

[falun.se/](http://falun.se/)



# Bostadsprogram för Falu kommun 2018-2021

Godkänt av kommunfullmäktige 2018-05-17

FALUN



## Inledning

Falun växer och utvecklas! En av de viktigaste frågorna i denna utveckling är att ha ett bostadsbyggande som tillgodoser tillväxten. De befintliga bostäderna och bostadsområdena behöver också uppdateras för att Falu kommuns bostadsmarknad ska vara attraktiv och framgångsrik.

Det finns lagkrav på att kommunfullmäktige en gång per mandatperiod antar riktlinjer för bostadsförsörjningen. 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. Bostadsprogrammet ska även visa kommunens vilja vad gäller boendet och bostadsbyggandet, vara ett underlag till bostadsföretagens utbyggnadsstrategier och ge information till kommuninvånarna och personer som avser att flytta till Falun.

”Goda bostäder” omfattar inte bara bostäderna i sig utan även boendemiljön. Det handlar inte bara om nyproduktion utan också om insatser i det befintliga bostadsbeståndet för att t.ex. åstadkomma lägenheter tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Det gäller alla invånares behov av bostäder men vissa grupper kan behöva uppmärksammas särskilt, t.ex. äldre och funktionsnedsatta, ungdomar eller nyanlända. Genom en väl fungerande bostadsplanering kan medborgarna få bättre inflytande och överblick över boendesituationen i kommunen.

Riktlinjer, mål och åtgärder för att nå målen framgår av detta Bostadsprogram. Till Bostadsprogrammet hör handlingarna *Utbyggnadsplan* och *Bostadsmarknaden i Falun*. ”Bostadsmarknaden i Falun” är en beskrivning av hur bostadsmarknaden ser ut i Falun med statistik m.m. Syftet med ”Bostadsmarknaden i Falun” är att ge ett underlag för kommunen att bedöma behovet av bostäder utifrån demografisk utveckling och efterfrågan på bostäder. Men dokumentet kan också ge viktig information till fastighetsägare, exploatörer och allmänhet. Dokumentet ska uppdateras årligen.

Utbyggnadsplanen, som är treårig, utgörs av en projektförteckning med det byggande som beräknas starta under perioden. Utbyggnadsplanen ska godkännas av kommunstyrelsen och uppdateras årligen i samband med budgetprocessen.

Bostadsprogrammet har tagits fram av en projektgrupp med representanter för Falu Kommuns berörda förvaltningar och det kommunala bostadsbolaget Kopparstaden AB. En workshop med representanter för berörda styrelser och nämnder har hållits med diskussioner om mål och riktlinjer för boendeplaneringen. Samråd kommer ha skett med andra berörda förvaltningar samt med länsstyrelsen, Region Dalarna, Falun-Borlängeregion, angränsande kommuner, högskolan, studentkåren, pensionärsorganisationer m fl.

## Innehållsförteckning

Inledning.....	2
1. Kommunalt ansvar för bostadsförsörjning.....	4
2. Kommunala möjligheter att styra bostadsbyggandet.....	5
3. Nationella och regionala mål.....	5
4. Kommunala styrdokument.....	6
5. Beskrivning av nuläge .....	7
5.1 Bostadsmarknaden i Falu kommun.....	7
5.2 Regionalt perspektiv.....	7
5.3 Analys av bostadsbyggnadsbehov.....	7
5.4 Bostadsbehov för särskilda grupper.....	8
5.5 Fysisk planering .....	10
6. Falu kommuns vision för bostadsplaneringen .....	10
7. Falu kommuns riktlinjer, mål och åtgärder för bostadsförsörjningen .....	11
8. Utbyggnadsplan.....	16
9. Samråd.....	16
Bilagor.....	17

## 1. Kommunalt ansvar för bostadsförsörjning

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar tydliggör kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen och ställer krav på hur det ska gå till:

*1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.*

*Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.*

*Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Lag (2013:866).*

*2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:*

- 1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,*
- 2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och*
- 3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.*

*Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Lag (2013:866).*

Falu kommun redovisar sin planering för bostadsförsörjningen i detta Bostadsprogram.

