



Plan

Uppdaterad 2022-10-19

Bostadsförsörjningsplan

2022-2027

Fastställt av: Kommunfullmäktige

Fastställt datum: 2022-12-13, KF § 153

Dokumentet gäller till och med: 2027-12-31

Dokumentet gäller för: Alla nämnder

Dokumentansvarig: Samhällsplaneringsenheten, kommunledningskontoret

Diarienummer: KS/2022:210

Vision och budget med strategisk plan Vision: "Forshaga kommun 2040 – varmt välkommen!"

Här känner sig alla välkomna, trygga och inkluderade. Genom att vara öppna och visa tillit till varandra gör vi alla delaktiga. Våra olikheter är vår styrka. Vi ser möjligheter och utvecklas tillsammans. Gemensamt bygger vi ett hållbart och tryggt samhälle där ingen lämnas utanför. Kommunfullmäktiges budget med strategisk plan är kommunens viktigaste övergripande styrdokument. I budgeten återfinns också vår vision, det önskvärda framtida tillståndet för kommunen och kvalitets- och styrmodellen som övergripande beskriver hur den kommunala verksamheten ska styras, följas upp och utvärderas. Strategisk plan innehåller kommunens övergripande mål och värdegrund.

Plan anger inriktning och konkreta mål i en fråga av större vikt. Den är vägledande för beslut och styrning. Planen tar inte ställning till utförande eller metod. Har en begränsad giltighetstid och ska följas upp. Exempel på plan kan vara Bostadsförsörjningsplan. Beslutas av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller nämnd.

Policy är ett kortfattat dokument på en övergripande nivå om specifika, strategiskt viktiga områden. Den är vägledande för beslut och styrning. Policy tar inte ställning till utförande eller metod. En policy är vanligtvis långvarig, och gäller tills vidare. En policy bör konkretiseras i andra styrdokument, oftast i riktlinjer. Exempel på policy kan vara Upphandlingspolicy och Kommunikationspolicy. Beslutas av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller nämnd.

Handlingsplan är en sammanställning av aktiviteter som tillsammans ska leda till att uppnå mål. Den visar konkret vad som ska göras inom ett visst område, vem/vilka som ansvarar för uppgiften, ekonomiska konsekvenser samt när det ska vara klart alternativt när det ska följas upp. Ömsätter ofta inriktningen i planen till konkreta åtgärder. Exempel på handlingsplan kan vara Handlingsplan för nybyggnation av flerfamiljshus på Åsmyren. Beslutas av kommunchef, förvaltningschef eller ledningsgruppen.

Riktlinjer är den mest konkreta formen av styrdokument. Ett dokument som innehåller en anvisning eller rekommendation för hur exempelvis en policy ska uppnås. Riktlinjer avser främst frågor rörande ren verkställighet. Riktlinjer kan betraktas som en slags handbok som ska ange ramarna för vårt handlingsutrymme i en viss fråga. Gäller tillsvidare vilket innebär att gamla riktlinjer måste upphävas när de blir inaktuella. Exempel på riktlinjer kan vara Riktlinjer för användande av sociala medier. Beslutas av kommunchef, förvaltningschef eller ledningsgruppen.

Innehåll

| | |
|---|----|
| Sammanfattning..... | 3 |
| Hur går processen till? | 4 |
| Intern och extern dialog..... | 4 |
| Inledning - varför arbeta med bostadsförsörjning? | 5 |
| Bostadsförsörjning i annan lagstiftning..... | 7 |
| Planer och mål av betydelse för bostadsförsörjningen..... | 8 |
| Agenda 2030 | 8 |
| De nationella miljömålen..... | 8 |
| Vision Sverige 2025..... | 8 |
| Mål för integrationspolitiken | 8 |
| Värmlandsstrategin 2040 – regional utvecklingsstrategi | 8 |
| Kommunens vision - Forshaga 2040 – varmt välkommen..... | 9 |
| Strategisk plan 2022..... | 9 |
| Strategiska dokument som bidrar till bostadsförsörjningen | 10 |
| Översiktsplan – Forshaga 2040 | 10 |
| Tematiskt tillägg till översiktsplanen..... | 12 |
| Befolkningsmål och inriktningsmål för bostadsförsörjning | 14 |
| Befolkningsmål | 14 |
| Kommunens inriktningsmål för bostadsförsörjning | 14 |
| Förutsättningar – Bostadsmarknadsanalys | 16 |
| Demografi Värmland | 17 |
| Forshaga kommun..... | 17 |
| Osäkerhetsfaktorer i befolkningsprognoser..... | 19 |
| Befolkningsutveckling i Forshaga 2021-2040 – trendbaserad prognos | 19 |
| Befolkningsutveckling i Forshaga 2021-2040 – målbaserad prognos | 19 |
| Arbetsmarknad | 22 |
| Bostadspriser | 23 |
| Bostadsbeståndet | 24 |
| Bostadsbeståndets utveckling | 24 |
| Forshagas allmännyttiga bostadsföretag Forshaga bostäder | 26 |
| Privata aktörer..... | 27 |
| Bostadsförsörjning för olika grupper i befolkningen..... | 27 |
| Slutsatser - bostadsbehov | 30 |
| Beräkning av bostadsbyggnadsbehovet | 30 |
| Så når vi målen för bostadsbyggande - åtgärder..... | 32 |

Sammanfattning

Forshaga har en betydande roll i utvecklingen av det levande och flerkärniga Värmland.

Kommunen erbjuder god livskvalité med en möjlighet att bo både nära Klarälven, våra vackra sjöar och i en levande landsbygd, samtidigt som lokal handel och service i tätorterna Forshaga och Deje är nära till hands. I Karlstad och det samverkande omlandet, finns ett utbud av arbetsplatser, utbildning, kultur och handel som Forshagas invånare nyttjar. Till exempel arbetspendlar en stor andel invånare till arbetsmarknaden i Karlstad. Forshaga har först och främst inflyttning från grannkommuner. Viktigt för att en positiv befolkningsökning ska fortsätta är att kommunen kan erbjuda attraktiva och hållbara boendemiljöer. Bland annat behöver bostadsutvecklingen ske i goda pendlingslägen och bidra till att stärka servicen så att den kan behållas och utvecklas. Att skapa en attraktiv plats att leva, verka och bo på är även viktigt för näringslivsutvecklingen i kommunen. Möjligheten att erbjuda goda livs- och boendemiljöer är avgörande för att attrahera nya och behålla befintliga invånare.

En annan betydande faktor för kommunens utveckling är bostadsbyggandet. I Forshaga finns ett underskott på bostäder, vilket på sikt kan hämma kommunens utvecklingsmöjligheter. Kommunen har ett mål om en befolkningsökning om 50 personer årligen samt 20 nya färdigställda bostäder årligen. Fram till 2040 innebär det ca 400 nya bostäder.

För att möta denna växande befolkning behövs en långsiktig markberedskap och färdigställda detaljplaner som möjliggör en jämn byggnadstakt av bostäder både för kommunalt ändamål men också för att attrahera privata aktörer på bostadsmarknaden. Som en följd av eftersläpande byggande behöver emellertid utbyggnadstakten vara högre de närmaste åren för att nå de uppsatta målen vad gäller befolkningsökning. Det behöver finnas en variation av bostadstyper och upplåtelseformer för att kunna möta behovet och efterfrågan på bostäder för både befintliga och nya invånare.

Forshaga bör bidra till en ökad mångfald i bostadsbeståndet genom en inriktning mot såväl nyproduktion som förändringar i det befintliga beståndet som breddar utbudet i närområdet. Särskild uppmärksamhet bör ägnas arbetet med att underlätta för de grupper som av olika anledningar har svårt att få tillgång till egen bostad. För att skapa tydliga långsiktiga effekter innehåller planen för bostadsförsörjning mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen och vilka konkreta åtgärder som behövs för att nå dessa mål. Målen och riktlinjerna kommer att följas upp kontinuerligt. I samband med upprättandet av planen har följande inriktningsmål för bostadsförsörjning tagits fram:

- Kommunen ska vara ett attraktivt val på den regionala bostadsmarknaden

- Tillsammans med marknadens aktörer ska vi kunna erbjuda attraktiva och hållbara bostäder med ett varierat utbud och olika upplåtelseformer till både nya som befintliga invånare genom strategiskt bostadsbyggande.
- Kontinuerligt arbeta med framtagande av nya detaljplaner och ändra/uppdatera äldre detaljplaner för att möjliggöra bostadsbyggande i attraktiva lägen främst i tätorterna.
- Markanvisning av områden för bostadsbyggande. Genom markanvisning främjar vi bostadsbyggande i hela kommunen och möjliggör för fler aktörer att etablera sig i kommunen.
- Aktivt arbeta med strategiska markinköp som kan vara lämpliga för utveckling av bostäder möjlig för bostäder i olika upplåtelseformer.

Hur går processen till?

Arbetsprocessen med att ta fram bostadsförsörjningsplan består av följande steg:

Intern och extern dialog

En viktig del av arbetet med att ta fram bostadsförsörjningsplan har varit den interna och externa kommunikationen och dialogen med olika målgrupper. För att skapa ett dokument med ett tydligt ägandeskap som ger effekt har det varit viktigt med dialog med såväl interna som externa aktörer för att i ett tidigt skede identifiera målgruppernas kopplingar till kommunens bostadsförsörjning.

Intern dialog

Under framtagandeprocessen av bostadsförsörjningsplan har dialoger genomförts med representanter från berörda förvaltningar i kommunen och det kommunala fastighetsbolaget Forshaga bostäder AB. Syftet med det interna arbetet har varit att skapa ägandeskap från början och ta fram mål för bostadsförsörjning som stöttar samtliga förvaltningars operativa och strategiska arbete.

Internsamråd genomfördes mellan 2022-05-20 till 2022-06-03, under internsamrådet inkom inga synpunkter.

Extern dialog

Intresseundersökning av bostadskön

Forshaga bostäder genomförde i november 2016 en intresseundersökning av bostadskön. Undersökningen genomfördes som en webbenkät med 500 personer i Forshagabostäders bostadskö i syfte att matcha de behov som finns bland personer i bostadskön med det utbud som finns hos Forshagabostäder. Svarsfrekvensen var 45 % vilket motsvarar 210 personer.

Sammanfattningsvis vill 75% flytta inom 2 år, 63% är intresserade eller mycket intresserade av nyproducerade lägenheter, 46% är främst intresserade av en lägenhet innehållandes 3 rum och kök, 81% vill helst bo i en nyproducerad lägenhet i Forshaga tätort och den viktigast faktorn är prisvärt boende i ett framtida boende.

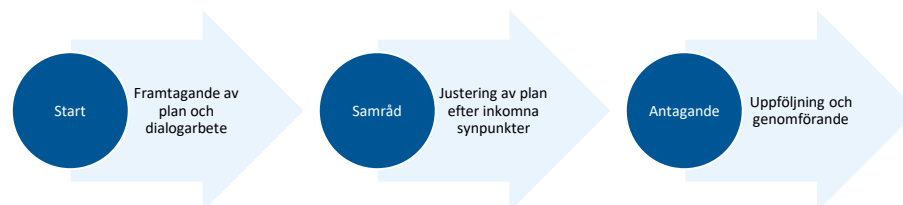
Under översiktsplaneprocessen, som pågått från 2018 till 2021, har vi fört flera dialoger med kommunens invånare och andra som verkar i kommunen, i olika skeden av planarbetet. Under dialogerna har alla som bor och verkar haft möjlighet att tycka till kring var kommunen ska växa med fler bostäder. Forshaga kommun har därefter tittat på vilka platser som är lämpade för bostäder och har pekat ut utvecklingsområden för bostadsutveckling. Utvecklingsområdena går att ses i Översiktsplan Forshaga 2040 (antagen 2022-04-05). Primärt finns det största intresset för bostäder i Forshaga tätort samt Dyvelsten och Lyckan. Det finns också visst intresse av nya bostäder i Deje.

