



# **Bostadsmarknaden i Falun 2022-23**

## Innehåll

INLEDNING.....	2
BOENDET I FALUN .....	3
Bostadsbehov för olika grupper.....	3
Ungdomar .....	3
Studenter .....	3
Boende för äldre i Falu kommun.....	4
Boende för personer med funktionsnedsättning .....	7
Boende för socialt utsatta personer.....	9
Nyanlända invandrare.....	10
Boende utanför Falu tätort.....	11
Boendemiljö .....	14
Attraktivt boende .....	14
Hälsosam boendemiljö.....	14
STATISTIK med mera.....	15
Bostadsbeståndet .....	15
Befolkning .....	15
Arbetsmarknad .....	16
Bostadsmarknad.....	17
Nyproduktion.....	17
Lägenhetsefterfrågan .....	18
Efterfrågan på villor .....	19
Tomtkö .....	20
Ombyggnad och rivning.....	20
Bostadsrätt.....	20

## 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 vilken har godkänts av kommunfullmäktige.



*BoKloks projekt på Korsnäs vägen Foto: Lars Gustafsson*

# BOENDET I FALUN

## Bostadsbehov för olika grupper

### Ungdomar

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.

Det kommunala bostadsbolaget Kopparstaden har för närvarande inga direkta ungdomslägenheter. Bolaget har inga planer att bygga specifikt för ungdomar, men ungdomar är en av målgrupperna som t.ex. har funnits med vid planeringen av byggnation av nya bostäder i projektet Kungsgården i Surbrunnshagen.

Ungas bostadsefterfrågan är starkt beroende av om de får jobb eller inte, vilket kan försvåras av att vi nu befinner oss i en lågkonjunktur. Konjunkturinstitutet bedömer att lågkonjunkturen fördjupas i år och att konjunkturen vänder svagt uppåt först mot andra halvan av 2024. Det dröjer till 2026 innan svensk ekonomi är i konjunkturell balans.

Storleken på ungdomskullarna har minskat under de senaste åren och förväntas ligga kvar på denna nivå under de närmaste åren, för att därefter öka svagt.

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.

### 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. Knappt 1400 studenter finns på campus Falun.

I kommunen finns det ca 500 egentliga studentbostäder som är tillgängliga för uthyrning. Inför höstterminsstart finns vanligen ca 100 studentlägenheter vakanta men samtliga blir uthyrda i samband med terminsstart. 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 bostadskoordinatorer som hjälper studenterna att hitta bostad. Det finns också en webbportal, [www.studentdalarna.se](http://www.studentdalarna.se), där studenterna och privata uthyrare kan få kontakt. Där finns också annan information om kontaktvägar. Våren 2023 och hösten 2023 har inflyttningen fungerat bra. Alla som varit i behov av bostad har fått avtal hos bostadsbolagen eller hos privat-

personer. I den årliga studentbostadsrapporten från Sveriges förenade studentkår blev Borlänge grönmarkerad, men Falun gulmarkerad. Färgmarkeringen beror på flera olika saker och Falun uppfyller grönmarkeringsnivån som innebär att alla studenter kan räkna med att få ett boende i staden inom en månad, men pga. höjda hyror blir de gulmarkerade då SFS även ställer kravet på en rimlig hyra (30% av studentens inkomst, vilket i år är ca 3600 kr) för grönmarkering. I Falun ligger hyreskostnaderna hos Kopparstaden vanligtvis runt 3700 till 4200 kronor/månad.

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.

## Boende för äldre i Falu kommun

### *Vård- och omsorgsboende (särskilt boende för äldre enligt Socialtjänstlagen)*

I Falun finns idag ca 570 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 33 lägenheter som används till 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 1980-talet.



