



Utbyggnadsplan för Bostadsprogram för Falu kommun 2022-2024

BEDÖMNING AV FRAMTIDA BOSTADSBEHOV

Till Bostadsprogram 2018-2021 hör en Utbyggnadsplan. Utbyggnadsplanen ska förnyas varje år. Bostadsprogrammet avses till nästa mandatperiod tas upp för ändring eller aktualitetsförklaring. Denna utbyggnadsplan avser perioden 2022-2024.

Befolkningen i kommunen väntas enligt kommunens preliminära befolkningsprognos öka med ca 278 personer år 2021 och med ca 1000 personer åren 2022-2024. Det finns alltid en osäkerhet i en prognos. Med en genomsnittlig hushållsstorlek på 2,13 ger det ett behov av ca 470 bostäder eller ca 160 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. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har beslutat att målet för 2022 och 2023 ska vara 300 bostäder. 2020 ökade befolkningen med 122 personer, vilket var 276 färre än prognosen. Det färdigställdes 275 bostäder 2020, vilket innebär att det fortfarande inte är balans på bostadsmarknaden. Bostadsbehovet är här framräknat utifrån befolkningsprognos och hushållsstorlek. För år 2024 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 2020 färdigställda ca 275 bostäderna var ca 175 i flerbostadshus och ca 100 i småhus.

Utöver befolkningsutvecklingen påverkas efterfrågan av bostäder även av de ekonomiska förutsättningarna.

Den rådande coronapandemin har påverkat konjunkturen. Sveriges ekonomi var svag under 2020 och BNP sjönk. Trots detta steg priserna på bostäder. Prisutvecklingen har enligt Svensk Mäklarstatistik varit positiv i Falun under de senaste tolv månaderna med + 26 % för villor och + 9 % för bostadsrättslägenheter (skrivet i mars 2021). Detta tyder på en efterfrågan större än utbudet. Efterfrågan på hyreslägenheter är också fortfarande stor enligt de större hyresfastighetsägarna. Det kan vara så att folk satsar mer på bostaden under pandemin. Hur konjunktur och bostadsefterfrågan kommer att utveckla sig de kommande åren är mycket svårt att bedöma. Det är fortsatt viktigt att följa efterfrågan i förhållande till den växande gruppen 65+ i befolkningen.

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 2022-2024. 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. Efterfrågan verkar dock för närvarande vara fortsatt stark.

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 2022-2024 är ca 1375.

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 2022-2024 är ca 86 respektive 14 %. Det är en relativt låg andel småhus men det har de senaste åren byggts färre bostäder i flerbostadshus än önskvärt.

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 konjunkturläget kommer att påverka hur många projekt startar, se texten ovan!

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 en uppskattad storleksordning.

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

= Kommunens projekt eller tomter

Nr	Kommunala småhustomter	Adress	Utbud 2021	2022	2023	2024	Upp-låtelse-form	Anmärkning anger utbudstidpunkt	Årtal	Planläge maj 2021
1	Lilla Källviken		3	4			Ä			Detaljplan finns/pågår
2	Övre Gruvriset/Tallskogen	Kantarellvägen			17		Ä			Planarbete pågår
3	Hälsinggården	Lövåsvägen	2				Ä			Detaljplan finns
	Summa kommunala		5	4	17					

	Privata exploatörer småhustomter	Adress	2021	2022	2023	2024	Upp-låtelse-form	Anmärkning Årtal anger utbudstidpunkt	Planläge maj 2021
4	Trumbäcken 15	Bergmästaregatan			5		Ä	Oklar tidsplan	Detaljplan finns
5	Falun 8:31, del av	Reveljvägen	28				Br	OBOS, rad- och kedjehus	Detaljplan finns
6	N Gruvriset 2:2	Simonsberget			10	10	Ä	Kopparfors Fastigheter AB	Planarbete pågår
7	Liljesund 1:2	Simonsberget			10	10	Ä	Privat	Planarbete pågår
8	Övre Gruvriset 10:2	Övre Gruvrisvägen			10	15	Ä	Project Properties Invest Sweden AB	Planarbete pågår
9	Staberg 1:42 m fl	Stabergsviken	6	6	15		Ä	AB Stabergsvikens tomter	Detaljplan finns
10	Jugansbo	Vika	3				Ä	OBOS	Detaljplan finns