Samråd

Samråd är den del av arbetet där syftet är att inhämta synpunkter internt inom kommunen samt från grannkommuner, samarbetskommuner inom Karlstad Business Region (KBR) och myndigheter. Samråd ägde rum under hösten 2022. Planen innehåll har inte ändrats något efter samrådet, då det inte inkommit några synpunkter som föreslagit ändringar av innehållet.

Antagande

Efter samrådet behandlades inkomna synpunkter och handlingarna reviderades för att därefter antas av kommunfullmäktige.



Inledning - varför arbeta med bostadsförsörjning?

En väl fungerande bostadsmarknad är en grundförutsättning för kommunens attraktivitet och invånarnas välfärd. Tillgång till bra bostäder i bra lägen är en nyckelfaktor för kommunen när befolkningen växer. För att bidra till Forshagas attraktionskraft och skapa förutsättningar för alla i kommunen att bo i bra bostäder jobbar kommunen aktivt med bostadsförsörjning. Bostadsförsörjning handlar om att bostadsbeståndet ska anpassas till invånarnas behov.

Forshaga kommun ligger omkring en mil norr om Karlstad kommun i Region Värmland. Kommunen har två tydliga tätorter i form av Forshaga och Deje. I norra delen av kommunen finns dessutom den mindre orten Olsäter med viss service och utöver detta finns ett flertal bybildningar. De större småorterna är belägna längs Klarälven. Större delen av kommunens

yta består av skog och åkermarker, där Klarälvens genomströmning satt sin prägel på kommunen och landskapet.

Det finns sedan tidigare framtaget Program för bostadsförsörjning 2015-2019 för Forshaga kommun, vilka antogs av kommunfullmäktige 2015-11-24. Programmet har sedan framtagande använts vägledande vid planering av kommunens insatser och åtgärder för att främja bostadsbyggandet.

Syftet med en ny bostadsförsörjningsplan är tydligare lyfta fram bostadsbehovet kommande åren genom demografiska analyser och att skapa förutsättningar för invånare i kommunen att leva i bra bostäder och främja ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen, både förberedande åtgärder och genomföra åtgärder.

Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) är det kommunernas ansvar att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning.

Riktlinjerna ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Riktlinjerna ska särskilt grundas på analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna

Lagändring

Från 1 oktober 2022 kommer lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ändras.

Den ändrade lagen säger att riktlinjerna, utöver tidigare punkter i lagstiftningen, ska grundas i analys av

1. den demografiska utvecklingen
2. marknadsförutsättningarna och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen.

Bostadsförsörjning i annan lagstiftning

Kommunallagen (2017:725) reglerar kommunernas rätt att skapa och driva bostadsföretag. Med de begränsningar som framgår av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag har ett bostadssocialt syfte och förvaltar bostadsfastigheter, främjar bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuder hyresgästerna möjlighet till inflytande över bostadsbeståndet.

Socialtjänstlagen (2001:453) innehåller bestämmelser om kommunens utvidgande ansvar för att tillgodose behovet av bostad för vissa grupper eller individer. Kommunen ska genom försörjningsstöd täcka skäligena kostnader för boende till en person som själv inte kan tillgodose sina behov eller på annat sätt få dem tillgodosedda. Särskilda bestämmelser och ansvar för bostadsförsörjning gäller även:

- Ensamkommande asylsökande barn
- Personer med funktionsnedsättning
- Äldre

Lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38), även kallad bosättningslagen, anger kommunens skyldighet att efter anvisning ta emot och förse nyanlända personer med bostad i kommunen. Syftet är att förbättra nyanlända personers etablering på arbetsmarknaden och i samhället. Hur många nyanlända personer kommunen är skyldig att ordna boende till styrs av det kommunal som Länsstyrelsen beslutar om. Kommuntalen utgår i sin tur från regeringens beslut om länstal för varje län, med andra ord hur många nyanlända personer som ska anvisas boendet till respektive län under året.



Planer och mål av betydelse för bostadsförsörjningen

Det finns både nationella och regionala planer och mål som har betydelse för det kommunala bostadsförsörjningsansvaret. Det övergripande målet för bostadspolitiken i hela Sverige är en långsiktig väl fungerande bostadsmarknad där kommunernas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot de lokala behoven.

Agenda 2030

Av de 17 globala målen enligt Agenda 2030 är det framförallt mål 11, Hållbara städer och samhällen, som har störst relevans för bostadsförsörjningen. Mål 11 innehåller vikten av att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. I mål 11 lyfts också att säkra bostäder till överkomlig kostnad som relevant. Det innebär att senast 2030 ska säkerställa tillgång på fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder för alla.

De nationella miljömålen

De nationella miljökvalitetsmålet "God bebyggd miljö" definieras genom att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö, samt medverka till en god regional och global miljö. Natur – och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Vision Sverige 2025

Boverket har tagit fram en vision för Sverige fram till 2025, för att nå de satta målen för ett hållbart samhälle till år 2050. Visionen är tänkt ge inspiration till åtgärder för en hållbar samhällsutveckling på alla nivåer, från nationell till lokal nivå. Visionen är uppbyggd baserat på fyra megatrender, ett förändrat klimat, en global värld, en urbaniserad värld och en digital värld, och beskriver med 12 Sverigebilder hur ett hållbart samhälle kan se ut beroende på förutsättningar.

Mål för integrationspolitiken

Målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Bosättningslagen inkluderar ett effektivt system för mottagande och introduktion för nyanlända. I förarbetet till bosättningslagen hänvisar regeringen till bostadsförsörjningslagen och att det där framgår att kommunerna är skyldiga att beakta nationella mål i sin planering för bostadsförsörjning.

Värmlandsstrategin 2040 - regional utvecklingsstrategi

Region Värmland ansvarar för att ta fram den regionala utvecklingsstrategin för Värmland, denna kallas "Värmlandsstrategin. Den nya strategin antogs

sommaren 2021 och pekar på fyra insatsområden som särskilt viktiga för Värmlands utveckling.

- Förbättra livsvillkoren
- Höja kompetensen
- Utveckla attraktiva platser
- Stärka konkurrenskraften

Insatsområdet Utveckla attraktiva platser innehåller bland annat ställningstaganden om att regionen bör erbjuda varierande boendemiljöer för hela livet. Kommunerna är givetvis viktiga nyckelaktörer för att kunna realisera den regionala utvecklingsstrategin.

Kommunens vision - Forshaga 2040 - varmt välkommen

Vår vision visar riktningen – hit vill vi nå! För att nå den finns tre utpekade målområden med ett antal övergripande mål som hela kommunen jobbar för att uppnå.

Här känner sig alla välkomna, trygga och inkluderade. Genom att vara öppna och visa tillit till varandra gör vi alla delaktiga. Våra olikheter är vår styrka. Vi ser möjligheter och utvecklas tillsammans. Gemensamt bygger vi ett hållbart och tryggt samhälle där ingen lämnas utanför.

Strategisk plan 2022

Den strategiska planen med målområden och övergripande mål ligger till grund för kommunens ekonomi- och verksamhetsstyrning och följs upp årligen. Kommunens nämnder och bolag utgår från planen i sin ekonomi- och verksamhetsplanering. Det innebär att alla arbetar med att nå de övergripande målen.

Det finns tre särskilda målområden som tagit fram gemensamt med kommunövergripande mål som kommunfullmäktige fastslagit som ska fungera vägledande och genomsyra alla kommunens verksamheter. Alla verksamheter ska, var och en, på sitt sätt, verka för att de övergripande målen uppnås. De tre särskilda målområdena är:

- Trygghet och kunskap för alla
- Utveckling och tillväxt i harmoni
- Trygg organisation, ledning och ekonomi

Det är främst målet "Utveckling och tillväxt i harmoni" som har tydligast koppling till bostadsförsörjningen. I det målet följer dessa kommunövergripande mål:

- Vi stärker tillgången till meningsfulla, inkluderande miljöer och aktiviteter för invånare
- Vi främjar allas rätt till bostad samt trygghet och säkerhet i offentliga miljöer
- Vi främjar arbetet för en växande kommun och samverkan med näringslivet för hållbart företagande och tillväxt
- Vi främjar minskad miljö- och klimatpåverkan

Strategiska dokument som bidrar till bostadsförsörjningen

Översiktsplan - Forshaga 2040

Översiktsplan Forshaga 2040 antogs av KF 2022-04-05. Den nya översiktsplanen anger hur kommunens mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska utvecklas ur ett långsiktigt perspektiv. I översiktsplanen pekas också utvecklingsområden ut, där man bland annat kan se var ny bebyggelse- och industriområde planeras i framtiden.

Genom att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning parallellt med översiktsplan finns en större möjlighet att samordna dem vad gäller framtida bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt synliggöra de behov av förändringar som kan behöva ske i närtid.

I översiktsplanen pekas utvecklingsområden ut för bostäder i attraktiva och trivsamma miljöer i anslutning till befintlig bebyggelse med tillgång till service och goda kommunikationer. Storleken på de utpekade utvecklingsområdena för bostäder förhåller sig till kommunens strategiska mål att växa med 50 invånare per år fram till 2040. I översiktsplanen möjliggörs för omkring 500 bostäder fram till 2040 i utpekade utvecklingsområden. Samt möjlighet till förtätning inom tätorten i detaljplanerade områden. Läs gärna mer om Markanvändning och utvecklingsområden i översiktsplanen kapitel 4.

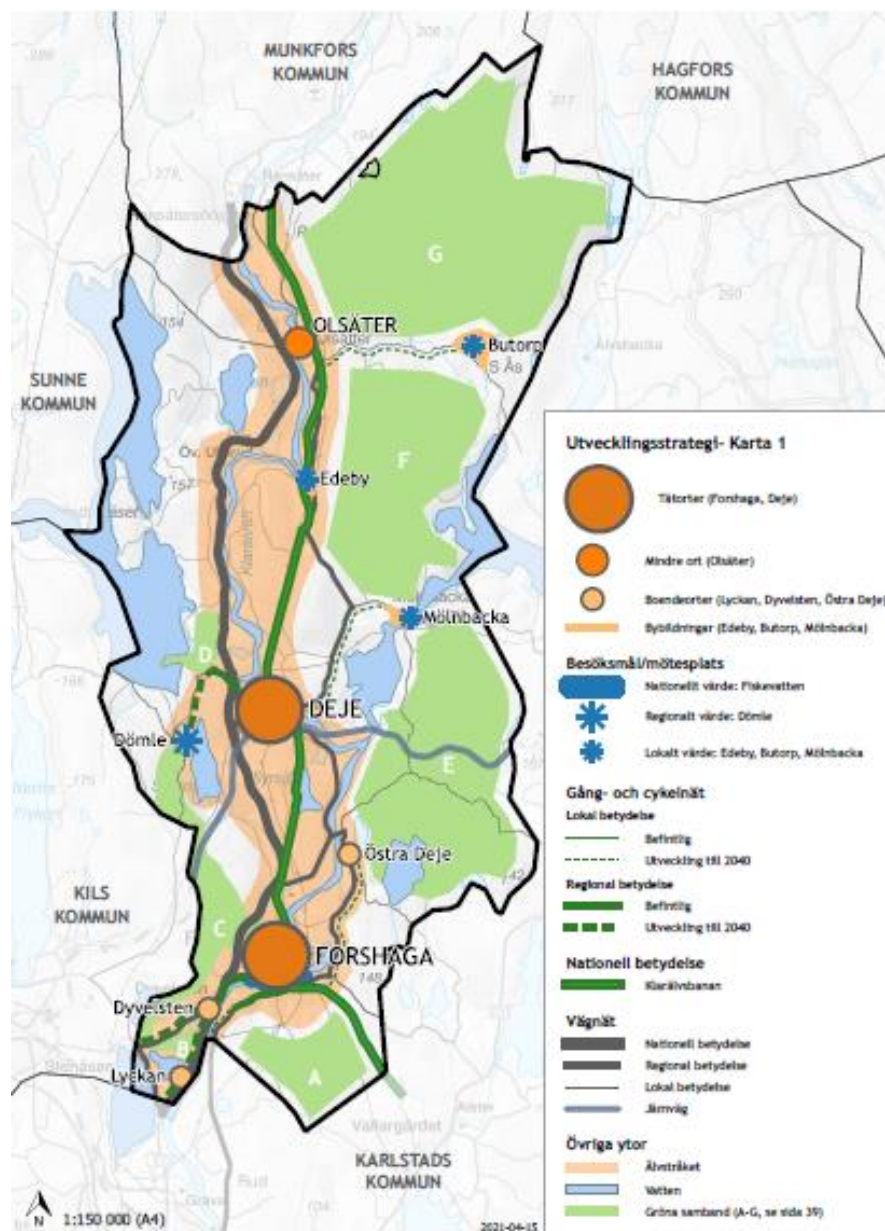


Utvecklingsstrategier för mark och vattenanvändning i översiktsplanen

Riktningen för den fysiska utvecklingen av Forshaga kommun tar sikte på 2040.

