



# Utbyggnadsplan för Bostadsprogram för Falu kommun 2020-2022

Godkänd av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2019-05-13



## BEDÖMNING AV FRAMTIDA BOSTADSBEHOV

*Till Bostadsprogram 2018-2021 hör en Utbyggnadsplan. Utbyggnadsplanen ska förnyas varje år. Denna utbyggnadsplan avser perioden 2020-2022.*

Befolkningen i kommunen väntas enligt kommunens preliminära befolkningsprognos öka med ca 475 personer år 2019 och med ca 1396 personer åren 2020-2022. Det finns alltid en osäkerhet i en prognos. Med en genomsnittlig hushållsstorlek på 2,15 ger det ett behov av ca 650 bostäder eller ca 220 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. 2018 ökade befolkningen med 583 personer. Det färdigställdes 212 bostäder 2018, vilket innebär att det fortfarande inte är balans på bostadsmarknaden. Bostadsbehovet är här framräknat utifrån befolkningsprognos och hushållsstorlek. För år 2022 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. Kopparstaden har huvudansvaret för att målet med hyresrätter nås.

Av de 2018 färdigställda ca 212 bostäderna var ca 212 i flerbostadshus och ca 79 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.

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 2020-2022. Planen har upprättats utifrån bedömd efterfrågan grundad på

befolkningsprognos, önskvärt antal producerade bostäder och med stöd av de uppgifter som exploaterer 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 2020-2022 är ca 1100.

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 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 är fortfarande en hög aktivitet av 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.

Fördelningen på bostäder i utbyggnadsplanen på flerbostadshus respektive småhus 2020-2022 är ca 78 respektive 22 %.

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 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	2019	2020	2021	2022	Upplåtelseform	Anmärkning tal anger utbudstidpunkt	År-	Planläge mars 2019
1	Lilla Källviken		26	17	20	0	Ä			Detaljplan finns
2	Övre Gruvriset				15		Ä			Planarbete pågår
3	Borgärdet	Svärdsjö				10	Ä			Detaljplan krävs
	<b>Summa kommunala</b>		<b>26</b>	<b>17</b>	<b>35</b>	<b>10</b>				

	Privata exploatörer småhustomter	Adress	2019	2020	2021	2022	Upp-låtelse-form	Anmärkning Årtal anger utbudstidpunkt	Planläge mars 2019
4	Trumbäcken 15	Bergmästaregatan	5				Ä	Stadsradhus/grupphus	Detaljplan finns
5	Herrhagsskogen		8				Ä	Privat	Detaljplan finns
6	Surbrunnshagen	Taptovägen	18				Br	Obos, radhus	Detaljplan finns
7	Främby 1:74	Torkils väg	7	7			Ä	Radhus, Byggarna	Detaljplan finns
8	Lilla Källviken		22	0	0	0	Ä	Lilla Källviken AB, tomter	Detaljplan finns
9	Lilla Källviken		14	14			Br	Lilla Källviken AB, radhus	Detaljplan finns
10	N Gruvriset 2:2	Simonsberget			10	20		Bergvik	Planarbete pågår
11	Liljesund 1:2	Simonsberget			10	20		Listor AB	Planarbete pågår
12	Övre Gruvriset 10:2	Övre Gruvrisvägen			20			Project Properties Invest Sweden AB	Planarbete pågår
13	Sandviken 1:49	Uddnäs vägen 2	20					Panghus AB	Detaljplan finns
14	Staberg 1:42 m fl	Stabergsviken	12	15			Ä	AB Stabergsvikens tomter	Detaljplan finns
15	Jugansbo	Vika	8	4			Ä	OBOS	Detaljplan finns
16	Sundborn/Sandsberg	Bjungnäs vägen	14				Br	Hultqvist fastigheter, kedjehus	Detaljplan finns
	Enstaka privata		15	15	15	15	Ä		
	<b>Summa privata expl</b>		<b>143</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>			
	<b>Summa småhustomter</b>		<b>169</b>	<b>72</b>	<b>90</b>	<b>65</b>			

