

Rapport 2010:10



LÄNSSTYRELSEN  
DALARNAS LÄN

Bostadsmarknaden i  
Dalarna 2010

Plan- och beredskapsenheten

Omslagsbild: Kvarteret Gamla bryggeriet Trozsgatan Falun.

Foto: Länsstyrelsen.

Tryck: Länsstyrelsen Dalarnas tryckeri, september 2010.

ISSN: 1654-7691

Rapporten kan beställas från Länsstyrelsen Dalarna.

E-post: [dalarna@lansstyrelsen.se](mailto:dalarna@lansstyrelsen.se)

Rapporten kan också laddas ned från Länsstyrelsen Dalarnas webbplats:

[www.lansstyrelsen.se/dalarna](http://www.lansstyrelsen.se/dalarna)

Ingår i serien Rapporter från Länsstyrelsen i Dalarnas län

## Förord

På uppdrag av regeringen analyserar Länsstyrelsen utvecklingen av bostadsmarknaden i länet. Analysen presenteras i denna rapport. Bostadsmarknaden i Dalarna 2010 är en del av Länsstyrelsens regionala kunskapsunderlag. Boverket bevakar bostadsmarknadsläget i landet och samverkar bland annat med länsstyrelserna i detta arbete.

Varje år genomförs en bostadsmarknadsenkät i Sveriges kommuner på uppdrag av Boverket. Länsstyrelsen samlar in uppgifterna och sammanställer dem i rapporten Bostadsmarknaden i Dalarna. Rapporten baseras på kommunernas egna bedömningar av den lokala bostadsmarknaden.

Under februari 2010 besökte Länsstyrelsen Orsa, Älvdalen, Rättvik, Ludvika, Smedjebacken och Avesta för att fördjupa diskussionen om bostadsmarknaden och de svar kommunerna lämnar på bostadsmarknadsenkäten.

Resultatet av enkäten ger en relativt god bild över problematiken på bostadsmarknaden även om flera kommuner saknar program för den egna bostadsförsörjningen.

Ett varmt tack till alla kommuner, bostadsbolag, politiker med flera som medverkat och svarat på Länsstyrelsens frågor.

Den här rapporten Bostadsmarknaden i Dalarna 2010:10 kan beställas från Länsstyrelsen i Dalarnas län eller hämtas som pdf på Länsstyrelsens webbplats [www.lansstyrelsen.se/dalarna](http://www.lansstyrelsen.se/dalarna).

Frågor med anledning av enkäten kan ställas till Länsstyrelsen i Dalarnas län, Bostadsgruppen telefon 023-810 00.

Falun i juni

Lars Ingelström  
Länsarkitekt

Elisabet Bergman  
Arkitekt



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>5</b>
<b>Bostadsbyggandet .....</b>	<b>6</b>
Vad har byggts i länet?.....	6
Pågående produktion av bostäder .....	7
Förväntad nyproduktion av bostäder.....	8
Hinder för bostadsbyggande .....	9
Bostadsmarknadsläget.....	10
Hur ser bostadsbristen ut? .....	12
Vad är det som gör att vissa projekt kommer igång och andra inte? .....	14
<b>Kommunernas arbete med boendefrågorna .....</b>	<b>24</b>
Finns riktlinjer för bostadsförsörjning i kommunerna?.....	24
Hur arbetar Länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommunerna? .....	25
<b>Vad görs för att stimulera (bostads)byggandet i Dalarna?.....</b>	<b>26</b>
<b>Bilaga till rapport 2010:10 .....</b>	<b>28</b>



## Sammanfattning

Resultatet i Bostadsmarknadsenkäten 2009 och 2010 skiljer sig inte mycket. Det har byggts få bostäder under 2009 och Länsstyrelsen ser att kommunerna är mer optimistiska i sina prognoser om bostadsbyggandet inför 2010 och 2011.

I bostadsanalysen framgår det att Dalarnas län den senaste tioårsperioden har gått från att vara ett län med bostadsöverskott till ett län där flertalet kommuner visar balans på sin bostadsmarknad, men där situationen också varierar mellan kommunerna, och mellan kommunernas centralorter och landsbygden. Flertalet kommuner tror inte att det blir några större förändringar på efterfrågan på bostäder under de närmaste åren.

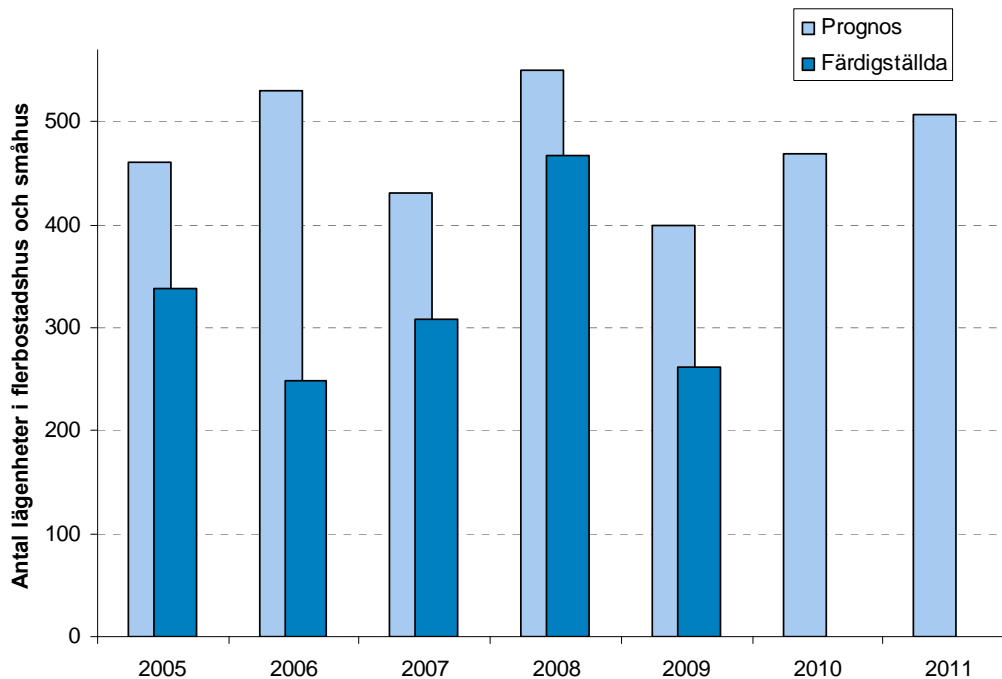
Vissa kommuner tar fram riktlinjer för sin bostadsförsörjning, men den strategiska synen på långsiktiga behov och en beredskap för att tillgodose marknadens behov i närtid behöver utvecklas i många kommuner. Väl utvecklade strategier och aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen behövs för att kunna påverka utvecklingen på bostadsmarknaden på ett klokt sätt. Länsstyrelsen anser att ett ökat samarbete mellan kommuner och bostadsföretag i länet, och särskilt de som berörs av samma bostadsmarknad, kan bidra till en bättre balans och ett attraktivare utbud av bostäder i länet som helhet.

Länsstyrelsen konstaterar att bostadsbyggandet i Dalarna idag är för lågt för att upprätthålla kvalitén och storleken på det befintliga bostadsbeståndet. Det låga bostadsbyggandet bidrar till en tröghet på bostadsmarknaden som motverkar de flyttkedjor som kan bana väg för en sund omsättning i boendet. Denna tröghet kan också motverka möjligheterna för yngre att komma in på bostadsmarknaden och hitta boende till lite lägre kostnad.

I årets rapport ställer vi oss frågan varför vissa bostadsprojekt genomförs och andra inte. Fem exempel redovisas. Det räcker inte med ett attraktivt läge och en attraktiv utformning. Konjunkturen, betalningsviljan, produktionskostnaderna och detaljplanens flexibilitet är faktorer som också måste samverka för att ett bostadsprojekt ska genomföras.

# Bostadsbyggandet

## Vad har byggts i länet?



*Bostadsbyggandet i Dalarna 2005-2011. Källa SCB samt BME 2007-2010.*

Under 2009 färdigställdes ca 260 lägenheter i Dalarna. Det är en kraftig minskning jämfört med 2008 då ca 470 lägenheter färdigställdes. Det är framför allt byggandet av lägenheter i flerbostadshus som har minskat från ca 180 lägenheter 2008 till 11 lägenheter 2009. Under 2009 byggdes inga bostadsrätter i Dalarna.

