

falun.se/



Bostadsmarknaden i Falun 2020

F  LUN

INLEDNING.....	4
1 BOENDET I FALUN.....	5
1.1 Bostadsbehov för olika grupper	5
1.1.1 Ungdomar	5
1.1.2 Studenter	5
1.1.3 Boende för äldre i Falu kommun	6
1.1.3.1 Vård- och omsorgsboende (särskilt boende för äldre enligt Socialtjänstlagen).....	6
1.1.3.2 Trygghetsboende	7
1.1.3.3 Seniorboende	7
1.1.3.4 Boendeplan.....	8
1.1.4 Boende för personer för funktionsnedsättning	8
1.1.4.1 Särskilda bostäder för personer med funktionsnedsättning	8
1.1.4.2 Ordinarie bostäder för personer med funktionsnedsättning.....	9
1.1.5 Boende för socialt utsatta personer	9
1.1.5.1 Särskilda bostäder för socialt utsatta personer.....	9
1.1.5.2 Ordinarie bostäder för socialt utsatta personer	10
1.1.6 Nyanlända invandrare	10
1.2 Boende utanför Falu tätort	11
1.3 Boendemiljö.....	13
1.3.1 Attraktivt boende	13
1.3.2 Hälsosam boendemiljö.....	13
2 STATISTIK M.M.....	14
2.1 Bostadsbeståndet	14
2.2 Befolkning	14
2.3 Arbetsmarknad.....	15
2.4 Bostadsmarknad	16
2.4.1 Nyproduktion	16
2.4.2 Lägenhetsefterfrågan.....	17
2.4.3 Efterfrågan på villor	18
2.4.4 Tomtkö.....	18
2.4.5 Ombyggnad och rivning.....	18
2.4.6 Bostadsrätt.....	18

INLEDNING

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunerna besluta om kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen minst en gång per mandatperiod. Varje kommun är skyldig att planera för bostadsförsörjningen i kommunen i syfte att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjer, mål och åtgärder för att nå målen för kommunens bostadsplanering 2018-2021 framgår av Bostadsprogram 2018-2021. Till Bostadsprogrammet hör en Utbyggnadsplan. Denna handling, ”Bostadsmarknaden i Falun”, är ett beslutsunderlag som kommer att uppdateras årligen.

”Bostadsmarknaden i Falun” är en beskrivning av hur bostadsmarknaden ser ut i Falun med statistik och annat underlag. Syftet med ”Bostadsmarknaden i Falun” är att ge viktig information till fastighetsägare, exploatörer och allmänhet. Med anledning av att Faluns äldre befolkning ökar i antal tar beskrivningen av boendet för äldre ett relativt stort utrymme. Det finns även en Boendepplan för äldre, utarbetad av omvårdnadsförvaltningen som har ansvaret för vård- och omsorgsboendet, och vilken har godkänts av kommunfullmäktige.

Den i skrivande stund (april 2020) pågående coronapandemin kommer att påverka konjunkturen men det är omöjligt att bedöma i vilken omfattning. Detta kommer också att påverka människors möjligheter att efterfråga bostäder.

1 BOENDET I FALUN

1.1 Bostadsbehov för olika grupper

1.1.1 Ungdomar

Det är brist på små och centralt belägna lägenheter. Vid nyproduktion blir hyran oftast högre än vad unga vuxna önskar och/eller har råd med. Det är viktigt att värna de små och de billiga lägenheterna i det befintliga beståndet, så att de inte byggs bort i samband med renoveringar och ombyggnader. Det behövs en omflyttning i beståndet, för att frigöra lägenheter för unga. Nyproduktion av både villor och lägenheter ger s.k. flyttkedjor, som i slutändan kan frigöra små lägenheter.

Det kommunala bostadsbolaget Kopparstaden har för närvarande inga direkta ungdomslägenheter. Bolaget har inga planer att bygga specifikt för ungdomar. Men ungdomar är en av målgrupperna som finns med vid planering av nya bostäder, t ex vid kommande byggnation Kungsgården.

Ungas bostadsefterfrågan är starkt beroende av om de får jobb eller inte. Sverige har nu haft en lång högkonjunktur. Detta kombinerat med pensionsavgångar på arbetsplatser i regionen, har gett möjligheter för ökad sysselsättning för den unga befolkningen. Det har gett dem större möjligheter att kunna flytta till ett eget boende. Pandemin kommer att påverka konjunkturen på något sätt och därmed även bostadsefterfrågan.

Storleken på ungdomskullarna har minskat under de senaste åren och förväntas ligga kvar på denna nivå under de närmaste åren, för att därefter öka svagt.

Att unga personer flyttar från Falun, är dock troligen inte i första hand beroende på brist på lägenheter, utan det är faktorer som utbildning, arbete, möjligheter till aktiviteter på fritiden, önskan att "se sig om", som är avgörande.

1.1.2 Studenter

Idag är en student inte alltid en som kommer direkt från gymnasiet. Många är lite äldre och har redan etablerat sig på bostadsmarknaden, har familj, eller pendlar från en annan kommun i Dalarna. Många studerar också på distans. Ca 2000 studenter finns på campus Falun.

