



MORA

Boendeplaneringsprogram 2011 - 2014



Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Syfte.....	3
Bostadsbyggande och befolkningsutveckling 1985-2010	4
Bostadssituationen idag	5
Befolkning	6
Bostadsmarknad	7
Bostadsbehov för olika grupper.....	8
Bostadsbehovet i Mora 2011-2014.....	10
Planerat påbörjat bostadsbyggande 2011-2014.....	11
Planerat bostadsbyggande 2015- 2016	12
Kartor.....	13

Boendeplaneringsprogram 2011-2014

Fastställd	Kommunfullmäktige 2012-06-25 § 51.
Reviderad	--
Framsida	Morastrand AB:s byggnation av kvarteret Valhall.
Utarbetande	Kommunledningskontoret och tekniska förvaltningen.
Dnr	2011/401 101
Dokument	Winess, KS

Inledning

Enligt lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar ska kommunen besluta om kommunala riktlinjer för bostadspolitiken minst en gång per mandatperiod.

Varje kommun är skyldig att planera bostadsförsörjningen. Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

I den strategiska planen för åren 2011-2014 anges under målområde Mora

– en knutpunkt med drivkraft. *”Det är viktigt för Moras utveckling att det finns tillgång till olika boendeformer, exempelvis hyresrätt, bostadsrätt och egna hem.”*

Dessutom beskriver den politiska plattformen för innevarande mandatperiod följande under avsnittet *Infrastruktur och samhällsbyggnad*:

”Under senare år har det lediga bostadsbeståndet minskat och bristen på bostäder kan hämma en fortsatt utveckling av Mora. Fler bostadsområden ska därför projekteras, gärna med hjälp av externa intressenter, och fler bostäder behöver byggas i attraktiva lägen. Vi vill genom förtätning i befintliga bostadsområden också möta en allt tydligare efterfrågan på centrala bostäder med god tillgänglighet.”

Under avsnittet *Ekonomi och Miljö* framgår vidare att: *”De kommunala bolagen och kommunen som fastighetsägare ska vara föregångare i miljöarbetet. Vid ny- och ombyggnad ska alltid energieffektivisering vara prioriterat med målsättningen att nå så nära nollförbrukning som vid varje tillfälle är ekonomiskt försvarbart. Förtätad bebyggelse i byarna och tätorten skapar miljövinster på flera plan och bör därför stimuleras”.*

Syfte

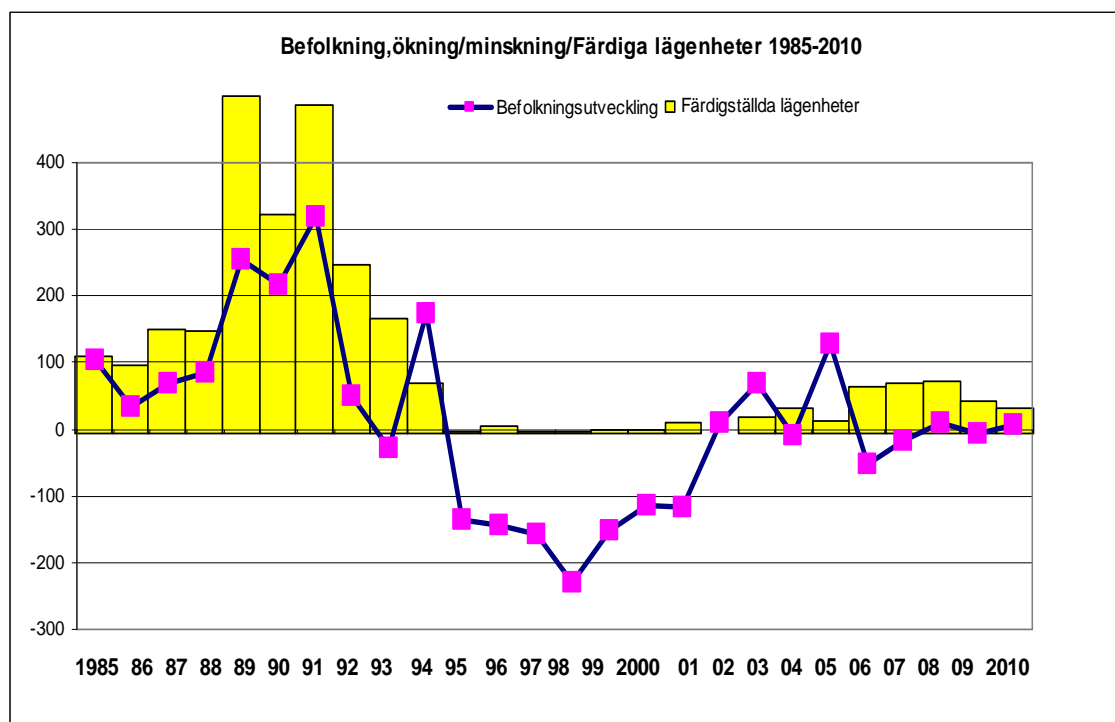
Syftet med programmet är att det ska ge en helhetssyn på boendet inom kommunen och att det diskuteras tillsammans med övrig kommunal planering. Allt i syfte att åstadkomma ett effektivt utnyttjande av de resurser som står till förfogande för att klara kommuninvånarnas krav på acceptabel bostadsförsörjning samt att se till att det finns en acceptabel bostadsreserv för personer som står i begrepp att flytta till kommunen.