*Vård och omsorgsboendet Slottet i Britsarvet Foto: Lars Gustafsson*

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 idag har en balanserad nivå på antalet bostäder i vård- och omsorgsboende i förhållande till behovet. Kommunfullmäktige har antagit ett planprogram för äldres boende som är ett långsiktigt program för alla typer av boende som riktar sig till äldre. Kommunfullmäktige har beslutat om att omvårdnadsnämnden beslutar om den boendeplan som finns för vård- och omsorgsboende (särskilt boende enligt lagstiftningen). Planprogrammet för äldres boende antas av fullmäktige för varje mandatperiod och boendeplanen för vård- och omsorgsboende uppdateras och beslutas av omvårdnadsnämnden vid behov.



*Foto: Ulf Palm*

### ***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 sökas 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.

Ett nytt tillskott till trygghetsbostäderna i Falun 2023 kommer att bli 27 lägenheter på Yxhammargatan som kommer upplåtas med kooperativ hyresrätt SPF:s regi. Totalt finns idag 213 lägenheter definierade som trygghetsboende i Falu kommun.



*Trygghetsboendet på Yxhammargatan (Gruvstaden) Foto: Lars Gustafsson*

### ***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 (Bovieran). 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. Kopparstaden byggde 2020 om centralt belägna lokaler i Borgärdet till fem seniorlägenheter.

### ***Boendeplan***

Sedan 2011 finns en boendeplan utarbetad av omvårdnadsförvaltningen och antagen av kommunfullmäktige. I boendeplanen beskrivs behovet av vård- och omsorgsboende, trygghetsboende 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.

### **Boende för personer med funktionsnedsättning**

#### ***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.

*Servicebostad/serviceboende* är vanligtvis vanliga lägenheter insprängda i ett vanligt lägenhetshus där det även bor personer som inte omfattas av LSS-beslut. Där en avskild lägenhet finns för samlingsmöjligheter och personalutrymmen. Här är ofta 8-11 personer anslutna till servicebostaden med beviljad LSS-boende-insats. Serviceboende fungerar som en mellanform mellan ett självständigt boende i egen lägenhet och en lägenhet i gruppboende.

*Gruppboende/gruppboende* är ett alternativ för personer som har ett så omfattande behov av tillsyn, stöd och/eller omvårdnad att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig i en mer direkt närhet. Syftet med gruppboendet är att vuxna personer med vissa funktionsnedsättningar som inte klarar eget boende eller boende i serviceboende ändå ska kunna skapa eller upprätthålla ett eget hem.

Gruppboendet är ett litet antal lägenheter som är grupperade kring gemensamma utrymmen, där stöd och omvårdnad kan ges alla tider på dygnet. De enskilda lägenheterna ska vara fullvärdiga lägenheter. Antalet boende per gruppboende bör vara 3-5 brukare enligt socialstyrelsens rekommendationer. För vissa personer med omfattande stödbehov är det särskilt viktigt att antalet kontakter i den närmaste miljön är begränsat.



Inom LSS boendeverksamhet finns idag 218 lägenheter i form av service- och gruppbo- städer. De senaste åren har det tillkommit 6-10 lägenheter ungefär vartannat år i ser- vice- och gruppbo- städer, men sedan juni 2022 har det inte tillkommit några nya lägen- heter/gruppboenden och först 2025 beräknas nya service och gruppboenden vara till- gängliga. Behovet av service- och gruppboenden fortsätter att öka även framåt och därför behövs det fler lägenheter kontinuerligt för att täcka nuvarande och kommande behov.

Ytterligare ersättningsboenden behövs också framåt med tanke på att brukares behov förändras som i sin tur kan ställa andra krav på boendemiljöns utformning. Ibland sker förändringar snabbt där vi idag kan ha svårt att erbjuda annan lägenhet inom den egna kommunen i nära tid och vi kan då riskera viten för ej verkställda beslut.

