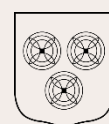




# Bostadsförsörjningsplan

## 2021–2030



**ORSA  
KOMMUN**

*Beslutad av:* **Kommunfullmäktige**

*Datum för beslut:* **2021-06-14**

*Dokumentet gäller för:*

*För revidering ansvarar:* **Utredning och utveckling**

*Datum för revidering:* **Innan utgången av 2030**

*Diarienummer:* **OK KS 2021/00152, 36**

*Bilagor:* **Inga**



## Innehåll

Ord och begrepp .....	4
1. Sammanfattning.....	5
2. Syfte och bakgrund .....	5
3. Nationell och regional styrning av bostadsförsörjningen .....	6
4. Kommunens egna möjligheter att styra och påverka bostadsförsörjningen .....	6
4.1 Vision Orsa 2050 .....	7
4.2 Kommunala mål och kommunplanen .....	7
4.3 Lokalförsörjning.....	7
5. Geografi och demografisk utveckling .....	8
6. Bostadsutbudet i Orsa kommun .....	9
7. Marknadsanalyser.....	10
8. Prioritering av segment och målgrupper .....	11
8.1 Målgruppen nybyggare och inflyttare .....	11
8.2 Målgruppen äldre .....	12
8.2.1 Kommunala äldreboenden.....	13
8.3 Övriga bostadssegment .....	14
9. Planberedskap och bygglov.....	15
9.1 Södra Orsa – flera attraktiva områden .....	16
10. Kommunens exploatering av mark för bostäder .....	16
11. Vakanta bostäder "ödehus" .....	17
12. Orsa kommuns prioriteringar för att öka bostadsutbudet.....	18
Källförteckning.....	19



## Ord och begrepp

### *Detaljplan*

Politiskt beslutat dokument som reglerar markanvändning. Äldre benämningar för detaljplan är stadsplan respektive byggnadsplan.

### *PBL*

Plan- och bygglagen (2010:900). Svensk lag som reglerar planläggningen av mark, vatten och byggande.

### *ÖP (Översiktsplan)*

PBL säger bl.a. att kommunen ska ha en aktuell och politiskt beslutad översiktsplan för hela kommunens yta. Översiktsplanen vägleder detaljplanering och bygglov, men är inte bindande.

### *LIS-område*

Område utpekat för landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

### *TIBB*

Ett webbaserat verktyg för att göra tillgänglighetsinventeringar i flerbostadshus.

### *NRI*

Ett mått från SCB Medborgarundersökningen om hur det är att "leva och bo" i kommunen. NRI måttet omfattar arbetsmöjligheter, utbildningsmöjligheter, bostäder, kommunikationer, kommersiellt utbud, fritidsmöjligheter och trygghet

### *OBAB*

Orsabostäder AB

### *OLAB*

Orsa Lokaler AB



## 1. Sammanfattning

Bostadsförsörjningsplanen är ett styrande dokument för Orsa kommuns bostadsförsörjning för tidsperioden 2021–2030. Planen innebär att kommunen pekar ut strategiska och lång-siktiga prioriteringar för att kunna svara mot en ökad efterfrågan på bostäder och för att kunna nå kommunens mål om ökad befolkning. Planen visar vad som styr och påverkar kommunens bostadsförsörjning och vilka möjligheter kommunen har att styra t.ex. genom översiktsplanering, detaljplaner, politiskt beslutade mål och genom allmännyttigt bostadsföretag.

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. Lag (2000:1383) om kommunernas bostads-försörjningsansvar säger att kommunen ska ha politiskt beslutade riktlinjer för sin bostadsförsörjning.

Mer än hälften av Orsa kommuns befolkning bor i tätorten och centralorten Orsa. Den vanligaste bostadsformen i Orsa är hus med äganderätt. Den näst vanligaste bostads-formen är hyresrätt. SCB:s medborgarundersökning för Orsa visar att innevånarna är i genomsnitt *nästan nöjda* med boendeförhållande i kommunen och att boende-förhållandena är viktiga för hur befolkningen ser på kommunen som helhet. Marknadsanalysen visar en tydlig efterfrågan på boende som kommunen kan hämta in genom att öka tillgången på tomter och bostäder. Kommunen har haft en generell prisuppgång på bostäder i flera år, men med stora prisvariationer mellan objekten och där läget är en avgörande faktor. Möjligheten att bo vackert i Orsa med utsikt är en komparativ fördel.

Bostadsförsörjningsplanen visar att kommunens planberedskap begränsar möjligheterna att exploatera för nya tomter och bostadsområden. Eftersom det finns efterfrågan och eftersom kommunen har tillväxtambitioner är utvecklingsprojekt och detaljplaner för attraktiva områden högt prioriterat i bostadsförsörjningsplanen. Byggande av nya äldre-boenden är också högt prioriterat, vilket i sin tur ge flyttkedjor som ökar utbudet för andra grupper.

## 2. Syfte och bakgrund

Syftet med Orsa kommuns bostadsförsörjningsplan är att visa hur kommunen inom perioden 2021–2030 ska nå sina mål för bostadsförsörjningen. Planen innebär att kommunen efterlever Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, se ff. stycke. Orsa kommuns bostadsförsörjningsplan är ett politiskt beslutat styrande dokument, med kommunfullmäktige som ägare.