11	Sundborn/Sandsberg	Bjungräsvägen	14				Br	Hultqvist fastigheter, kedjehus	Detaljplan finns
12	Grycksbo/Stallgården	Skogsvägen		4	4	4	Ä	Hushans AB	Detaljplan finns
	Enstaka privata		10	10	10	10	Ä	Övervägande landsbygd	
	Summa privata expl		61	20	64	49			
	Summa småhustomter		66	24	81	49			

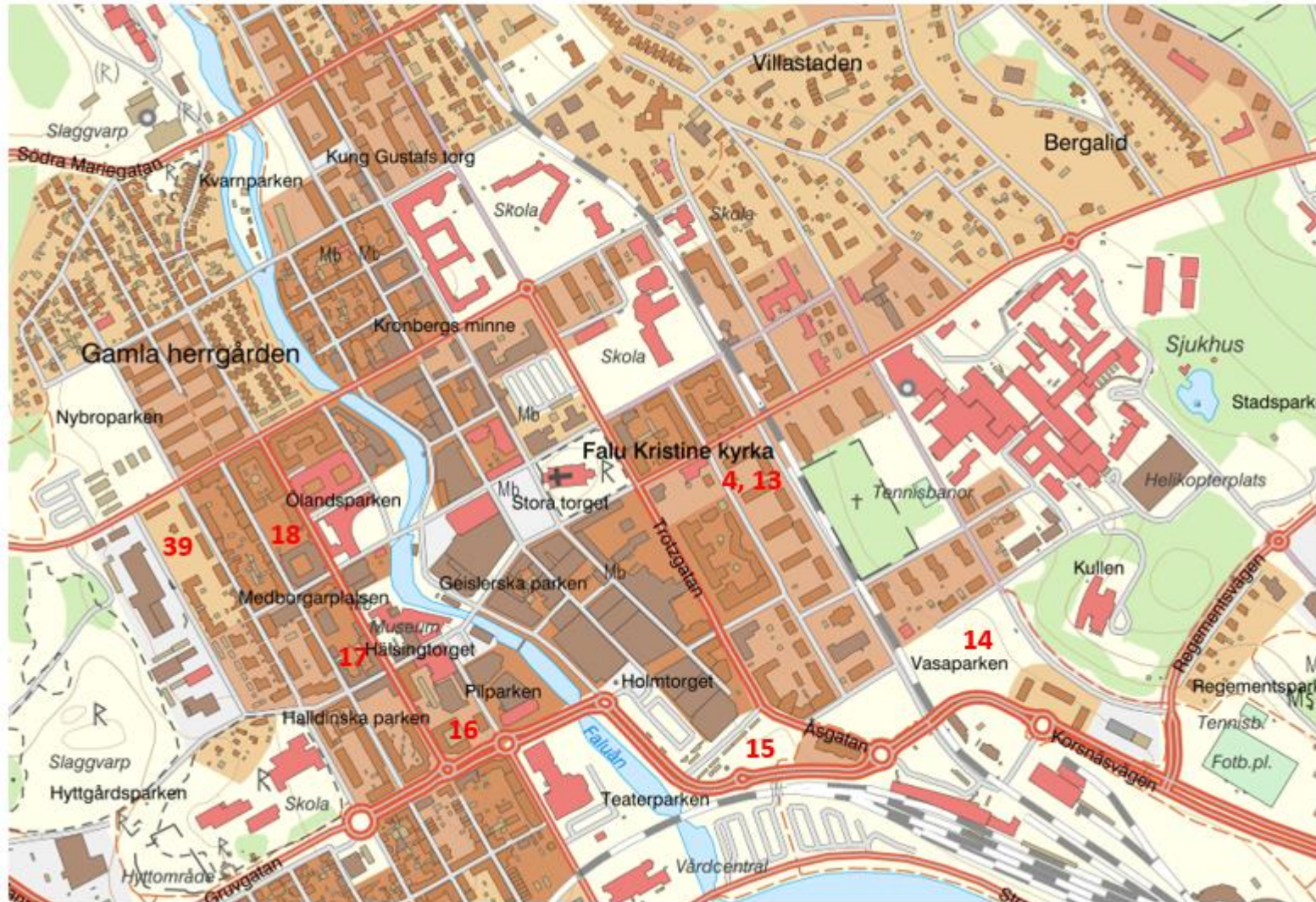
	Flerbostadshus	Adress	Byggstart 2021	2022	2023	2024	Upp-låtelse-form	Anmärkning Ny-/ombyggnad Årtal anger byggstart	Planläge maj 2021
13	Trumbäcken 15	Trotzgatan			38		Ä/Br	Oklar tidsplan	Detaljplan finns
14	Vasaparken	Parkgatan		40			Br	Kommunal tomt	Detaljplan finns
15	Rödbro	Åsgatan		45			Hr/Br	Kommunal tomt	Detaljplan finns
16	Västra Falun 2 och 4	Myntgatan		30			Hr	Lillskär, kommunen äger VF 2	Detaljplan finns
17	Nya Bergsskolan 4	Sturegatan 60		11			Hr	Diös, ombyggnad	Planarbete pågår
18	Prästtåkten 5 och 20	Sturegatan 74-76	30				Hr	Masmästaren	Detaljplan finns
19	Slånbäret 1	Polhemsvägen			20		Hr	HSB Mälardalarna	Detaljplan överklagad
20	Vitsippan 9, 10, 11, 20	N Järnvägsgatan		32	32		Br	Byggpartner, ev 2021	Detaljplan finns
21	Ringblomman 1 och 2	Britsarvsv/N Järnv.g		25	25		Hr	Oklar tidsplan o antal	Planarbete pågår
22	Tegelbruket 4	N Järnvägsgatan	123				Hr	Amasten	Detaljplan finns
23	Born	S Mariegatan			50	50	Br/Hr	SBB m fl	Planarbete pågår
24	Serganten 1 (Furiren 1)	Taptovägen		70			Hr	Kopparstaden	Detaljplan finns
25	Falun 8:44 (Furiren 2)	Taptovägen			70		Hr	Kopparstaden	Detaljplan finns
26	Gagnefs kompani 1	Reveljvägen		38			Br	SHH Bostad, bostadsrätt	Detaljplan finns
27	Lilla Källviken	Lilla Källviken		-	60	60	Hr	Kommunal tomt	Planarbete pågår
28	Kvarnberget 1:1	Pelle Bergs backe				60	Br	Kommunal tomt	Planarbete pågår
29	Kvarnberget 1:6	Pelle Bergs backe			60		Hr	Hemfosa/SBB	Planarbete pågår