I planen redovisas kommunens utvecklingsstrategi i en utvecklingskarta. I kartan kan man få en övergripande förståelse för kommunens utveckling där man kan se att framtida bostadsutveckling primärt kommer ske inom utvecklingsstråket "älvstråket" där också kommunens större tätorter inryms.

I översiktsplanen presenteras fem vägledande principer för utveckling. Därefter följer en karta som visar utvecklingsstrategin geografiskt. Till kartan hör en tabell där varje begrepp som används beskrivs och ges en strategisk inriktning.



Strategierna är ett uttryck för vad politiker och invånare lyft i framtidsbeskrivningen av kommunen under den tidiga dialogen. Framtidsbilden som framkommer konkretiseras sedan i föreslagen markanvändning och utvecklingsområden i kapitel 4 i översiktsplanen.

För att genomföra den framtid som målas upp är det många olika aktörer som är inblandade. Näringsliv, statliga myndigheter, privatpersoner med flera har utöver kommunen viktiga roller och mandat i utvecklingen. Utvecklingsstrategin visar Forshaga kommuns intentioner vad gäller dels förvaltning och utveckling av kommunal mark, hur den fysiska planeringen i kommunen kommer bedrivas och vilken typ av samarbeten och initiativ som kommunen kan tänkas ingå och stödja i framtiden.

Översiktsplanens fem principer för utveckling

De fem vägledande principerna för den fysiska utvecklingen i Forshaga kommun är:

1. Visa älven
2. Hela kommunen ska med
3. Bygg vidare på det unika
4. Utveckla på ett ansvarsfullt sätt
5. Skapa mötesplatser

Dessa principer beskrivs mer ingående i översiktsplanen, kapitel 3, Utvecklingsstrategi.

Tematiskt tillägg till översiktsplanen - Plan för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-plan)



Ett tematiskt tillägg avseende Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-plan) till Forshaga kommuns översiktsplan, beaktas som ett skäl vid upphävande av eller dispens från strandskyddet för bostadsetableringar samt verksamheter med inriktning mot friluftsliv och turism.

LIS-planen beslutades av KF 2018-05-22 (laga kraft vunnen 2018-06-13) och kommer fortsatt vara ett tillägg till Översiktsplan Forshaga 2040.

I planen pekas 14 områden ut för bostadsutveckling i strandnära läge och nio områden pekas ut för verksamhetsutveckling i strandnära lägen. Tanken är att utpekande av LIS- områden ska underlätta för vidare planarbete, då det redan tagits ett ställningstagande kring lämpligheten för en etablering av bostäder eller verksamheter.

En full utbyggnad av de utpekade LIS-områden beräknas kunna ge upp till 180 nya bostäder samt etablering av upp till åtta nya verksamheter för turism och friluftsliv, så väl som vidare utveckling av existerande verksamheter.

Befolkningsmål och inriktningsmål för bostadsförsörjning

Befolkningsmål

Forshaga kommun har i kommunfullmäktige antagit ett mål om att kommunen ska växa med 50 invånare årligen samt färdigställa 20 bostäder årligen.

För att öka tillväxten behöver Forshaga kommun erbjuda mer än bostäder. Forshaga kommun måste lyftas upp som en attraktiv kommun i Region Värmland. Bland annat behöver barnomsorg och äldreomsorg säkras och vara attraktiva, de nya bostadsområdena måste vara tilltalande med närhet till service, grönområden och fritidsaktiviteter, arbetsplatser måste finnas inom vara inom pendlingsavstånd, gärna inom kollektivtrafikstråken. Vi behöver också erbjuda bostäder i olika upplåtelseformer för att möjliggöra bostäder för invånare i alla åldrar. Dessutom behöver handel och den service som finns kvar i tätorterna behållas och utvecklas.

Här presenterar vi Forshaga kommuns inriktningsmål för bostadsförsörjning och hur kommunen planerar att uppnå de uppsatta målen. Kapitlet innehåller också vilka relevanta nationella, regionala och kommunala mål och planer som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Kommunens inriktningsmål för bostadsförsörjning

Fem förslag till inriktningsmål har tagits fram i samband med framtagande av bostadsförsörjningsplan. Inriktningsmålen visar på Forshaga kommuns målsättning för bostadsförsörjningen fram till 2027.

Utgångspunkter vid framtagandet av inriktningsmålen har varit nationella och regionala mål, kommunens övergripande strategiska mål samt de identifierade och erkända förutsättningar inom befolkningssammansättningen som i mångt och mycket styr bostadsbehoven och bostadsmarknaden i kommunen. Dessutom går inriktningsmålen helt i linje med den nya översiktsplanen som pekar ut utvecklingsområden för bostadsutveckling för Forshaga kommun fram till 2040. Varje enskilt inriktningsmål redogörs genom en beskrivande målbild. Målbilden beskriver det läge som kommunen vill uppnå.

1. Kommunen ska vara ett attraktivt val på den regionala bostadsmarknaden i Värmland

Forshaga konkurrerar mot de mindre kranskommunerna som gränsar till Karlstad. Några av de saker som stärker Forshaga kommun på bostadsmarknaden är de goda pendlingsmöjligheterna till arbetsmarknaden i Karlstad. Det finns goda möjligheter att pendla med cykel längs med Klarälvsbanan eller med kollektivtrafiken som avgår frekvent från våra tätorter. Här finns vacker natur och vattenområden i nära anslutning till bostadsområdena.

2. Här finns ett boende för alla!

Kommunen ska tillsammans med det kommunala bostadsbolaget och marknadens aktörer kunna erbjuda både nya som befintliga invånare ett stort utbud av attraktiva och hållbara bostäder. Genom strategiskt bostadsbyggande i "älvstråket", både genom initiativ från kommunen och från privata intressenter, finns ett varierat bostadsutbud i olika upplåtelseformer.

I Forshaga finns det möjlighet att bosätta sig i befintliga områden, antingen i villa, radhus eller lägenhet. I vår kommun finns även möjlighet att bygga ny bostad i nära anslutning till tätort, nära vatten och natur. Vi strävar efter att det alltid ska finnas villatomter till försäljning på kommunal mark, både i Forshaga och Deje tätort. Det kommunala bostadsbolaget erbjuder bra hyresbostäder med hög standard i våra tätorter. Det ska finnas bostäder för alla våra invånare, gammal som ung.

3. Kontinuerligt arbete med framtagande av nya detaljplaner och uppdatera äldre detaljplaner

Vi ska möjliggöra bostadsbyggande i attraktiva lägen samt varierade upplåtelseformer i enighet med översiktsplanen. Privata aktörer har möjlighet att ansöka om planbesked av kommunen. Planläggning görs både på kommunal mark och privatägd mark.

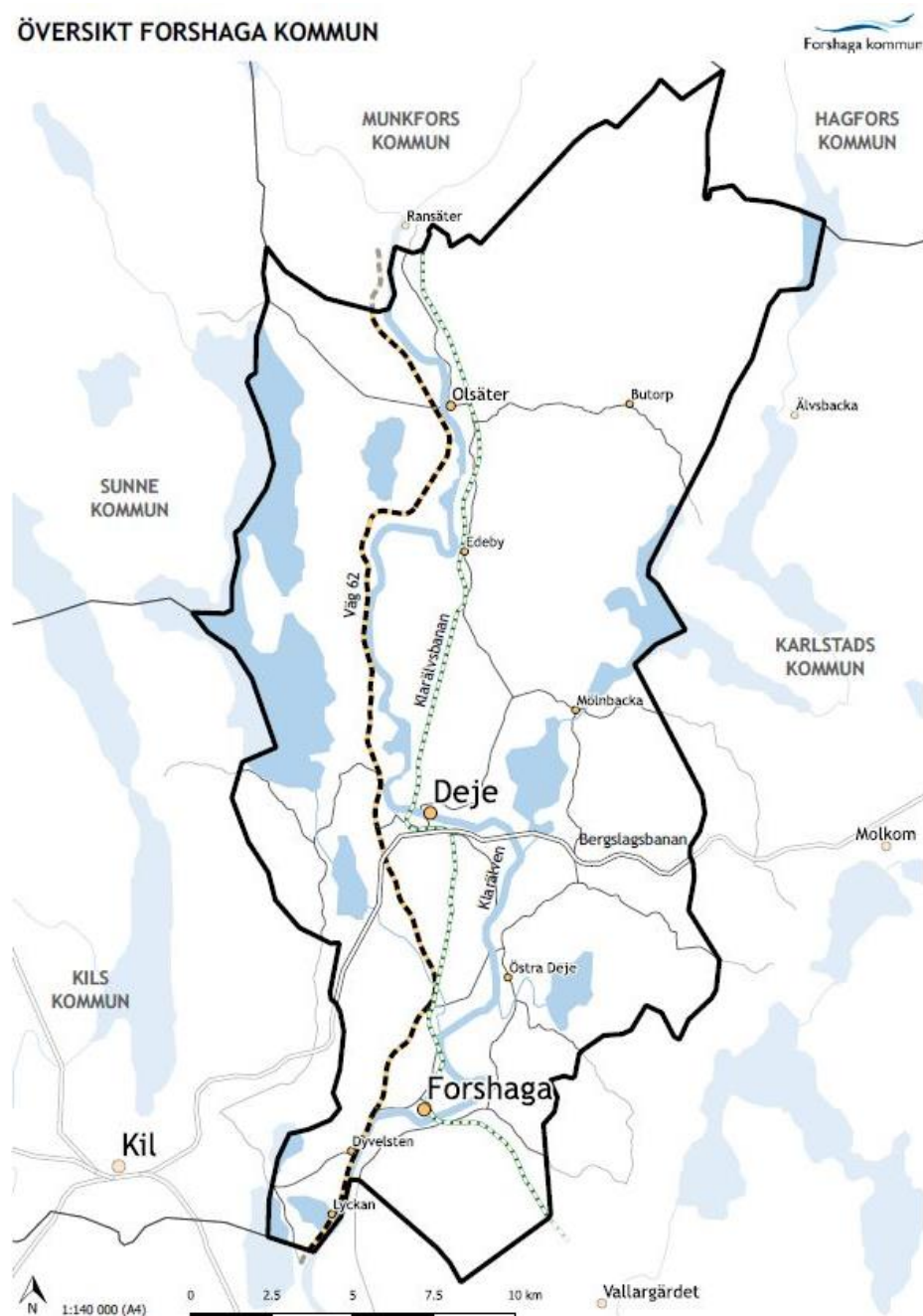
4. Markanvisning av områden på kommunal mark för varierat bostadsbyggande

Genom markanvisning främjar vi bostadsbyggande med olika upplåtelseformer och möjliggör för fler aktörer att etablera sig i hela kommunen.

