

Bostadsförsörjningsprogram

| | | | |
|--|------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Dokumentnamn Bostadsförsörjningsprogram | Dokumenttyp Program | Antagen 2017-05-29 KF § 45 | Beslutsinstans Kommunfullmäktige |
| Diarienummer KS 2012/788 | | Senast reviderad | Gäller från och med 2017-05-29 |



Vansbro kommun

Bostadsförsörjningsprogram

2017-2022

VANSBRO KOMMUN

Beslutad av kommunfullmäktige i
Vansbro kommun

2017-05-29, KF §45

KS 2012/788

År 2001 trädde lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kraft. Enligt lagen ska alla kommuner ta fram inriktningsmål för bostadsförsörjningen som ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Vansbro kommuns bostadsförsörjningsprogram ska utgöra ett fakta- och planeringsunderlag och ligga till grund för långsiktiga och strategiska ställningstaganden kring bostads- och samhällsutvecklingen i kommunen

Innehållsförteckning

| | |
|---|---|
| INLEDNING | 2 |
| Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen | 2 |
| Syfte | 2 |
| Mål | 2 |
| STYRANDE DOKUMENT | 3 |
| Nationella mål | 3 |
| Regionala mål..... | 3 |
| BEFOLKNINGSUTVECKLING..... | 3 |
| Flyttkedjor | 4 |
| Flyttströmmar | 5 |
| FASTIGHETSPRISER | 5 |
| BOSTÄDER..... | 5 |
| Bostadstyper | 5 |
| Senior- och andra specialboenden | 6 |
| Stiftelsen Vansbrohem | 6 |
| KOMMUNAL MARK FÖR BOSTADSÄNDAMÅL..... | 6 |
| Kommunala tomter..... | 6 |
| Övriga områden..... | 7 |
| Planberedskap och övergripande principer för lokalisering av bebyggelse | 7 |
| Planlagd mark för bostadsändamål..... | 7 |
| BOSTADSBEHOV OCH BOSTADSEFTERFRÅGAN | 8 |
| SLUTSATSER OCH FÖRSLAG PÅ ÅTGÄRDER..... | 8 |
| Åtgärdsförslag | 9 |

INLEDNING

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen

År 2001 trädde lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kraft. Enligt lagen ska alla kommuner ta fram inriktningsmål för bostadsförsörjningen som ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. I förarbetena till lagen står bl.a. att planeringen bör ange inriktningen av olika åtgärder för bostadsförsörjningen i kommunen och att utgångspunkten bör vara en lokal bedömning av de långsiktiga behoven.

Genom lagen om kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen (2000:1383) har staten uttryckt dess vilja att varje kommun ska ha en genomtänkt strategi över hur bostadsbyggandet ska utvecklas samt hur behovet av olika boendeformer ska tillgodoses. Denna vilja konkretiseras för Vansbro kommun i detta bostadsförsörjningsprogram

Även annan lagstiftning reglerar bostadsförsörjning inom vissa specialområden. Som exempel kan nämnas särskilda boenden för funktionshindrade m.fl.

Syfte

Vansbro kommuns bostadsförsörjningsprogram ska utgöra ett fakta- och planeringsunderlag och ligga till grund för långsiktiga och strategiska ställningstaganden kring bostads- och samhällsutvecklingen i kommunen. Bostadsförsörjningsprogrammet är en viktig del för kommunens strategiska planering för kommunens utveckling och tillväxt. Syftet med detta dokument är att ge en samlad bild av befolknings- och bostadssituationen, de boendebestånd som finns idag och i morgon. Dokumentet bör uppdateras och vid behov revideras minst en gång per mandatperiod.

Mål

Målsättning för bostadsutvecklingen inom Vansbro kommun redovisas i kommunens utvecklingsplan.