30	Hälsinggården 3:4	Vandrarvägen		28			Hr	Vandraren AB	Planarbete pågår
31	Hälsninggården 5:1, 1:410	Korsnäsavägen	26	50	50	50	Br	BoKlok	Detaljplan finns
32	Haraldsbo 9:27	Strandvägen			-	50	Br	Rolf Ericson Bil, oklar tidsplan	Planarbete pågår
33	Falun 10:3 och 10:8	Strandvägen				0	Hr/Br	Kommunala tomter	Planarbete pågår
34	Bjursås	Storgårdsvägen			14		Hr	Kopparstaden	Detaljplan finns
35	Sundborn	Skuggarvsvägen	24				Hr	Kopparstaden, etapp 1	Detaljplan finns
36	Borgärdet 43:4	Hedvägen	40				Koop hr	Byabo, trygghetsboende	Detaljplan finns
37	Trygghetsboende Borgärdet	Björkv-Lumshedsdv		55				Stenvalvet	Planarbete pågår
38	Vårdboende Häggen 24	Blomstervägen	50					Vectura Fastigheter	Planarbete pågår
39	Hyttkammaren 12	Yxhammarsgatan	27					Gruvstaden, trygghetsboende	Detaljplan finns
	Vård- o omsorgsboende		0	0				Kommunen	
	Grupp-/servicebostäder		0	6	6	6	Hr	Kommunen	
	Om-/tillbyggnader		30	30	30	30		Även omvandling lokal till bostäder	
	Summa flerbostadshus		350	460	455	306			
	Summa lgh totalt		416	484	536	355		1791	År 2021-2024
	Totalt 2022-2024							1375	År 2022-2024
	Önskvärt antal								
	2022-2024		300	300	300	300		900	År 2022-2024