I kommunen finns det 506 egentliga studentbostäder som är tillgängliga för uthyrning. Inför höstterminsstart finns vanligen ca 100 studentlägenheter vakanta men samtliga blir uthyrda i samband med terminsstart. Högskolan Dalarna, Falu kommun, Borlänge kommun och de kommunala bostadsbolagen Kopparstaden och Tunabyggen har bildat en bostadsstyrgrupp som arbetar aktivt för att underlätta och förbättra bostadssituationen för studenterna. Bland annat finns det bostadskoordinatorer som hjälper studenterna att hitta bostad. Det finns också en webbportal www.studentdalarna.se där studenterna och privata uthyrare kan få kontakt. Där finns också annan information om kontaktvägar. Hösten 2019 våren 2020 har inflyttningen fungerat bra. Alla som varit i behov av bostad fått avtal hos bostadsbolagen eller hos privatpersoner.

Över hela Sverige visar undersökningar att studenter i allt större utsträckning vill bo i egna mindre lägenheter och i mindre utsträckning i delad lägenhet eller i korridorboende. Kopparstaden har byggt 40 nya lägenheter i Bojsenburg som blev klara sommaren 2019.

1.1.3 Boende för äldre i Falu kommun

1.1.3.1 Vård- och omsorgsboende (särskilt boende för äldre enligt Socialtjänstlagen)

I Falun finns idag ca 528 lägenheter inom det som är särskilt boende för äldre (i fortsättningen benämnt vård- och omsorgsboende) enligt socialtjänstlagen och som används som permanent boende. Till detta kan läggas ca 40 lägenheter som används till ca 40 korttidsplatser.

I slutet av 1990-talet fanns ca 1100 lägenheter enligt samma definition. Från 2000-talets början och fram till idag har alltså ca 600 lägenheter avdefinierats som särskilt boende. Det som plockats bort är de servicehus och pensionärsbostäder som byggdes under 1970 och -80 talet.

Kvar finns idag vård- och omsorgsboende för de mest sjuka äldre som inte kan bo kvar i sin ordinarie bostad och där inte hjälp i hemmet i form av hemtjänst är ett fullgott alternativ för att skapa trygghet.

Kommunens bedömning är att vi idag ligger nära en balanserad nivå på antalet bostäder i vård- och omsorgsboende i förhållande till behovet. En översyn och revidering av boendeplanen pågår och där ingår också att se över om andelen vård och omsorgsboenden kan utökas för att möta framtidens behov.



1.1.3.2 Trygghetsboende

Kommunerna har befogenheter men inte skyldighet att, utan föregående behovsprövning enligt socialtjänstlagen, tillhandahålla trygghetsbostäder till äldre.

Regeringen har inrättat stöd för ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre, av hyresrätter för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden samt för anpassning av gemensamma lokaler i hyres- eller bostadsrättshus (SFS 2016:848). Stödet syftar till att öka antalet bostäder med hyresrätt för äldre och öka möjligheterna till gemenskap och trygghet för äldre. Stöd kan få stöd för:

- ny- eller ombyggnad av hyresbostäder som utgör sådana särskilda boendeformer för äldre som avses i 5 kap. 5 § socialtjänstlagen (2001:453)
- ny- eller ombyggnad av hyresbostäder för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden
- anpassning av gemensamma utrymmen i eller i anslutning till byggnad som upplåts med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt.

Idén om trygghetsboende för äldre har välkomnats av många då den i många kommuner kan fylla ett tomrum som uppstått mellan det särskilda boendet, som ges efter behovsprövning enligt socialtjänstlagen, och de bostäder som finns på den ordinära bostadsmarknaden. Trygghetsboendet har i sin mest välfungerande form också en potential att skjuta upp behovet av att söka särskilt boende. Boendeformen är särskilt intressant för enpersonshushåll.

Det senaste tillskottet av trygghetsbostäder är Smedjan på Sturegatan med 56 lägenheter. Totalt finns idag ca 200 lägenheter definierade som trygghetsboende i Falu kommun.



1.1.3.3 Seniorboende

I Falun finns också 355 lägenheter som mer eller mindre tydligt riktar sig till den äldre befolkningen. Av dessa finns 177 tydligt definierade och marknadsförda hos Kopparstaden som seniorboenden och 86, som inte är tydligt definierade och marknadsförda, finns hos kommunen. Av dessa 86 lägenheter är ca 60 av sådan kvalitet att de inte fullt ut uppfyller de krav och förväntningar som finns på ett seniorboende idag. De kan därför behöva anpassas. Merparten av dessa seniorboenden eller seniorboendeliknande lägenheter utgörs av lägenheter som tidigare

definierats som särskilt boende enligt socialtjänstlagen. Till detta kan läggas de 44 lägenheter som finns i kooperativet Tersen och de 48 bostadsrättslägenheterna i Hälsinggården (Bovie-ran). Kommunens bild av efterfrågan på dessa lägenheter är att det är en stor efterfrågan och att efterfrågan ytterligare kan förstärkas med en tydligare profilering och riktad marknadsföring. Kopparstaden bygger i Svärdsjö om centralt belägna lokaler till fem seniorlägenheter.