- Kommunen ska verka för att boendemöjligheter med hög grad av valfrihet med avseende på boendes ålder, serviceboende och tillgänglighet erbjuds samt att en bred variation av boendelägen även i exklusiva och natursköna miljöer skapas (bl.a. LIS-områden).
- Kommunen ska aktivt medverka till en boendeplanering som stödjer de olika byarnas/orternas utveckling.
- Kommunen ska tillse att ny bebyggelse i första hand uppförs i eller i direkt anslutning till befintliga tätorter och byar och där det finns tillgång till allmän kollektivtrafik. Detta ska dock inte hindra bebyggelse i andra delar av kommunen.

STYRANDE DOKUMENT

Nationella mål

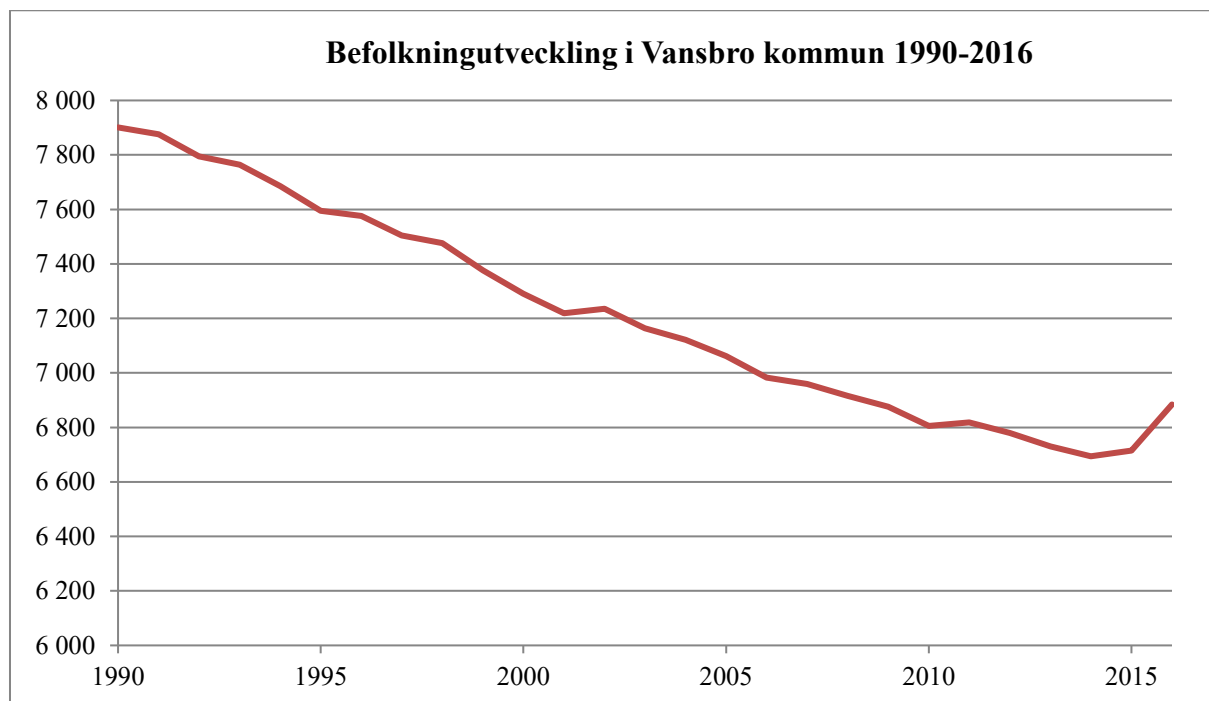
Det övergripande målet med bostadspolitiken i Sverige är bl.a. att få till en långsiktigt fungerande bostadsmarknad där utbudet möter efterfrågan, en väl fungerande konkurrens inom bygg och fastighetssektorn, hållbara byggnadsverk, god inomhusmiljö samt effektiv resurs och energianvändning i byggandet.