De som bor i kommunens LSS-boenden bor där oftast under lång tid. Det är inte samma omsättning som på ett särskilt boende för äldre då personen med funktionsnedsättning i regel flyttar in som ung vuxen i en gruppbo- stad och sedan bor kvar under stor del av eller hela livet. I skrivande stund finns fyra externt placerade personer med beslut om LSS boende för vuxna.

Inom socialpsykiatrins verksamhet finns idag 42 lägenheter i form av service- och gruppbo- städer. Målgruppen består dels av äldre personer över 65 år med fysisk funktionsnedsättning, dels av yngre personer med sammansatt behov. För närvarande upp- går antalet personer över 65 år till ca 15 personer. En del av det äldre lägenhetsbestån- det har ersatts med modernare och funktionsanpassade bostäder under senare år och under 2023 har ytterligare ett boende ersatts till modernare bostäder som uppfyller kraven på funktionsanpassning och brandsäkerhet. I samband med det utökades anta- let lägenheter med ytterligare en lägenhet. Behovet av plats på särskilt boende bedöms öka samtidigt som målgruppens behov förändras och blir mer komplext. Behovet av bo- endeplatser inom socialpsykiatrin pekar mot en allt yngre målgrupp vilket medför andra krav på standard med bl.a fullvärdiga kök. Utöver de egna särskilda boenden som bed- rivs köper även socialförvaltningen platser externt hos enskilda utförare av särskilda boenden. Detta då de egna platserna i dagsläget inte räcker till. I augusti 2023 var det 22 personer placerade i externa boenden inom socialpsykiatrins område.

### ***Ordinarie bostäder för personer med funktionsnedsättning***

Utöver särskilda bostäder finns behov av tillgänglighetsanpassade boenden för de per- soner med funktionsnedsättningar som klarar att bo i en ordinär bostad med hjälp av boendestödjare, 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 övernatt- ningsmöjlighet för assistenter.

För att den enskilde individen ska kunna ta emot stöd och hjälp av personal i sitt eget hem förutsätts att individen har en egen bostad. I rådande bostadsbrist finns svårig- heter för kommuninvånaren att hitta en lämplig bostad till en skälig kostnad utifrån personens ekonomiska situation.

## **Boende för socialt utsatta personer**

### ***Särskilda bostäder för socialt utsatta vuxna personer***

Falu kommun, Arbetslivs- och socialförvaltningen använder följande boendetyper för socialt utsatta personer.

*Stödboende för vuxna personer med missbruk/beroendeproblematik* är en form av boende som ska tillgodose behov av tillsyn och stöd, men inte vård och behandling. Boendet är tillfälligt i avvaktan på att den enskilde får ett eget ordinärt boende. Målgruppen är personer från 21 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 personal knuten till boendet dagtid. Inom förvaltningen finns två stödboenden, för kvinnor respektive för män. Det finns plats för nio respektive fem personer i lika många enrumslägenheter.

Vid platsbrist eller utifrån individuella behov som inte kan tillgodoses i det egna stödboendet, exempelvis dygnet runt personal, köps även plats på externa stödboenden.

*Kvinnofridsboendet* 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 erbjuder samtalsstöd och praktiskt stöd i form av att de följer med när de boende behöver utträta ärenden.

Utifrån riskbedömning och individuella behov köps även plats på externa skyddade boenden utanför Falu kommun. Det gäller även i det fall den våldsutsatta personen inte är en kvinna.

*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 6 platser. 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.

*Stödboende för barn och unga* är ett boende för barn och unga i åldern 16 t.o.m. 20 år och har 12 platser. De är placerade på boendet enligt SoL och är en insats för barn och unga som inte kan bo kvar hemma, men har behov som innebär att de inte kan bo själva. Det används även som ett mellansteg för barn och unga som har varit placerade på HVB-hem, men inte är helt redo att bo själva och där hemflytt inte är ett alternativ. Verksamheten har personal som jobbar mot verksamheten utifrån schemalagd arbetstid och med en bakjour vid behov från HVB-hemmet.

