



Bilder på omslag: - Kopparstaden, hyreslägenheter i massivträ, Kv. Hyttkammaren i Falun genom Mondo arkitekter

- Privata villor, Källviken i Falun

- Tunabyggen, hyreslägenheter, kv. Lisselhaven 4 i Borlänge genom SWECO

- Riksbyggen, boende och dagverksamhet för dementa, Hessegården i Borlänge genom HMB totalentreprenör

- Tunabyggen, tillbyggnad av hyreslägenheter, Betesgatan 10 på Bullermyren i Borlänge genom Mondo Arkitekter, Foto Tunabyggen.

Foto: Nader Ghassemi där inte annat anges.

Tryck: Länsstyrelsen Dalarnas tryckeri, juli 2008.

ISSN 1654-7691

Rapporten kan beställas från Länsstyrelsen Dalarna, infofunktionen.

E-post: lansstyrelsen@w.lst.se

Rapporten kan också laddas ned från Länsstyrelsen Dalarnas webbplats www.w.lst.se

Förord

På uppdrag av regeringen analyserar Länsstyrelsen utvecklingen av bostadsmarknaden i länet. Analysen presenteras i denna rapport. Bostadsmarknad i Dalarna 2008 är en del av Länsstyrelsens regionala kunskapsunderlag. Boverket bevakar bostadsmarknadsläget i landet och samverkar bland annat med länsstyrelserna i detta arbete. Kommunerna svarar årligen på en bostadsmarknadsenkät som ligger till grund för bedömningarna av situationen på bostadsmarknaden.

Länsstyrelsen besöker fem kommuner varje år för att fördjupa diskussionen om bostadsmarknaden och de svar kommunen lämnar på bostadsmarknadsenkäten.

Under februari 2008 besökte Länsstyrelsen Säter, Vansbro, Mora, Hedemora och Gäddede. Länsstyrelsen genomförde även ett seminarium i maj 2008 med representanter från kommuner och bostadsbolag om bostadsmarknadsläget i länet och resultatet av årets bostadsmarknadsenkät.

Resultatet av enkäten ger en relativt god bild över problematiken på bostadsmarknaden trots att vissa kommuner saknar egna genomarbetade program för bostadsförsörjningen eller andra sammanhållna analyser av bostadsfrågorna i sin kommun.

Denna rapport om bostadsmarknaden i Dalarna 2008 kan beställas från Länsstyrelsen i Dalarnas län eller hämtas som pdf-fil på Länsstyrelsens hemsida www.w.lst.se.

Frågor med anledning av enkäten kan ställas till Länsstyrelsen i Dalarnas län, Bostadsgruppen, tel 023-81000.

Falun i maj 2008



Lars Ingelström
Länsarkitekt



Nader Ghassemi
Arkitekt

Innehållsförteckning

Förord

1. Sammanfattning och slutsatser	5
2. Utveckling och förändring av bostadsbeståndet	7
2.1 Allmän orientering	
2.2 Bostadsmarknadsläget i olika delar av länet	
2.3 Bostadsutbudet i olika delar av länet	
2.4 Bostadsbristens karaktär	
2.5 Bostadsbyggandet	
2.6 Bostadsprisutvecklingen	
2.7 Kommunala bostadsbolag	
3. Befolkningen i Dalarna	19
3.1 Folkmängd	
3.2 Befolkningsutveckling	
4. Arbetsmarknad, kommunikation och bostadsmarknad	22
4.1 Arbetspendling	
4.2 Förbindelselänkar och kommunikationer	
5. Bostadssituationen i länet	25
5.1 Befolkning och bostäder	
5.2 Boende för särskilda grupper	
5.3 Seniorboende	
5.4 Hur tar vi emot nyanlända i vårt län?	
5.5 Boende för hemlösa	
5.6 Förtursgrupper och hyresbostäder	
5.7 Bostadsanpassningsbidrag	
5.8 God inomhusmiljö och kartläggning av radon	
6. Kommunernas arbete med boendeplanering	34
6.1 Kommunernas strategiska planering	
6.2 Hur arbetar länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommunerna?	

Bilaga: Kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäten

1. Sammanfattning

Det bor cirka 276 000 personer i Dalarna och andelen äldre kommer att öka under kommande decennium. Totalt finns det cirka 140 000 bostadslägenheter i länet och 60 % av dessa är småhus. I de större orterna dominerar flerbostadshusen. Det bor i genomsnitt två personer per lägenhet och det är lågt jämfört med Europa i övrigt. Antalet invånare ökar inte i länet vilket skulle kunna indikera att det inte behövs flera lägenheter. Så är inte fallet. Önskemål och behov av nya kvaliteter i boendet förändras över tiden och bostadsbeståndet behöver successivt förnyas för att långsiktigt tillgodose de behov vi har.

Under de senaste åren har problemen på bostadsmarknaden förändrats från överskott på lägenheter till balans och brist på vissa typer av bostäder i flertalet av länets kommuner. En utmaning för kommunerna är nu att kunna anpassa tillgången på bostäder till de behov som finns både från de som flyttar in i länet och från äldre och andra som vill byta sin bostad till en som bättre passar dem. Kommunerna behöver underlätta utbyggnaden av attraktiva och tillgängliga tomter och lägenheter i närheten av service och kollektivtrafik, anpassade till en kostnad som kan accepteras på bostadsmarknaden i Dalarna.

Utbyggnaden av nya bostäder ligger under senare år på cirka 300 lägenheter per år och under kommande två år förväntas utbyggnaden öka till cirka 500 lägenheter per år. Långsiktigt är detta en låg siffra. För att kunna förnya bostadsbeståndet på ett sunt sätt skulle den årliga nyproduktionen behöva vara två eller tre gånger så stor.

Bra kommunikationer i och till länet är en viktig förutsättning för utvecklingen av ett bra och hållbart boende. Länsstyrelsen pekar på att de fem arbetsmarknadsområden som finns i länet också kan ses som marknadsområden för boende. Det är positivt om bostadsbolag och kommuner underlättar samverkan på bostadsmarknaderna i länet för att stärka den regionala utvecklingen.

Det Länsstyrelsen särskilt vill lyfta fram i denna analys är att kommunerna i ännu högre grad bör se boendet som en strategisk fråga för Dalarnas utveckling. Detta kan ske genom att länets kommuner både utvecklar en mer långsiktig syn på planeringen av bostäder som tillgodoser aktuella boendebehov i länet, och förbättrar samarbetet och samverkan mellan förvaltningar och mellan kommuner i frågor som rör boendet, bostadsförsörjningen och förmedlingen av bostäder.

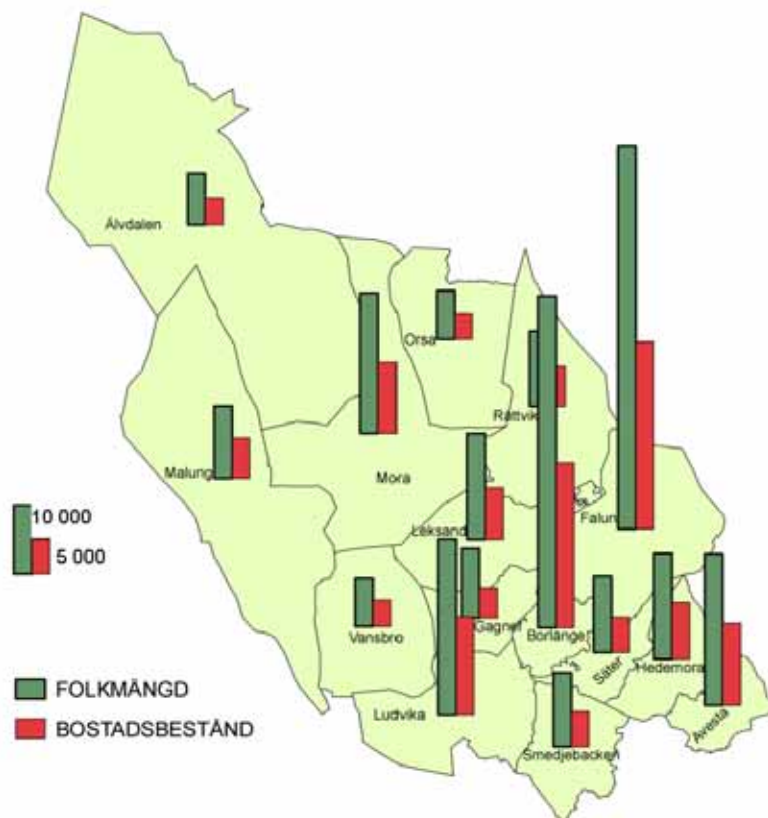
2. Utveckling och förändring av bostadsbeståndet

2.1 Allmän orientering

Dalarnas län består av femton kommuner och hade en befolkning på 275 618 personer vid årsskiftet 2007/08. De femton kommunerna har olika förutsättningar och olika karaktärer. I norra Dalarna präglas Malung - Sälen och Älvdalen av turismutvecklingen i fjällområdena med stora ekonomiska satsningar och ganska täta exploateringar i och kring de olika turistanläggningarna. Kulturbygden i Siljansområdet rymmer attraktiva orter för boende, industri och olika typer av annan verksamhet - Siljanskommunerna befinner sig på olika sätt i en positiv utvecklingsfas. Residensstaden Falun, med sitt attraktiva centrum, har utvecklats positivt under de senaste femton åren trots stora förändringar och nedläggningar av verksamheter och industrier. Kommunen har ett stort engagemang i bostadsförsörjningen. Borlänge kommun har utnyttjat fördelen med sitt centrala läge i länet och lägger stor vikt vid utveckling av tätorten, kommunikationer och regional handel. Nya investeringar i Avestas i industrier och närheten till Mälardalen påverkar länets södra kommuner positivt. Till exempel har Smedjebackens kommun, efter en lång period av problem på sin bostadsmarknad, nu kunnat återuppta byggandet av nya bostäder. Ludvika är aktiv i utvecklingen av bostadspolitiska strategier och planberedskapen i sin kommun. Mindre kommuner som Säter, Vansbro och Hedemora har också arbetat aktivt och intensivt för att erbjuda bra boende för befintliga och nya invånare.

Folkmängd och antal bostäder i Dalarnas kommuner år 2007

Beräkningar från SCB visar att det finns drygt 82 500 lägenheter i småhus och cirka 57 100 lägenheter i flerbostadshus i Dalarna. Det betyder att närmare 60 procent av länets bostäder utgörs av småhus vilket gör Dalarna till ett av de småhustätaste länen i landet. Antal boende per lägenhet ligger i Dalarna på samma nivå som landet i övrigt - 1,97. Jämfört med Europa är antal boende per lägenhet lågt i Sverige och i Dalarna.



Källa SCB 2008

2.2 Bostadsmarknadsläget i olika delar av länet

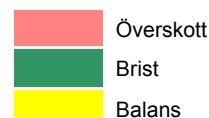
Kommunernas svar på Bostadsmarknadsenkäten 2008 visar att bostadsmarknadssituationen i sin helhet, jämfört förra året, har förändrats i fyra kommuner och tendensen går mot balans och brist. Mellan åren 2000 till 2007 har bostadsmarknaden gått från överskott i samtliga kommuner till att flertalet kommuner nu redovisar balans eller brist på bostäder. Detta har skett genom att överskottslägenheter, som varit en belastning för kommunala bostadsbolag, har rivits eller sålts och att efterfrågan på bostäder i vissa områden har ökat. Allt färre kommuner har överskott på bostäder. Obalansen i bostadssituationen mellan olika kommunerna kommer sannolikt bestå under de närmaste åren. De kommuner som fortfarande har överskott i beståndet försöker nu själva lösa problemet på olika sätt. Länsstyrelsen vill peka på att ett närmare samarbete mellan kommuner och bostadsbolag inom samma bostadsmarknadsområde på sikt kan bidra till en bättre balans i länets bostadsmarknad.

Läget i bostadsmarknaden i länets kommuner 2008

Kommun	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Avesta	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Borlänge	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Brist
Falun	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Gagnef	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist
Hedemora	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Överskott
Leksand	Överskott	Överskott	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Ludvika	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans
Malung-Sälen	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans
Mora	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Orsa	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Brist	Balans
Rättvik	Överskott	Överskott	Överskott	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Smedjebacken	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Balans
Säter	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Vansbro	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott
Älvdalen	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist	Brist

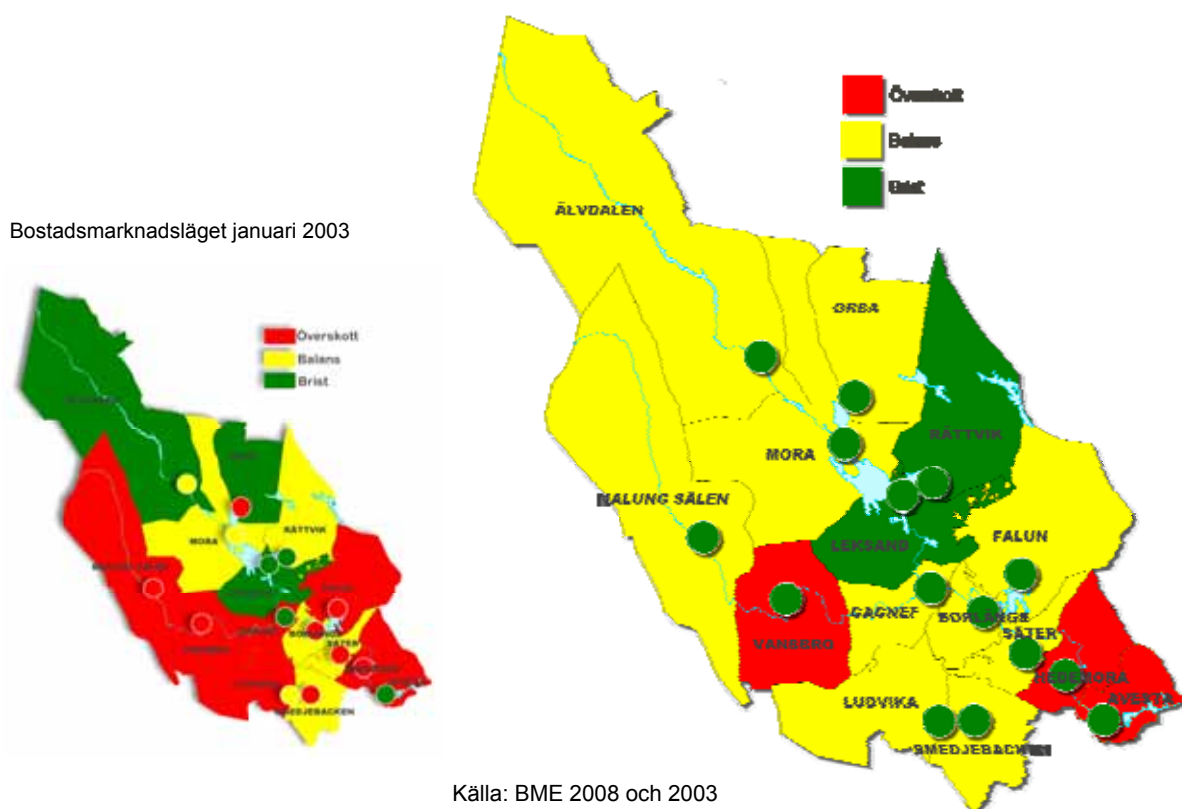
Källa: BME 20008

Kommunen som helhet



Bostadsmarknadsläget i kommunernas centralorter jämfört med övriga delar av kommunerna 2008 har också förändrats sedan 2007. Tendensen går från överskott mot balans och brist på bostäder. I några kommuner finns en obalans i tillgången till bostäder - det vill säga det finns ett överskott av vissa typer av bostäder medan det råder efterfrågan och brist på andra typer av bostäder - eller det finns ett överskott i en ort i kommunen och brist i en annan. Diagrammet nedan visar hur kommunerna har svarat på enkäten.

Bostadsmarknadsläget januari 2008 - centralorter och övriga kommundelar



Jämförelsen mellan 2003 och 2008 visar en utveckling som går från överskott mot balans och brist på bostäder. Här kan man notera att flertalet centralorter hade överskott på bostäder 2003 och idag har alla centralorter brist på vissa typer av bostäder.

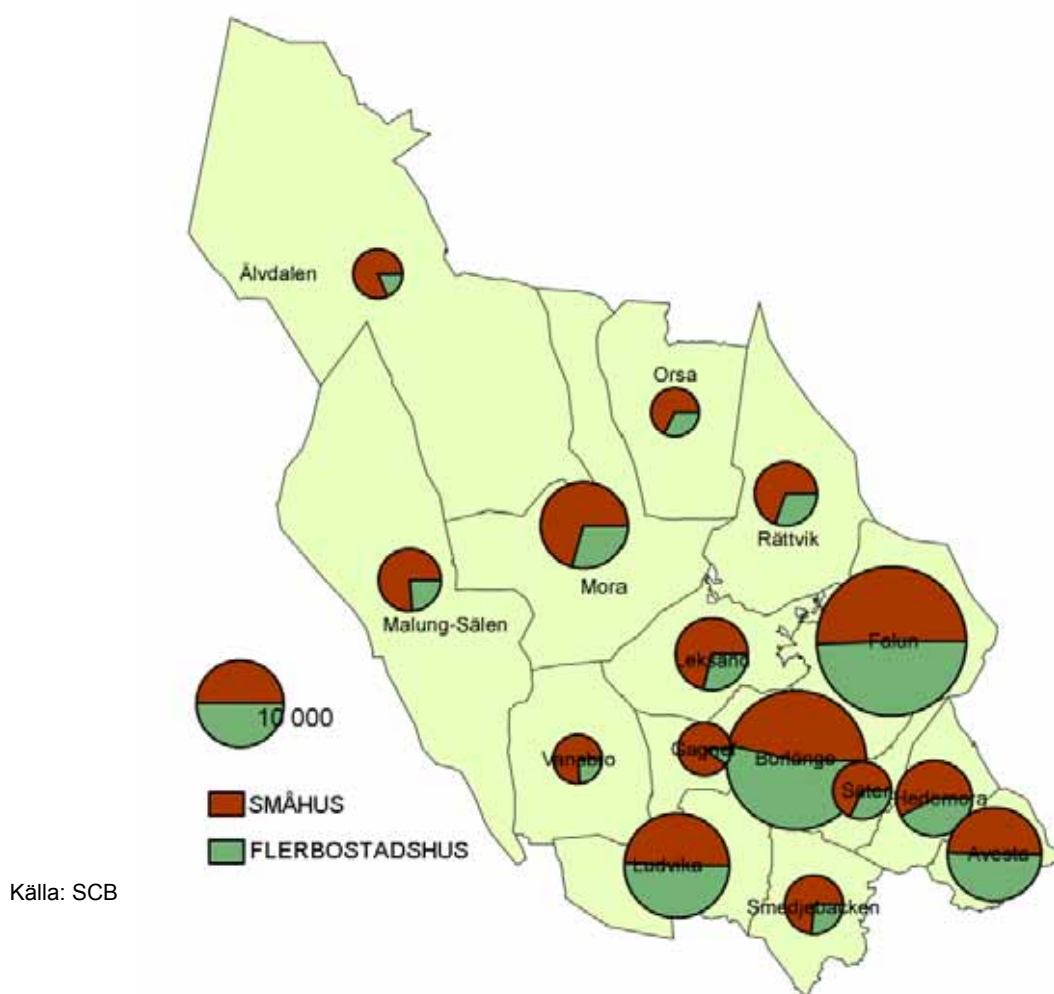


Falun, Källviken, nybyggda villor

2.3 Bostadsutbudet i olika delar av länet.

År 2007 fanns 140 171 antal lägenheter i Dalarna, varav 60% av utgjordes av småhus och villor. I flertalet av länets kommuner dominerar småhus. I residentstaden Falun och i Ludvika, Borlänge och Avesta, som har en mer industriell prägel, hade ungefär lika många lägenheter i flerbostadshus som småhus. Antalet fritidshus i Dalarna är stort, bland annat i fjällområdena och i Siljansbygden, men dessa uppgifter ingår inte i denna redovisning. Som jämförelse kan nämnas att bara i Sälenområdet finns det nära 6000 fritidshus.