Bostadsförsörjningsplanen har arbetats fram som ett utredningsuppdrag inom verksamhetsområde Service och utveckling inom kommun-förvaltningen. Arbetet har omfattat extern research och intervjuer med intressenter och experter, se källförteckning. Beställare och styrgrupp för planen är kommunens lokalförsörjningsråd, som också har bidragit aktivt i arbetet. Lokalförsörjningsrådet har en fast bemanning bestående av kommunchef, sekreterare, verksamhetsområdescheferna, VD för OBAB och OLAB samt en representant från ekonomienheten.



### 3. Nationell och regional styrning av bostadsförsörjningen

Kommunens bostadsförsörjning har styrning från 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.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar säger att kommunen ska ha politiskt beslutade riktlinjer för sin bostadsförsörjning. Riktlinjerna ska visa:

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

Den myndighet som ansvarar för genomförande av de nationella målen avseende bostadsbyggande är Boverket. Målen för bostadsmarknadspolitiken är att Sverige ska ha långsiktigt välfungerande bostadsmarknader, att efterfrågan och utbud ska svara mot behoven och att byggnadsverken ska vara långsiktigt hållbara.

Dalastrategin "Mot Dalarna 2030" 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, se länk i källförteckningen.

### 4. Kommunens egna möjligheter att styra och påverka bostadsförsörjningen

Kommunen har flera verktyg för att styra och påverka bostadsförsörjningen. Boverket nämner allmännyttiga bostadsföretag som ett av de viktigaste verktygen, se ff. stycke. Viktigt är naturligtvis kommunens fysiska planering och hantering av mark. Den fysiska planeringen styrs utifrån 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, däribland flera strandnära områden efter Orsasjöns östra sida, för möjlig bebyggelse. Detaljplaner reglerar mer i detalj hur olika områden får bebyggas, hur byggnader får placeras och utformas, se ff. stycke om kommunens planberedskap.



## 4.1 Vision Orsa 2050<sup>1</sup>

”Vision Orsa 2050” pekar ut kommunens färd mot framtiden. Visionen är grundad utifrån dialoger med invånare, kommunpolitiker, kommunanställda, näringsliv, och externa analysuppdrag, bland annat från företaget Kairos Future. Visionen har tre huvudbudskap:

- I Orsa skapar vi med människor, inte för
- I Orsa finns livskvalitet
- I Orsa gör vi saker möjliga.

I visionen uttrycks att kommunen ska ha ”nya hållbara boenden som sticker ut”

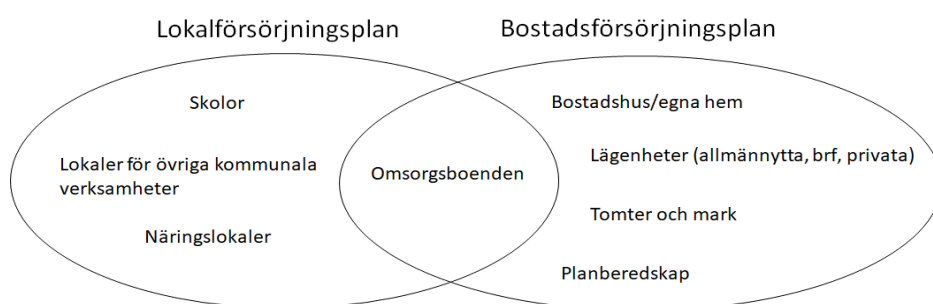
## 4.2 Kommunala mål och kommunplanen

Ett av kommunens övergripande mål är att nå ett befolkningstal om sjutusen innevånare. Kommunplanen och bostadsförsörjningsplanen pekar ut ett flera insatser för att nå detta mål, bland annat fortsatt detaljplanering, exploatering av mark och byggprojekt för äldre-boende, se ff. stycken. OBAB och OLAB, som förvaltar kommunens lokaler, har en gemensam långsiktig målformulering om att ”vara en betydande part i samhällsutvecklingen med attraktiva områden, bostäder och lokaler.”

## 4.3 Lokalförsörjning

Kommunen har genomfört ett parallellt projekt för att skapa en lokalförsörjningsplan, med syftet att förbättra kommunkoncernens kontroll på och processer för kommunalt ägda och hyrda lokaler. Lokalförsörjningsplanen och bostadsförsörjningsplanen är delvis överlappande, bland annat när det gäller kommunala bostäder där kommunen driver verksamheter, se följande bild.

*Lokalförsörjningsplanen och bostadsförsörjningsplanen är delvis överlappande.*



<sup>1</sup> <https://orsa.se/kommun-och-politik/politik-och-demokrati/vision-2050.html>



## 5. Geografi och demografisk utveckling

Orsa kommun omfattar en landareal om 1797 kvadratkilometer. Med ett invånarantal om 6900 innevånare ger det en befolkningstäthet om ca. 4 invånare per kvadratkilometer.<sup>2</sup>

Mer än hälften av Orsa kommuns befolkning bor i tätorten och centralorten Orsa, som består av bebyggelsen i Orsa centrum med Västeråker samt Born, Berget, 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 ca 300 innevånare. (ÖP 2020)