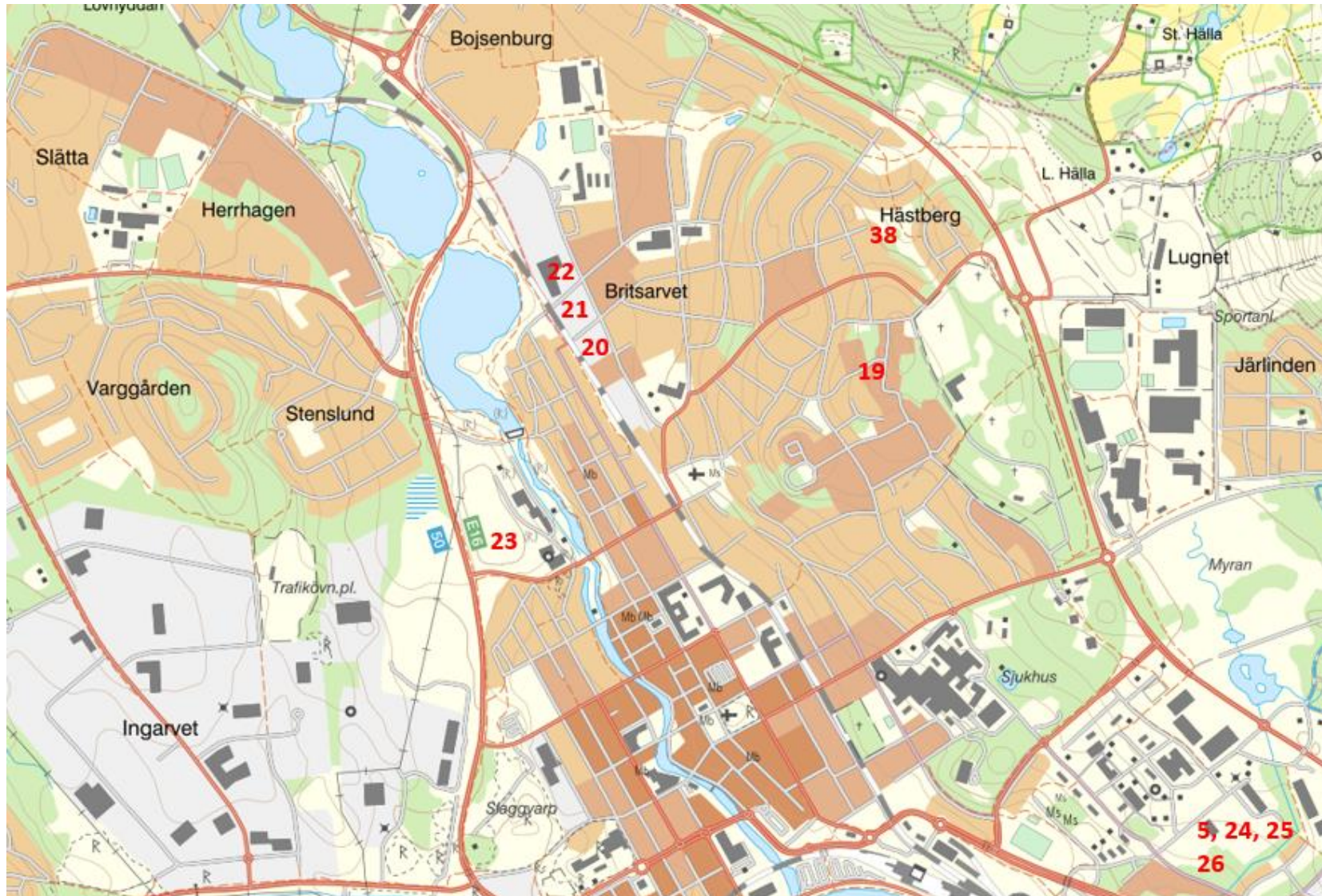
Kartor, se nästa sida

Kartor