Regionala mål

Av Dalastrategin – Dalarna 2020 framgår att bostadsbyggandet i länet behöver öka för att uppfylla strategin mål. *”Boendet, och därmed byggandet, kommer att spela en allt viktigare roll för att skapa utveckling och tillväxt. Efterfrågan på attraktiva bostäder och boendemiljöer förväntas öka. Kraven på detta förändras och påverkas av vilka behov och förutsättningar befolkningen har under olika skeenden av livet. Därför är en stor variation av boendeformer och miljöer betydelsefull för att skapa ett hållbart boende.”*

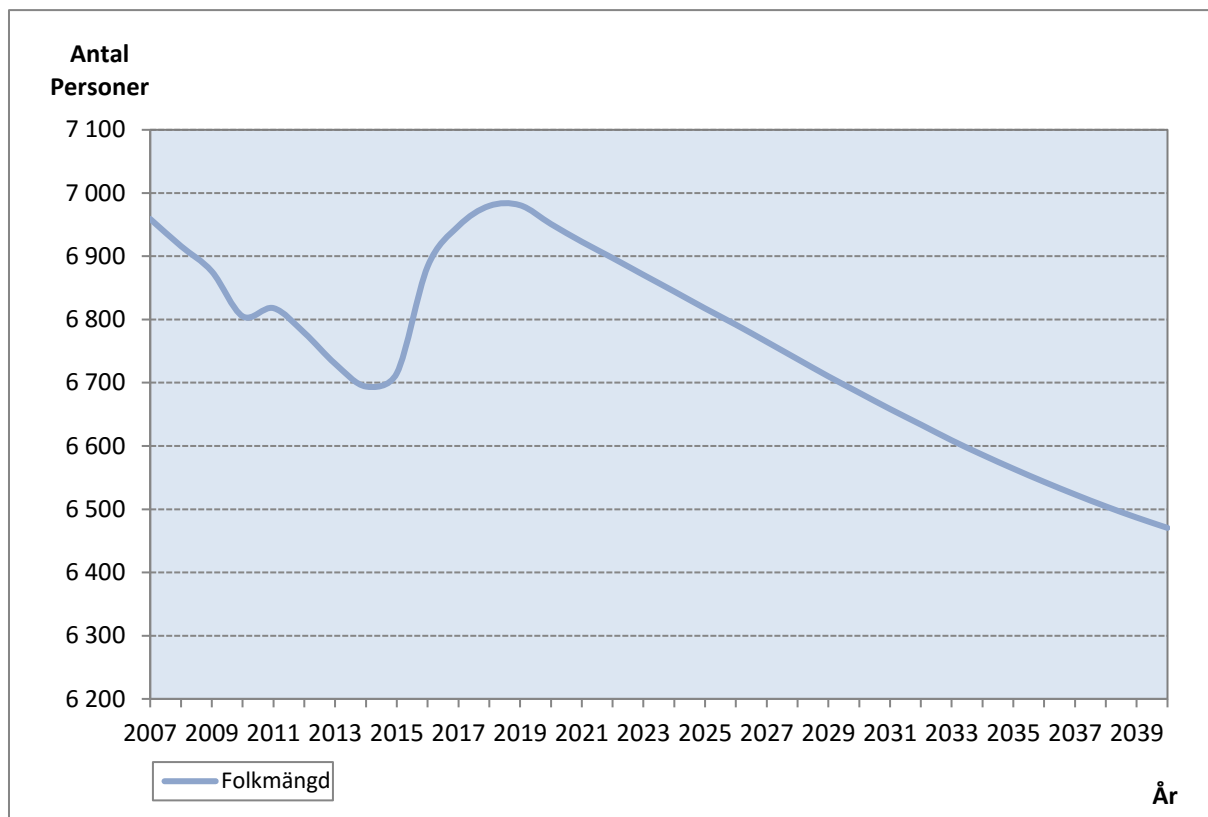
BEFOLKNINGSUTVECKLING

Befolkningen i Vansbro kommun har, sedan mitten av 50-talet, stadigt minskat. 1990 var antalet mantalsskrivna i kommunen 7901 personer, motsvarande siffra 20 år senare var 6805. De senaste åren verkar trenden dock ha vänt och en viss ökning av befolkningen kan ses. I kommunen finns också ca 300 asylsökande som inte är inräknade i befolkningsantalet. En del av dessa kan förväntas bosätta sig i kommunen efter att de fått uppehållstillstånd. Tätorterna Vansbro och Dala-Järna visar sett över tiden en nedåtgående trend medan befolkningen i både Nås och Äppelbo förefaller vara relativt stabil.