Bostadsprogrammet ska ange riktlinjer och mål för att tillgodose kommunens bostadsförsörjningsansvar. Det ska även utgöra ett vägledande underlag vid planering av nya bostadsområden och ge underlag för en god mark- och planberedskap. Därtill ska programmet ge kunskaper om bostadsmarknaden i kommunen. Bostadsprogrammet bidrar till att:

- En god mark- och planberedskap erhålls
- Det produceras bostäder i en omfattning och av typer som överensstämmer med efterfrågan
- Balans på bostadsmarknaden
- Bostadsmarknadens aktörer har fått en bra kunskap om kommunens bostadsmarknad
- Falu kommun får attraktivare boendemiljöer
- Valfärd
- Tillväxt

Bostadsprogrammet har utarbetats av en projektgrupp med representanter för berörda förvaltningar under ledning av projektledare från miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Delta-gande förvaltningar har varit: Arbetsmarknad-, integration- och kompetens, barn- och utbildning, service, omvårdnad och social. Från miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen deltog representanter för bygg och miljö, exploatering, hållbarhet och planering, näringsliv samt trafik och mark. Även representanter för det kommunala bostadsbolaget Kopparstaden AB ingick i projektgruppen. En workshop med representanter för berörda styrelser och nämnder,

Kopparstaden samt Falu Energi och vatten AB har hållits med diskussioner om mål och riktlinjer för boendeplaneringen.

Bostadsprogrammet ska antas av kommunfullmäktige.

## 2. Kommunala möjligheter att styra bostadsbyggandet

Kommunens möjligheter att styra bostadsbyggandet är främst

- Kommunens översikts- och detaljplanering
- Kommunalt markägande och aktiv markpolitik
- Marköverlåtelseavtal och exploateringsavtal
- Kommunens bostadsföretag Kopparstaden AB

Kommunen har ett så kallat planmonopol, det vill säga att det är kommunen som bestämmer hur marken ska användas och därmed var det kan byggas bostäder. Det är därför viktigt att det finns en planberedskap och att det finns tillräckligt mycket detaljplanelagd mark för den mängd bostäder som efterfrågas.

Att mark är planlagd innebär dock ingen garanti för att den verkligen bebyggs, i vilken ordning bebyggelsen ska uppföras eller vilken upplåtelseform bebyggelsen ska ha.

Kommunen kan genom att arbeta aktivt med markpolitik, ha mål och strategier för markförvärv och markanvisningar påverka bostadsbyggandet. Med en aktiv markpolitik kan kommunen med god framförhållning förvärva mark för framtida bostäder. När kommunen säljer mark kan kommunen i avtal reglera när, hur och vad som ska byggas.

När exploatören äger marken har kommunen viss möjlighet att i exploateringsavtal reglera när och hur exploateringen ska genomföras. Men möjligheten till påverkan är betydligt mindre än när kommunen själv äger marken. Det är ändå den aktuella exploatören som för sin del bedömer marknadsförutsättningarna för bebyggelse.

Kommunens bostadsbolag Kopparstaden AB är ett viktigt bostadspolitiskt instrument. Kopparstaden äger en stor andel av de hyresfastigheter som finns i kommunen. Kommunen har därmed möjlighet att påverka nyproduktionen av hyreslägenheter. Det allmännyttiga bolaget ska dock enligt lag bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Kommunen har en tomtkö för fördelning av småhustomter.

## 3. Nationella och regionala mål

*Det övergripande nationella målet för bostadsmarknaden är:*

Långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

*Boverkets mål inom fysisk samhällsplanering är*

**Bostäder efter människors behov.** Människors behov ska styra utbudet av bostäder och alla ska ha likvärdig tillgång till bostad och boendemiljö av god kvalitet.

*Dalastrategin – Dalarna 2020* anger i sin målbild att FalunBorlängeregionen, som motor för utvecklingen i Dalarna, är en sammanhållen region för boende, arbete och fritid och en av de tio största stadsregionerna i landet. Boendet, och därmed byggandet, kommer att spela en allt viktigare roll för att skapa utveckling och tillväxt i Dalarna. Efterfrågan på attraktiva bostäder och boendemiljöer förväntas öka. Om det framtida bostadsbyggandet inte kan tillgodose den

ökade efterfrågan i länet, riskerar att utgöra ett hinder för regionens utveckling. En stor variation av boendeformer och miljöer är betydelsefullt för att skapa ett hållbart boende.