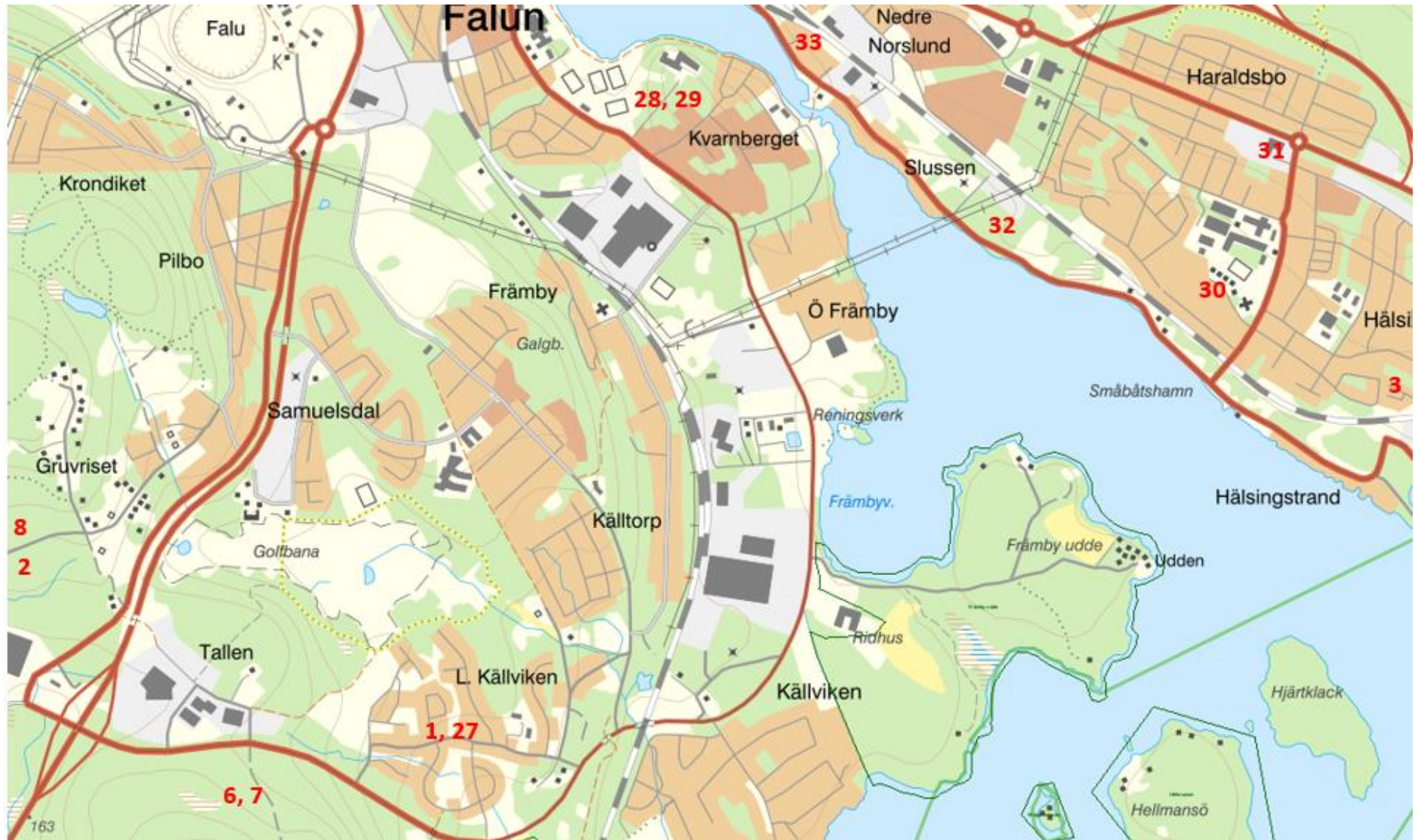
Centrum



Norra Falun