### ***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 medför att barn och unga riskerar att vara placerade på HVB-hem eller stödboende av socialtjänsten längre än nödvändigt.

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 för bostadsfrågan. Kommunen informerar även om vad ett socialt kontrakt innebär.

Socialtjänsten har enligt lagen 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 då detta också på sikt kan riskera bli skadligt för barnen. Vidare finns också en viss oro gällande ökad trångboddhet då det i samhället blir allt vanligare med större familjer. Det kan i sin tur i vissa fall medföra begränsad möjlighet för barn att gå undan från jobbiga situationer, få ro för läsläsning med mera. Ökad trångboddhet kan även i vissa fall medföra att barn och ungdomar spenderar mer tid utomhus och då även in på kvällarna vilket i sin tur kan medföra ökad oro i samhället. Ovanstående innebär att socialtjänsten måste ha möjlighet att hitta bostadslösningar som kan bli långsiktiga för familjerna, annars ökar risken för att socialtjänsten kan behöva ta till olika former av placeringsalternativ.

### **Nyanlända invandrare**

Falu kommun har under 2022 tagit emot 69 nyanlända och prognosen för 2023 är ca 58 nyanlända. Det finns en bosättningslag sedan 2016 som innebär att varje kommun måste ta emot nyanlända utifrån ett kommunal/fördelningstal som beräknas utifrån kommunens storlek, arbetsmarknadsläge, det sammantagna mottagandet av nyanlända personer och ensamkommande barn och antalet asylsökande som vistas i kommunen. Falu kommuns kommunal/fördelningstal för år 2023 är 37 nyanlända som kommer att

anvisas till Falun. Utöver de anvisade nyanlända bedöms ca 21 nyanlända bosätta sig själva i Falun.

Mottagandet av nyanlända fortsätter att minska vilket gör det lättare att ordna bostäder för målgruppen. Flyktingmottagningen har inga egna, inte ens temporära, boendelösningar för nyanlända. Ett gott samarbete med kommunala bostadsbolaget Kopparstaden finns och de flesta bostäder till nyanlända införskaffas genom Kopparstaden. Enligt Kopparstaden så har det gått bra att avsätta lägenheter för nyanlända på sistone för tillgången till lägenheter har ökat något. Några få bostäder införskaffas även genom privata hyresvärdar.

Under år 2022 fick kommunen ett nytt uppdrag att ordna boenden för flyktingar från Ukraina utifrån ett kommunal som bestäms för varje år. Kommunal för 2022 blev 218 men det togs emot endast 88 på grund av minskat mottagande av ukrainaflyktingar till Sverige. Kommunal för 2023 är 102 personer och hittills så har det tagits emot 33 personer. Flyktingar från Ukraina bor bland annat i Kopparstadens lägenheter, lägenheter från en privat hyresvärd, ett kommunalt tillfälligt gruppboende och tillfälliga lägenhetsmoduler. Det har varit utmanande att skaffa fler bostäder på kort tid utifrån det ursprungliga stora behovet.

## **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 de mindre tätorterna med 1000 – 2500 invånare (Bjursås, Borgärdet, Grycksbo, Rönndalen och Sundborn), dels ännu mindre tätorter med färre än 1000 invånare, och dels på ren landsbygd.

Det finns många som uppskattar kvaliteterna i ett 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 bland annat utretts hur kommunen, lokalt näringsliv och boende på orten i samverkan kan arbeta fram olika lösningar för service, s.k. servicepunkter. Kommunfullmäktige antog 2020 en *Serviceplan för Falu kommun* för åren 2021–2025. 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 kommunal och orter, i enlighet med serviceplanen, så att de blir kompletta vad gäller till exempel skola, handel och barnomsorg.

Tillgången på arbetstillfällen 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 arbetstillfällen och service kan antas vara avgörande för det.