#### 4. Kommunala styrdokument

Det finns många styrdokument i kommunen som på något sätt berör boendefrågor. En del av dessa styrdokument har även mål för bostadsrelaterade frågor t ex tas radongas i bostäder upp i miljöprogrammet. Dessa mål tas inte också upp i detta bostadsprogram.

Visionen Ett större Falun

Folkhälsoprogram 2020

Miljöprogram 2020

Tillväxtprogram 2020

Översiktsplan Falun Borlänge

Fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området kring Varpan *pågår*

Fördjupad översiktsplan för delar av landsbygden i Falu kommun *pågår*

Landsbygdsprogram

Boendeplan för äldre

Lokalförsörjningsplan för skolor

Energi- och klimatprogram

En större stad – strategi för stadsutveckling

Träbyggnadsstrategi

## 5. Beskrivning av nuläge

### 5.1 Bostadsmarknaden i Falu kommun

Till detta program hör rapporten *Bostadsmarknaden i Falun 2018*. I denna finns beskrivet hur bostadssituationen ser ut för olika grupper såsom ungdomar, studenter, äldre och nyanlända och hur det ser ut för boende på landsbygden utanför Falu tätort. Rapporten tar även upp bostadsbeståndet och dess utveckling över tid, befolkningsutveckling och prognos samt arbetsmarknad och efterfrågan på bostadsmarknaden. Syftet med ”Bostadsmarknaden i Falun” är att ge ett underlag för kommunen att bedöma behovet av bostäder utifrån demografisk utveckling och efterfrågan på bostäder. Men dokumentet kan också ge viktig information till fastighetsägare, exploatörer och allmänhet. Dokumentet ska uppdateras årligen.

### 5.2 Regionalt perspektiv

FalunBorlängeregionen omfattar Falun, Borlänge, Gagnef, Säter, Ludvika och Smedjebackens kommuner. Inom FalunBorlängeregionen sker ett samarbete om bostadsbyggande. Det handlar bland annat om att få fler aktörer att vilja bygga bostäder i våra kommuner. Genom att erbjuda aktörerna möjlighet att bygga i flera kommuner blir det möjligt för nya aktörer att bygga ett tillräckligt stort bestånd för att etablera förvaltning. Vi har bland annat vid träffar med aktörerna varit representerade från flera kommuner. Samarbetet har lett till att nya byggherrar byggt i regionen. Vi kommer att fortsätta och utveckla samarbetet. En förutsättning för en regional bostadsmarknad är en funktionell infrastruktur, i synnerhet kollektiv pendling.

I Statistiska centralbyråns (SCB) statistik hör Falu kommun beträffande boende till en funktionell analysregion tillsammans med Borlänge, Rättvik, Leksand, Säter och Gagnef.

Länsstyrelsen sammanställer varje år en rapport om Bostadsmarknaden i Dalarna (Rapport 2017:08) utifrån kommunernas svar på Boverkets bostadsmarknadsenkät. Samtliga kommuner i Falu kommuns region, både enligt SCB:s definition och FalunBorlängeregionen, har för närvarande bostadsbrist. Falu kommun har många projekt på gång, vilket innebär att det kan finnas förutsättningar för att få en generell balans på bostadsmarknaden i Falu kommun om fem år. Övriga kommuner tror att de fortfarande kommer att ha bostadsbrist om fem år. Falu kommun behöver arbeta för en fortsatt hög bostadsproduktion.

Det har de senaste åren varit ett ökat fokus på resurssvaga gruppers inträde på bostadsmarknaden.

### 5.3 Analys av bostadsbyggnadsbehov

Befolkningen i kommunen ökade med 657 personer år 2017 och förväntas öka med ca 1390 personer åren 2018-2021. Det finns alltid en osäkerhet i en prognos. Men osäkerheten är större än vanligt beroende på osäkerheten kring antalet nyanlända flyktingar.

I den analys av bostadsmarknaden som gjordes 2011 bedömdes bostadsmarknaden generellt vara i stort sett i balans. Det fanns dock viss brist på bostäder i Falu tätort. Därefter har befolkningen ökat mer i förhållande till vad som byggts. En bostadsbrist har därför uppstått. Om kommunens mål sätts till 300 tillkommande bostäder per år och det uppfylls liksom kommunens befolkningsprognos, så är numerär balans (jämfört med 2011) på bostadsmarknaden uppnådd under år 2019. Bostadsbehovet är här framräknat utifrån befolkningsprognos och hushållsstorlek.