Bostadsförsörjning handlar inte om nyproduktion i första hand. Det är de bostäder i det befintliga beståndet, som vid flyttningar blir lediga för köp eller hyra, som utgör det stora utbudet. Nyproduktionen underlättar rörligheten i beståndet, genom att den ofta ger upphov till byten av bostäder och flyttkedjor.

Goda bostäder omfattar inte bara bostäderna i sig själva utan även boendemiljön. Det handlar inte bara om miljön i nyproduktionen utan också om insatser i de befintliga bostadsområdena. Det gäller alla invånares behov av bostäder men vissa grupper kan behöva uppmärksammas särskilt, t ex funktionshindrade, äldre och unga. Genom en väl fungerande planering av bostadsförsörjningen kan medborgarna få bättre inflytande och överblick över bostadssituationen i kommunen.

Det är även ur näringslivssynpunkt viktigt att det finns attraktiva boendemiljöer och bra bostadsområden i hela kommunen. Mora ska vara ett attraktivt val för de som vill flytta till Dalarna och som söker boende i stads- eller tätortsnära landsbygd. Tidigare var arbetet det som helt styrde vart flyttlassen gick, idag värderar många boendet i första hand.

Bostadsbyggandet i relation till befolkningsutveckling 1985-2010



Figuren ovan visar det uppenbara sambandet mellan befolkningsförändringar och bostadsproduktion. Från 2001 till 2010 har vi haft en viss ökad befolkning och byggandet har försiktigt kommit igång. Det har varit stor efterfrågan på lägenheter och villor under den perioden och många har valt att bosätta sig andra närliggande kommuner och pendlar till Mora. I Orsa har t ex under senare år lägenheter och billigare hus funnits tillgängliga.

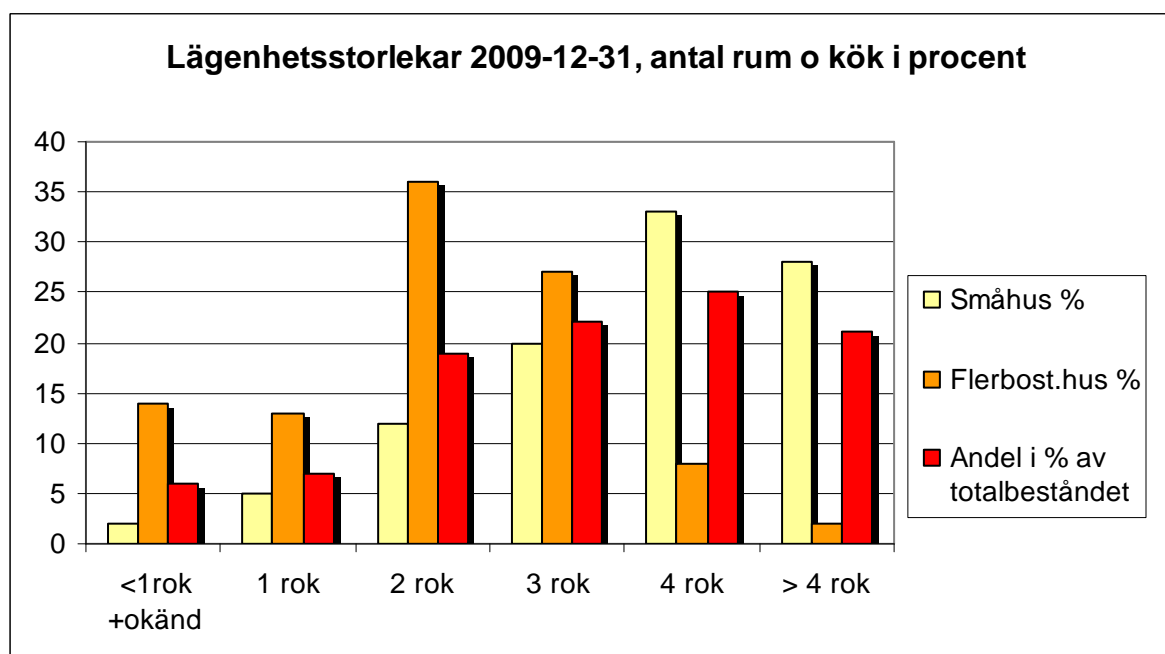
Det viktiga är att det alltid finns markreserv och en planberedskap med detaljplanelagda bostadsområden för att möta efterfrågan.