Figur 1 Faktisk befolkningsutveckling för Vansbro kommun, åren 1990-2016

En färsk befolkningsprognos för Vansbro kommun, framtagen av SCB, pekar mot att invånarantalet i kommunen de kommande åren ökar något. Toppen förväntas komma runt 2019, men därefter förutses återigen en minskning. Sista december 2016 uppgick befolkningen i Vansbro till 6884 personer.



Figur 2 Befolkningsprognos för Vansbro kommun

Om vi antar att befolkningen uppgår till strax över 7000 invånare om tio år skulle det innebära att befolkningen kommer att öka med runt 20 personer årligen fram till 2027. Med en ökad inflyttning och ett ökat arbetskraftsbehov kan kanske detta vara en realistisk målsättning för befolkningsutvecklingen de kommande åren.

Flyttkedjor

Flyttkedjor uppstår vid rörelser på bostadsmarknaden. En nyproducerad bostad skapar positiva kedjeeffekter som fortplantar sig i det befintliga bostadsbeståndet och varje nyproducerad bostad kan ge upphov till att 4-5 hushåll byter bostad.

Rörelser på bostadsmarknaden uppstår när bostadsbehoven ändras och tillgången på bostäder sammanfaller med behoven. Förändrade behov kan uppstå t.ex. vid separationer, växande familjer och när ungdomar vill flytta hemifrån. Även då äldre lämnar sina villor för andra typer av boenden ändras bostadsbalansen.

Sker ingen nyproduktion så krävs en vakansgrad i det befintliga bostadsbeståndet för att möjliggöra omflyttningar. En låg nyproduktion i kommunen har inneburit en statisk bostadsmarknad där delar av befolkningen inte haft möjlighet till en bostad som motsvarar behov och önskemål.

En stor del av de äldre invånarna bor ensamma i sina hus och ofta ute i byarna. En möjlighet för att frigöra bostäder till inflyttande familjer skulle kunna vara att satsa på attraktiva service- eller seniorlägenheter för äldre.

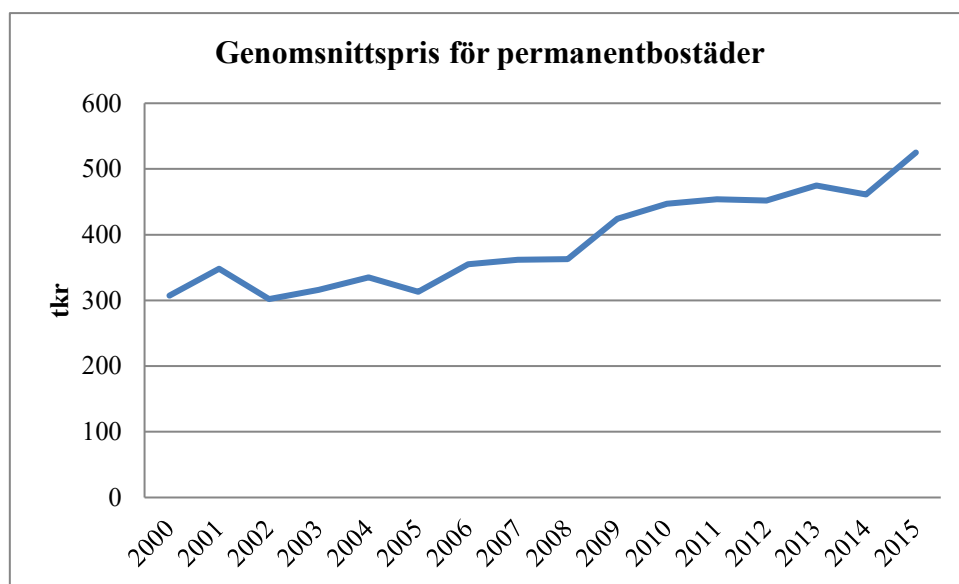
Flyttströmmar

Flyttströmmarna går mellan Vansbro och Falun, Borlänge, Gagnef och Malung-Sälen där Vansbro i huvudsak tappat befolkning till nämnda kommuner. (Björkegren, 2014)

FASTIGHETSPRISER

Fastighetspriserna i Vansbro kommun har under lång tid legat lägst i länet och produktionskostnaderna överstiger i de flesta fall marknadsvärdet. Detta förhållande har lett till att endast ett fåtal nya bostäder byggts på senare år. Fastighetspriserna visar dock på en stigande trend.