1.1.3.4 Boendeplan

Sedan 2011 finns en boendeplan utarbetad av omvårdnadsförvaltningen och antagen av kommunfullmäktige. I boendeplanen beskrivs behovet av vård- och omsorgsboende, trygghetsboende och seniorboende utifrån den demografiska utvecklingen och ett antagande om en kontinuerlig hälsoförbättring bland den äldre befolkningen. Omvårdnadsnämnden och omvårdnadsförvaltningens ansvar är att bevaka att vård- och omsorgsboenden byggs och drivs utifrån aktuella behov.

1.1.4 Boende för personer för funktionsnedsättning

1.1.4.1 Särskilda bostäder för personer med funktionsnedsättning

Socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service för funktionshindrade (LSS) reglerar de former av boende som kommunen måste tillgodose. I huvudsak finns det tre former av bostäder.

Servicebostad/serviceboende består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensamhetsutrymme, personal och service. Lägenheterna är ofta anpassade efter den enskildes behov och ligger ofta samlade i samma eller kringliggande hus. Serviceboende är en mellanform mellan ett helt självständigt boende i egen lägenhet och en lägenhet i gruppboende.

Gruppboende/gruppboende är ett alternativ för personer som har ett så omfattande behov av tillsyn, stöd och omvårdnad att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. I gruppboendet ska det finnas bemanning på plats som i huvudsak ska täcka de boendes hela stödbehov. Syftet med gruppboendet är att vuxna personer med funktionsnedsättningar som inte klarar eget boende eller boende i serviceboende ändå ska kunna skapa eller upprätthålla ett eget hem. Gruppboendet kan även vara en möjlighet att som ungdom kunna lämna föräldrahemmet. Gruppboende är ett litet antal lägenheter som är grupperade kring gemensamma utrymmen, där service och omvårdnad kan ges alla tider på dygnet. De gemensamma utrymmena bör placeras så att de kan fungera som den samlande punkten för de boende. De enskilda lägenheterna ska vara fullvärdiga. Antalet boende per gruppboende bör vara litet. För vissa personer med omfattande stödbehov är det särskilt viktigt att antalet kontakter i den närmaste miljön är begränsat.

Inom LSS boendeverksamhet finns idag 192 lägenheter i form av service- och gruppboenden. De senaste åren har det tillkommit 6-10 lägenheter per år i service- och gruppboenden. Trots det behövs det fler lägenheter, för att täcka nuvarande och kommande behov. Ytterligare ersättningsboenden behövs också framåt med tanke på att brukares behov förändras som i sin tur kan ställa andra krav på boendemiljöns utformning. De som bor i kommunens LSS-boenden bor där länge. Det är inte alls samma omsättning som på ett särskilt boende för äldre då personen med funktionsnedsättning i regel flyttar in som ung vuxen och sedan bor kvar hela livet.

Inom socialpsykiatrins verksamhet finns idag 40 lägenheter. Målgruppen består dels av äldre personer över 65 år med fysisk funktionsnedsättning som konsekvens men även av yngre personer med sammansatt behov. För närvarande uppgår antalet personer över 65 år till ca 15 personer. En del av det äldre lägenhetsbeståndet har ersatts med modernare och handikappanpassade bostäder under senare år men fortfarande återstår ett boende som behöver ersättas med annat boende mot bakgrund av målgruppens behov. Behovet av plats på särskilt boende bedöms öka samtidigt som målgruppens behov förändras och blir mer komplext. Utöver de egna särskilda boenden som bedrivs köper även socialförvaltningen platser externt hos enskilda utförare av särskilda boenden. Detta då de egna platserna i dagsläget inte räcker till. I nuläget är ca 15 personer placerade i externa boenden.

1.1.4.2 Ordinarie bostäder för personer med funktionsnedsättning

Utöver särskilda bostäder finns behov av handikappanpassade boenden för de personer med funktionsnedsättningar som klarar att bo i en ordinär bostad med hjälp av boendestödjare, assistenter och eller hjälpmedel. De personer behöver i regel större boende än andra då de är i behov av plats för sina hjälpmedel samt eventuellt övernattningsmöjlighet för sina assistenter.

För att den enskilde individen ska kunna ta emot stöd och hjälp av personal i sitt eget hem förutsätts att individen har en egen bostad. I rådande bostadsbrist finns svårigheter för kommuninvånaren att hitta en lämplig bostad till en skälig kostnad utifrån personens ekonomiska situation.

1.1.5 Boende för socialt utsatta personer

1.1.5.1 Särskilda bostäder för socialt utsatta personer

Falu kommun har följande särskilda bostäder för socialt utsatta personer.

Stödboende för vuxna personer med missbruk/beroendeproblematik är ett boende som ska tillgodose behov av tillsyn och stöd, men inte vård och behandling. Boendet är en tillfällig i avvaktan på att den enskilde får ett eget boende. Falu kommun har två stödboenden, ett för kvinnor och ett för män. Målgruppen är personer från 21 år som saknar eget boende och är i behov av stödboendet för att kunna ta emot andra öppenvårdsinsatser. Kravet för att bo där är att personen vill förändra sin livssituation och saknar eget boende. Boendet förutsätter total drogfrihet och nykterhet. Det finns personal knuten till boendet. Det finns plats för nio respektive fem personer i lika många enrumslägenheter.