Bostadssituationen idag

- Vid utgången av 2010 fanns det i Mora kommun 10 021 lägenheter. 70 % av bostäderna finns i småhus och 30 % i flerbostadshus.
- Under de tre senaste åren har antalet lägenheter ökat med 127 varav de flesta, 81 st. i småhus
- 6 300 lägenheter, eller 60 % av bostadsbeståndet i Mora, är byggda från 1961 och framåt.
- 2097 lägenheter ägs idag av allmännyttan.
- Upplåtelseformerna för lägenheterna i Mora är Äganderätt 62 %, Hyresrätt 27 % och Bostadsrätt 11 %.

Lägenhetsstorlekar 2009-12-31, antal rum och kök i procent

	<1rok +okänd	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	> 4 rok
Småhus %	2	5	12	20	33	28
Flerbost.hus %	14	13	36	27	8	2
Totalt %	6	7	19	22	25	21



Befolkning

Moras befolkningstal har legat på en stabil nivå under de senaste 10 åren och uppgick till 20 152 personer år vid halvårsskiftet 2011. Samtidigt ökar medelåldern konstant och har under senare år ökat mer än medelåldern för riket och länet och är f n 44.2 år. Enligt kommunens prognos 2011 - 2020 är befolkningen 20 900 personer år 2020. Det innebär en ökning med ca 750 personer i jämförelse med dagsläget. Prognosen visar vidare att:

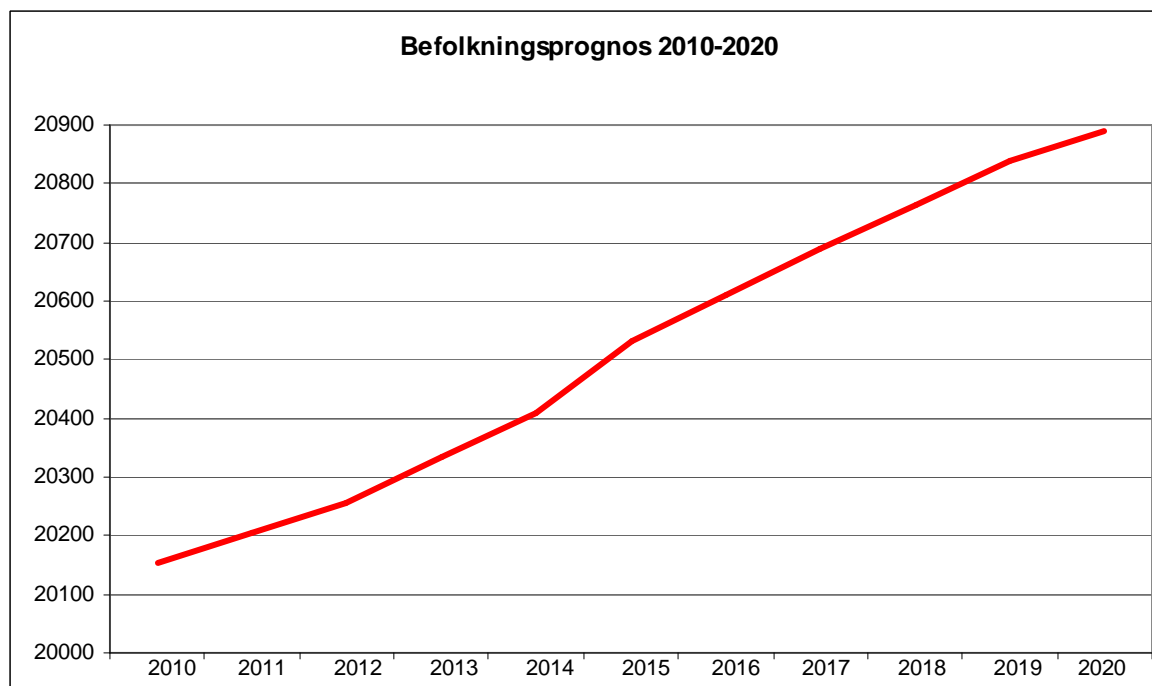
- Andelen personer 0 – 15 år ökar med ca 400 fram till år 2020.
- Ungdomar 16 – 18 år beräknas minska med ca 200 personer
- De yrkesverksamma åldrarna, 19 – 64 år, minskar under perioden.
- Åldergruppen 65 – 79 år kommer att öka med 1010 personer
- Gruppen 80 år och äldre beräknas öka med 125 personer.

