

Samrådshandling

Dnr KS/2021:765

Bostadsförsörjningsprogram för Malung-Sälens kommun 2023-2026

Innehåll

1	Inledning	3
1.1	Bakgrund	3
1.2	Syfte	3
1.3	Kommunala verktyg för bostadsförsörjningen	4
2	Planeringsförutsättningar för bostadsförsörjningen	6
2.1	Förutsättningar och trender i omvärlden	6
2.2	Nationella och regionala mål och planer	7
2.3	Kommunens förutsättningar, mål- och styrdokument	10
3	Nuläge för bostadsförsörjningen	13
3.1	Befolkning och demografi	13
3.2	Bostadsbestånd	13
3.3	Bostadsmarknad och bostadsbehov	16
3.4	Plan- och markberedskap	22
4	Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen	23
4.1	Mål för nybyggnation	23
4.2	Riktlinjer för utveckling av befintligt bostadsbestånd	24
4.3	Handlingsplan	26

Bilagor

Bilaga 1	Plan- och markberedskap för bostäder
----------	--------------------------------------

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Enligt 1 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun, med riktlinjer, planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Enligt 2 § samma lag ska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Detta bostadsförsörjningsprogram anger Malung-Sälens kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen, med utgångspunkt i kommunens förutsättningar samt omständigheter i omvärlden.

1.2 Syfte

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att ange riktlinjer för bostadsförsörjningen i Malung-Sälens kommun med år 2026 som planeringshorisont. Programmet ska vara ett planeringsunderlag för kommunens översiktsplan.

Programmet ska möta tillämpliga lagkrav samt vara tillgängligt, tydligt och koncist samt utformat på ett sådant sätt att dess aktualitet enkelt kan upprätthållas via revideringar utifrån ändrade förutsättningar och omständigheter såväl lokalt som i omvärlden.

Programmet ska vara väl förankrat och känt, såväl inom den kommunala organisationen som hos övriga aktörer som arbetar med eller planerar för bostadsförsörjning i kommunen.

1.3 Kommunala verktyg för bostadsförsörjningen

1.3.1 Planmonopolet

Det kommunala planmonopolet är ett fundamentalt instrument för påverkan av kommunens bostadsbyggande. Genom planmonopolet har kommunen möjlighet att styra markanvändningen i kommunen.

Kommunens översiktsplan anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Utan att vara direkt juridiskt bindande, är översiktsplanen ett centralt verktyg och utgångspunkt inför planläggning inom kommunen.

1.3.2 Kommunens markinnehav

När kommunen är markägare finns möjligheter att styra bostadsbyggandet utöver kommunens planmonopol. Rådighet över mark som är strategiskt lämplig för bostadsbyggnation ger kommunen möjlighet att initiera bostadsprojekt samt genom markanvisningsavtal styra upplåtelseform och tidpunkt för genomförande.

Kommunen äger mark för bostadsändamål i olika delar av kommunen och arbetar aktivt för att förvärva markområden som lämpar sig för tillgängliggörande av nya tomter.

1.3.3 Kommunala bostadsbolag

En kommun får enligt 1 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) driva bolag som i allmännyttigt syfte,

1. i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt,
2. främjar bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och
3. erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Malungshem AB är kommunens helägda bostadsbolag. Ändamålet med bolaget är i grunden att främja bostadsförsörjningen i kommunen genom att tillgodose olika bostadsbehov och tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet samt erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande.

Bolagets uppgifter ska enligt gällande ägardirektiv vidare präglas av socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen och den sociala miljön i bostadsområden ska särskilt uppmärksammas. Bolaget ska verka för långsiktigt hållbar utveckling ur ett socialt perspektiv.

Bolaget ska även arbeta aktivt för att bidra till nationella och lokala miljömål genom miljöhänsyn och kretsloppstänkande vid såväl byggnation som drift, underhåll och rivningar. Därutöver ska bolaget utarbeta och kontinuerligt uppdatera upprustnings- och förnyelsestrategier, pröva träets möjligheter vid varje nyproduktion samt delta aktivt i kommunens arbete med bostadsförsörjningsprogram.

2 Planeringsförutsättningar för bostadsförsörjningen

2.1 Förutsättningar och trender i omvärlden

2.1.1 Allmänna faktorer

Kriget i Ukraina, energipriser och -brist, höjda räntor, stigande inflation, varubrist och en allmän oro i samhället väntas få effekter på byggsektorn och därigenom påverka samhällsutvecklingen. Mycket talar för att vi går mot den största osäkerheten avseende svensk byggkonjunktur sedan finans- och fastighetskris åren 1990-94. Förutom allmän konjunkturedgång och ökad inflation utgörs byggspecifika orosmoln mer specifikt av bristen på el, bristen på trävaror samt den eventuellt kommande bristen på cement. Framtiden för svenskt byggande har sällan varit lika svåröversäglig.

Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) skatteunderlagsprognos (cirkulär 2022:28) utgår från ett samhällsekonomiskt scenario där den svenska ekonomin bromsar in under 2022. Den höga inflationen, liksom de stigande räntorna (globalt och i Sverige) slår allt mer mot investeringar och hushållens konsumtion i Sverige 2022-2023. Generellt leder mindre optimistiska hushåll och företag till att investeringar skjuts på framtiden eller uteblir. Den höga inflationen påverkar dock alla sektorer och urholkar köpkraften, ekonomin växer svagare än trend 2022-2023 och resursutnyttjandet minskar. Efterfrågan bedöms dock ta fart igen i slutet av 2023.

2.1.2 Faktorer som påverkar hur vi bor

Ökade energi- och drivmedelspriser får antas innebära att det upplevs allt viktigare att bo i bra lägen, med närhet till samhällsservice, affärer, infrastruktur och kommunikationer. Energimyndigheten har lyft fram att kommunen har stora möjligheter att bidra till omställning av fordonsflottan genom att möjliggöra för laddning hemma för de som bor i flerfamiljshus. Kommunalt ägda bostadsbolag kan därför se till att erbjuda laddning till sina hyresgäster. Det kan även finnas möjlighet att hyra kommunal månadsparkering för de som bor i lägenhet.

Det lär hur som helst bli mer och mer betydelsefullt att via boendet som sådant, såväl som dess geografiska belägenhet, hålla nere el-, uppvärmnings- och drivmedelskostnader. Inom ramen för detta kan även antas att det åtminstone i vissa grupper får ökad betydelse att ha ett boende som skapar förutsättningar för viss grad av självförsörjning.

Undersökningar visar också att det finns stort intresse bland unga att kunna leva cirkulärt.

De senaste årens digitalisering samt coronapandemi (2020-2022) har möjliggjort för samt påskyndat utvecklingen avseende hem- och distansarbete. Människor kan bosätta sig och arbeta på annan ort än där arbetsplatsen är förlagd, innebärande att exempelvis fritidsboende har fått ett utökat användningsområde. Statistik visar att utflyttning från storstäder ökar, till bl.a. landsbygdskommuner, innebärande ökad efterfrågan på attraktiva lägen även utanför storstadsområdena. Andelen som kan tänka sig att arbeta digitalt på distans har ökat efter pandemin, liksom andelen som allmänt kan tänka sig att verka och bo på landsbygden.

