



Päronvägen 1, Larsmo

# Larsmo kommuns bostadspolitiska program 2020-2030

## Innehållsförteckning

### 1 Inledning

Beredning av det bostadspolitiska programmet	2
--	---

### 2 Nuläge

Befolkningsutveckling 1950-2030	3
Prognostiserad befolkningsstruktur, åren 2020-2030	3
Åldersstruktur, prognos 2030	4
Specialgruppers bostadsbehov	4
Arbetsplatser	4
Bostadsbeståndet	5
Beviljade bygglov	5
Bostädernas energiförbrukning	5-6
Planläggnings- och tomtsituationen	6

### 3 Bostadspolitik och strategiska linjedragningar

Statsrådets bostadspolitiska målsättningar	7
Kommunens strategiska målsättningar gällande bostadspolitik	8

### 4. Bostadspolitiska mål och åtgärder

Bostadsbestånd och bostadsutbud	9
Specialgruppers bostadsbehov	9
Energieffektivitet och klimatmål	9
Förtätning av samhällsstrukturen	9
Markinnehav och kalkylerat antal byggrätter , bilagor 1-3	9-12

## 1 Inledning

### **Beredning av det bostadspolitiska programmet**

I Larsmo kommuns bostadspolitiska program drar man upp riktlinjer för hur kommunen kan skapa förutsättningar för en målinriktad bostadsproduktion samt en fastighetshållning som främjar hållbar utveckling.

Det bostadspolitiska programmet är ett av koncernstyrningens verktyg och styr beredningen av ärendena och beslutsfattandet i kommunen.

I programmet behandlas dels nuläget gällande bostadsbeståndet och dras upp strategiska målsättningar för framtiden.

Under hösten 2019 utfördes två enkätundersökningar bland den äldre befolkningen i Larsmo. Resultatet har beaktats vid planeringen av bostadsprogrammet.

En arbetsgrupp förutarbetande av ett bostadspolitiskt program tillsattes av kommundirektören 12.12.2019. I arbetsgruppen deltog kommundirektör Gun Kapténs, tekniska chefen Bjarne Häggman, Planläggningsingenjören Thomas Källdström, förvaltningschef Carola Löf, VD för Larsmo Bostäder Jarl Rosenberg och kanslist Maria Blomström.

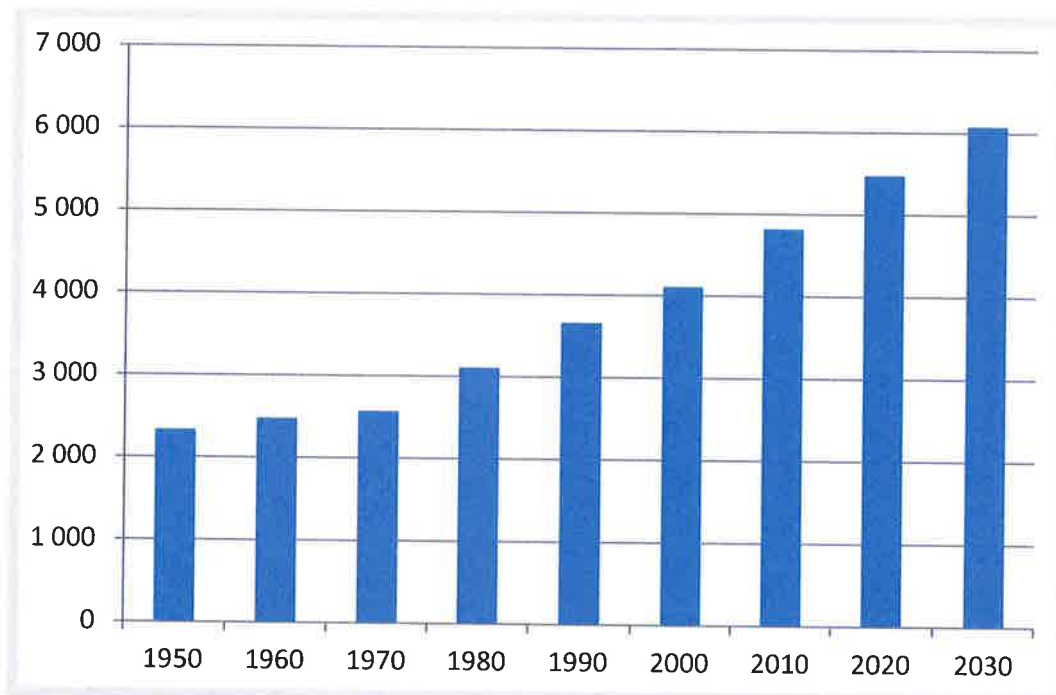
Arbetsgruppen har haft tre möten samt gjort ett studiebesök till Nykarleby för att bekanta sig med seniorboendet vid Ekgården.