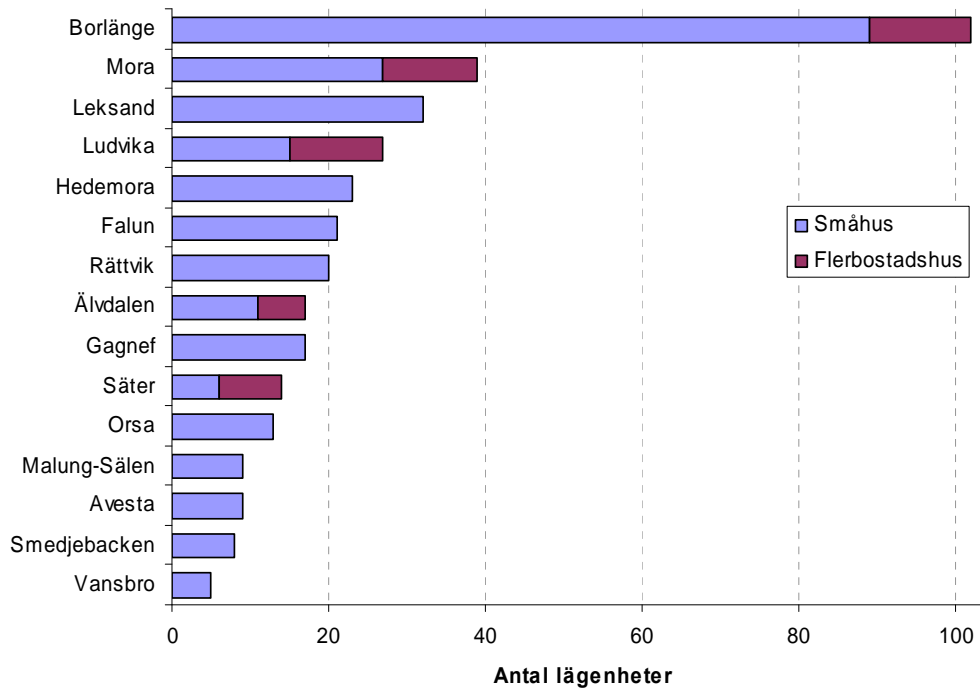
Kommunens årliga förväntningar på byggandet om man ser fem år tillbaka, har generellt sett varit högre än det som faktiskt genomförts. Den förväntade produktionen för 2009 motsvarade ca 400 lägenheter och det som faktiskt genomfördes var ca 260.

De stora skillnaderna mellan prognos och utfall pekar på att bostadsmarknaden är osäker. Kortsiktiga förändringar av konjunkturen och efterfrågan av bostäder påverkar direkt besluten om exploatering genomförs eller inte. Det kan också vara så att prognosen speglar ett behov av nya bostäder snarare än en prognos över förväntat byggande.

Den här osäkerheten komplicerar och försvarar ett sunt och stabilt bostadsbyggande i länet. Det behövs en långsiktig ersättning av befintliga bostäder med ca 1000 lägenheter per år enbart för att behålla nuvarande bostadsbestånd.



## Pågående produktion av bostäder



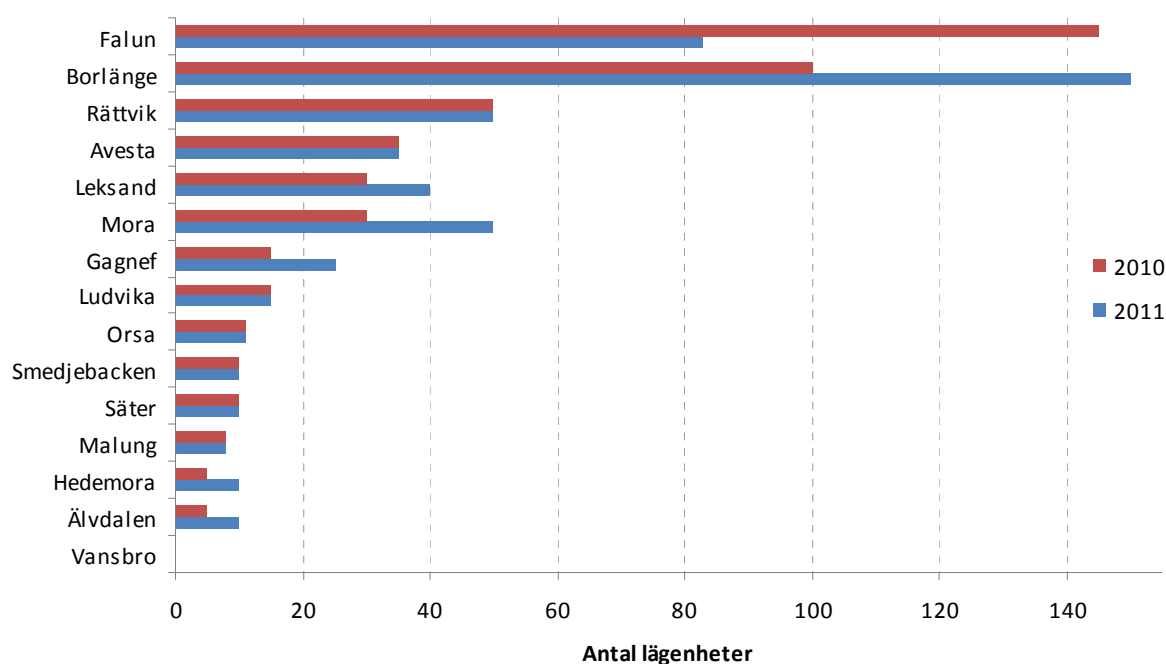
*Pågående produktion av lägenheter 2009 källa SCB*

Därutöver behövs troligtvis ytterligare lägenheter i vissa orter. Den förväntade produktionen ligger för närvarande på 500 lägenheter per år.

När det gäller pågående byggnation under 2009 enligt SCB redovisad statistik, så fanns den största pågående produktionen i Borlänge med drygt 100 lägenheter. I spannet 20-40 lägenheter finns orter som Rättvik, Leksand, Mora, Falun och Hedemora.

Byggandet av lägenheter i flerbostadshus är lågt samtidigt som många kommuner rapporterar ett behov av fler lägenheter. Under 2010 pågick byggandet av ca 50 lägenheter och 2009 ca 40 lägenheter i flerbostadshus totalt i Dalarna. I ett flertal kommuner så har den pågående produktionen enbart bestått av småhus. Av Borlänges hundra lägenheter består produktionen till ca 85 % av småhus. I Dalarna finns drygt 140 000 lägenheter och av dessa ligger ca 60 % i småhus.

## Förväntad nyproduktion av bostäder



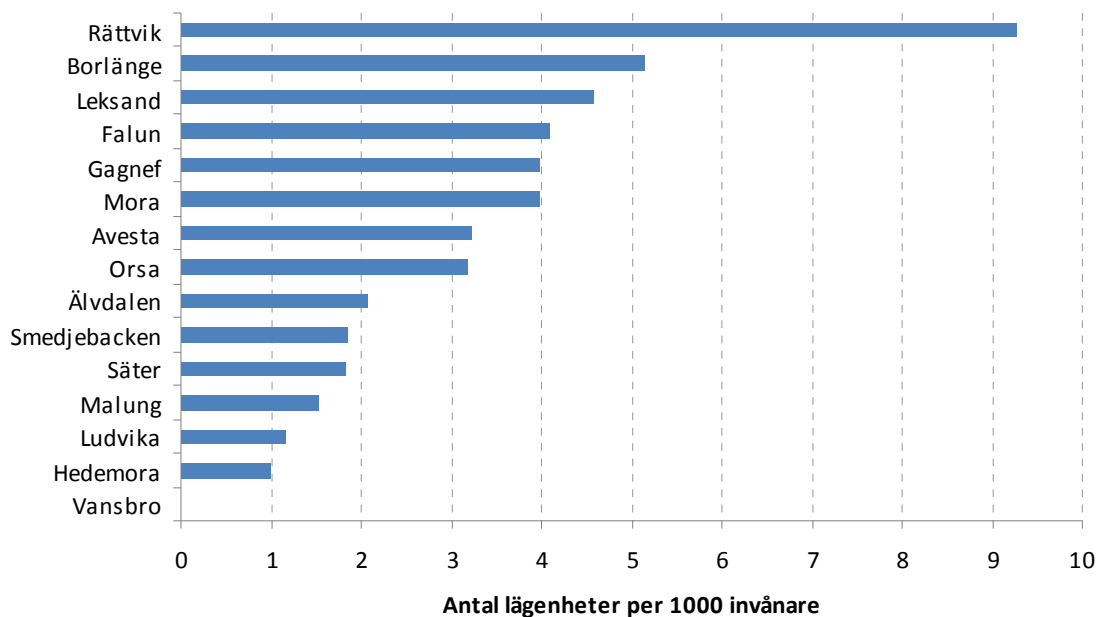
*Förväntad nyproduktion av bostäder 2010 och 2011. Källa BME 2010*

Kommunerna gör i årets bostadsmarknadsenkät, BME bedömningen att under 2010-2011 kommer den förväntade produktionen av bostäder i Dalarna att ligga på ca 500 lägenheter per år. Man kan också se att förväntningarna är högre inför 2011 än 2010 i Borlänge, Leksand, Mora, Gagnef, Hedemora och Älvdalen. Falun däremot tror på en minskad produktion 2011 jämfört med 2010.