Parallellt med den övergripande utvecklingen, råder ett allmänt stort intresse för expansion i fjällregionen. Malung-Sälens kommun har under en följd av år stått inför ett högt tryck gällande att arbeta fram detaljplaner och handlägga bygglov för att möjliggöra utveckling, utökat bostadsbyggande samt erbjudande av attraktiva och flexibla områden för såväl bostadsändamål som för att driva verksamhet i kommunen.

2.2 Nationella och regionala mål och planer

2.2.1 Regeringens politiska inriktning

I budgetpropositionen för 2023 (prop. 2022/23:1) framgår att målet för området samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. För området bostadsmarknad är målet även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Vidare framgår att politikens inriktning för området är följande.

”Sverige ska ha en långsiktig och hållbar bostadspolitik för alla. Fler ska kunna förverkliga sina boendedrömmar och människor ska kunna flytta dit arbeten finns. Det behöver därför byggas fler bostäder över hela landet, som möter människors behov och efterfrågan. Sveriges befolkning har ökat under lång tid, vilket medför behov av ett långsiktigt hållbart bostadsbyggande och ett bättre utnyttjande av det befintliga beståndet. Fler bostäder behövs för att underlätta för ungdomar att få sin första bostad och för att bidra till flyttkedjor samt lokal och regional utveckling.

För att människors efterfrågan och behov av bostäder ska mötas är det viktigt att det finns ett utbud av olika typer av upplåtelseformer och bostäder som passar i olika skeden av livet. Det ska även vara möjligt att flytta mellan olika boendeformer. Inte minst är det viktigt att det finns möjlighet att ta steget till den ägda bostadsmarknaden. Ett ökat eget ägande innebär att fler känner ett ansvar för sitt boende och sin boendemiljö. Det ska tas fram reformer som möjliggör för fler att äga sitt boende. Reformerna för att öka tillgången till byggbar mark ska tas fram och reglerna för att bygga ska förenklas betydligt. Kommuner ska uppmanas och stimuleras att höja sin planberedskap, särskilt vad gäller småhus.

Det är centralt att byggtakten kan upprätthållas för att successivt bygga ikapp det underliggande underskottet av bostäder. Boverket prognostiserar att bostadsbyggandet nästan kommer att möta byggbehovet 2022. Samtidigt är det viktigt att ha beredskap för att omvärldsläget kan påverka byggtakten. Reformerna ska genomföras som ger incitament till ökat byggande, inte minst för att tillgängliggöra bostäder för grupper som i dag har svårt att komma in på bostadsmarknaden.

En väl fungerande bostadsmarknad i hela landet är en viktig förutsättning för människors trygghet och livskvalitet, och för en konkurrenskraftig ekonomi. Dessutom behöver barnets rättigheter samt behov för personer med funktionsnedsättning och äldre beaktas vid fysisk planering och stadsutveckling. Förutsättningarna att skapa goda och attraktiva livsmiljöer ser olika ut i olika delar av landet, och en hållbar politik för samhällsplanering, bostäder och byggande måste utformas för att möta utmaningar i såväl storstäder, mindre städer och tätorter som på landsbygd.”

2.2.2 Boverkets Vision 2025

Boverket har på uppdrag av regeringen arbetat fram en vision som visar var Sverige bör vara år 2025 för att nå målen för ett hållbart samhälle 2050.

Visionen är att Sverige 2025 ska ha en hållbar livsmiljö i och kring städerna. Det innebär att all ny bebyggelse ska vara klimatsmart och att äldre bebyggelse ska renoveras till modern livskvalitet samt bli energieffektiv. Gående och cyklisterna ska ges goda möjligheter att röra sig i staden medan biltrafiken ska minska. 2025 ska kommunerna tillsammans med markägare ta ansvar över den tätortsnära naturen genom att bevara och sköta den. All förtätning ska ske med hänsyn till grönstrukturen. Småorter och glesbygd ska stärkas genom utveckling av fysiska och digitala kommunikationer. Samverkan mellan kommuner, mindre samhällen och glesbygd ska skapa ett utbyte av kompetens och service, för att skapa attraktiva boenden. Lokalt och regionalt ska kollektivtrafiken utökas för att binda samman städer och småorter. Kollektivtrafiken gynnar även

utvecklingen av högskolor och universitet, vilket i sin tur leder till regional tillväxt. Nationellt och internationellt utökas handels- och resmöjligheter genom att nya spårförbindelser skapas för gods- och persontrafik. Boverket bedömer att 600 000 bostäder behöver byggas i Sverige mellan 2017-2025.

2.2.3 Propositionen ”Politik för gestaltad livsmiljö”

Propositionen ”Politik för gestaltad livsmiljö” presenterades i februari 2018. Den tar ett helhetsgrepp om arbetet med gestaltad livsmiljö, och utgör en samlad nationell arkitekturpolicy. Den slår också fast att arkitektur, konst och kulturarv är avgörande i samhällsbygget. Sveriges riksdag antog 2018 följande mål:

”Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.”

Detta ska uppnås bland annat genom att:

- Kvalitet inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden
- Kunskap om arkitektur, form och design utvecklas och sprids
- Det offentliga agerar förebildligt

Att gestalta en hållbar livsmiljö handlar om att organisera motstridiga intressen. En omsorgsfullt gestaltad miljö kan bidra till ökad hälsa, välbefinnande och trivsel. Om kortsiktiga ekonomiska aspekter får överordnas andra hänsyn finns en risk att sociala såväl som långsiktigt ekonomiska värden förloras. Planeringen innan byggandet, likväl som förvaltningen efter byggandet, är av avgörande betydelse för hur vår bebyggda miljö påverkar människor och miljö. Det offentliga, kommuner, regioner och stat, har ett stort ansvar för detta perspektiv.

2.2.4 Regional utvecklingsstrategi: Dalastrategin 2030

I den regionala utvecklingsstrategin 2021-2030, Dalastrategin 2030 – Tillsammans för ett hållbart Dalarna, finns formuleringar som tangerar regionens inriktning och fokus med avseende på bostäder. Enligt strategin talar den allmänna samhällsutvecklingen för att människor i allt högre utsträckning väljer, och vill kunna välja, utbildning och arbete oberoende av bostadsort. Strategin poängterar därför att dagens arbetsmarknad i sin funktion är beroende av goda livsmiljöer som erbjuder diversifierade boendeformer, samt att detta, i kombination med god möjliggörande infrastruktur, är en grundförutsättning för en hållbar regional utveckling och tillväxt.

Av Dalastrategin följer som målbild att det i Dalarna senast år 2030 ska finnas diversifierade boendeformer som motverkar segregation och polarisering samt attraktiva boendemiljöer i alla delar av länet. Som prioriteringar för att uppnå denna position nämns bl.a. utvecklandet av en regionalt sammanhållen samhällsplanering som bidrar till goda och inkluderande livs- och boendemiljöer samt möjliggörandet av ett varierat bostadsbyggande.

2.3 Kommunens förutsättningar, mål- och styrdokument

2.3.1 Kommunens förutsättningar och utveckling

Malung-Sälens kommun är enligt SKR:s kommungruppindelning en landsbygdskommun med besöksnäring. Kommunen är vidsträckt från norr till söder i sin geografi, med en landareal som uppgår till 4 085 km².

