



Utbyggnadsplan för bostäder 2024-2026

Godkänd av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
2023-12-12

BEDÖMNING AV FRAMTIDA BOSTADSBEHOV

Till Bostadsprogram 2018-2021 hör en Utbyggnadsplan. Utbyggnadsplanen ska förnyas varje år. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod och ett nytt Bostadsprogram ska tas fram för beslut under första halvåret 2024. Denna utbyggnadsplan avser perioden 2024-2026.

När det senaste Bostadsprogrammet antogs sattes kommunens mål till 300 tillkommande bostäder per år för perioden 2018-2021 och i de Utbyggnadsplaner som har tagits fram sedan dess har det målet inte ändrats.

2022 minskade befolkningen med ca 20 personer men väntas öka 2023 med 200 personer enligt kommunens befolkningsprognos och sedan med ca 1050 personer åren 2024-2026 (370, 380, 300). Sedan finns det alltid en osäkerhet i en prognos. Med en genomsnittlig hushållsstorlek på 2,12 personer ger det ett behov av ca 500 bostäder under perioden eller ca 165 bostäder per år. Kommunens befolkningsprognos tar hänsyn till de etableringar som vi nu har kännedom om i regionen dvs etablering av ett nytt regemente i Falun, Northvolts etablering i Borlänge och Hitachis expansion i Ludvika och Smedjebacken. Den sistnämnda ger dock en väldigt liten påverkan på befolkningsökningen i Falun.

Det färdigställdes ca 210 bostäder 2022 och 2023 beräknas 430 bostäder färdigställas. Eftersom bostadsproduktionen har varit relativt stor med ca 1100 bostäder per år sedan 2020 samtidigt som att befolkningstillväxten har minskat så börjar det att åtminstone i teorin närma sig en bostadsmarknad i balans. Sedan kan det vara så att det utbud av bostäder som finns inte motsvarar det som efterfrågas och att man därför även i fortsättningen kan prata om en bostadsbrist.

Av de 2022 färdigställda ca 210 bostäderna var ca 155 i flerbostadshus och ca 55 i småhus. 2023 beräknas ca 430 bostäder färdigställas varav ca 340 i flerbostadshus och 90 i småhus. Som färdigställda har räknats de bostäder som har fått tillfälliga slutbesked dvs då inflyttning i bostäderna har kunnat ske. Denna statistik skiljer sig från SCBs men den ger ett mer rättvisande resultat. Bostäderna i flerbostadshus har tillkommit genom såväl nybyggnad som ombyggnad. Som småhus räknas även sådana som har upplåtits med bostadsrätt.

Utöver befolkningsutvecklingen påverkas efterfrågan av bostäder även av de ekonomiska förutsättningarna. Sedan sommaren 2022 har Riksbanken höjt styrräntan i flera omgångar till den nuvarande som är 4,0 % vilket i sin tur har inneburit stigande räntor på bostadslån vilket har påverka efterfrågan på främst nyproducerade bostadsrätter. Ökande inflation, kronans värde och världsläget med bl.a. kriget i Ukraina har inneburit ökade priser för bostadsbyggarna samtidigt som det har blivit dyrare att låna till bostaden.

Sedan hösten 2022 har det varit en trögare uthyrning hos Kopparstaden. Det har visat sig i form av att fler objekt går om än tidigare, kund lägger intresse på objekt, men tackar sedan nej i processen eller att kund anmäler sig till visning, men kommer inte och så vidare. Just nu är det jämvikt för hyresbostäder i Falu kommun, men det kan komma att behövas fler utifrån de förväntade etableringarna som kommer göras både i Falun och dess närområden.

Det har varit fler uppsägningar än normalt under oktober 2022 – juli 2023, men har de tre sen-aste månaderna kommit ned på normalnivå samtidigt som söktrycket normaliserats.

Det är ett lågt söktryck i ytterområden/landsbygd. 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. Ur bostadsförsörjningssynvinkel finns dock fortfarande ett behov av utbyggnad som överstiger det behov som befolkningsökningen genererar.

För begagnade bostadsrätter har priserna sjunkit sedan pristoppen i början av 2022. Dock ser det ut som att trenden har vänt och priserna har ökat de senaste tre månaderna. Det är fortsatt en efterfrågan även om spekulanterna är lite mer restriktiva. En del mäklare har upplevt en större efterfrågan på större bostadsrätter som treor och fyror medan andra inte upplevt någon större skillnad. Det tar längre tid att genomföra en försäljning och då speciellt de dyrare objekten.