konsekvenserna av befolkningsförändringarna är att den så kallade försörjningsbördan ökar successivt för att stiga som mest under perioden 2015-2030.

Vi är snabbt på väg in i en generationsväxling på arbetsmarknaden och Mora, liksom de övriga kommunerna i länet, är därför i stort behov av yngre arbetskraft.

Befolkningsprognos för Mora kommun 2010 - 2020

Ålder /År	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
0-5	1243	1249	1264	1269	1288	1296	1314	1319	1323	1327	1328
6-9	784	828	846	872	884	890	890	892	908	910	923
10-12	566	556	577	599	617	644	657	682	671	683	671
13-15	619	597	589	588	580	600	620	637	660	673	694
16-18	862	758	682	639	621	616	614	606	623	641	654
19-24	1442	1495	1496	1465	1421	1365	1302	1248	1210	1187	1170
25-44	4309	4301	4299	4341	4390	4432	4466	4482	4494	4494	4493
45-64	5789	5728	5661	5587	5507	5488	5455	5414	5345	5332	5281
65-79	3232	3379	3509	3629	3759	3865	3952	4062	4164	4184	4242
80-100	1307	1315	1335	1344	1342	1338	1339	1346	1365	1409	1432
Totalt	20153	20206	20257	20333	20408	20533	20610	20687	20764	20840	20888



Bostadsmarknad

Nyproduktion

2010 beviljades bygglov för 13 permanenta enbostadshus.

Bostadsrätt

Idag utgör bostadsrätter 11 % av bostadsbeståndet. Vid nyproduktion ökar andelen bostadsrätter. Alternativ till bostads- och hyresrätter är så kallade kooperativa hyresrätter.

En förändring av upplåtelseform är övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Minst 2/3 av lägenhetsinnehavarna måste visa intresse för ombildningen.

Efterfrågan på lägenheter

Vid kontakter med Morastrand AB och de större privata fastighetsägarna i Mora framgår att det finns en stor efterfrågan på lägenheter i centrala Mora. Den samlade informationen från fastighetsägarna är att de har en efterfrågan på ca 50 lägenheter. Det är i första hand mindre och billigare lägenheter som efterfrågas. Ett antal av befintliga mindre lägenheter hyrs ut till gymnasieelever.

Tomtkö

Kommunen har idag inget system för att anmäla sig i tomtkö. Efter annonsering fördelas tomter inom nya bostadsområden genom utlottning i kommunhuset. Kvarvarande tomter, nya som gamla, säljs efterhand när spekulanter hör av sig.

Rivning

2011 revs 17 lägenheter i hyreshus och bostadshus i kvarteret Valhall för uppförande av 42 nya lägenheter.

Investeringsstöd för särskilt boende

Regeringen har infört ett särskilt investeringsstöd till särskilda boenden för äldre för att stimulera ny- och ombyggnad. Bidrag kan sökas för ny- och ombyggnad som påbörjas under perioden 2007 - 2011 och färdigställts inom två år.