	Flerbostadshus	Adress	2019	2020	2021	2022	Upp- låtelse- form	Anmärkning Ny-/ombyggnad Årtal anger byggstart	Planläge mars 2019
17	Trumbäcken 15	Trotzgatan	38				Ä/Br	Trumbäckens Fastighets AB	Detaljplan finns
18	Falun 8:3	Parkg/Vasaparken		40			Br	Kommunal tomt	Planarbete pågår
19	Gamla Bergsskolan 15	Åsgatan				25		Diös	Detaljplan finns
20	Rödbro	Åsgatan		35			Hr/Br	Kommunal tomt	Detaljplan finns
21	Nya Bergsskolan 4	Sturegatan 60		15				Diös	Detaljplan krävs
22	Hundlokan-Tranbäret	Kyrkbacksvägen			20		Br	HSB	Planarbete pågår
23	Slånbäret 1	Polhemsvägen		20			Hr	Förtätning Dalecarlia	Planarbete pågår
24	Vitsippan 4	N Järnvägsgatan	35					Skanska/Bo Klok	Detaljplan finns
25	Vitsippan 5	N Järnvägsgatan		50				HMB	Detaljplan finns
26	Vitsippan 9, 10, 11, 20	N Järnvägsgatan		54			Br	Byggpartner/Riksbyggen	Detaljplan finns
27	Tegelbruket 4	N Järnvägsgatan			50			Amasten	Detaljplan krävs
28	Born	S Mariegatan	-			50	Br/Hr	Riksbyggen m fl, oklar tidsplan	Planarbete pågår
29	Falun 8:31	Surbrunnshagen	78	50		50	Hr	Kopparstaden	Detaljplan finns
30	Lilla Källviken	Lilla Källviken		50	50		Hr	Kommunal tomt	Detaljplan finns
31	N Gruvriset 6:21-6:22	Pilbo, Linjev	8				Hr	Privatperson	
32	Kvarnberget 1:1	Pelle Bergs backe			30			Kommunal tomt	Planarbete pågår
33	Haraldsbo 9:27	Strandvägen				50		Rolf Ericson Bil	Planarbete pågår
34	Hälsninggården 5:1, 1:410	Korsnäsvägen		40				Rolf Ericson Bil	Planarbete pågår
35	Bjursås	Storgårdsvägen			14		Hr	Kopparstaden	Detaljplan finns
36	Sundborn	Skuggarvsvägen		20			Hr	Kopparstaden, etapp 1	Detaljplan finns
37	Vård- o omsorgsboende	Seminariegatan	60				Hr	Kommunen/Byggpartner	Planarbete pågår
38	Seniorboende, Falun 8:31 del	Surbrunnshagen	36				Br	Bovieran seniorbostäder	Detaljplan finns