Bostadsbeståndet år 2007 i Dalarnas län - fördelat på lägenheter i småhus och flerbostadshus



Flera kommuner har en ambitionen att få igång "flyttströmmar" där äldre som idag bor i småhus får möjlighet att välja ett annat boende i form av hyresrätt eller bostadsrätt med god tillgänglighet och närhet till service. I vissa mindre kommuner kan en omflyttning på bostadsmarknaden motverkas av stora prisskillnader på bostäder i olika delar av kommunen. Vid köp av småhus på mindre orter och i perifera lägen förekommer det att en bank inte medger lån utifrån fastighetens marknadspris. Banken kan göra en annan bedömning av fastighetens värde på lång sikt. Detta kan innebära att unga par inte ges möjlighet att låna på en sådan fastighet i den omfattning som de önskar, vilket kan motverka omsättningen av fastigheter på bostadsmarknaden. Höga boendekostnader i centralt belägna bostäder nära service kan motverka äldres intresse av att flytta dit, om man har förhållandevis låga boendekostnader där man bor.

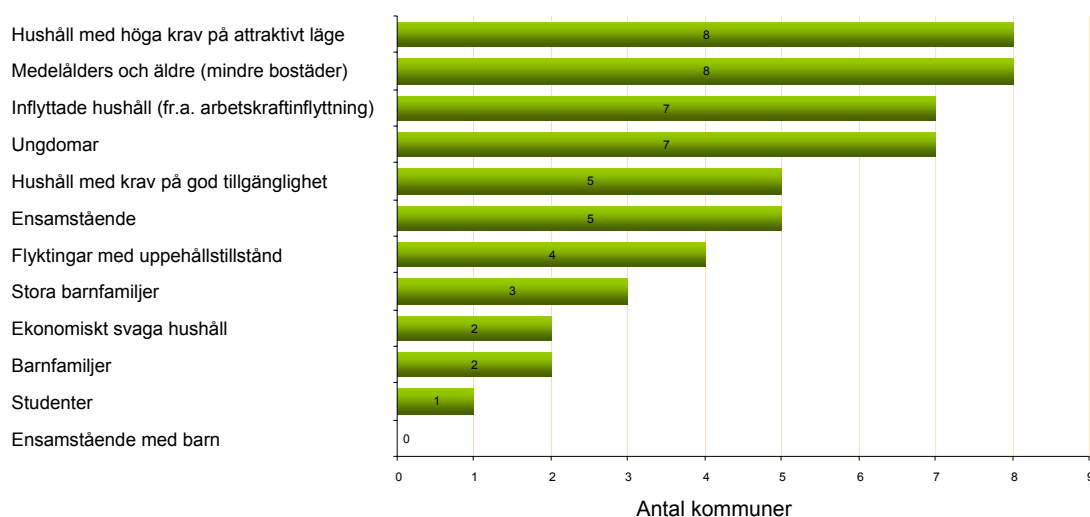
2.4 Bostadsbristens karaktär

Dalarnas befolkning ökar inte. Bristen på bostäder kan därför i första hand uppfattas som en brist på vissa typer av boende. Efterfrågan på hur man vill bo förändras över tiden.

I en god ekonomisk situation, som vi har haft i landet, ökar efterfrågan på kvaliteter i boendet. Nya trender påverkar oss. Folk vill satsa mer på sin bostad och man efterfrågar förnyelse och bostäder som är bättre anpassade till nya behov. Efterfrågan ökar på bostäder i områden som man uppfattar som attraktiva, gärna i centrala lägen, på platser med utsikt, gärna nära vatten. Efterfrågan ökar också på bättre byggkvalitet, på mer energieffektiva hus, på bättre tillgänglighet och närhet till service etc. Enligt enkäten och samtal med kommunerna framgår det att intresset för lägenheter med hyresrätt ökar men höga bygg- och boendekostnader avskräcker många gånger.

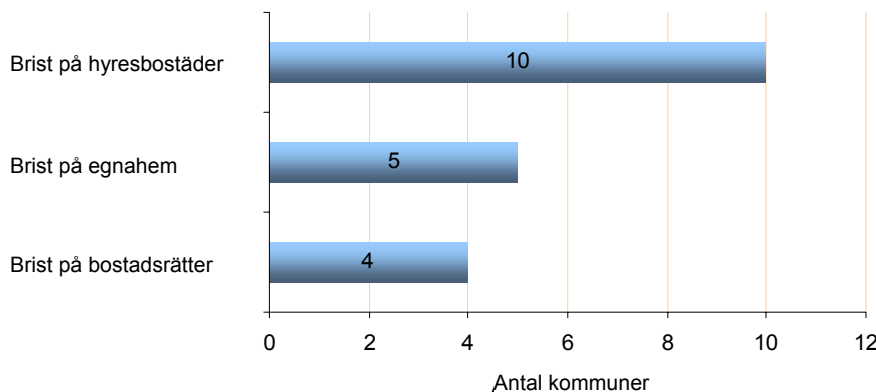
Med utgångspunkt från att vi vet att befolkningen i länet åldras bedömer Länsstyrelsen att det finns ett särskilt behov av att kommunerna planerar för äldres behov av boende med god tillgänglighet nära service och kollektivtrafik. Kommunernas förberedelser och planering för förändringar av boendet är tidskrävande. Planberedskapen behöver förbättras för att tillgodose nya behov av boende.

Brist på bostäder för:



Källa: BME 2008

Hur yttrar sig bostadsbristen:

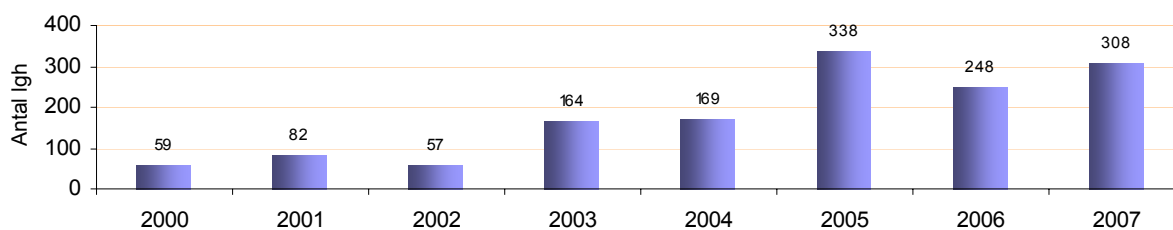


Källa: BME 2008

2.5 Bostadsbyggandet

Som vi har konstaterat har Dalarna i dag ett bostadsbestånd på ca 140 000 lägenheter. Även vid en produktion av nya bostäder på 1000–1400 lägenheter om året, motsvarar detta en förnyelse av beståndet med mindre än en procent om året. Det innebär att varje nyproducerad lägenhet då måste finnas kvar på bostadsmarknaden i minst hundra år, för att det inte skall bli allt färre lägenheter på marknaden. Den produktion som skett de senaste åtta åren är betydligt mindre än så. Länsstyrelsens tolkning är att på sikt behöver produktionen av bostäder öka i länet.

Färdigställda lägenheter i Dalarna 200-2007

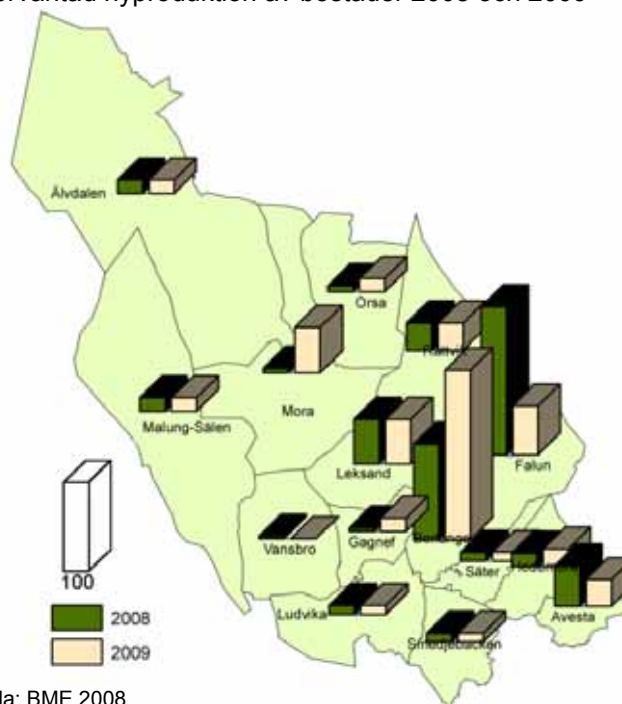


Källa: SCB

Förväntad nyproduktion av bostäder 2008 och 2009

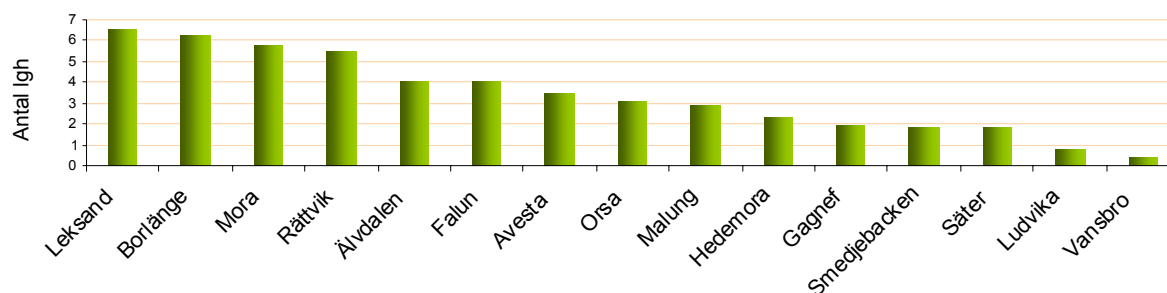
Enligt kommunernas svar på enkäten förväntas nyproduktion av bostäder i alla upplåtelseformer under 2008 och 2009 enligt diagrammet här intill.

Förväntningarna är att det kommer att byggas cirka 500 lägenheter per år i Dalarna under denna tid. Borlänge och Falun bygger flest lägenheter, men i relation till antalet invånare kommer Leksand att bygga mest. Vansbro, Ludvika och Säter är de kommuner som förväntas bygga minst.



Källa: BME 2008

Förväntad nyproduktion av bostäder per 1000 invånare år 2008 - 2009 i Dalarnas kommuner



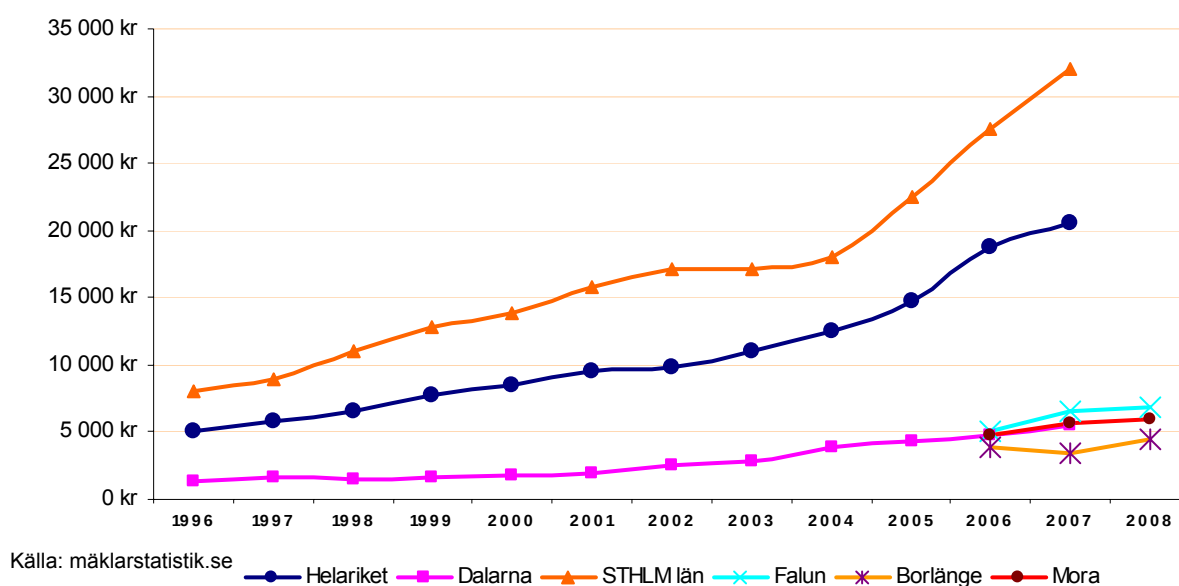
Källa: BME 2008

2.6 Bostadsprisutvecklingen

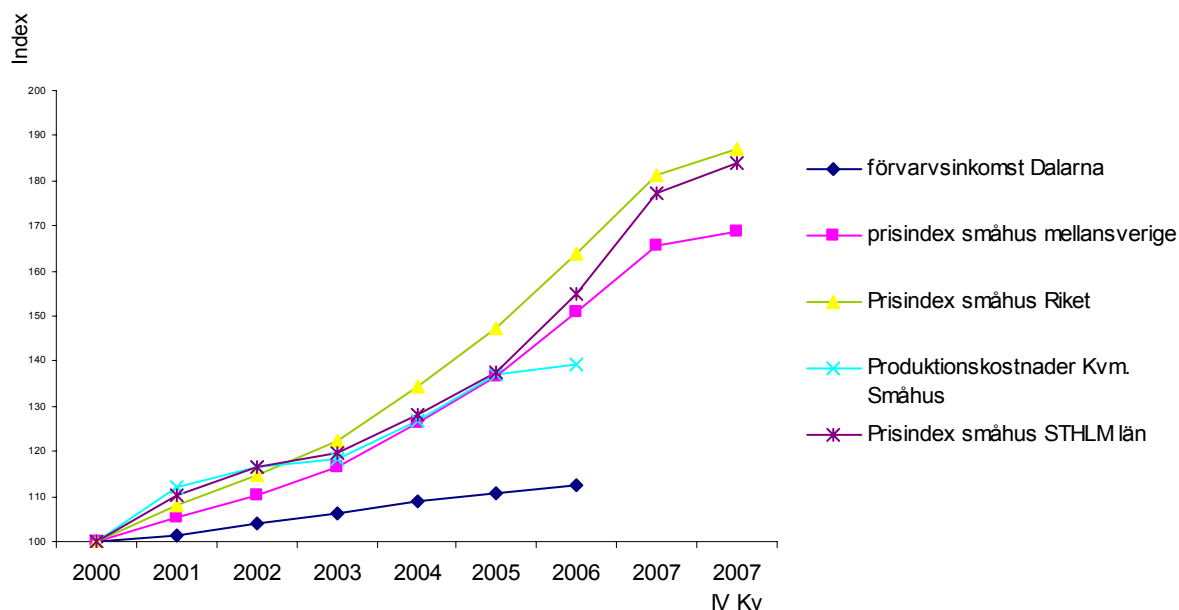
Ekonomiska aspekter på boendet är en väsentlig fråga för hushållens ekonomi. Vi kan konstatera att priset på villor och bostadsrätter i länet har ökat i genomsnitt 10% varje år under den senaste sjuårsperioden samtidigt som förvärvsinkomsten bara har ökat med 3%. Detta innebär bland annat att det kan bli allt svårare för ungdomar och andra, som inte äger sin fastighet, att skaffa en egen bostad.

Skillnaden är stor på bostadspriser i olika delar av landet. Skillnaderna på bostadspriser mellan utvecklingsregionerna och övriga delar av landet ökar. Förhållandevis låga bostadspriser kan vara en viktig konkurrensfaktor för Dalarna.