En undersökning från Urban Utveckling från 2019, beställd av OBAB, presenterar en demografisk analys för Orsa kommun som grundar sig på två olika prognoser, en från Tillväxtanalys år 2012 och en kompletterande prognos utförd av Statisticon år 2018. Prognosen från Tillväxtanalys sträcker sig fram till 2030, medan Statisticons prognos löper fram till 2022. Båda prognoserna bygger på data hämtade från SCB. Den äldre prognosen från 2012 förutspådde en befolkningssiffra om 6920 till år 2018, men sen förutspår samma prognos en minskning till 6757 fram till år 2030. Förklaringen skulle vara att ett årligt negativt netto för födda och döda skulle överskrida nettot för inflyttning och invandring. Den färskare prognosen från Statisticon visar däremot att befolkningstillväxten bland de yngre åldersgrupperna kan vara underskattad och att befolkningen kan öka till 7031 personer fram till 2022. Prognoserna går alltså mot olika håll. Den senaste statistiken från SCB ger stöd för den mer negativa prognosen från Tillväxtanalys: Födelsenettet fortsätter att vara negativt även om det vissa år föds fler barn, se ff. tabell.

Åren 2016–2019 ökade befolkningen tack vare positiva inflyttnings och invandringsnetton som översteg födelsenettet. Denna ökning var dock inte tillräcklig för att nå befolkningsmålet om 7000 innevånare under 2020. För år 2020 fick kommunen i stället en befolkningsminskning på grund av fortsatt negativt födelsenetto och samtidigt lågt netto för inflyttning och invandring. Båda prognoserna visar att andelen äldre kommer att öka kraftigt. Prognosen från Tillväxtanalys visar att ökningen blir särskilt stor i de omsorgskrävande grupperna 80+, se ff. tabell.

*Orsa kommuns utveckling för ålderskategorier över 65 år fram till 2030. (Urban Utveckling 2019).*

	2018	2022	2026	2030	Förändring från 2018-2030 (%)
65-69 år	490	477	412	467	-4,7%
70-74 år	487	455	452	389	-20,1%
75-79 år	346	429	412	404	16,76%
80-84 år	257	279	365	372	44,75%
85-89 år	176	170	181	247	40,34%
90+ år	93	114	109	115	23,66%
<b>Totalt 65+</b>	<b>1850</b>	<b>1924</b>	<b>1931</b>	<b>1995</b>	<b>7,84%</b>

<sup>2</sup> 4 maj 2021, Skatteverket





## 6. Bostadsutbudet i Orsa kommun

Den vanligaste upplåtelseformen i Orsa är hus med äganderätt. Kategorin har ökat under senaste åren, med en särskilt stark ökning för fritidshus. Den näst vanligaste upplåtelseformen är hyresrätt, se ff. tabell.

Allmännyttans ca. 800 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. och hyreskostnaderna per kvm är genomsnittliga i kommun-jämförelse. Under senaste åren har efterfrågan varit större för storlekskategorin mindre lägenheter 1-2 r.o.k. Orsa kommun har haft en svag tillväxt av lägenhetsbeståndet senaste åren. Allmännyttans senaste större nyproduktion är från år 2015: projektet Måsen med 16st. lägenheter. Inom kommunens lägenhetsbestånd finns också en mindre andel privata hyresvärdar och en mindre andel bostadsrättsföreningar om totalt 246 lägenheter för år 2019. Andelen bostadsrätter i Orsa är låg, men inte onormal för kommunkategorin. Större orter och städer har större andel bostadsrätter. Sedan 2020 gör den centralt belägna bostadsföreningen Grevinnan ett projekt för att bygga till några nya bostadsrätter.

Gränsen för vad som är acceptabel hyra varierar. Enligt OBAB och mäklarna finns det grupper med tydlig efterfrågan på nyproducerade moderna lägenheter med högre månadskostnader. Exempel på objekt i denna kategori är Måsen och den pågående nyproduktionen av bostadsrätter i fastigheten Grevinnan.

*Antal bostäder efter upplåtelseform i Orsa kommun, åren 2017–2019 (SCB).*

<b>Upplåtelseform, antal</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Antal hyresrätter ink, specialbostäder	1213	1218	1216
Antal bostadsrätter	246	246	246
Bostäder med äganderätt	2209	2254	2261