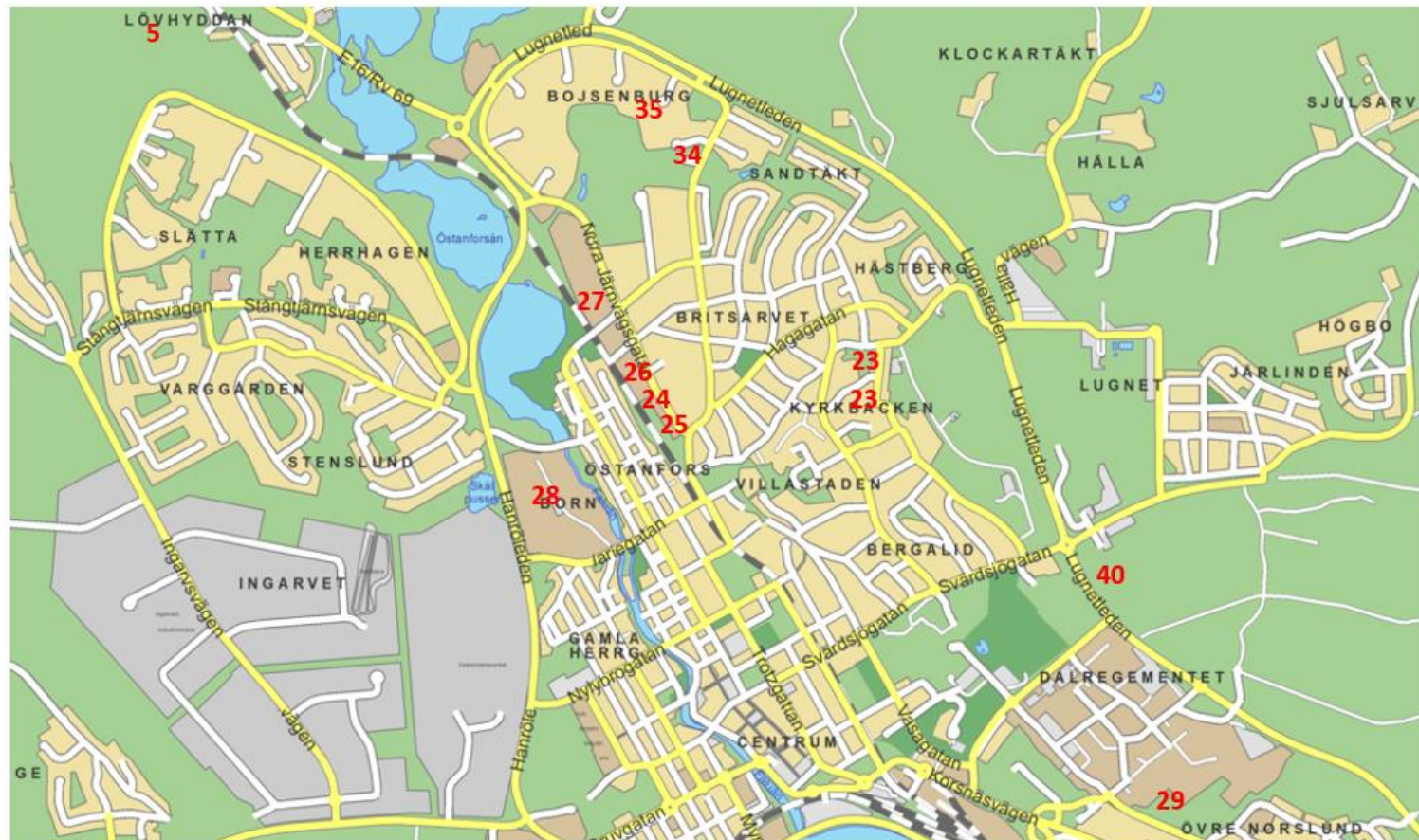
39	Trygghetsboende	Yxhammarsgatan	30				Hr	Gruvstaden	Detaljplan finns
	Gruppboende		6	6	6	6	Hr		
	Serviceboende		0	0	0	0	Hr	Någon av gruppboende kan bli serviceb.	
	Om-/tillbyggnader		30	30	30	30		Även omvandling lokal till boende	
	<b>Summa flerbostadshus</b>		<b>361</b>	<b>450</b>	<b>200</b>	<b>211</b>			

	<b>Summa lgh totalt</b>		<b>530</b>	<b>522</b>	<b>290</b>	<b>276</b>		<b>1618</b>	<b>År 2019-2022</b>
	<b>Totalt 2020-2022</b>							<b>1088</b>	<b>År 2020-2022</b>
	<b>Önskvärt antal</b>								
	<b>2020-2022</b>		<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>		<b>900</b>	<b>År 2020-2022</b>