5. Aktivt arbeta med strategiska markinköp för bostäder

Marken kan vara lämpliga för utveckling av bostäder men också samhällsnyttiga funktioner, skolor eller verksamheter. Genom strategiska markförvärv har vi möjlighet påverka bostadsutvecklingen. Vid utveckling av befintliga och nya bostadsområden behöver vi också planera för nya förskolor med lämplig lokalisering och ytbehov. Vi vill även möjliggöra för andra etableringar och arbetstillfällen, vilket innebär att vi ska planera för olika typer av etableringar runt om i kommunen jämsides med bostadsutvecklingen.

ÖVERSIKT FORSHAGA KOMMUN



Förutsättningar - Bostadsmarknadsanalys

Forshaga kommun har sedan flera år en positiv befolkningsutveckling. Mellan åren 2010 till 2021 har kommunens befolkning vuxit med 340 personer. Befolkningsökningen beror på positiv inflyttning till kommunen, både från andra länder och inrikes. Viktiga tillväxtfaktorer är kommunens goda kommunikationer och närhet till arbetsmarknaden i Karlstad kommun och goda pendlingsmöjligheter. Det kommunala ansvaret för bostadsförsörjning gäller för kommunens invånare och dess behov. Men vid en demografisk analys är det också viktigt att kunna lyfta blicken och se på närområdet och bostadsbehov inom regionen. Den regionala bostadsmarknadens utbud och förmåga att möta bostadsbehov påverkar

flyttningar inom regionen och således också den kommunala demografin. Analyser finns att tillgå i Länsstyrelsens regionala bostadsmarknadsanalys från 2021. Analysen lyfter hur demografin ser ut, nuläget vad gäller bostadsbestånd samt behovet av bostäder.

Demografi Värmland

Under 2021 ökade Värmlands befolkning med 311 personer. Sedan några år tillbaka har Värmland ett negativt födelsenetto. Den positiva befolkningsutvecklingen i Värmland har gett lite olika utfall för de Värmländska kommunerna. Karlstad hade 2021 en ökning med 580 invånare och Hammarö hade en ökning med 97 invånare. Forshaga ökade tredje mest i Värmland med 82 fler invånare. Under 2015-2017 hade de allra flesta värmländska kommuner en positiv befolkningsutveckling till följd av beviljade uppehållstillstånd hos många asylsökande. Denna utvecklingsriktning har avtagit och många kommuner har återgått till liknande befolkningsläge som innan 2015.

Forshaga kommun

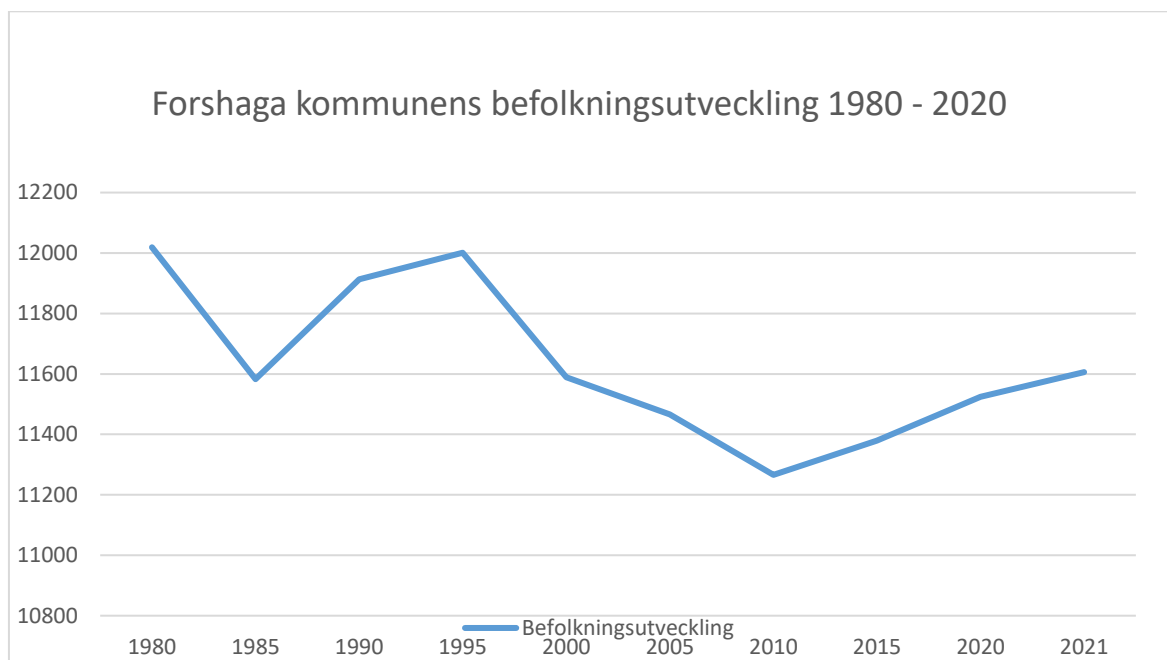
Sedan början av 2010-talet har Forshaga kommun haft en positiv befolkningsutveckling efter några år av minskande befolkningsunderlag sedan toppnoteringen 1991. Kommunen har haft två byggtoppar tidigare, en under 1970-talet och en under början av 1990-talet.

Under 2021 ökade folkmängden i Forshaga kommun med 82 personer, från 11524 till 11606 invånare. Orsaken till ökade befolkningen var flyttnetto på 93 personer och ett födelsenetto på -13 personer. Det föddes 108 barn under 2021, 2 färre än 2020. Antalet personer som avled var 121 vilket är 5 fler än året innan.

Av kommunens invånare bor 6439 av i Forshaga tätort vilket motsvarar 55,9 procent av kommunens totala befolkning och 3047 bor i Deje tätort vilket motsvarar 23,6 procent av kommunens totala befolkning. Dyvelsten räknas enligt SCB som en egen tätort när de tittar på befolkningstäthet och landareal. I Dyvelsten bor 252 personer vilket motsvarar 2,2 procent av kommunens totala befolkning 81,7 procent av kommunens invånare bor i tätorterna, vilket bidrar till att tätorterna har en särskilt viktig roll i kommunen med både kommunal service och handel. (Siffror hämtade från SCB, för år 2018).

Baserat på de tidigare kommundelarna, Forshaga, Nedre Ullerud och Övre Ullerud delas kommunen in i distrikt. I den demografiska statistiken kan man se att övervägande delen av befolkningen bor i södra delen av kommunen, det vill säga i Forshaga distrikt. Antalet invånare ökar främst kring Forshaga tätort och kring Dyvelsten, då det byggs och kommer byggas många nya bostäder i form av enfamiljshus, parhus samt flerfamiljshus under kommande åren. Deje har haft ett stabilt befolkningsantal de senaste åren. Det är enbart på Tjärnheden i Norra Deje det tillkommit nya bostäder. Kommunens mindre boendeorter Olsäter, Östra Deje, Mölnbacka, Butorp och Edeby har haft ett stabilt boendeantal de senaste åren och det har inte tillkommit så många nya bostäder på de platserna.

Medelåldern var 42,7 år 2019 och detta kan bero på kommunens goda förutsättningar för barnfamiljer, ett något lägre bostadspris på villor samt goda pendlingsmöjligheter till arbetsmarknaden i Karlstad.



Befolkningsutveckling i Forshaga kommun 1980-2021, från SCB.

Kommunen har en högre andel barn och ungdomar mellan 0-19 år, än riket i stort. Omkring 24,5 procent av kommunens invånare är barn och ungdomar i åldrarna 0-19 år medan riket har ett genomsnitt på 23,4 procent. Däremot har vi lägre andel invånare i åldrarna 20-30. Trenden är att kommuns unga vuxna flyttar till andra orter för att studera och arbeta. Vi har relativt många invånare i åldrarna 30-50 mot riket i stort. Åldersgruppen 35 – 45 år 2030 (idag 25-35 år) är födda år 1985-1995 är en stor grupp individer i Sverige. Den här gruppen befinner sig i en fas som brukar innebära ett mer långsiktigt och permanent boende och kan därför antas utgöra en ganska beständig del av kommuninvånarna de kommande decennierna. Denna åldersgrupp förväntas bilda familj och kommer ha barn i skolålder. Däremot är invånare i åldrarna 55-65 lägre än riket i Forshaga kommun. Troligtvis beror det på att många av dessa väljer att flytta till Karlstad när man inte längre har barn i skolålder, där många har sitt arbeten och där utbudet av lägenheter i attraktiva lägen är högre. Dock kan vi se att vi har fler invånare + 65 än riket i stort. Kommunens befolkning har en relativt låg medelålder jämfört med många andra Värmlandskommuner. Medelåldern var 42,5 (2018) och detta kan bero på kommunens goda förutsättningar för barnfamiljer och funktion som pendlingskommun till Karlstad.

Enligt Boverkets bedömning av bostadsbristen som finns i öppen data för åren 2012-2018 så hade Forshaga kommun 264 hushåll med återkommande problem, vilket motsvarade 5,1 procent av invånarna i kommunen. Återkommande problem är specificerat som hushåll där någon i hushållet varit trångbodd eller har haft ansträngd boendekonomi två år i rad. Uppgifterna kan också saknas eller vara dolda på grund av att det finns

färre än fem observationer (Boverket öppna data – bedömning av bostadsbristen 2012-2018). Då siffrorna har några år på nacken är det svårt att veta hur det ser ut i dagsläget och om de har förändrats mot det bättre eller sämre. Det är också svårt att veta vilka problem hushållen har då observationerna är oprecisa.

Osäkerhetsfaktorer i befolkningsprognoser

Befolkningsprognoser är alltid en uppskattning av befolkningsutvecklingen. Osäkerheten i prognosen ökar i proportion med prognosperiodens längd. Vid tolkning av befolkningsprognoser finns det många parametrar att ta hänsyn till och viss osäkerhet vid försök att förutse framtida bostadsbehov för de olika åldersgrupperna. Generellt är osäkerheten störst för de åldersgrupper som inte är födda när prognosen görs. Betydande osäkerhet finns även för åldersgrupperna 19-30 år då flyttbenägenheten är stor. Osäkerheten i en befolkningsprognos är förhållandevis mindre för den medelålders och äldre befolkningen vilka brukar vara mindre flyttbenägna.

- Hur in- och utflyttning påverkat prognosen.
- Hur ökad livslängd påverkat prognosen.