Falun och Borlänge är de kommuner som förväntar sig den största produktionen 100-140 lägenheter per år. I spannet 20-50 lägenheter per år finns Rättvik, Avesta, Leksand, Mora och Gagnef.

Om man istället tittar på antalet bostäder per 1000 invånare så är det inte längre någon av högskoleorterna som ligger i topp. Rättvik avviker med en förväntad produktion på nio lägenheter per 1000 invånare därefter följer Borlänge med drygt hälften så många bostäder ca fem lägenheter per 1000 invånare.

Enligt kommunernas projektlistor i bilagan till den här rapporten, säkra och osäkra projekt, så kommer byggandet 2010 att till ca 70 % bestå av lägenheter i flerbostadshus. Motsvarande siffra för 2011 är ca 60 %. Ca 30 % av de planerade lägenheterna består av hyresrätter. Kommunerna verkar vara försiktigare i sina bedömningar i projektlistorna än i bedömningen av det förväntade byggandet.



*Förväntad nyproduktion av lägenheter sammanslaget 2010 och 2011. Källa BME 2010*

Länsstyrelsen noterar särskilt att för Dalarna nya upplåtelseformer planeras i Mora i form av ägarlägenheter och i Orsa med kooperativa hyresrätter. Bostadsrätter planeras i Rättvik, Mora, Falun, Borlänge och Hedemora. Övrig produktion består av hyresrätter i orterna Falun, Borlänge, Leksand, Orsa, Älvdalen och Smedjebacken. Egna hem planeras i Älvdalen, Mora, Borlänge, Falun och Säter.

I Avesta och Borlänge kommer sammanlagt 50 lägenheter att produceras genom ombyggnad av vindar eller andra lokaler.

### **Hinder för bostadsbyggande**

Tretton av femton kommuner uppger höga produktionskostnader som ett hinder för bostadsbyggandet. Minskat befolkningsunderlag och osäkerhet om framtida subventionsvillkor är andra typer av hinder. En tredjedel av kommunerna önskar att utbyggnadstakten skulle vara högre än den förväntade.

## Bostadsmarknadsläget

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Förväntad utveckling 2010-2011
Avesta	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	Överskott	→
Borlänge	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Brist	Balans	Balans	↗
Falun	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	↗
Gagnef	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist	Balans	Brist	→
Hedemora	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	→
Leksand	Överskott	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	→
Ludvika	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	→
Malung-Sälen	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	→
Mora	Överskott	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	↗
Orsa	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Brist	Balans	Brist	Balans	→
Rättvik	Överskott	Överskott	Överskott	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	↘
Smedjebacken	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	→
Säter	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	→
Vansbro	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	→
Älvdalen	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	↗

<span style="color: red;">■</span>	Överskott	↗	Ökad efterfrågan i förhållande till utbudet
<span style="color: yellow;">■</span>	Balans	→	Ingen påtaglig förändring
<span style="color: green;">■</span>	Brist	↘	Minskad efterfrågan i förhållande till utbudet

### *BME 2010 Läget på bostadsmarknaden i kommunen som helhet*

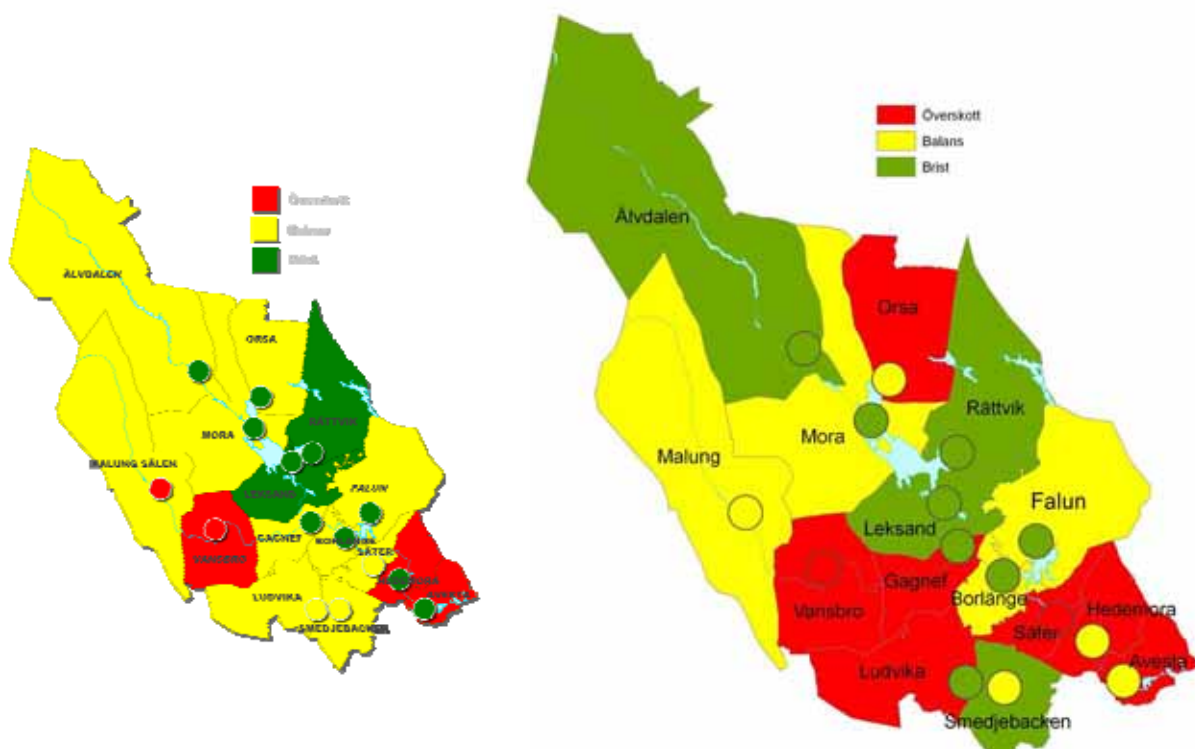
Under 2000-talets första årtionde har Dalarna gått från att vara ett län med ett stort överskott av bostäder till att vara ett län där flera kommuner visar en balans eller en brist på bostäder. I Dalarnas län finns kommuner med balans, överskott och brist. Den här obalansen har funnits i några år och Länsstyrelsen tror att den kommer att bestå även framöver. Kommunerna har olika förutsättningar framförallt när det gäller arbetsmarknad som påverkar möjligheterna till att skapa balans på bostadsmarknaden.

Förändringarna mellan 2009 och 2010 i kommunernas bedömning av bostadsmarknaden är små. Tre kommuner har angett en förändring jämfört med 2009. Gagnef uppger ett ökat behov av bostäder medan Orsa uppnår en balans i bostadsförsörjningen från att tidigare haft en brist. Säter återgår till att ha ett överskott på lägenheter från att året innan ha varit i balans.

### **Brist på bostäder**

En brist på bostäder kan bestå av en obalans mellan efterfrågan och tillgång på lägenheter. Eller så kan det vara så att det är fel typ av lägenheter som finns tillgängliga, det vill säga utbudet motsvarar inte efterfrågan. En brist behöver inte alltid betyda ett ökat nybyggnadsbehov.

Gagnef, Leksand, Mora, Rättvik och Älvdalen uppger att de har brist på bostäder i kommunen som helhet. I flera kommuner kan det vara en brist på bostäder i centralorten men de övriga delarna av kommunen redovisar ett överskott eller balans på bostäder.



*Läget på bostadsmarknaden i centralorten och i övriga kommundelar BME 2009 och 2010*

### **Balans**

Balans i sitt bostadsbestånd i kommunen som helhet uppger Borlänge, Falun, Ludvika, Malung-Sälen, Orsa och Smedjebacken. Både Borlänge och Falun uppger en brist på bostäder i centralorten

### **Överskott**

Ett överskott av lägenheter finns i Avesta, Hedemora, Säter och Vansbro om man ser till hela kommunen. Det kan bero på vikande arbetsmarknad och därmed en negativ befolkningsutveckling.

