

Handlingsplan för bostadsförsörjning i Gagnefs kommun

Beslutsinstans	Beslutsdatum, paragraf	Diarienummer
Kommunfullmäktige	2026-06-15, § 99	KS/2025:198
Beredningsorgan	Beslutsdatum, paragraf	Diarienummer
Kommunstyrelsen	2026-05-26, § 65	KS/2025:198
Dokumenttyp	Revideras	Handläggare
Plan	Varje mandatperiod	Samhällsplanerare

Innehåll

Läsanvisning	3
Inledning	4
Laghänvisning	5
Kommunens mål för bostadsförsörjningen	6
ÖP 2040 - Gagnefs kommun	6
Vision Gagnef 2040	7
Kommunens mål för bostadsförsörjningen	9
Åtgärder	11

Läsanvisning

Gagnefs kommuns bostadsförsörjningsplan är indelad i tre delar:

1. **Handlingsplan för bostadsförsörjning i Gagnefs kommun 2026–2030**
2. Genomförandeplan för bostadsförsörjning i Gagnefs kommun 2026–2030
3. Bostadsförsörjningsanalys för Gagnefs kommun 2026–2030

Del 1 Handlingsplan för bostadsförsörjning är huvuddokumentet och redogör för kommunens mål för bostadsbyggande samt mål för bostadsförsörjningen. I detta dokument framkommer även lagstyrda krav och mål på olika styrnivåer som är relevanta för kommunens bostadsförsörjning. Kommunens mål och ambitionsnivåer är baserade på bostadsförsörjningsanalysen samt dess underlag. Kommunfullmäktige antar handlingsplanen varje mandatperiod.

Del 2 Genomförandeplan för bostadsförsörjning utgörs av en handlingsplan där aktiviteter, ansvar, tid samt koppling till målen för bostadsförsörjningen redogörs. Genomförandeplanen redogör för vad som behöver göras och vem som har ansvaret för att det sker. Genomförandeplanen ska redovisas för- och antas av kommunstyrelsen.

Del 3 Bostadsförsörjningsanalys består av Gagnefs kommuns sammanställning av flera rapporter och analyser om bostadsmarknaden vilka tillsammans ligger till grund för Gagnefs kommuns Handlingsplan för bostadsförsörjning.

Bostadsförsörjningsanalysen redovisas i kommunstyrelsen inför revidering av Handlingsplan för bostadsförsörjning och ska godkännas av kommunstyrelsen.

Inledning

Gagnefs kommun ska vara en attraktiv kommun att bo, leva och arbeta i. Kommunen ska skapa förutsättningar för fortsatt utveckling, attraktiva levnadsmiljöer, fler bostäder och för företag att både att växa och etablera sig i kommunen. För att möjliggöra en sådan utveckling krävs en genomtänkt, genomarbetad och långsiktig planering av bostadsbeståndet inom kommunen med bostäder för alla livets skeden.

Handlingsplanen samspelar med flera andra strategiska dokument och bör därmed läsas i samsyn med dessa. I Gagnefs kommun översiktsplan 2040 finns bland annat spelregler för bostadsbyggande och en strategisk inriktning för var bostadsutvecklingen bör ske.

Övriga strategiska dokument är:

- Fördjupade översiktsplaner för samtliga tätorter (under arbete)
- Bygga varsamt
- Kulturmiljöer i Gagnefs kommun
- Vision Gagnef 2040
- Allmänna bestämmelser för användande av kommunens allmänna vatten och avloppsanläggningar
- Kretsloppsplan - kommunal avfallsplan om förebyggande och hantering av avfall i Gagnefs kommun
- Folkhälsoprogram
- Föreskrifter avfallshantering
- Kommunens handlingsprogram för skydd mot olyckor
- Lokala ordningsföreskrifter
- Serviceplan
- VA-plan
- Näringslivsprogram

Laghänvisning

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska Sveriges alla kommuner ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjning. Handlingsplanen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Handlingsplanen ska:

- Vara vägledande
- Vara ett underlag vid planläggning enligt Plan- och bygglagen (2010:900)
- Redogöra för mål för bostadsförsörjning, planering och utveckling av bostadsbeståndet
- Ta hänsyn till mål och styrdokument på nationell, regional och lokal nivå

Åtgärderna som föreslås i handlingsplanen ska enligt lagen ta hänsyn till:

- Marknadens förutsättningar
- Demografiska förhållanden
- Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

Kommunens mål för bostadsförsörjningen

Handlingsplan för bostadsförsörjning är huvuddokumentet och redogör för kommunens mål för bostadsbyggande samt mål för bostadsförsörjningen. I detta dokument framkommer även lagstyrda krav och mål på olika styrnivåer som är relevanta för kommunens bostadsförsörjning. Kommunens mål och ambitionsnivåer är baserade på bostadsförsörjningsanalysen som i sin tur baseras på de förutsättningar som finns i kommunen gällande bostadsbehov- och bestånd. Kommunfullmäktige ska anta handlingsplanen under varje mandatperiod.