Befolkningsutveckling i Forshaga 2021-2040 - trendbaserad prognos

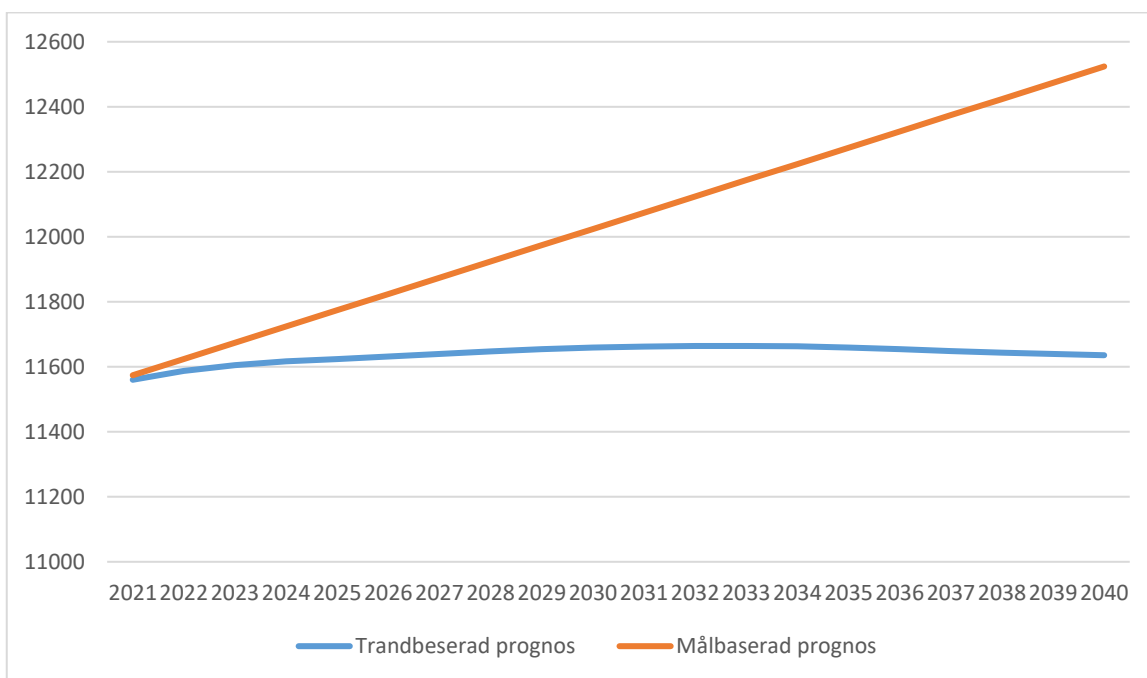
Under prognosperioden 2020-2040 förväntas folkmängden öka blygsamt med 112 invånare, från 11524 till 11 636 personer enligt den trendbaserade befolkningsprognosen. Flyttnettot förväntas bli i genomsnitt 10 personer på år och födelsenettot -4 personer per år. Totalt ger detta en förändring med 6 personer per år. Antalet inflyttande beräknas bli i genomsnitt 669 personer per år medan antalet utflyttade skattas till 659 personer. Detta ger ett årligt flyttnetto på 10 personer för varje år. Antalet barn som föds förväntas vara 125 per år i genomsnitt under prognosperioden medan antalet avlidna skattas till 129 personer. Detta medför en befolkningsförändring med -4 personer per år. Denna beräkning har gjorts utifrån historisk data där man tittat på hur invånarantalet sett ut tidigare.

Befolkningsutveckling i Forshaga 2021-2040 - målbaserad prognos

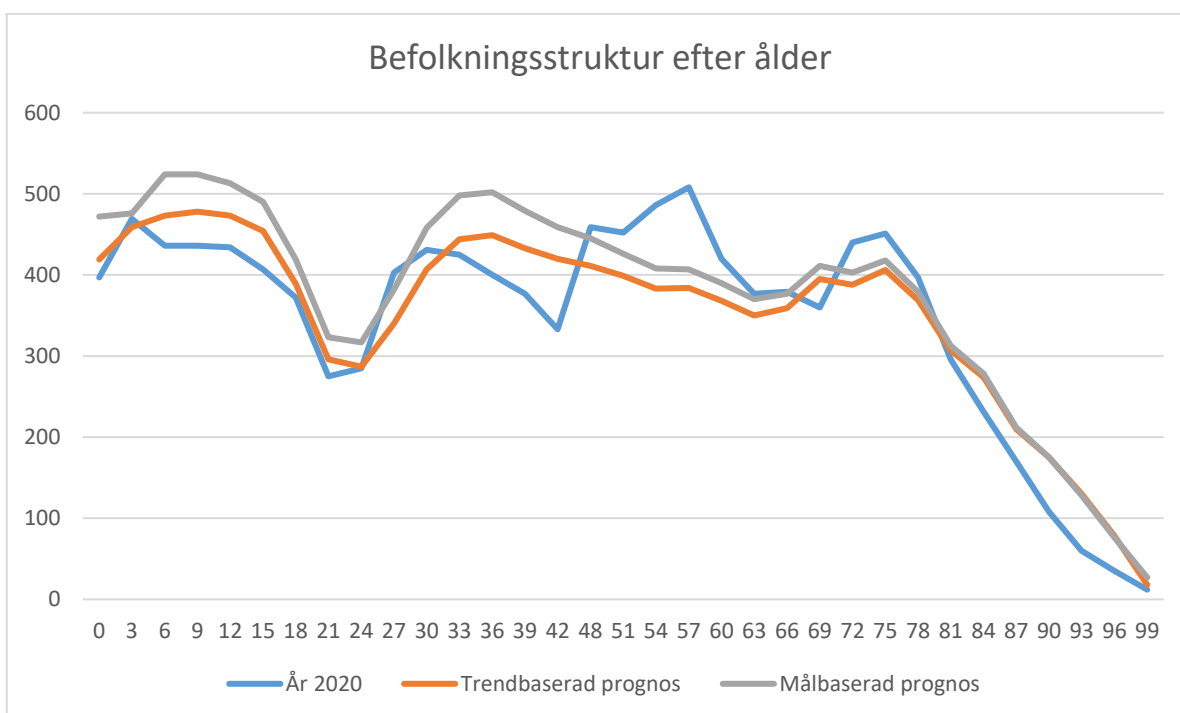
Om man tittar på en målbaserad prognos, där det byggs bostäder i enighet med de politiska målet att växa med 50 personer årligen, ser prognosen något annorlunda ut i jämförelse mot den trendbaserade prognosen. Under prognosperioden kommer då kommunen öka med 1000 invånare, från 11524 till 12 524 personer, fram till 2040.

Flyttnettot förväntas bli i genomsnitt 48 personer per år och födelsenettot 2 personer per år. Antalet inflyttade beräknas bli i genomsnitt 738 personer per år medan antalet utflyttade skattas till 690 personer. Detta ger ett årligt flyttnetto på 48 personer för varje år.

Antalet barn som föds förväntas vara 133 per år i genomsnitt medan antalet avlidna skattas till 131 personer. Detta medför en befolkningsförändring med två personer per år under den målbaserade prognosperioden.



Befolkningsprognos i Forshaga kommun enligt tredbaserad prognos (blå linje) och enligt kommunens målbaserade prognos (orange linje). Siffror från befolkningsprognoser från Statisticon, 2021.



Antal invånare efter ålder 2020, trendbaserad prognos samt målbaserad prognos år 2040.

Även om antalet invånare i olika grupper förändras över tid visar prognoserna att beräknad befolkningstillväxt totalt sett väntas vara relativt jämn över åldersgrupperna. Det innebär att genomsnittsåldern hos befolkningen kan antas vara relativt oförändrad över tid inom de närmsta åren.

Åldersgruppen 20-30 år kommer enligt prognoserna fortsättningsvis vara en relativt liten grupp i Forshaga kommun. Det kommer vara en grupp som fortsättningsvis kommer flytta till följd av studier eller arbete på annan ort. Detta innebär tämligen liten utmaning vad gäller bostadsförsörjningen för unga generellt och för studenter och bedömningen är därför att det kommer råda fortsatt balans på bostadsmarknaden för denna åldersgrupp. Dock är det svårt att förutse resultatet av pandemin samt ökade bostadspriser om det kommer påverka unga att etablera sig på bostadsmarknaden kommande åren. Andelen i åldersgruppen 30-45 år, i familjebildande ålder, kommer däremot fortsättningsvis att öka enligt prognoserna, vilket innebär fortsatt hög efterfrågan på småhusbostäder alternativt radhusbostäder.



Arbetsmarknad

Forshaga kommun tillhör gruppen pendlingskommuner nära större stad enligt Sveriges kommuner och regioners kommungrupindelning och tillhör Karlstads lokala arbetsmarknadsregion (LA-region). Arbetspendlingen över kommungränsen är betydande då 3208 personer är utpendlare, vilket innebär att de har sin arbetsplats utanför Forshaga kommun. Även inpendlingen till kommunen är betydande med 919 personer (siffror från SCB, 2020). Det största pendlingsbytet sker med Karlstad kommun som också har flest arbetsplatser i regionen.

Under pandemiåren 2020 och 2021 har distansarbete ökat och många invånare har haft möjlighet att arbeta hemifrån. Det är svårt att dra slutsatser om hur utvecklingen de senaste åren kommer påverka graden distansarbete på lång sikt. Arbetspendling har länge varit en naturlig del av vardagslivet för kommunens invånare antingen med bil, buss eller cykel. Väg 62 kommer under de kommande åren att byggas om till en 2+1-väg som ger bättre förutsättningar för arbetspendling till och från kommunen. De bättre förutsättningarna för arbetspendling kan generera fler invånare som vill bosätta sig i kommunen.

Befolkningstillväxten och behovet av nya bostäder påverkas av den regionala arbetsmarknadens utveckling. Nyetableringar eller expansion av företag genererar behov av arbetskraft, vilket kan tillgodoses av invånare, inpendling eller inflyttning. En positiv utveckling kan uppnås när inflyttningen kopplas till en ökad sysselsättning i regionen.

År 2020 inleddes med en svag ökning av arbetslösheten då till följd av pandemin drabbade många arbetsplatser och gav en osäker arbetsmarknad. Det är främst besöks- och servicenäringen som drabbats hårdast under pandemin. De branscher som fortsatt gått bra i regionen är tillverkande industri, sågverk och företag inom papper och massa.



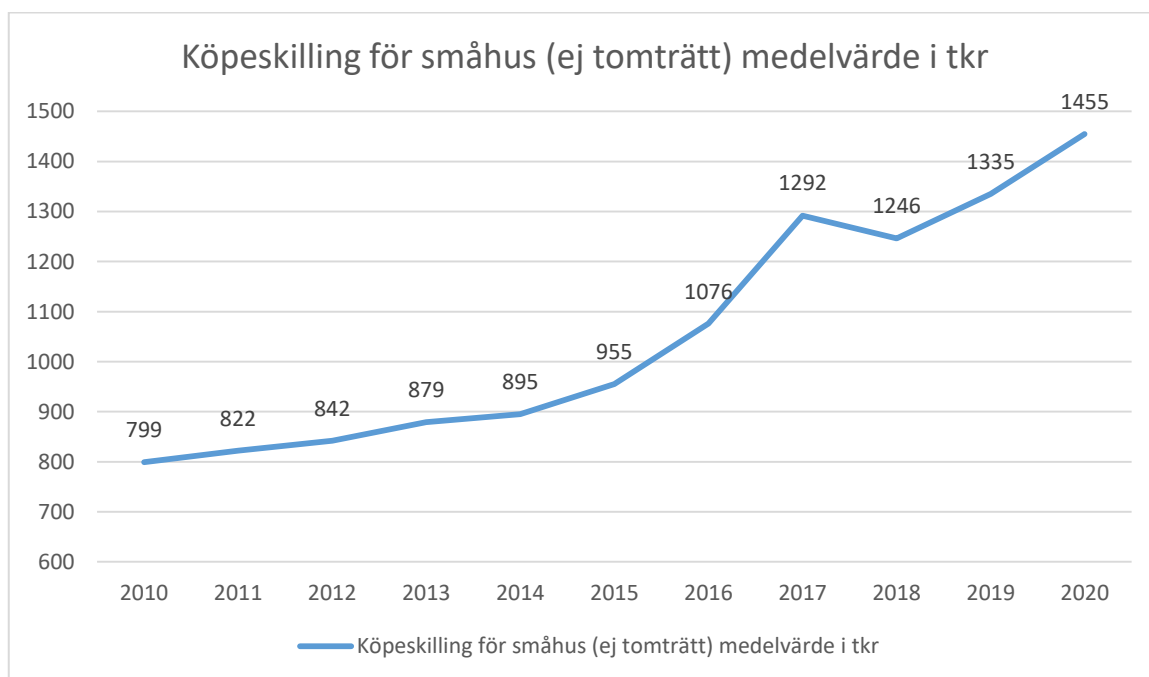
Bostadspriser

Prisutvecklingen inom den Värmland har totalt varit stark under det senaste decenniet med en ökning av genomsnittspriset med 130 procent för bostadsrätter och 50 procent för villor. Skillnaderna inom länet har dock varit stora med störst positiv prisutveckling i Hammarö kommun och Karlstad kommun. Utvecklingen påverkas av stort tillskott av bostadsrätter i Karlstad de senaste åren.