Kvinnofridsboendet består av lägenheter med självhushåll där adressen hålls hemlig för att de personer som bor där ska kunna skyddas ifrån den som utövat våld mot denne. Falu kommun har ett kvinnofridsboende som består av tre lägenheter, varav en är för personalen. Boendet är bemannat kontorstid. Personalen utövar samtalsstöd och praktiskt stöd i form av att de följer med när de boende behöver uträtta ärenden.

HVB-hem är en förkortning av hem för vård och boende och är en verksamhet som bedriver behandling eller är inriktad på omvårdnad, stöd eller fostran. HVB-hemmet som drivs i Falu kommuns regi har 5 platser och 1 akut plats. Målgruppen är flickor som är mellan 14 – 18 år. De är placerade på HVB-hemmet enligt SoL eller LVU (lagen om vård av unga). Det är en dygnet runt verksamhet och anställda finns alltid i tjänst.

1.1.5.2 Ordinarie bostäder för socialt utsatta personer

Det är idag stor bostadsbrist i kommunen och det märks även hos socialtjänsten. Att det blivit allt svårare att hitta bostad märks tydligast för socialt utsatta grupper, till exempel personer som har svårt att klara sin försörjning, har betalningsanmärkningar, de som inte hunnit etablera sig på bostadsmarknaden, missbrukare, våldsutsatta kvinnor och personer med psykisk ohälsa.

Bostadsbristen innebär även att det är svårt för personer som har ordnad ekonomi och är etablerade på bostadsmarknaden att byta bostad. Konkret innebär det till exempel att par som vill flytta isär och familjer som växer bor kvar längre i samma bostad än vad som är önskvärt. Det kan medföra att barn bor i osunda miljöer längre.

För socialtjänsten i Falun har den hårdnande bostadsmarknaden inneburit många fler ansökningar om sociala kontrakt att hantera. I första hand har alltid den enskilde ett eget ansvar att planera för sitt boende, men kommunens invånare kan dock i särskilda fall beviljas stöd i form av sociala kontrakt. Få lediga lägenheter hos Kopparstaden och privata hyresvärdar innebär dock att möjligheten att erbjuda lägenheter med sociala kontrakt begränsas och andra lösningar måste till under tiden. Detta kan innebära att placeringar får förlängas, ökade kostnader för kortvariga boendelösningar så som vandrarhem och att människor får stanna i boendesituationer som socialtjänsten bedömt inte vara gynnande för personen.

Kopparstaden är det kommunala bostadsföretaget som tar ett stort ansvar för att hyra ut till alla medborgare som uppfyller deras uthyrningspolicy. Diskussioner pågår mellan kommunen, Kopparstaden och de privata hyresvärdarna om att alla måste ta sitt ansvar bostadsfrågan. Kommunen informerar även om vad ett socialt kontrakt innebär.

Socialtjänsten har enligt lag ansvar för att förhindra att barn blir bostadslösa. Det är svårt att hantera eftersom det fortfarande finns barnfamiljer som vräks. Många gånger vräks familjer från otillåtna andrahandskontrakt, vilket inte kan uppmärksammas hos socialtjänsten förrän vräkningen är genomförd. Det beror på att dessa familjer inte finns med i det meddelande som enligt lag lämnas till socialnämnden då en hyresgäst riskerar att bli uppsagd från sitt boende. Troligen kommer lagstiftningen skärpas ytterligare, så att barn inte heller ska behöva bo i tillfälliga boendelösningar alltför lång tid då detta också på sikt kan riskera bli skadligt för barnen. Vidare finns också en viss oro gällande ökad trångboddhet då det i samhället blir allt vanligare med större familjer. Det kan i sin tur i vissa fall medföra begränsad möjlighet för barn att gå undan från jobbiga situationer, få ro för läsläsning m m. Ökad trångboddhet kan även i vissa fall medföra att barn och ungdomar spenderar mer tid utomhus och då även in på kvällarna vilket i sin tur kan medföra ökad oro i samhället. Ovanstående innebär att socialtjänsten måste ha möjlighet att hitta bostadslösningar som kan bli långsiktiga för familjerna, annars ökar risken för att socialtjänsten kan behöva ta till olika former av placeringsalternativ.

1.1.6 Nyanlända invandrare

Falu Kommun har under 2019 tagit emot 167 och prognosen för 2020 är ca 100 nyanlända. Det finns en bosättningslag sedan 2016 som innebär att varje kommun måste ta emot nyanlända utifrån ett kommunal/fördelningstal som beräknas utifrån kommunens storlek, arbetsmarknadsläge, det sammantagna mottagandet av nyanlända personer och ensamkommande barn och antalet asylsökande som vistas i kommunen. Falu kommuns kommunal/fördelningstal för år 2020 är 59 nyanlända som kommer att anvisas till Falun. Utöver de anvisade nyanlända bedöms ca 41 nyanlända bosätta sig själva i Falun

Mottagandet av nyanlända har minskat de senaste två åren men det är dock fortfarande en utmaning att hitta bostäder till nyanlända för det råder fortfarande bostadsbrist i Falun. Det råder särskilt stor brist på stora lägenheter för nyanlända för nu kommer det många kvotflyktingar till Falun och det brukar oftast innebära större familjer. Det är även brist på små lägenheter där vi vet att ett det finns ensamkommande ungdomar som omfattas av den nya gymnasielagen och flera av dem har tillfälliga boendelösningar. Integrationsenheten har inga egna, inte ens temporära, boendelösningar för nyanlända. Ett gott samarbete med kommunala bostadsbolaget Kopparstaden finns och de flesta bostäder till nyanlända införskaffas genom Kopparstaden. Några bostäder införskaffas även genom privata hyresvärdar och integrationsenhetens insats "Öppna ditt hem" där privatpersoner i Falun hyr ut hela eller delar av sin bostad till nyanlända.

