

falun.se/



Bostadsmarknaden i Falun 2019

FALUN

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	6
1.1.3.3 Seniorboende	7
1.1.3.4 Boendeplan.....	7
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.....	8
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	9
1.1.6 Nyanlända invandrare	10
1.2 Boende utanför Falu tätort	10
1.3 Boendemiljö	12
1.3.1 Attraktivt boende	12
1.3.2 Hälsosam boendemiljö.....	12
2 STATISTIK M.M.	13
2.1 Bostadsbeståndet	13
2.2 Befolkning	13
2.3 Arbetsmarknad	14
2.4 Bostadsmarknad	15
2.4.1 Nyproduktion	16
2.4.2 Lägenhetsefterfrågan.....	16
2.4.3 Efterfrågan på villor	17
2.4.4 Tomtkö	17
2.4.5 Ombyggnad och rivning.....	17
2.4.6 Bostadsrätt.....	17

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 Boendeplan för äldre, utarbetad av omvårdnadsförvaltningen som har ansvaret för vård- och omsorgsboendet, och som har godkänts av kommunfullmäktige.

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.

2015 var det inflyttning i det nya kvarteret Brigaden på Stenbocks väg. Där har Kopparstaden byggt 89 lägenheter, varav 40 stycken är 1:or riktade till den vanliga bostadskön som möjliggör för unga att hitta ett första boende till rimlig hyra. Kopparstaden kommer att bygga för ungdomar i Surbrunnshagen med byggstart sensommar/höst 2019.

Ungas bostadsefterfrågan är starkt beroende av om de får jobb eller inte. Den konjunktur Sverige nu har, kombinerat med pensionsavgångar på arbetsplatser i regionen, kommer med stor sannolikhet att leda ökad sysselsättning för den unga befolkningen. Det ger dem större möjligheter att kunna flytta till ett eget boende, vilket kommer att innebära ökad efterfrågan.

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 485 egentliga studentbostäder som är tillgängliga för uthyrning. Inför höstterminsstart finns vanligen ca 100 studentlägenheter vakanta men samtliga blir uthyrda i samband med terminsstart. Hösten 2017 fanns fler antagna studenter samtidigt som färre studentbostäder var tillgängliga för uthyrning. Den generella bostadsbristen medförde också att det var svårare för studenter att hitta en bostad. 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 nu bostadskoordinatorer som hjälper studenterna att hitta bostad. Det finns nu också en webbportal www.studentdalarna.se där studenterna och privata uthyrare kan få kontakt. Där finns också annan information om kontaktvägar. Hösten 2018 märktes en radikal förbättring och våren 2019 har 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 bygger 40 nya lägenheter i Bojsenburg med inflyttning 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 555 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 30 lägenheter som används till ca 50 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, i och med utbyggnaden av Risholmsgården, idag ligger nära en balanserad nivå på antalet bostäder i vård- och omsorgsboende i förhållande till behovet. I den antagna boendeplanen för äldreomsorgen finns närmare beskrivning av behovet och utbyggnadsplanerna.



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.

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, trygghetsbo-

ende 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.

En *servicebostad* består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och fast anställd personal. 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.

Gruppboendet är ett alternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdningsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. I gruppboendet ska det finnas en erforderlig fast kollektiv bemanning som i huvudsak ska täcka de boendes hela stödbehov. Syftet med gruppboendet är att vuxna personer med funktionshinder som inte klarar eget boende eller boende i servicebostad ändå ska kunna lämna föräldrahemmet och skapa sig ett eget hem. Gruppboendet 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 samlade punkten för de boende. De enskilda lägenheterna ska vara fullvärdiga. Antalet boende per gruppboende bör vara litet. För vissa personer med omfattande funktionshinder är det särskilt viktigt att antalet kontakter i den närmaste miljön är begränsat.

I Falu kommun finns 192 lägenheter i form av service- och gruppboenden inom LSS-verksamheten. De senaste åren har det tillkommit 6-10 lägenheter per år i service- och gruppboenden. Trots det behöver det fler lägenheter, för att täcka nuvarande och kommande behov. 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.