*Foto: Ulf Palm*

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 även med den högre räntenivå som är nu. Det gör att flerbostadshusens hyror får svårt att konkurrera. För villatomterna blir kraven högre på att det måste vara riktigt bra lägen.



*Hultqvist fastigheters byggnation Sandsberg i Sundborn. Foto: Christer Johansson*

Kopparstadens flerbostadshusprojekt i Sundborn med totalt 24 lägenheter släpptes till marknaden i februari 2022. Inflyttningen började under vår/sommar 2023.

I Sundborn har Hultqvist fastigheter genomfört projektet Brf Sandsberg med sammanlagt 12 lägenheter i etapp 1 och radhusprojekt Brf Bjungnäs som bestod av 14 kedjehus.

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.



*Kopparstadens byggnation Kvarnängen i Sundborn. Foto: Christer Johansson*

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.

En fördjupad översiktsplan för delar av landsbygden har haft en andra utställning och inkomna yttranden ska besvaras. Under förutsättning att planförslaget inte ändras väsentligt efter utställning 2 är nästa steg att anta planen i kommunfullmäktige. I den fördjupade översiktsplanen pekas område för nybyggnation av bostäder ut i flera av kommunens yttre tätorter och det redovisas riktlinjer för byggande i övrigt. Det pågår även arbete tillsammans med Borlänge kommun för en fördjupad översiktsplan för Runn och närområden.

2014 antog kommunfullmäktige en 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. Kommunstyrelsen har gett ett uppdrag att revidera VA-planen och VA-utbyggnadsplanen, med utgångspunkt i den utredning om normaltaxans täckningsgrad och VA-planens fortsatta finansiering som tagits fram. Arbetet med revideringen pågår.

De områden utanför Falu tätort som står på tur för en utbyggnad av allmänt VA är Enviksbyn (planerad utbyggnadsstart 2024), Bergsgården (planerad utbyggnadsstart 2024) och Hedgårdarna (planerad utbyggnadsstart 2025/2026). När utbyggnaderna är genomförda kan det 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. För övriga områden i den tidigare VA-utbyggnadsplanen är frågan om framtida utbyggnad i dagsläget osäker fram till att VA-planen och VA-utbyggnadsplanen har reviderats.

## **Boendemiljö**

### **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. I stället 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 finns både mindre förtätningsobjekt och större utbyggnadsområden. Motsvarande pågår i arbetet med en fördjupad översiktsplan för landsbygden.

### **Hälsosam boendemiljö**

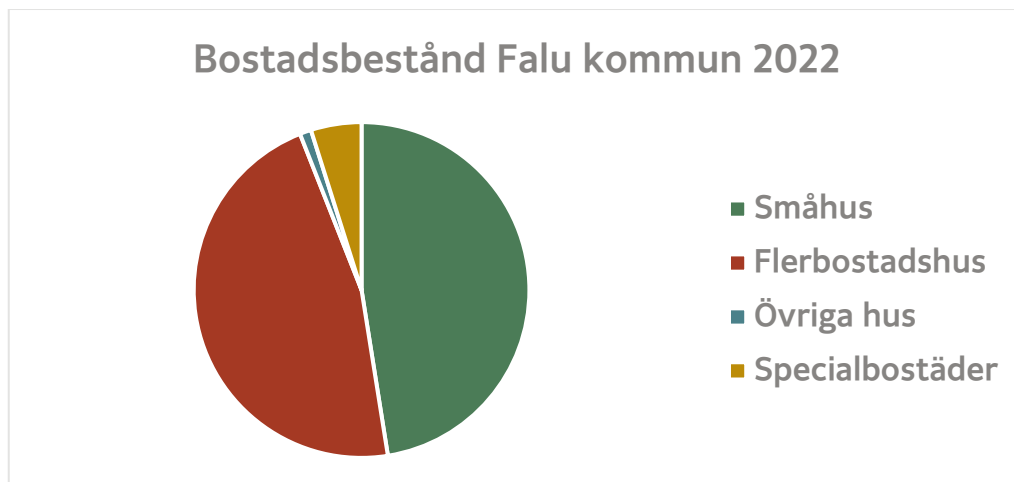
Vissa frågor om boendemiljö hanteras i Bostadsprogrammet medan de återfinns i Miljöprogrammet 2020 och Folkhälsoprogrammet 2020.