Det har i Falu kommun varit en kraftig prisökning på både villor och bostadsrätter de senaste fem åren. Under hösten 2017 sjönk villapriserna för att under vintern plana ut. För bostadsrätterna har priserna under 2017 planat ut med en svag sänkning. Hur priserna och efterfrågan ska utveckla sig framöver är synnerligen svårt att förutspå, både i Falun och nationellt. Det är många faktorer som spelar in såsom t.ex. befolkningsutveckling, prisutvecklingen på begagnade hus, räntenivåer, amorteringskrav, skatteregler och den lokala arbetsmarknaden. De farhågor som framförts på nationell nivå rör främst dyra, exklusiva bostadsrättsprojekt. Det som byggs i Falu kommun ligger i stort sett helt i en betydligt lägre prisnivå. Med anledning av befolkningsökningen finns det anledning att anta att efterfrågan kommer att ligga på en fortsatt relativt hög nivå de närmaste åren. Observera att bostadsbehov inte är det samma som bostadsbyggnadsbehov. Det beror på att en del hushåll av olika skäl, ofta ekonomiska, inte kommer att köpa/hyra en bostad trots att de egentligen har ett behov.

#### 5.4 Bostadsbehov för särskilda grupper

Bostadsbehovet för olika grupper finns redovisat i *Bostadsmarknaden i Falun 2018* och sammanfattas här.

Kommunfullmäktige har antagit en särskild *Boendeplan för äldre 2016-2030*. Målet med boendeplanen är att tillgodose äldres individuella och skiftande behov av trygga, attraktiva och hållbara boendeformer. Boendeplanen ska utvärderas och revideras vartannat år.

Kommunens bedömning är att vi idag har nått en balanserad nivå på antalet bostäder i vård- och omsorgsboende (särskilt boende för äldre) i förhållande till behovet. Det kan utgöra en nollpunkt för framräkning av framtida behov utifrån den demografiska utvecklingen, i enlighet med den antagna boendeplanen för äldreomsorgen. De framtida utbyggnader som behövs kommer successivt att läggas in i kommunens budget och bostadsprogrammets utbyggnadsplan. Befintliga och potentiella seniorbostäder bör ses över, en del kan behöva anpassas. Det kan också behöva byggas nya. Fler bostäder i trygghetsboendeformen behövs och även ytterligare platser inom vård- och omsorgsboende inom perioden.



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. Fler bostäder behöver därför byggas för personer med olika typer av funktionsnedsättning, vilket finns upptaget i *Utbyggnadsplan 2018-2021*.

Ungdomskullen, i den ålder unga önskar flytta hemifrån, har minskat. Ungdomar efterfrågar gärna små och centralt belägna lägenheter, vilka det är brist på. Vid nyproduktion blir hyran oftast högre än vad unga vuxna önskar och/eller har råd med. 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.

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 terminsstart. Hösten 2017 fanns fler antagna studenter samtidigt som färre studentbostäder var tillgängliga för uthyrning. Den generella bostadsbristen medför också att det är 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 kommer det att finnas bostadskoordinatorer som hjälper studenterna att hitta bostad. Det finns sökmöjligheter på webben falun.se där även privata uthyrare lägenheter finns med. Intresset för att bo i studentkorridor eller i delade lägenheter har minskat. En viss utbyggnad av studentbostäder är önskvärd.

Den generella bostadsbristen har gjort det svårare för socialt utsatta att få hyreskontrakt. Det har inneburit att socialtjänsten i större utsträckning får agera mellanhand med sociala kontrakt. Bostadsbristen innebär även att det inte bara är socialt utsatta kommuninvånare som kontaktar socialtjänsten om hjälp med bostad utan även andra personer som av någon anledning, t ex skilsmässa, är i behov av bostad.

Den nya boställningslagen som trädde i kraft 2016 innebär att varje kommun måste ta emot nyanlända utifrån ett kommunal/fördelningstal. Utöver detta tillkommer nyanlända som kommer att själva bosätta sig i Falun. Det är fortsatt svårt att hitta boendelösningar för såväl ensamhushåll och stora familjer.