1.2 Boende utanför Falu tätort

I Falu kommun bor en relativt stor andel av befolkningen utanför centralorten Falu tätort (en tredjedel), jämfört med många andra kommuner. Det är dels boende i byar med 1000 – 2500 invånare (Bjursås, Borgärdet, Grycksbo, Rönndalen och Sundborn), dels mindre byar med färre än 1000 invånare, och dels på ren landsbygd.

Det finns många som uppskattar kvaliteterna i boende på landsbygden. Samtidigt finns ett hot om avbefolkning när arbetstillfällena och kommersiell och offentlig service minskar. Kommunen arbetar därför särskilt med landsbygdsfrågorna. Det har bl.a. utretts hur kommunen, lokalt näringsliv och boende på orten i samverkan kan arbeta fram olika lösningar för service, s.k. servicepunkter. Kommunfullmäktige antog 2016 en Serviceplan för Falu kommun för åren 2016-2020. Det är planerat att den ska revideras 2020 men det troligen inga större förändringar. Serviceplanen redovisar kommunens syn på service och ska utgöra en resurs för länsstyrelsen i ställningstagande rörande beslut om stöd till kommersiell service. Serviceplanen ska också vara ett underlag för åtgärder när situationen i ett område förändras när t.ex. en lokal butik läggs ned. Det är viktigt att samordna kommunens resurser för att stärka kommuner och orter, i enlighet med serviceplanen, så att de blir kompletta vad gäller t.ex. skola, handel och barnomsorg.

Tillgången på arbetstillfällen har också betydelse för om människor ska välja att bo utanför Falu tätort, även om många accepterar att pendla.

De flesta bygglov som söks utanför Falu tätort, söks inom radie av ca 1,5 mil från Falun. Närheten till arbetstillfällen och service kan antas vara avgörande för det.



Det är fortfarande så att begagnade småhus utanför Falu tätort är betydligt billigare än att bygga nytt. Det påverkar viljan att satsa på ett nybyggt hus och därmed också efterfrågan på

tomter. Den som köper ett billigt småhus får låga boendekostnader. Det gör att flerbostadshusens hyror får svårt att konkurrera. För villatomterna blir kraven högre på att det måste vara riktigt bra lägen.

I Sundborn har det nyligen byggts flerbostadshus och parhus i bostadsrättsform, totalt 20 bostäder. Ytterligare enplans radhus med bostadsrätt planeras där. Kopparstaden planerar att bygga nya flerbostadshus i Sundborn och Bjursås.

Det blir allt fler äldre i Falun och det kommer att krävas fler tillgängliga bostäder även på landsbygden för de som inte klarar av att bo kvar i sina småhus men som ändå vill bo kvar i den egna kommundelen.

Det behövs alltså lägenheter i flerbostadshus, med god tillgänglighet för funktionsnedsatta, för att de äldre som vill flytta från sin villa ska kunna göra det. På det sättet frigörs också billiga bostäder där nya barnfamiljer kan flytta in. Tillgången till lägenheter i flerbostadshus är därför en viktig fråga för landsbygdens utveckling men svår att lösa. Se även kapitel 1.1.3 Boende för äldre i Falun. Bostäder tillgängliga för personer med funktionsnedsättning kommer i huvudsak att kunna tillskapas genom uppdatering av det befintliga lägenhetsbeståndet.



Sandsberg

Nya småhus utanför Falu tätort uppförs i allmänhet på privata tomter. Den som bygger här ställer ofta extra höga krav på att läget ska vara attraktivt. Alternativt bygger man på mark som köps från någon släkting. I många byar finns mark som redan är planlagd för bostadsändamål. I områden där detaljplan saknas prövas ärendena från fall till fall.

För närvarande pågår upprättande av en fördjupad översiktsplan för delar av landsbygden. I det arbetet ingår att utse platser för behovet av ytterligare bostäder i byarna samt riktlinjer för byggande i övrigt.

2014 antog kommunfullmäktige vatten- och avloppsplan (VA-plan) för Falu kommun. Syftet med VA-planen är att på ett strukturerat sätt arbeta för en långsiktigt hållbar vatten- och avloppsförsörjning i kommunen. VA-planen ger en större tydlighet och framförhållning för den kommunala organisationen, kommuninvånarna och andra som äger fastigheter i Falu kommun. I VA-planen finns en VA-utbyggnadsplan som listar områden med behov av allmänt

VA och i vilken ordning dessa planeras byggas ut under den kommande 20-årsperioden. VA-utbyggnadsplanen har reviderats enligt beslut i kommunstyrelsen den 1 december 2015 och 3 maj 2016.