Den nyproduktionen av bostadsrätter som har färdigställts under 2023 har haft svårt att få köpare och man erbjuder rabatter och andra lösningar.

Under 2023 har det inte startats några flerbostadprojekt och med det ränte- och kostnadsläget som är nu så är de flesta aktörerna tveksamma till att påbörja nya projekt åtminstone under 2024 och kanske även 2025.

Fortfarande finns en efterfrågan på begagnade villor i Falu kommun även om spekulanterna är mer avvaktande. Det tar längre tid att genomföra försäljningar och då speciellt för de dyrare objekten. Priserna är ned från pristoppen i början av 2022, men de har ökat de senaste tre månaderna. Mäklarna beskriver marknadsläget som att vi kommer från en dopad tillvaro med räntor på 1,5% till en mer normaliserad nivå. Hur efterfrågan på tomter för nyproduktion kommer att se ut på sikt är svårt att förutse. Det är många faktorer som spelar in såsom till exempel konjunktur, befolkningsutveckling, prisutvecklingen på begagnade hus, räntenivåer, amorteringskrav, skatteregler och den lokala arbetsmarknaden.

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.

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 2024-2026. Planen har upprättats utifrån bedömd efterfrågan grundad på befolkningsprognos, önskvärt antal producerade bostäder och med stöd av de uppgifter som exploatörer och byggherrar redovisat. I nuläget är bedömningen att det kommer att vara relativt få projekt som kommer att starta 2024 och att osäkerheten är stor även för 2025 och 2026. För hoppningsvis kommer läget på marknaden att förbättras och att ett större antal lägenheter kommer att kunna påbörjas 2025 och

2026 och att man under det kommande året kan göra nya bedömningar 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.

Förutom befolkningsökningen och den efterfrågan den innebär är alltså det framtida konjunkturläget avgörande för om projekten kommer att kunna påbörjas och genomföras. För många av projekten ska även nya detaljplaner upprättas vilket kan innebära fördröjningar på grund av överklaganden eller att något projekt helt faller bort. Målet om 300 nya bostäder per år kommer troligtvis inte att kunna uppfyllas 2024 och 2025. 2023 har det inte startats någon nyproduktion av bostäder i flerbostadshus vilket kommer att påverka utbudet 2024. Det kommer dock att finnas lediga bostäder som är eller blir färdigställda 2023. När det gäller småhustomter finns det till exempel också ett större antal lediga småhustomter i Staberg.

Eftersom marknaden så småningom kommer att återhämta sig så är det viktigt att detaljplanering och andra förberedande åtgärder kan ske under lågkonjunktur för att kunna få en snabbare start av byggprojekt när konjunkturen vänder. Eftersom det kommer att vara ett litet antal småhustomter som blir tillgängliga i början av perioden kan man anta att det kommer att finnas ett uppdämt behov när ett större antal tomter blir tillgängliga.

Totalt antal bostäder i utbyggnadsplanen för perioden 2024-2026 är ca 1200 där fördelningen på bostäder på flerbostadshus respektive småhus är ca 82% respektive 18%. Det är en relativt låg andel småhus men det har de senaste åren byggts färre bostäder i flerbostadshus än önskvärt.

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.

Observera att angivet årtal avser utbud av småhustomt respektive byggstart för flerbostadshus.

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.

= Kommunens projekt eller tomter

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

Nr	Kommunala småhustomter	Adress	Utbud 2023	2024	2025	2026	Upp-låtelse-form	Anmärkning Årtal anger utbudstidpunkt	Planläge december 2023
1	Haraldsbo	Kopparvägen	1				Ä		Detaljplan finns
2	Lilla Källviken		6				Ä		Detaljplan finns
3	Nedre Gruvriset 33:1/Tallskogen 1	Kantarellvägen	-		17		Ä		Detaljplan finns
	Summa kommunala		7	0	17	0			