ÖP 2040 - Gagnefs kommun

Gagnefs unika identitet är den flerkärniga tätortstruktur som ligger likt ett pärlband längs med älvarna som rinner genom kommunen. Översiktsplanen (ÖP) understryker vikten av att identiteten bevaras och utvecklas genom att främja rekreation och närproducerad mat samt bevara natur- och kulturmiljöer. I lägen som uppfattas som attraktiva, exempelvis tomter nära vatten, kan kommunen erbjuda mark för både bostäder och verksamheter.

Hela kommunen växer och fortsatt befolkningstillväxt skapas genom att:

- ta vara på där det finns intresse att bygga
- skapa attraktiv mark för all typ av bebyggelse
- främja ett rikt natur- och kulturliv
- ha en aktiv markanskaffningspolitik

Förtätning eftersträvas i första hand när orterna växer och utvecklas samtidigt som värdefull kulturmiljö och populära rekreationsområden bevaras. På så vis skapas en tät, miljövänlig bebyggelse som är nära, tillgänglig och har goda möjligheter för kollektivtrafik.

Tätortsnära skog är en del av grönstrukturen och bör prioriteras på de platser där den är viktig för folkhälsan, friluftsliv och rekreation.

Öppen mark som är produktiv och aktivt brukas bör i första hand bevaras. I anslutning till befintliga orter kan ändå produktiv, öppen mark tas i anspråk om följande uppfylls:

- det bidrar till en god samhällsstruktur
- samhällsviktiga intressen inte kan tillgodoses på annan mark
- bidrar till ett resurseffektivt och hållbart samhälle

Sammanfattningsvis ska Gagnefs kommun främja befolkningstillväxt genom att erbjuda attraktiv mark för bostäder och verksamheter, särskilt nära vatten och genom aktiv

markpolitik. Förtätning ska prioriteras där orter växer, med hänsyn till kulturvärden och rekreation. Tätortsnära skog och brukad öppen mark ska bevaras, men kan tas i anspråk om det gynnar samhällsstruktur och hållbar utveckling.

Vision Gagnef 2040

Visionen för Gagnefs kommun är vägledande för planering och genomförande i alla kommunens verksamheter.

Mötesplats för människor, älvar och vägar mitt i Dalarna

”Där den vilda Västerdalälven och stilla Österdalälven strålar samman skapar Gagnefs kommun mötesplatser som tar oss in i framtiden. Med utgångspunkt i det lilla bygger vi en modern och trygg kommun. Genom engagemang och kreativitet skapar vi samhället. Vi tar hand om dem som har format den bygd vi lever i idag och satsar för kommande generationer och en hållbar utveckling.”

Bästa livskvaliteten nära dig

”Gagnef är kommunen med en plats för alla. Här finns tryggheten och friheten att bo i det lilla och samtidigt ha närhet till övriga världen. Av tradition finns här öppenhet, tolerans och nyfikenhet inför nya människor.

Det är lätt att hitta en bostadsform anpassad efter behov och önskemål för alla åldrar och i livets alla skeden.

Här finns förskola och skola med hög standard, möjlighet till bra studieprestationer och social samvaro. Eleverna lämnar skolan med goda kunskaper, bibehållen lust att lära och med intresse och engagemang för omvärldsfrågor.

Den kommunala servicen utvecklas ständigt och anpassas efter behov. Det digitala samhället är en självklarhet samtidigt som basservice finns på nära håll. Infrastrukturen är väl utbyggd och binder samman kommundelarna.

I Gagnefs kommun finns en nyskapande och unik kulturtradition. Föreningslivet är aktivt och en viktig del av turism och besöksnäring.

Här känner man sig alltid välkommen!”