### **Förändringar i bedömningen – ökat överskott utanför centralorten**

Det har skett stora förändringar i bedömningen av bostadsläget vid en uppdelning på centralort och övriga kommundelar. Vid en jämförelse mellan 2009 och 2010 så har fler kommuner 2010, sammanlagt sju stycken, redovisat ett överskott på bostäder utanför centralorten. Centralorten har i fyra av fallen en brist eller balans på bostäder.

### **Förväntad utveckling mer positiv**

2010 är det fyra kommuner Ålvdalen, Mora, Falun och Borlänge, som tror på en ökad efterfrågan på bostäder medan 2009 var det endast en kommun nämligen Rättvik, som trodde på en förändrad utveckling.

## Hur ser bostadsbristen ut?



### Vilken typ av bostäder är det brist på?

Över hälften av länets femton kommuner uppger att de har en brist på hyresrätter. I fem av dessa Falun, Rättvik, Mora, Smedjebacken och Ludvika uppger man att det också finns en brist på andra upplåtelseformer. I de flesta fall är bristen på hyresrätter koncentrerad till centralorten. De kommuner som har överskott av lägenheter totalt i kommunen Avesta, Säter, Hedemora och Vansbro har heller inte brist på hyresrätter. Det antal tomma lägenheter som bostadsbolagen rapporterat in till BME verkar ligga på en normal nivå, ca 3 % av beståndet, för att uppnå en sund omsättning.

### Vilka grupper har svårt att få bostad?

I Dalarna så uppger kommunerna att det är särskilt svårt att tillgodose behoven av lägenheter för ungdomar, stora barnfamiljer och hushåll med höga krav på attraktivt läge. Ytterligare en grupp där det finns brist på bostäder är hushåll med krav på god tillgänglighet.

Det är kanske inte enbart nyproduktion direkt anpassad för en av grupperna ovan som löser bristen på lägenheter. Flera kommuner har med Länsstyrelsen tagit upp behovet av att få till stånd en rotation, eller flyttkedja, på bostadsmarknaden. Att kunna erbjuda tillgängliga, attraktiva och centralt belägna bostäder framför allt för äldre skulle kanske frigöra hus i de vackra byar som finns i Dalarna. I kommuner som Älvdalen, Orsa och Smedjebacken så tror man att det skulle kunna öka inflyttningen och attrahera barnfamiljer. För ungdomar idag är det svårt att starta en bostadskarriär i en nybyggd, dyr lägenhet och i flera kommuner är köerna långa till små lägenheter.



## Vad är det som gör att vissa projekt genomförs och andra inte?

Räcker det med rätt hus, på rätt plats, i rätt tid och till rätt pris?

I årets Bostadsmarknadsanalys har vi tittat närmare på några projekt i Orsa, Rättvik, Leksand och Falun för att kunna svara på frågan Vad är det som gör att vissa projekt genomförs och andra inte? Projekten har vi valt för att de visar på lite olika förutsättningar och lösningar på genomförande eller beslut att inte genomföra projekten. Till största delen byggs det mest småhus i Dalarna, men de projekt vi beskriver här är flerbostadshus. Det handlar om hyresrätt, bostadsrätt, platsbygge samt modulbygge. Vi har intervjuat representanter för allmännyttan, HSB, stadsarkitekter, byggföretag, fastighetsägare. Ibland har vi pratat med flera representanter ibland enbart ett fåtal. Studien är inte vetenskaplig eller forskningsinriktad utan ger en fingervisning om vilka orsakerna kan vara till att det byggs eller inte.

Byggnaderna i projekten är planerade och byggda enligt gällande normer. De är tillgängliga, följer energikrav och ligger centralt i orten på attraktiva lägen. Projekten är strandnära eller ligger på gångavstånd från vatten. Detaljplanerna har i de flesta fall skraddarsyfts för projekten.

### Markkostnader och andra avgifter

Markkostnaden, anslutningsavgifter, bygglovavgifter mm verkar i de här fallen inte ha påverkat projektens genomförande även om flera byggherrar påpekat att det är en stor kostnadspost i genomförandebudgeten. Markkostnaden har inte varit den avgörande faktorn för ett projekts genomförande utan det har varit den totala produktionskostnaden och betalningsviljan på orten.

### Efterfrågan och betalningsvilja

Efterfrågan på bostäder och betalningsviljan på den lokala bostadsmarknaden påverkar genomförandet av projekt. Exempelvis så efterfrågas bostäder i de båda grannkommunerna Orsa och Mora och det har planerats för bostadsbyggen i båda orterna till likvärdiga produktionskostnader. I Mora kommer bostäderna att byggas men inte i Orsa. Det här kan bero på att betalningsviljan är större i Mora. Vid de intervjuer Länsstyrelsen har genomfört med kommunerna så menar man att i Dalarna är man inte van vid, eller har betalningsförmågan för den prisnivå på bostäder som gäller vid nyproduktion. Enligt SCB så var den genomsnittliga hyran för en lägenhet i Dalarna ca 800 kr/m<sup>2</sup> 2008. I en nybyggd lägenhet från samma år låg hyresnivån på ca 1100 kr/m<sup>2</sup>.

### Allmännyttan bygger bostadsrätten avvaktar

Upplåtelseformen bostadsrätt eller hyresrätt är andra faktorer som påverkar genomförandet. Innan en produktion av bostadsrätter genomförs behöver man ha sålt ett visst antal lägenheter. Ett flertal bostadsrättsprojekt har avstannat i Dalarna på grund av låg försäljning. Här spelar troligtvis lågkonjunkturen en stor roll. I bostadsrätten är det den enskildes ekonomi och tro på framtiden som avgör. När det gäller byggandet av hyresrätter så är det ofta ett kommunalt, strategiskt beslut. Att ett projekt genomförs eller inte är direkt beroende av den aktuella konjunkturen



### **Produktionskostnad och svårighet att få lån**

För hög produktionskostnad är det vanligaste svaret på frågan varför projekt inte genomförs. Vid Länsstyrelsens kommunbesök är det en återkommande synpunkt. Svårighet att få bankkredit är ytterligare en anledning till att projekt inte genomförs, kanske främst i glesbygdsområden och då småhus. Andra tar upp problemet med för få aktörer och för lite konkurrens på den lokala byggmarknaden.

### **Detaljplaner**

I flera fall i vår undersökning är detaljplanen upprättad parallellt med projekteringen det vill säga att planerna är anpassade efter husen. Flera av de handläggare som vi har pratat med har tagit upp vikten av att planerna behöver vara flexibla även om de är objektsanpassade för att inte vara ett hinder om projektets inriktning eller utformning ändras. Näringslivet uppskattar och efterfrågar en snabb handläggning av planer och andra tillstånd.

### **Det räcker inte med ett attraktivt läge**

Det räcker inte med ett attraktivt läge och bra hus för ett projekts lyckosamma genomförande. Konjunkturen, betalningsviljan, produktionskostnaderna och detaljplanens flexibilitet är andra faktorer som måste samverka.

Det är också värt att påpeka att en mindre ort behöver söka andra lösningar och samverkansformer än en större. Det som fungerar i Falun kanske inte är lämpligt i Älvdalen. Ålderstrukturen på orten och tillgången på arbetstillfällen påverkar hur, var och vad man bygger.

## Rättvik Studentlägenheter och turistboende



*Student och turistboende i Rättvik*

Byggherre: Skoglunds Fastigheter  
Arkitekt: Dalark Arkitekter AB  
Byggentreprenör: Skoglunds Bygg  
Förvaltare: Skoglunds Fastigheter  
Upplåtelseform: Hyresrätt  
Kontaktperson: Anders Skoglund,  
Skoglunds Fastigheter

Projekt: 16 turistlägenheter sommartid vilka används  
som 48 studentrum under terminstid  
Byggår: 2010  
Hustyp: 2-vån trähus utan hiss  
Plan: Ny detaljplan, anpassad efter objektet  
Hyreskostnad: ingen uppgift  
Produktionskostnad inkl. moms: ca 21 250 kr/m<sup>2</sup> BOA

”På en mindre ort måste man vara lite kreativ”

Mellan Stiernhööksgymnasiet och Siljansbadets camping i Rättvik har det under 2009 och 2010 planerats och byggts 48 lägenheter som under sommarhalvåret kommer att användas för semesterboende och under vinterhalvåret för studentboende.