De områden som utanför Falu tätort står på tur för en VA-sanering är Enviksbyn och Bergsgården (2020-2022). Utbyggnaden sker enligt tidsplanen under förutsättning att finansieringen löses. När utbyggnaderna är genomförda kommer det att finnas nya möjligheter till kompletterande bebyggelse i dessa byar. Attraktiviteten för bostadsbyggande i dessa byar är dock även beroende av tillgången på service och kommunikationer. Kommunen äger inte någon mark i de aktuella områdena. För övriga områden i VA-utbyggnadsplanen är utbyggnadsår i dagsläget osäkra på grund av att nya beslut har skjutits fram med anledning av den pågående utredningen om normaltaxans täckningsgrad och VA-taxans fortsatta finansiering.

1.3 Boendemiljö

1.3.1 Attraktivt boende

Som kriterier för att ett boende ska ha ett attraktivt läge kan räknas sjönära, vacker utsikt, välbevarad kulturmiljö eller centralt. Andra kriterier är tillgången på kommersiell och offentlig service i närheten, speciellt livsmedelsbutik, skola och daghem, kommunikationer, kollektivtrafik, säkra skolvägar och grönområden. För boende i byar och på landsbygden är inte tillgången på grönområden något större problem. Istället kan brist på aktiviteter på fritiden vara avgörande, särskilt för ungdomar.

Världsarvet Falun och Faluns övriga kulturmiljöer och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse kan bidra till att skapa attraktiva boendemiljöer och bostäder. Dessa kvaliteter kan ge ett bostadsutbud som svarar mot människors önskan om olika livsstilskoncept. Undersökningar, bl.a. SABO:s enkäter, visar att människor uppfattar det viktigare att bo i ett attraktivt bostadsområde än att ha nära till arbetsplatsen. De kan alltså tänka sig att pendla.

För äldre personer är en god miljö med ”gröna rum” både ute och inne mycket hälsosamt och bör därför vara särskilt viktigt i de typer av boenden som riktar sig till denna kategori. I den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort och området kring Varpan finns både mindre förtätningsobjekt och större utbyggnadsområden. Motsvarande pågår i arbetet med en fördjupad översiktsplan för landsbygden.

1.3.2 Hälsosam boendemiljö

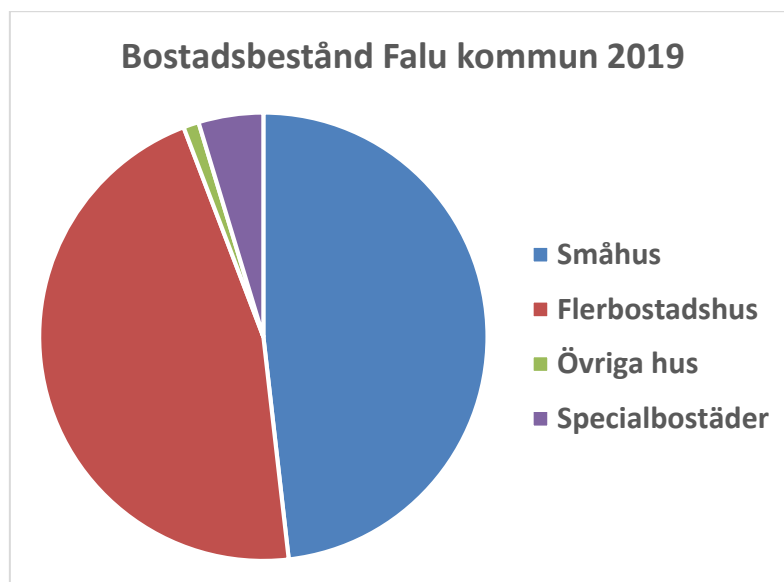
Vissa frågor om boendemiljö hanteras i Bostadsprogrammet medan de återfinns i Miljöprogrammet 2020 och Folkhälsoprogrammet 2020.

2 STATISTIK M.M.

I det följande redovisas några utgångspunkter i form av fakta om bostadsbestånd, befolkning, arbetsmarknad, bostadsmarknad, bostadsbehov m m, vilka utgör underlag för bostadsbyggnad i kommunen.

2.1 Bostadsbeståndet

Vid utgången av 2019 fanns det i Falu kommun ca 28.949 bostäder enligt uppgift från SCB. Ca 52 % av bostäderna fanns i flerbostadshus och ca 48 % i småhus. (Övriga hus och specialbostäder i nedanstående diagram är huvudsakligen flerbostadshus).



Under 2019 har antalet ökat med 207, varav 132 i småhus, 35 i flerbostadshus och 40 i specialbostäder. SCB:s statistik skiljer sig något från detta, vilket torde bero på eftersläpningar i rapporteringen.

Upplåtelseformerna fördelar sig på äganderätt ca 46 %, hyresrätt ca 40 % och bostadsrätt ca 14 %. Uppgifterna grundar sig på statistik från SCB avseende hushållens fördelning 2018 på olika boendeformer.

2.2 Befolkning

Under perioden 2007 t o m 2019 ökade befolkningen med 4 186 personer. Total folkmängd den 31 december 2019 var 59 406 vilket är en ökning med 483 personer från 2018 och 37 fler personer än prognosen för 2019 (58 369 personer).