## STATISTIK med mera

I det följande redovisas några utgångspunkter i form av fakta om bostadsbestånd, befolkning, arbetsmarknad, bostadsmarknad, bostadsbehov med mera, vilka utgör underlag för bostadsbyggandet i kommunen.

### Bostadsbeståndet

Vid utgången av 2022 fanns det i Falu kommun ca 29.693 bostäder enligt uppgift från SCB. Ca 53 % av bostäderna fanns i flerbostadshus och ca 47 % i småhus. (Övriga hus och specialbostäder i nedanstående diagram är huvudsakligen flerbostadshus).



Under 2022 har antalet ökat med 212, varav 55 i småhus och 157 i flerbostadshus. SCB:s statistik skiljer sig något från detta, vilket torde bero på eftersläpningar i rapporteringen.

Upplåtelseformerna fördelar sig på äganderätt ca 45 %, hyresrätt ca 41 % och bostadsrätt ca 14 %. Uppgifterna grundar sig på statistik från SCB avseende hushållens fördelning 2022 på olika boendeformer.

Hittills under 2023 har 432 bostäder färdigställts varav 94 i småhus och 338 i flerbostadshus.

### Befolkning

Under perioden 2012 till och med 2022 ökade befolkningen med 3 386 personer. Total folkmängd den 31 december 2022 var 59 818 vilket är en minskning med 19 personer från 2021.

Befolkningsprognos:

	Folkmängd	Folkökning
<b>2023</b>	60 111	293
<b>2024</b>	60 481	370
<b>2025</b>	60 861	380
<b>2026</b>	61 166	305



Det framgår av befolkningsprognosen ovan att befolkningen under perioden 2023 till och med 2026 förväntas öka med 1348 personer, det vill säga cirka 327 personer per år. Befolkningen minskade med 19 personer år 2022. En stor osäkerhet ligger i befolkningsprognosen då Northvolt kommer etableras i Borlänge samt att det kommer ske en återetablering av regementet i Falun under denna tidsram.

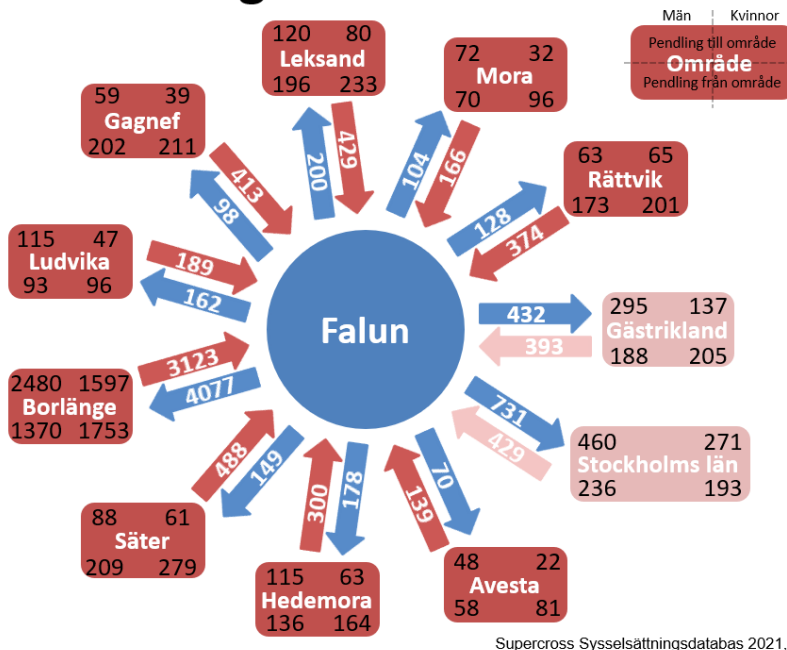
Hushållsstorleken i Falu kommun var 2,11 personer den 31 december år 2022, vilket är något under riket som helhet (2,15). Detta innebär i genomsnitt en ökning med ca 160 hushåll per år under programperioden 2023-2026. En relativt liten förändring i hushållsstorleken påverkar bostadsbehovet betydligt. Antalet förstagångshushållsbildare per år, alltså ungdomar som flyttar hemifrån, har minskat med ca 260 personer från toppåret 2011 till 2022 och förväntas ligga kvar på denna nivå under de närmaste åren, för att därefter öka.

