



Utbyggnadsplan för Bostadsprogram för Falu kommun 2017-2019

BEDÖMNING AV FRAMTIDA BOSTADSBEHOV

Till det bostadsprogram som beslutades 2011 för perioden 2012-2014 hör en Utbyggnadsplan som förnyas varje år för den kommande treårsperioden och den sträcker sig därför utanför Bostadsprogrammets tid. Arbetet med att ta fram ett nytt bostadsprogram för den här mandatperioden påbörjas 2016 för att den nya majoriteten ska få forma Bostadsprogrammet.

Kommunens befolkningsprognos anger en ökning med i genomsnitt ca 358 personer per år 2017 t.o.m. 2019. 2015 ökade befolkningen med 166 personer vilket är 26 personer fler än prognosen för 2015. Med en hushållsstorlek på i genomsnitt 2,18 (31 december 2014) personer motsvarar 2017-2019 års förväntade befolkningsökning om ca 1075 personer ett behov av totalt ca 493 bostäder, det vill säga i genomsnitt 165 per år. Man får räkna med att befolkningsprognosen för kommande år är mer osäker än vanligt. I *Bostadsmarknaden i Falun 2016*, finns i avsnitt 1.1.5 en beskrivning av prognos för flyktingmottagandet och hur kommunen för närvarande avser att hantera det. Prognosen för 2016 är 300 flyktingar att jämföra med 254 år 2015 och 197 år 2014.

Kommunens mål är att det under perioden 2017-2019 ska byggas 250 nya bostäder per år. Det bör räcka för att täcka dels behov med anledning av rådande bostadsbrist och det ökade antalet flyktingar. Av dessa bostäder bör 125 vara hyresrätter. Kopparstaden har huvudansvaret för att målet med hyresrätter nås.

Den önskvärda nyproduktionen om 250 nya bostäder per år bör fördela sig på 75 % i flerbostadshus och 25 % i småhus.

Under perioden 2007 till 2014 färdigställdes ca 900 bostäder varav ca 480 lägenheter i flerbostadshus. 2015 färdigställdes ca 180 bostäder varav ca 135 i flerbostadshus och ca 45 i småhus. Befolkningsökningen 2009-2015 och befolkningsprognosen för kommande år innebär att det finns ett behov av nyproduktion av såväl flerbostadshus som 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 motiverar. 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.

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.

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 2017-2019. Även 2016 års planerade utbyggnad redovisas. Planen har upprättats

utifrån bedömd efterfrågan grundad på befolkningsprognos, önskvärt antal producerade bostäder och med stöd av de uppgifter som exploatörer och byggherrar redovisat.

Det är 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 därför 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 2017-2019 är ca 1600.

Förutom befolkningsökningen och den efterfrågan den innebär är det framtida konjunkturläget avgörande för om projekten kommer att genomföras. För många av projekten ska även detaljplan upprättas eller ändras vilket kan innebära fördröjningar p.g.a. överklaganden eller att något projekt helt faller bort. Det finns därför anledning att ha fler bostäder i utbyggnadsplanen än målet om 250 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.

Jämfört med för några år sedan märks det en ökad aktivitet var 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 större risk att det byggs så mycket att det leder till ett problematiskt stort antal tomma lägenheter.

Gruppboende/särskilt boende: För Socialförvaltningen/LSS har angivits gruppboende om 6 lägenheter 2017 respektive 2018 enligt deras planering. Det kan ske genom omfördelning i eget eller inhyrt bestånd eller genom nybyggnad. Här antas det ske genom nybyggnad. För serviceboende finns inget boende upptagit i planeringen.

Omsorgsförvaltningen har ett behov av 52 nya bostäder under perioden 2017-2019 enligt antagen boendeplan för äldreomsorgen.

Fördelningen på bostäder i utbyggnadsplanen på flerbostadshus respektive småhus 2017-2019 är ca 76 respektive 24 %.

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.
För småhustomterna avser årtalet när tomtutbudet sker och för flerbostadshusen byggstart.
I många fall finns osäkerhet beträffande antal bostäder per etapp.

Kartor med projekten markerade finns i separat dokument.

Nr på karta	Kommunala småhustomter	Adress	Utbud 2016	2017	2018	2019	Upp-låtelse-form	Anmärkning Årtal anger utbudstidpunkt	Planläge april 2016
30	Nedre Gruvriset 33:1	Järnstigen, Galgberget			10		Ä		Överklagad plan
27	Herrhagsskogen	Herrhagsvägen	15	20		20	Ä		Detaljplan finns
43	Kopparhinken	Strandvägen			4		Ä		Detaljplan krävs
35	Lilla Källviken			18	5		Ä	23 är tillgängliga 2017	Detaljplan finns
	Sydvästra Falun				15	10	Ä		Detaljplan krävs
50	Borgärdet	Svärdsjö				10	Ä		Detaljplan krävs
	Summa kommunala		15	38	34	40			

Nr på karta	Privata exploatörer små-hustomter	Adress	Utbud 2016	2017	2018	2019		Anmärkning Årtal anger utbudstidpunkt	Planläge april 2016
5	Trumbäcken 15	Bergmästaregatan		5			Ä	Stadsradhus/grupphus	Planarbete pågår
21	Born	Södra Mariegatan				30	Ä	Grupphus	Program finns
25	NV Myran	Svärdsjögatan			16	16	Ä	Antag grupphus	Planarbete pågår
26	Högbo 1:22				15	20	Ä	Klövern	Planarbete pågår
28	Herrhagsskogen			8			Ä	Privat	Detaljplan finns
29	Bäckebergen 20:1	G:a Grycksbovägen	10				Ä	Enskild vid Gullnäsgrården	Detaljplan finns
36	Lilla Källviken		10	10	0	0	Ä	Lilla Källviken AB, tomter	Detaljplan finns
37	Lilla Källviken		21	35	30		Br	Lilla Källviken AB, grupphus	Detaljplan finns
38	Stora Källviken			5			Ä		Överklagad plan
39	Liljesund 1:2	Källviksbacken				10	Ä		Planarbete pågår
46	Stabergsviken			11	14		Ä	Bergvik 11+14 totalt i dp	Planarbete pågår
47	Jugansbo			8	4		Ä	Enskild	Detaljplan antagen
	Enstaka privata			10	10	10	Ä		
	Summa privata expl		41	92	89	86			
	Summa småhustomter		56	130	123	126			