I Rättvik råder det brist på både studentlägenheter och turistboende. Ett samarbete har pågått under några år mellan Rättviks kommun, Orsa Grönklitt AB (Siljansbadets camping) och Nils Skoglund AB (byggentreprenör och förvaltare). Projektet är ett exempel där samutnyttjande och samsyn har gett resultat. Byggandet av bostäderna är viktiga för orten. Kommunen kommer att hyra bostäderna under läsåret och Orsa Grönklitt hyr lägenheterna under turistsäsongen på sommarhalvåret.

Att projektet har kunnat genomföras framgångsrikt beror bland annat på att man hittat investerings- och förvaltningsformer som samtliga parter har haft nytta av. Kommunal

mark fanns tillgänglig på rätt plats som senare såldes till Skoglunds fastigheter. Genomförandet av projektet upplevs positivt av de inblandade. Snabb handläggning av kommunen när det gäller planer och marköverlåtelse, hyressättning skedde parallellt med projekteringen. Det framgår också att man har strävat efter ett öppet förhållningssätt i arbetet. Skoglunds som har sin bas i Dalarna betonar vikten av långsiktiga relationer på mindre marknader och kvalitet i byggandet. "Vi har funnits i Dalarna i över 100 år".

Uppförandet av bostäderna innebär för Rättviks samhälle en utveckling av turistverksamheten på orten och möjligheten att ta emot fler studenter utanför Rättvik. Från kommunens sida så framhåller man vikten av att kunna sin ort och känna till de behov som finns för att kunna agera när rätt tillfälle uppstår. Flexibilitet, viss kreativitet och förmåga att lösa problem handfast allt eftersom de uppstår är viktiga egenskaper enligt de vi har intervjuat.

I Rättvik framhåller man vikten av att ha en handlingsberedskap när det gäller planer och så långt som är möjligt skapa en flexibilitet i planerna. Man menar också att allt det som planeras genomförs men att ibland kan det ta lite tid.



## Orsa Kv. Måsen Kooperativa hyresrätter



Fasader kv. Måsen

Byggherre: Orsabostäder och Skoglunds Fastigheter

Arkitekt: Mondo Arkitekter

Byggentreprenör: Skoglunds Bygg

Förvaltare: Orsabostäder och Skoglunds Fastigheter

Upplåtelseform: Kooperativ hyresrätt

Kontaktperson: Jan Kans, Orsabostäder

Projekt: 32 lägenheter

Byggår: *ej genomfört*

Hustyp: 2-vån massiva trähus m hiss

Plan: Ny detaljplan, anpassad efter objektet

Hyreskostnad: ej fastställd

Produktionskostnad inkl. moms: ca 26 000 kr/m<sup>2</sup> BOA

”Gavelställda hus när alla vill ha sjöutsikt!”

På ett attraktivt läge vid Orsajön har det planerats för 36 lägenheter. Det fanns en vilja att skapa något nytt i Orsa med attraktiva bostäder och den oprövade boendeformen kooperativ hyresrätt. En av målgrupperna för det nya boendet var de villaägare som kunde tänkas sälja sina hus och därmed också positivt kunna bidra till den flyttkedja som Orsa strävar efter. Inglasad balkong och båtplats var några av tillvalen.

Projektet inleddes med en tävling där man utifrån det vinnande förslaget startade ett planarbete. Planen anpassades efter de gavelställda husen. Planprocessen tog över fyra år med överklagande till regeringen. Det som de boende runt området främst vände sig emot var att den nya planen uppfattades som ett ianspråktagande av grönområde även om de



ursprungliga planerna tillät byggande på marken.

På grund av planens anpassning till de ritade bostäderna var det i ett senare skede svårt att ändra projektets inriktning både till form och till innehåll.

För byggnation och förvaltning skulle Skoglunds ansvara.

Finansiering av genomförandet var tänkt att ske genom

hyreskooperativet, Skoglunds och Orsabostäder. Även den finansiella konstruktionen överklagades till Länsstyrelsen. Vid en oberoende värdering fastställdes värdet på fastigheterna till 44 % av investeringskostnaden.

Intresset för lägenheterna var stort på visningarna men andelen besökare som var beredda att köpa en lägenhet var för få för att kunna starta projektet. Den kooperativa hyresrätten är en ny och okänd form av boende i Dalarna och det kan ha påverkat viljan att binda sig för en lägenhet. Det här och de höga produktionskostnaderna är sannolikt bidragit till att projektet inte har genomförts. För närvarande planerar Orsabostäder att gå vidare med projektet men hur och i vilken form är inte klart idag.



## Orsa kv. Rättvisan hyresrätter



*Modellfoto kv. Rättvisan*

Byggherre: Orsabostäder

Arkitekt: Tirsén & Ali Arkitekter

Byggentreprenör: Lindbäcks Bygg

Förvaltare: Orsabostäder

Upplåtelseform: Hyresrätt

Kontaktperson: Jan Kans, Orsabostäder

Projekt: 11 lägenheter Byggår: 2010

Hustyp: 3-vån m hiss, btg stomme m putsfasad

Plan: Ny detaljplan, anpassad efter objektet

Hyreskostnad: ca 940 kr/m<sup>2</sup>

Produktionskostnad inkl. moms: ca 23 000 kr/m<sup>2</sup> BOA

”Ramavtal är bra”

Det här projektet präglas främst av en snabb process. Planeringsstart i dec 2008 och byggstart i mars 2010. Redan vid planarbetets början var husen upphandlade.

Att projektet kunde löpa så snabbt och smärtfritt berodde bland annat på att beställarens önskemål var tydliga, man visste vad man ville ha och att planarbetet löpte på. Husen och platsen var okontroversiella.

Upphandling av byggnaderna har skett via SABO. Lindbäcks bygg som är specialiserade på industriellt producerade flerbostadshus har levererat modulerna till husen. Man utgick från Lindbäcks byggs typhusgodkännande och utifrån det så gjordes vissa ändringar i främst i fasad för att få husen bättre anpassade till platsen.

En av erfarenheterna enligt Orsabostäder är att det finns pengar att spara vid upphandling med ramavtal.



*Modulerna ställs på plats i kv. Rättvisan*



## Falun kv. Vitsippan



Fasader kv. Vitsippan

Byggherre: HSB

Arkitekt: Dalark Arkitekter AB

Byggentreprenör: Byggpartner

Förvaltare: HSB

Upplåtelseform: Bostadsrätt

Plan: Ny detaljplan

Projekt: etapp I 20 lgh, planerat 100 lgh

Byggår: ej genomfört

Hustyp: 3-5 vån m hiss, btg stomme m puts o träfasad

Insats: 18 000 kr/m<sup>2</sup> årsavgift 700 kr/ m<sup>2</sup>

Produktionskostnad inkl. moms: ca 28 000 kr/m<sup>2</sup> BOA



”Vi tyckte att vi gjorde allting rätt, läget i stan, lägenheterna och husen - intresset på visningarna var stort ändå sålde vi ingenting.”

Kvarteret Vitsippan ligger med gångavstånd till Falu centrum nära Östanfors å. Det finns en stor efterfrågan på bostäder i Faluns centrala delar och i attraktiva områden.

Marken ägs av Byggpartner. Planarbete och projektering löpte normalt.

En av erfarenheterna är att det är svårt att sälja hus på ”ritning” trots bra presentationsmaterial. För många människor är det svårt att förstå hur området och lägenheterna kommer att se ut. HSB tror också att kostnadsnivån var för hög för Falun 2009 i den rådande lågkonjunkturen.

Planarbete, projektering löpte normalt. För närvarande finns inga planer på att genomföra projektet.



## Leksand kv. Engelbrekt/Kajen



Byggherre: HSB

Arkitekt: Husplan Cinnober Arkitekter

Byggentreprenör: Skoglunds Bygg

Förvaltare: HSB

Upplåtelseform: Bostadsrätt

Kontaktperson: Gunnar Johansson

Projekt: 16 lgh

Byggår: 2006

Hustyp: 2-vån hus m hiss, btg-stomme m puts

Plan: Ny detaljplan, anpassad efter objektet

Insats: 13 300 kr/m<sup>2</sup> årsavgift 650 kr/m<sup>2</sup>

Produktionskostnad inkl. moms: ca 20 500 kr/m<sup>2</sup> BOA

”Framgångsreceptet var läget, bostadsmarknaden och betalningsviljan”

Kv. Engelbrekt är ett exempel på projekt som genomfördes i en god konjunktur, i en kommun med efterfrågan på bostäder. I Leksand finns det sedan 2003, enligt Bostadsmarknadsenkäten en brist på bostäder i hela kommunen.