Kommunen har i huvudsak sin kärnverksamhet, i form av skola, vård och omsorg, koncentrerad till sina större orter Malung, Lima och Sälen/Transtrand. Kommunen bedriver även förskolor och skolor i Rörbäcksnäs respektive Malungsfors samt förskola i Yttermalung. I Sörsjön finns servicekooperativ med förskola. Kommunen har i serviceplan för 2019-2022 som övergripande mål angivit möjligheten till hållbara servicelösningar i hela kommunen, med utgångspunkt från varierande förutsättningar, där det bör eftersträvas att det ska finnas en rimligt god service på nivå för boende, besökare och verksamma i Malung-Sälens kommun. Vidare uttalas särskilt att det behövs en mångfald av alternativa och tillgängliga bostadsformer för äldre. Genom att stödja lanthandeln och/eller utvecklandet av väl fungerande servicepunkter kan det underlätta för de äldre, som önskar, att bo kvar på sin hemort.

Sälenfjällen är norra Europas största och världens sextonde största vintersportområde och befinner sig i en expansionsfas med ett investeringstryck av aldrig skådat slag. Den närmaste tioårsperioden beräknas investeringar inom området motsvara 480 000 kronor per kommuninvånare, vilket torde vara unikt i Sverige. Samma investeringstakt i Stockholms stad skulle innebära 480 miljarder kronor. Vidare har gemensamma satsningar med fokus på bl.a. evenemang, cykel, vandring och löpning på kort tid stärkt Sälenfjällens position som en åretruntdestination. Utvecklingen av Sälenfjällen bidrar i sin tur till utveckling i hela kommunen samt ett robust och mångfacetterat näringsliv, såväl inom besöksnäring som inom handel, industri och andra näringsgrenar. Under senare år har kommunen sett ett flertal större genomförda och planerade företagsetableringar på centralorten Malung såväl som ett allmänt växande intresse av att exploatera kommunens mindre eller perifera orter.

I Sälenfjällen, intill Rörbäcksnäs, ligger Scandinavian Mountains Airport. Flygplatsen ligger, med bil, cirka 10 minuter från Hundfjället, 15 minuter från Tandådalen samt 20-25 minuter från Högfjället och Lindvallen. Flygplatsen trafikerar både inrikes och utrikes flyglinjer. Flygplatsen omfattas för perioden 2019-2022 inte av allmän trafikplikt. Kommunen arbetar dock tillsammans med näringslivet i regionen för att trafikplikt ska komma till stånd.

Till och från Malung finns stadigvarande kollektivtrafikförbindelser till/från framför allt Borlänge (längs E16 via bl.a. Vansbro), Mora och Sälens by samt Sälenfjällen (via Lima m.fl. orter längs riksväg 66). Det finns även etablerad kollektivtrafik över länsgräns till norra Värmland (Torsby) som primärt är anpassad som veckopendlingsmöjlighet för studenter och arbetande. Runt Malung, Lima och Sälen finns utbyggda kollektivtrafiklinjer för skolskjuts, som även kan användas av allmänheten. Därutöver finns tre s.k. flexområden, Lisskogsåsen, Tyngsjö samt Sälenfjällen, med anropsstyrd kollektivtrafik på angivna tider och dagar.

Sedan några år sker godstransporter på järnväg via Västerdalsbanan. Kommunen arbetar tillsammans med berörda näringsidkare för att intensifiera trafiken samt att på sikt möjliggöra för att även persontrafiken, som upphörde år 2011, återupptas.

Ett flertal större vägprojekt i Trafikverkets regi pågår eller kommer i närtid genomföras inom kommunens gränser, bl.a. Tandö-Bu samt Vasaloppsvägen. Därutöver väntar inom några år ett större känt projekt i form av E16 Förbi Yttermalung.

När det gäller bredband hade 92,4 % av hushållen i kommunen tillgång till fast bredband om minst 1 GB, via fiber eller i absolut närhet till fiberansluten byggnad, år 2021. Utbyggnad via det av kommunen delägda bolaget Malungs Elnät AB pågår under 2022-2024, där målsättningen är att kunna erbjuda fast bredband till i princip hela norra delen av kommunen.

Sammantaget finns goda förutsättningar att, givet ändamålsenliga boendemöjligheter, via befintliga samt kommande infrastruktur bo och verka i stora delar av kommunen. I den pågående utvecklingen inom kommunen stärks förutsättningarna ytterligare inför framtiden.

2.3.2 Målbild 2023, Malung Sälens kommun

Kommunfullmäktige har fastställt Målbild för Malung-Sälens kommun år 2023, med följande målområden.

1. Malung-Sälen är en hållbar tillväxtkommun. Vi är en internationell destination med kända evenemang, och ett rikt kultur- och fritidsliv. Vi erbjuder bra kommunal service, ett varierat och attraktivt boende samt goda livsmiljöer.
2. Vi värnar det traditionella, och välkomnar utveckling. Vi har ett livskraftigt näringsliv som bidrar till bygdens utveckling och långsiktiga konkurrenskraft.
3. Hos oss kan boende, besökare och företagare förverkliga sina livsdrömmar. Vi uppmuntrar till dialog och ett gott samspel. Av vår omvärld uppfattas vi som handlingskraftiga och effektiva.

Kopplat till målområde 1 är upprätthållandet av god mark- och planberedskap, vilket konkret innebär att det ska finnas beredskap för minst 50 000 m² företagsetableringar samt 100 bostäder. Målet är uppfyllt med avseende på år 2022.

Arbetet med ny målbild kommer att påbörjas under våren 2023.

3 Nuläge för bostadsförsörjningen

3.1 *Befolkning och demografi*

3.1.1 **Befolkningsutveckling**

Befolkningen i Malung-Sälens kommun har med undantag för år 2018 ökat sedan år 2015, för att vid 2021 års slut vara 10 218 personer. Kommunen har under denna period haft födelseunderskott (fler dör än föds) parallellt med ett positivt flyttnetto (fler flyttar till än från kommunen).

Befolkningen ökar generellt sett under vinterhalvåret, såväl när det gäller mantalsskrivna i kommunen som faktiskt boende, där den omfattande näringsverksamheten i Sälenfjällen som årligen omsätter cirka 3 miljarder, med 5,2 miljoner gästnätter, är tongivande. Verksamheten kräver årligen drygt 8 300 anställda, varav knappt 7 000 är säsongsanställda under sommar eller vinter.

En analys av befolkningsutvecklingen inom kommunens orter mellan 2016 och 2021 visar att det framför allt är Sälenområdet som har en växande befolkning. På fem år har befolkningen växt med drygt 250 personer. I Malung (inkl. Yttermalung, Tyngsjö, Öje och Malungsfors) har på motsvarande tid befolkningen minskat med drygt 100 personer. I Lima, Limesforsen och Rörbäcksnäs har befolkningen minskat med totalt knappt 20 personer under dessa år.

3.1.2 **Befolkningsprognos och ålderssammansättning**

SCB har på kommunens uppdrag gjort en befolkningsprognos för kommunen. Över perioden 2021-2070 prognostiseras en årlig genomsnittlig ökning av befolkningen med 8 personer. Inflyttade prognostiseras vara fler än utflyttade medan ett födelseunderskott prognostiseras över perioden.