Fortsätter småhuspriserna att stiga kan kanske många överväga att sälja huset och flytta till lägenhet. Vid en nivå där småhuspriserna ligger i fas med produktionskostnaderna för småhus torde även byggandet ta fart.



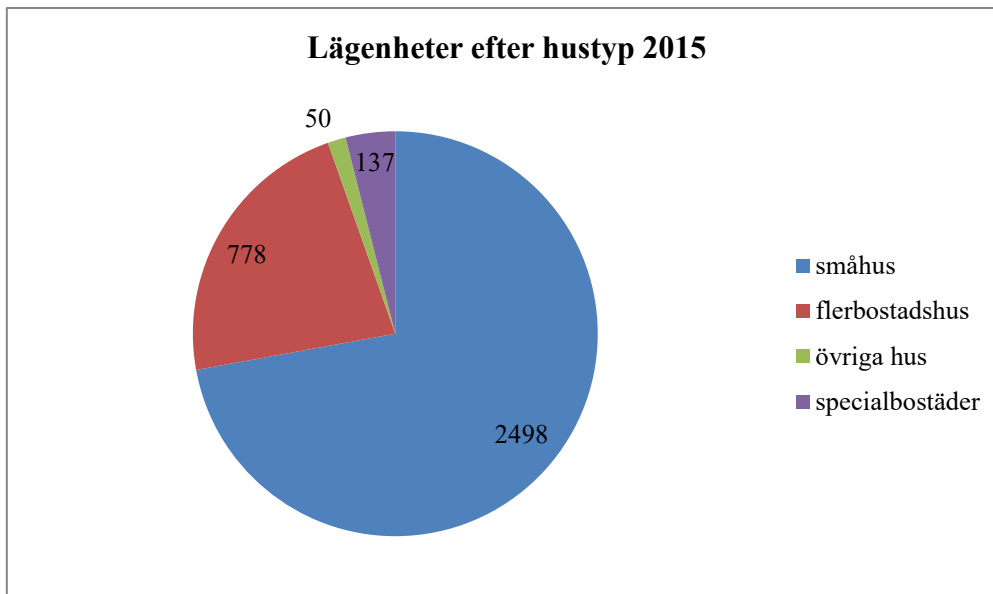
Figur 3 Utveckling av fastighetspriserna i Vansbro kommun

BOSTÄDER

Nästan alla invånare i Vansbro kommun bor i anslutning till Västerdalälvens dalgång, oftast i någon av tätorterna eller i samlade byar. Endast ett mindre antal personer bor i kommunens ytterområden i söder och norr.

Bostadstyper

2015 fanns totalt 3 463 bostadslägenheter i Vansbro kommun. Småhus är den klart dominerande hustypen. Äganderätt är den vanligaste formen av upplåtelseform i kommunen.



Figur 4 Fördelning av lägenheter efter hustyp i Vansbro kommun

Senior- och andra specialboenden

I kommunens tätorter finns ett visst bestånd av bostäder som hyrs ut som seniorboenden. I centralorten finns också lägenheter för psykiskt funktionshindrade samt lägenheter som nyttjas som boende för ensamkommande flyktingbarn.

Vansbro kommun saknar i dagsläget särskilda bostäder för boende med fysiska funktionshinder som omfattas av LSS.

Traditionella äldreboenden finns i Vansbro på två platser och på en plats i Äppelbo, övriga tätorter i kommunen saknar äldreboende. Prognoser pekar mot ett ökat behov boendeplatser i äldreboenden.