Bostäderna ligger nära Österdalälven centralt i Leksand i ett attraktivt område. Planarbete och övrig projektering fungerade utan problem. HSB framhåller också att den rimliga insatsen har spelat stor roll vid försäljningen av lägenheterna.



## Kommunernas arbete med boendefrågorna

### Finns riktlinjer för bostadsförsörjning i kommunerna?

Kommun	Antagna riktlinjer	Särskilt program	ÖP	Fördjupn av ÖP	Annat dokument	Ej antagit riktlinjer
Avesta						x
Borlänge	2002	x	x	x	x	
Falun	2009	x				
Gagnef	2008	x				
Hedemora	2006		x	x		
Leksand						x
Ludvika	1999		x		x	
Malung-Sälen				x		x
Mora						x
Orsa						x
Rättvik	2009				x	
Smedjebacken	2006	x	x	x		
Säter						x
Vansbro	1993			x		
Älvdalen						x

BME 2010

Drygt hälften av Dalarnas femton kommuner har i bostadsmarknadsenkäten angett att de har tagit fram särskilda riktlinjer för bostadsförsörjningen som antagits av kommunfullmäktige under innevarande mandatperiod. Av tabellen framgår att några av de antagna riktlinjerna är äldre än fyra år. Fyra av kommunerna har gjort det i särskilda program. Ett flertal kommuner behandlar bostadsförsörjningsfrågorna i översiktsplanen och/eller i fördjupningar till översiktsplanen. I Ludvika har man under 2009 tagit fram ett nytt strategidokument för bostadsförsörjningen där nästa steg i arbetet är att ta fram ett bostadsförsörjningsprogram.

I de flesta kommuner hanteras bostadsförsörjningsfrågorna av en grupp tjänstemän. Två kommuner, Smedjebacken och Mora, anger att det sker i grupp med förtroendevalda i berörda nämnder.

Bostadsförsörjningen ses idag som en angelägenhet för den egna kommunen och någon samordning av bostadsförsörjningsfrågorna sker inte idag. Vid de samtal som Länsstyrelsen haft med kommunerna så säger man sig inte vara helt främmande för ett samarbete över kommungränserna. Arbetspendling till andra kommuner är vanligt i Dalarna och det ser man positivt på, men det är viktigt för varje enskild kommun att behålla sina invånare.

Länsstyrelsen anser att kommunerna bör utveckla en mer strategisk syn på bostadsförsörjningen och att kommunerna har mycket att vinna på en samverkan med de

grannkommuner som ligger inom samma bostadsmarknad. Det kan också vara aktuellt med en samverkan med kommuner över länsgränsen.

### **Hur arbetar Länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommunerna?**

Vid arbetet med de årliga analyserna så besöker Länsstyrelsen fem kommuner enligt ett rullande schema. Vid besöken diskuteras främst bostadsförsörjningsfrågor, men det finns också utrymme att ta upp andra problem och synpunkter. Som regel genomförs varje år ett seminarium där frågor kring bostadsförsörjningen diskuteras. Seminarierna har lite olika tema beroende på vad som är aktuellt i regionen.

Länsstyrelsen medverkar också löpande i kommunernas fysiska planering med planeringsunderlag, rådgivning, yttranden och uppföljning. Hur kommunerna utvecklar sin fysiska planering är ett tema för Länsstyrelsens besök och diskussion med kommunledning och ansvariga för planeringsfrågor.

Vid årets samtal med kommunerna om bostadsförsörjningen framkom att det man framför allt önskar sig av Länsstyrelsen är snabb handläggning i planärenden, goda exempel och förebilder på hur andra kommuner i Sverige har löst planeringsfrågor och formulerat bostadsförsörjningsprogram.

I övrigt medverkar Länsstyrelsen bland annat i projekten som beskrivs i nästa kapitel.

## Vad görs för att stimulera (bostads)byggandet i Dalarna?



*Byggdialog Dalarna är ett av de nätverk som verkar för ett bättre och ökat byggande Dalarna.*

Det pågår flera projekt och nätverk som alla med lite olika inriktning har målsättningen att stimulera och diskutera byggandet i Dalarna. Det är viktigt att kommunerna är aktiva och delaktiga i den här processen. Aktuella bostadsförsörjningsprogram och översiktsplaner är viktiga styrmedel och planeringsunderlag för att kunna utveckla bostadsbyggandet i den riktning som passar den egna kommunen och regionen Dalarna.

I **Byggdialog Dalarna**, vill Länsstyrelsen tillsammans med ett 60-tal organisationer och företag i länet skapa en attraktiv byggsektor genom en fördjupad dialog och samverkan. Praktiska exempel tas fram och arbetet ska vara exempelskapande och resultatnriktat. Planering, byggande och förvaltning ska ske med ökad kvalitet, effektivitet och miljöanpassning.

Region Dalarna driver projektet "**Ökat Byggande**" med lärandet som tema. Man kommer att utgå från den kunskap om byggande som finns i Dalarna för att sedan vidareutveckla kunskapen inom ny teknik, nya metoder och samverkansformer. Ambitionen är att hitta innovativa miljöer som kan initiera processer som leder till ett bättre kund- och klimatanpassat byggande.

Den bostadspolitiska konferensen "**Dalarna ska växa**" anordnades i april av länets allmännyttiga bostadsföretag, bostadskooperationen, Hyresgästföreningen och de privata fastighetsägarna. Med konferensen ville man lyfta frågan kring morgondagens boende i ett långsiktigt regionalt perspektiv. Bostadsfrågan är en viktig framgångsfaktor för Dalarna och man konstaterar att länets aktörer inom bostadssektorn behöver skapa lokala och regionala nätverk för att trygga, underhålla och utveckla boendet.

**Trästad 2012** är en satsning med klimatneutralt och rationellt byggande i fokus väl anpassat till den Hållbara staden. Projektet är en förstärkning och en fortsättning av den Nationella träbyggnadsstrategin, som under perioden 2005–2008 verkat för ökat modernt träbyggande. Genom projektet tar kommunerna vid och utvecklar angelägna områden för det framtida träbyggandet, exempelvis arkitektur, teknik och inte minst affärsmodeller. Satsningen ska också tjäna som en inspirationskälla för lokala byggare, arkitekter, planerare och politiker att utveckla planer och arkitektur som inte har någon motsvarighet i landets tidigare byggnadshistoria. Avsikten är att utveckla svensk kompetens och teknik, och på sikt skapa en europeisk och global marknad för modern industriell träbyggnadsteknik.



**Bilaga till rapport 2010:10**  
**Bostadsmarknaden i Dalarna 2010**  
**Sammanfattande tabeller av kommunernas svar**

**Tabell 1a) Bostadsmarknadsläget i kommunerna januari år 2010 och förväntade förändringar**

Kommun	Situeringen i januari år 2010		Förväntad utveckling totalt sett under år 2010-11		Minskad efterfrågan i förhållande till utbudet**	Ingen påtaglig förändring
	Totalt sett	Centralorten/ innerstan	Övriga kommun- delar	Ökad efterfrågan i förhållande till utbudet*		
Vansbro	överskott	överskott	överskott			X
Malung	balans	balans	balans			X
Gagnef	brist	brist	överskott			X
Leksand	brist	brist	balans			X
Rättvik	brist	brist	brist		X	
Orsa	balans	balans	överskott			X
Ålvdalen	brist	brist	brist	X		
Smedjebacken	balans	balans	brist			X
Mora	brist	brist	balans	X		
Falun	balans	brist	balans	X		
Borlänge	balans	brist	balans	X		
Säter	överskott	överskott	överskott	X		
Hedemora	överskott	balans	överskott			X
Avesta	överskott	balans	överskott			X
Ludvika	balans	brist	överskott			X
<b>Antal i länet</b>			<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>10</b>

\* Brist uppstår eller ökar alternativt överskottet minskar

\*\* Överskott uppstår eller ökar alternativt bristen minskar

### Tabell 1b) Hur yttrar sig bostadsbristen?

	Antal
	kommuner
<i>Typ av bostäder</i>	
Brist på hyresbostäder	8
Brist på bostadsrätter	4
Brist på egnahem	5
<i>Brist på bostäder för:</i>	
ungdomar	8
studenter	2
stora barnfamiljer	8
ensamstående med barn	0
inflyttande hushåll (fr. a. arbetskraftsinfly	3
flyktingar med uppehållstillstånd	1
medelålders och äldre (mindre bostäder	4
hushåll med krav på god tillgänglighet	5
hushåll med höga krav på attraktivt läge	7