Arbetet inleddes februari 2020 och ett förslag till program presenteras för kommunstyrelsen 28.9.2020.

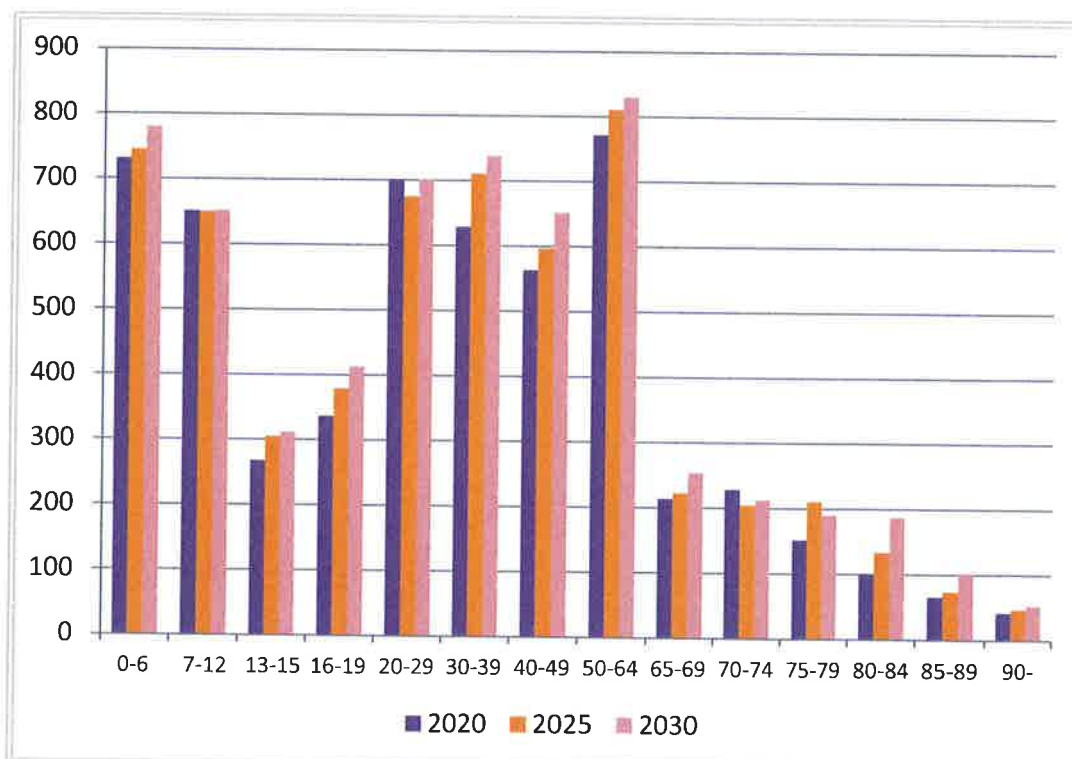
## 2 Nuläge

### Befolkningsutveckling 1950-2030

Befolkningen i Larsmo har växt kraftigt och mer än fördubblats sedan 1950-talet. Fortsättningsvis prognostiseras att befolkningen ökar med ca 60 personer/år fram till 2030, vilket betyder att kommunen då har 6080 invånare.