Prisutveckling på bostadsrätter 1996 - 2008 i kronor per kvm

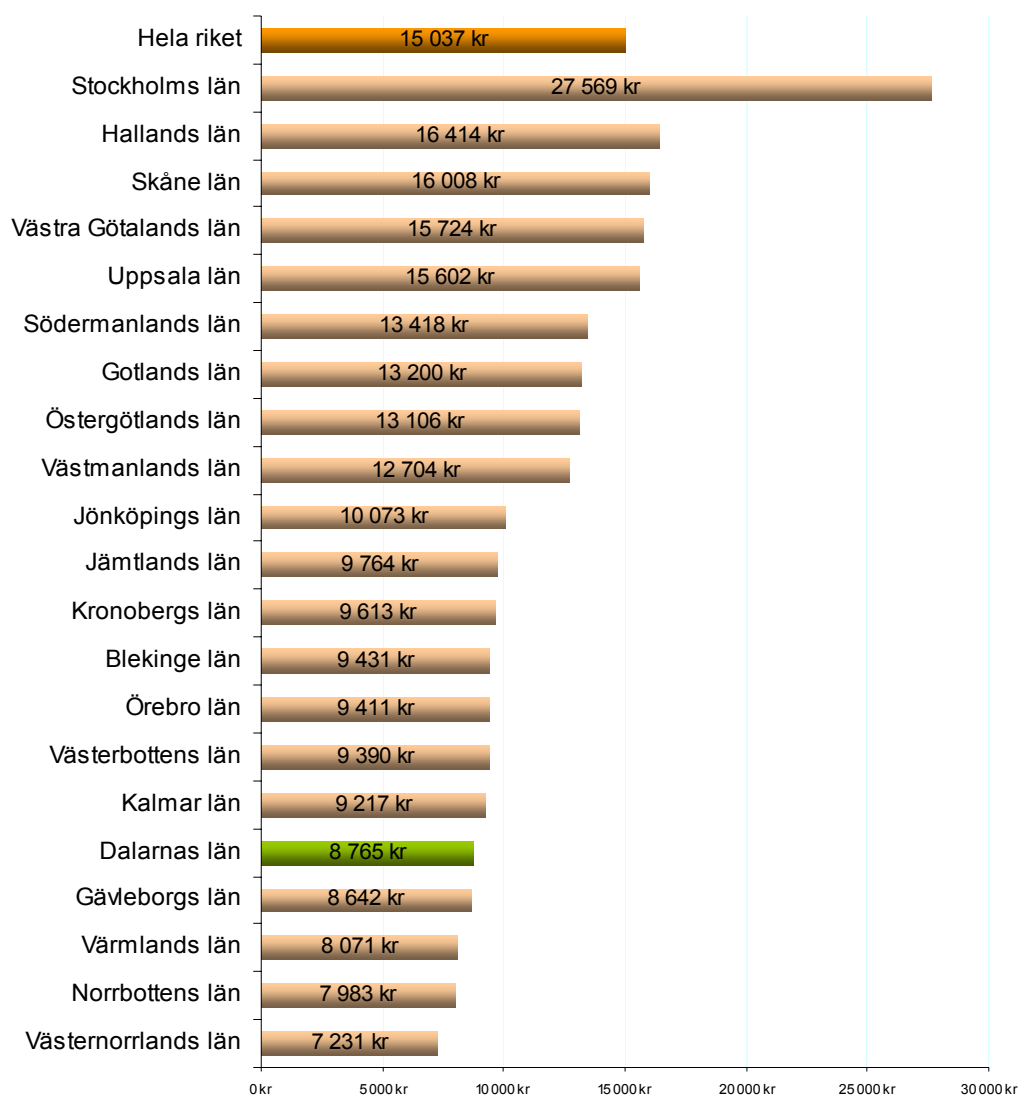


Indikatorer - utveckling av inkomst och bostadspriser mellan 2000 och 2007



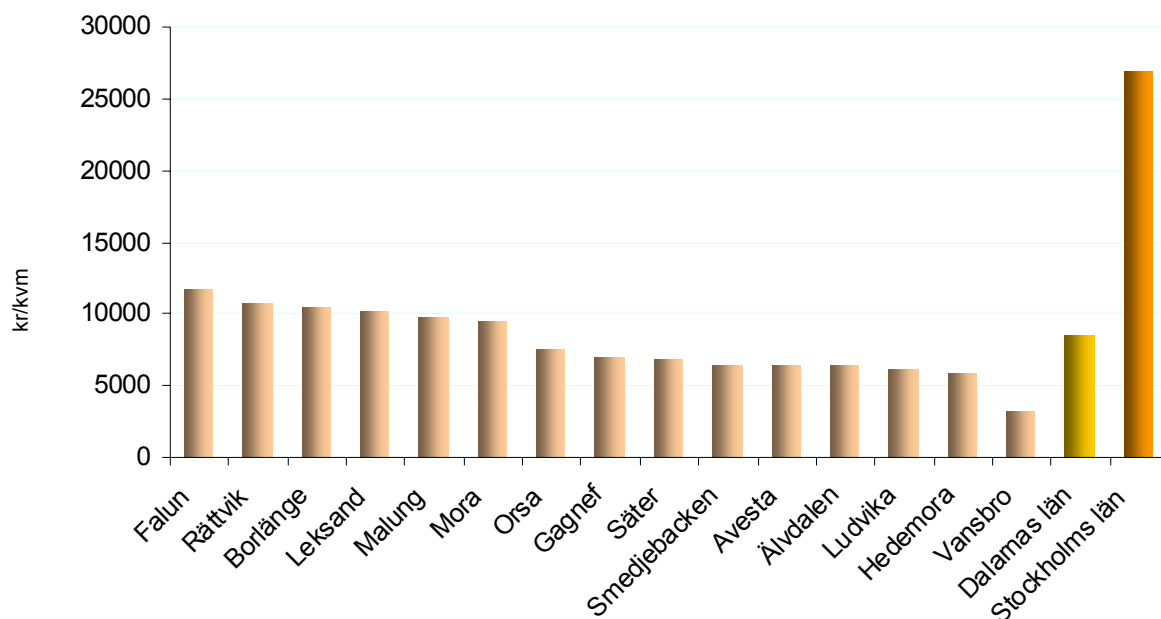
Diagrammet nedan visar villapriser i landet och länen. Skillnaden mellan Stockholms län och övriga delar av landet är stor. Villapriset i Dalarna motsvarar drygt hälften av genomsnittspriset i landet. Det kan vara positivt med låga villapriser i Dalarna, men samtidigt kan det hålla tillbaka intresset för nyinvesteringar och förändringar.

Priser på småhus i länen - första kvartalet 2008, kr/kvm



Källa: mäklarstatistik.se

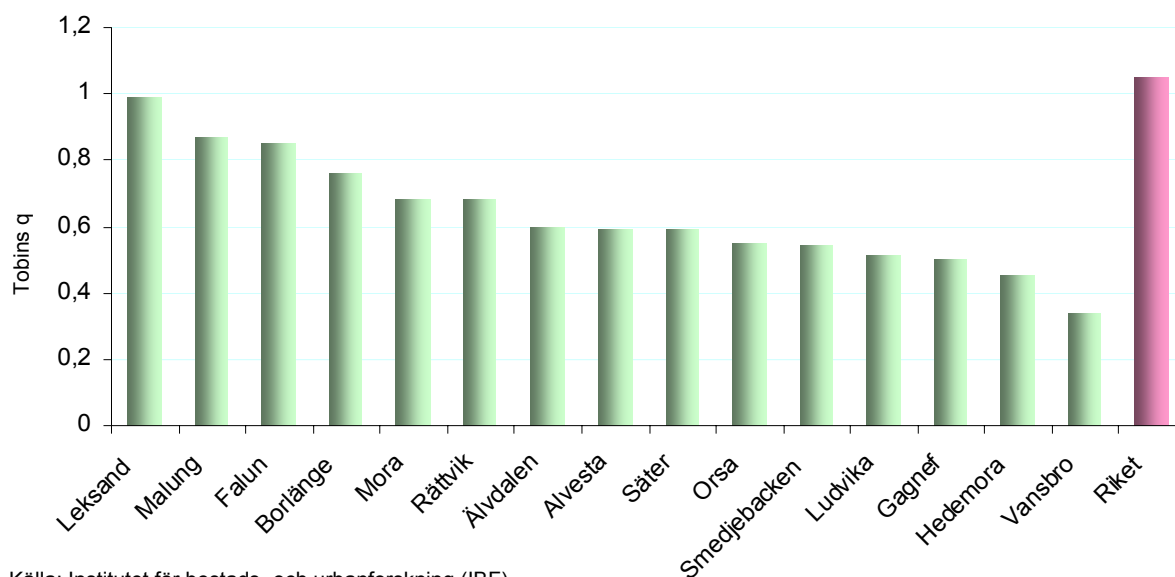
Medelvärde av försäljningspris på småhus februari - april 2008



Källa: mäklarstatistik.se

Vid Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala Universitet har Tommy Berger tagit fram nya beräkningar för var det kan löna sig att bygga. Beräkningarna baseras på Tobins q - en investeringsteori där marknadsvärdet för småhus i en kommun divideras med produktionskostnaden i samma område. Ett tal över 1 visar att det kan löna sig att bygga i den kommunen. Det råder stora skillnader även inom kommuner. Trots att en kommun uppvisar ett lågt q-värde kan det vara lönsamt att bygga där. De värden som redovisas här är ett genomsnitt för en kommun och ger en generell bild av intresset för investeringar på bostadsmarknaden i detta område.

Medelvärde Tobins q 2006



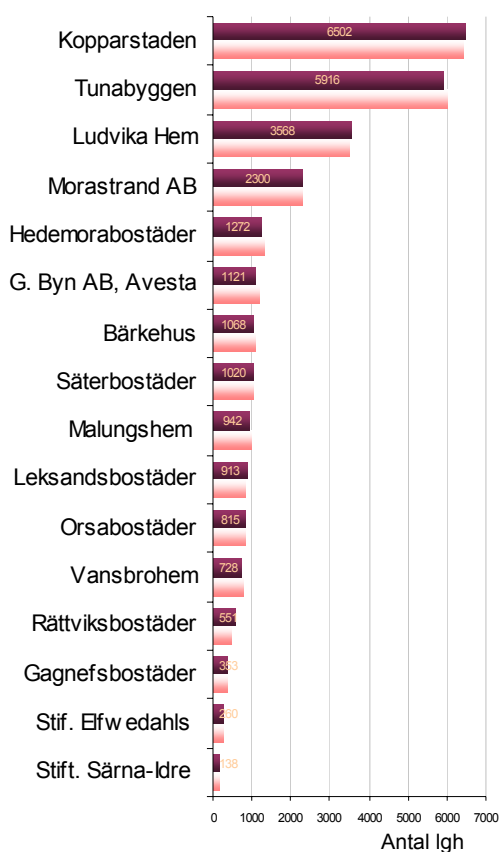
Källa: Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF)

2.7 Kommunala bostadsbolag

Under flera år har allmännyttiga bostadsbolag i Dalarna haft problem med tomma lägenheter. Under senare år har flertalet bolag emellertid hittat lösningar på dessa problem genom rivningar, utförsäljningar etc. I dag har de flesta hittat balansen i beståndet och börjar nu att bygga eller förbereda utbyggnad med nya hyreslägenheter som motsvarar dagens krav.

Bilderna nedan visar antal lägenheter hos allmännyttiga bostadsbolag i absoluta tal och i relation till antalet invånare i kommunen. Skillnaderna mellan kommunerna bygger bland annat på de olika inriktningar som kommunerna haft i sin utveckling under 1900-talet och deras ambitioner och engagemang i bostadsförsörjningen.

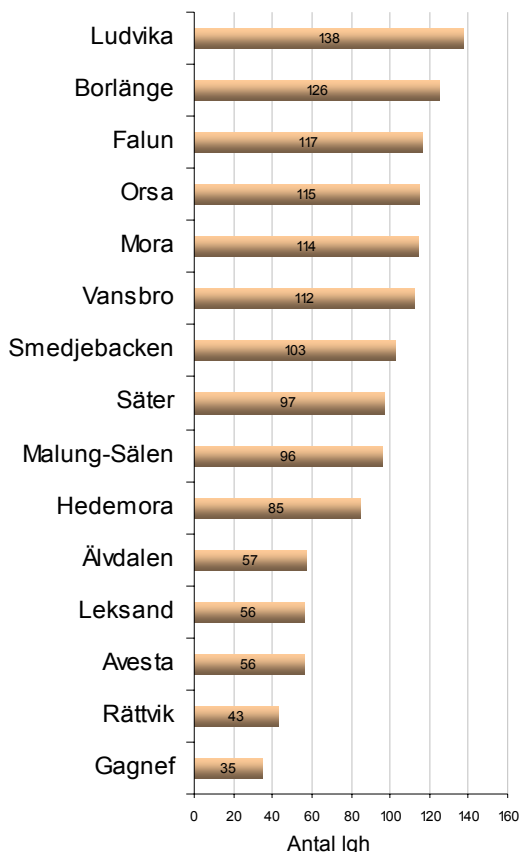
Kommunala bostadsbolag
- antal lägenheter



Källa:BME 2008

■ 2006 ■ 2007

Kommunala bostadsbolag
- antal lägenheter per 1000 invånare



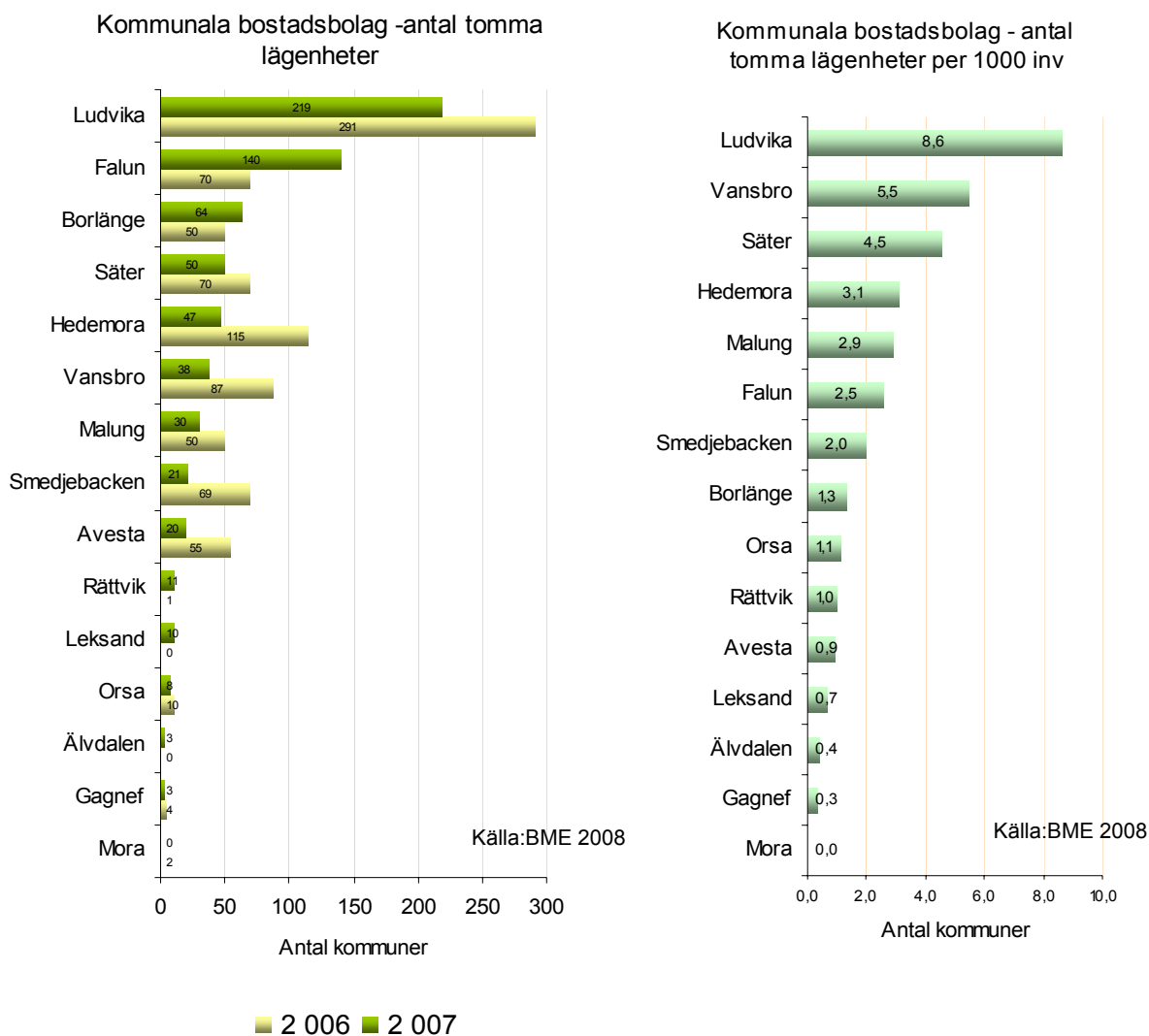
Källa:BME 2008



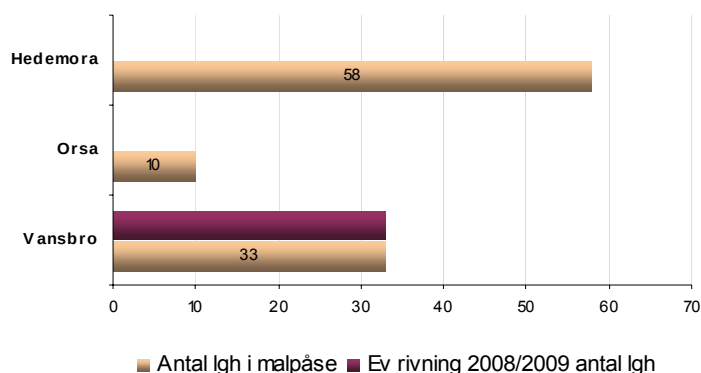
Hedemora kommun Hedbygatan 2A, 12 lägenheter totalrenoverade med Komfortavräkningsystem. Foto Hedemorabostäder

Antal tomma lägenheter i länet har minskat från 874 år 2006 till 664 år 2007, en minskning med 25%. Samtidigt anser kommunernas bostadsbolag att det normalt ska finnas ett visst antal vakanta lägenheter för disposition.

Tomma lägenheter, som ligger i malpåse eller eventuellt ska rivas, finns i tre kommuner. I Vansbro diskuterar man med ett norsk företag om övertagande av bostadsfastigheter för att använda byggnaderna för turistiska ändamål.