Fördelat på åldersgrupper kommer gruppen 80+ år öka med drygt 300 personer fram till år 2040, medan gruppen 0-19 år kommer öka med drygt 80 personer. Gruppen 20-64 kommer minska med knappt 200 personer och gruppen 65-79 kommer minska med cirka 100 personer.

3.2 *Bostadsbestånd*

3.2.1 **Allmänt om kommunens bostadsbestånd**

Bostadsbeståndet i Malung-Sälens kommun 2021 bestod enligt statistiska centralbyrån (SCB) av 1270 lägenheter i flerbostadshus, 5423 småhus, 262 övriga hus samt 376 specialbostäder. Denna statistik omfattar inte fritidshus, som är en mycket omfattande andel av det totala bostadsbeståndet i kommunen. Antalet bostäder per 1000 invånare är 717,

vilket är högst bland samtliga kommuner i landet. Enligt statistiken har i genomsnitt 164 småhus och 59 lägenheter i flerbostadshus tillkommit per år, under den senaste femårsperioden (2017-2021). Befolkningsökningen samma period är i genomsnitt 25 personer per år. Det innebär att bostadsutbudet har ökat snabbare än befolkningen. Dock överskrider bostadsbehovet i kommunen långväga det bofasta befolkningsunderlaget med tanke på den omfattande graden av säsongarbetande samt -boende.

Ur statistiken är det svårt att härleda hur stor andel av bostadsbeståndet som omfattar fastboende. En stor del av bostadsbeståndet bedöms under alla omständigheter allmänt tas i anspråk av personer som inte är folkbokförda i kommunen och därmed inte ingår i kommunens befolkningsstatistik. Det fanns nämligen 7 502 fritidshus i kommunen år 2021. Andelen fritidshus per 1000 invånare är 734, vilket är femte högst av landets kommuner. Kommunens erfarenhet är att en relativt stor del av dess befolkning, parallellt med sitt fasta boende, också äger ett fritidsboende inom kommunens gränser.

I samband med att kommunen svarade på Boverkets bostadsmarknadsenkät 2022 gjordes gällande att kommunen har en obalans på bostadsmarknaden i form av underskott på bostäder, vilket utvecklas närmare i kapitel 3.3 nedan. Detta kan te sig paradoxalt ställt mot att kommunen i allmänhet har en hög andel bostäder i förhållande till sitt invånarantal. Som konstaterats tas emellertid bostäderna, med tanke på den omfattande besöksnäringen, i stor utsträckning i anspråk av personer som arbetar i kommunen eller besöker den tillfälligt. Utbudet av bostäder behöver därmed bli än större och bredare i så gott som samtliga upplåtelseformer, för att möta den efterfrågan och de behov som finns. Vidare leder det bristande utbudet kombinerat med snabb prisutveckling (i framför allt norra kommundelen) till låg rörlighet på den lokala bostadsmarknaden, vilket ytterligare försvårar anskaffande av bostad för människor som vill etablera sig i kommunen.

3.2.2 Upplåtelseformer och hushållssammansättning

Vad gäller upplåtelseformer i bostadsbeståndet fanns det år 2021 totalt 2 246 hyresrätter, 1 432 bostadsrätter samt 3 652 äganderätter. Andelen hyresrätter i kommunen var år 2020 totalt 31 %, vilket är en förhållandevis låg andel. Detta kan jämföras med andelen i länet som var 34 % samt riket, som var 38 %. Ägare till hyreslägenheter i kommunen är per år 2020 allmännyttan i form av Malungshem AB till 42 %, privata företag till 40 % respektive kommun, region och övriga aktörer till 18 %. I länet står allmännyttan för 55 % av hyresrätterna och i riket ligger siffran på 43 %. Vissa av de kommuner som legat närmare länsnittet har under senare år anlagt som strategi att avyttra delar av sitt bestånd som ett led i att stimulera privata initiativ på bostadsområdet.

I ett långt perspektiv får de ständiga förändringarna i samhället effekter på hur hushållen ser ut. Till exempel bor genomsnittligt färre personer i varje hushåll än det gjorde för 20 år sedan. Statistik från Boverket ger vid handen att Malung-Sälens kommun har en mindre andel hushåll än jämförbara kommuner (landsbygdskommuner med besöksnäring) när det gäller ansträngd boendeekonomi och trångboddhet. Kommunen har däremot en högre andel hemmaboende vuxna barn (25 år och äldre). Den betydande delen av hemmaboende bor i boendeformen äganderätt i småhus/villa.

En betydande andel äldre i kommunen bor i äganderätter. SCB:s statistik från 2021 visar att hela 73,1 % i gruppen 80+ år bor med äganderätt som upplåtelseform. Jämförelsevis är motsvarande andel i länet 53,4 % samt i riket 38 %. Detta förhållande åskådliggör att det i kommunen råder tröghet i den s.k. flyttkedjan. I brist på andra attraktiva alternativ väljer äldre att bo kvar i sin äganderätt vilket får till följd att det skapas färre lediga boenden för exempelvis barnfamiljer eller unga vuxna som vill flytta till villa för att etablera sig och/eller bilda familj.

Kommunen har vidare en högre andel enpersonshushåll än riket i stort, när det gäller hyresrätter. I Malungshem AB:s bestånd utgörs 73 % av hushåll med en (1) inkomst, att jämföra med 61 % i riket. När det gäller privatägda hyresrätter är siffran 68 % i Malung-Sälens kommun, jämfört med 61 % i riket.

Kommunens befolkning har en högre andel som 65 år och äldre, än rikssnittet. Detta återspeglar sig i att denna andel boende är högre inom såväl Malungshems bestånd (30 % i kommunen, 24 % i riket) som när det gäller privatägda hyresrätter (25 % i kommunen, 20 % i riket).

3.2.3 Bostadsbestånd i Malungshem AB

Malungshem AB äger idag ca 950 bostäder fördelat på ca 685 i Malung, ca 60 i Lima/Torgås, ca 160 i Sälen samt resterande ca 50 bostäder i de mindre byarna Yttermalung, Öje, Malungsfors, Högstrand, Sörsjön och Rörbäcksnäs. Bolaget har därmed ett väl representerat bestånd i hela kommunen och i de mindre byarna med flertalet mindre enheter av så kallade parhus, placerade ute i villaområden.

Bolaget har en relativt lång bostadskö om man ser till antalet registrerade personer, det är däremot svårt att avgöra köns betydelse då man kan stå i kö utan att egentligen ha för avsikt att faktiskt vilja hyra någon bostad. Det är heller inte säkert om samtliga som står i kö uppfyller bolagets kriterier för att få ett eget bostadsavtal, då det är tillåtet att registrera sig utan att uppfylla några övriga krav förutom namn och personnummer. Det är först

när man får ett erbjudande och anmäler sitt intresse som en vidare prövning och bedömning sker, inför eventuellt upprättande av hyresavtal.

Enligt bolagets marknadssystem fanns under våren 2022 ca 4-5 sökanden per utlagt objekt i Malung och Lima medan det i Sälen är 20-30 sökanden per objekt, vilket åskådliggör efterfrågan i kommunens olika delar. Ytterligare ett moment som indikerar den faktiska bostadskön är tiden det tar att få en bostad. Detta varierar mycket beroende av om man söker bostäder i flera områden eller om man söker en specifik storlek i ett särskilt område. Enligt Malungshems uppgifter kan man få vänta ca 3-6 månader i Malung, varav något längre om det gäller centrala Malung. I Lima, där utbudet är mindre, har man periodvis fått vänta längre än så och i Sälen är väntetiden ca 8-16 månader.