	Privata exploatörer småhustomter/småhus	Adress	2023	2024	2025	2026	Upp-låtelse-form	Anmärkning Årtal anger utbudstidpunkt	Planläge december 2023
4	Bäckehagen 53:11	Stennäset	-	22			Brf		Detaljplan finns
5	Stallgården 1:539-557, Grycksbo	Skogsvägen	-			8	Ä		Detaljplan finns
6	Liljesund 1:2	Källviksberget		-		30	Ä		Planarbete pågår
7	Nedre Gruvriset 2:2	Simonsberget		-		30	Ä		Planarbete pågår
8	Näset	Andrakebyn		-	8	8	Ä		Planarbete pågår
9	Slätta 3:1	Lövhyddan	-		10	15	Ä/Brf		Planarbete pågår

Godkänd

10	Vällgården 7:1	Glamsarvet			5				Planbesked finns
11	Övre Gruvriset 10:2, Tallsbogen 2	Övre Gruvrisvägen	-		15	15	Ä		Detaljplanen överklagad
	Enstaka privata		15	15	15	15	Ä	Övervägande landsbygd	
	Summa privata expl		15	37	53	121			
	Summa småhustomter		22	37	70	121			

	Flerbostadshus	Adress	Byggstart 2023	2024	2025	2026	Upp-låtelse-form	Anmärkning Årtal avser byggstart	Planläge december 2023
12	Bjursås-Storgården 3:41	Storgårdsvägen	-		14		Hr	Kopparstaden	Detaljplan finns
13	Borgärdet 43:4	Hedvägen		28			Koop hr		Detaljplan finns
14	Born	S Mariegatan		-		100	Br/Hr		Planarbete pågår
15	Britsarvsskolan 6	Jungfruvägen				40	Hr		Planarbete pågår
16	Falun 10:3 och 10:8	Strandvägen				50	Hr/Br		Planarbete pågår
17	Haraldsbo 9:27	Strandvägen	-			50	Br		Planarbete pågår
18	Sergeanten 1, Falun 8:44, Falun 8:45	Taptovägen		123			Hr	Kopparstaden	Detaljplan finns
19	Gagnefs kompani 2	Surbrunnsvägen				70	Hr	Kopparstaden	Planarbete pågår
20	Hälsinggården 5:1	Korsnäsvägen	-			60	Hr		Detaljplan finns
21	Nedre Gruvriset 33:410	Lilla Källviken			60	60	Hr		Detaljplan finns
22	Nya Bergsskolan 4	Sturegatan 60			11		Hr		Detaljplan finns

23	Ringblomman 1 och 2	Britsarvsv/Norra Järnvägsgatan		-		70	Hr		Planarbete pågår
24	Nedre Gruvriset 2:2	Simonsberget		-		50			Planarbete pågår
25	Skovägen	Bjursås			40				Planarbete pågår
26	Slånbäret 1	Polhemsvägen			25		Brf		Detaljplan finns
27	Vasaparken 1	Parkgatan			40		Hr		Detaljplan finns
28	Västra Falun 2	Myntgatan		8			Hr		Detaljplan finns
29	Västra Falun 4	Myntgatan		18			Hr		Detaljplan finns
	Vård- o omsorgsboende		-	-	60		Hr	Kommunen	
	Grupp-/servicebostäder			6	6	6	Hr	Kommunen	
	Om-/tillbyggnader		5	5	5	5		Även omvandling lokal till bostäder	
	Summa flerbostadshus		5	188	261	561			

	Summa lgh totalt		27	225	331	682		1238	År 2024-2026
	Önskvärt antal								
	2023-2024		300	300	300	300		900	År 2024-2026