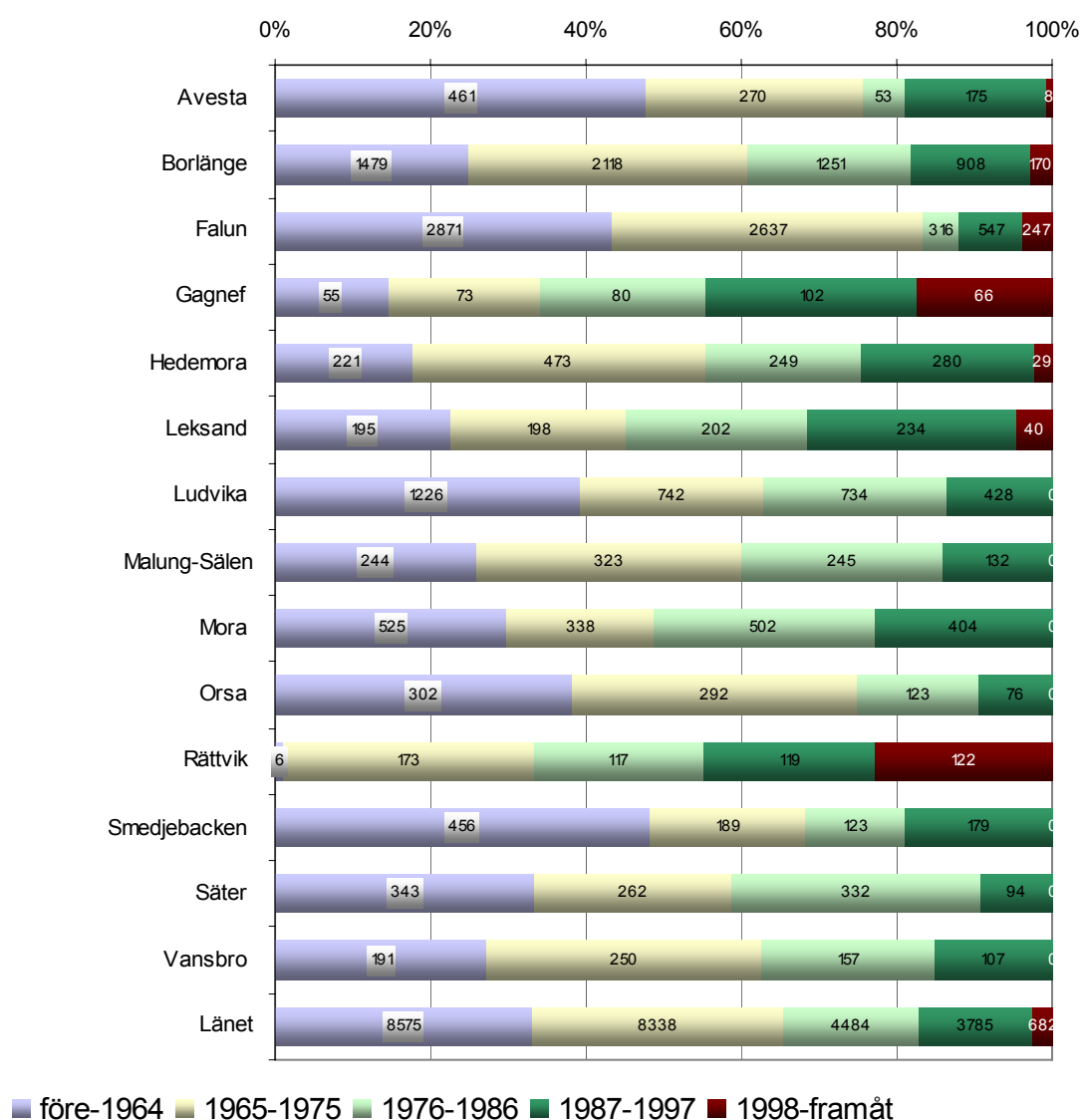


Kommunala bostadsbolag - åtgärder mot tomma lägenheter



För att få en allmän bild av hyreslägenhetsbestånden i länet har Länsstyrelsen frågat de kommunala bostadsföretagen om ålder och värdeår för lägenheterna. Diagrammet nedan redovisar antalet lägenhet efter värdeår. Enligt definition vid fastighetsvärdering är värdeåret representativt för byggnadens ålder med beaktande av större ombyggnader. En byggnads värdeår är vanligen nybyggnadsåret. Värdeåret kan ge en allmän bild av beståndets standard utifrån de byggregler och standardkrav etcetera som gällde för perioden.

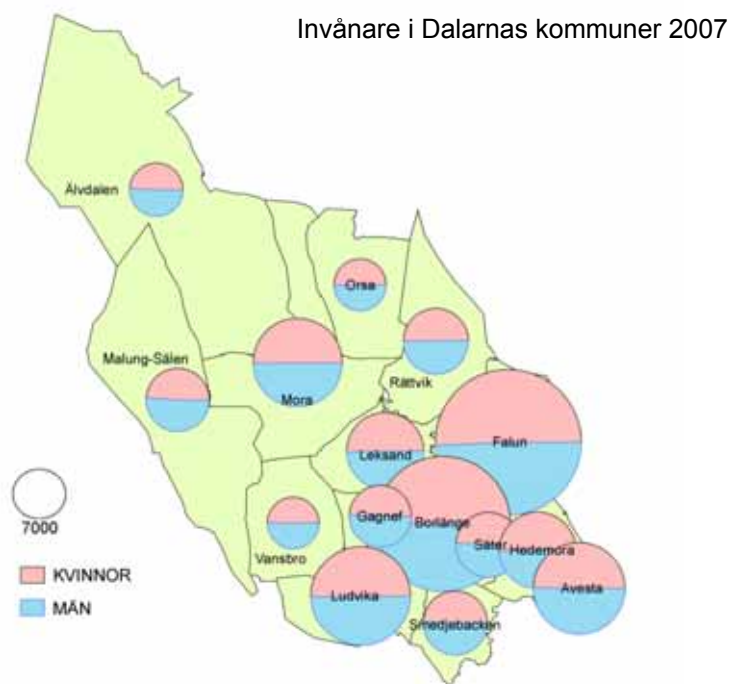
Kommunala bostadsbolag - antal lägenheter efter värdeår



3. Befolkningen i Dalarna

3.1 Folkmängd

Antalet länsinvånare vid slutet av 2007 var 275 618. Falu kommun med 55 220 invånare var störst och Vansbro kommun med 6 959 minst. Andelen kvinnor och män var i huvudsak lika stor.

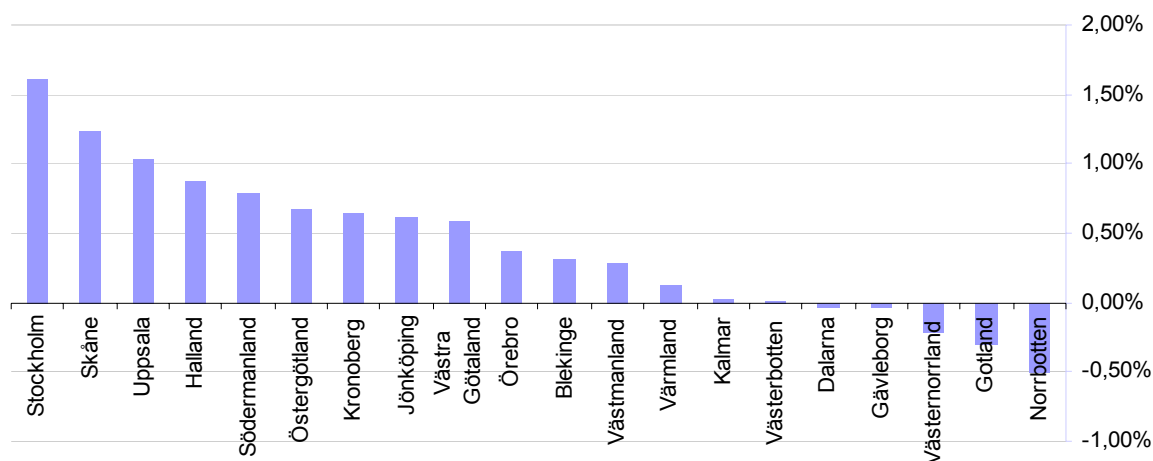


Källa: SCB

3.2 Befolkningsutveckling

Enligt SCB förväntas Sveriges befolkning fortsätta att öka under de närmaste decennierna, men förändringen av befolkningen kommer att variera stort från region till region. Mälardalsregionen räknar med att 95 procent av befolkningsökningen i Sverige fram till år 2030 kommer att koncentreras till Stockholm-Mälardalsregionen.

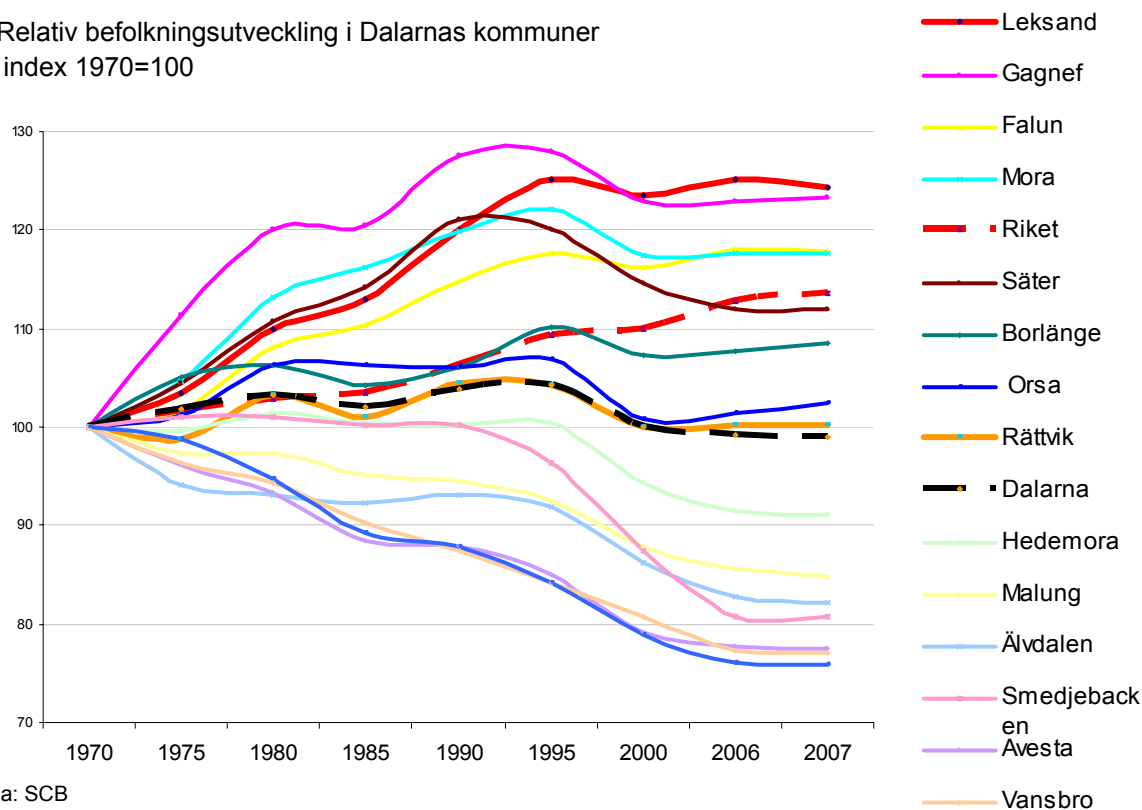
Befolkningsförändringar i länen 2007



Källa: Region Dalarna

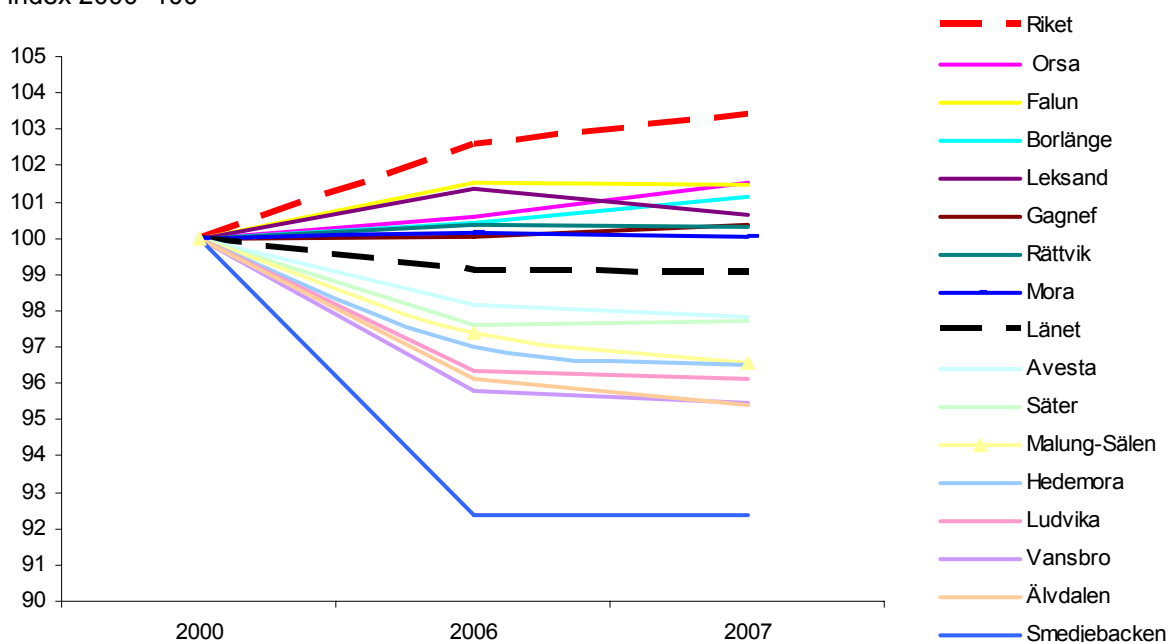
Befolkningen i Dalarna har minskat med 14 000 personer från 1995 till 2001. Därefter har minskningstakten stannat av och förra året minskade länet bara med 100 personer. Utvecklingen varierar från kommun till kommun. Falun och Borlänge har haft en långvarig och ganska kraftig befolkningsökning mellan 1950-2000, därefter har ökningen varit betydligt mindre. Om man ser på den relativa befolkningsutvecklingen från år 2000 har länet minskat en procent och landet som helhet ökat drygt tre procent.

Relativ befolkningsutveckling i Dalarnas kommuner
index 1970=100



Källa: SCB

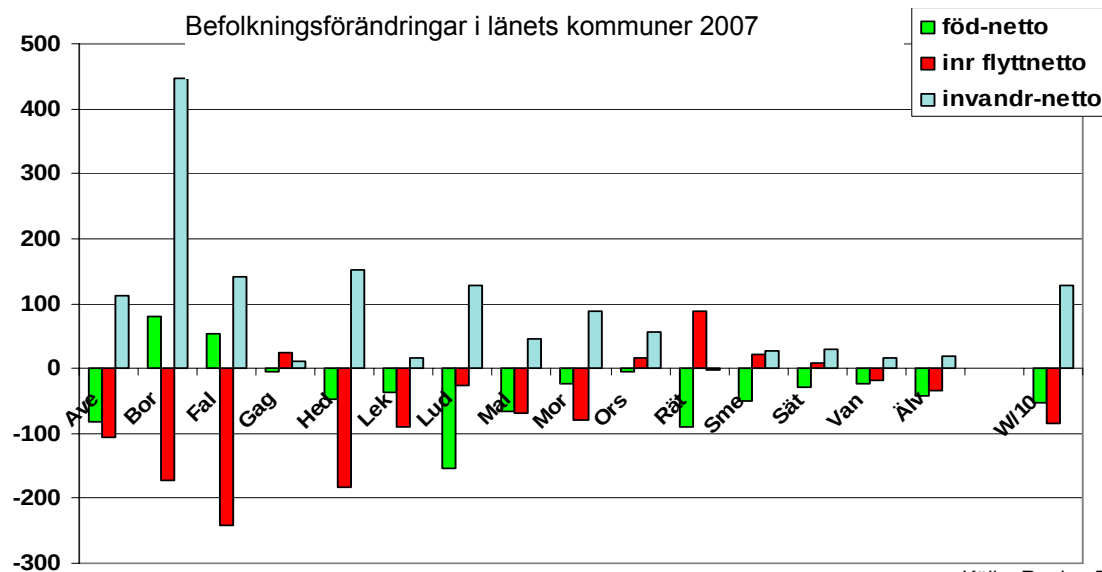
Relativ befolkningsutveckling i Dalarnas kommuner
index 2000=100



Källa: SCB

Region Dalarna summerar utvecklingen av Dalarnas befolkning så här 2007:

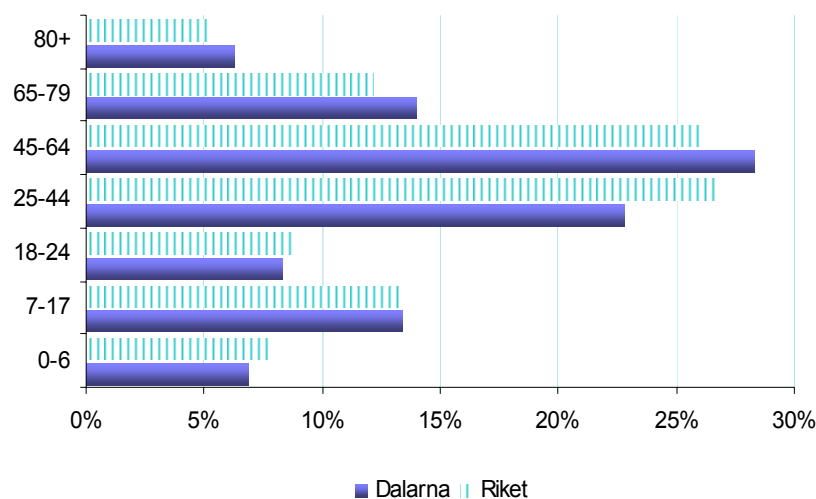
- Inte sedan 1953 har länet haft så låg folkmängd
- Ett flyttöverskott för 6:e året i rad balanserar inte de ständiga födelseunderskotten
- Invandringen fortsatte att vara mycket stor och blev huvudanledningen till flyttöverskottet och den största inflyttningen sedan 1975
- Bara Borlänge och Falun fick födelseöverskott
- Borlänges ökning av sin befolkning fortsätter att dominera.



Källa: Region Dalarna

Om man räknar åldersgruppen 25-64 år som den försörjande och grupperna 0-19 samt 80- som de försörjningsberoende, har Dalarna en aning lägre (sämre) *försörjningskvot* än landet i stort. Under kommande decennium kommer åldersgruppen över 65 år att öka och det innebär att behovet av anpassade och tillgängliga bostäder ökar.

Åldersgruppers andel av befolkning



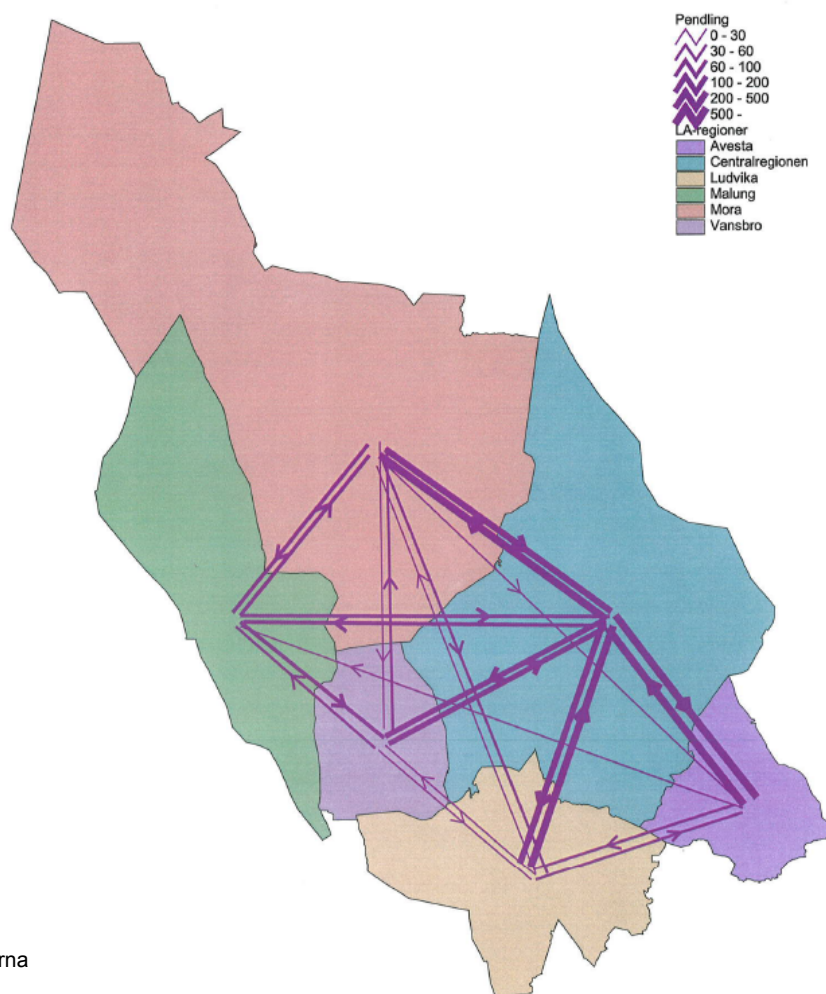
Källa: SCB

4. Arbetsmarknad, kommunikation och bostadsmarknad

4.1 Arbetspendling

Mönstret för arbetspendling i Dalarna är relativt stabilt. Dragningskraften till de större kommunerna har dock ökat. Dalarna har för närvarande 6 arbetsmarknadsregion: Mora - Orsa- Älvdalen; Malung - Sälen; Falun - Borlänge - Säter; Avesta - Hedemora; Ludvika - Smedjebacken och Vansbro.

