



Utbyggnadsplan för Bostadsprogram för Falu kommun 2021-2023

Godkänd av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
2020-05-18

BEDÖMNING AV FRAMTIDA BOSTADSBEHOV

Till Bostadsprogram 2018-2021 hör en Utbyggnadsplan. Utbyggnadsplanen ska förnyas varje år. Denna utbyggnadsplan avser perioden 2021-2023.

Befolkningen i kommunen väntas enligt kommunens preliminära befolkningsprognos öka med ca 461 personer år 2020 och med ca 1333 personer åren 2021-2023. Det finns alltid en osäkerhet i en prognos. Med en genomsnittlig hushållsstorlek på 2,14 ger det ett behov av ca 620 bostäder eller ca 210 bostäder per år.

I den analys av bostadsmarknaden som gjordes 2011 bedömdes bostadsmarknaden generellt vara i stort sett i balans även om det fanns en viss brist i Falu tätort. Därefter har befolkningen ökat mer i förhållande till vad som byggts. En bostadsbrist har därför uppstått.

Kommunens mål har satts till 300 tillkommande bostäder per år för perioden 2018-2021. För 2022 beslutade miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2019-05-13, § 81, att målet ska vara 300 bostäder. 2019 ökade befolkningen med 483 personer, vilket var 37 fler än prognosen. Det färdigställdes 207 bostäder 2019, vilket innebär att det fortfarande inte är balans på bostadsmarknaden. Bostadsbehovet är här framräknat utifrån befolkningsprognos och hushållsstorlek. För år 2023 bör målet därför vara 300 tillkommande bostäder. Den önskvärda nyproduktionen bör fördela sig på 75 % i flerbostadshus och 25 % i småhus. Minst 100 bostäder per år bör vara hyresrätter. Kopparrstaden har huvudansvaret för att målet med hyresrätter nås.

Av de 2019 färdigställda ca 207 bostäderna var ca 75 i flerbostadshus och ca 132 i småhus.

Utöver befolkningsutvecklingen påverkas efterfrågan av bostäder även av de ekonomiska förutsättningarna. De senaste åren har konjunktur och arbetsmarknad varit relativt gynnsam. Antalet tomma lägenheter har minskat kraftigare än befolkningsutvecklingen motiverat. Det kan eventuellt bero på att fler ungdomar flyttat hemifrån när konjunktur och arbetsmarknad varit gynnsam. Fler människor kan också förväntas vilja satsa på att bygga nytt i goda tider. Det är också viktigt att följa efterfrågan i förhållande till den växande gruppen 65+ i befolkningen.

Även med en befolkningsökning kan en vikande konjunktur medföra en minskad efterfrågan på villatomter och nyproducerade lägenheter. Under nu rådande coronapandemi (skrivet i april 2020) är det omöjligt att förutsäga hur konjunkturen utvecklas. Mycket tyder dock på att det blir en lågkonjunktur och att den riskerar att hålla i sig ett par år.

För närvarande finns i princip inga tomma lägenheter. Det som sägs upp hyrs omedelbart ut igen. För att en bostadssökande omgående ska kunna få en lägenhet bör det finnas minst 1 % omedelbart tillgängliga lägenheter. Ur bostadsfastighetsägarnas synvinkel innebär vakanser en kostnad, så här finns det en motsättning. Men ur bostadsförsörjningssynvinkel finns ett tydligt behov av utbyggnad som överstiger det behov som befolkningsökningen genererar.

Det råder inte balans beträffande bostäder för gruppen funktionsnedsatta. Allt fler personer är i behov av att bo i särskilda bostäder i form av grupp- eller servicebostäder. Det beror bland annat på att LSS-lagstiftningen är relativt ny, vilket medför att de som flyttat in fortfarande bor kvar och att det tillkommer fler personer med behov av särskild bostad.

I Översiktsplan FalunBorlänge anges att det ska finnas en planberedskap för att producera 500 bostäder årligen i FalunBorlänge tillsammans.