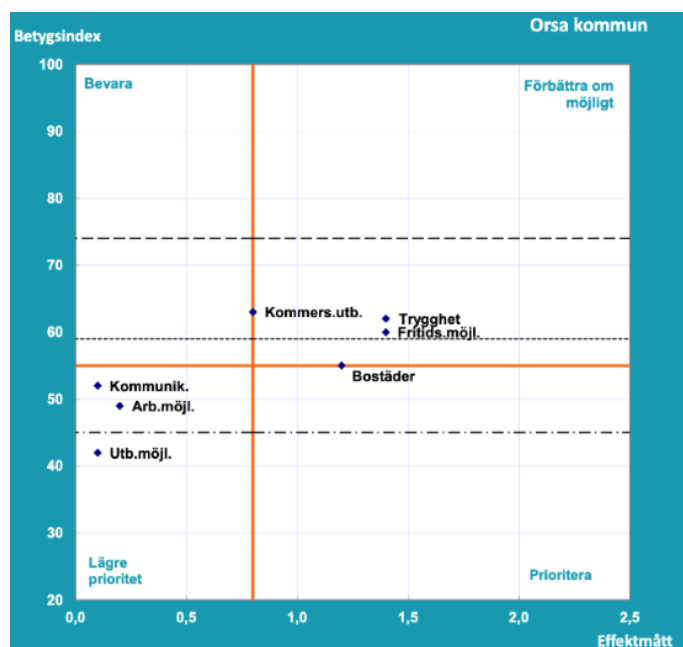


## 7. Marknadsanalyser

I SCB:s medborgarundersökning ger Orsa kommun flera mått på hur medborgare ser på kommunen som en plats att leva och bo på. NRI måttet omfattar arbetsmöjligheter, utbildningsmöjligheter, bostäder, kommunikationer, kommersiellt utbud, fritidsmöjligheter och trygghet. Betyg under 40 betyder "ej godkänd", 55 betyder "nöjda" och betyg över 75 betyder "mycket nöjda". För 2020 fick Orsa kommun betygsindex 53 för området bostäder vilket betyder *nästan nöjd*. Betyget för boende har legat ungefär på samma nivå i flera år.

Prioriteringsmatrisen i medborgarundersökningen säger att Orsa kommun bör prioritera bostadsutveckling. 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.

*Bostadsutveckling skulle öka kommunens helhetsbetyg enligt medborgarundersökningen från SCB 2020.*



Analysen i medborgarundersökningen är samstämmig med vad som kommit fram i en undersökning som konsultföretaget Kairos Future gjorde 2019 för kommunens visions-arbete. En av huvudslutsatserna var att Orsa är en "boendekommun" och att boende-kvaliteterna 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 gemensamt regional arbetsmarknad. Utvecklingen mot mer distansarbete ses som en möjlighet. Bland faktorer som gör en 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 boendattraktiviteten innebär det ännu bättre möjligheter för arbetslivet och inte minst tillgång till kompetens" (Kairos Future 2019).*



Kommunen senaste rapportering till Boverket för 2019 visar en bostadsmarknad i balans. Från februari 2021 rapporterade OBAB även viss risk för avmattning i efterfrågan för hyreslägenheter i bolaget. Analysen blir mer intressant om man ser framåt i tiden och tar hänsyn till marknadstrenderna. De närmaste åren kommer åldersgrupperna 80–89 att öka med flera tiotals procent, vilket påverkar bostadsförsörjningsbehoven för äldre, se ff. stycke om prioriteringar för äldreboende.

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 2018). Det finns också ett betydande pendlingsflöde från Mora till Orsa. Handelsbanken i Orsa<sup>3</sup> och mäklare beskriver att Moras snabbare befolkningstillväxt ger ett efterfrågetryck för bostäder som förklarar en uppåtgående prisutvecklingen för privatbostäder för både Mora och Orsa. Att Moras befolkning växer snabbare än Orsas beror på att Moras årliga och positiva flyttnetto överstiger nettot för födda och avlidna.<sup>4</sup> De som väljer att bosätta sig i Orsa får en prisrabatt eftersom prisnivåerna generellt släpar efter Mora för både villor och bostadsrätter. Från 2016 till 2019 ökade priserna för småhus i Orsa med 30 %.<sup>5</sup>

## 8. Prioritering av segment och målgrupper

Enligt Boverket bör kommuner analysera sin bostadsmarknad genom marknadssegmentering, d.v.s. genom att dela in marknaden i grupper med likartade behov och förutsättningar. Att prioritera vissa segment i bostadsförsörjningen innebär inte att andra segment prioriteras bort helt. Orsa kommuns prioriteringarna innebär att inom de närmaste åren lägga extra resurser där kommunen kan möta givna behov, givet efterfrågan på boende och där kommunen kan fylla målet om befolkningsökning. De segment som prioriteras kallas fortsättningsvis för målgrupper.

### 8.1 Målgruppen nybyggare och inflyttare

Inflyttning och nyproduktion är intressant för Orsa kommun eftersom det redan finns en given efterfrågan att möta och ta hem. Målgruppen innehåller familjer och personer med ekonomisk styrka för att kunna konkurrera på privata bostadsmarknaden och som kan efterfråga tomter för nyproduktion. En del av segmentet är redan kommuninnevånare. Segmentet består i övrigt av möjliga inflyttare och nybyggare. Här finns grupper och personer som också kan fylla kommunens och arbetsmarknadens behov av kompetens. Här finns företagare som kan etablera nya verksamheter för Orsa.

En grupp som enligt Handelsbanken i Orsa utmärker sig är inflyttande yngre familjer, med reavinst från en bostadskarriär i en större stad. Handelsbanken i Orsa och Länsförsäkringar fastighetsförmedling i Mora ser en stark efterfrågan för bostäder och tomter i pendlingsläge och

---

<sup>3</sup> Handelsbanken stänger kontoret i Orsa under 2021.

<sup>4</sup> Källa: [www.morakommun.se](http://www.morakommun.se)

<sup>5</sup> Källa: [www.maklarstatistik.se](http://www.maklarstatistik.se)



med närhet till Mora. Mäklarna och banken ser ett underskott på objekt- och efterfrågar mer planarbete och tomter för att möta detta. Enligt banken ligger prisnivån för villor i Orsa idag på en nivå där lån för nyproduktion under vissa förutsättningar kan räknas hem: Förutsättningarna är bra geografiskt läge, vilket förutom närheten till Mora särskilt innebär vackert läge med sjöutsikt alternativt strandläge.