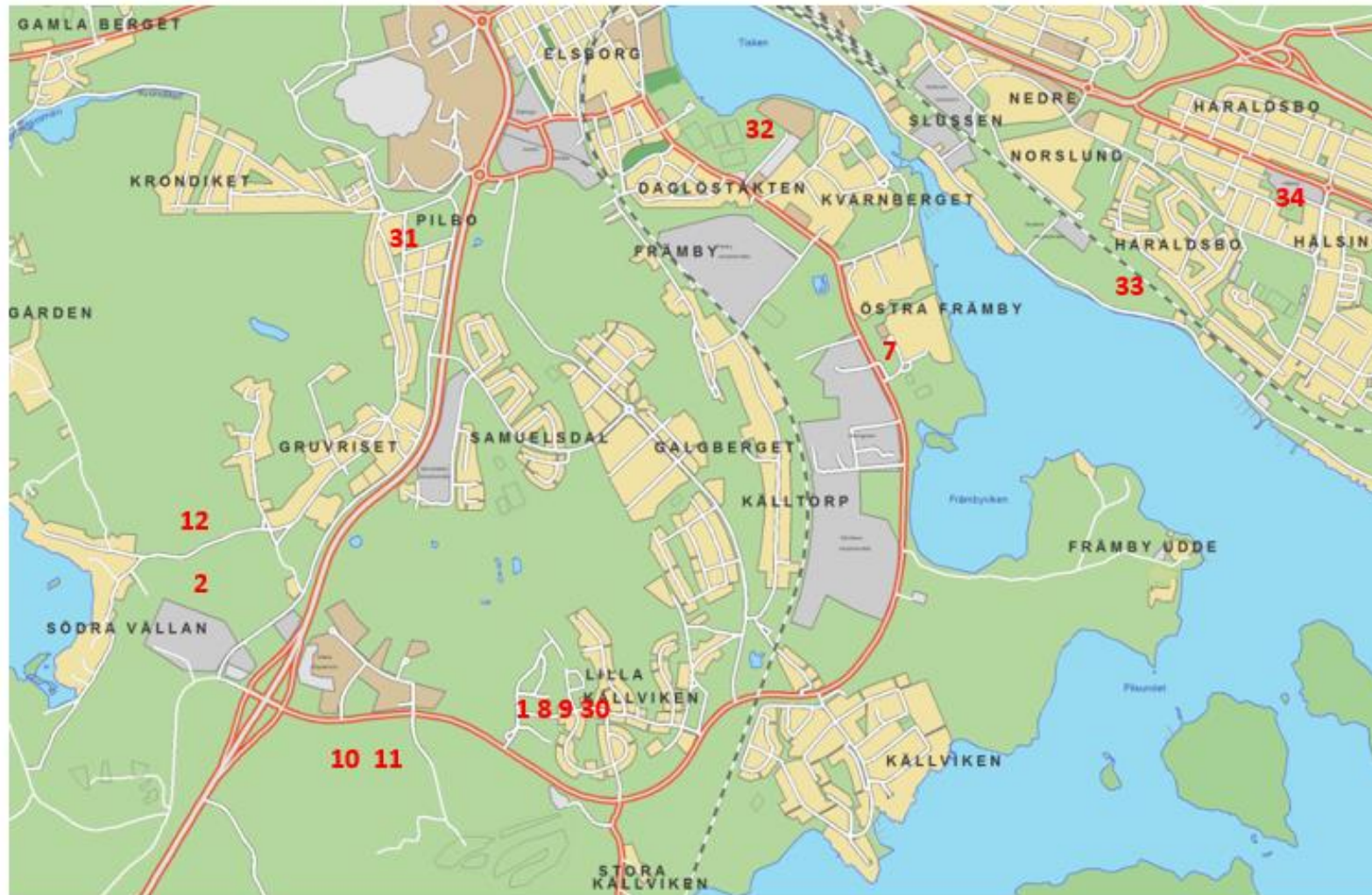
Kartor



# Norra Falun



# Södra Falun





# Centrum