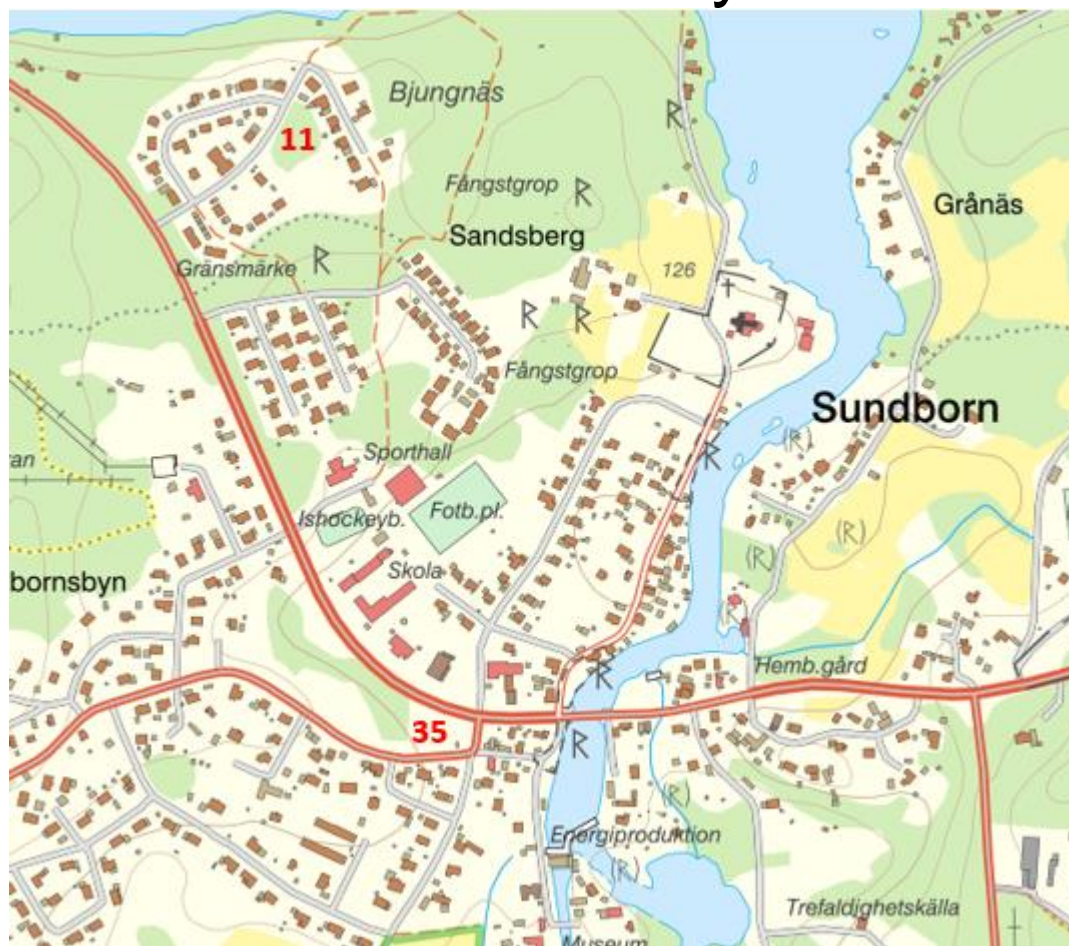
Södra Falun