Kommunens egen tomtförsäljning visar att tomter med dessa förutsättningar ger flera hundra procent högre slutpriser, när alla andra faktorer är lika. God infrastruktur, t.ex. fiber, räknas som självklart eftersom det måste vara möjligt att arbeta från hemmet. Här finns således en given efterfrågan och en given möjlighet för kommunen ta hem befolkningstillväxt.

Kommunen har redan prioriterat och startat planarbetet för norra delen av Styversbacken, vilket kommer att ge 80–90<sup>6</sup> nya fastigheter, beroende på hur området planeras. Erfarenheter från bland annat Södra Styversbacken visar att köpare för permanentboende konkurrerar med köpare för fritidsboende. Om kommunens tomtexploatering ska appellera permanentboende och befolkningsökning, så behöver planering och marknadsföring anpassas för permanentboende.

## 8.2 Målgruppen äldre

Äldre i Orsa utgörs av flera delgrupper med olika krav, önskemål och ekonomiska förutsättningar. Bland de äldre finns grupper som klarar sig utan kommunal omsorg. Bland de äldre finns grupper som kan konkurrera på bostadsmarknaden, t.ex. inflyttande pensionärer och hushåll som har en reavinst från en fastighetsförsäljning. En del är målgrupp för hyresrätter inom allmännyttan med högre månadskostnader. Merparten av de äldre i Orsa har dock mer begränsade ekonomiska förutsättningar.

I en undersökning från 2019, beställd av OBAB undersöktes behoven och betalningsviljan för trygghetsboende: 41 % av hushållen uppgav att en månadshyra på 3 999 kr eller mindre var en acceptabel månadskostnad, men 92 % uppgav 5 999 kr som ett maxbelopp. Den mest efterfrågade bostadsstorleken är två rum och kök eller mindre. De tre viktigaste faktorerna vid utformningen av boendet var; "tryggt område", "närhet till service" samt "tyst och lugnt område".

I undersökningen gjordes också en tillgänglighetsinventeringen av passager, trapphus, uteplatser och gemensamma faciliteter inom allmännyttans lägenheter. Inventeringen utfördes med TIBB-verktyget som graderar tillgängligheten respektive adress. Resultatet av inventeringen visar att 74% av inventerade adresser inte uppfyller de grundläggande krav som finns om tillgänglighet enligt TIBB-verktyget. Konsultföretaget Urban Utveckling rekommenderar OBAB att förbättra tillgängligheten i det ordinarie beståndet för att underlätta för äldre att bo inom allmännyttan. Enligt Urban Utveckling finns det stora möjligheter att skapa trygga och funktionella bostäder för majoriteten av de äldre i Orsa genom att tillgänglighetsanpassa delar av allmännyttans bestånd. Enligt Urban Utveckling skulle detta kunna göras utan omfattande investeringar.

---

<sup>6</sup> Antalet fastigheter i norra delen av Styversbacken kan ändras under planarbetet.



Detta stöds också av Boverket som beskriver att den stora ökningen av 80+ seniorer inte behöver ge en motsvarande ökning för vårdbehov eftersom vi samtidigt blir friskare. Andelen 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. SKR, har utsett några kommuner som modeller för äldreomsorgens digitalisering under åren 2020–2022. Modellkommunerna ska visa hur e-hälsa och välfärdsteknik kan möta utmaningar med den demografiska utvecklingen och kompetensförsörjningen.

### 8.2.1 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.

En jämförelse i KOLADA visar att kommunens lokalkostnader för äldreboende om 5573kr per innevånare 65+, kan ses som normala, se ff tabell.

*Kommunens lokalkostnader för äldreomsorgen, per innevånare 65+(tkr). (Kolada)*

	2017	2018	2019
> Dalarnas läns kommuner (ovägt medel)	5 105	5 139	5 231
> Landsbygdskommun med besöksnäring (ovägt medel)	5 783	5 566	5 634
Mora	7 039	7 071	7 034
Orsa	5 611	5 700	5 573
Älvdalen	8 964	9 492	9 386

Oavsett den demografiska utvecklingen är Orsas äldreboenden i behov av modernisering. 2019 beslutade kommunen att bygga om Lillåhem för trygghetsboende och att satsa på nybyggnation för särskilt boende "projektet Slipstenen".

Att beräkna behovet av platser för särskilt boende är svårt, vilket också Socialstyrelsens Lägesrapport Vård och Omsorg om äldre 2020 beskriver. Som ovan angivits sker en tydlig ökning i Orsa inom gruppen 80+ seniorer. Rapporten 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 ca 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 2 procent som bor i särskilt boende. Av dem som har passerat 80 är det 13 procent av männen och cirka 20 procent av kvinnorna som bor i särskilt boende (2018, enligt SCB).*



Utvecklingen tyder på en relativ minskning av behovet för särskilt boende för 80+ gruppen, men eftersom Orsa kommun har en högre andel 80+ bedömer verksamhet omsorg att det ändå är troligt att kommunen behöver fler platser inom särskilt boende.

Projektet för Slipstenen innebär att fler platser för trygghetsboende kan byggas på det befintliga särskilda boendet Lillåhem. 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 fritidshus, och en del kan vara olämplig för marknaden, se ff. stycke om vakanta bostäder. Dessutom kan flyttar utebli för de äldre som inte kan finansiera månadskostnaderna för nya trygghetsboenden.

### 8.3 Övriga bostadssegment

Ungdomar och studenter är viktiga segment även om de inte har högsta prioritet i bostadsförsörjningsplanen. Kommunen har rapporterat till Boverket om marknadsbalans för dessa kategorier.