Det är mycket osäkert hur stort mottagande Sverige kommer att ha framöver och hur många som kommer till Falun. Även beträffande de som bosatt sig i Falun är det svårt att veta i hur stor utsträckning de kommer att bo kvar i kommun och om de kommer att få hit familjer. Det gör att den befolkningsprognos som kommunfullmäktige antagit mer osäker än vanligt. Därmed ökar också osäkerheten om hur många bostäder som behövs. Bostadsbristen gör att det är svårt att få fram bostäder, särskilt små och stora lägenheter. Bostadsbristen är en av de största utmaningarna för kommunens integrationsenhet.

Det behövs en handlingsplan för hur behoven för nyanlända respektive socialt utsatta ska kunna tillgodoses. I avvaktan på tillgodoses behoven i det löpande ordinarie arbetet.

Det övergripande nationella målet för jämställdhetspolitiken är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Men kvinnors och mäns förutsättningar på bostadsmarknaden skiljer sig åt. Kvinnor arbetar mer deltid, har oftare osäkra anställningar och lägre lön än män. Tre av fyra ensamstående föräldrar är dessutom kvinnor och de har i genomsnitt fler barn boende hos sig än ensamstående män. Kvinnor har därför ofta behov av större och dyrare bostäder än män, samtidigt som deras inkomster är lägre. Det innebär att kvinnor i flera fall har svårare att hävda sig på bostadsmarknaden och få sina bostadsbehov tillgodosedda. Statistik från Falu kommun, se bilaga A.

### 5.5 Fysisk planering

Falun och Borlänge kommuner har tagit fram en kommuntäckande översiktsplan. Den följs nu av fördjupade översiktsplaner för respektive centralort och landsbygd. I översiktsplanerna behandlas boende.

Översiktsplanens planeringsinriktning och rekommendationer – boende:

- Städerna ska förtätas, i första hand i stadskärnorna och kring resecentrum
- Det ska finnas en planberedskap för 500 bostäder årligen i FalunBorlänge, med olika upplåtelseform och för olika behov
- En variation av upplåtelseformer inom bostadsområden ska eftersträvas, liksom en blandning av bostäder och arbetsplatser, för att motverka segregation
- Nya och befintliga bostäder ska ha god tillgång till trygga och tillgängliga miljöer för lek, idrott och rekreation
- Falun och Borlänge ska utveckla samarbetet om boendeplanering och tillsammans marknadsföra FalunBorlänge som bostadsort
- En gemensam portal där man kan söka bostad hos alla, även privata, fastighetsägare inom FalunBorlänge ska upprättas. På sikt bör en gemensam bostadskö övervägas

Upprättande av fördjupad översiktsplan pågår under 2018 för dels Falu tätort och området kring Varpan, dels för delar av landsbygden. När de fördjupade översiktsplanerna antagits av kommunfullmäktige kommer de att följas av detaljplaner för de områden som avses förtätas eller byggas ut. Detaljplanerna upprättas i en takt som överensstämmer med *Utbyggnadsplan för bostäder*.

I december 2017 fanns lagakraftvunna detaljplaner för ca 1360 bostäder, varav ca 1130 i flerbostadshus och 230 i småhus. Av dessa är ca 18 % kommunala, framför allt belägna inom exploateringsområden som byggs ut etappvis. Det är endast för de kommunala byggrätterna som kommunen har rådighet över tidsplanen för bebyggelsen.

Med hänsyn till att det finns en hel del byggrätter i gällande detaljplaner behöver inte produktionen av nya detaljplaner helt täcka nybyggnadsbehovet.

## 6. Falu kommuns vision för bostadsplaneringen

Definitioner enligt Nationalencyklopedin

**Vision** – framtida idealbild att sträva mot

**Mål** – avsett resultat av en verksamhet

**Riktlinje** – huvuddragen av en viss verksamhet och hur den ska gå till

**Åtgärd** – handling inriktad på resultat

## VISION

Bostäder åt alla i en trygg och hälsosam miljö till en överkomlig kostnad

*Bostäder åt alla* innebär att såväl flyktingen, som barnfamiljen och studenten ska kunna få en bostad i Falu kommun. Det ska också finnas bostäder som tillgängliga för människor med funktionsnedsättning.

En *trygg miljö* kan innebära såväl trygga och säkra gång- och cykelvägar som boenden som är anpassade efter de behov man kan ha i olika skeden i livet.