Pendling inom länet



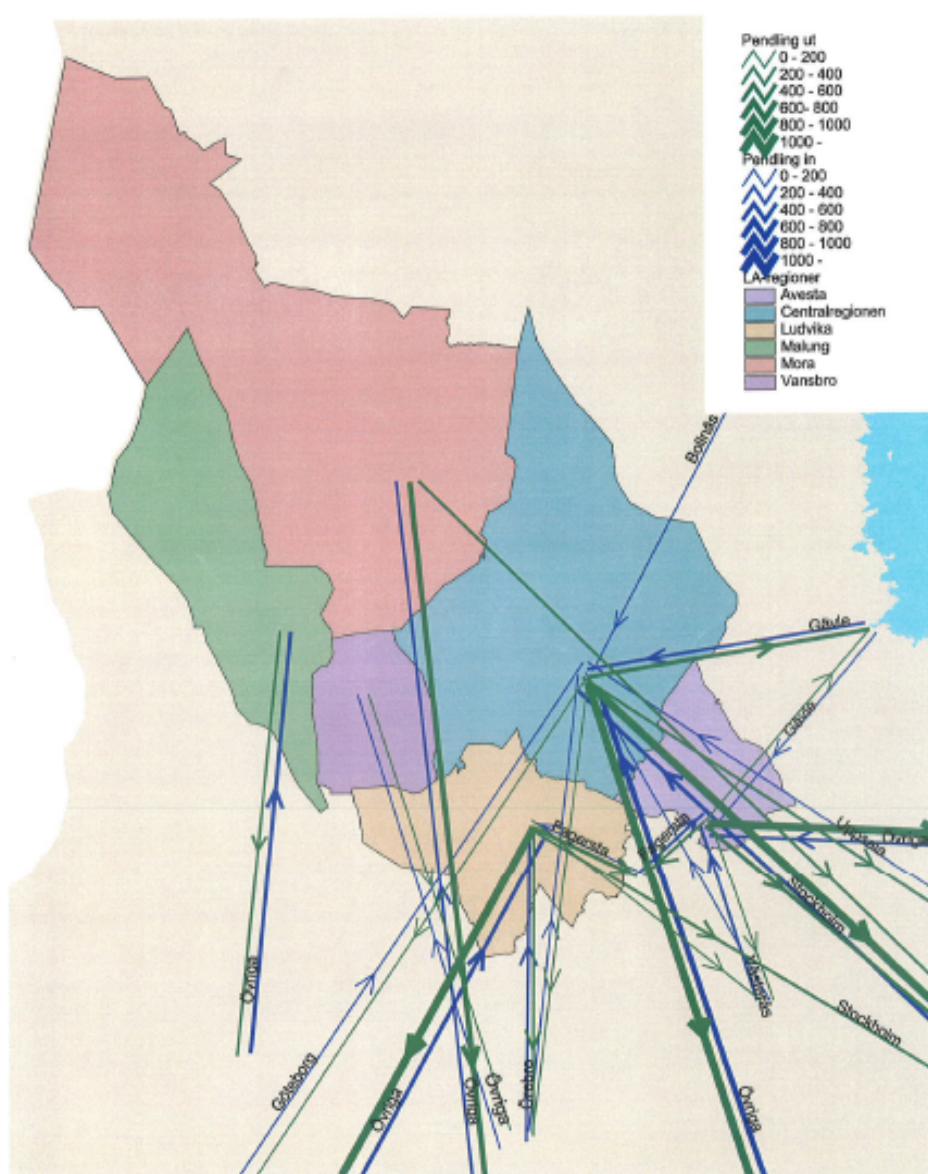
Källa: Region Dalarna

Arbetsmarknaderna i länet (LA-regionerna) kan vidgas genom så kallad regionförstoring. Den dagliga arbetspendlingen är idag kort i jämförelse med pendlingen i storstadsområdena och kan lyftas fram som en viktig faktor i marknadsföringen av Dalarna. Samtidigt är det viktigt att på olika sätt förenkla utvidgningen av LA-regionerna genom bättre kommunikationer. Detta ger förbättrade matchningsmöjligheter inom större arbetsmarknader, men också förbättrade levnadsförhållanden för individen som då har större möjligheter att välja boende efter andra preferenser än fysisk närhet till arbetsplatsen.

Livsmiljön är den viktigaste boendefaktorn för länets invånare. I takt med att distansarbete utvecklas, blir det därför möjligt för allt fler att pendla längre sträckor i tid än i dag till sina huvudarbetsplatser. Det innebär att LA-regionerna (som bygger på täta pendlingsströmmar) utvidgas alltmer. Med bättre vägar, järnvägar och snabbare transporter kan på lång sikt den centrala Borlänge/Falun-regionen växa samman med såväl regionerna Mora, Avesta och Ludvika som Vansbro, som i dag är sårbara genom att vara förhållandevis små.

Pendling mellan bostaden och arbetsplatsen har ofta en ekonomiska grund, men i Dalarna är anknytning-
en till landskapet och dess värde också stark. Folk väljer många gånger att bo på en mindre ort och arbeta
någon annan stans. Arbetskraftens rörlighet och goda möjlighet till pendling kan gynna alla kommuner i
länet. En fortsatt utveckling av kommunikationerna mellan kommuner kan skapa bättre förutsättningar
för en mer rationell och hållbar utveckling av både bostäder och näringsliv. Bilden nedan bekräftar att den
större delen av pendlingen från Dalarna sker mot Mälardalen och Gävle.

Pendling mot omvärlden



Källa: Region Dalarna



Källa: Region Dalarna

4.2 Förbindelselänkar och kommunikationer

Utvecklingen av kommunikationerna i norra Svealand har stor betydelse i Dalarnas utveckling. Bland annat för själva transporterna av personer och varor men också för näringslivets utveckling längs kommunikationsstråken och troligtvis för sociala samband och territoriell utvecklingen längs stråken. Bra kommunikation mellan till exempel Falun och Borlänge och en mer sammanhållen utveckling av boende och näringsliv i dessa städer förväntas skapa tillväxt och nya möjligheter för hela länet.



Källa: Region Dalarna

5. Bostadssituationen i länet

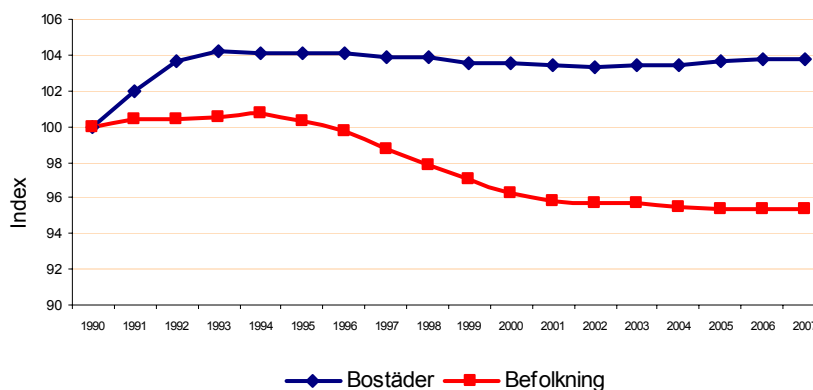
Bostadsmarknaden påverkas av många förhållanden i länet, som förändringar av befolkningens storlek och åldersfördelning, samhällets och enskildas ekonomi, trender och sociala förhållanden i övrigt. Regeringens politik för bostadsmarknader uttrycks så här:

”Väl fungerande bostadsmarknader med långsiktigt stabila regelverk samt med sunda och förutsägbara villkor för byggande, ägande och förvaltning av bostäder i alla upplåtelseformer är målsättningen. Bostäder med god kvalitet ska eftersträvas och konkurrens skall råda inom byggsektorn och bostadsmarknaderna. Utbudet ska styras av efterfrågan och bidra till en fungerande arbetsmarknad i alla delar av landet.”

5.1 Befolkning och bostäder

I Dalarna finns nästan 140 000 lägenheter för 275 618 människor, vilket ger ungefär 2 personer per lägenhet. Denna glesheten är hög sett utifrån ett europeiskt perspektiv. Under det senaste decenniet har befolkningen minskat i Dalarna men antalet bostäder, enligt diagrammet nedan, har varit stabilt. Utifrån detta resonemang kan man säga att det inte borde finnas någon egentlig brist på bostäder i länet. Det nuvarande bostadsbeståndet motsvarar emellertid inte efterfrågan på bostäder fullt ut, vilket vi har lyft fram i rapporten.

Förändring av folkmängd och bostadsbestånd i Dalarna 1990-2007

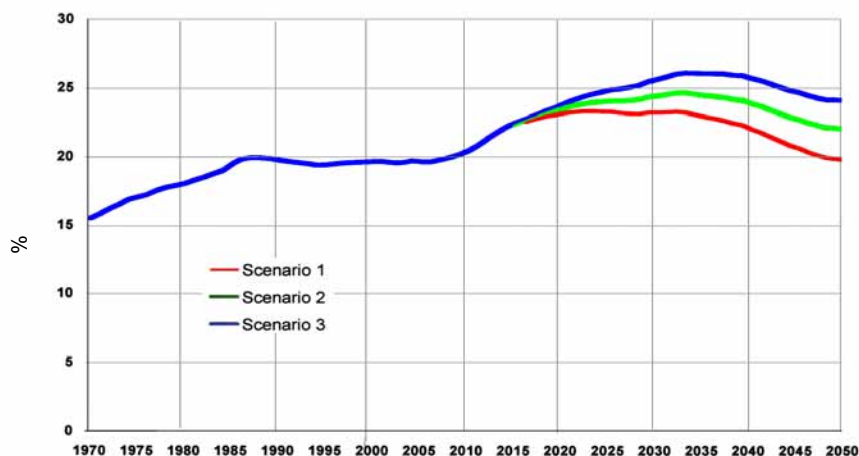


Källa: SCB

Behovet till nya tillgängliga bostäder för äldre framförs i alla kommuner som Länsstyrelsen besökt. Dalarnas Forskningsråd arbetar med *Boende för äldre i dag och i morgon*. Diagrammet nedan visar prognoser för utvecklingen av den äldre befolkningen i Dalarna.

Anpassat boende för äldre är ett vitt område som behöver tas upp både i kommunal och regional planering och i satsningar inom byggsektorn på olika sätt.

Andel av befolkning i Dalarna som är 65 eller äldre 1968-2050



Källa: Dalarnas forskningsråd

5.2 Boende för särskilda grupper

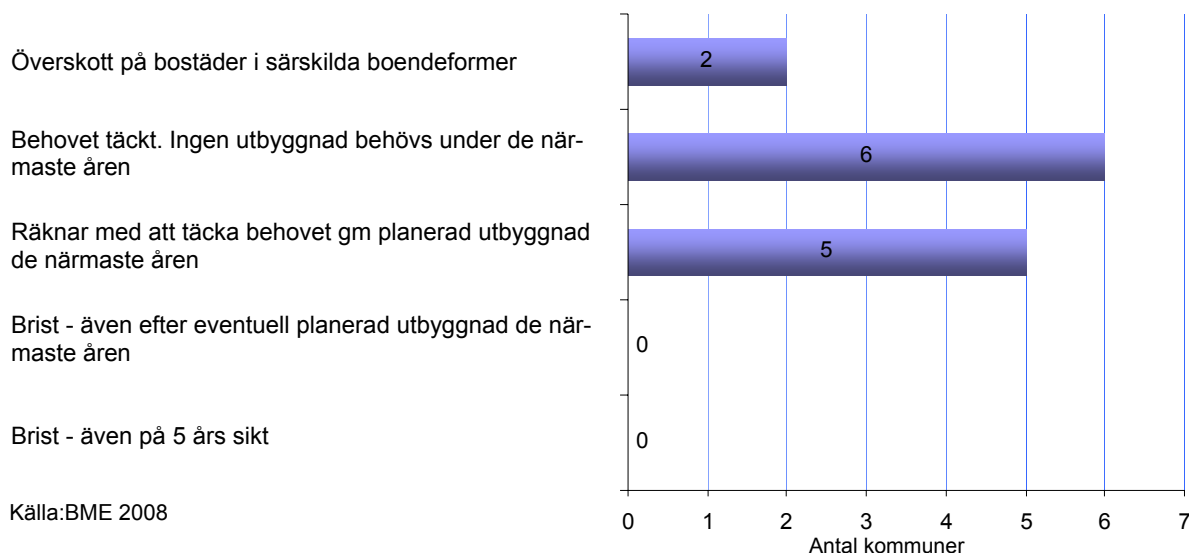
I bostadsmarknadsenkäten 2008 redovisar två kommuner överskott på särskilt boende för äldre. Åtta kommuner uppger att de har full behovstäckning av särskilt boende för äldre de närmaste åren och fem kommuner räknar med att täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste åren. Ingen kommun uppger att de har brist på särskilt boende.

I december 2007 redovisade 11 kommuner enligt rapporteringsskyldigheten till Länsstyrelsen att det fanns 30 beslut om särskilt boende som ej hade verkställts p.g.a. resursbrist.

Länsstyrelsens uppfattning är att länets kommuner måste förbättra den långsiktiga planeringen för att tillgodose äldres behov av boende. Det bör ske en ökad samordning mellan berörda förvaltningar. Äldres behov och lagens krav på särskilt boende bör tas upp förutom inom socialtjänstens verksamhet, även i kommunens samhällsbyggnadsfunktion och boendeplanering.

Kommunens ansvar för att planera boende för grupper med särskilda behov regleras förutom i bostadsförsörjningslagen även i socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Inom ramen för denna skyldighet har kommunen handlingsfrihet att anpassa verksamheten efter lokala förutsättningar och behov.

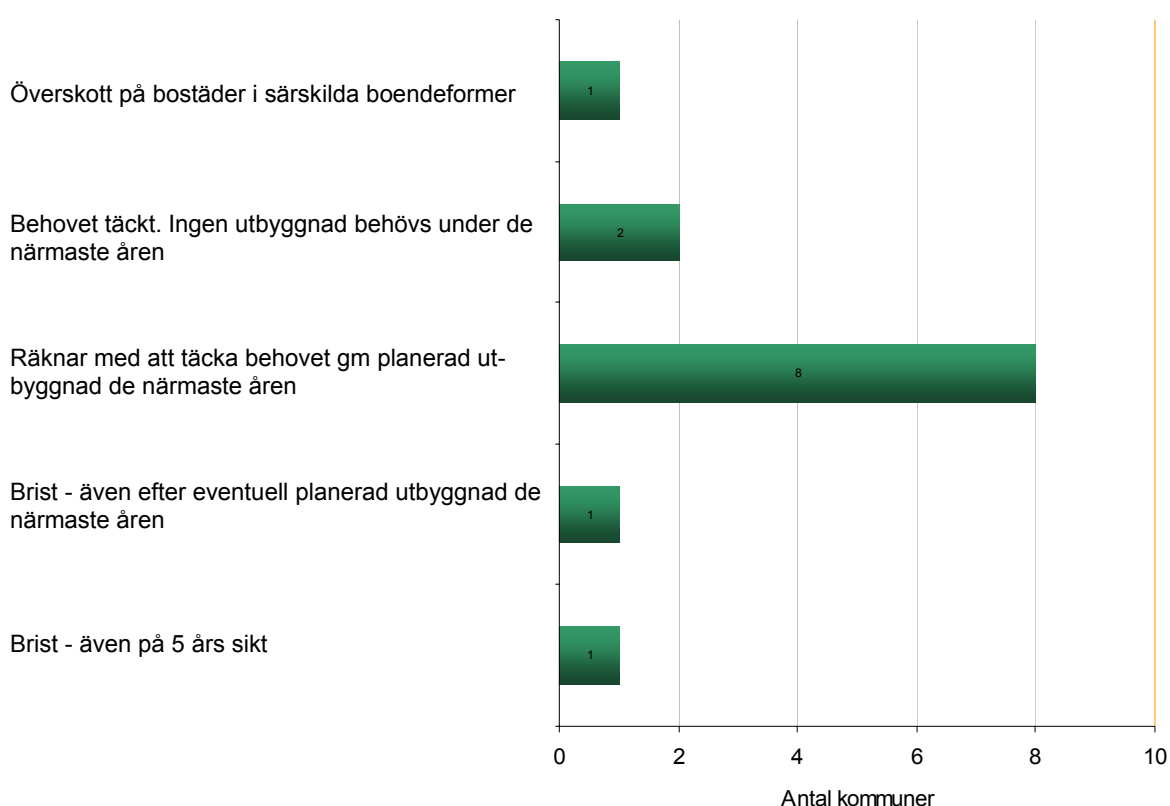
Kommunens bedömning av behovstäckning för särskilt boende för äldre



När det gäller bostäder för personer med funktionsnedsättning redovisar en kommun överskott på sådana bostäder och fyra kommuner uppger att de har full behovstäckning. Åtta kommuner uppger att de räknar med att täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste åren. En kommun uppger att de kommer att ha brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning även efter eventuell utbyggnad de närmaste åren. En kommun uppger att det kommer att finnas brist på sådana bostäder även på 5 års sikt.

Länsstyrelsen anser att kommunerna aktivt ska verka för att personer med funktionsnedsättning får sina behov tillgodosedda. En samordnad planering med flera aktörer är nödvändig både för att den enskilde ska kunna få en överblick över samhällets möjligheter till insatser och för att kommunen ska kunna öka sin skicklighet att bedöma enskildas behov

Kommunens bedomning av bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning



Källa: BME 2008

5.3 Seniorboende

Seniorboende är ett samlingsbegrepp för olika typer av boende. Sådana bostäder utmärks ofta av god tillgänglighet, tillgång till gemensamhetslokaler och krav på att de boende uppnått en viss ålder för att flytta in.

Tre kommuner i Dalarna planer att bygga och bygga om sammanlagt 38 lägenheter anpassade för äldre under de närmaste två åren. I Rättvik ska det byggas 32 nya lägenheter i allmännyttans regi. I Hedemora ska sex nya lägenheter byggas och åtta byggas om. I Orsa ska 15 lägenheter omvandlas till bostadsrätter för seniorboende.