Den önskvärda samarbetspartnern

”Gagnefs kommun är en erkänd och efterfrågad samverkansaktör mitt i Dalarna. Vi bidrar till att vår region blir ledande inom idéutveckling och entreprenörskap.

Tillsammans med företag, organisationer, ideella föreningar och andra kommuner byggs ett ömsesidigt förtroende som leder till utveckling. Vi ser det som en styrka att bjuda in till dialog.

Gagnef är kommunen som är tillmötesgående och enkel att samarbeta med.”

Långsiktig hållbar utveckling

”Gagnefs kommun ligger i frontlinjen i arbetet med att forma ett ekologiskt, socialt och hållbart samhälle.

Det är lätt att leva miljövänligt i Gagnefs kommun. Genom vårt strukturerade arbete medverkar vi till att överlämna ett samhälle till kommande generationer där de stora miljöproblemen är lösta.

I Gagnef kan du vara dig själv och utvecklas utifrån dina förmågor. Det sociala skyddsnätet är starkt. Vi tar hand om varandra och Gagnefs kommun bidrar med insatser som stärker dina möjligheter att leva ett självständigt liv.

Gagnefs kommun använder de ekonomiska resurserna på ett effektivt sätt. Långsiktig ekonomisk planering gör att varje generation ansvarar för sina avtryck i samhället. Vi använder våra resurser klokt och arbetar systematiskt med ständiga förbättringar.

Sammanfattningsvis ska Gagnefs kommun erbjuda trygga och hållbara boenden i naturnära miljöer, med god service, varierade bostadsformer och plats för livets alla skeden. Kommunen ska satsa på attraktiv bebyggelse, modern infrastruktur och samverkan för att skapa ett inkluderande och framtidssäkert samhälle.”

Kommunens mål för bostadsförsörjningen

Gagnefs kommuns befolkningsutveckling har sedan några år tillbaka varit negativ. Den minskade befolkningstillväxten under de senaste åren kan delvis ses som en konsekvens av att kommunen haft en begränsad tillgång till attraktiva, planlagda tomter för bostadsändamål. Bostadsutbudet i kommunen speglar därmed inte det behov och efterfrågan som råder.

För att förebygga en liknande trend framöver krävs en långsiktig och strategisk samhällsplanering med god planberedskap och planeringsberedskap. Med begreppet 'planberedskap' avses det antal bostäder som ryms inom redan antagna detaljplaner. Eftersom framtagande av detaljplaner är en tidskrävande process bör planberedskapen uppgå till minst 100 bostäder under perioden 2026–2030 och omfatta både flerbostadshus och småhus, radhus samt kedjehus.

Utöver den direkta planberedskapen krävs även en planeringsberedskap på strategisk nivå, vilket innefattar en aktuell översiktsplanering och en aktiv markpolitik. Kommunen kan genom tillgång till lämplig mark för bostäder styra bostadsbyggandet i både byggandetakt och utformning. Planeringsberedskapen gör att kommunen i stället för att agera reaktivt i planprocessen blir en aktiv del av bostadsbyggandet.

För att effektivt kunna möta dessa behov krävs dessutom en god geografisk spridning av nybyggda bostäder, främst i lägen med närhet till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik, med variation både vad gäller storlek och upplåtelseform. Det innebär att kommunen behöver arbeta parallellt med långsiktiga utvecklingsprojekt för bostäder och privata initiativ som inte binder kommunen i för stora kostnadsåtaganden samt med enklare och mindre tidskrävande projekt med begränsade kommunala åtaganden.

Kombinationen av god planberedskap och planeringsberedskap utgör en förutsättning för att kunna svara upp mot såväl marknadens som samhällets föränderliga behov.

När det gäller fördelningen av upplåtelseformer för ett årligt bostadsbyggande, rekommenderas följande riktvärde:

- 60 procent bostäder i flerbostadshus
- 40 procent bostäder i småhus, radhus och kedjehus

Målsättningen om bostadsbyggande utgår från vad som presenteras i *Analys för bostadsförsörjning i Gagnefs kommun 2026–2030*. Analysen visar bland annat på att bostadsmarknaden i kommunen kan bli mer rörlig och attrahera nya människor ifall utbudet av bostadstyper blir mer varierat. Byggklara tomter i närheten av de större tätorterna längs med viktiga infrastruktursstråk har potential att attrahera nya invånare från andra kommuner.