Stiftelsen Vansbrohem

Den kommunala bostadsstiftelsen Vansbrohem förvaltar 705 lägenheter i flerbostadshus och småhus fördelade på kommunens fyra tätorter, varav 75 st. är specialboende. I februari 2017 var endast ett fåtal lägenheter, främst seniorlägenheter, lediga för uthyrning.

KOMMUNAL MARK FÖR BOSTADSÄNDAMÅL

Kommunala tomter

I Vansbro kommun finns i dagsläget totalt ca 45 lediga tomter i varierande storlek för permanentboende. De flesta tomter är dock små och ligger inklämda i redan etablerade bostadsområden. Befintliga tomter verkar inte attrahera dagens köpare som efterfrågar större tomter i mer fria lägen, gärna i närheten av vattendrag. Inom planlagt område finns det 25 lediga tomter i Vansbro, 3 i Nås, 15 i Dala-Järna och 2 i Äppelbo. Utanför planlagt område finns enstaka mindre fastigheter som torde kunna bebyggas med bostadshus.

De senaste tio åren har endast 2 kommunala tomter för permanentboende sålts.

Inom kommunen finns också 41 tomter för fritidsbebyggelse varav 1 i Sågbyn och resterande vid Snöån i Dala-Järna. Även dessa tomter är små.

Övriga områden

Utöver de tomter som beskrivits ovan finns områden i både Äppelbo, Dala-Järna och Nås som är planlagda för bostadsändamål. Vatten och avlopp finns i de flesta fall framdraget.

Planberedskap och övergripande principer för lokalisering av bebyggelse

Av kommunens översiktsplan framgår de övergripande principerna för lokalisering av bebyggelse i kommunen.

”Varje tillskott av nya bostäder för permanentboende eller fritidsboende betraktas i grunden som något positivt.”

För att skapa formella förutsättningar för bostadsbyggande krävs i regel en detaljplan.

Detaljplanen styr hur marken får användas, men reglerar också andra förutsättningar för byggandet. En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller täcks över av en ny. Eftersom en planprocess är en lång och tidskrävande process är det väsentligt med framförhållning i planfrågor. Kommunen bör därför ha en god planberedskap, så att ett brett utbud av tomter och fastigheter kan erbjudas olika typer av intressenter.

I Vansbro kommun finns 114 planer varav ca hälften lagakraftvunna före 1990. Den äldsta gällande planen är från 1937. För att möta dagens och framtidens behov behöver en del äldre planer ses över och ändras eller t.o.m. upphävas. Nya planer bör göras flexibla och framtidssäkra inte minst ur klimatperspektiv.

Nyare detaljplaner som medger bostadsbyggande finns framtagna för samtliga fyra kommundelar men ytterligare planer kan behöva tas fram för bostadsbyggande i mer vattennära områden. Den nyss antagna LIS-planen medger också att attraktivt byggande i strandnära lägen kan ske i kommunens alla delar.

Planlagd mark för bostadsändamål

| Kommunal mark | Antal bostäder | |
|--------------------------------|--------------------|------------|
| | Flerbostadshus | Småhus |
| Nås, Storbyn | 35 | 3 |
| Dala-Järna, Korsnäsgrården | 50-60 ¹ | 40 |
| Dala-Järna, Storbyn | | 2 |
| Dala-Järna, Kvarnåker/Ålheden | | 9 |
| Dala-Järna, Snöån ² | | 39 |
| Äppelbo, Könsta/Bergheden | 21 | 2 |
| Vansbro, Grönalid | | 8 |
| Vansbro, Saltvik | | 4 |
| <i>Totaler</i> | <i>106-116</i> | <i>107</i> |

¹ Varav 10-20 på privat mark

² Planlagt för stugby

BOSTADSBEHOV OCH BOSTADSEFTERFRÅGAN

En inte allt för främmande slutsats är att det finns ett tydligt samband mellan befolkningsutveckling och behov av bostäder. Sambandet mellan befolkningsutvecklingen och bostadsbyggandet är inte lika självklart, men förutsatt att inga strukturella och ekonomiska hinder finns för bostadsbyggandet är det troligt att även bostadsbyggandet följer trenden för befolkningsutvecklingen.