Det finns i nuläget inga särskilda studentlägenheter i Orsa kommun. Den direkta efterfrågan är svag och segmentet är litet som en följd av den begränsade tillgången på lokala eftergymnasiala utbildningar. Kommunen kan driva upp efterfrågan på studentboende genom att satsa på lokala eftergymnasiala utbildningar och genom att etablera ett högskolecentrum, med möjlighet att studera på distans. Boverket upplyser om statsbidrag för sådana satsningar.

Ett annat ungt segment är personal inom turismnäringen. Under vintersäsongen år 2019 - 2020 hade Orsa Grönklitt över trehundra anställda i Orsa och anläggningschefen rapporterade om efterfrågan på personalboende som man inte kan möta med sitt eget begränsade utbud av personalbostäder. Konsekvenserna blir att anställda tvingas att pendla. Turismpersonalen efterfrågar små och enklare bostäder, gärna med delade faciliteter och med prioritering på låga kostnader. Enligt Grönklitt skulle ett ökat boendebud på orten underlätta företagets kompetensförsörjning. Boendena får gärna ligga centralt i Orsa.

Familjer och vuxna i åldersgrupper från 25–67 år representerar halva befolkningens mängden 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 balans, vilket även gäller för gruppen nyanlända.<sup>7</sup> OBAB rapporterade i februari 2021 om risk för minskning av efterfrågan för hyreslägenheter inom allmännyttan. En möjlighet för kommunen att vid behov öka utbudet för allmännytta är att omvandla långtidsvakanta affärslokaler till bostäder. Ett möjligt objekt för detta är de OBAB-förvaltade lokalerna på Järnvägsgatan 27.

Ett litet men ur kommunal synpunkt viktigt segment är vuxna med särskilda behov av bostadsanpassning. Bostadsförsörjningen för LSS och även för socialpsykiatri ombesörjs av

---

<sup>7</sup> Allmännyttans senaste rapport till Boverket om marknadsbalans är från 2019.



särskilda omsorgen inom Orsa kommun. Verksamheten omfattar serviceboendet Längtan och gruppboendena Ivar Kistis och Ström Pers. På boendena finns personal dygnet runt.<sup>8</sup> Allmännyttan har senast från 2019 rapporterat om marknadsbalans för dessa grupper.

## 9. Planberedskap och bygglov

Marknadsanalysen visar god efterfrågan för tomter i attraktiva områden.

Stadsbyggnadsförvaltningen och flera andra källor framhåller möjligheten att förbättra Orsas planberedskap för att möta detta. Kommunen kan under de kommande åren utveckla nya områden som i nuläget saknar planer, områden som är utpekade i översiktsplanen och som är intressanta för bostadsmarknaden. En andel av de gällande detaljplanerna är föråldrade med inaktuellt innehåll. Föråldrade planer behöver ses över bland annat gällande huvudmannaskap, allmänna platser, utformning av vägar och naturmark samt lösningar för VA. Den rådande situationen för planberedskapen kan bl.a. förklaras av hög efterfrågan på planarbete från Mora och Orsa kommuner och kommunernas prioriteringar rörande planuppdragen. I februari 2021 pågår flera planarbeten för kommunen, bland annat för bostäder i Norra Styversbacken, se ff. stycke.

Med mer uppdaterade detaljplaner för bostäder skulle bygglovsbeslut kunna handläggas på delegation till tjänstemän och utan beslut i nämnd. Det skulle ge en effektivare process för bygglov och kortare handläggningstider. Det skulle öppna för fler tomter i fler områden och mer byggande.

*”De rådande bristerna för planberedskapen sätter i de flesta fall krokben för en enklare bygglovsprocess.” (Bygglovsenheten 2021)*

Kommunen kan ge förhandsbesked för bygglov i ej planlagda områden, men förfarandet är begränsat till enstaka byggrätter per område. Förfarandet är arbetskrävande och innebär utredningar och remissförfaranden.<sup>9</sup> VA-frågorna är en viktig remissinstans. Både beslut om förhandsbesked och senare bygglov måste beslutas i nämnd och bygglovsbesluten riskerar överklaganden vilket kan försena processen ytterligare. Förfarandet med förhandsbesked och utan detaljplan innebär risk för byggande med sämre fysisk planering och helhetsbild av utvecklingsbehoven. Trots rådande planberedskap klarar bygglovsenheten hundra procent av sina bygglovsärenden inom tio veckor<sup>10</sup>.

I Orsa kommun är det kommunstyrelsen som beslutar om- och beställer planuppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen. När det gäller detaljplaner innebär det en PBL-reglerad process på vanligen ett till två år fram till beslutad och lagakraftvunnen plan. Eftersom kommunen har en beslutad översiktsplan, och om planförslaget är förenlig med denna, kan ett standardförfarande tillämpas: Planenheten inom stadsbyggnadsförvaltningen startar en utredning som omfattar flera olika frågor rörande bl.a. trafik och VA. Ett planförslag för samråd upprättas. Syftet med samrådet

---

<sup>8</sup> Enheten rapporterar om att lokalerna på Stensgatan har bra ändamålsenlighet och tillräckliga ytor. På gruppboendet Ivars Kistis har toaletter i brukarlägenheterna små ytor vilket försvårar vårdrutinerna.