### Prognostiserad befolkningsstruktur, åren 2020-2030



### Åldersstruktur, prognos 2030

	2020		2025		2030	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%
0-14	1 576	28,8	1 621	28,0	1 644	27,0
15-64	3 102	56,6	3 265	56,5	3 434	56,5
65-	802	14,6	894	15,5	1 002	16,5
	<b>5 480</b>	<b>100</b>	<b>5 780</b>	<b>100</b>	<b>6 080</b>	<b>100</b>

### Specialgruppers bostadsbehov

Antalet äldre i Larsmo i början av år 2020 var 786 fördelade enligt 141 i Bosund, 130 i Eugmo, 377 med postnummer Holm och 127 med postnummer Furuholmen.

År 2030 är prognosen att antalet äldre över 65 år ökar med 200 personer. Procentuellt sett från 14,6% idag till 16,5 % år 2030.

Antalet äldre än 75 år är 359 för hela kommunen 2020 och prognosen är att antalet stiger till 535 fram till år 2030. Med stigande ålder växer vårdbehovet och behovet av lämpliga bostäder anpassade för personer med funktionsnedsättning.

### Arbetsplatser

Den demografiska försörjningskvoten i Larsmo är 77,80 (jmf. Jakobstad 70,7).

Sysselsättningsgraden är ca 84,6 % (2018). Sysselsatta kvinnor jämfört med männen är 45,93% (jmf. Jakobstad 48,16%).

Löneskillnaderna år 2018 mellan sysselsatta män och kvinnor i Larsmo är ytterst minimala med ett indikatorvärde på 99,37 (jmf med Jakobstad 79,71) Lönens storlek beror på t.ex. utbildningsnivå, arbetserfarenhet och arbetsuppgifter. Ett värde på 100 % anger inte endast lönejämställdhet utan även likvärdighet i fråga om utbildning, kunnande och arbetsuppgifter.

Den relativa arbetslöshetsgraden i Larsmo har stigit från 2,19 % år 2019 till 4,43 under första halvåret 2020.

### Arbetsplatser enligt näringsgren i Larsmo 2016

Näringsgren	Antal	%
Primärnäring	31	3,1
Industri	405	40,3
Service	554	55,1
Okänd	15	1,5

Av arbetskraften arbetar ca 28,8 % i egen kommun med resten pendlar till grannkommunerna, främst till Jakobstad.

## Bostadsbeståndet

Antalet hushåll i Larsmo år 2018 var 1 693. Bostadsbeståndet består till största delen av egnahemhus. Totalt finns i kommunen 438 lägenheter i parhus, radhus eller höghus, varav 192 i privat ägo och 146 som förvaltas av kommunkoncernen.

Fastighets Ab Larsmo bostäder är kommunens fastighetsbolag som förvaltar hyreslägenheter i Larsmo. I dagsläget innehar bolaget 126 radhuslägenheter. Dessutom har kommunen 8 lägenheter som har en storlek på 1 r+kvr, 30 m<sup>2</sup> i anslutning till Sandlundens servicehem som även är anpassade för rörelsehindrade. Kommunen förvaltar 20 hyreslägenheter och Rönnliden Invest 2. I privat ägo finns uppskattningsvis ca 20 hyresbostäder i kommunen.