5.4 Hur tar vi emot nyanlända i vårt län?

14 av länets 15 kommuner har en överenskommelse med Migrationsverket om mottagning av skyddsbehövande. Den femtonde, Rättvik kommun, har ingen organiserad flyktingmottagning utan har tecknat överenskommelse med Migrationsverket om mottagning av ensamkommande barn. Enligt överenskommelser med Migrationsverket ska Dalarna ha beredskap att ta emot 613 flyktingar under år 2008.

De flesta av kommunerna har regelbundet samarbete med allmännyttan när det gäller att ta fram bostäder för flyktingar och andra skyddsbehövande, medan vissa kommuner tar kontakt med allmännyttan vid behov. Falun och Borlänge som också tar emot flest flyktingar tar vid behov kontakt även med privata fastighetsägare.

Sex kommuner uppger att det är brist på hyreslägenheter, särskilt stora och små lägenheter. En kommun uppger att det är brist på lägenheter med rimlig hyresnivå.

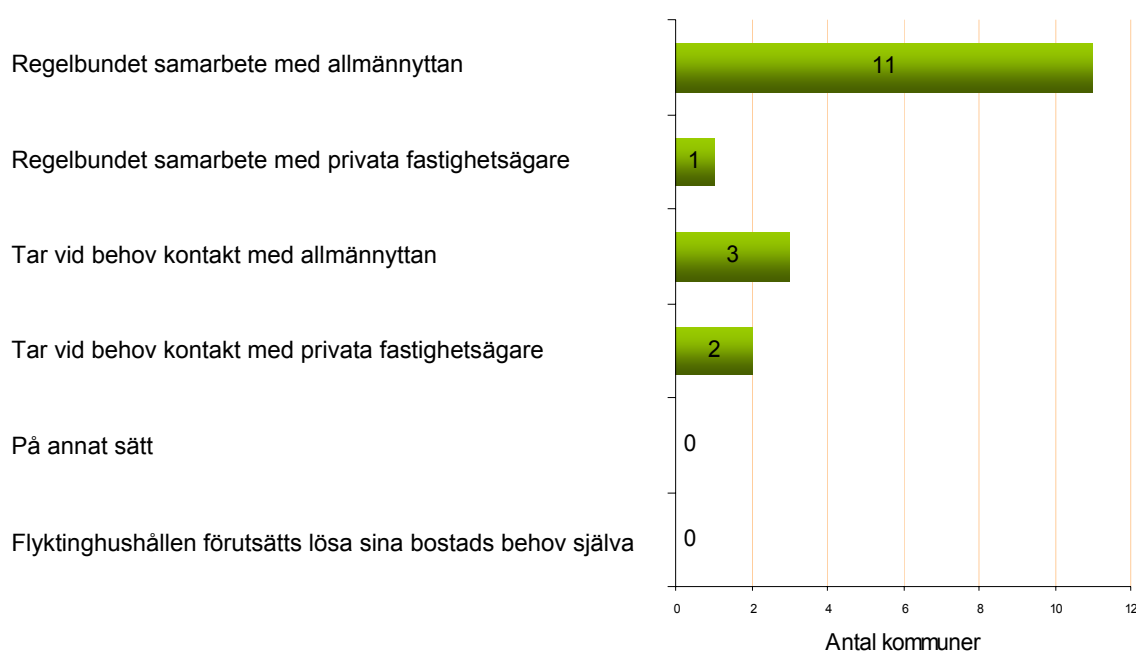
Möjligheterna att tillgodose behovet av bostäder till flyktingshushåll varierar i kommunerna.

Under 2008 finns möjlighet till ersättning från Migrationsverket för vissa former av bostadslösningar, till exempel plombering av en del av lägenhet eller kostnader för att slå ihop två lägenheter.

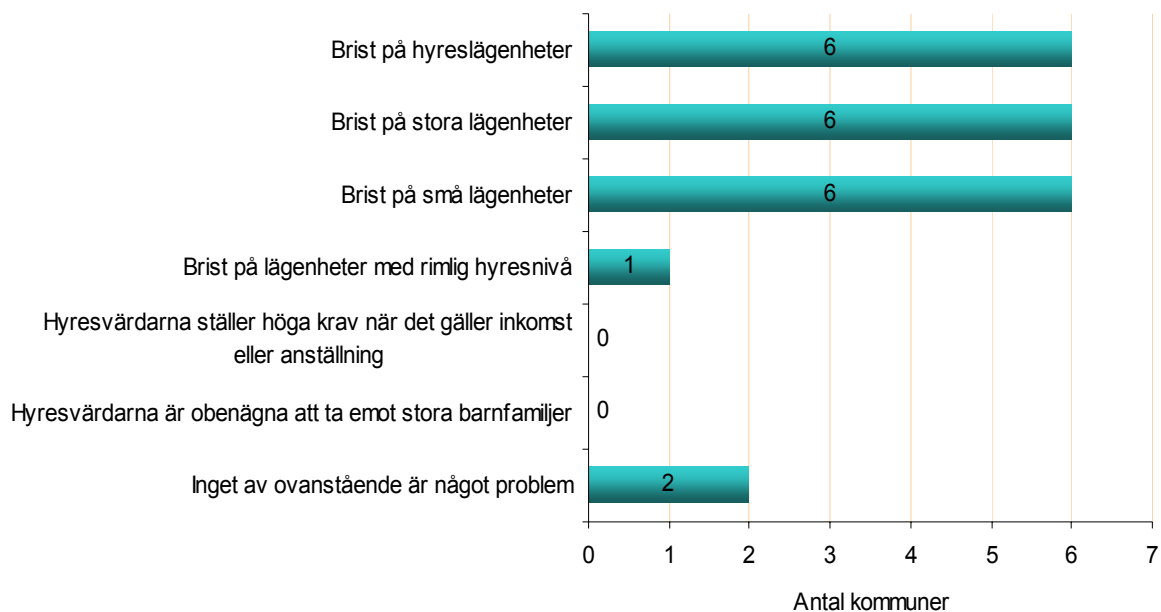
Råd från Migrationsverket:

- Tillgodose i större utsträckning låginkomsttagares boende utifrån deras särskilda behov
- Samarbeta mer med privata fastighetsägare vid mottagande av flyktingar, vilket kan öka kunskapen, engagemanget och intresset för dessa på orten
- Samarbeta mer över kommungränsen för att tillgodose nyanländas behov av boende och samsättning.

Hur kommunerna normalt sett får fram bostäder till flyktingar

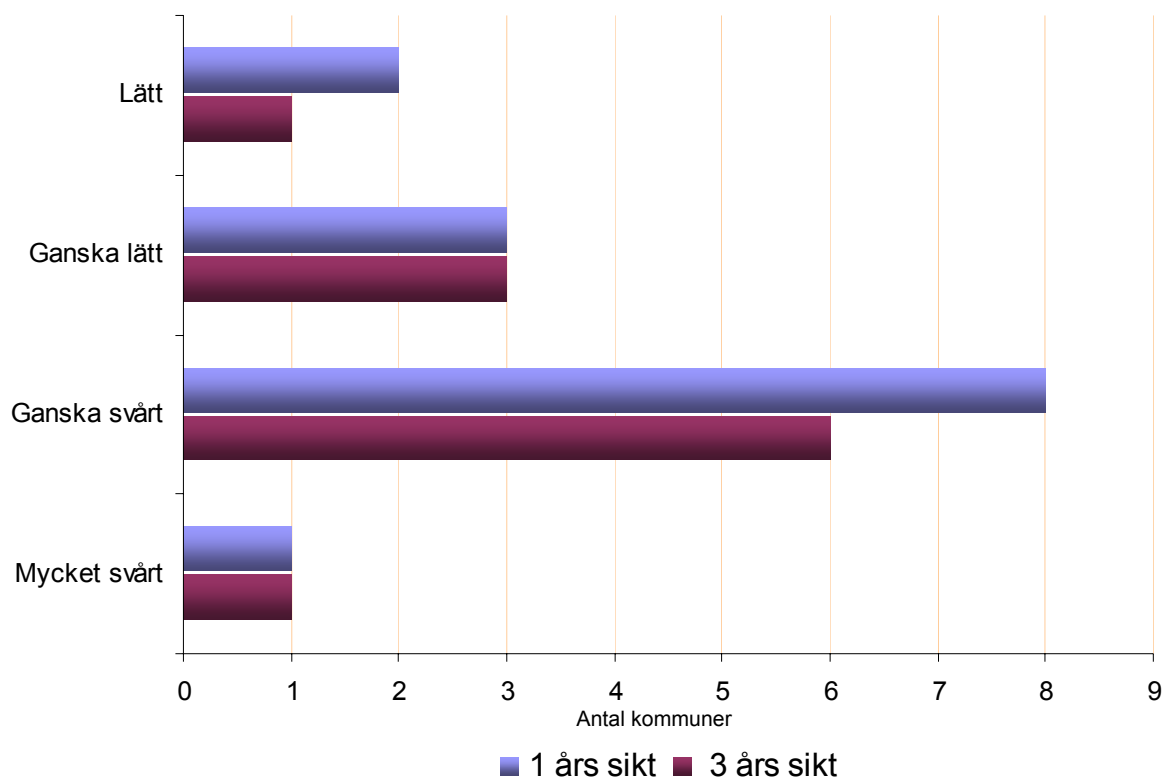


Förekommande problem när det gäller bostäder för flyktinghushåll



Källa BME 2008

Möjligheter att tillgodose behovet av bostäder för flyktinghushåll



Källa BME 2008

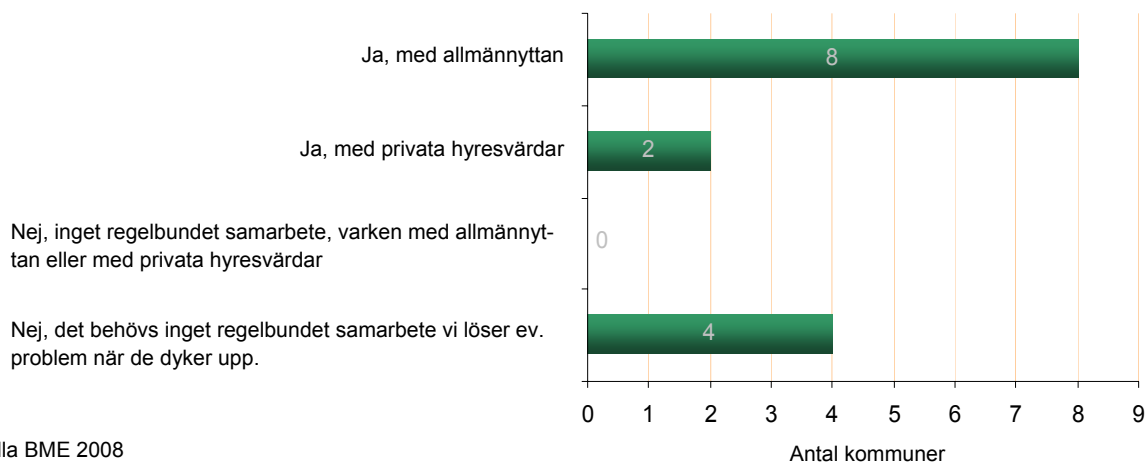
5.5 Boende för hemlösa

Personer som är hemlösa utgör inte en homogen grupp. Problematiken kan inte enbart lösas av socialtjänsten utan berör flera politikområden bla bostadsmarknaden. Regeringen har en strategi att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Under 2007-2009 ska en struktur skapas som tydliggör att många aktörer på såväl nationell, regional och lokal nivå har ett ansvar.

I Dalarna är det elva kommuner som hyr lägenheter, som sedan hyrs ut i andra hand till hemlösa personer, vars boende är där är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler. För närvarande rör det 97 lägenheter och de är i flertalet kommuner utspridda i det vanliga lägenhetsbeståndet. Det förekommer också i något fall att dessa lägenheter är samlade i ett hus.

Av de hemlösa som fått lägenhet via kommunen är det 71 personer som själva tagit över hyreskontrakten och 28 personer flyttade vidare till helt vanliga bostäder. Smedjebackens kommun äger sex lägenheter som man upplåter till hemlösa. Vid behov hyr man också platser på vandrarhem. I Avesta finns sedan 2008 möjlighet att få en kommunal hyresgaranti som kan ge större trygghet för hyresgäst och hyresvärd. Vansbro kommun arbetar alltid för att den boende ska få ett eget hyreskontrakt.

Finns det ett regelbundet samarbete mellan kommunen och hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden?



Falun Ria Stugan



Insatser i utsatta bostadsområden

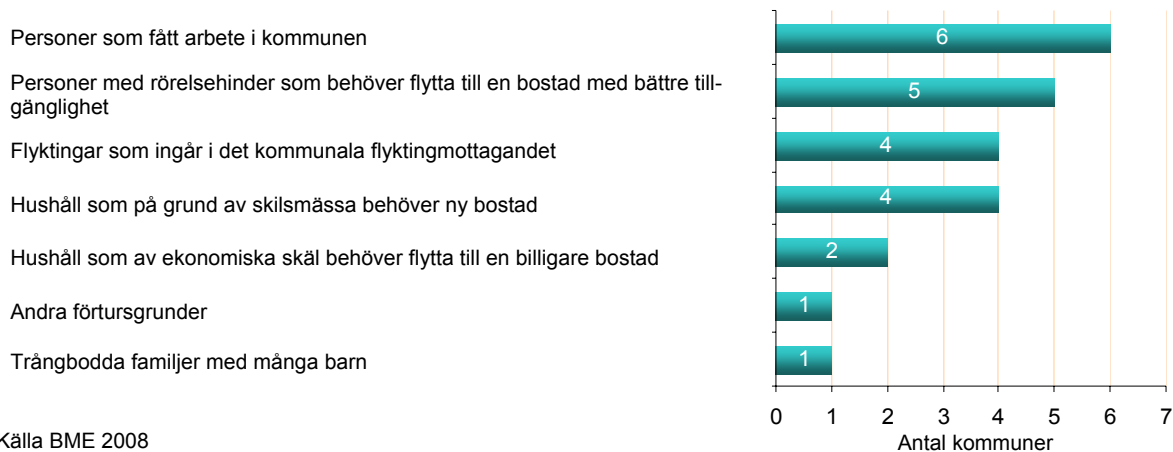


Källa: BME 2008

5.6 Förtursgrupper och hyresbostäder

Bostadsmarknaden i Dalarna tenderar att gå mot balans och brist på hyresbostäder. Därför är det viktigt att kommunerna har en uthyrningsordning för de lediga lägenheterna. Hur kommunerna har svarat på frågan om förtursregler visas i nedanstående diagram..

Ex på grupper som har möjlighet att beviljas förtur



Källa BME 2008

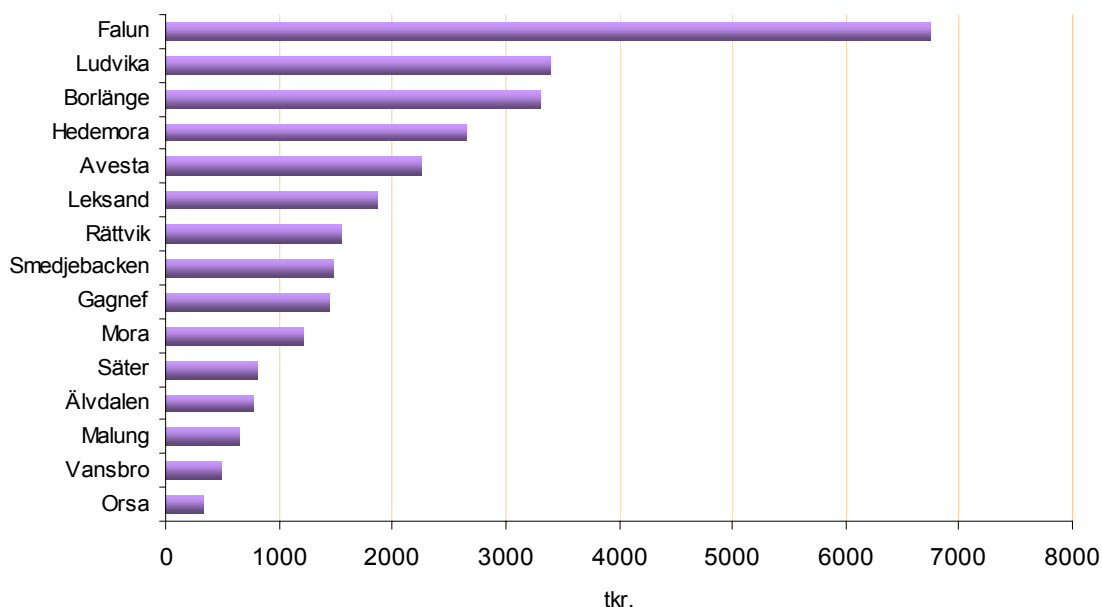
5.7 Bostadsanpassningsbidrag

De som har ett funktionshinder kan söka bostadsanpassningsbidrag hos kommunen. Bidraget kan ges för åtgärder som behövs för att bostaden ska fungera på ett bra sätt.

Det kan till exempel handla om att ta bort trösklar, att bredda dörrar eller att sätta in höj- och sänkbar köksinredning.

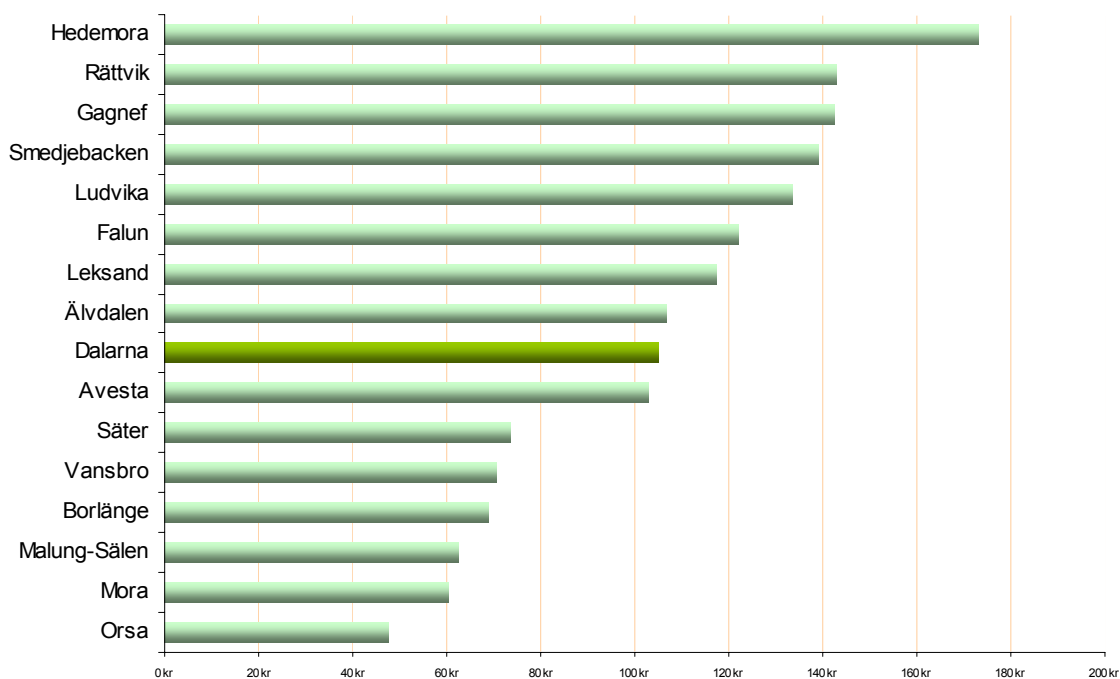
Under 2007 betalade kommunerna i länet ut totalt ca 29 miljoner kronor i bostadsanpassningsbidrag. 2006 var motsvarande summa ca 30 miljoner kronor.