<sup>9</sup> Fryksås är ett exempel på ett ej detaljplanerat område där kommunen arbetar med förhandsbesked.

<sup>10</sup> I nuläget våren 2021.



är att samla in synpunkter från myndigheter, kända sakägare och intressenter. Samrådet ger insyn i arbetet och minska risken för överklaganden. När ett förslag till detaljplan varit på samråd och planen har bearbetats ska planförslaget vara tillgängligt för granskning inför beslut om antagande. Granskningens syfte är att ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter. Efter granskningen kan kommunen göra mindre justeringar. Om ändringen av planförslaget är väsentlig krävs ny granskning. Beslutet att anta en detaljplan ska som huvudregel fattas av kommunfullmäktige. Detaljplanen får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts, vilket innebär att planen inte längre kan överklagas.

## 9.1 Södra Orsa – flera attraktiva områden

Södra Orsa omfattar områden från Höglunda till Styversbacken, efter slutningen mot Orsasjön. Här råder efterfrågetryck och utbudsunderskott för byggbara tomter vilket i praktiken begränsar ytterligare nyproduktion och ytterligare ökad bosättning. Den södra delen av Styversbacken är slutsåld och detaljplaneprocessen för norra delen av Styversbacken är startad i februari 2021. Bristen på fungerande detaljplaner innebär att endast enstaka och spridda tomträtter kan exploateras.

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. Ett intressant område som behöver utvecklingsarbete och detaljplan är området kring folkparken Skeer. 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.

## 10. Kommunens exploatering av mark för bostäder

Kommunen har beslutade riktlinjer för köp, försäljning och förvaltning 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. 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.

Verksamhetsområde Samhälle inom kommunförvaltningen arbetar kontinuerligt med exploatering av kommunal mark, för att utvinna de tomter som går att få ut inom befintlig planberedskap. I arbetet ingår att utreda förutsättningar för bostadsbyggande, söka förhandsbesked och att marknadsföra villatomter. I februari 2021 låg antalet byggbara kommunala tomter under 10st. Verksamhetsområde Samhälle har en aktiv roll både i planprocesserna och i genomförandet av planerna. Genomförandet innebär t.ex. avstyckning och marknadsföring av tomter och att planera för kommunal service.





## 11. Vakanta bostäder "ödehus"

Kommunstyrelsen beslutade i november 2020 att Orsa kommuns ska inventera förekomsten av så kallade "ödehus" (vakanta bostäder). Idén kommer från ett medborgar-förslag till kommunfullmäktige våren 2020. Med "ödehus" avses lågt nyttjade bostadshus som skulle kunna möta efterfrågan på bostadsmarknaden, antingen som hyres- eller försäljningsobjekt.<sup>11</sup> Flera kommuner driver liknande projekt. Älvdalens kommun genomförde ett "ödehusprojekt" under åren 2016–2017, med resultatet att 35–40 "tomma hus" såldes eller hyrdes ut. Älvdalens kommuns arbetsinsats omfattad sju månaders heltidsarbete för en person.

Falu kommun har ett EU-finansierat Leaderprojekt under namnet "Landsbyggare Falun", där kommunen marknadsför att bo och leva i Falun. Inom projektet inventeras marknaden genom vykortskick till fastigheter där ingen är skriven.

Östersunds kommun driver webbplatsen Leva i Östersund<sup>12</sup> där kommunen i samarbete med näringslivet marknadsför inflyttningen och kompetensförsörjning för kommunen. Arbetet omfattar brevutskick till husägare för att tipsa om möjlighet att hyra ut eller sälja. Man tipsar om webbplatser och kontaktuppgifter till mäklare och att man kan göra en intresseanmälan som går till alla lokala mäklare.

Inom arbetet med Orsa kommuns bostadsförsörjningsplan gjordes en inventering av möjliga "ödehus" i februari 2021. Inventeringen genomfördes med bistånd från kartenheten inom Mora-Orsa Stadsbyggnadsförvaltning varvid olika parametrar för urval och sökning med GIS-stöd testades. Träfflistan vid sökning i Orsa tätort och byarna närmast tätorten innehöll 386st. hus vid sökning på; <ingen skriven på adressen>, <minst 50kvm> och <taxeringsvärde minst 150tkr>. Träfflistan innehåller adressuppgifter till fastighetsägare. Många av fastigheterna har två eller flera ägare. Under sportlovssäsongen gjordes en fältundersökning av 50st. slumpmässigt utvalda hus från träfflistan. Flera av husen användes vid undersökningstillfället som fritidshus och det kan antas att en betydande andel av de 386 husen inte kommer att sättas på marknaden.

De femtio undersökta husen är i varierande skick, storlek och standard. Några av husen kan betraktas som renoverings eller rivningsobjekt. Det är sannolikt att en andel av husen kan omsättas på marknaden som hyres- eller försäljningsobjekt. Lokalförsörjningsrådet har beslutat att lokala mäklare kan vara mer lämpliga för detta arbete. Det ligger i marknads och säljarens intresse att ödehus säljs och värderas under marknadsmässiga former. Kommunens följande åtgärd är att informera lokala mäklare om kommunens inventering.