Medelpriserna för bostäder i Forshaga kommun har ökat i takt med de allt högre bostadspriserna i Karlstad. Efterfrågan på bostäder är överlag högre i Forshaga tätort än i övriga kommunen. Medelpriserna för småhus i Forshaga kommun har ökat med 82 procent de senaste tio åren, mellan åren 2010 fram till 2020. Under år 2021 steg småhuspriserna med ytterligare +13,3 procent.

Det har byggts många nya villor i kommunen senaste åren, vilket indikerar att det finns en hög efterfrågan och köpvilja på småhus i kommunen. Vi ser också en positiv bostadsutveckling i Deje tätort, där det har byggts flertal enfamiljshus i attraktiva lägen, främst på Tjärnheden, där det finns kommunala villatomter till salu i ett attraktivt läge.

Bostaden har under pandemin fått en annan innebörd för många då den i allt större utsträckning även användas som arbetsplats. Mer tid i hemmet tillsammans med begränsningar för resande har ökat efterfrågan på mer och större boyta, vilket har resulterat i uppdrivna bostadspriser. Utbudet av villor i Värmland har varit rekordlångt under stora delar av pandemin vilket förmodligen påverkat den positiva prisutvecklingen.



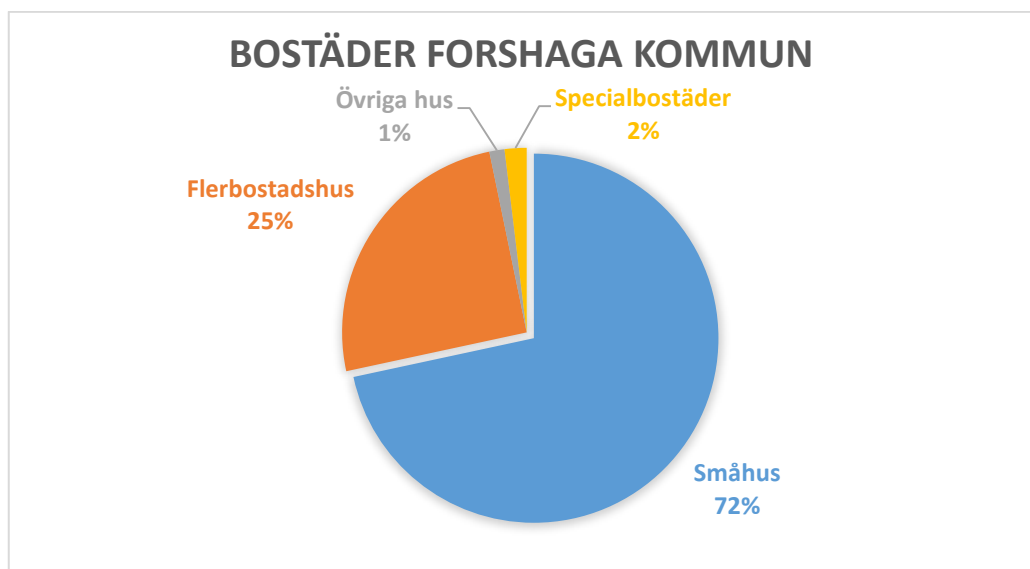
Medelpris för villor i Forshaga kommun år 2010-2020, uttryckt i tusen kronor, från SCB.

I Forshaga finns en låg andel bostadsrätter vilket gör det statistiska underlaget mycket begränsat och svårt att redovisa. Det har bara skett några enstaka försäljningar av bostadsrätter i Forshaga vilket innebär att det påverka snittpriset.

I Värmland har priset på bostadsrätter ökat kraftigt det senaste decenniet. Priserna i Värmland drivs upp av prisutvecklingen i Karlstad och Hammarö kommuner.

Hyresrätterna dominerar beståndet av bostäderna i flerfamiljshus och omkring ett hundratal hyresrätter har tillkommit sedan 2010.

Bostadsbeståndet



Andel bostäder indelat efter boendeform i Forshaga kommun, siffror från SCB.

I kommunen finns 3837 småhus, vilket motsvarar 72 procent av bostadsbeståndet i kommunen. Det finns 1346 flerbostadshusbostäder vilket motsvarar 25 procent av bostadsbeståndet och inkluderar både hyres- och bostadsrätter. Det finns också 71 övriga hus och 103 specialbostäder.

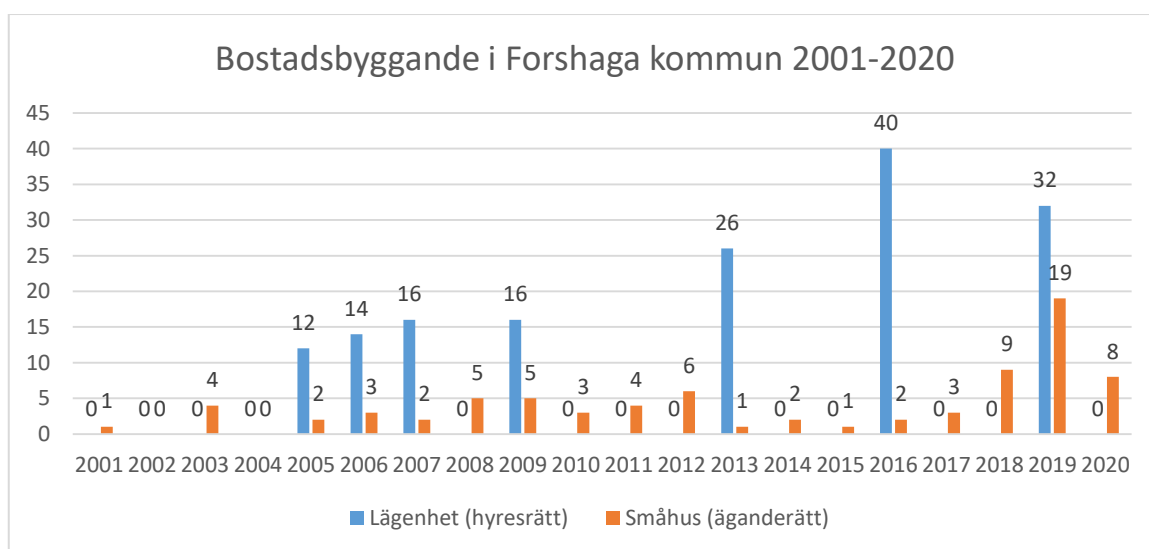
Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus). Övriga hus avser byggnader om inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Bostadsbeståndets utveckling

I Värmland färdigställdes 1002 nya bostäder under 2020 och 1108 nya bostäder påbörjades. 72 procent av de färdigställda bostäderna i Värmland återfinns i Karlstad kommun och övervägande del av dem är bostadsrätter i centrala Karlstad. Byggföretagen förväntar sig en fortsatt hög byggtakt under kommande åren och stora delar av kommande bostäder förväntas vara nyproduktion i Karlstad. Ett fortsatt mycket högt bostadsbyggande i Karlstad kommun kan på sikt påverka bostadsbyggande i intilliggande mindre kranskommuner.

I Forshaga kommun färdigställdes 16 nya bostäder under 2021. Det är ett relativt lågt antal i förhållande till Karlstads höga siffror men Forshaga kommun upplever ändå att det tagit fart på bostadsbyggande de senaste åren och efterfrågan på framförallt småhustomter är mycket högt. Småhusbyggande i privat regi de senaste åren visar att det finns både behov och en vilja att betala högre kostnad för sitt boende för att få de kvalitéer som nybyggda småhus innehar. Kommunen har som mål att det ska färdigställas 20 bostäder per år och har således fortsatt intresse av ett kontinuerligt aktivt arbete kring samhällsplanering där bostadsbyggande och markfrågor är några mycket viktiga frågor för bostadsförsörjningen.

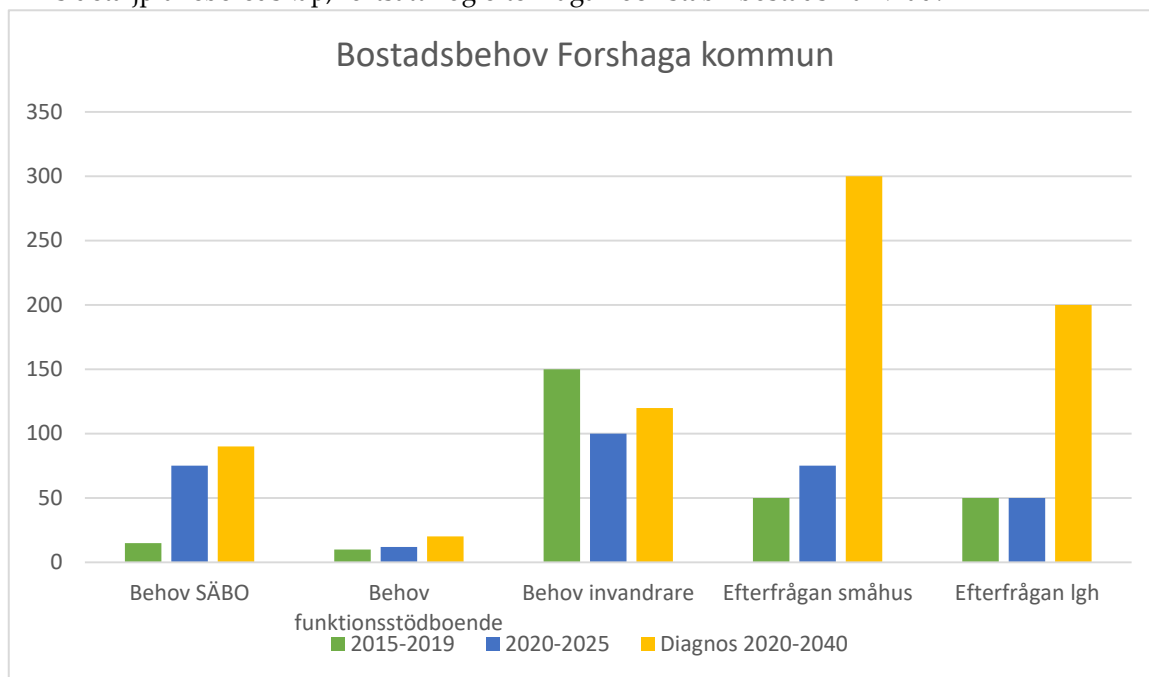
De statliga stöd som kommuner kan få vid nybyggnation av hyresbostäder och bostäder för äldre har sannolikt bidragit till att förbättra förutsättningarna för mindre kommuner vid nybyggnad av flerbostadshus.