Trångboddheten i flerbostadshus ökade under åren 2015-2019 för att 2019 toppa på 793 hushåll (6,73%). Efter det har trångboddheten sjunkit och 2022 noterades 701 hushåll (5,83%) som trångbodda.

## Arbetsmarknad

Arbetspendlingen till och från Falu kommun kan illustreras som följer:

### Pendling till och från Falun

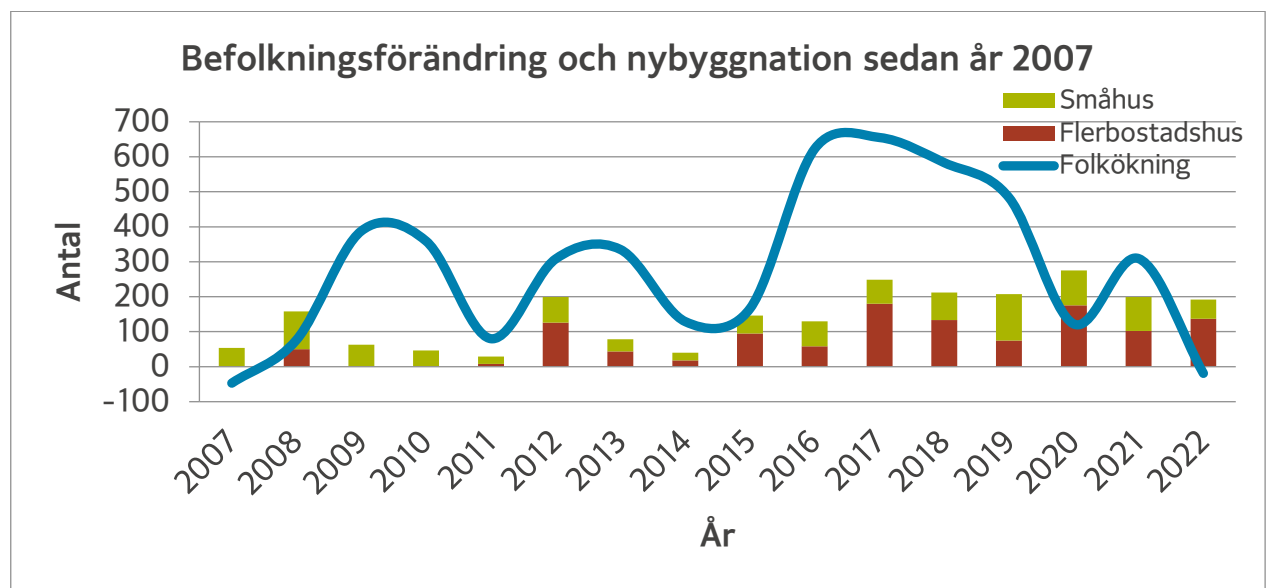


Arbetspendlingen mellan Falun och Borlänge har ökat i båda riktningar, men lite mer i riktning Falun (bor i Borlänge och jobbar i Falun). Det är nu knappt 1000 fler personer som pendlar ut från Falun till Borlänge än i den andra riktningen. Beträffande övriga kommuner i Dalarna är det i huvudsak fler som pendlar till än från Falu kommun. Gente- mot Stockholm har kommunen dock ett underskott.