Falu kommun har även verksamhet för personer med psykisk funktionsnedsättning. För denna grupp finns idag 38 lägenheter. Målgruppen blir allt äldre, med ett antal personer över 65 år, med även fysisk funktionsnedsättning som konsekvens. 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 ett annat boende mot bakgrund av målgruppens behov. Behovet av plats på särskilt boende bedöms öka samtidigt som målgruppens behov förändras och blir mer komplext.

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 boendestödare, 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.

I rådande bostadsbrist medför det svårigheter 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 är ett boende där personer som är i behov av tillsyn och stöd, men inte vård och behandling. Boendet är tänkt att vara tillfälligt. Tanken är att det ska fungera som träningsboende eller utslussningsboende. Falu kommun har två stödboenden där personer med drog- eller alkoholproblematik kan bo tillfälligt. Ett för män och ett för kvinnor. Målgruppen är personer från 18 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 fast anställd personal knuten till boendet. Det finns plats för nio respektive fem personer i lika många enrumslägenheter.

Kvinnofridsboende 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. Det innebär att socialtjänsten måste ha möjlighet att hitta bostadslösningar som kan bli långsiktiga för familjerna, annars kan alternativet bli att omhänderta och placera barnen.

1.1.6 Nyanlända invandrare

Falu Kommun har under 2018 tagit emot 258 nyanlända och prognosen för 2019 är ca 180 nyanlända. Den nya bosättningslagen som trädde i kraft den 1 mars 2016 innebär att varje kommun måste ta emot nyanlända utifrån ett kommunal/fördelningstal som beräknas utifrån kommunens befolkningsstorlek, sammantagna mottagande av nyanlända och ensamkommande barn, antalet asylsökande som vistas i kommunen och kommunernas arbetsmarknadsförutsättningar. Falu kommuns fördelningstal/kommunal för 2019 är 80 nyanlända som kommer att anvisas till Falun. Utöver de anvisade flyktingarna kommer troligtvis ca 100 nyanlända att bosätta sig själv i Falun. De två första månaderna 2019 har det dock kommit betydligt fler nyanlända än förväntat. Det beror troligtvis på att de personerna blev anvisade i nov-dec 2018 och bosatta i jan-feb 2019. En annan orsak är resultatet av den nya gymnasielagen som har gett ca 40 ensamkommande ungdomar (18-20 år) tillfälliga uppehållstillstånd i Falu kommun.

Det är dock fortsatta utmaningar att hitta boendelösningar för både familjehushåll och ensamhushåll eftersom det råder särskilt stor brist på små och stora lägenheter. Ett gott upparbetat samarbete mellan integrationsenheten och Kopparstaden men även serviceförvaltningen finns, där det aktivt diskuteras olika boendelösningar. Flest antal bostäder för nyanlända har införskaffats genom Kopparstaden och några fåtal från serviceförvaltningen och privata hyresvärdar. Falu kommun har också använt sig av "Öppna ditt hem" där syftet är att skaffa flera boenden till flyktingar genom att få Falubor att hyra ut hela eller delar av sin bostad till dem. Uthyrning av rum i det tidigare kommunala HVB-hemmet till de ensamkommande ungdomar som omfattas av den nya gymnasielagen har också hjälpt till.

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, Röndalen 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. 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 kommundelar och orter, i enlighet med serviceplanen, så att de blir kompletta vad gäller t.ex. skola, handel och barnomsorg.

Tillgången på arbetstillfällena 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 arbetstillfällena 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.

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. I Sundborn har det nyligen byggts flerbostadshus och parhus i bostadsrättsform, totalt 22 bostäder. Ytterligare enplans radhus med bostadsrätt planeras där. Kopparrstaden planerar att bygga nya flerbostadshus i Bjursås och Sundborn.

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.

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 Svartskär/Lisselbo (anläggningen förväntas driftsättas våren 2019), Kniva (utbyggnad påbörjas 2019), Enviksbyn och Hedgårdarna (2020), Bergsgården (2021) samt Önsbacken och Västanbäck (2022). Utbyggnaden i Stora Källviken avvaktar lantmäteriförrättning. Övriga utbyggnadsområden i kommunens VA-utbyggnadsplan är inplanerade att påbörjas under åren 2023—2035. Årtalen avser när utbyggnaden avses starta. 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.