### Tabell 1c) Efterfrågan på hyresbostäder

	Antal
	kommuner
Inga hyresbostäder alls	5
1 - 19 hyresbostäder	5
20 - 49 hyresbostäder	5
50 - 99 hyresbostäder	0
mer än 100 hyresbostäder	0



## Tabell 2a) Lediga lägenheter i Allmännyttan

Kommun	Antal tomma lgh i allmän- nyttan	Uthyrnings- svårigheter i allmännyttan
Vansbro	36	X
Malung	39	
Gagnef	8	
Leksand	10	
Rättvik	23	
Orsa	11	
Älvdalen	16	
Smedjebacken	37	
Mora	7	
Falun	160	
Borlänge	95	
Säter	67	X
Hedemora	101	X
Avesta	20	
Ludvika	93	
<b>Totalt i länet</b>	<b>723</b>	<b>3</b>

## Tabell 2b) Åtgärder mot uthyringssvårigheter

Kommun	Antal kallställda lgh	Ev rivning 2010/2011 antal lgh
Vansbro	33	33
Malung		
Gagnef		
Leksand		
Rättvik		
Orsa		
Älvdalen		
Smedjebacken		
Mora		
Falun		
Borlänge		
Säter		
Hedemora	20	30
Avesta		
Ludvika	44	
<b>Totalt i länet</b>	<b>97</b>	<b>63</b>

**Tabell 2C Förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet**

<b>Kommun</b>	<b>Antal lgh som såldes 2009</b>	<b>Aktuellt med försäljning år 2010/2011</b>	<b>Planerad försäljning antal lgh</b>	<b>Antal lgh som köptes 2009</b>
Vansbro		Nej		
Malung		Nej		
Gagnef		Nej		3
Leksand		Nej		
Rättvik		Nej		
Orsa		Nej		
Älvdalen	7	Ja	10	
Smedjebacken		Nej		
Mora		Nej		
Falun		Ja	11	
Borlänge		Nej		
Säter		Nej		
Hedemora		Ja	30	
Avesta		Nej		
Ludvika		Nej		
<b>Totalt i länet</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>51</b>	<b>3</b>

**Tabell 2d Vilka är köparna?**

	<b>Antal</b>
boende omvandling kooperativ	0
boende omvandling bostadsrätt	0
boende omvandling egna hem	0
annat kommunalt bostad sf.	0
privat fastighetsäg. forts uthyrning	7
privat köpare omvandling fritid sb.	0
privat köpare annat än bost.	0
anna typ av köpare	0

**Tabell 3a) Förväntat påbörjande år 2010-2011. Nyproduktion av bostäder.**

<b>Kommun</b>	<b>Antal lgh år 2010</b>	<b>Antal lgh år 2011</b>
Vansbro	0	0
Malung	8	8
Gagnef	15	25
Leksand	30	40
Rättvik	50	50
Orsa	11	11
Älvdalen	5	10
Smedjebacker	10	10
Mora	30	50
Falun	145	83
Borlänge	100	150
Säter	10	10
Hedemora	5	10
Avesta	35	35
Ludvika	15	15
<b>Totalt i länet</b>	<b>469</b>	<b>507</b>

**Tabell 3b) Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu**

	<b>Antal kommuner</b>
Högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd	5
<i>Hinder för ökat bostadsbyggande:</i>	
Svårigheter att få långivare/hårda lånevillkor	2
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	4
Höga produktionskostnader	13
Svag inkomstutveckling för hushållen	3
Brist på byggarbetskraft	0
Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL	0
Brist på dp-lagd mark i attraktiva lägen	1
Bristande planberedskap	1
Överklaganden av detaljplaner	2
Osäkerhet om vägdragningar	0
Bullerproblem	0
Vikande befolkningsunderlag	4
Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen	0
Annan orsak	1

**Projektlista 1, nyproduktion. Antal bostäder  
Projekt med förväntat påbörjande år 2010. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt**

Kommun	därav		Hustyp		Upplåtelseform				Specialbostäder		Detailplan klar för: (antal lgh)	
	totalt	nyttan- allmän-	flerb hus	småhus	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	egna- hem	ägar- lägenhet	särskilt boende		student- bostäder
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	1	30	1	0	0	0	0	0	0	0
Rättvik	48	0	48	0	0	0	48	0	0	0	0	0
Orsa	47	43	5	4	11	32	0	0	0	0	0	43
Älvdalen	5	0	0	5	0	0	0	5	0	0	0	0
Smedjebacken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mora	42	0	5	13	0	0	16	17	9	0	0	42
Falun	102	52	102	0	62	0	40	0	0	0	0	102
Borlänge	99	39	54	45	39	0	15	45	0	0	0	99
Säter	10	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Hedemora	0	0	0	14	0	0	5	0	0	0	0	0
Avesta	1	1	15	20	0	0	0	0	0	0	0	0
Ludvika	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totalt i länet</b>	<b>354</b>	<b>135</b>	<b>230</b>	<b>141</b>	<b>113</b>	<b>32</b>	<b>124</b>	<b>67</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>296</b>

**Projektlista 2, projekt med förväntat påbörjande 2011. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt  
Nyproduktion**

Kommun	därav		Hustyp		Upplåtelseform				Specialbostäder		Detaljplan klar för: (antal lgh)	
	totalt	allmän- nyttan	flerb hus	småhus	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	egna- hem	ägare- lägenhet	särskilt boende		student- bostäder
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	50	0	50	0	0	0	50	0	0	0	0	50
Orsa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ålvdalen	10	5	5	5	5	0	0	5	0	0	0	10
Smedjebacken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mora	58	20	40	18	20	0	20	18	0	0	0	8
Falun	64	40	40	24	0	0	40	24	0	0	0	14
Borlänge	123	78	78	45	78	0	0	45	0	38	0	48
Säter	10	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Hedemora	0	0	0	8	0	0	3	0	0	0	0	0
Avesta	1	1	15	20	0	0	0	0	0	0	0	1
Ludvika	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totalt i länet</b>	<b>316</b>	<b>144</b>	<b>228</b>	<b>130</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>113</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>141</b>

**Projektlista 3, ombyggnad. Antal lägenheter.**

**Projekt med förväntat påbörjande år 2010 eller 2011. Hustyp, upplåtelseform, m m**

Kommun	Sammanlagt		Därav		Upplåtelseform efter omb			Specialbostäder	
	före	efter	allmän- nyttan	allmän- nyttan	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	särskilt boende	stud/ungd bostäder
	ombyggn	ombyggn	före	efter					
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	50	50	50	50	50	0	0	0	0
Borlänge	0	30	0	0	30	0	0	0	0
Säter	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Hedemora	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avesta	0	20	0	20	0	0	0	0	0
Ludvika	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totalt i länet</b>	<b>150</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>70</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**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	50	50	0
Borlänge	0	0	30
Säter	100	0	0
Hedemora	0	0	0
Avesta	0	0	20
Ludvika	0	0	0
<b>Totalt i länet</b>	<b>150</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

#### **Tabell 4a) Hur man arbetar med bostadsförsörjningsfrågor**

	<b>Antal kommuner</b>
Antagna riktlinjer finns	8
i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	4
i den kommunomfattande översiktsplanen	4
i fördjupningar av översiktsplanen	5
i annan strategisk plan	3
på annat sätt	3
Har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjningen	2

#### **Tabell 4b) Samråd med andra kommuner om bostadsförsörjningen**

	<b>Antal kommuner</b>
Ja	2
Nej	13

#### **Tabell 4c) Samarbete mellan förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen**

	<b>Antal kommuner</b>
i arbetsgrupp med tjänstemän	11
i grupp med berörda förvaltningschefer	5
i grupp med förtroendevalda i berörda nämnder	2
på annat sätt	0
Nej, inget regelbundet samarbete	1

#### **Tabell 4d) Särskilt aktuella frågor i kommunerna just nu**

	<b>Antal kommuner</b>
Bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade	8
Skapa god närmiljö för barn och ungdomar	2
Boendesituationen för flyktingar	4
Bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter	5
Segregation/integration av olika grupper i boendet	2
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	13
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	8
Tillgänglighet i offentlig miljö	9
Förhållanden i socialt utsatta bostadsområden	1
Åtgärder mot buller i boendemiljöer	1
Trygghetsskapande åtgärder	5
Brottförebyggande åtgärder	3
Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror	8
Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	2
Integrering av bostäder och verksamheter	1
Öka inflyttningen	8
Annat	0