## Andelen lägenheter i parhus, radhus samt höghus, september 2020

Områden	Privata, lägenheter			Kommunala, lägenheter	
	Parhus	Radhus	Höghus	Radhus	Serviceboende
Bosund	35			25	
Murmästar	17				
Kaptens	2				
Viken	4				
Näs	15			8	
Holm	6	4	72	50	3
Hannula	14	23		9	
Storströmmen	48			20	
Risöhall					
Nabbskata					
Furuholmen	28			21	
Vikarholmen	24			10	
Västra Vikarholmen					
Lilla-Tjuvören					
	193	27	72	143	3

## Beviljade bygglov för nya bostäder under perioden 2015-2019

Byggnadens användningsändamål		Antal byggnader	Volym m <sup>3</sup>	Våningsyta m <sup>2</sup>	Lägenhetsyta m <sup>2</sup>	Lägenheter
011	Hus med en bostad	117	71 317	19 958	17 328	117
012	Hus med två bostäder	15	11 758	2 947	2 577	30
021	Radhus	9	11 170	3 084	2 800	41
039	Övriga flervåningsbostadshus	1	8 422	2 486	1 539	30
		142	102 667	28 475	24 244	218

## Bostädernas energiförbrukning

Bostadshusens energiförbrukning påverkas av bland annat energieffektivitetsfaktorer, byggnadernas ålder, renoverings- och underhållningsbehov samt invånarnas konsumtionsvanor och förändringar i klimatet. Uppvärmning av byggnader utgör en avsevärd andel av den totala energiförbrukningen, och

är därför ett viktigt mått på minskande av växthusgasutsläpp. Energiförbrukningen minskar bland annat genom energieffektivitetskriterier och att ändra på uppvärmningspraxis. En indikator beskriver energiförbrukningen i bostadshus per invånare.

Indikatorvärdet för Larsmo för år 2018 är 8.00 MWh/invånare (jmf Pedersöre 10, Jakobstad 11 MWh). Indikatorvärdet för växthusgasutsläpp per invånare i Larsmo för år 2018 är 4.08 t CO<sub>2</sub> eq/invånare, från bostadshus 51.00 kg CO<sub>2</sub>-eq/m<sup>2</sup>, från uppvärmningen av bostäderna 1.41 t CO<sub>2</sub>-eq/capita medan värdet från vägtrafiken är 1.66 t CO<sub>2</sub>-eq/capita.

### Planläggnings- och tomtsituation

Tätorter är områden med minst 200 invånare och där avstånden mellan byggnader är huvudsakligen max. 200 meter. Tät bebyggelse förbättrar tjänsternas tillgänglighet och möjliggör utsläppssnål rörlighet. Indikatorvärdet för Larsmo för år 2018 är 88.20 % . I en stad är värdet närmare 100 % och i en landsortskommun ca 50-60%.(Kronoby, Nykarleby).

I september 2020 fanns det 50 lediga kommunala tomter på detaljplan som kunde utges:

Område	Som kan utges	Planerade	Totalt
Bosund	13	38	51
Näs	16	16	32
Holm	4	24 (20 under besvär)	48
Risö	17	15	32

Tillgängliga privata tomter på detaljplan är 80 st

Område	Som kan utges	Planerade	Totalt
Bosund	25	14	39
Näs	4	0	4
Holm	11	1	12
Risö	40	14	54

På delgeneralplaneområden fanns 170 lediga tomter

Delgeneralplaner	Antal tomter
Bosund	21
Byggmästar-Slussnäs	18
Fagernäs	34
Finnäs	22
Kackur-Sämskar	28
Risö	19
Västerby	28

### 3 Bostadspolitik och strategiska linjedragningar

#### Statsrådets bostadspolitiska målsättningar

Det finns behov av mångsidigt bostadsbyggande på marknadsvillkor och av kompletterande statligt understödd bostadsproduktion till rimligt pris.

#### Mål 1 Ett klimatneutralt samhälle och bättre kvalitet på byggandet

Regeringen vill bygga ett klimatneutralt samhälle genom att minska klimatavtrycket av byggandet, markanvändningen och trafiken och genom att stödja en hållbar samhällsstruktur. Byggandets kvalitet ska förbättras, och inneluftsproblemen och de hälsoproblem de orsakar ska minskas.