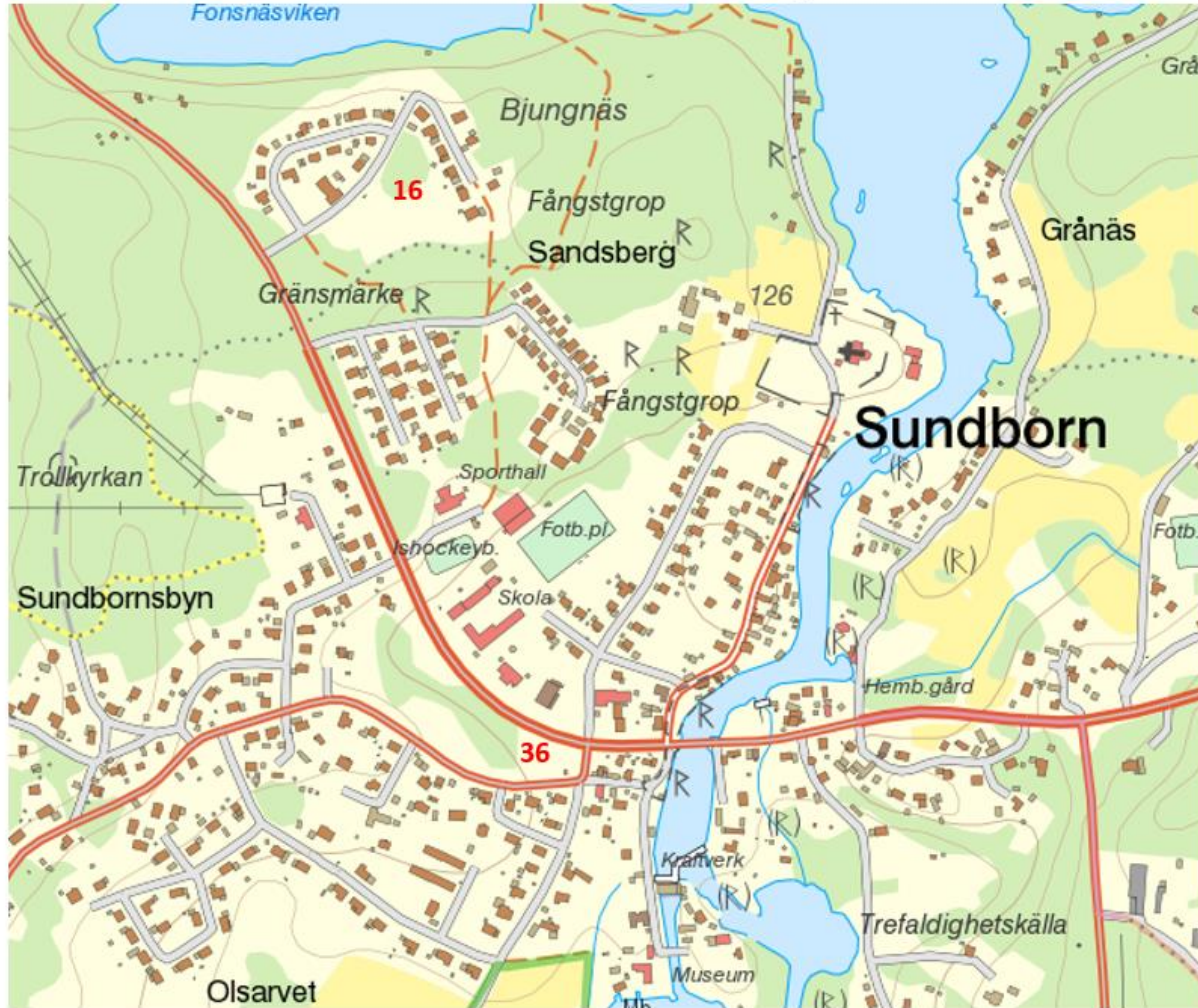
# Hosjö och öster om Runn



Vika



# Sundbornsbyn



# Bjursås





# Svärdsjö, Borgärdet