Nr på karta	Flerbostadshus	Adress	Byggstart 2016	2017	2018	2019	Upp-låtelse-form	Anmärkning Ny-/ombyggnad Årtal anger byggstart	Planläge april 2016
1	Hyttkammaren 8	Yxhammargatan			25			Ny privat	Detaljplan finns.
2	Posten 10	Trotzgatan			60		Br	Riksbyggen	Planarbete pågår
3	Stigaren 1	Hyttgatan	20				Hr	Gamla Brandstation	Detaljplan finns
4	Teatern 11	Gruvgatan		87			Hr	Nybyggnad, Kopparstaden	Detaljplan antagen
5	Trumbäcken 15	Trotzgatan		15			Hr	Trumbäckens Fastighets AB	Planarbete pågår
6	Parkgatan	Parkgatan/Vasaparken		25	25		Hr/Br	Första etapp 2018 istället?	Planarbete pågår
7	Rödbro	Åsgatan			40		Hr/Br		Planarbete pågår
8	Falun 22	Ö Hamngatan		20			Br	Ny- och ombyggnad, Diös	Detaljplan finns
9	Falun 10:14	Tiskenparkeringen				50		Tidigast 2019	Utredning pågår
10	Västra Falun 4	Gruvgatan		21			Hr	Gula Huset AB/Bo i Dalarna	Detaljplan finns
11	Västra Falun 8	Engelbrektsgatan		47			Br		Detaljplan finns
12	Falun 7:7	Stenbocks väg				40		Antal och tidsplan osäker	Analyseras i FÖP
13	Lundtåkten 7	Trotzgatan 48	7						Bygglov finns
14	Falun 5:2 o 6:1	Tallbacksvägen				40	Hr	Kopparstaden	Planarbete pågår
15	Slånbäret 1	Polhemsvägen			20			Förtätning Dalecarlia. Antal ?	Detaljplan krävs
16	Vitsippan 4	N Järnvägsgatan				40		Skanska	Planarbete pågår
17	Vitsippan 5	N Järnvägsgatan			40			HMB	Planarbete pågår
18	Britsarvsskolan 7	Seminariegatan			11		Br	Byggpartner. Avser radhus.	Detaljplan finns
19	Britsarvsskolan 4	Jungfruvägen 27		50				Troligen studentbostäder	Detaljplan finns
20	Tegelbruket 6	N Järnvägsgatan				30		F d vattenverket, etappindelas	Detaljplan krävs
21	Falun 8:28	Kungsgårdsvägen			70		Hr	Kopparstaden	Planarbete pågår
22	Falun 8:31	Surbrunnsvägen		25				Klövern. Antal?	Detaljplan finns
23	Falun 8:31	Kungsgårdsvägen			50	50	Br	Klövern. Antal per etapp?	Planarbete pågår

24	NV Myran, Falun 8:1	Svärdsjögatan				30		Fortifikationsverket	Planarbete pågår
31	Nedre Gruvriset 33:179	Kvartsstigen	15				Hr	Guldstigen Fastighets AB	Detaljplan finns
33	Nedre Gruvriset 33:180	Kvartsstigen		25					Detaljplan finns
32	Nedre Gruvriset 33:185	Glimmerstigen	44				Hr	Kopparstaden	Detaljplan finns
33	Nedre Gruvriset 33:306	Kvartsstigen		15					Detaljplan finns
34	Nedre Gruvriset 33:1, del av	Zinkstigen			15				Överklagad plan
39	Kvarnberget 1:1	Pelle Bergs backe				30			Detaljplan krävs
40	Främby s:2	Torkils väg	25						Planarbetete pågår
41	Norslundsskogen 1	Norslund			40			Byggrätten efter rivna lgh	Äldre dp finns
42	Haraldsbo 9:27	Strandvägen			50			Rolf Ericson Bil, antal ?	Detaljplan krävs
44	Hälsninggården 5:1, 1:410	Korsnäs vägen				30		Rolf Ericson Bil	Detaljplan krävs
45	Hälsinggården 24:1, del av	Hälsinggårdsskolan	34	12			Br	Skanska Bo Klok	Detaljplan finns
48	Bjursås	Storgårdsvägen		6		6	Hr	Kopparstaden, alt 14 st 2017	Planarbete pågår
49	Sundborn	Skuggarvsvägen		8	8	4	Hr	Kopparstaden totalt 20	Planarbete pågår
	Vård- o omsorgsboende				32		Hr	Britsarvsskolan	Planarbete pågår
	Vård- o omsorgsboende			20			Hr		
	Gruppboendestäder			6	6	0	Hr		
	Serviceboendestäder			0	0	0			
	Summa flerbostadshus		145	382	492	350			
	Summa lgh totalt		201	512	615	476			1804
	Totalt 2017-2019								1603
	Önskvärt antal								
	2017-2019			250	250	250			750

Södra Falun



Norra Falun

29



Centrum



Öster om Runn



Bjursås



Sundbornsbyn



Svärdsjö, Borgärdet