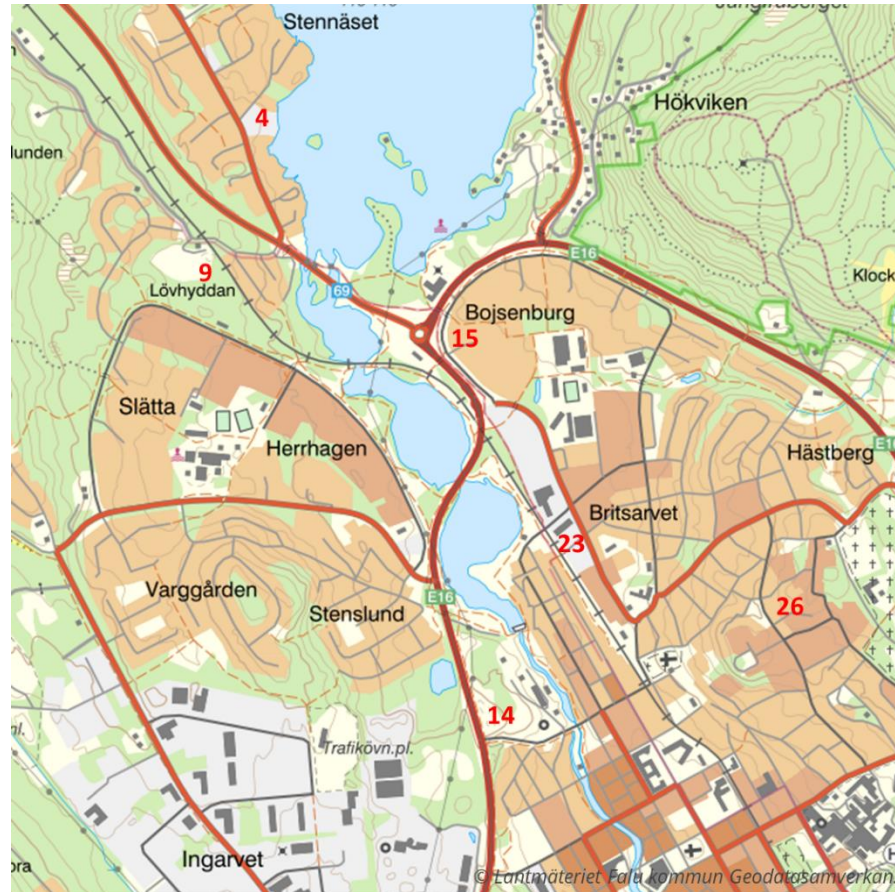
Kartor

Centrum

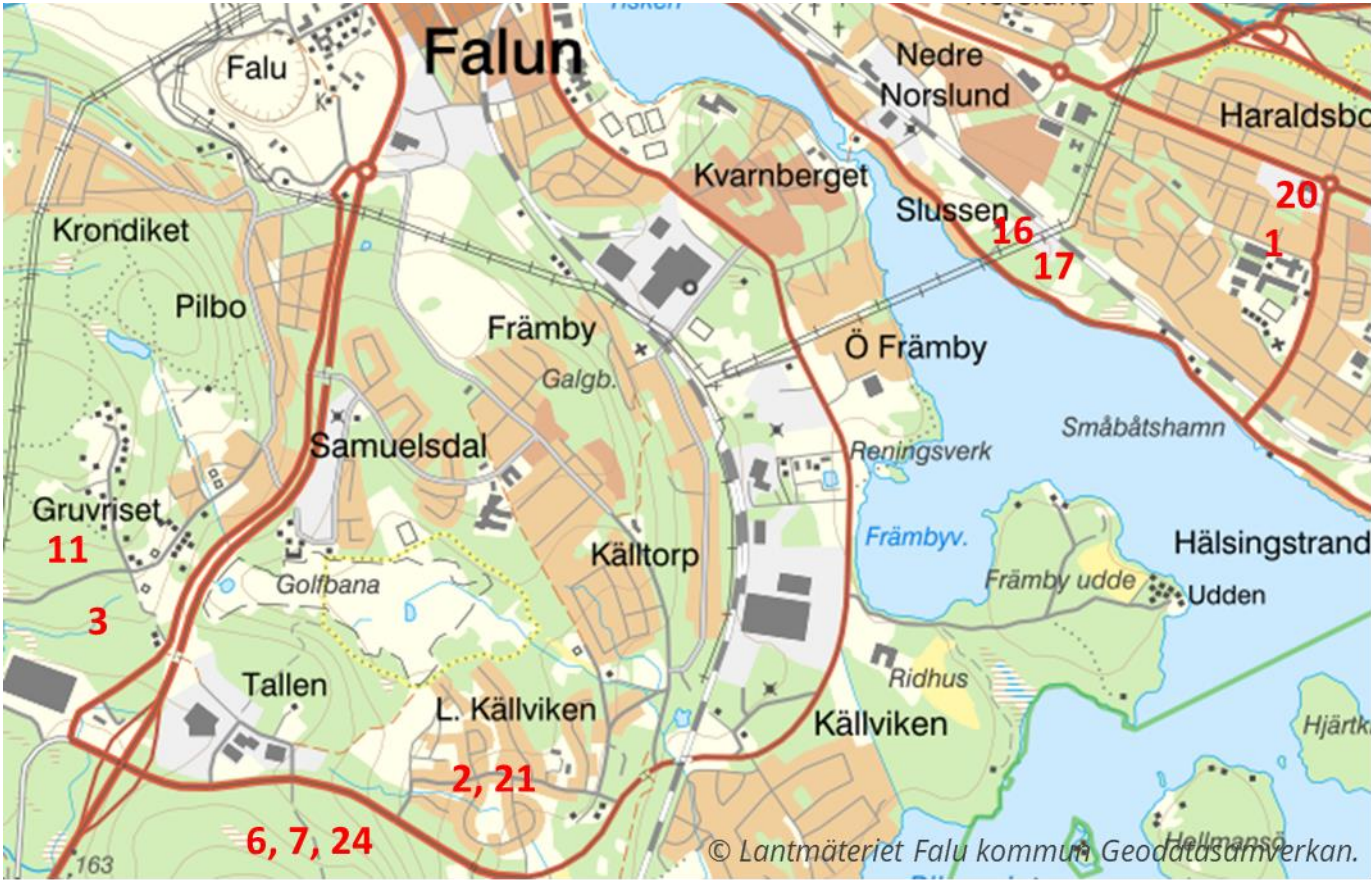