3.3 Bostadsmarknad och bostadsbehov

3.3.1 Behov och aktuellt läge i Malungsområdet

Generellt finns i Malung avsaknad av alternativt boende för äldre som vill flytta från äganderätt i form av villa till en mindre bostad i form av bostads- eller hyresrätt. Vidare finns det mycket få bostadsrättsföreningar. Kommunen har sedan ett flertal år tillbaka haft planberedskap i form av mark för bostadsändamål i olika delar av Malung. Aktuella områden har dock inte visat sig tillräckligt attraktiva, då få tomter sålts.

De allra flesta flerbostadshusen i Malung uppfördes under 60- och 70-talet i och omkring centrum med dåtidens byggnadsstandard, vilket innebär smala dörröppningar och små eller trånga badrum. Flertalet har dock kompletterats med hissar.

Många flerbostäder revs en bit in på 2000-talet, främst små enheter som antingen ansågs ha mycket låg efterfrågan eller som tillhörde äldre kvarter och hade lägst restvärde att ta hänsyn till ekonomiskt. I Malung är det främst elever, yngre och äldre personer som hyr bostad av Malungshem AB. Barnfamiljer var en stor målgrupp under främst 70- och 80-talen. Gruppen har sedan dess minskat, fram till 2015, då flera barnfamiljer med utländsk härkomst kom till kommunen.

Malungshem AB bedöms allmänt ha ett bra utbud av hyresrätter i Malung. Dock har, som konstaterats, identifierats att det behövs fler seniorboenden och bolaget bedömer det därmed lämpligt att bygga moderna bostäder som kan fungera även när man blivit äldre. Främst 2 eller 3 rum och kök för äldre, respektive 1 rum och kök för yngre/studerande, i centrumnära lägen.

Bolaget har vidare märkt viss efterfrågan av nya bostäder i attraktivt läge, exempelvis vid älven och/eller centrumnära, gärna något större än traditionella pensionärslägenheter, som oftast byggdes som 2 rum och kök.

3.3.2 Behov och aktuellt läge i Limaområdet

Vad gäller kommunens planberedskap i Limaområdet finns en detaljplan för området Barbrobacken i Lima kyrkby. Enligt ett beslutat planuppdrag pågår planarbete med att göra om planen för att förenkla möjligheterna att bygga, genom att lätta upp vissa bestämmelser. På senare tid har dock visat sig finnas intresse även kopplat till nu gällande plan. Befintlig plan omfattar fem bildade tomter.

Lima ser ut ungefär som Malung vad gäller åldersstrukturerna bland hyresgäster hos Malungshem AB, då gruppen framför allt består av yngre ensamstående och par utan barn, samt äldre. En skillnad mot Malung är emellertid att det inte bor några familjer här som anlänt via invandringsvägen 2015.

Av de cirka 50 av Malungshem AB ägda lägenheterna i Lima finns 21 stycken i det så kallade kommunhuset och "Nya hyreshuset", beläget centralt. "Nya hyreshuset" byggdes i mitten av 80-talet och här bor i huvudsak äldre personer. Lägenheterna har en modernare planlösning och ligger i centrala Lima med närhet till affär. Resterande 29 lägenheter är utspridda på flera mindre bostadsenheter, från Risätra i söder till Skålmo i norr.

Flera yngre som söker sitt första boende finns som sökanden och där spelar hyresnivån stor roll. Därför söker man sig gärna till mindre storlekar, som ofta finns belägna utanför centrala Lima.

Då det finns relativt få bostäder i Lima och kötiden periodvis kan bli lång finns ett bedömt behov av ett antal nybyggda bostäder i närheten till Coop och Sixten Jernbergs museum i Limesforsen, samt i centrala Lima. Malungshem AB bedömer sig dock sakna lämpliga markområden att bygga på. Bolaget har tittat på ett område i Limesforsen vid Buheden som idag inte är planlagt, samt det redan planlagda området på Barbrobacken, som i dagsläget endast medger mindre bostadstyper.

3.3.3 Behov och aktuellt läge i Sälenområdet

Med tanke på den omfattande utvecklingen och expansionen i norra kommundelen i allmänhet och Sälenfjällen i synnerhet så kommer behovet av personal öka allt mer, såväl säsongvis som helårsvis. Den norra delen av kommunen har under en följd av år haft positiv tillväxt och inflyttning, även när befolkningmängden minskat i kommunen i övrigt. Efterfrågan på

boende är stort och en utmaning som både kommunen och näringslivet upplever i samband med rekryteringar är bristen på boendeanternativ. Även det relativt höga prisläget i Sälen får påverkan på den reella bostadstillgången. Detaljplanläggning av ytterligare bostäder pågår bland annat kopplat till det av kommunen ägda markområdet Örebäcken i norra delen av Sälens by.

Eftersom Sälen är en inflyttningsort med turism som sin största näring så finns ett behov av hyresrätter för flertalet som jobbar, då det många gånger handlar om unga vuxna som har ambitionen att jobba under säsong eller ett par år, för att sedan flytta vidare. Vissa av de som blir kvar på orten väljer att fortsätta hyra sin bostad och andra byter boendeform när man senare bildar familj. Hyresrätten har under alla omständigheter stor betydelse i ett första skede, för att tillmötesgå näringsens behov och således även möjliggöra inflyttning till kommunen, genom att fånga upp flyttbenägna människor som ännu inte rotat sig eller är i stånd att göra en omställning i livet. En positiv bieffekt kan bestå av en andra våg med inflyttare i form av föräldrar till unga vuxna som inflyttat, stadgat sig och senare bildat familj. Även i det sammanhanget är hyresrätten en nyckel.

I Sälen äger Malungshem AB idag ca 150 bostäder, där de flesta byggdes under senare delen av 80-talet. Bolaget kan se en förändring i form av att behovet av bostäder på årsbasis har ökat kraftigt på senare år. Inte bara kopplat till människor som jobbar direkt i turistnäringen utan även från kringnäringar inom övriga serviceyrken, vilket är ett tecken på att samhället och den fasta befolkningen växer. Flertalet i bostadskön kvalificerar sig därför till bolagets prioriterade grupper med förtur. Sedan 2016 har bostadskön stadigt växt, väntetiden blivit längre och antal sökanden per objekt mångdubblats, jämfört med övriga orter i kommunen. År 2020 utökades därför antalet bostäder med 6 st lägenheter centralt i Sälens by genom att en befintlig byggnad höjdes ett våningsplan. Det finns inom samma område ett bygglov för ytterligare 4 st lägenheter med planerad byggstart 2023. För att ytterligare möta upp behoven från en expansiv näring tillsammans med en positiv inflyttning har Malungshem AB också påbörjat ett arbete med att ta fram en ny detaljplan söder om Vikhansvägen. Målsättningen är att tillskapa en möjlig byggnation av 40-60 st hyresrätter med planerad byggstart tidigast våren 2024. I Tandådalen finns 33 lägenheter som Malungshem hyr ut som personalboende i ett blockhyresavtal med Skistar AB.