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 både mindre förtätningsobjekt och större utbyggnadsområden. Motsvarande pågår i arbetet med en fördjupad översiktsplan för landsbygden.

1.3.2 Hälsosam boendemiljö

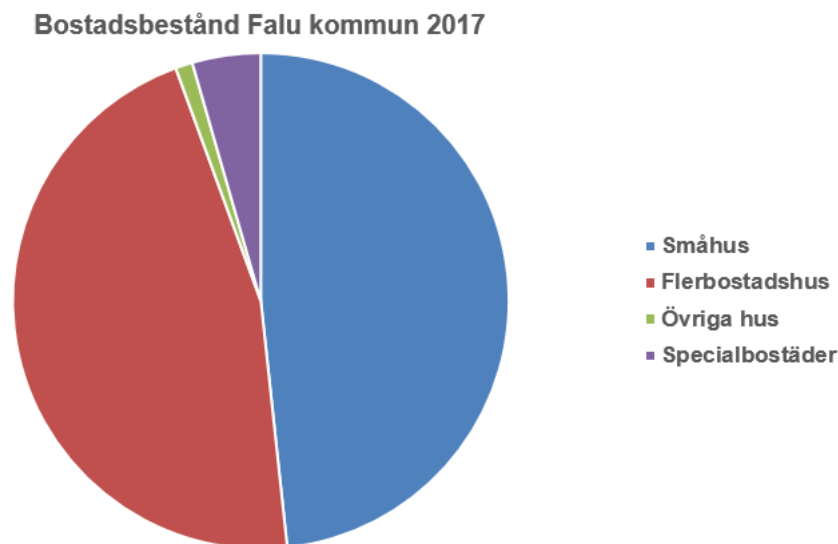
Vissa frågor om boendemiljö hanteras i Bostadsprogrammet medan de återfinns i Miljöprogrammet 2020 och Folkhälsoprogrammet 2020.

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 bostadsbyggnandet i kommunen.

2.1 Bostadsbeståndet

Vid utgången av 2017 fanns det i Falu kommun ca 28.568 bostäder enligt uppgift från SCB. Ca 51 % av bostäderna fanns i flerbostadshus och ca 49 % i småhus. (Övriga hus och specialbostäder i nedanstående diagram är huvudsakligen flerbostadshus).



Under 2018 har antalet ökat med 212, varav 79 i småhus, 107 i flerbostadshus och 26 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 2017 på olika boendeformer.

2.2 Befolkning

Under perioden 2007 t o m 2018 ökade befolkningen med drygt ca 4 656 personer. Total folkmängd den 31 december 2018 var 58 923 vilket är en ökning med 583 personer från 2017 och 176 fler personer än prognosen för 2018 (58 747 personer).

Preliminär befolkningsprognos:

	Folkmängd	Folkökning
2018	58923	583
2019	59398	475
2020	59880	482
2021	60356	475
2022	60795	439