Efterfrågan på bostäder har varit relativt låg de senaste åren och tillgången till lägenheter har varit relativt god. Det senaste årets befolkningsökning och flyktingmottagande har dock gjort att tillgången på lediga bostäder minskat och efterfrågan har ökat.

För att kommunen ska kunna växa och utvecklas i positivt riktning är det viktigt att man kan tillgodose olika gruppers behov av bostäder. Om man gör antagandet att Vansbro kommuns folkmängd uppgår till ca 7000 personer om tio år innebär detta att det behöver skapas mellan 50-75 nya bostäder under perioden. En möjlig fördelning av bostäderna efter hustyp för att tillgodose bostadsbehovet skulle kunna vara att 1-2 flerbostadshus tillkommer och resten tillgodoses av småhus för 1-2 familjer.

Det är dock viktigt att planera för en variation av bostäder som kan möta många gruppers behov. En integration av bostäder med olika hustyper, upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar bör därför eftersträvas.

Vansbro kommun har idag en relativt stor andel äldre människor. Detta kommer troligtvis att medföra ett ökat behov av seniorboenden/trygghetsboenden och på längre sikt även traditionella äldreboenden. Som det ser ut idag så bor många kvar i sina villor, kanske för att det är ett mer ekonomiskt fördelaktigare alternativ än att flytta till ett lägenhetsboende. Men kanske också för att tillgången på lediga seniorboenden är begränsad i kommunen.

SLUTSATSER OCH FÖRSLAG PÅ ÅTGÄRDER

I Vansbro kommun finns idag färdiga planer som väl svarar mot det förväntade bostadsbehovet. Dock är villatomterna små och i vissa fall lokaliserade till platser som idag inte upplevs som attraktiva. Detta verkar vara en av flera begränsande faktorer för nybyggnation på dessa tomter.

Större tomter, gärna i anslutning till vatten, behöver tillskapas för att öka attraktionskraften. Ev. behöver också ytterligare planer för bostäder tas fram som medger bostadsbebyggelse i vattennära områden i tätorterna.

Fastighetsbildning behöver också ske av planlagda områden. I centralorten behöver det tas fram detaljplaner som erbjuder möjlighet till byggande av flerbostadshus.

Kommunen behöver stimulera byggmarknaden så att nyproduktion av bostäder, såväl flerbostadshus, småhus och specialbostäder kommer igång. Skillnaden mellan marknadsvärdet på bostäder och produktionskostnaderna upplevs som en hämmande faktor för nyproduktion av bostäder.

Föreslagna åtgärder syftar i första hand till att skapa flexibilitet och attraktionskraft för att öka bostadsbyggandet i Vansbro kommun.

Åtgärdsförslag

| | Åtgärd | Tid |
|---|---|------------|
| 1 | Bedömning/beräkning av behovet av äldreboenden utifrån befolkningsprognoser | 2017 |
| 2 | Bedömning/beräkning av behovet av senior och trygghetsboenden utifrån befolkningsprognoser | 2017 |
| 3 | Förstudie kring och ev. planläggning av nytt bostadsområde för villabebyggelse på Skamsberget | 2017 |
| 4 | Projektering och byggande av LSS-boende i Vansbro tätort | 2017-2018 |
| 5 | Marknadsföring och exploatering av befintliga planområden (Snöån, Korsnäsgården, ev. Skamsberget) | 2017-2022 |
| 6 | Ta fram förslag på område i Vansbro tätort som medger byggande av bostäder i både småhus och flerfamiljshus. (Skamsberget, m.fl. områden) | 2017-2019 |
| 7 | Inventering av lediga hus för försäljning i Vansbro kommun | 2017 |
| 8 | Inventering av lediga privata lägenheter för uthyrning i Vnsbro kommun | 2017 |
| 9 | Inventering av kommunala fastigheter som kan konverters till bostäder för uthyrning | 2017 |