Antalet öppet arbetslösa var 2022 4,1 % (3,7 % för kvinnor, 4,5 % för män). Detta kan jämföras med genomsnittet för riket som var 6,1 % (6,3 % för kvinnor, 6,0 % för män). (Definition öppet arbetslösa: Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd dividerat med antalet förvärvsarbetare plus arbetslösa).

## Bostadsmarknad

Under år 2022 var nybyggnationen högre än folkökningen. Under 2016-2019 hade Falu kommun en kraftig befolkningstillväxt, vilket gör att det fortfarande råder bostadsbrist i Falu kommun. Befolkningsprognosen tyder på att befolkningen kommer att öka mer även framöver, vilket leder till ytterligare bostadsbrist om inte marknaden tillförs fler bostäder i motsvarande takt.



### Nyproduktion

Under år 2021 färdigställdes ca 230 bostäder varav ca 76 i flerbostadshus, 60 i ett vård- och omsorgsboende och ca 97 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.

2022 färdigställdes 55 bostäder i småhus, 151 i flerbostadshus och 6 lägenheter i en gruppboende.

2023 har i början av december färdigställts 432 bostäder varav 338 i flerbostadshus, 38 i friliggande villor och 56 i småhus upplåtna med bostadsrätt

Följande byggnation av flerbostadshus och rad- och kedjehus pågår nu i slutet 2023:

- BoKloks projekt Brf Duetten med 67 lägenheter på Korsnäsavägen
- Gruvstadens projekt på Yxhammarsgatan med 28 lägenheter
- Panghus projekt Brf Sjöglimten med 16 radhus i Hosjö
- OBOS projekt Brf Tallbacken i Falun med 29 rad- och kedjehus i Surbrunnshagen

Några av projekten ovan är helt klara medan några har lägenheter som är färdigställda.

Småhus och rad- och kedjehus har i huvudsak byggts i Lilla Källviken, Herrhagskogen, Surbrunnshagen och Hosjö under senare år.



*Lilla Källviken Foto: Lars Gustafsson*

### **Lägenhetsefterfrågan**

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.

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

Det är ett lågt söktryck i ytterområden/landsbygd.



*Nybyggnation på Norra Järnvägsgatan (Amasten) Foto: Lars Gustafsson*

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.

Vilken roll Kopparstaden ska ha i kommunens bostadsförsörjning är något som regleras i ägardirektivet.

För 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.



*BoKloks projekt på Korsnäs vägen Foto: Lars Gustafsson*

### **Efterfrågan på villor**

Fortfarande finns en efterfrågan på 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 bebodda hus, räntenivåer, amorteringskrav, skatteregler och den lokala arbetsmarknaden.

## **Tomtkö**

Den 31 december år 2022 stod ca 750 sökande i tomtkön vilket är ett 20-tal färre än 31 december 2021. Eftersom det bara såldes ett par småhustomter 2022 så betyder det att fler lämnade kön än som tillkom. Alla i tomtkön är dock inte aktivt sökande. Nu i början av decemeber står ca 720 sökanden i kön.

Under år 2022 bjöd kommunen ut två småhustomter i Hälsinggården och två tomter i Lilla Källviken. Hittills 2023 har kommunen bjudit ut en tomt i Lilla Källviken och en i Haraldsbo där båda hade köpts tillbaka av kommunen. 2022 sålde kommunen två tomter i Lilla Källviken och hittills 2023 har kommunen sålt en tomt i Bjursås och en tomt i Borgärdet. För närvarande pågår ett tomtutbud med fem tomter i Lilla Källviken där ansökningar finns till alla tomter.

## **Ombyggnad och rivning**

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

## **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 i gång.

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