Utbyggnadsplanen utgörs av en projektförteckning över det byggande som bedöms starta under perioden 2021-2023. Planen har upprättats utifrån bedömd efterfrågan grundad på befolkningsprognos, önskvärt antal producerade bostäder och med stöd av de uppgifter som exploatörer och byggherrar redovisat. Men sammanställningen är gjord utan att ta hänsyn till konsekvenserna av coronapandemin. Vi gör bedömningen att det är bättre att redovisa en förteckning över vad som i goda tider skulle kunna realiseras under perioden. Sedan får man under det kommande året göra nya bedömningar i förhållande till detta, när det finns mer underlag beträffande konjunkturutveckling.

Det är alltså omöjligt att i förväg veta exakt vilka projekt som verkligen kommer att genomföras, när de kommer till utförande och det antal lägenheter och småhus som kommer att byggas. Det verkliga bostadsbyggandet under perioden kommer inte att bli exakt dessa volymer. Det bör också påpekas att kommunen inte kan styra över när bostadsbyggelsen kommer till stånd, när väl positivt planbesked lämnats och detaljplan upprättats.

Observera att angivet årtal avser utbud av småhustomt respektive byggstart för flerbostadshus. Totalt antal bostäder i utbyggnadsplanen för perioden 2021-2023 är ca 1400.

Förutom befolkningsökningen och den efterfrågan den innebär är alltså det framtida konjunkturläget avgörande för om projekten kommer att genomföras. För många av projekten ska även detaljplan upprättas eller ändras vilket kan innebära fördröjningar på grund av överklaganden eller att något projekt helt faller bort. Det finns därför anledning att ha fler bostäder i utbyggnadsplanen än målet om 300 nya bostäder per år. För småhustomterna avser det angivna antalet utbudna tomter men det är osäkert hur många av dem som verkligen blir sålda och bebyggda inom perioden.

Det pågår en hel del nybyggnation av bostäder och inte bara av småhus utan även av flerbostadshus. De företag som bygger grupphus och flerbostadshus gör noggranna bedömningar innan de startar sina projekt. Ofta ska en viss andel av lägenheterna vara förhandstecknade. Att utbyggnadsplanen innehåller betydligt fler bostäder än behovet bedöms därför för närvarande inte innebära någon större risk för att det byggs så mycket att det leder till ett problematiskt stort antal tomma lägenheter. Det är också bra om detaljplanering och andra förberedande åtgärder kan ske under lågkonjunktur för att kunna få en snabbare start av byggprojekt när konjunkturen vänder.

Fördelningen på bostäder i utbyggnadsplanen på flerbostadshus respektive småhus 2021-2023 är ca 87 respektive 13 %. Det är en relativt låg andel småhus. Men det har de senaste åren byggts färre bostäder i flerbostadshus än önskvärt. 2020 kan det också bli ett större utbud av småhustomter än vad som kommer att byggstarta, vilket innebär att det kan bli fler småhusbyggen som startar under perioden 2021-2023.


Utöver nedanstående projekt finns det några tänkbara nybyggnadsprojekt som bedöms ligga utanför planeringsperioden men som skulle kunna bli aktualiserade.

Utbyggnadsplanen redovisar planerade projekt där många är beroende av ny detaljplan. Observera även att en konjunkturavmattning kommer att innebära att färre projekt startar, se texten ovan!

För småhustomterna avser året när tomtutbudet sker och för flerbostadshusen byggstart.

I många fall finns osäkerhet beträffande antal bostäder per projekt eller etapp. Då anges ungefärlig storleksordning.

Kartor med projekten markerade finns efter tabellerna. Objektens numrering finns i tabell och på karta.

 = Kommunens projekt eller tomter

Nr	Kommunala småhustomter	Adress	Utbud 2020	2021	2022	2023	Upp-låtelse-form	Anmärkning anger utbudstidpunkt	Årtal	Planläge mars 2020
1	Lilla Källviken		22		7		Ä	15 från 2020 skjuts eventuellt t 2021		Detaljplan finns
2	Övre Gruvriset/Tallskogen	Kantarellvägen			17		Ä			Planarbete pågår
3	Borgärdet	Svärdsjö				10	Ä	Avvaktar FÖP Landsbygd		Detaljplan krävs
	Summa kommunala		22	0	24	10				