Utbetalda bostadsanpassningsbidrag 2007



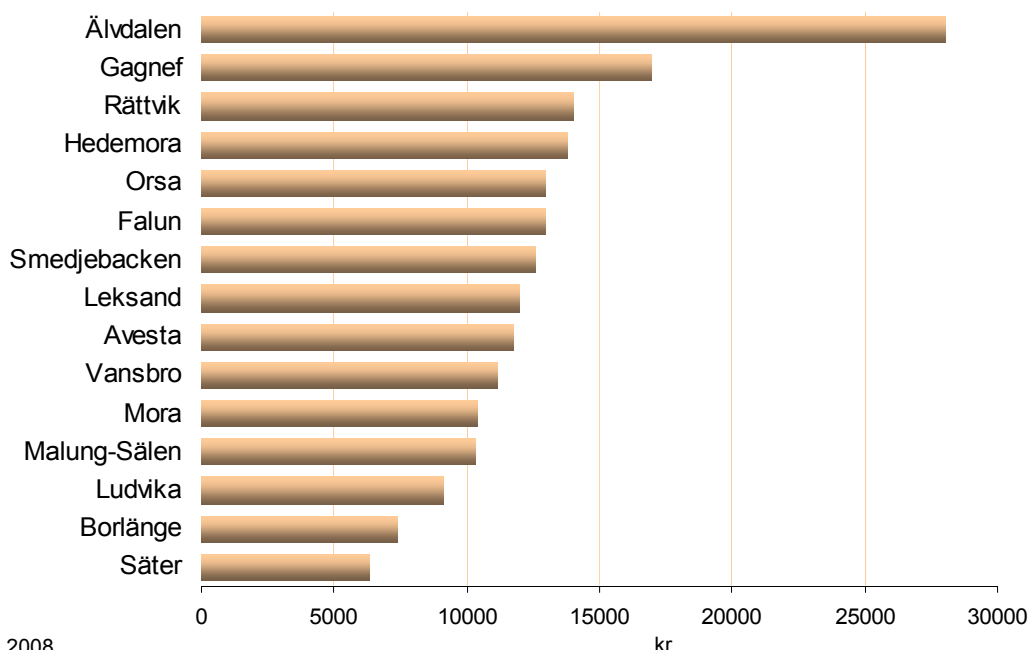
Källa BME 2008

Bostadsanpassningsbidrag 2007, Kronor/Invånare



Källa BME 2008

Genomsnittlig storlek för beviljat bidrag i kr



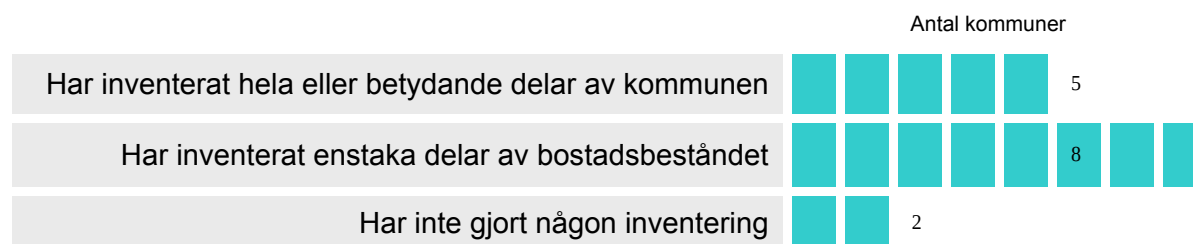
Källa BME 2008

5.8 God inomhusmiljö och kartläggning av radon

Dalarnas miljömål lyfter fram att år 2020 skall byggnader och deras egenskaper inte påverka hälsan negativt. Därför ska alla byggnader där människor vistas ofta eller under längre tid senast år 2015 ha en dokumenterad fungerande ventilation. År 2020 ska radonhalten bland annat i alla bostäder vara lägre än 200 Bq/m³ luft.

För att klara detta mål är det viktigt att radonhalten i Dalarnas bostäder mäts, eftersom mätning är det första steget till att vidta åtgärder mot en hög radonhalt. Det går i dag att beställa mätidosor via respektive kommuns miljökontor, tack vare att de flesta av länets kommuner samarbetar med företag som utför radonmätningar. Uppgifter från ett av de fyra företag som utför sådana mätningar i Dalarna visar att bara en tredjedel av alla genomföra mätningar i småhus har ett årsmedelvärde som ligger över gränsvärdet 200 Bq/m³. I dessa småhus ska åtgärder mot radon genomföras. Under de senaste åtta åren har Länsstyrelsen gett bidrag till radonsanering i cirka 800 småhus i länet.

Inventering av radonsituationen



Källa BME 2008

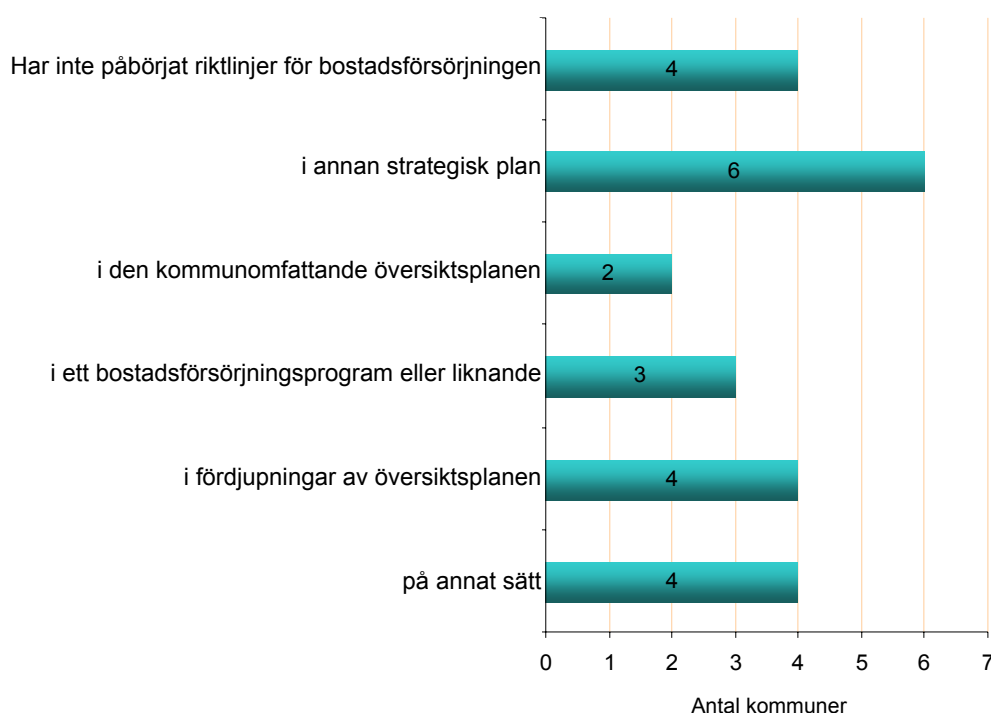
6. Kommunernas arbete med boendeplanering.

6.1 Kommunernas strategiska planering

Den egentliga problematiken kring bostadsfrågor varierar från kommun till kommun i länet. Efter flera år med överskott av bostäder som största bekymmer, samlar kommunerna nu sin kraft för att svara mot nya förväntningar från de som vill bo i kommunen. Som Länsstyrelsen ser det handlar önskemålen bland annat om underhålla befintliga bostäder på ett klokt och hållbart sätt, ta fram nya attraktiva tomter för olika typer av enskilt boende och skapa nya tillgängliga hyresbostäder med acceptabla hyresnivåer nära service som också kan passa för äldre. Att ta hänsyn till klimat och energihushållning i detta sammanhang är nödvändigt. En utmaning för länet är att hitta former för en större samverkan inom gemensamma arbets- och bostadsmarknadsområden, som en del i ett mer utvecklat regionalt engagemang för boendet. Detta är nu på gång i Region Dalarna. Prioriteringar, rekommendationer och särskilda satsningar på boendet bör vidareutvecklas i utvecklingsprogram, översiktsplaner och bostadsförsörjningsprogram. Boendet är en strategisk fråga för Dalarnas utveckling.

Enligt bostadsmarknadsenkäten 2008 är det sju kommuner som har beslutat om riktlinjer för bostadsförsörjningen. Till exempel håller Ludvika på att ta fram en bostadspolitisk strategi för kommunen. Falun tar årligen fram ett treårigt bostadsförsörjningsprogram. För närvarande arbetar kommunerna med bostadsfrågorna enligt tabellen nedan.

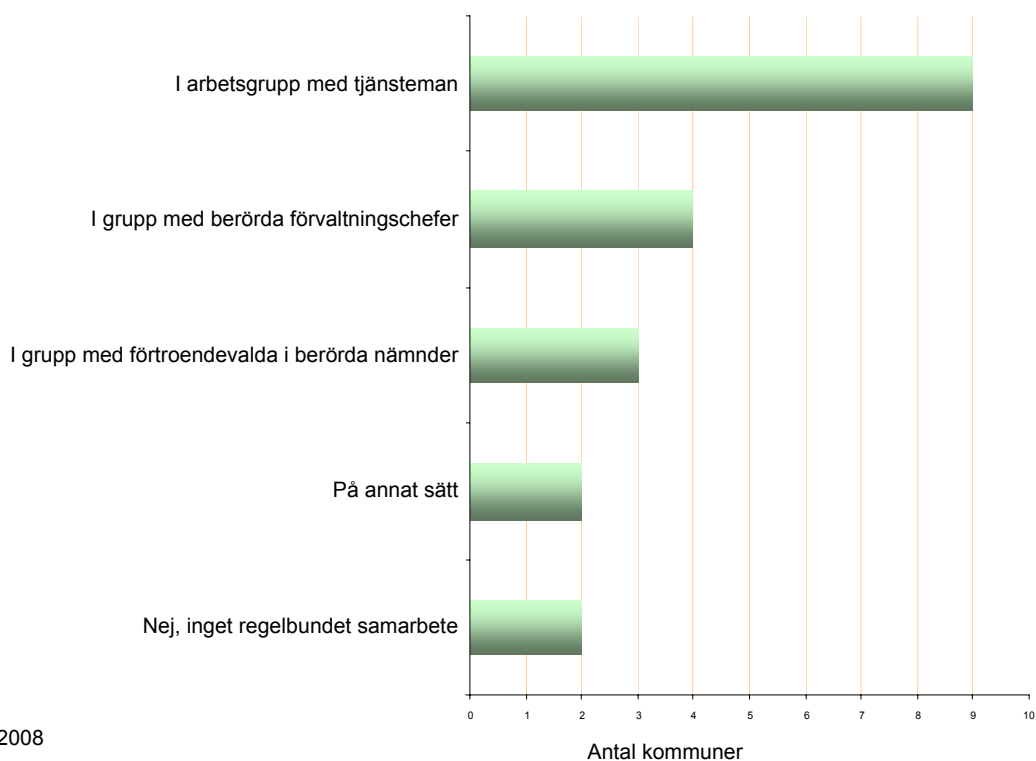
Hur man arbetar med bostadsförsörjningsfrågor



Källa BME 2008

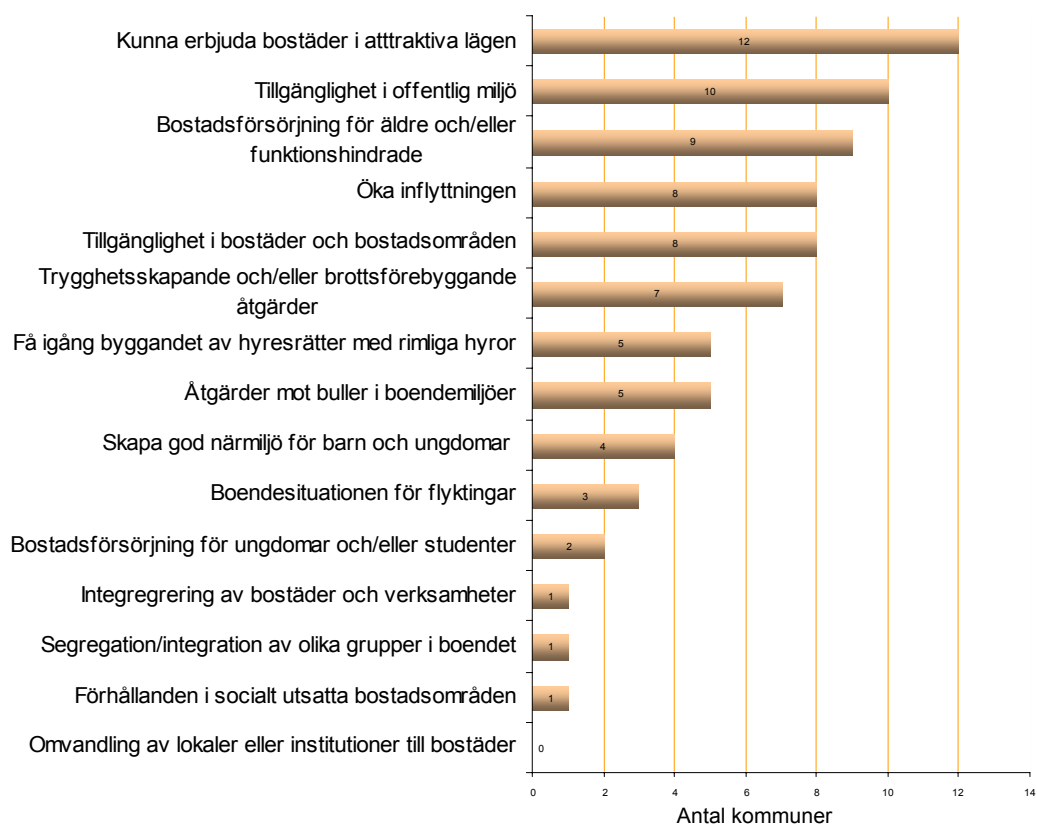
Enligt svaren på enkäten är det bara en tredjedel av länets kommuner som samråder med andra kommuner om sin bostadsförsörjning. Det är dessutom bara i tre kommuner av femton som det sker ett samarbete om bostadsförsörjningen mellan nämnderna inom den egna kommunen.

Samarbete mellan förvaltningar i planering för bostadsförsörjning



Källa BME 2008

Särskilt aktuella frågor i kommunerna just nu



Källa BME 2008

6.2 Hur arbetar länsstyrelser med råd, stöd och underlag till kommunerna?

Länsstyrelsen vill på olika sätt stödja ett bredare samarbete kring bostadsfrågornas utveckling i länet. Förutom de insatser Länsstyrelsen gör genom att ta fram planeringsunderlag bland annat i form av den årliga bostadsmarknadsenkäten och analysen av situationen på bostadsmarknaden i länet, prioriterar Länsstyrelsen bostadsförsörjningen i sin medverkan i kommunernas översiktsplanering, i tillsynen av olika typer av särskilda boenden och i frågor som rör boende för nyanlända mm. Ambitioner vad gäller inomhusmiljön tas särskilt upp i Dalarnas miljömål och Länsstyrelsen beslutar om bidrag till radonsaneringar i småhus.

Länsstyrelsens satsar på den regionala Byggdialogen i Dalarna som handlar om utveckling av byggsektorn och effektiv och hållbar planering, byggande och förvaltning av bostäder och andra fastigheter i länet. Byggdialogen erbjuder seminarier som tar upp kvalitetsfrågor bland annat i byggandet och förvaltning av bostäder. Dialogen driver en rad handlingsplaner som rör energi- och miljöfrågor, och också för bostäder, bostadsplanering och bostadsutveckling.

Länsstyrelsen förväntar sig att frågor om boende och bostadsförsörjning kommer upp i samarbetsprojektet Dalametoden, som Region Dalarna driver tillsammans med länets kommuner, Landstinget, Länsstyrelsen, SKL och NUTEK. Det handlar om en mer samlad utvecklingsplanering i länets kommuner och i regionen.

Vid stadsarkitektmöten, bostadsseminarier och kommunbesök tar Länsstyrelsen bland annat upp frågor om boende, bostadsförsörjning och beredskapen för att bygga bostäder. Denna typ av dialoger med ansvariga för planering och bostadsfrågor i kommunen ser Länsstyrelsen som en viktig kontakt för att utveckla kunskaperna och synen på boendet i länet.