Godkänd

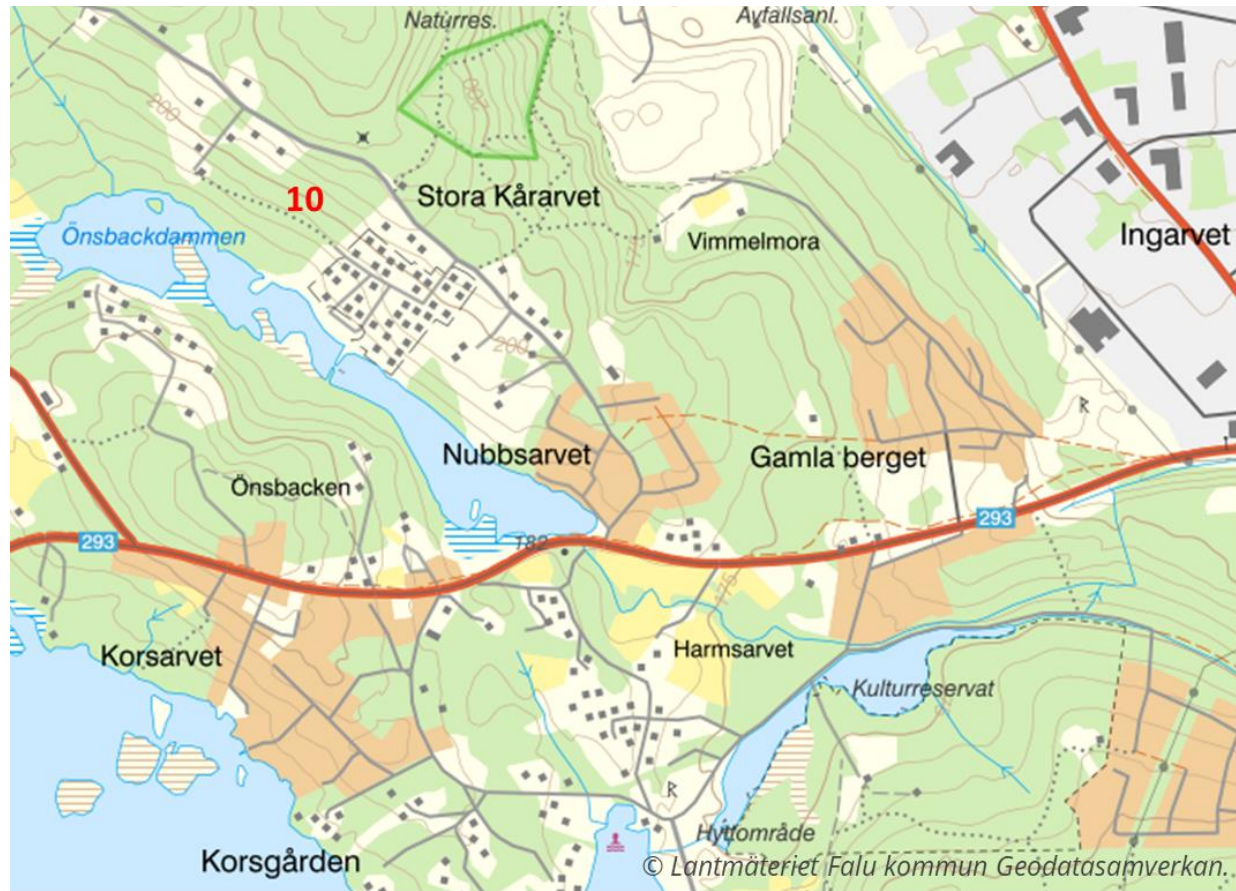
Norra Falun