Bostaden ska vara en *hälsosam miljö* att vistas i stora delar av dygnet eller till och med hela dygnet.

Nyproduktion av en bostad kommer inte att kunna ske till en för alla *överkomlig kostnad*. Nyproduktion av bostäder sätter dock igång flyttkedjor som i slutändan kan innebära att en mindre, billig lägenhet kan bli tillgänglig för någon ska ha sin första egna bostad.



## 7. Falu kommuns riktlinjer, mål och åtgärder för bostadsförsörjningen

Riktlinjer och mål i Bostadsprogrammet syftar till att åstadkomma en god bostadsförsörjning som garanterar bra bostäder åt alla i attraktiva boendemiljöer. Utifrån nulägesanalysen för Falu kommun och översiktsplanens inriktning och rekommendationer samt med beaktande av det regionala perspektivet har mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen tagits fram. Hänsyn har tagits till den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

I kapitel 4 ovan finns en sammanställning av andra kommunala styrdokument som berör boende relaterade frågor. Dessa dokumentens mål tas inte också upp i bostadsprogrammet. Till exempel tar folkhälsoprogrammet upp barn och ungas uppväxtvillkor.

I bostadsprogrammet finns många riktlinjer och mål som direkt eller indirekt påverkar barn och ungas uppväxtvillkor. En god bostadsförsörjning tillgodoser även barns behov. När bostadsområden innehåller en blandning av hustyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer minskar risken att barn vid skilsmässa blir tvungna att flytta från sin invanda miljö och byta skola. Om behovet av skolor och förskolor beaktas vid nyproduktion ökar förutsättningarna för att barn och unga, på ett tryggt och säkert sätt, själva kan ta sig till och från skolan. En boendemiljö som ger möjlighet till utevistelse, social gemenskap och lek är viktig för barn och unga.

Även ur jämställdhetsperspektivet (jämställdhet oberoende av kön, ålder, bakgrund, inkomst, utbildningsbakgrund och härkomst) är det viktigt att det finns en god bostadsförsörjning som tillgodoser behov och efterfrågan och ger ett socialt hållbart samhälle. Även om kommunen har identifierat ett behov och satt upp ett mål för bostadsproduktion så har kommunen begränsade möjligheter att påverka bostadsbyggandet. Det är aktörerna på bostadsmarknaden såsom byggherrar och banker som i slutändan bedömer om bostäderna kommer att efterfrågas och som avgör om ett bygge kommer till stånd. Vad kommunen framför allt kan göra är att underlätta för byggande genom att ta fram detaljplaner och tillhandahålla mark.

Jämfört med det förra bostadsprogrammet är många riktlinjer fortfarande aktuella och relevanta och återfinns därför även i detta program. Efterfrågetrycket är högre nu, vilket medför högre satt mål för antal bostäder som bör produceras. Det har varit svårt att få igång önskat byggande av nya flerbostadshus utanför Falu tätort men det är nu på gång. På grund av ändringar i lagstiftningen kan kommunen inte längre ställa tekniska egenskapskrav på byggande, till exempel passivhus eller trästomme.

Tre fokusområden för mål och riktlinjer har prioriterats. Dessa är

- Bostadsutbud
- Boendemiljö
- Lokalisering och utformning / planering och exploatering

Mål och riktlinjer har tagits fram genom aktiva diskussioner dels i projektgruppen och dels i den workshop som har hållits med representanter för berörda styrelser och nämnder.

Tillsammans med målen presenteras de åtgärder som bedöms behöva genomföras under perioden 2018-2021 för att uppnå målen.



## Bostadsutbud

<b>Riktlinjer för ett varierat bostadsutbud</b>
I Falu kommun ska det finnas en god bostadsförsörjning som tillgodoser behov och efterfrågan.
Nya större bostadsområden ska innehålla en blandning av hustyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer.
Förtätning av befintliga homogena bostadsområden ska ske med hustyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer som är underrepresenterade.
I Falu kommun ska det finnas ett bostadsutbud som attraherar människor att flytta hit.
Befintliga bostäder bör renoveras med hänsyn till byggnadernas särart och med tillvaratagande av kulturhistoriska kvaliteter och spår av tidigare generationers brukande.
Stadens och landsbygdens förutsättningar och behov ska uppmärksammas.
Bostäder för personer med funktionsnedsättning skapas både i nyproduktion och genom uppdatering av det befintliga beståndet.