Bostadsbyggande Forshaga kommun, efter boendetyp och upplåtelseform 2001-2020, från SCB

Tabellen nedan visar uppskattad efterfrågan på nya bostäder och även behovet av särskilt boende och servicebostad (SÄBO) samt funktionsstödboende mellan åren 2020-2040. Under perioden 2015-2019 uppskattades efterfrågan finnas för 50 nya småhus och 50 nya lägenheter. En större efterfrågan beräknas fram till 2040. Omkring 300 småhus samt 200 lägenheter beräknas behöva byggas förutsatt att det

finns detaljplaneberedskap, fortsatt hög efterfrågan och stabil bostadsmarknad.



Uppskattat bostadsbehov och bostadsefterfrågan i Forshaga kommun 2020-2040.

Forshagas allmännyttiga bostadsföretag Forshaga bostäder

Det kommunalt allmännyttiga bostadsbolaget Forshaga bostäder AB (FABO) har enligt ägardirektivet till syfte att främja bostadsförsörjningen i Forshaga kommun. Bostadsbolaget ska medverka till kommunens attraktivitet som boendeort och bidra till befolkningsökning. Bolaget ska också verka för attraktiva och trygga boenden i samtliga kommundelar där de tillhandahåller bostäder i varierade storlekar för att passa många olika målgrupper. De ska tillhandahålla ett varierat utbud av bostäder av god kvalitet som attraherar en bred målgrupp. Bolaget ska inom ramen för sin verksamhet ta ett särskilt socialt ansvar för invånarna i kommunen och deras behov av boende. Bolaget ska bidra till att genomföra en bra välfärdspolitik, där rätten till en egen bostad är en hörnsten. Detta ska ske genom att i hög utsträckning tillgodose kommunens behov av bostäder för enskilda kommuninvånare som har en särskild utsatt situation på bostadsmarknaden.

Det kommunala allmännyttiga bostadsbolaget Forshagabostäder AB (FABO) har totalt 768 (802) hyreslägenheter, 454 i Forshaga och 314 i Deje. Cirka hundra av dessa är ombyggda till ca 225 studentrum för gymnasieelever på Forshaga Akademin.

Det kommunala bostadsbolaget har de senaste tio åren byggt omkring 100 lägenheter. Samtliga har god tillgänglighet antingen med hiss eller entré i markplan.

Under 2021 tilldelades FABO markanvisning om tre byggrätter för att bygga flerfamiljshus på Åsmyren. FABO planerar att bygga samtliga hyresbostäder på Åsmyren under kommande åren, vilket genererar omkring 70 nya

hyresrätter i varierad storlek. Flerfamiljshusen kommer byggas om tre och fyra våningar med hiss, vilket är ett bra alternativ till invånare som exempelvis vill flytta till ett boende med god tillgänglighet nära Forshaga centrum.

FABOs äger ytterligare detaljplanlagda fastigheter i centrala Forshaga som planeras att bebyggas i framtiden som kan generera nya bostäder när behovet finns.

Nybyggnation av hyresbostäder kan skapa flyttkedjor inom kommunen där äldre invånare flyttar från sina småhus till tillgängliga och underhållsfria hyresbostäder. Flyttkedjor kan till viss del tillmötesgå den höga efterfrågan på småhus i centrala lägen.

I kommunen, främst i tätorterna Forshaga och Deje, finns också flera privata aktörer med innehav av hyreslägenheter.

Privata aktörer

Det finns fler privata byggaktörer som är driftiga vad gäller nybyggnation av bostäder i Forshaga kommun. De privata aktörerna bygger olika typer av bostäder så som småhus, radhus och bostadsrätter. Inom de närmsta åren kommer flera småhus och radhusområden att byggas på olika platser i Forshaga tätort bland annat vid Visterud. Det kommer också att byggas bostadsrätter på Åsmyren i centrala Forshaga.

Flera detaljplaner är under framtagande för privata aktörers räkning, vilket på sikt kommer generera nya bostäder i kommunen.

Bostadsförsörjning för olika grupper i befolkningen **Bostäder för äldre samt funktionsvarierade**

På sikt kommer det den äldre befolkningen öka i Forshaga kommun. Samtidigt som andelen äldre ökar kommer också medellivslängden öka, det vill säga att de äldre lever längre. Det är framförallt invånare i åldersgruppen 80 år och äldre som kommer öka mest. Den ökande andelen äldre innebär ökad efterfrågan på bostäder som är tillgänglighetsanpassade, har hiss och som ligger nära den tillgängliga service som finns i våra tätorter.

Vi kan se en trend av utflyttning i generationen 50 och 60-talister. Vilket kan bero på att de letar ett enklare och mer lättskött boende när de vuxna "barnen" är utflugna. Ofta väljer man bostadsrätt eller hyresrätt i Karlstad där man har närhet till service, handel, nöjen och fritidsaktiviteter. Anledningen till att dessa generationer väljer att flytta från orten kan vara bristen på ett varierat utbud av lättskötta och mindre bostäder i attraktiva lägen och begränsat utbud för fritidsaktiviteter. I Forshaga har vi avsaknad på bostadsrätter i attraktiva lägen, vilket kan innebära att invånare väljer att flytta till Karlstad kommun där utbudet är större. Marknaden är i dagsläget också relativt osäker vad gäller bostadsrätter i Forshaga, vilket också ger en viss osäkerhet för köparen. På sikt verkar marknaden för bostadsrätter i Forshaga tätort kunna stabiliseras i takt med att det byggs fler bostadsrätter i tätorten. Forshagas utbud på bostäder för äldre ska fungera som ett

komplement till befintlig bostadsstruktur och inte som konkurrerande med Karlstads bostadsmarknad.

Alla nya bostäder och alla ombyggnationer ska byggas enligt plan- och bygglagen. Detta betyder att de ska tillgänglighetsanpassas, vilket innebär att personer med funktionsnedsättning eller är rullstolsburna ska kunna bo i alla nybyggda bostäder. Nybyggda flerfamiljshus ska förses med hiss om man uppför fler än två våningar. Kommunen har ett ansvar att tillgänglighetsanpassa bostäder efter behov.

För att möjliggöra kvarboende i det egna hemmet kan man få olika former av hjälp från kommunen. En funktionsnedsatt person kan söka bidrag för att anpassa bostaden grundläggande funktioner efter behov. Under 2020 har 57 personer beviljats bidrag till bostadsanpassning av sina befintliga bostäder. Ofta handlar anpassningarna om justering av trappa in och ut från bostad eller anpassa trösklar i bostaden för att kunna nyttja hela bostaden.

Särskilt boende

För den som behöver mer omsorg och vård än vad som kan ordnas i det egna hemmet som inte kan tillgodoses av hemtjänst finns platser i gruppboenden i särskilda boenden. Särskilda boende innebär en bostad med service och omvård dygnet runt. Boendet ger alla stöd- och hjälpinsatser, som den enskilde har behov av i det dagliga livet. I nuläget bor cirka 3 % av kommunens medborgare som är 65 år eller äldre vid ett särskilt boende. Motsvarande siffra för riket är cirka 4 %.

Det finns idag 48 boendeplatser Lintjärn och 36 boendeplatser på Ullerudsgården. På Lintjärn används 5 av boendeplatserna av psykiatrin. och 7 av platserna används för korttidsboende. Platserna för korttidsbostäder och behov av boendeplatser för psykiatrin varierar kontinuerligt efter behov.

Behovet av fler bostäder i form av särskilda boenden kommer att öka i takt med ett ökande befolkningsantal samt ökad livslängd bland kommunens äldre invånare.

Hemtjänst

I nuläget utför hemtjänsten cirka 100 000 planerade timmar/år i kommunen. Om det inte tillförs ytterligare särskilda boendeplatser inom den närmsta framtiden kommer omvårdansansvaret att tillfalla hemtjänsten. Vid ett antagande att dessa brukare behöver 120 timmar hemtjänst per månad ökar behovet av hemtjänst från 100 000 timmar till cirka 250 000 timmar.

Om hemtjänstvolymen för de som är 85 år eller äldre kommer att vara oförändrad medför detta en volymökning för hemtjänsten från cirka 100 000 timmar per år till cirka 165 000 timmar per år fram till år 2035, enligt prognos för planerade timmar i hemtjänsten. Det ökade hemtjänstbehovet motsvarar behovet av 65 platser (bostäder) i ett särskilt boende.

Bostäder för personer med särskilt behov

LSS är en förkortning av "lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade". LSS är en rättighetslag som ska garantera personer med

omfattande och varaktiga funktionshinder goda levnadsvillkor, att de får den hjälp de behöver i det dagliga livet och att de kan påverka vilket stöd och vilken service de får. Målet är att den enskilde får möjlighet att leva som andra, i en vanlig bostad, med anpassat stöd. Denna typ av boende kallas funktionsstödboende.

I kommunen finns 10 funktionsstödboenden byggda för ändamålet inom LSS (2020). Omkring 10 nya bostäder planeras byggas i Forshaga tätort, någon gång under åren 2022-2023. Därutöver finns 21 lägenhetsbostäder i gruppboende där kommunen har kontrakt med Forshaga bostäder AB (FABO) samt fem bostäder på Lintjärn.

Idag saknas bostäder med särskild service för unga personer med funktionsnedsättning. Även boende för personer med psykiska funktionsnedsättningar saknas, framförallt för de inom socialpsykiatri.

Bostäder för unga vuxna och studenter

Åldersgruppen 19-24 år har i många kommuner ökat under de senaste åren då generation 1990 passerat dessa åldrar. Nu är det många i generation 1990 som flyttar tillbaka till hemorten efter studier och boende på annan ort. Hemvändarna väljer ofta att antingen köpa småhus, radhus eller bygga ny bostad och bilda familj i hemkommunen.

I spåret av pandemin har det utvecklats ett mer tillåtande arbetsklimat vad gäller distansarbete. Unga vuxna kan mycket möjligt i framtiden välja att bo kvar i hemkommunen, studera eller arbeta på distans i större utsträckning. Därför kan behovet av små lägenheter öka i centrumnära lägen i framtiden.

Det kommunala bostadsbolaget Forshagabostäder AB tillhandahåller bostäder för studerande främst för Forshaga akademiens gymnasiestuderande.

Bostäder för ensamstående föräldrar med barn

Enligt statistik finns den 268 ensamstående föräldrar med hemmaboende barn upp till 18 år i Forshaga. 188 av dessa är ensamstående mammor med barn. Det är oerhört viktigt att dessa familjer har tillgång till en trygg bostad med god standard, nära skola och service och socialt nätverk. Kommunen har en nolltolerans när det gäller vräkning av barnfamiljer.



Slutsatser - bostadsbehov

Den politiska målsättningen är att växa med 50 invånare per år, fram till 2040 detta innebär att Forshaga ska växa med 900 fler invånare mellan 2022-2040.

Enligt de demografiska befolkningsprognoser som tagits fram för Forshaga kommun kan vi se några urskiljande bostadsbehov inom de närmsta åren. Intresset för småhus och småhustomter är mycket hög i Forshaga kommun. Bidragande skäl till det höga intresset är närheten till Karlstads arbetsmarknad och prisvärda boendemöjligheter i barnvänliga och naturnära lägen. Denna utveckling kommer antagligen bli än mer märkbar när väg 62 utvecklats och skapat ännu bättre förutsättningar att pendla till och från Forshaga kommun.

Forshagas utbud på bostäder ska fungera som ett komplement till befintlig bostadsstruktur och inte som konkurrerande med Karlstads bostadsmarknad.

Vi kan i huvudsak urskilja fyra primära grupper där vi ser det största behovet av bostäder de kommande åren.

1. Bostäder för vuxna i familjebildande ålder

Dessa invånare efterfrågar framförallt tryggt och barnvänligt småhusboende eller radhusboende, med närhet till skola, fritidsaktiviteter, natur och med pendlingsavstånd till arbetsmarknaden i Karlstad.