Södra Falun



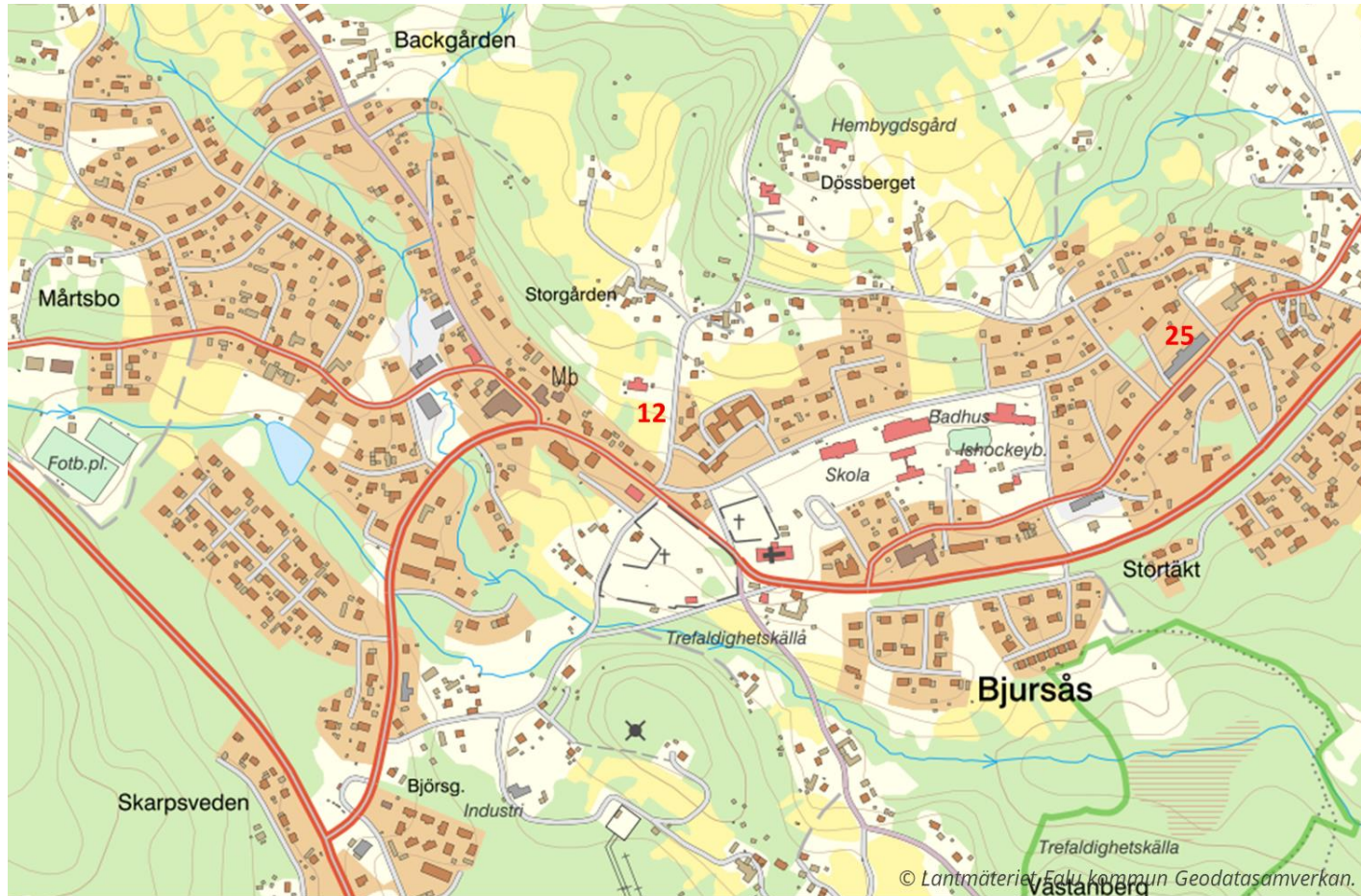
Gamla berget