**Tabell 4f) Trygghetskapande åtgärder i jämställdhetsperspektiv**

	Antal kommuner
Ja	4
Nej	4

**Tabell 4g) Styrning av upplåtelseformen i samband med markanvisning**

	Antal kommuner
Ja	0
Nej	15

**Tabell 4h) Förekomst av omvandling av bostäder**

	Fritidshus till permanenta bostäder	Permanenta bostäder till fritidshus
Ja, i betydande omfattning	3	3
Ja, men i begränsad omfattning	11	6
Nej, ytterst sällan	0	3
Saknar underlag för bedömning	1	3

**4h) Inventering av radonsituationen**

	Antal kommuner
Har inventerat hela eller betydande delar av kommunen	7
Har inventerat enstaka delar av bostadsbeståndet	8
Har inte gjort någon inventering	0



**Tabell 5a) Förmedling av bostäder**

<b>Typ av bostadsförmedling</b>	<b>Antal kommuner</b>
Allmännyttan har egen kö	13
Kommunal bostadsförmedling	0
Privat bostadsförmedling	0
Kommunen har lista på sin hemsida	3
Annat sätt	0
Ingen bostadsförmedling	2

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

<b>Förtursskäl</b>	<b>Antal kommuner</b>
Förtursystem finns	9
Trångbudda familjer med många barn	2
Personer som fått arbete i kommunen	8
Personer med rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet	5
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	3
Hushåll som på grund av skilsmässa behöver ny bostad	3
Flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet	7
Andra förtursgrunder	1

**Tabell 5c) Instans som sköter förturshandlingen**

<b>Instans</b>	<b>Antal kommuner</b>
Socialtjänsten	2
Kommunala bostadsföretaget	10
Fastighets-/tekniska kontoret	0
Annan instans	0

**Tabell 5d) Hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden**

	<b>Antal kommuner</b>	<b>Antal lägenheter</b>
Samarbete med allmännyttan	12	
Samarbete med privata hyresvärdar	4	
Inget regelbundet samarbete	0	
Löser problemen efterhand	1	
Kommunen hyr ut i andrahand	11	164
Arbetar inte på det sättet	4	

**Tabell 6. 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 fastighetsägare	Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva	På annat sätt
Vansbro	Ja					
Malung	Ja		Ja			
Gagnef			Ja			
Leksand	Ja					
Rättvik						Ja
Orsa	Ja					
Älvdalen	Ja					
Smedjebacken			Ja			
Mora	Ja					
Falun	Ja					
Borlänge	Ja			Ja		
Säter	Ja					
Hedemora	Ja			Ja		
Avesta	Ja	Ja				
Ludvika	Ja		Ja			Ja
<b>Totalt i länet</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

**Tabell 6b) Förekommande problem när det gäller bostäder till flyktinghushåll**

	Antal kommuner
Brist på hyreslägenheter	2
Brist på stora lägenheter	9
Brist på små lägenheter	5
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	2
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	2
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	0
Inget av ovanstående är något problem	3

**Tabell 6c) Möjligheter att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll**

	Antal kommuner	1 års sikt	3 års sikt
Lätt		0	0
Ganska lätt		11	10
Ganska svårt		3	4
Mycket svårt		0	0

**Tabell 7a) Bostadsmarknadsläge för studenter respektive ungdomar**

Kommun	Brist på bostäder för studenter?	Brist på bostäder för ungdomar?	Svårigheter för ungdomar på bostadsmarknaden			
			storlek	pris	läge	annat
Vansbro						
Malung						
Gagnef						
Leksand						
Rättvik	1	1		X		
Orsa		1	X			
Älvdalen						
Smedjebacken						
Mora		1				X
Falun	1	1	X		X	
Borlänge		1	X			
Säter						
Hedemora		1	X	X		
Avesta						
Ludvika						
<b>Antal i länet</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**Tabell 7b) Bostadsbestånd för studenter och ungdomar januari 2010**

Kommun	Ungdoms-bostäder	Student-bostäder
Vansbro		
Malung	26	
Gagnef		
Leksand	45	40
Rättvik		90
Orsa		75
Älvdalen		
Smedjebacken	3	
Mora		
Falun		825
Borlänge		400
Säter	0	
Hedemora		
Avesta		
Ludvika		
<b>Totalt i länet</b>	<b>74</b>	<b>1 430</b>

**Tabell 8a) Behovstäckning, särskilt boende**

Kommunens bedömning	Antal kommuner	
	Särskilt boende för äldre	Särskilt boende för funktionshindrade
Overskott på bostäder i särskilda boendeformer	2	1
Behovet täckt. Ingen utbyggnad behövs under de närmaste åren	7	7
Räknar med att täcka behovet gm planerad utbyggnad de närmaste åren	3	4
Brist - även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste åren	0	2
Brist - även på 5 års sikt	2	1

**Tabell 8b) Byggnad av senior- och trygghetsbostäder**

	Seniorbost. antal kommuner	Seniorbost. antal lgh	Trygghetsbost. antal kommuner	Trygghetsbost. antal lgh
	Projekt på gång	4		6
Nyproduktion	3	85	1	25
Ombyggnad	1	6	4	78
Omvandling	0	0	3	190
<b>Byggherre</b>				
Allmännyttigt bostadsföretag	3		5	
Privat fastighetsägare som bygger hyresrätter	0		0	
Kooperativ hyresrättsförening	0		0	
Aktör som bygger bostadsrätter	1		0	

**Tabell 9. Bostadsanpassningsbidragen 2009**

Kommun	Antal ansökningar	Antal	Sammanlagt		
		beviljade bidrag	Antal avslag	Sammanlagt utbetalat belopp, tkr	
Vansbro	39	25	15	842	380
Malung	48	44	2	788	783
Gagnef	31	31	0	1 171	1 171
Leksand	136	136	0	1 765 457	1 765 457
Rättvik	90	86	4		1 168
Orsa	31	25	0	731	539
Älvdalen	29	26	0	590	590
Smedjebacken	100	101	0	1 176	1 148
Mora	79	81	3	901	764
Falun	522	489	1	6 350	7 265
Borlänge	487	422	23		3 787
Säter	123	120	0	550	550
Hedemora	149	134	1	2 241	1 471
Avesta	196	211	0		1 784
Ludvika	306	287	4		3 639
<b>Totalt i länet</b>	<b>2 366</b>	<b>2 218</b>	<b>53</b>	<b>1 780 797</b>	<b>1 790 496</b>

Län	Kommunkod	Kommun	utsatta bostömr	segreg	tillgängl bostäder	tillgängl off miljöö	äldre/funkt hindr	ungd/ stud	buller	tryggets- brottsförebyggande	tryggets- brottsförebyggande	närmiljö barm undomar	integrering bostäder	flyktingar	attraktiva lägen	hyresrätter rimliga hyror	omvandling av lokaler	öka inflyttning
W	2021	Vansbro	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	1	1	1	0	0	1
W	2023	Malung	0	1	1	1	1	0	1	0	0	1	1	1	1	0	0	1
W	2026	Gagnef	0	1	1	1	0	0	1	0	0	1	0	1	1	1	1	1
W	2029	Leksand	0	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	0	1	0	0	0
W	2031	Rättvik	0	1	1	0	1	0	1	0	1	1	1	0	1	0	0	1
W	2034	Orsa	0	1	0	1	1	0	1	0	0	1	1	1	1	0	0	1
W	2039	Älvdalen	0	0	0	1	0	1	1	0	0	1	1	0	1	0	0	1
W	2061	Smedjebacken	1	1	1	1	1	0	1	0	0	1	1	1	1	0	0	0
W	2062	Mora	1	1	1	1	1	0	1	0	0	1	1	1	1	0	0	0
W	2080	Falun	0	1	1	0	1	0	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0
W	2081	Borlänge	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
W	2082	Säter	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0	1	1	1	0	0	1
W	2083	Hedemora	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1	1	1	0	0	0
W	2084	Avesta	0	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	0	0	1
W	2085	Ludvika	1	0	1	0	0	0	1	0	0	1	1	1	1	0	0	0

## **Kart och bildmaterial**

Samtliga kartor i rapporten Copyright Lantmäteriet ärende 106-2004/188W

Ritningar kv. Mäsen, Orsabostäder

Foton kv. Rättvisan, Orsabostäder

Ritningar kv. Vitsippan, HSB

Foto kv. Engelbrekt, HSB

Övriga foton Länsstyrelsen i Dalarna,

Länsstyrelsen Dalarna  
791 84 Falun  
Tfn (vx) 023-81000, Fax 023-813 86  
dalarna@lansstyrelsen.se  
[www.lansstyrelsen.se/dalarna](http://www.lansstyrelsen.se/dalarna)



LÄNSSTYRELSEN  
DALARNAS LÄN