2. Bostäder för äldre, i centrala lägen i tätorterna med närhet till service

Prognoserna pekar på en ökade andel äldre invånare och behov av tillgänglighetsanpassat boende. Det råder brist på bostäder för äldre som är tillgänglighetsanpassade i olika boendeformer och service av olika grad. En ökad tillgänglighet på bostäder för äldre skulle kunna öka tillgången på småhus genom flyttkedjor.

3. Bostäder för invånare i medelåldern

Medelålders invånare efterfrågar lättskötta eller underhållsfria och något mindre boenden när de vuxna "barnen" har flyttat hemifrån. Bostäderna ska helst vara i natursköna och servicenära lägen med närhet till både vänner och familj. Hög efterfrågan på bostadsrätter i flerfamiljshus eller radhus.

4. Bostäder för personer med behov av särskilt stöd

Invånare med behov av särskilt stöd och där det krävs särskilt anpassade bostäder exempelvis funktionsstödboende (LSS och socialpsykiatri).

Beräkning av bostadsbyggnadsbehovet

De politiska målen är att vi fram till år 2040 ska vi växa med 50 invånare årligen. Det innebär att Forshaga i så fall kommer ha 900 fler invånare än idag. Om varje hushåll i

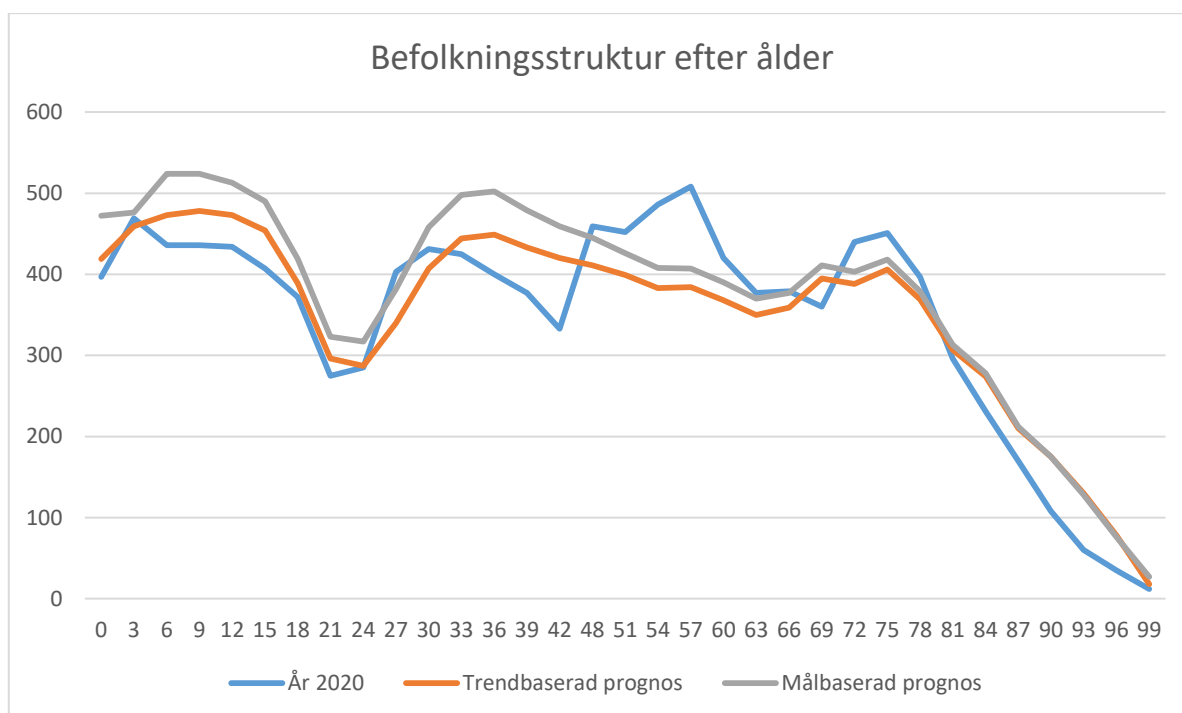
genomsnitt inrymmer 2,2 invånare kommer det behöva byggas 410 nya bostäder fram till år 2040. Om vi når målen kommer Forshaga kommun ha en folkmängd på ca 12500 invånare år 2040.

Antal boende per hushåll är i genomsnitt 2,2 personer i Sverige. Äldre invånare brukar i genomsnitt enligt schablonberäkning innehålla 1,5 personer per hushåll.

Den målbaserade prognosen visar att åldersgruppen 80 år och uppåt kommer att växa med 219 personer fram till år 2027 och 266 personer fram till år 2035, med utgångspunkt år 2020. Däremot kommer åldersgruppen 65-79 år att minska med 72 personer fram till år 2027 och 167 personer fram till år 2035. Prognoserna pekar på att vi kommer ha ett behov på **66 nya bostäder för äldre fram till år 2035** (baserat på att hushållen innehåller 1,5 personer per bostad).

Utvecklingen kan antas öka behovet av tillgänglighetsanpassningar i befintliga bostäder eller bostäder med särskilt stöd och service av olika grad.

Den målbaserade prognosen visar att åldersgruppen i familjebildande ålder 25-44 år kommer öka med 163 personer fram till år 2027 och 307 personer fram till år 2035. **Vilket innebär att behovet av bostäder för denna åldersgrupp är 140 nya bostäder fram till år 2035** (baserat på att hushållen innehåller 2,2 personer per bostad).



Befolkningsstruktur enligt trendbaserad och målbaserad prognos efter ålder, år 2020 och år 2035.

Så når vi målen för bostadsbyggande - åtgärder

Inriktningsmålen är av en övergripande karaktär. För att bryta ner innebörden i inriktningsmålen har så kallade effektmål tagits fram för respektive inriktningsmål. Effektmålen ska bidra till att realisera och visa tydligt vad kommunen vill uppnå. För varje effektmål har konkreta aktiviteter tagits fram, vilket är handlingar som behöver genomföras för att bidra till att uppnå uppsatt effektmål. Effektmål och aktiviteter kommer att följas upp årligen för att se hur långt vi har kommit och även planera för kommande aktiviteter.



Kommunen ska vara ett attraktivt val på den regionala bostadsmarknaden

Effektmål: En tydlig och effektiv strategi för att stärka Forshaga kommuns position på den regionala bostadsmarknaden

| Aktivitet | Ansvar | Genomförande | Tid | Beskrivning/kommentar |
|---|--------|---|-----------|--|
| Definiera de attraktiva värdena i vår kommun för potentiella nya invånare. Marknadsföring av kommunens främsta egenskaper Samt: Marknadsföra byggprojekt på kommunens hemsida "Forshaga växer" | KS | Kommunledningskontoret planenheten | 2022 | Identifiera vilka värden kommunen ska sända ut och hur vi särskiljer oss från andra kommuner i regionen - MR-kommun - Barnvänligt - Klarälven och naturen - Närhet till stad och landsbygd - Sport- och friluftslivet - Goda kommunikationer - Nära till arbetsmarknaden i Karlstad |
| Strategi för marknadsföring av kommunala exploateringsområden som är planlagda eller under planläggning samt marknadsföra byggklara tomter | KS | Kommunledningskontoret | 2022-2023 | Bostadsmarknadsundersökning Lyfta "kommunens främsta egenskaper" samt områdesspecifika egenskaper i marknadsföringen. |
| Samverkan inom Karlstad Business Region (KBR) för att öka attraktiviteten i Karlstad-regionen | KS | Samhällsplaneringsenheten, Kommunledningskontoret | Löpande | Marknadsföra kommunens lediga verksamhetsmark tillsammans inom KBR |
| Utveckla cykelnätet i kommunen för att främja hållbart resande. | KS | Kommunteknik och service | Löpande | Utgå från översiktsplanen - cykelvägar till mötesplatser och boendeorter Framtagande av Trafikplan för hela kommunen |

Här finns ett boende för alla!

Effektmål: Det ska finnas/byggas bostäder för de personer som har särskilda behov eller svårt att hitta en passande bostad.

| Aktivitet | Ansvar | Genomförande | Tid | Beskrivning/kommentar |
|---|-------------|---|---------|--|
| Översyn och behovsanpassning av boende för vård- och omsorg ex. ordinärt boende (bostadsanpassning), trygghetsboende, särskilda boenden samt funktionsstödboende (LSS och socialpsykiatri). | VON och KF | Vård och omsorgsnämnden i samråd med kommunteknik och service, Forshaga bostäder AB (FABO). | Löpande | - MR-kommun Planerad byggstart av funktionsstödboende (LSS-boende) under 2022/2023. lordningställande av ytterligare sex platser på Europavägen. |
| Det kommunala bostadsbolaget FABO strävar efter att möjliggöra bostäder för alla | FABO och KF | Forshaga bostäder i samverkan med kommunledningskontoret | Löpande | - Nybyggnation med varierande bostadsstorlekar -Tillgänglighetsanpassning av befintliga bostäder |

Aktivt arbeta med strategiska markinköp/fastighetsinköp

Effektmål: Vi ser över vår prioriteringslista årligen men har en tydlig målbild och plan för markinköp de kommande åren beroende på de behov vi kan se.

| Aktivitet | Ansvar | Genomförande | Tid | Beskrivning/kommentar |
|---|--------|---|------------|--|
| Strategiska markinköp och fastighetsförvärv av utpekade utvecklingsområden för bostäder i översiktsplan samt där kommunen ser möjlighet att utveckla bostäder i tätortsnära lägen | KS | Samhällsplaneringsenheten, kommunledningskontoret i samråd med kommunteknik och service | 5-års plan | Efterfrågan och behov kan komma att styra markinköpen. |
| Markinköp för kommunal reserv, för exempelvis framtida skolområde | KS | Samhällsplaneringsenheten, kommunledningskontoret i samråd med berörd förvaltning | Löpande | Behov kan komma att styra markinköpen. |

Kontinuerligt arbeta med framtagande av nya detaljplaner för bostäder

Effektmål: För att möjliggöra för ett varierat bostadsbyggande och blandad bebyggelse behövs detaljplaner tas fram i strategiska lägen.

| Aktivitet | Ansvar | Genomförande | Tid | Beskrivning/kommentar |
|---|--------|--|-----------|---|
| Uppdatera äldre detaljplaner för att möjliggöra omvandling av fritidshusområde till permanentboende. | KS | Samhällsplaneringsenheten, kommunledningskontoret i samråd med miljö- och byggkontoret | 5-årsplan | Genomförs efter behov Ta hänsyn till VA-plan vid detaljplaneläggning |
| Framtagande av nya detaljplaner framförallt i utpekade utvecklingsområden i översiktsplan eller LIS-områden (TÖP) för bostäder. | KS | Kommunledningskontoret, planeringsenheten | 3-årsplan | Ta hänsyn till VA-plan vid detaljplaneläggning |

Markanvisning av områden för varierat bostadsbyggande

Effekt mål: Fler byggaktörer ska ha möjlighet att komma in på bostadsmarknaden för att det ska finnas ett varierat utbud på bostadsmarknaden

| Aktivitet | Ansvar | Genomförande | Tid | Beskrivning/kommentar |
|--|--------|---|-----------|--|
| Försäljning av småhustomter för bostadsbyggande till både privatpersoner och verksamheter i enlighet med kommunens regler för tomtköp. | KS | Samhällsplaneringsenheten, kommunledningskontoret | Löpande | Tillgång och efterfrågan styr |
| Markanvisning som möjliggör för bostäder med olika upplåtelseformer | KS | Samhällsplaneringsenheten, kommunledningskontoret | 5-årsplan | Markanvisning genom olika förfaranden enligt kommunens riktlinjer för markanvisning. |