	Privata exploatörer småhustomter	Adress	2020	2021	2022	2023	Upp-låtelse-form	Anmärkning anger utbudstidpunkt	Årtal	Planläge mars 2019
4	Trumbäcken 15	Bergmästaregatan			5		Ä	Oklar tidsplan		Detaljplan finns
5	Surbrunnshagen	Taptovägen	18				Br	Obos, radhus		Detaljplan finns
6	Lilla Källviken		5				Ä	Lilla Källviken AB, tomter		Detaljplan finns
7	Lilla Källviken		14				Br	Lilla Källviken AB, radhus		Detaljplan finns
8	N Gruvriset 2:2	Simonsberget			10	10		Kopparfors Fastigheter Ab		Detaljplan finns
9	Liljesund 1:2	Simonsberget			10	10		Privat		Planarbete pågår
10	Övre Gruvriset 10:2/Tallskogen	Övre Gruvrisvä- gen		15	10	10		Project Properties Invest Sweden AB		Planarbete pågår
11	Staberg 1:42 m fl	Stabergsviken		6	6	15	Ä	AB Stabergsvikens tomter		Detaljplan finns
12	Jugansbo	Vika	4	4	3		Ä	OBOS		Detaljplan finns
13	Sundborn/Sandsberg	Bjungnäsvägen	14				Br	Hultqvist fastigheter, kedjehus		Detaljplan finns
	Enstaka privata		15	15	15	15	Ä			
	Summa privata expl		70	40	59	60				
	Summa småhustomter		92	40	83	70				

	Flerbostadshus	Adress	Byggstart 2020	2021	2022	2023	Upp-låtelse-form	Anmärkning Ny-/ombyggnad Årtal anger byggstart	Planläge mars 2019
14	Trumbäcken 15	Trotzgatan			38		Ä/Br	Oklar tidsplan	Detaljplan finns
15	Vasaparken	Parkgatan		40			Br	Kommunal tomt	Detaljplan finns
17	Rödbro	Åsgatan		35			Hr/Br	Kommunal tomt	Detaljplan överklagad
18	Posten 10	Trotzgatan				70		Riksbyggen	Planarbete pågår
19	Nya Bergsskolan 4	Sturegatan 60		11				Diös	Planarbete pågår
20	Prästtåkten 5 och 20	Sturegatan 74-76	30				Hr	Masmästaren	Detaljplan finns
21	Slånbäret 1	Polhemsvägen			20		Hr	Förtätning Dalecarlia	Planarbete pågår
22	Vitsippan 4	N Järnvägsgatan	36				Br	Skanska/Bo Klok	Detaljplan finns
23	Vitsippan 5	N Järnvägsgatan	63				Hr	HMB/Masmästaren	Detaljplan finns
24	Vitsippan 9, 10, 11, 20	N Järnvägsgatan	50					Byggpartner, ev 2021	Detaljplan finns
25	Ringblomman 1 och 2	Britsarvsv/N Järnv.g			50			Oklar tidsplan o antal	Planbeskedsansökan finns
26	Tegelbruket 4	N Järnvägsgatan		100				Amasten	Planarbete pågår
27	Born	S Mariegatan			50	50	Br/Hr	Riksbyggen m fl, oklar tidsplan	Planarbete pågår
28	Falun 8:31 Etapp 1	Surbrunnshagen	78				Hr	Kopparstaden	
29	Falun 8:31 Etapp 2	Surbrunnshagen		50			Hr	Kopparstaden	Detaljplan finns
30	Falun 8:31 Etapp 3	Surbrunnshagen			50		Hr	Kopparstaden	Detaljplan finns
31	Lilla Källviken	Lilla Källviken			60	60	Hr	Kommunal tomt	Planarbete pågår
32	Kvarnberget 1:1	Pelle Bergs backe			60			Kommunal tomt	Planarbete pågår
33	Haraldsbo 9:27	Strandvägen				50		Rolf Ericson Bil, oklar tidsplan	Planarbete pågår
34	Hälsninggården 5:1, 1:410	Korsnäsavägen		50		50		Rolf Ericson Bil	Planarbete pågår