Energiprestandan i det existerande byggnadsbeståndet ska förbättras, och klimatavtrycket av det ska minskas. Användningen av trä som byggnadsmaterial ska fördubblas under regeringsperioden.

#### Mål 2 Stödjande av en hållbar stadsutveckling och utökande av bostadsbyggandet i växande stadsregioner

Samtidigt är man medveten om att det inom landet finns mycket olika bostadsmarknader och även behov som beror på plötsliga förändringar. Målet med en långsiktig och en ekologisk, socialt och ekonomiskt hållbar bostadspolitik är att öka det mångsidiga bostadsutbudet i de växande områdena. Samtidigt utgörs största delen av Finland av avfolkningsområden, där den äldre befolkningens bostadsbehov framhävs. Vi ser till att utveckla boendeförhållandena i hela Finland.

Som en del av regeringsperiodens nya åldersprogram kommer ett separat åtgärdsprogram för äldre personers boende att genomföras. Det bör utvecklas goda boendelösningar för äldre, såsom boende i gemenskap och byggande av samfundshem tillsammans med kommunerna. Tillgängligheten ska främjas genom hiss- och tillgänglighetsunderstöd, vilket är till nytta inte bara för äldre personer, utan också för många andra befolkningsgrupper. Minnessjuka personers särskilda behov ska beaktas, liksom också att äldre personer ska ha ett tryggt boende.

#### Mål 3 Avskaffande av bostadslösheten på två valperioder

Målet är att halvera bostadslösheten under valperioden och avskaffa bostadslösheten på två valperioder, det vill säga senast 2027. Vi håller fast vid principen Bostad först, som har visat sig fungera. Vi ska särskilt koncentrera oss på att förbättra tillgången till boenderådgivning och förebygga bostadslöshet, med fokus på unga och invandrare.



## Kommunens strategiska målsättningar gällande bostadspolitik fram till 2030

Larsmo kommun är en framgångsrik och trivsamt boendekommun i en välmående region

Larsmo kommuns strategi bygger på tre strategiska tyngdpunktsområden :

1. **Välmående** genom livet förutsätter även ett bra boende för alla åldrar så att olika åldersgruppers behov beaktas och kommuninvånarna har tillgång till ett mångsidigt, ändamålsenligt och tillräckligt utbud av bostäder.
2. För att stå **rustade** för framtiden och med en befolkningstillväxt med ca 60 personer per år kräver en aktiv planläggning och utbyggnad av infrastruktur som tryggar tillgången på tomter i hela kommunen. För att uppnå klimatmålen satsas på förnybara energikällor och utbyggnad av avloppsnätet

### Hållbar samhällsplanering

- Kommunen har ambitiösa miljö- och klimatmål för den egna verksamheten
- Klimatförändringar beaktas vid underhåll och byggande av fastigheter och infrastruktur
- Klimatrisker beaktas i planläggningen
- Förnybara energikällor utnyttjas bättre
- Alla fastigheter utnyttjas effektivare
- Befästa befintliga byastrukturer

### Hållbara energi-, avfalls- och trafiklösningar

- Alla kommunägda fastigheter uppvärms med förnybar energi 2025
- Minskning av den diffusa belastningen på vattendrag, anslutningsgrad till avloppsverk 85 % av bostadsbeståndet
- Möjliggöra bättre användning av kollektivtrafik
- Kommunägda bilar klimatsmarta 2025
- Laddningsstationer och bioenergi källor tillgängliga i kommunen

3. En tillväxt i regionen och kommunen kräver även tillräckligt med arbetskraft. Kommunen bör sporra till inflytning till kommunen som är **välkommande**. Utbudet av bostäder och tomter bör vara i balans och integrationen av nya invånare vara god. Kommunen utnyttjar attraktionsfaktorer som strandnära boende, fin natur och skärgårdsmiljö, trivsamma boendemiljöer och bra serviceutbud på korta avstånd.