Preliminär befolkningsprognos:

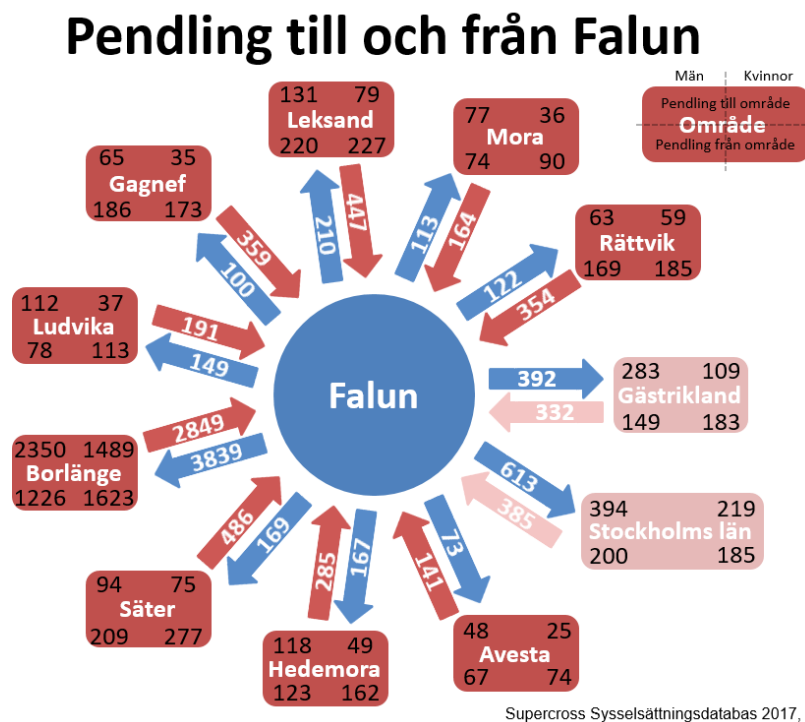
	Folkmängd	Folkökning
2019	59 406	483
2020	59 867	461
2021	60 332	465
2022	60 775	443
2023	61 200	425

Som framgår av befolkningsprognosen ovan förväntas befolkningen under perioden 2020 till och med 2023 öka med 1794 personer, d v s ca 449 personer per år. Befolkningen ökade med 483 personer år 2019.

Hushållsstorleken i Falu kommun var 2,14 personer den 31 december 2019, vilket är något under riket som helhet (2,19), och antas vara oförändrat till och med 2023. Detta innebär i genomsnitt en ökning med ca 207 hushåll per år under programperioden 2021-2023. En relativt liten förändring i hushållsstorleken påverkar bostadsbehovet betydligt. Antalet förstagångshushållsbildare per år, alltså ungdomar som flyttar hemifrån, har minskat med ca 280 personer toppåret 2011 till 2019 och förväntas ligga kvar på denna nivå under de närmaste åren, för att därefter öka svagt.

2.3 Arbetsmarknad

Arbetspendlingen till och från Falu kommun kan illustreras som följer:

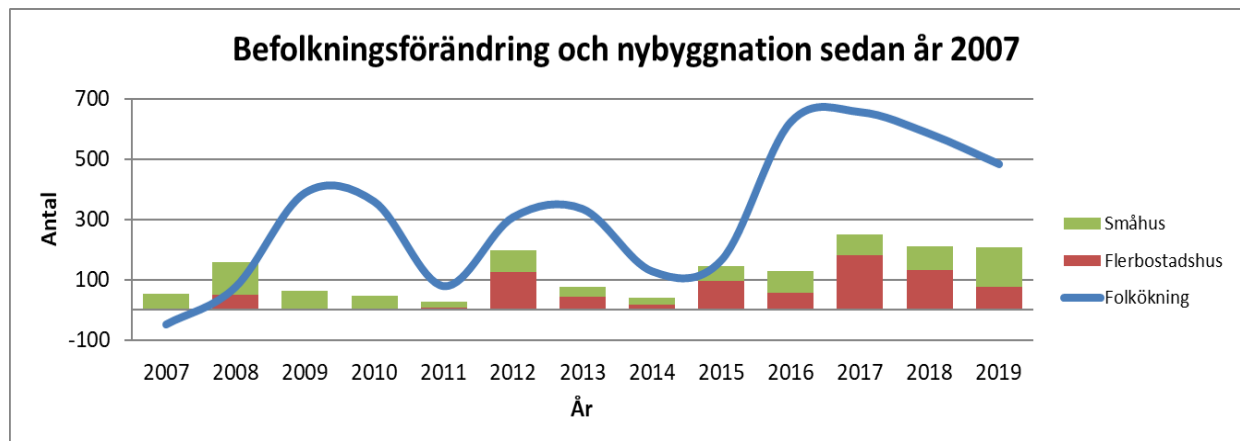


Arbetspendlingen mellan Falun och Borlänge har tidigare legat på samma nivå åt båda hållen. Men numera är det ca 1000 fler personer som pendlar ut från Falun till Borlänge än i den andra riktningen. Beträffande övriga kommuner i Dalarna är det i huvudsak fler som pendlar till än från Falu kommun. Gentemot Stockholm har kommunen dock ett underskott.