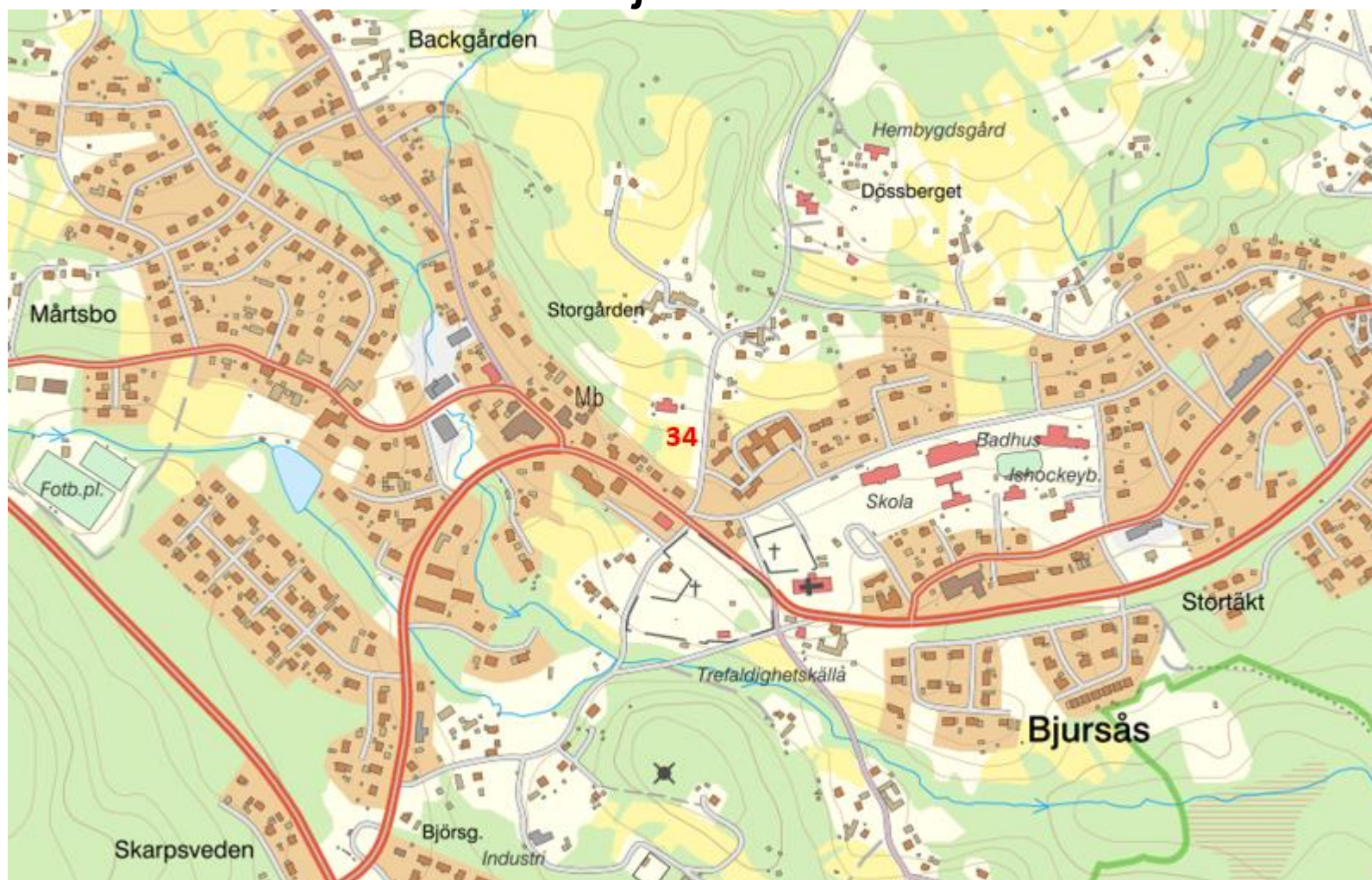
Öster om Runn



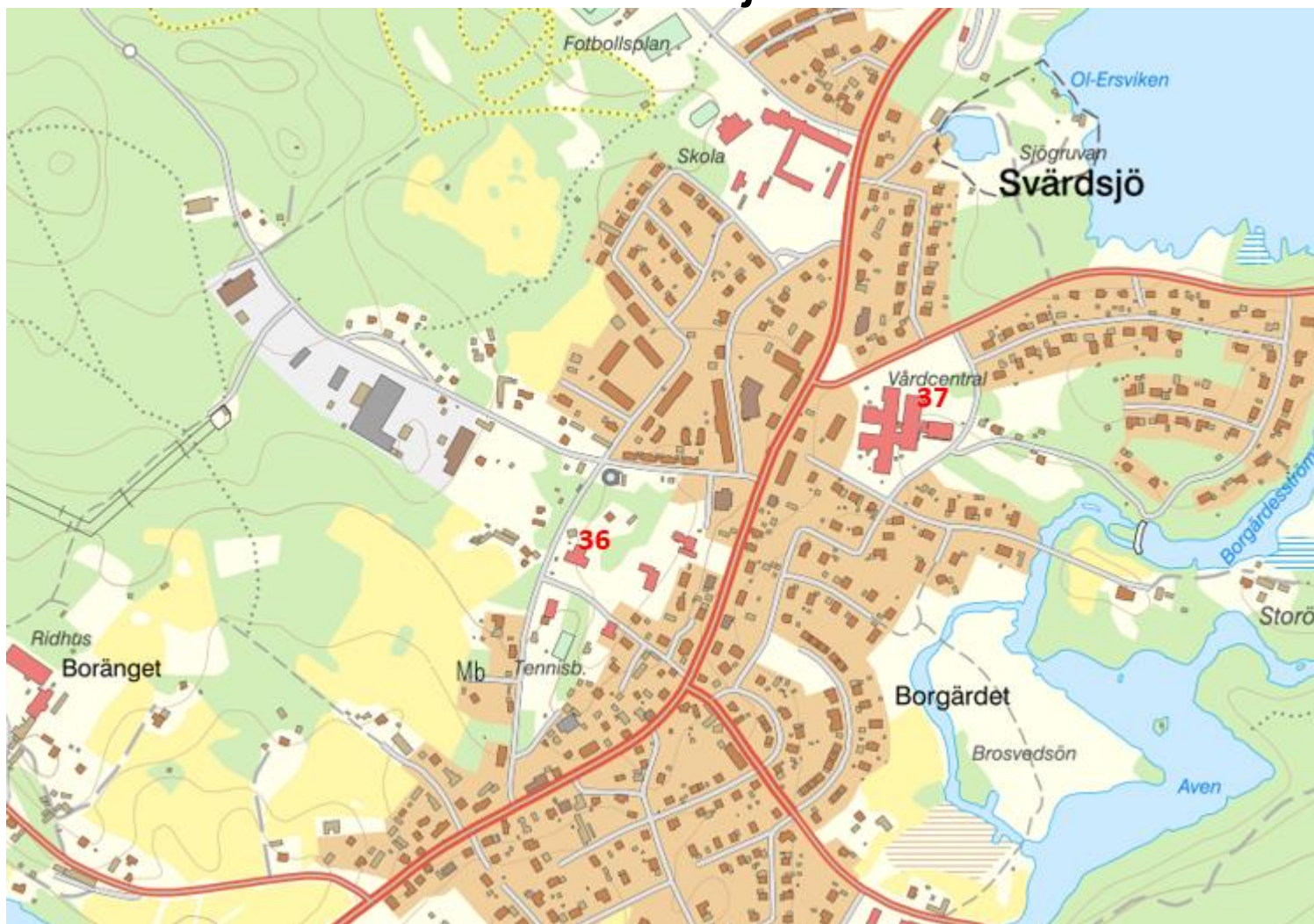
Sundbornsbyn



Bjursås



Svärdsjö



Grycksbo