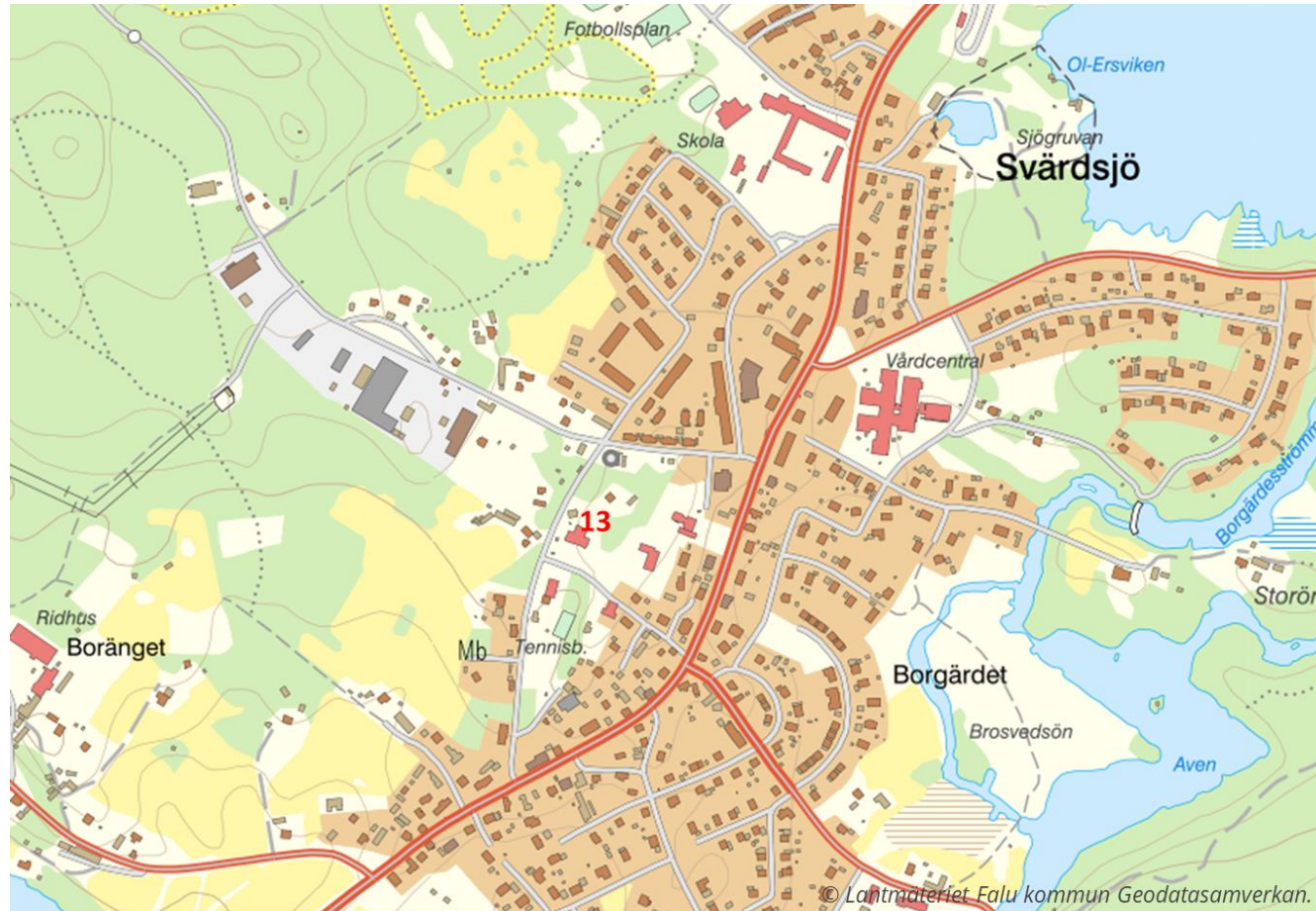
Vika



Bjursås



Svärdsjö



Grycksbo