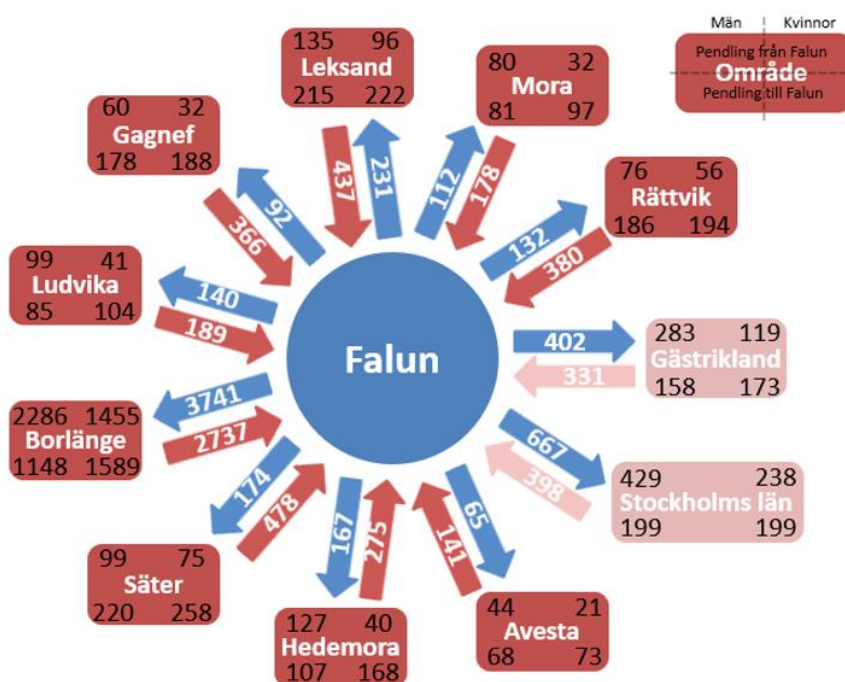
Som framgår av befolkningsprognosen ovan förväntas befolkningen under perioden 2019 till och med 2022 öka med 1871 personer, d v s ca 468 personer per år. Befolkningen ökade med 583 personer år 2018.

Hushållsstorleken i Falu kommun var 2,15 personer den 31 december 2017, vilket är något under riket som helhet (2,20), och antas vara oförändrat till och med 2022. Detta innebär i genomsnitt en ökning med ca 160 hushåll per år under programperioden 2020-2022. En relativt liten förändring i hushållsstorleken påverkar bostadsbehovet betydligt. Antalet förstagångshushållsbildare per år, alltså ungdomar som flyttar hemifrån, har minskat med ca 230 personer toppåret 2011 till 2017 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:

Pendling till och från Falu kommun

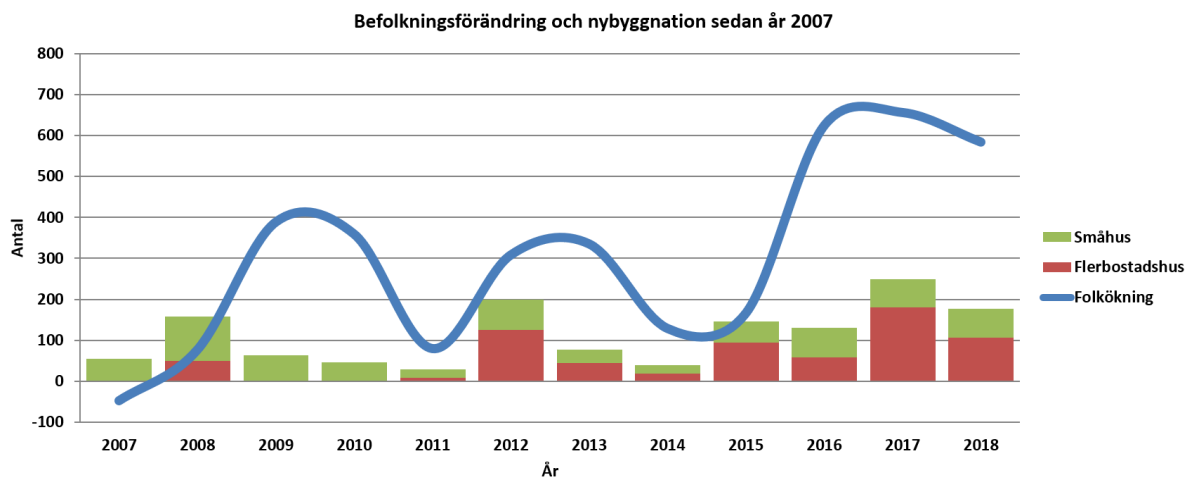


Arbetspendlingen mellan Falun och Borlänge har tidigare legat på samma nivå åt båda hållen. Men numera är det ca 1000 fler personer som pendlar ut från Falun till Borlänge än i den andra riktningen. Beträffande övriga kommuner i Dalarna är det i huvudsak fler som pendlar till än från Falu kommun. Gentemot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

Antalet öppet arbetslösa var 2018 4,9 % (4,5 % för kvinnor, 5,2 % för män). Detta kan jämföras med genomsnittet för riket som var 6,5 % (6,4 % för kvinnor, 6,6 % 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.