Baserat på analysen finns det omkring 55 byggklara tomter i kommunen, en del av dessa bedöms ligga belägna i mindre attraktiva områden och därmed troligen inte kommer att bebyggas under perioden 2026–2030. Tomterna är av varierande storlek och som lämpar sig till antingen småhus, kedjehus, radhus eller flerbostadshus. På längre sikt ska nya detaljplaner till som möjliggör nya bostadsområden i bland annat Bäsna och Djurås.

Att planera för och bygga bostäder kan vara en lång process och kräver därför mer tid från planeringsstadiet till färdigställande. Av den tomtmark som är byggklar finns möjlighet att färdigställa bostäder under perioden 2026–2030. Där det idag inte finns en plan för byggnation krävs en mer tidsomfattande process där siktet i stället är inställt på 2040. Det finns potential att bygga i alla tätorter i olika grad, fram till 2040 finns det möjlighet att bygga på mark som idag inte formellt är förberett för exploatering men där platsens geografiska läge och markförutsättningar är goda. Denna mark kan komma att ingå i kommunens planeringsberedskap där förutsättningar för att bostäder byggs, var de byggs och hur de byggs ligger i kommunens kontroll.

Det faktiska antalet bostäder som uppförs årligen, samt hur efterfrågan utvecklas, beror till stor del på marknadens villkor, demografiska förutsättningar och externa faktorer såsom situationen i omvärlden och förändringar i lagar och regler.

Åtgärder

- Gagnefs kommun ska ha en god bostadsförsörjning som möter invånarnas behov, de förutsättningar som råder och spegla efterfrågan på bostadsmarknaden.
- Gagnef som en utpendlingskommun bör främja bebyggelse främst i tätorter med närhet till riksväg 70, E16, Dalabanan samt väg 583 och Västerdalsbanan för att förenkla resandet mellan Gagnef och inpendlingsorter som Borlänge och Falun.
- Det ska finnas detaljplanerad mark som medger ett varierat utbud av bostäder i kommunens samtliga större tätorter; Bäsna, Sifferbo, Djurmo, Djurås, Mockfjärd, Gagnef, Dala-Floda och Björbo. Den detaljplanerade marken ska ge ett varierat utbud av bostäder och levnadsmiljöer i kommunens samtliga större tätorter, med fokus på de orter som efterfrågan och behovet på bostäder är som störst.
- Kommunen ska tillgodose behovet av trygghets- samt vård- och omsorgsboenden ämnat för äldre och funktionsnedsatta. Antalet och andelen äldre av befolkningen i Gagnef väntas öka kommande år. Genom att kontinuerligt följa utvecklingen och se över behovet kan kommunen se till att trygghetsboenden samt vård- och omsorgsboenden byggs ut i takt med att efterfrågan ökar.
- Kommunen ska främja nyproduktion av flerbostadshus i centrala och attraktiva lägen. Detta ger förutsättningar för flyttkedjor och frigör småhus när äldre väljer att flytta från småhus till lägenhet, som i sin tur har potential att attrahera en ökad inflyttning till kommunen.
- Nya bostäder ska komplettera det lokala, befintliga utbud, vad gäller storlek, boendeform, kostnad och upplåtelseform. Kommunen ska arbeta med planeringsberedskap för att arbeta fram platser för nya flerbostadshus och småhus, radhus samt kedjehus i attraktiva lägen för att motarbeta segregation och skapa ett rikare utbud av bostäder i alla delar av kommunen.
- Kommunen ska främja kvalité och nytänkande i boendeformer och gestaltning för att inspirera människor att välja Gagnef som bostadsort. Att främja bostadsbyggande som tar vara på det kulturarv som finns och spegla gestaltningen i ny bebyggelse kommer göra Gagnef till en fortsatt attraktiv kommun att bo i.
- Detaljplanerad mark som möjliggör nybyggnad av flerbostadshus ska planeras i samtliga större tätorter där efterfrågan är stor. Flerbostadshusen ska innehålla bostäder av varierande storlek som kan locka både äldre personer som bor i friliggande hus men söker sig till lägenhet och yngre personer som söker sitt första boende.
- Kommunen ska genomföra riktad marknadsföring till olika grupper om kommunens möjligheter till bra boenden och bostadsbyggande i Gagnef.

- Kommunen ska kombinera långsiktiga investeringar med snabbare planarbete som möter upp behov och efterfrågan kommande åren. Bebyggelse ska först och främst ske där VA-kapacitet redan finns tillgängligt och där marken bäst lämpar sig.