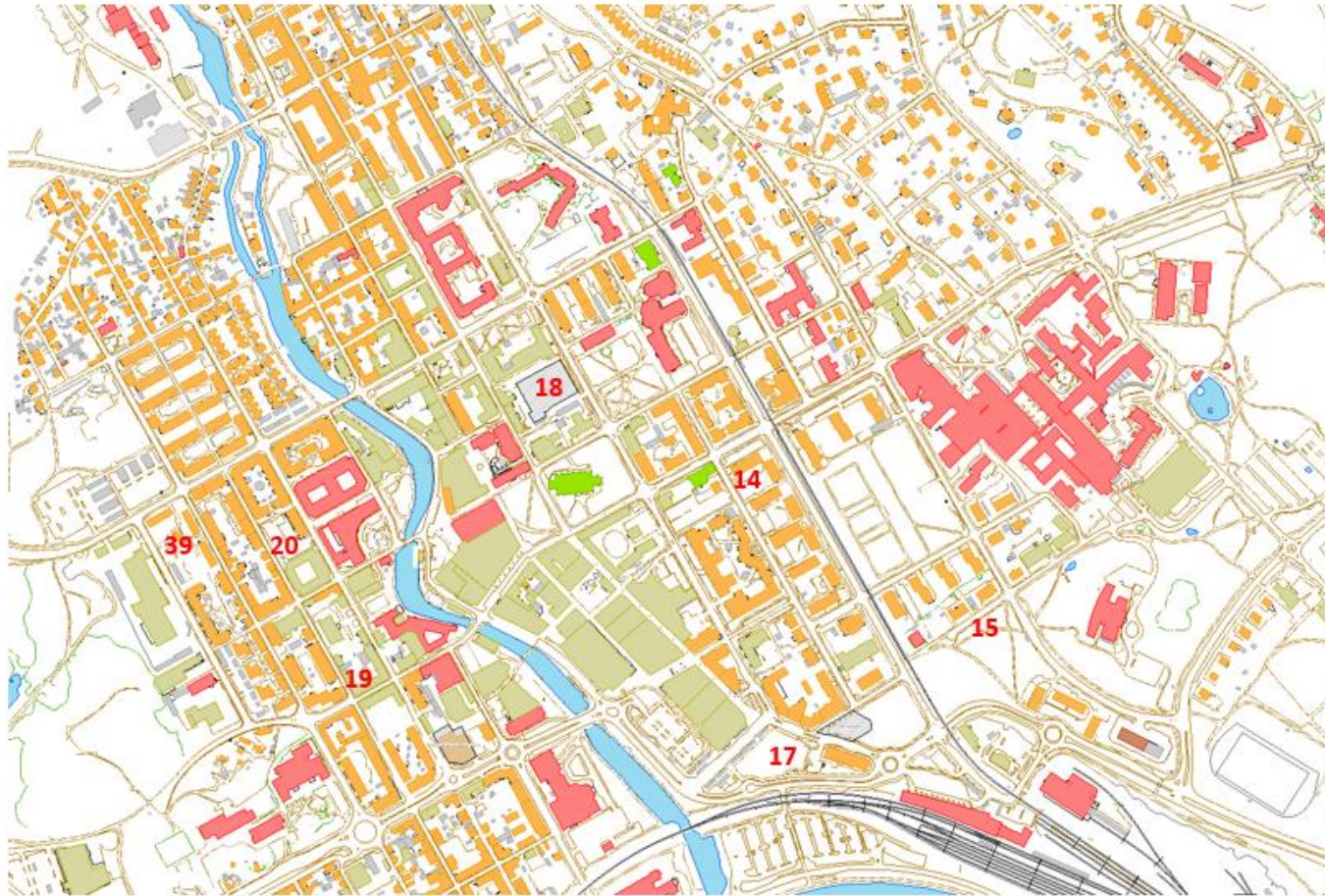
35	Lilla Näs 25:95	Stiftelsevägen			40			Kommunens mark	Detaljplan krävs
36	Bjursås	Storgårdsvägen		14			Hr	Kopparstaden	Detaljplan finns
37	Sundborn	Skuggarvsvägen	20				Hr	Kopparstaden, etapp 1	Detaljplan finns
38	Falun 8:52	Surbrunnshagen			36		Br	Bovieran +55	Detaljplan finns
39	Hyttkammaren 12	Yxhammarsgatan	27				Hr	Trygghetsboende, Gruvstaden	Detaljplan finns
40	Trygghetsboende Borgärdet	Björkv-Lumshedsdv		55				Stenvalvet	Planarbete pågår
41	Vårdboende Häggen 24	Blomstervägen		50				Förskolefastigheter i Sverige AB	Planarbete pågår
	Vård- o omsorgsboende			60				Kommunen	
	Gruppboende		6	0	6	6	Hr	Kommunen	
	Serviceboende						Hr	9 lgh år 2022 hyrs in i övriga bostäder	
	Om-/tillbyggnader		30	30	30	30		Även omvandling lokal till bostäder	
	Summa flerbostadshus		380	495	440	316			