---

<sup>12</sup> Östersunds kommuns webbplats [levaiostersund.se](http://levaiostersund.se)



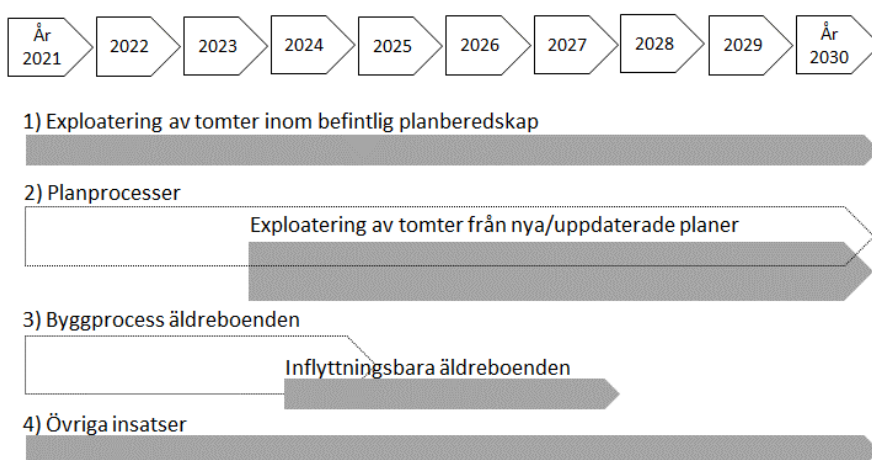
## 12. Orsa kommuns prioriteringar för att öka bostadsutbudet

Kommunen har ett övergripande mål om att nå sjutusen innevånare. Föregående stycken visar vilka bostadssegment 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. Följande bild åskådliggör detta:

### Projekt och insatser för bostadsförsörjning.

Antal innevånare år 2021: 6900

Mål: 7000 innevånare



1) Fortsatt exploatering av bostadsmark från redan detaljplanerade områden och med fokus på attraktiva tomter för permanent bosättning. Detta kan ge enstaka tomter i olika områden.

2) Planarbetet för Norra Styversbacken startades 2021. Fastigheter beräknas vara klara för försäljning från 2024. Förutom Norra Styversbacken kommer planarbeten att startas för ytterligare bostadsområden. Kommunstyrelsen fattar beslut om prioriteringsordningen för detta och ordningen kan ändras beroende på vad som tillkommer när förutsättningarna för respektive område undersöks närmare. Se aktuell prioritering av områden och planer i bilaga 1. I detaljplaneringen är det viktigt att områdena blir attraktiva för permanentboende, vilket även ska beaktas vid planering av upplåtelseformer och marknadsföring. Arbetet ska också bidra till att realisera kommunens vision, som bland annat berättar om *nya hållbara boenden som sticker ut*.

3) Nyproduktion för nytt särskilt boende, vilket ger ökning av hushåll för särskilt boende och möjliggör produktion av trygghetsboenden på Lillåhem. Allt som allt en nettoökning av permanenta bostäder.

4) Till övriga insatser räknas annat som kommunen bidrar med för att främja bostadsförsörjning; samarbetet med mäklare för att sätta "ödehus" på marknaden, se ff. stycke och kommunens arbete för att främja privat exploatering för bostäder.



# Källförteckning

## Intervjuer

Marie Ehlin, kommunchef, Orsa kommun

Mikael Thalín, kommunstyrelsens ordförande, Orsa kommun

Roland Fållby, VD OBAB och OLAB

Jesper Karlsson, chef verksamhetsområde omsorg, Orsa kommun

Birgitta Bogren, chef verksamhetsområde samhälle, Orsa kommun

Annika Bruks, enhetschef särskilda omsorgen, Orsa kommun

Ellenor Smids, enhetschef Orsagården, Orsa kommun

Roland Back, enhetschef Lillåhem, Orsa kommun

Elin Djus, mark, och exploateringsingenjör, Orsa kommun

Tommy Ek, chef Stadsbyggnadsförvaltningen, Orsa Mora kommuner

Per-Olof Olsson, bygglovschef Stadsbyggnadsförvaltningen, Orsa Mora kommun

Daniel Falk, planchef, Stadsbyggnadsförvaltningen, Orsa Mora kommuner

Johan Sares, anläggningschef Grönklitt

Emma Tysk, mäklare Länsförsäkringar fastighetsbolag Mora

Nina Persson, mäklare, Fastighetsbyrå Orsa

Anette Skoglund, Handelsbanken Orsa

Gunnar Barke, projektledare bostadsförsörjningsprogram 2020-2030, Älvdalens kommun

Kjell Tenn, Älvdalens kommun

## Övriga källor

Översiktsplan, Orsa kommun

Vision Orsa 2050 (2020)

Marknadsundersökning om äldres boende i Orsa kommun, Urban Utveckling (2019)

Kartenheten, Mora-Orsa Stadsbyggnadsförvaltning

Affärsplan OBAB, OLAB (2018)

Kommundatabasen, kolada.se

Boverket [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Bostadsförsörjningsprogram 2020-2030, Älvdalens kommun

Bostadsprogram Falu kommun 2018-2021

Bostadsförsörjning, Örebro kommun (2018)

Riktlinjer för bostadsförsörjning, Olofströms kommun (2016)

Morgondagens arbetsmarknad och kompetensförsörjning i Orsa (Kairos Future 2019)

SCB:s medborgarundersökning 2020, Orsa kommun

[www.maklarstatistik.se](http://www.maklarstatistik.se)

Socialstyrelsen Lägesrapport Vård och omsorg av äldre.