<b>Mål för ett varierat bostadsutbud</b>	<b>Åtgärder för ett varierat bostadsutbud</b>
Kötittiden för en hyresrätt ska minska till 3 månader för personer med akut bostadsbehov.	Byggandet av flerbostadshus ska öka genom fler kommunala markanvisningar med krav på uppförande av hyresrätter. Kommunen ska arbeta aktivt uppsökande för att intressera fler privata byggherrar att bygga hyresrätter i Falu kommun.
Rörligheten på bostadsmarknaden ska öka.	Krav på byggande av bostadsrätter vid kommunala markanvisningar för öka utbudet och därmed underlätta för äldre villägare att flytta till lägenhet. Nyproduktionen av flerbostadshus ska utformas och lokaliseras så att den attraherar äldre villaägare, bl a med avseende på service och kollektivtrafik. Fler senior- och trygghetsboenden ska skapas. Kopparstaden och andra fastighetsägare verka för fler direktbyten villa – hyreslägenhet, genom att informera mer om att möjligheten finns.
Kommunen ska ge förutsättningar för nybyggnation av bostäder för den årliga befolkningstillväxten och för att bygga bort bostadsbristen. Det ska byggas 300 bostäder/år.	Se nedan under <i>Planering och exploatering</i> .
Minst 20 småhustomter per år ska kunna erbjudas tomtkön. (småhus=villor, radhus o dyl).	Utbyggnad av exploateringsområden ska ske i en sådan takt att det årliga utbudet kan hålla önskad volym.
Minst 100 bostäder i flerbostadshus ska byggas per år.	Planläggning och utbyggnad av exploateringsområden ska ske i en sådan takt att utbudet av tomter för flerbostadshus kan hålla önskad volym.

Volym (att få fram större antal bostäder) ska prioriteras framför mer tidskrävande varumärkesbyggande tävlingsprojekt, dock utan att göra avkall på grundläggande kvalitet.	De krav som ställs vid kommunal markanvisning ska prioritera snabb produktion av prisvärda bostäder.
Bostäder med olika standard ska produceras för att erbjuda valfrihet.	Olika krav vid markanvisning.
Fler små hyreslägenheter ska byggas.	Krav på viss storleksfördelning kan ställas i kommunala markanvisningar men tveksamt om det är lämpligt att göra det. Istället bör information till byggherrar om behoven i Falu kommun lämnas i samband med träffar.
Fler bostäder ska tas fram för socialt svaga grupper och för de som inte kan bo i det vanliga beståndet.	Handlingsplan tas fram.
Problemen ska lösas för väldigt stora familjer som inte hittar bostad i det vanliga hyresbeståndet.	Handlingsplan tas fram.
18-20 bostäder i grupp- eller servicebostäder ska byggas under perioden.	Kommun ska bygga grupp-/servicebostäder.
Fler lägenheter i trygghetsboenden ska tas i drift under perioden 2020-2030.	Smedjan med 56 lägenheter har tagits i bruk 2018. Omvårdnadsförvaltningen ska initiera en utredning för att undersöka om vård- och omsorgsboendet Lustigknopp ska konverteras till ett trygghetsboende, för att kunna tillgodose det ökande behovet av trygghetsbostäder.
Fler seniorbostäder ska byggas.	Kommunen ska verka för att fler seniorbostäder tillkommer. Detta kan ske i såväl Kopparstadens som privatägda fastighetsägares regi.
Minst två flerbostadshusbyggen ska starta ut- anför Falu tätort under perioden.	Kopparstaden bygger när detaljplanerna är klara och har vunnit laga kraft.
Bostäder för nyanlända invandrare löses genom snabba speciallösningar.	Samverkan mellan kommunens berörda kommunala förvaltningar och hyresvärdar för att finna speciallösningar för nyanlända som inte kan få bostad i det ordinarie beståndet.

## Boendemiljö

Med boendemiljö avses här endast den yttre boendemiljön. Miljön inne i bostaden behandlas i Folkhälsoprogrammet.

<b>Riktlinjer för boendemiljö</b>
Boendemiljöerna ska vara trygga och säkra, ha en hög grad av fysisk tillgänglighet.
Boendemiljöerna ska ha möjlighet till utevistelse, social gemenskap, fritidsaktiviteter och lek i attraktiva och anpassade miljöer.