Kommunen har under senare år sett ett växande intresse av att etablera sig i byn Rörbäcksnäs, som en följd av etableringen av Scandinavian Mountains Airport och den övriga expansion som skett och sker på västra sidan av Sälensfjällen. Malungshem AB har konstaterat att det har funnits lediga bostäder varje sommar under en följd av år samt att de som söker

oftast söker Sälen i första hand och Rörbäcksnäs i andra hand. Efter flygplatsetableringen har dock efterfrågan kommit att se annorlunda ut, även om det återstår att analysera huruvida det ökande intresset främst är kopplat till fritidshusändamål eller permanentboende. Vad gäller Rörbäcksnäs framhåller bolaget att det allmänt behöver planläggas områden för att upprätthålla beredskap om det visar sig att behovet av hyresbostäder förändras med anledning av den fortsatta utvecklingen i närområdet.

Som nämndes i inledningen av detta avsnitt sker för närvarande en stor satsning på Sälen som åretruntdestination. Sälen har traditionellt varit en vinterdestination jämfört med Åre och Idre, men pandemin de gångna åren har visat på ett mycket stort intresse för sommarsemester i Sälenfjällen. Skistar drog igång sin största satsning på barmarksaktiviteter någonsin inför sommaren 2021, med paddelbanor, pumptrack, höghöjdsbanor och zipline som komplement till de traditionella barmarksaktiviteterna vandring och fiske. Intresset för att semestra i Sverige tycks hålla i sig.

3.3.4 Behov avseende personalboenden i Sälenfjällen

Trots den stora satsningen på barmarkssäsongen är det fortfarande vintersäsongen som är den mest personalintensiva i Sälenfjällen. En tendens som märks tydligt är den stora inriktningen på förtätning av de befintliga skidtorgen, och områden i direkt anslutning till dessa. Ett av syftena är att kunna erbjuda boende av formen "ski in-ski out". En positiv bieffekt av detta är att bilberoendet, när gästerna väl är framme vid sitt boende, minskar. Denna utveckling har dock lett till att priserna på de centralt belägna markområdena har rusat i höjden. Detta påverkar dessvärre möjligheterna att ordna ett bra personalboende i någorlunda god närhet till anläggningarna. Områden, som tidigare varit planlagda för personalboende, har istället exploaterats för kommersiella bäddar. Exempel på detta är bostäderna norr om brandstationen i Lindvallen och bostäderna vid "Stöten ranch". En huvudtanke vid placeringen av personalbostäder är att (säsong-)personalen inte ska behöva bil för att ta sig till arbetsplatserna. Personalboenden bör inte ligga allt för långt bort från olika skidcentrum.

Personalboendefrågan i Sälen fjällen kan allmänt delas in i två kategorier:

1. Säsongsanställda som jobbar ca 6 månader om året och har boendebehov under en del av året.
2. Åretruntpersonal och nyckelmedarbetare som har behov av boende på helårsbasis.

Den första kategorin med säsongsanställda bor idag nästan helt uteslutande på fjället, och näringsidkarna löser det genom att hyra

fritidshus "dyrt" och sedan subventionera hyran till de anställda med ca 20 %. Skistar AB har ca 50 % eget boende och hyr in resterande, men planerar att bygga ut kapaciteten. "Konflikten" här ligger som sagt i att upplåta mark/boende för personal eller intressenter med mer köpkraft. Säsongsanställda bor på fjället och nära anläggningarna. Skälen till detta ligger förmodligen i att det är en del av lockelsen och friheten att bo, jobba och umgås tillsammans under några ungdomsår, men det kan så klart även ha med transportproblematik att göra, t ex avsaknad av körkort och kostnader för bil.

Kategori 2 är fastanställd personal och "nyckelpersoner". Inte allt för sällan kan det röra sig om ungdomar som efter att säsongsarbetat något år blir kvar och växlar över till åretruntanställning efter att ha träffat en sambo och följaktligen gärna söker ett mer enskilt boende som inte behöver vara fjällnära. De blir därmed en målgrupp som så att säga tillhör den mer ordinarie bostadsmarknaden, vilket innebär att det för dessa främst bör byggas nere i Sälens by med närhet till utbudet av skola, sjukvård och annan samhällsservice. Näringsidkarna skulle förmodligen gärna se att personalboendefrågan löses av någon annan aktör än de själva, men kan nog tänka sig att hyra i block till rätt kostnad. Säsongsanställda är ingen köpstark grupp och hyrorna kan därför inte bli för höga. Det gäller därför att bygga yteffektivt, och inte på för dyra markområden vilket är problemet uppe på fjället. Skulle man bygga nere i byn så behöver det kompletteras med infrastruktur i form av bussförbindelser. Här skulle man önska att möjligheten fanns att bygga i likhet med studentboende, t.ex. gemensamhetsboende.

När det gäller säsongsanställd personal är egentligen behovet liknande det som idag finns i Malung, med ett tryck från elever som bor 3-4 år under sin studietid. Ett behov bedöms finnas av att bygga fler små lägenheter, och då nere i Sälens by. Det bedöms potentiellt även fungera med någon form av gemensamhetsboende, där de boende har egna rum men delar på toalett/dusch och kök. Elever i Malung hyr ofta standardlägenheter, där 2-3 personer delar på kostnaderna och boendet.

Vid Lindvallen pågår för närvarande detaljplanering av ett område för personalboende beläget strax öster om handelscentrum (ICA). I Stöten pågår planläggning för personalboende, och en tanke är att lägenheterna ska kunna hyras ut till fisketurister under sommar och höst. Detta område är beläget väster om tillfartsvägen till anläggningen, strax innan rondellen. Även vid Kläppen pågår detaljplanering av personalboende.

Det bör nämnas att både Kläppen och Stöten har stora expansionsplaner, där anläggningarnas skidområden kan bli dubbelt så stora som idag. Detta kommer naturligtvis att alstra behov av mer personal i framtiden.

3.3.5 Bostadsbehov för anställda i kommunens verksamheter

Kommunen ser, precis som näringslivet, en växande utmaning i form av att nyanställda som vill etablera sig i kommunen ofta har svårt att hitta boende, särskilt i norra delen av kommundelen. Denna grupp söker i regel inte boende på fjället, utan vill snarare bo i tätortsmiljö med närhet till ett grundutbud av samhällsservice. För denna grupp är det centralt att det finns ledigt boende att flytta till, dels för att man ska hinna etablera sig i tid inför att man påbörjar sin tjänst, dels för att det i de flesta fall hos de som nyetablerar sig i kommunen inte finns intresse av att omedelbart bygga sitt eget boende.

Exploateringen och utvecklingen på fjället, såväl som kommunens utmaningar på kompetensförsörjningsområdet, för kort sagt med sig behov av personal inom många olika yrken med mycket varierande behov och förutsättningar när det gäller boende.

3.3.6 Bostadsbehov för äldre

I kommunen bedöms för närvarande finnas god tillgång till särskilda boenden för äldre. Därmed bedöms inte finnas behov av fler platser. Emellertid föreligger behov av effektiviseringar, då brukare bor på särskilda boenden relativt lång tid.