	Summa lgh totalt		472	535	523	386		1916	År 2020-2023
	Totalt 2021-2023							1444	År 2021-2023
	Önskvärt antal								
	2021-2023		300	300	300	300		900	År 2021-2023

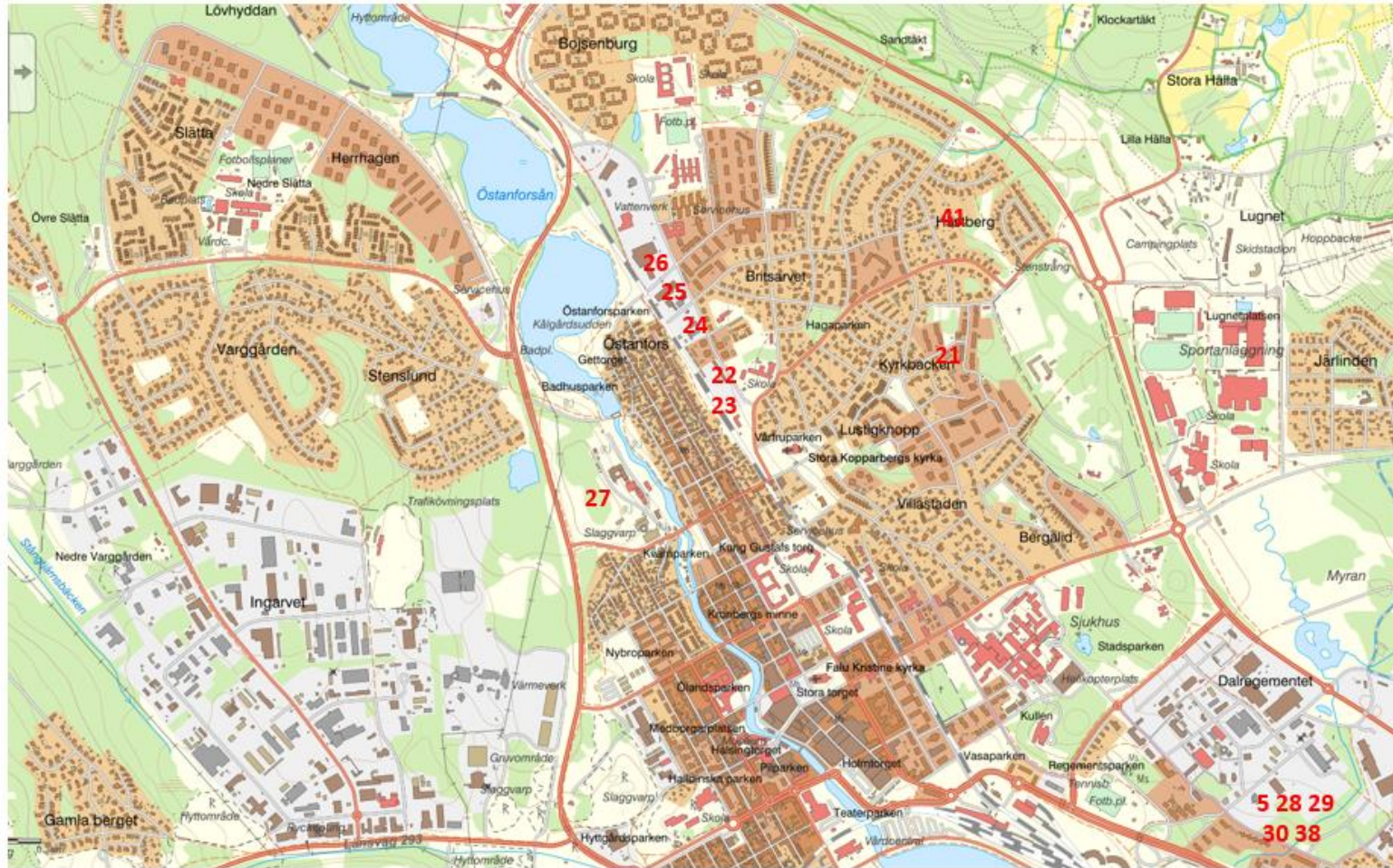
Kartor, se nästa sida

Kartor

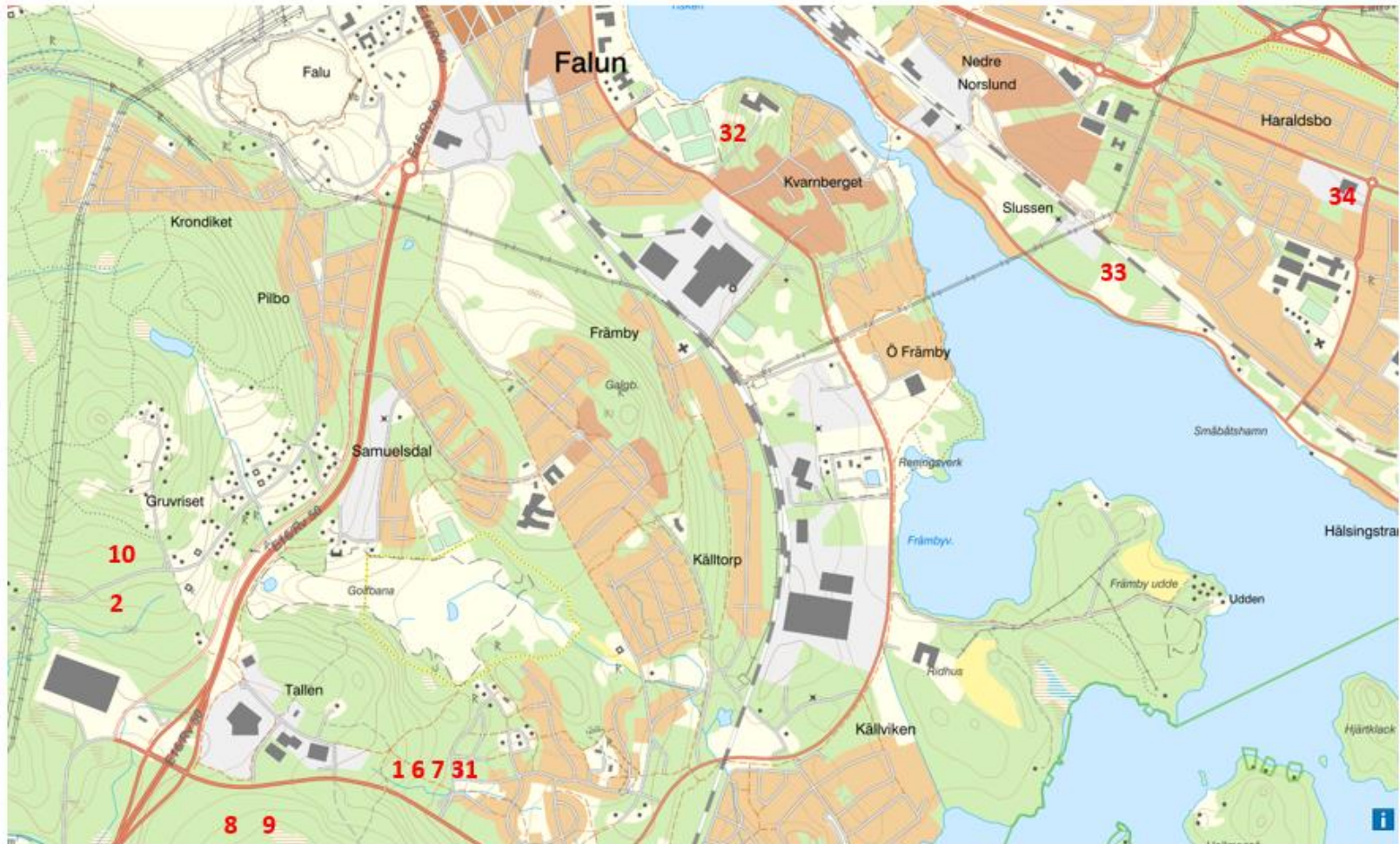
Centrum



Norra Falun