Antalet öppet arbetslösa var 2019 5,0 % (4,6 % för kvinnor, 5,4 % för män). Detta kan jämföras med genomsnittet för riket som var 6,9 % (6,9 % för kvinnor, 7,0 % för män). (Definition öppet arbetslösa: Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd dividerat med antalet förvärvsarbetare plus arbetslösa).

2.4 Bostadsmarknad

Det råder bostadsbrist i Falu kommun. Befolkningsprognosen tyder på att befolkningen kommer att öka mer, vilket leder till ytterligare bostadsbrist om inte marknaden tillförs fler bostäder i motsvarande takt.



2.4.1 Nyproduktion

Under 2019 färdigställdes ca 207 bostäder varav ca 75 i flerbostadshus och ca 132 i småhus. (Enligt lämnade tillfälliga slutbesked för byggnaderna, då inflyttning i bostäderna kan ske). Denna statistik skiljer sig från SCB:s). Lägenheterna i flerbostadshusen har tillkommit genom såväl nybyggnad som ombyggnad.

Bland annat kan nämnas att under 2019 blev 40 studentlägenheter i Bojsenburg klara. 19 bostadsrättslägenheter har byggts vid Falugatan.

Kopparstaden har byggt 87 hyreslägenheter vid Gruvgatan som blev inflyttningsklara i februari 2020. I Lilla Källviken byggs småhus kontinuerligt, både i bostadsrättsform och enskilda villor. Småhus byggs även i Herrhagsskogen.



Falugatan

För första gången på många år har det byggts bostadsrättslägenheter utanför Falu tätort. Det är 20 bostadsrättslägenheter i Sandsberg i Sundborn. Föreningen innehåller både flerbostadshus och parhus. Ytterligare 14 bostäder i kedjehus är på gång i Sandsberg.

2.4.2 Lägenhetsefterfrågan

Antalet outhyrda lägenheter i Kopparstadens bestånd är mycket lågt. Antal lediga lägenheter (okontrakterade om tre månader) var den 31 december 2019 87 stycken och har under 2019 pendlat mellan 57 och 95. Därutöver brukar i genomsnitt ca 70 lägenheter per månad vara undantagna för reparation och evakueringar. Utöver Kopparstadens lediga lägenheter vet vi att det också finns mycket få i andra fastighetsägares bestånd. Det innebär att den totala vakansgraden i hyreslägenhetsbeståndet var ca 1%. Vakanserna är inte de samma över tid utan samtliga bostadsområden har i dag i princip fullt.

Läget är alltså ungefär det samma som för ett år sedan. Det har byggts nytt men befolkningen har ökat. Det är fortsatt stor efterfrågan på hyreslägenheter. Det behövs alltså fler hyreslägenheter i Falu tätort men även på landsbygden i de större byarna. Beträffande bostadsrätter är det enligt mäklarna möjligen lite lugnare på marknaden för nyproducerade bostadsrätter men det som bjuds ut går åt.

När ovanstående skrivs (april 2020) vet vi inte hur coronapandemin kommer att påverka konjunktur och bostadsmarknad.

Vilken roll Kopparstaden ska ha i kommunens bostadsförsörjning är något som regleras i ägardirektivet.

Efterfrågan på lägenheter i bostadsrätt är hög.

2.4.3 Efterfrågan på villor

Efterfrågan på villor i Falu tätort är fortsatt hög. Det påverkar priserna, som därför ligger en så pass hög nivå att det är efterfrågan på att bygga nytt. Hur efterfrågan på tomter för nyproduktion kommer att se ut på sikt är svårt att förutse. Det är många faktorer som spelar in såsom till exempel konjunktur, befolkningsutveckling, prisutvecklingen på begagnade hus, räntenivåer, amorteringskrav, skatteregler och den lokala arbetsmarknaden.

2.4.4 Tomtkö

Den 31 december 2019 stod ca 617 sökande i tomtkön. Det är ungefär lika många som vid samma tid föregående år, vilket innebär en fortsatt hög nivå. Det betyder att nästa lika många tillkommit som de som tilldelats tomt eller själva lämnat tomtkön. Det visar på ett fortsatt intresse att bygga småhus. Alla i tomtkön är inte aktivt sökande utan den som ställer sig i kön kan omedelbart få en tomt.

Under 2019 har kommunen bjudit ut 34 småhustomter i Lilla Källviken och förmedlat 4 i Herrhagsskogen.

Totalt tecknades köpekontrakt för 34 tomter. Den privata exploatören Lilla Källviken AB har också sålt tomter. Även 2020 kommer kommunen att bjuda ut 22 tomter i Lilla Källviken.

2.4.5 Ombyggnad och rivning

Det har i princip inte rivits några bostäder de senaste åren. Ett tjugotal lägenheter per år brukar tillkomma genom ombyggnad av kontor eller andra lokaler.

2.4.6 Bostadsrätt

I Falu kommun är en relativt liten andel av lägenheterna bostadsrätter. Under ett par decennier byggdes just inga bostadsrätter. Men de senaste åren har produktion av bostadsrätter kommit igång.

I Falun har endast ett fåtal försäljningar av flerbostadshus till bostadsrättsföreningar förekommit på senare år.

Foto:

Ulf Palm sid 6, 11

Karin Eliasson sid 7, 12, 17