Stadsarkitektmöte mars 2008



Årlig träff och diskussion om bostadsmarknaden i Dalarna , Länsstyrelse Dalarna , Region dalarna och representanter från kommuner och bostadsbolag

Ur Dalarnas miljömål för en God bebyggd miljö

Delmål 1. Planeringsunderlag

a) Bebyggelsestruktur och transporter. Senast år 2010 ska fysisk planering och samhällsbyggande i Dalarna grundas på program och strategier för hur ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur kan åstadkommas så att transportbehovet minskar och förutsättningarna för miljöanpassade och resurssnåla transporter förbättras. Det innebär bl.a. attraktiva gång- och cykeltransporter i tätorterna, olika former av kollektivtrafik och omsorgsfullt planerade handelsområden.

b) Kulturmiljövärden. Senast år 2010 ska fysisk planering och samhällsbyggande i Dalarna grundas på program och strategier för hur kulturhistoriska värden ska tas till vara och utvecklas.

c) Estetiska värden. Senast år 2010 ska fysisk planering och samhällsbyggande i Dalarna grundas på program och strategier för hur estetiska värden ska tas till vara och utvecklas.

d) Tätortsnära natur. Senast år 2010 ska fysisk planering och samhällsbyggande i Dalarna grundas på program och strategier för hur grön- och vattenområden i tätorter och tätortsnära områden ska bevaras, vårdas och utvecklas för såväl natur- och kulturmiljö som folkhälsoaspekter och friluftsdamål, samt andelen hårdgjord yta i dessa miljöer fortsatt begränsas.

e) Energi. Senast år 2010 ska fysisk planering och samhällsbyggande i Dalarna grundas på program och strategier för hur energianvändningen ska effektiviseras för att på sikt minskas, hur förnybara energiresurser ska tas till vara och hur utbyggnad av produktionsanläggningar för fjärrvärme, solenergi, biobränsle och vindkraft ska främjas.

f) Stora opåverkade områden. Senast år 2010 ska fysisk planering och samhällsbyggande i Dalarna grundas på program och strategier för hur stora naturområden, som endast obetydligt är påverkade av olika ingrepp i miljön – exempelvis exploatering, störningar i form av buller eller elektromagnetiska fält – så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär.

g) Miljömål. Inom ramen för hållbar utveckling ska miljömålen utgöra underlag för nya planer och program i länets samhällsplanering, i kommunernas översiktsplaner ska detta ske senast år 2010.

h) Allmänheten. Senast år 2010 ska i Dalarna finnas program och strategier för hur miljömålen inom ramen för arbetet med hållbar utveckling ska förankras hos allmänheten och bidra till förändrade vanor i mer hållbar



Delmål 2. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Bebyggelsens kulturhistoriska värden i Dalarna ska senast år 2010 vara identifierade och ha en långsiktigt hållbar förvaltning. Bebyggelsens kulturhistoriska värden ska fram till år 2010 utvecklas som en betydande resurs för utvecklingen av länets livsmiljö, bl.a. genom att äldre värdefulla byggnader i större utsträckning återanvänds för boende och olika verksamheter. Kunskap om de kulturhistoriska värdenas betydelse ska öka. Kompetensen i de traditionella byggnadshantverk som krävs för underhåll och skötsel av den värdefulla bebyggelsen ska utvecklas.

Bilaga till rapport 2008:10

Bostadsmarknaden i Dalarna 2008

Sammansättning av resultat av enkäten

Tabell 1a) Bostadsmarknadsläget i kommunerna januari år 2008 och förväntade förändringar

Kommun	Situationen i januari år 2008			Förväntad utveckling totalt sett under år 2008-09		
	Totalt sett	Centralorten/ innerstan	Övriga kommun- delar	Ökad efterfrågan i förhållande till utbudet*	Minskad efterfrågan i förhållande till utbudet**	Ingen påtaglig förändring
Vansbro	överskott	överskott	överskott	X		
Malung	balans	överskott	balans	X		
Gagnef	brist	brist	balans			X
Leksand	brist	brist	brist	X		
Rättvik	brist	brist	brist	X		
Orsa	balans	brist	balans			X
Älvdalen		brist			X	
Smedjebacken	balans	balans	balans			X
Mora	brist	brist	balans			X
Falun	balans	balans	balans			X
Borlänge	brist	brist	balans	X		
Säter	överskott	överskott	balans			X
Hedemora	överskott	brist	överskott			X
Avesta	balans	brist	överskott	X		
Ludvika	balans	balans	balans			X
Antal i länet				6	1	8

* Brist uppstår eller ökar alternativt överskottet minskar

** Överskott uppstår eller ökar alternativt bristen minskar

Tabell 1b) Hur yttrar sig bostads-

	Antal kom- muner
<i>Typ av bostäder</i>	
Brist på hyresbostäder	10
Brist på bostadsrätter	4
Brist på egnahem	5
<i>Brist på bostäder för:</i>	
ensamstående	5
ungdomar	7
studenter	1
barnfamiljer	2
stora barnfamiljer	3
ensamstående med barn	0
inflyttande hushåll (fr. a. arbetskraftsin- flyttning))	7
medelålders och äldre (mindre bostä- hushåll med krav på god tillgänglighet	8
hushåll med höga krav på attraktivt	5
flyktingar med uppehållstillstånd	8
ekonomiskt svaga hushåll	4
	2

Tabell 1c) Efterfrågan på hyresbo-

	Antal kom- muner
Inga hyresbostäder alls	3
1 - 19 hyresbostäder	4
20 - 49 hyresbostäder	6
50 - 99 hyresbostäder	0
mer än 100 hyresbostäder	0

Tabell 2a) Uthyrningssvårigheter

Kommun	Antal tomma lgh i allmän-nyttan	Uthyrnings- svårigheter i all- männyttan
Vansbro	38	X
Malung	30	
Gagnef	3	
Leksand	10	
Rättvik	11	
Orsa	8	
Älvdalen	3	
Smedjebacken	21	
Mora	0	
Falun	140	
Borlänge	64	
Säter	50	
Hedemora	47	X
Avesta	20	
Ludvika	219	X
Totalt i länet	664	3

Tabell 2b) Åtgärder mot uthyrningssvårigheter

Kommun	Antal lgh i malpåse	Ev rivning 2008/2009 antal lgh
Vansbro	33	33
Malung		
Gagnef		
Leksand		
Rättvik		
Orsa	10	
Älvdalen		
Smedjebacken		
Mora		
Falun		
Borlänge		
Säter		
Hedemora	58	
Avesta		
Ludvika		
Totalt i länet	101	33

Tabell 3a) Förväntat påbörjande år 2008-2009. Nyproduktion av bostäder.

Kommun	Antal lgh år 2008	Antal lgh år 2009
Vansbro	3	0
Malung	15	15
Gagnef	4	15
Leksand	50	50
Rättvik	30	30
Orsa	7	15
Älvdalen	15	15
Smedjeback- en	10	10
Mora	65	50
Falun	165	55
Borlänge	107	190
Säter	10	10
Hedemora	15	20
Avesta	45	30
Ludvika	10	10
Totalt i länet	551	515

Tabell 3b) Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu

	Antal kom- muner
Högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd	4
<i>Hinder för ökat bostadsbyggande:</i>	
Svårigheter att få långivare/hårda lånevillkor	2
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	1
Brist på mark i attraktiva lägen	6
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	3
Bristande planberedskap	1
Överklaganden av detalplaner	1
Höga produktionskostnader	13
Vikande befolkningsunderlag	2
Svag inkomstutveckling för hushållen	1
Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen	0
Osäkerhet om vägdragningar och/eller bullerproblem	0
Brist på byggarbetskraft	1
Annan orsak	1

Tabell 4a) Hur man arbetar med bostadsförsörjningsfrågor

	Antal kom- muner
Riktlinjer finns	7
i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	4
i den kommunomfattande översiktsplanen	6
i fördjupningar av översiktsplanen	2
i annan strategisk plan	3
på annat sätt	4
Har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjningen	4

Tabell 4b) Samråd med andra kommuner om bostadsförsörjningen

	Antal kom- muner
Ja	5
Nej	10

Tabell 4c) Samarbete mellan förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen

	Antal kom- muner
i arbetsgrupp med tjänstemän	9
i grupp med berörda förvaltningschefer	4
i grupp med förtroendevalda i berörda nämnder	3
på annat sätt	2
Nej, inget regelbundet samarbete	2

Tabell 4d) Särskilt aktuella frågor i kommunerna just nu

	Antal kommuner
Förhållanden i socialt utsatta bostadsområden	1
Segregation/integration av olika grupper i boendet	1
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	8
Tillgänglighet i offentlig miljö	10
Bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade	9
Bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter	2
Åtgärder mot buller i boendemiljöer	5
Trygghetsskapande och/eller brottsförebyggande åtgärder	7
Skapa god närmiljö för barn och ungdomar	4
Boendesituationen för flyktingar	3
Öka inflyttningen	8
Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror	5
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	12
Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	0
Integrering av bostäder och verksamheter	1

Tabell 4e) Insatser i utsatta bostadsområden

Typ av insats	Antal kommuner
Fysisk upprustning, förbättringar av bostäderna	2
Fysisk upprustning av utemiljön	3
Rivning av enstaka bostadshus eller delar av hus	0
Det allmännyttiga bostadsbolaget bedriver särskilt arbete i området	1
Decentraliserad förvaltning med husvärdar/bovärdar	0
Ökat inflytande för de boende över den egna bostaden	1
Ökad delaktighet för de boende i planeringen och utvecklingen av området	1
Ökat inslag av självförvaltning	1
Trygghetsskapande/brottsförebyggande åtgärder	1
Särskilda insatser för att öka gemenskapen	1
Särskilda insatser i skolor/barnomsorg	1
Särskilda insatser riktade till ungdomar i området	1
Särskilda insatser för att öka sysselsättningsgraden	0
Ändrad hyressättning	0
Investeringar i internet/intranät/bredband	1
Nej, inga särskilda insatser för närvarande	4
Finns inga utsatta bostadsområden i kommunen	4
Annat	0

Tabell 4f) Styrning av upplåtelseformen i samband med markanvisning

	Antal kommuner
Ja	1
Nej	14

Tabell 4g) Förekomst av omvandling av fritidshus till permanenta bostäder

	Antal kommuner
Ja, i betydande omfattning	2
Ja, men i begränsad omfattning	11
Nej, ytterst sällan	2
Vet ej	0

4h) Inventering av radonsituationen

	Antal kommuner
Har inventerat hela eller betydande delar av kommunen	5
Har inventerat enstaka delar av bostadsområdet	8
Har inte gjort någon inventering	2

Tabell 5a) Förmedling av bostäder

Typ av bostadsförmedling	Antal kommuner
Allmännyttan har egen kö	12
Kommunal bostadsförmedling	0
Privat bostadsförmedling	0
Ingen bostadsförmedling	2

Tabell 5b) Instans som sköter förturshantering

Instans	Antal kommuner
Socialtjänsten	0
Kommunala bostadsföretaget	8
Fastighets-/tekniska kontoret	0
Annan instans	0
Förturssystem finns	6

Tabell 5d) Ex på grupper som har möjlighet att beviljas förtur

Förtursskäl	Antal kommuner
Trångbodda familjer med många barn	1
Personer som fått arbete i kommunen	6
Personer med rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet	5
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	2
Hushåll som på grund av skilsmässa behöver ny bostad	4
Flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet	4
Andra förtursgrunder	1

Tabell 5e) Hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden

	Antal kommuner	Antal lägenheter
Samarbete med allmännyttan	8	
Samarbete med privata fastighetsägare	2	
Inget regelbundet samarbete	0	
Löser problemen efterhand	4	
Kommunen hyr ut i andra hand	11	97
Arbetar inte på det sättet	2	

Tabell 6 Förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet

Kommun	Antal lgh som såldes 2007	Aktuellt med försäljning år 2008/2009	Planerad försäljning antal lgh
Vansbro		Nej	
Malung	4	Ja	2
Gagnef	1	Nej	
Leksand		Nej	
Rättvik	10	Nej	
Orsa		Nej	
Älvdalen		Nej	
Smedjebacken		Nej	
Mora	8	Nej	
Falun		Nej	
Borlänge		Nej	
Säter		Nej	
Hedemora	81	Ja	50
Avesta	160	Nej	
Ludvika	257	Nej	
Totalt i länet	521	2	52

Tabell 7. Hur kommunerna normalt sett får fram bostäder till flyktingar

Kommun	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsäg	På annat sätt	Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostads-behov själva
Vansbro	Ja					
Malung			Ja			
Gagnef	Ja					
Leksand	Ja					
Rättvik	Ja					
Orsa			Ja			
Älvdalen						
Smedjebacken	Ja					
Mora	Ja					
Falun	Ja			Ja		
Borlänge	Ja			Ja		
Säter	Ja					
Hedemora			Ja			
Avesta	Ja	Ja				
Ludvika	Ja					
Totalt i länet	11	1	3	2	0	0

Tabell 7b) Förekommande problem när det gäller bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner
Brist på hyreslägenheter	6
Brist på stora lägenheter	6
Brist på små lägenheter	6
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	1
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	0
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	0
Inget av ovanstående är något problem	2

Tabell 7c) Möjligheter att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner	1 års	sikt	3 års	sikt
Lätt		2		1	
Ganska lätt		3		3	
Ganska svårt		8		6	
Mycket svårt		1		1	

Tabell 8b) Bostadsbestånd för studenter och ungdomar januari 2008

Kommun	Ungdoms- bostäder	Student- bostäder
Vansbro		
Malung	27	
Gagnef		
Leksand		
Rättvik	0	0
Orsa		90
Älvdalen		
Smedjebacken	7	
Mora	0	0
Falun		472
Borlänge		400
Säter	10	
Hedemora		
Avesta		
Ludvika		
Totalt i länet	44	962

Tabell 9a) Behovstäckning, särskilt boende

Kommunens bedömning	Antal kommuner	
	Särskilt boende för äldre	Särskilt boende för funktionshindrade
Överskott på bostäder i särskilda boendeformer	2	1
Behovet täckt. Ingen utbyggnad behövs under de närmaste åren	6	2
Räknar med att täcka behovet gm planerad utbyggnad de närmaste åren	5	8
Brist - även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste åren	0	1
Brist - även på 5 års sikt	0	1

Tabell 9b) Seniorboende

	Antal kommuner	Antal lägenheter
Projekt på gång	3	
Nyproduktion	2	38
Ombyggnad	1	8
Omvandling	1	15
Byggherre		
Allmännyttigt bostadsföretag	2	
Privat fastighetsägare som bygger hyresrätter	1	
Kooperativ hyresrättsförening	0	
HSB eller annan som bygger bostadsrätter	1	

Tabell 9a) Behovstäckning, särskilt boende

Kommunens bedömning	Antal kommuner	
	Särskilt boende för äldre	Särskilt boende för funktionshindrade
Överskott på bostäder i särskilda boendeformer	2	1
Behovet täckt. Ingen utbyggnad behövs under de närmaste åren	7	3
Räknar med att täcka behovet gm planerad utbyggnad de närmaste åren	5	8
Brist - även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste åren	0	1
Brist - även på 5 års sikt	0	1

Tabell 9b) Seniorboende

	Antal kommuner	Antal lägenheter
Projekt på gång	3	
Nyproduktion	2	38
Ombyggnad	1	8
Omvandling	1	15
Byggherre		
Allmännyttigt bostadsföretag	2	
Privat fastighetsägare som bygger hyresrätter	1	
Kooperativ hyresrättsförening	0	
HSB eller annan som bygger bostadsrätter	1	

Tabell 10. Bostadsanpassningsbidragen 2007

Kommun	Antal ansök- ningar	Antal bevilja- de bidrag	Antal avslag	Sammanlagt	
				beviljat belopp, tkr	Sammanlagt utbe- talat belopp, tkr
Vansbro	44	26	7	678	491
Malung	63	52	1	746	652
Gagnef	85	75	2		1 440 000
Leksand	150	150			
Rättvik	111	110	1	1 554	
Orsa	26	19	0	338	338
Älvdalen	28	27	1	785	785
Smedjebacken	118	96	2	1 406	1 489
Mora	117	85	0	1 473	1 213
Falun	521	508	2		6 746
Borlänge	448	359	3	3 300	3 300
Säter	128	119	1		810
Hedemora	192	182	2	2 791	2 647
Avesta	192	205	0	2 253	2 253
Ludvika	371	369	3		3 395
Totalt i länet	2 594	2 382	25	15 324	1 464 119

Nyproduktion. Antal bostäder

Projekt med förväntat påbörjande år 2008. Hustyp, upplåtelseform, m m

Kommun	därav		Hustyp		Upplåtelseform				Specialbostäder		Detaljplan
	totalt	allmännyttan	flerb hus	småhus	hyresrätt	kooperativ hyresrätt	bostadsrätt	egna-hem	särskilt boende	student-bostäder	
Vansbro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Malung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gagnef	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leksand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rättvik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Orsa	8	0	0	8	0	0	0	8	0	0	2
Älvdalen	15	0	10	5	10	0	0	5	0	0	15
Smedjebacken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mora	66	0	16	50	0	0	28	38	0	0	62
Falun	106	0	74	32	54	0	20	32	0	0	86
Borlänge	107	25	25	82	25	0	0	82	0	0	64
Säter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hedemora	2	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0
Avesta	35	0	2	10	25	0	0	10	0	0	35
Ludvika	10	0	0	10	0	0	0	10	0	0	10
Totalt i länet	349	25	127	199	114	0	48	187	0	0	274

Projekt med förväntat påbörjande 2009. Hustyp, upplåtelseform, m m

Nyproduktion

Kommun	därrav		Hustyp		Upplåtelseform				Specialbostäder		Detailplan	
	totalt	allmännyttan	flerb hus	småhus	hyresrätt	kooperativ hyresrätt	bostadsrätt	egna-hem	särskilt boende	student-bostäder	klar för: (antal lgh)	
Vansbro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Malung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gagnef	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leksand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rättvik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Orsa	29	24	0	5	24	0	0	5	0	0	0	5
Älvdalen	15	0	10	5	0	0	10	5	0	0	0	15
Smedjebacken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mora	50	0	20	30	20	0	0	30	0	0	0	16
Falun	33	0	0	33	0	0	0	33	0	0	0	10
Borlänge	190	108	80	110	38	20	12	70	30	0	0	73
Säter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hedemora	11	0	0	10	6	0	0	10	0	0	0	0
Avesta	30	10	2	10	20	0	0	0	0	0	0	30
Ludvika	10	0	0	10	0	0	0	10	0	0	0	10
Totalt i länet	368	142	112	213	108	20	22	163	30	0		159

Ombyggnad. Antal lägenheter.**Projekt med förväntat påbörjande år 2008 eller 2009. Hustyp, upplåtelseform, m m**

Kommun	Sammanlagt		Därav		Upplåtelseform efter omb			Specialbostäder	
	före ombyggn	efter ombyggn	allmännyttan före	allmännyttan efter	hyresrätt	kooperativ hyresrätt	bostadsrätt	särskilt boende	stud/ungd bostäder
Vansbro	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Malung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gagnef	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leksand	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rättvik	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Orsa	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Älvdalen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Smedjebacken	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mora	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Falun	4	30	0	0	30	0	0	0	0
Borlänge	588	589	576	577	589	0	0	35	0
Säter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hedemora	1	23	0	0	23	0	0	0	0
Avesta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ludvika	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt i länet	593	642	576	577	642	0	0	35	0

Ombyggnadsprojekt efter typ av ombyggnad

Kommun	Bostäder som förblir bostäder		Lokaler el vindar som blir bostäder
	före omb	efter omb	efter omb
Vansbro	0	0	0
Malung	0	0	0
Gagnef	0	0	0
Leksand	0	0	0
Rättvik	0	0	0
Orsa	0	0	0
Älvdalen	0	0	0
Smedjebacken	0	0	0
Mora	0	0	0
Falun	4	30	0
Borlänge	588	589	0
Säter	0	0	0
Hedemora	0	0	23
Avesta	0	0	0
Ludvika	0	0	0
Totalt i länet	592	619	23

Länsstyrelsen Dalarna
791 84 Falun
Tfn (vx) 023-810 00, Fax 023-813 86
länsstyrelsen@w.lst.se
www.w.lst.se



LÄNSSTYRELSEN
DALARNAS LÄN