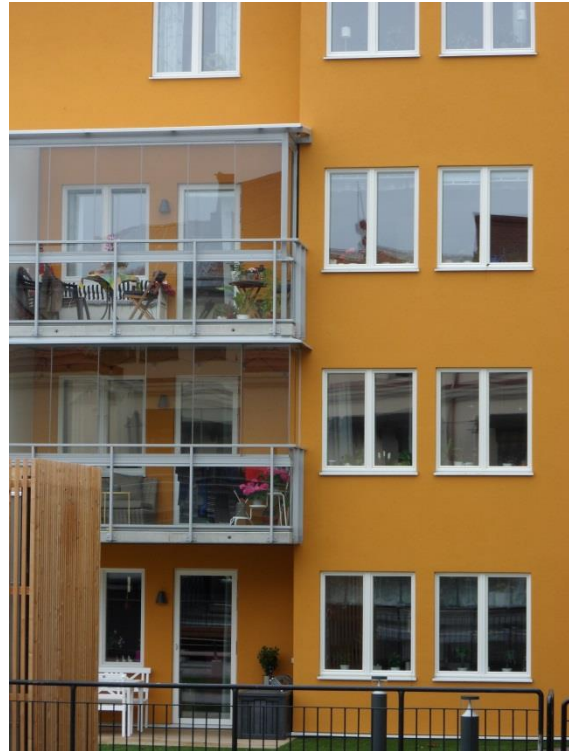


2.4.1 Nyproduktion

Under 2018 färdigställdes ca 212 bostäder varav ca 133 i flerbostadshus och ca 79 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 2018 blev 34 bostadsrättslägenheter vid Kvarstigen på Galgberget klara. Centralt vid Hyttgatan blev 12 hyreslägenheter färdigställda.

Bo Klok färdigställde 34 bostadsrättslägenheter i Hälsinggården hösten 2016. 2018 blev den andra etappen om 26 lägenheter klar.



Kopparstaden bygger 87 hyreslägenheter vid Gruvgatan som blir inflyttningsklara 2019. I Lilla Källviken byggs småhus kontinuerligt, både radhus i bostadsrättsform och enskilda villor. Småhus byggs även i Herrhagskogen.

2.4.2 Lägenhetsefterfrågan

Antalet outhyrda lägenheter i Kopparstadens bestånd är mycket lågt. Antal lediga lägenheter (okontrakterade om tre månader) var den 31 december 2018 57 stycken och har under 2018 pendlat mellan 65 och 106. 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. Det behövs fler hyreslägenheter i Falu tätort men även på landsbygden i de större byarna.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 april 2016 att Kopparstaden AB får avyttra max 850 lägenheter och att frigjort kapital får användas inom bolaget för kommande investeringar i nybyggnation. Av dessa har 454 lägenheter i Bojsenburg och 158 lägenheter i Korsnäs-Hosjö sålts. År 2013 såldes ca 430 lägenheter på Tallbacken och i Herrhagen.

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 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 t.ex. befolkningsutveckling, prisutvecklingen på begagnade hus, räntenivåer, amorteringskrav, skatteregler och den lokala arbetsmarknaden.

2.4.4 Tomtkö

Den 31 december 2018 stod ca 622 sökande i tomtkön. Det är något färre än samma tid föregående år men fortfarande en 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 2018 har kommunen bjudit ut småhustomter i Herrhagsskogen (12 st) och i Lilla Källviken (4 st). Totalt tecknades köpekontrakt för 26 tomter. Den privata exploatören Lilla Källviken AB har också sålt tomter. Även 2018 kommer tomter att kommunen att bjuda ut i Herrhagsskogen (4 från en privat ägare) och i Lilla Källviken 26 stycken.

2.4.5 Ombyggnad och rivning

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

Exempel på ombyggnad 2018 är ombyggnad av verkstad till bostadslägenheter vid Sturegatan i Elsborg.

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. Av de lägenheter som färdigställdes 2018 var ca 70 % bostadsrätter.

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