Bostadsbehov för olika grupper

Boende för ungdomar

Under de närmaste åren kommer de stora ungdomskullarna från början av 90-talet att lämna föräldrahemmet för arbete eller studier. Detta kommer att öka efterfrågan på bostäder för unga.

Boenden för äldre

I kommunen finns olika boendeformer för äldre. *Särskilt boende* är ett samlingsbegrepp för äldreboende och gruppboende för demenssjuka. På särskilda boenden finns omvårdnadspersonal dygnet runt samt sjuksköterskor, arbetsterapeuter och sjukgymnaster. Antalet platser i särskilda boenden är idag 197, t.ex. Björkudden, Junggården och Tomtebogården.

Behovet av särskilda boendeplatser ökar, framförallt behovet för demenssjuka.

Trygghetsboende med hemtjänst och nattpatrull är en annan boendeform. Insatserna på trygghetsboende tillgodoses av hemtjänstpersonal och bemannas inte nattetid. Lägenheterna är anpassade för äldre med rörelsesvårigheter, t ex hiss, breda dörrar och stora toalettrum/duschrum. Idag finns 111 trygghetsboenden i kommunen. De erbjuds på Noretgården, Spanskgården, Hanslinden och Stoltgården.

Behovet av bostäder i form av trygghetsboenden/anpassade lägenheter är stort.

Idag står 126 personer i kö till ett trygghetsboende och av dessa svarar 73 personer i en nyligen genomförd enkät att de fortfarande är intresserade av ett trygghetsboende.

I *Seniorboenden* finns 34 seniorlägenheter på Dalagården som ägs av Morastrand AB. Lägenheterna distribueras via socialförvaltningen. Ytterligare 39 seniorlägenheter för 55+ finns i bostadsrättsföreningen Midsommardansen.

Målgruppen 65-79 år kommer enligt befolkningsprognosen 2011 – 2020 att öka med 1010 personer och gruppen 80 år och äldre med 125 personer under prognosperioden. Detta innebär att behovet av bostäder för dessa målgrupper kommer att öka under planperioden 2011 – 2014.

Åren därefter kommer behovet att öka ännu mer.

Boende för personer med funktionsnedsättningar

För *personer i Mora med funktionsnedsättningar* finns idag bl.a. 11 gruppboendestäder där antalet lägenheter varierar mellan fyra och sex. Det behövs ytterligare en gruppboendestad med tanke på den stora årskull som går ut gymnasiet 2012 – 2014. Många av dessa har stora omvårdnadsbehov. I dagsläget har 8 personer ansökt om plats på gruppboendestad.

På Dalagatan finns en *servicebostad* med 8 lägenheter. Servicebostad innebär att ett antal lägenheter ligger i anslutning till varandra. Det finns personal och tillgång till gemensamhetsutrymmen. Socialförvaltningen anger att det i framtiden finns behov av ytterligare en servicebostad. Det är svårt att ange det exakta antalet lägenheter men behovet är ett antal små lägenheter som flexibelt kan

utnyttjas till servicebostad eller eget boende. Dessa mindre lägenheter, 6-8 st. kan ligga i närheten av varandra men behov finns även av mindre lägenheter i olika bostadsområden.

Socialpsykiatrien har två stödboenden med vardera sex lägenheter samt ett med fyra lägenheter och inom detta område råder i dagsläget balans.

Boende för flyktingar

Kommunen har ett avtal med Migrationsverket om att löpande ta emot 20 - 30 flyktingar per år. I dagsläget klarar man inte att ta emot så många beroende på brist på bostäder. Det finns behov av små och större lägenheter och i dagsläget är man bara erbjudna ettor och tvåor. Integrationsenheten bedömer behovet ca 10 lägenheter per år under planperioden.

Kommunen har även avtal om mottagande av ensamkommande barn och där samarbetar vi med Orsa kommun. Mora har 8 platser, tre för asylsökande och fem med uppehållstillstånd. Orsa har 3 platser för asylsökande. Sammantaget förväntas man ha ca 20 barn konstant i verksamheten, i särskilt avdelade boenden med kontinuerlig utslussning till andra boendeformer som övergångslägenheter, familjehem eller till små lägenheter med egna kontrakt. Sammantaget bedöms under planperioden ett behov av 5 lägenheter per år för denna verksamhet, utöver de fasta särskilda boendena.