## 4. Bostadspolitiska mål och åtgärder

### **Bostadsbestånd och bostadsutbud**

Eftersom invånarantalet växer stadigt i kommunen bör man årligen tillgodose behovet av nya bostäder och varierande boendeformer med både nya egnahemshus, hyresbostäder och aktielägenheter i radhus och i höghus. Största delen av nya bostäder byggs även i fortsättningen på privata marknaden.

Standarden i befintliga kommunala hyresbostäder höjs och när nya projekt planeras beaktas principerna nedan.

### **Specialgruppernas bostadsbehov**

Vid byggande av bostäder för specialgrupper och rörelsehindrade beaktas närheten till service i boendeområdet. ARA-finansiering som stöd för byggande för specialgrupper utreds vid nya projekt.

VIP-servicetrafikens verksamhet utvärderas och utökas vid behov.

### **Energieffektivitet och klimatmål**

Fastighets Ab Larsmo bostäders klimatmål:

Uppvärmningen vid Fastighets Ab Larsmo bostäder sker idag med lätt brännolja, bergsvärme och fjärrvärme. Idag finns det sex oljeanläggningar som värmer upp åtta hyresenheter, fyra enheter värms upp med fjärrvärme och fem enheter värms upp med bergsvärme. Fastighetsbolagets målsättning följer kommunens strategi så att år 2025 uppvärms alla fastigheter med förnybar energi.

Privata byggare ges information om klimatmålen och möjligheterna att få bidrag för uppvärmningssystem som uppfyller klimatmålen och en hållbar utveckling. På Holm detaljplan finns inskrivet krav att ansluta sig till fjärrvärme.

### **Förtätning av samhällsstrukturen**

Befintliga planområden utvidgas och förtätas och nya områden planeras där närheten till service och befintligt vägnät och byacentra beaktas. Bostadsbyggandet styr i första hand till dessa områden.

Tomtreserven för redan planerade områden som vunnit laga kraft och där tomter kan utges när kommunalteknik är utbyggd är följande:

### **Markinnehav och kalkylerat antal byggrätter med tanke på framtida bostadsområden**

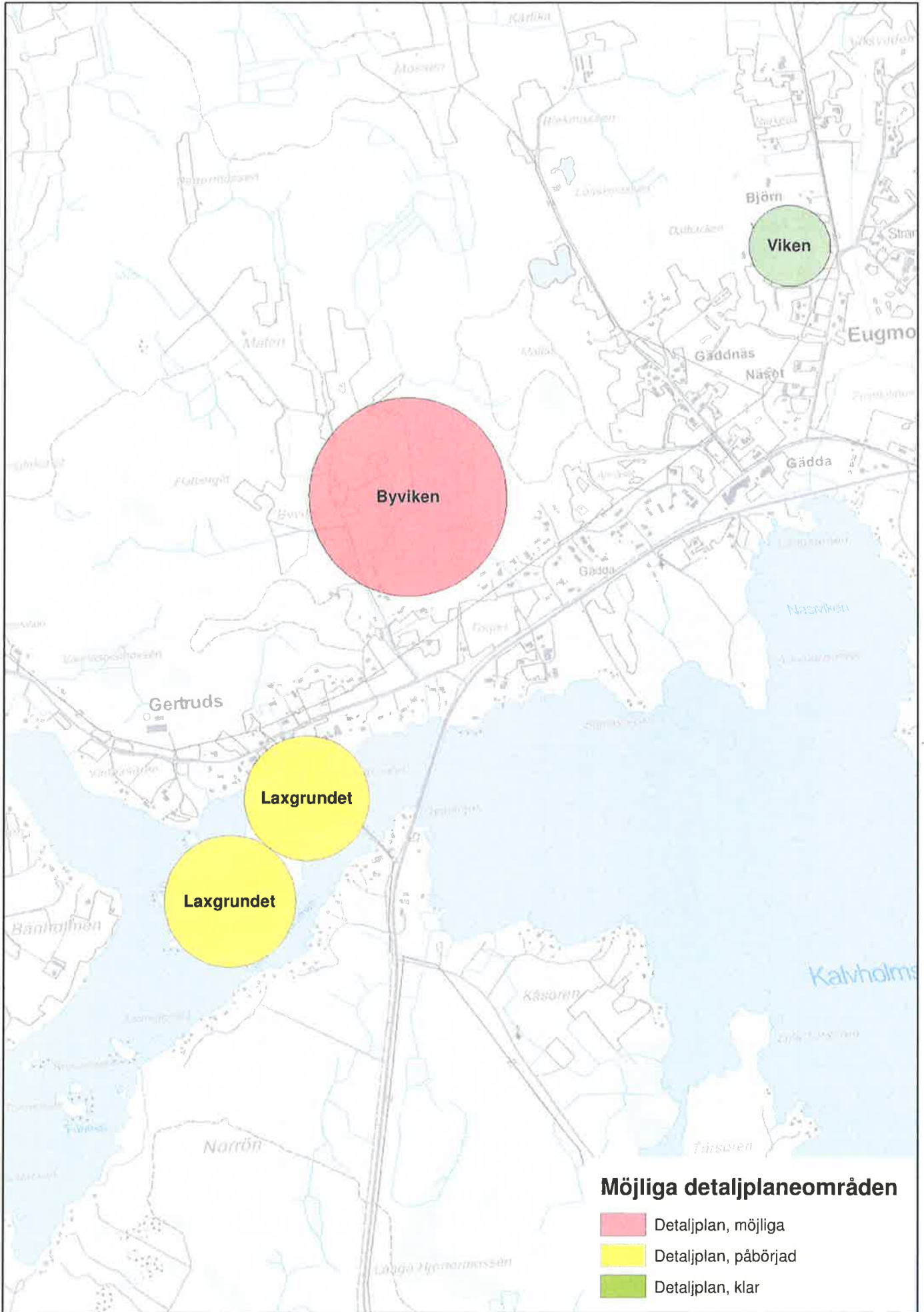
I bifogade bilagor 1-3 presenteras planläggningssituationen som nuvarande, påbörjade och möjliga detaljplaneområden i framtiden.

I bilaga 4 anges kalkylerade byggrätter på de olika områdena

# Nuvarande och möjliga detaljplaneområden i framtiden



# Nuvarande och möjliga detaljplaneområden i framtiden





## Nuvarande och möjliga detalplaneområden i framtiden



Namn	UppStart	Status	Nyalägenheter	Lgh2030	Lgh2040	Inv2030	Inv2040	Lgh bebyggd 2040
Bviken	2030	Ej påbörjad	30	0	15	0	50	50 %
Nabbsundet	2025	Ej påbörjad	110	33	77	115	270	70 %
Storströmmen	2025	Ej påbörjad	18	18	18	63	63	100 %
Ängsholmen	2030	Ej påbörjad	240	48	144	168	504	60 %
Brask	2025	Ej påbörjad	60	10	42	35	147	70 %
Bosund västra	2025	Ej påbörjad	120	24	84	84	294	70 %
Laxgrundet	2025	Under arbete	30	15	30	52	104	100 %
Nabbskata	2019	Klar	33	20	33	70	115	100 %
Vikarholmen	2020	Klar	65	40	65	144	231	100 %
Holm II	2025	Klar	35	17	35	60	120	100 %
Holm I	2025	Klar	300	90	240	323	848	80 %
Viken	2025	Klar	22	11	22	38	77	100 %
Bosund norra	2025	Klar	20	11	20	38	70	100 %
Segelgränden	2025	Klar	10	10	10	35	35	100 %
Kaptens	2025	Klar	15	10	15	35	52	100 %
Murmästar	2020	Klar	25	10	25	35	87	100 %
				367	875	1295	3067	

Bosund

Näs	227	538
Holm	90	231
Risö	586	1619
	392	679
	1295	3067