När det kommer till trygghetsboenden finns det behov av fler sådana. Bristen på trygghetsboenden innebär i praktiken att vissa äldre, som egentligen skulle klara att bo på ett trygghetsboende, hamnar på särskilt boende istället. Äldre kan, med rätt förutsättningar, ofta bo kvar på trygghetsboende länge, för att eventuellt under den sista tiden i livet bo på särskilt boende. Särskilt boende har i kommunen i mångt och mycket kommit att bli ett sätt att skapa socialt sammanhang, då det förebygger ensamhet som i sin tur skapar otrygghet. Det får konstateras att kommunen för närvarande saknar trygghetsboenden med rätt uppbyggnad, dvs. som har former av (naturliga) gemensamhetsutrymmen i anslutning till byggnadens entré m.m.

Kommunens erfarenhet är att försök att blanda särskilda boenden med trygghetsboenden oftast inte blir framgångsrika, utan snarare förvirrande för boende och andra.

Riktlinjerna för på vilka grunder särskilt boende kan beviljas har stramats upp. Vidare behöver det slås fast vilken målgruppen ska vara för trygghetsboenden, kanske framför allt åldersmässigt, i syfte att kunna utforma dessa boenden på ändamålsenligt vis.

I centrala Malung bedöms av Malungshem AB finnas flera intressanta markområden för planläggningen av trygghetsboende. Behovet av särskilt anpassade bostäder för de äldre är inte lika stort i Sälen då de flesta byggnaderna har byggts efter sent 80-tal och därför är bra anpassade redan från start.

3.3.7 Bostadsbehov för funktionsnedsatta

Bostadsbehov för funktionsnedsatta finns, i form av gruppboende. Det har på senare år inte funnits privata initiativ i större utsträckning, vilket sannolikt gör att kommunen behöver bygga detta.

Fastigheten Passaren i Malung är planerad för ombyggnad till sex platser, vilket allmänt bedömts vara det optimala platsantalet för ett gruppboende med avseende på effektivitet och ekonomi parallellt med grundambitionen att skapa en god tillvaro för såväl boende som personal. Kommunen har därutöver, i brist på platser i övrigt, gjort en del speciallösningar som i praktiken är dyra.

De individer som är aktuella för gruppboende blir i allmänhet äldre och äldre, vilket gör att det sannolikt föreligger behov av fler platser på sikt. Det pågår ett arbete med att ta fram en strategisk plan för framtida behov av gruppboende utifrån antal elever på grundsärskola och anpassad gymnasieskola.

3.4 Plan- och markberedskap

Kommunen har med marginal uppfyllt målet avseende bostäder enligt Målbild 2023. Många av lägena förefaller dock inte nog attraktiva för att någon ska vilja bygga, eftersom byggnation inte skett trots att det under decennier funnits möjlighet att förvärva tomterna. Kommunens målsättning på området blir därmed i praktiken relativt trubbig när det kommer till att främja ökat bostadsbyggande i kommunen.

Som nämnts arbetar kommunen dock aktivt för att förvärva och möjliggöra för att ytterligare mark, som erbjuder mer attraktiva lägen. Under senare år har mark ägd av kommunen sålts för bostadsändamål. Kommunen har allmänt uttalat att detaljplaner som syftar till att skapa permanentbostäder eller personalbostäder är prioriterade att få vidare i planprocessen.

En sammanställning över kommunens plan- och markberedskap gällande tomter för bostadsändamål finns i bilaga 1.

4 Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen

4.1 Mål för nybyggnation

4.1.1 Tillskapande av fler byggbara tomter för permanentboende

En stor del av den pågående planläggningen i kommunen går ut på att möjliggöra för fjällnära fritidsboende. Såväl näringslivet som kommunen som institution ser ett behov av tillskapande av ytterligare byggbara tomter för permanentboende, inte minst för att möjliggöra för framgångsrik kompetensförsörjning över de kommande åren. Tomterna behöver finnas i områden som är attraktiva för ändamålet permanentboende samtidigt som utbudet är tillräckligt för att möta den ökande efterfrågan. Tomternas geografiska läge samt det ökade utbudet ska bidra till att skapa en prisbild som gör att en större andel av potentiella inflyttare än idag ges reella ekonomiska möjligheter att förvärva en tomt och bygga boende där.

4.1.2 Tillskapande av fler bostäder i attraktiva lägen

Som konstaterats inom ramen för analysen av det kommande bostadsbehovet i kommunen kan tillskapande av nya bostäder i attraktiva lägen vara ett led i att få igång den så kallade flyttkedjan, det vill säga att exempelvis äldre flyttar från stora äganderätter till mindre bostads- eller hyresrätter, som i sin tur skapar ett bredare utbud för unga samt familjer som vill köpa bostad.

4.1.3 Byggande av fler hyresrätter i Sälen

Det har konstaterats finnas behov av fler hyresrätter i varierande storlekar riktat mot en bred kundgrupp i Sälenområdet. Fler hyresrätter bedöms vara en nyckel för att säkerställa att kommunen och näringen klarar kompetensförsörjningen.

4.1.4 Byggande av fler trygghetsboenden i Malung

Det finns i kommunen och framför allt i Malung behov av ytterligare trygghetsboenden för äldre, dels som ett led i att allmänt bredda boendebudet, dels för att förebygga omotiverat hög andel äldre inom särskilt boende.

4.1.5 Byggande av fler gruppboendestäder i Malung

I kommunen finns behov av ytterligare gruppboendestäder i Malung, på såväl kort som lång sikt.

4.2 Riktlinjer för utveckling av befintligt bostadsbestånd

4.2.1 Återställa och tillskapa bostäder i befintliga fastigheter

Malungshem har tidigare, i början av 2000-talet, anpassat flera bostadsenheter till lokaler för att lösa delar av en vakansproblematik som fanns under många år. Dessa utgör därför en stor potential som bolaget jobbat med sedan 2015, där man på senare år återskapat ett 20-tal bostäder. Här finns ytterligare en del objekt som på sikt kan återställas till bostäder igen.

4.2.2 Profilerings av flerbostadskvarter

Ett arbete med att se över varje bostadsområde har i år inletts med syfte att se över varje enskilt kvarters förutsättningar och möjligheter att bibehålla eller utveckla sin enskilda karaktär för att tilltala hyresgästers olika behov och intressen. Alla är naturligtvis välkomna att bo i områdena, men det kan finnas en potential i att profilera vissa kvarter mot exempelvis barnfamiljer, yngre eller äldre. Det är ett sätt att selektera begränsade ekonomiska medel men även skapa en viss förutsägbarhet. Samtidigt måste riskerna för att skapa segregation och utanförskap bevakas samt förebyggas.

4.2.3 Fortsätta utveckla bostadskvarteren i samverkan

Malungshem genomför NKI-undersökningar vart tredje år där man aktivt tar del av den enskilda hyresgästens behov och önskemål. Bolaget följer alltid upp resultaten, och till någon eller några delar genomförs alltid åtgärder i syfte om att vara lyhörda och utveckla boendet utifrån de boendes egna önskemål. Bolaget genomför tillsammans med hyresgästföreningen minst ett informationsmöte per år för att informera om vad bolaget planerar, och samtidigt diskutera vilka önskemål och tankar som finns hos de enskilda hyresgästerna. Bolaget jobbar internt såväl som i samverkan med socialförvaltningen och polisen med att vidta åtgärder vid störningsärenden m.m. i syfte att skapa en tryggare boendemiljö.