Södra Falun

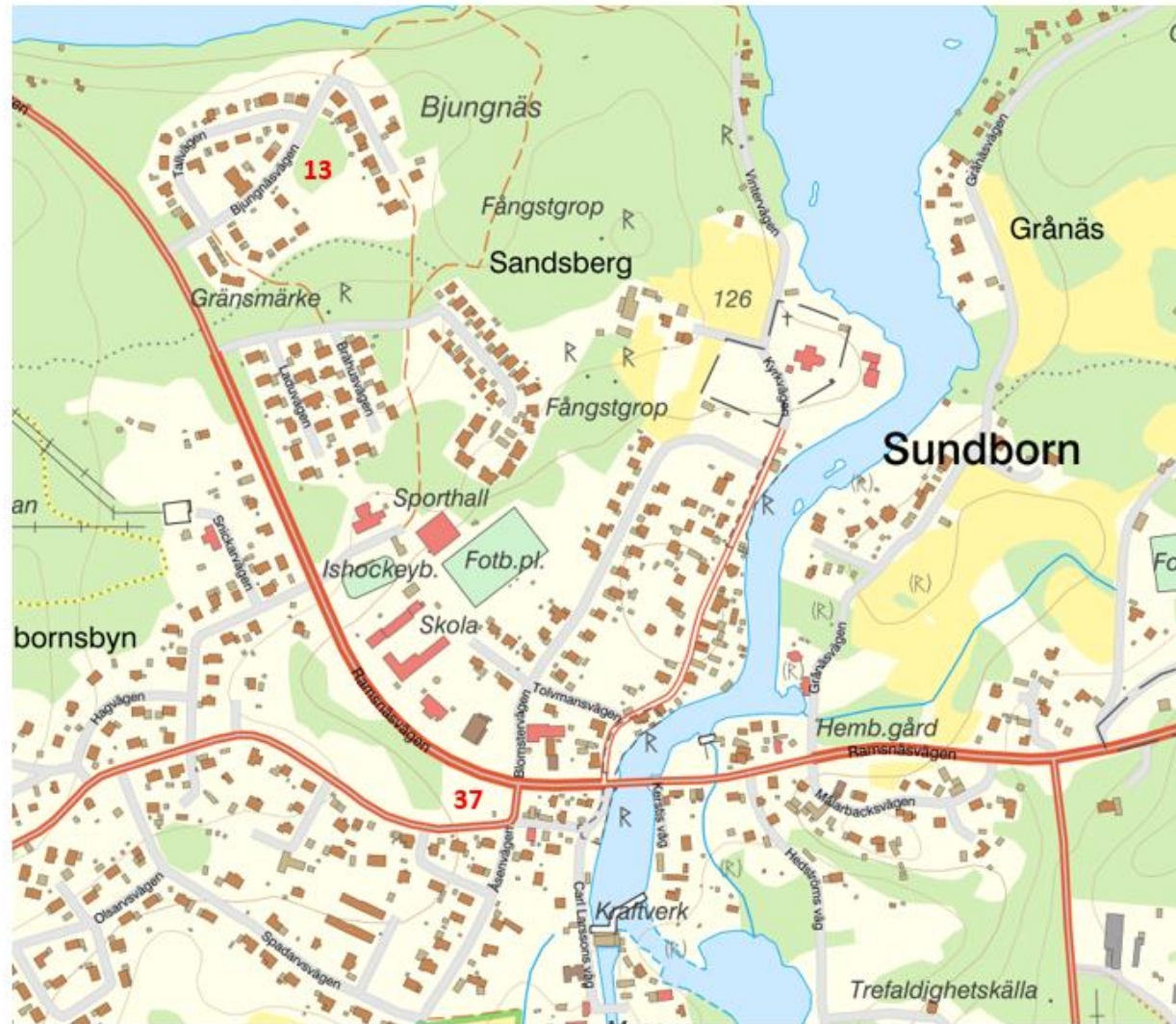


Öster om Runn

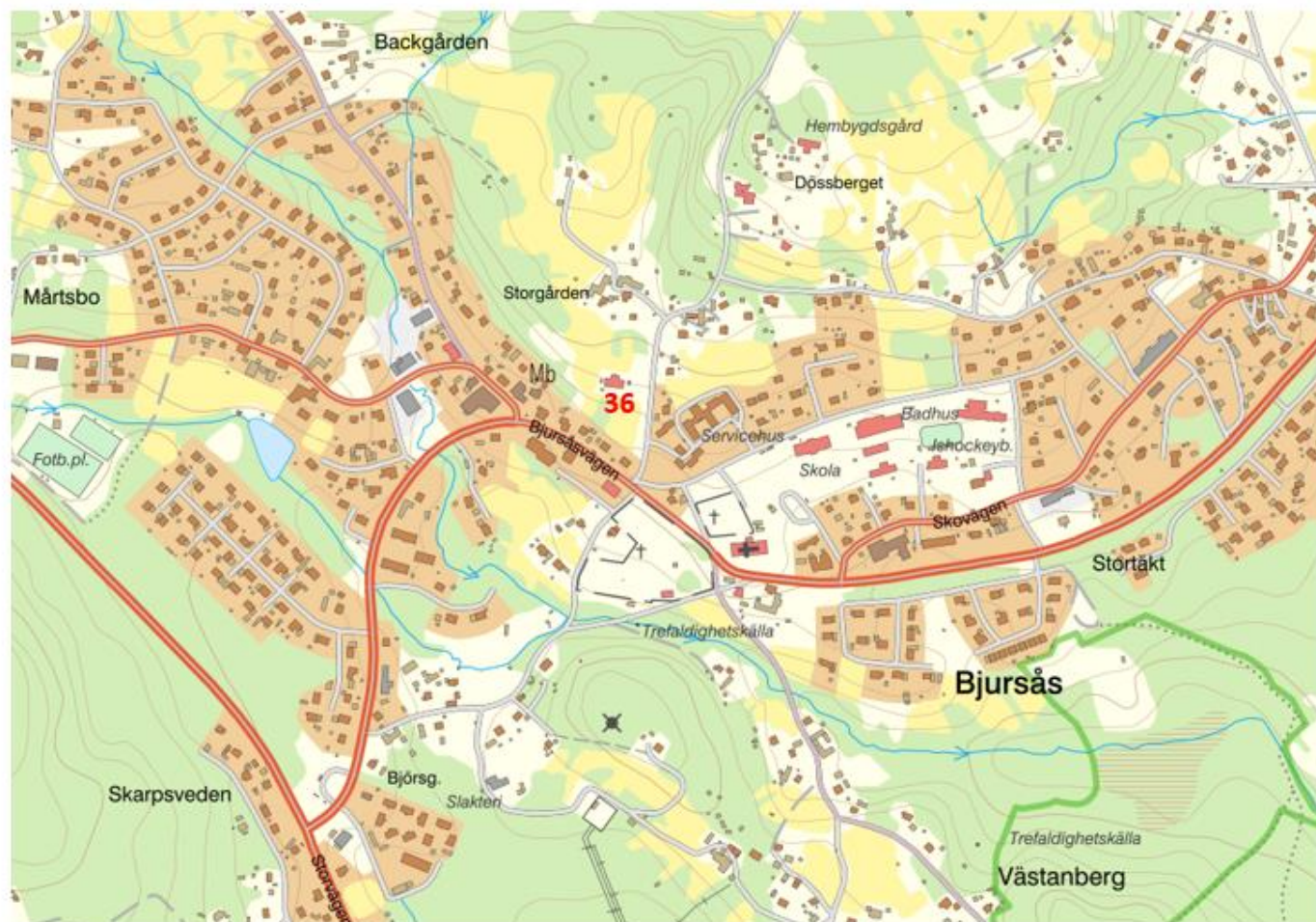


Vika

Sundbornsbyn



Bjursås



Svärdsjö, Borgärdet

För Borgärdet i Svärdsjö kommer område för bostadsbebyggelse att redovisas i den fördjupade översiktsplanen för delar av landsbygden