<b>Mål för boendemiljö</b>	<b>Åtgärder boendemiljö</b>
Möjlighet till utevistelse, social gemenskap, fritidsaktiviteter och lek kännetecknar kommunens bostadsområden genom att alla boende ska ha tillgång till grönområde inom 300 m.	Inventering och fortsatt fördjupad analys av strategiska lägen, innehåll och kvalitet för parker, grönområden och sociala mötesplatser, som påbörjats i de fördjupade översiktsplanerna. Därefter upprättande av en handlingsplan och genomförande av åtgärderna i denna.  "Policy för markanvändning" på allmän plats ska upprättas.
Attraktiviteten på den nära boendemiljön (bostadsgårdarna) ska höjas.	Upprätta en checklista för standard för bostadsgårdar. Använd checklistan i bygglovprövning och vid information till fastighetsägare.  Hålla informationsmöten med fastighetsägare och byggherrar.  Samverkan mellan kommunen, Kopparstaden och privata fastighetsägare ska öka genom att ett samverkansorgan "Utemiljöforum" bildas.
	Utförande av vinterväghållning ska göras med beaktande av funktionshindrades behov.



## Lokalisering och utformning/planering och exploatering

<b>Riktlinjer för lokalisering och utformning/ planering och exploatering</b>
Nyproduktion, både i stad och på landsbygd, ska i första hand ske genom komplettering och förtätning, så att redan genomförda investeringar i skolor, kollektivtrafik, gator och annan infrastruktur och service utnyttjas.
Förtätning ska ske med hänsyn till kulturmiljö och Världsarvet Falu gruva .
Falu kommun ska ha en mark- och planberedskap för nyproduktion av bostäder i första hand i områden med stor efterfrågan.
Kommunen ska förvärva strategiskt intressant mark för att säkerställa utvecklingen av bebyggelsen på lång sikt.
Falun ska växa mot Borlänge i den mån det inte finns förtätningmöjligheter.
Serviceorterna ska förstärkas.
Vid nyproduktion ska beaktas behovet av skolor och förskolor och säkerställas att tomtmark avsätts för dessa och andra samhällsfastigheter.
Falu kommun ska verka för en ökad konkurrens i byggsektorn.
Falu kommun ska erbjuda god service för byggherrar.
Falu kommun ska ta hänsyn till regionala planer och program i sin bostadsplanering.

<b>Mål för lokalisering och utformning/ planering och exploatering</b>	<b>Åtgärder för lokalisering och utformning/ planering och exploatering</b>
Kommunen ska ge förutsättningar för nybyggnation av bostäder för den årliga befolkningstillväxten och för att bygga bort bostadsbristen.	Säkerställa att det finns bygggrätter för minst 300 bostäder i detaljplan. Kommunen ska ha tomter för flerbostadshus och småhus tillräcklig omfattning.
Detaljplaner för minst 250 bostäder ska antas per år.	Detaljplanering för bostäder ska prioriteras.
Markreserven ska öka med minst 50 ha under perioden 2018-2021.	Kommunen ska förvärva strategisk mark.
Minst 20 småhustomter per år ska kunna erbjudas tomtkön. (småhus=villor, radhus o dyl).	Utbyggnad av exploateringsområden ska ske i en sådan takt att det årliga utbudet kan hålla önskad volym.
Minst 100 bostäder i flerbostadshus ska byggas per år.	Planläggning och utbyggnad av exploateringsområden ska ske i en sådan takt att det utbudet av tomter för flerbostadshus kan hålla önskad volym.

### 8. Utbyggnadsplan

Utbyggnadsplanen utgörs av en projektförteckning med det byggande som beräknas kunna starta under perioden. Utbyggnadsplanen ska godkännas av kommunstyrelsen och uppdateras årligen i samband med budgetprocessen.

### 9. Samråd

Samråd har skett med andra berörda kommunala nämnder samt med länsstyrelsen, Region Dalarna, Falun-Borlängeregionen, angränsande kommuner, högskolan, studentkåren, pensionsorganisationer m fl.



## Bilagor

### A. Jämställdhetsperspektiv på bostadsbehov

Foto:

Ulf Palm sid 8

Karin Eliasson sid 6, 11, 12, 17

Bilaga A Jämställdhetsperspektiv på bostadsbehov