4.2.4 Fortsätta underhålla befintliga byggnationer

I Malung är de flesta fastigheterna byggda under 60- och 70-tal och har ett stort underhållsbehov. Så är även fallet i Lima, där flera enheter är av typen mindre pensionärsbostäder i parhusform, byggda under 70-talet och lokaliserade över en vidare yta. Under flera år har stora underhållsinsatser genomförts och målsättningen måste vara att i möjligaste mån fortsätta med det. Detta är också direkt knutet till ekonomiska förutsättningar i form av räntor och uthyrningsgrad, men det kan även komma att påverkas till följd av nybyggnation och eventuella nedskrivningsbehov som påverkar resultatet och utrymmet för fastighetsunderhåll.

4.2.5 Verka för enklare regler för vissa personalbostäder

De bostäder som behöver uppföras för till största delen säsongsanställd personal har många likheter med studentbostäder. De regler som finns för "Studentbostäder om högst 35 m²" i Boverkets byggregler gäller dock bara bostäder avsedda *för studenter vid universitet eller högskola*. Det är enbart i bostäder som byggs i en universitets- eller högskoleort som funktionerna "daglig samvaro, sömn och vila samt matlagning" kan få finnas i samma rum. Det är också enbart dessa bostäder som inte omfattas av t.ex. kravet på direkt tillgång till solljus. I praktiken innebär detta att det enligt dagens regler bara är möjligt att bygga bostäder med en minsta boarea på 20-25 m², om det inte gäller studentbostäder. Endast då kan minsta boarean minskas till cirka 16 m².

De regler som infördes 2016 om s.k. tillfälliga anläggningsboenden (där man också kan göra avsteg från de vanliga byggreglerna) kräver att de krav som Migrationsverket ställer i samband med upphandling är uppfyllda. Att använda de lättnader som reglerna om tillfälliga anläggningsboenden medger är inte heller möjligt i samband med personalboende för besöksnäringen.

Malung-Sälens kommun upplever samma problematik som liknande kommuner med stor besöksnäring när det gäller möjligheten att erbjuda goda bostäder åt de säsongsanställda. Då nuvarande lagstiftning inte medger ett kostnadseffektivt bostadsbyggande för säsongsanställda blir resultatet att dessa, mestadels ungdomar, löser bostadsfrågan på ett improviserat sätt. Ett annat sätt är det som nämnts ovan, d v s att arbetsgivare hyr – och subventionerar – fritidshus. Detta leder ofta till sämre boendemiljöer än vad en bostad, utformad utifrån samma kriterier som en studentbostad, skulle kunna erbjuda.

Malung-Sälens kommun skulle önska en gemensam framställan från de kommuner som, i likhet med exempelvis Älvdalen, har en besöksnäring vilken under delar av året sysselsätter en stor mängd ungdomar. Syftet med detta skulle vara att få till stånd en ändring av bestämmelserna, så att orter med stor besöksnäring under en del av året skulle kunna uppföra bostäder utifrån samma utformningsbestämmelser som i universitets- och högskoleorter. Tanken bakom de enklare reglerna för studentbostäder är att studerande enbart bor en begränsad tid i sina studentbostäder, och att det därför är rimligt med en något lägre standard. I praktiken är förutsättningarna precis de samma i anläggningarna vid våra skidorter. Som säsongsanställd bor man dessutom där enbart under en begränsad tid på året. En ändring av lagen skulle göra det enklare att kostnadseffektivt uppföra små, men goda, bostäder åt den säsongsanställda personalen.

4.2.6 Personalboenden på fjället

Frågan om personalboenden kan sägas utgöra en form av intressekonflikt på fjället. Detta i form av att personal och deras boenden helst inte ska stå i vägen för vidare markexploatering och utveckling. Ur ett sådant perspektiv kan därmed hävdas att personalboendet bör ligga i anläggningarnas periferi. Samtidigt kan finnas skäl att undvika för hög koncentration, som ett led i att förebygga störningar eller ett allt för likriktat användningsområde av de aktuella boendena.

När det kommer till att förebygga störningar, har Malungshem AB konstaterat att en lämplig modell är när anläggningarna hyr bostäder i block och kopplar andrahandsuthyrningen mot anställningen, för att således ställa upp krav med avseende på skötsamhet. Ett sådant boende finns idag uppe i Tandådalen, som bedöms fungera mycket väl.

Vidare kan med utgångspunkt i konstaterad bostadsbrist samt kommande utvecklingsplaner i Sälenområdet, sägas att det är av vikt att såväl det offentliga som det privata tar ansvar för att det finns dimensionerade personalboenden. Kommunen fortsätter bevaka detta, framför allt genom att behålla prioriteringen på detaljplaner som syftar till att skapa permanent- eller personalbostäder.

4.3 Handlingsplan

Med utgångspunkt i föreliggande program samt de förutsättningar, behov och mål som programmet beskriver, ges följande direktiv.

4.3.1 Uppdrag utifrån programmets mål och riktlinjer

Kommunstyrelsen samt miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska fortsätta anskaffa mark samt planlägga områden för permanentboende i de områden där boende efterfrågas samt är av vikt att säkerställa, som ett led i att säkra kommunens samt näringslivets kompetensförsörjning.

Kommunstyrelsen och Malungshem AB ska i dialog med socialnämnden säkerställa att programmets mål om att bygga fler trygghetsboenden i Malung, fler bostäder i attraktiva lägen samt fler hyresrätter i Sälen, uppfylls.

Kommunstyrelsen ska, om behov anses föreligga för att komma vidare med ovanstående åtgärder, i dialog med Malungshem AB utarbeta förslag till nytt ägardirektiv för bolaget, för behandling av kommunfullmäktige.

Malungshem AB uppmanas fortsätta arbeta i enlighet med riktlinjerna i avsnitt 4.2.1--4.2.4 i detta program.

Kommunstyrelsen och socialnämnden ska säkerställa att det byggs fler ändamålsenliga gruppbestäder i Malung.

Kommunstyrelsen samt miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska, tillsammans med andra kommuner med stor besöksnäring, verka för att enklare regler för personalbestäder kommer till stånd.

4.3.2 Ny översiktsplan

Malung-Sälens kommuns gällande översiktsplan är från år 2009. Kommunen kommer, i samband med att bostadsförsörjningsprogrammet antas, att intensiviera arbetet med ny översiktsplan. Bostadsförsörjningsprogrammet är, som uttalades i inledningen av detsamma, ett viktigt underlag i det kommande arbetet.

Översiktsplanen ska ta hänsyn till de bedömningar som gjorts inom ramen för detta program. Med ledning av dessa riktlinjer, ska översiktsplanen, med ett än tydligare fokus på den fysiska planeringen, ange mer specifikt var i kommunen bostäderna ska finnas och i vissa fall hur nyproduktionen ska ske.

4.3.3 Uppföljning av bostadsförsörjningsprogrammet

Bostadsförsörjningsprogrammet ska på kommunstyrelsens ansvar aktualiseras för översyn samt uppföljning av mål och riktlinjer minst en gång per mandatperiod.