Boende för inflyttare

Expansionen i Sälenfjällen m.m. kan resultera i ca 1 000 nya arbetstillfällen under den närmaste 10-årsperioden. Vår bedömning är att ett antal av dessa väljer Mora som bostadsort.

Behov enligt befolkningsprognosen är ett antagande om ca 100 inflyttare/år vilket skapar ett behov av nya lägenheter.

Bostadsbehovet i Mora för åren 2011 - 2014

En exakt bedömning av bostadsbehovet 2011 – 2014 är svår att göra. Med befolkningsprognos som underlag och uppgifter från inblandade kommunala förvaltningar, bostadsbolag, fastighetsägare görs följande behovsbedömning för perioden:

- | | | |
|---|---------------|---|
| • Bostadsbehov enligt uppskattad kö i dagsläget | 50 lägenheter | |
| • Behov enligt befolkningsprognosen | 80 | ” |
| • Bostäder beroende på expansion i Sälenfjällen samt lägenheter för nyrekryterade med anledning av stora pensionsavgångar | 40 | ” |
| • Lägenheter för äldre, särskilda boenden och trygghetsboenden | 60 | ” |
| • Gruppboende för funktionshindrade | 4-6 | ” |
| • Servicebostad för funktionshindrade | 6-8 | ” |
| • Bostäder för flyktingar och ensamkommande barn | 60 | ” |

Det planerade antalet påbörjade bostäder 2011 – 2014, se tabeller sid 11, ser i stort ut att täcka behovet för perioden när det gäller vanliga lägenheter. Utöver detta finns krav på särskilda boenden för vissa grupper enligt ovan. I arbetet med centrumutvecklingsplan diskuteras var och hur en förtätning av bostadsbeståndet kan ske i centrala Mora. Troligen kan detta innebära fler lägenheter i centrala Mora 2014.

Prognos för bostadsbyggande för perioden 2015-2016 finns på sid 12.

Bostäder: Planerat påbörjande 2011-2014 i detaljplanerade områden

Område		Hustyp	Hyres- form	2011	2012	2013	2014	Kommunal Privat mark
1	Rivning Kv Valhall	F	Hr	-17				
2	Lundstigen	SF	Ä		9	9		K, Skoglund
3 a	Ljungvägen	SF	Ä		5	11		K
3 b	Ljungvägen	F	Br		20			K, Skanska
3 c	Ljungvägen	SG(radhus)	Ä			14		K, Skanska
4	Gesunda	SF	Ä	5	6	4		Privat
5	Saxnäs	F	Br			16		K, Peab
6	Mitjelåsvägen	F	Ä	4	8			Privat
7	Vattnäs, Legranäs	SF	Ä		6	6		Privat
8	Hällarnäsvägen	SF	Ä		2			K
9	Älvgatan	F	Hr			4		K, privat
10	Mäxvägen	SG	Hr	6				Morastrand
11	Tingsnäs (Morastrand)	F	Hr					Morastrand
12	Sollerön, Uppåkersv. m.fl.	SF	Ä	2	2	3		K
13	Vattnäs, Råudden	SF			3	2		P
14	Kv Valhall (Morastrand)	F	Hr	42				Morastrand
15	Noret Norra	SF	Ä				8	K
16	Vattnäs						3	P
17	Björnramsgatan	SG(radhus)			4			Privat
Summa				42	65	69	11	

Bostäder: Planerat byggande 2015-2016 i detaljplanerade områden

Område		Hustyp	Hyresform	2015	2016	Kommunal privat mark	Plan
15	Noret norra	SF	Ä			K	Nej
15	Noret norra	SG	Hr			K	Nej
11	Tingsnäs (Morastrand)	F	Hr		8	Morastrand	Ja
16	Vattnäs	SF	Ä	2	2	Privat	Ja
18	Tuvan, Tennisvägen	F	Hr			Morastrand	Ja
Summa				2	10		

Förklaring:

SF= Småhus friliggande

SG = småhus grupp

F = Flerbostadshus

Ä = Äganderätt

Br = Bostadsrätt

Hr = Hyresrätt

K = Kommunen

P = Privat