

KS/2025:198

KS § 65

Handlingsplan för bostadsförsörjning i Gagnefs kommun

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Upphäva kommunfullmäktiges beslut 2017-05-04 § 41, om att anta Bostadsplanering 2017-2025, Gagnefs kommun.
2. Anta ”Handlingsplan för bostadsförsörjning i Gagnefs kommun”.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige ska under varje mandatperiod ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen utgör kommunens styrdokument och fastställer ramarna för hur Gagnef ska utveckla sitt bostadsbestånd för att möta behovet och efterfrågan som råder på bostäder i kommunen. Genom att anta en handlingsplan kan kommunen verka för att bättre planera bostadsbeståndet fram till 2030.

Bostadsförsörjning för Gagnefs kommun 2026–2030 består av tre delar; Handlingsplan för bostadsförsörjning, Genomförandeplan för bostadsförsörjning och Analys för bostadsförsörjning.

Förvaltningen bedömer att föreslagen handlingsplan svarar dels mot det krav lagstiftaren anger och ger tydlig vägledning utifrån den analys för bostadsförsörjning som är föreslagen.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, kommunstyrelsens förvaltning, 2026-04-28, 1 sida.
Handlingsplan för bostadsförsörjning i Gagnefs kommun, 12 sidor.

Tidigare beslut

KF 170504 § 41, dnr KS/2015:389

Lagrum

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Protokollsutdrag

Kommunfullmäktige

Handlingsplan för bostadsförsörjning i Gagnefs kommun

Beslutsinstans	Beslutsdatum, paragraf	Diarienummer
Kommunfullmäktige	2026-06-15, § x	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

FÖRSLAG

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 bostadsbyggnad 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 skyddsnetet 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 samverka 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 inneha 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.

KS/2025:198

KS § 64**Analys för bostadsförsörjning i Gagnefs kommun****Kommunstyrelsens beslut**

1. Godkänna ”Analys för bostadsförsörjning i Gagnefs kommun 2026–2030”.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige ska under varje mandatperiod ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Den ska beskriva kommunens behov av fler bostäder, mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, samt vilka åtgärder kommunen planerar för att nå målen. Den ska också redovisa hur nationella och regionala mål och planer har beaktats. Planen ska bygga på en analys av demografi, marknadsförutsättningar och ej tillgodosedda bostadsbehov.

Bostadsförsörjning ska bestå av tre delar; Handlingsplan för bostadsförsörjning, Genomförandeplan för bostadsförsörjning och Analys för bostadsförsörjning.

Bostadsförsörjningsanalysen består av Gagnefs kommuns sammanställning av flera rapporter och analyser om befolkningsförändringar och arbets- och bostadsmarknaden vilka tillsammans ligger till grund för Gagnefs kommuns handlingsplan och genomförandeplan för bostadsförsörjning. Analysen innehåller rekommendationer som ligger till grund för handlingsplanen. Bostadsförsörjningsanalysen ska redovisas i kommunstyrelsen inför revidering av handlingsplan för bostadsförsörjning och ska godkännas av kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, kommunstyrelsens förvaltning, 2026-03-06, 1 sida.
Analys för bostadsförsörjning i Gagnefs kommun 2026–2030, 31 sidor.

Lagrum

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Protokollsutdrag

Kommunfullmäktige + handling

Analys för bostadsförsörjning i Gagnefs kommun 2026–2030

Beslutsinstans	Beslutsdatum, paragraf	Diarienummer
Kommunstyrelsen	2026-05-26, § 64	KS/2025:198
Dokumenttyp	Revideras	Handläggare
Analys	Varje mandatperiod	Samhällsplanerare

Innehåll

Läsanvisning.....	2
Inledning.....	3
Den demografiska utvecklingen.....	4
Hur bor vi?.....	8
Gagnefs allmännyttiga bostadsbolag (Gagnefbostäder).....	13
Boendeekonomi.....	15
Arbetsmarknadsförutsättningar.....	16
Arbetspendling.....	19
Behov och efterfrågan på bostadsmarknaden.....	20
Regionalt.....	20
Lokalt.....	20
Hyresrätter.....	22
Mäklare.....	23
Särskilda gruppers bostadsbehov.....	24
Förutsättningar för byggande.....	26
Lediga detaljplanerade tomter för bostäder i Gagnefs kommuns tätorter.....	26
Mål och planerade åtgärder.....	27
Sammanfattning.....	28
Rekommendationer.....	30

Läsanvisning

Gagnefs kommuns Bostadsförsörjningsprogrammet är indelade 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 styrvivåer 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 plan 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 riktlinjer för bostadsförsörjning.

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

Inledning

Bostadsförsörjningsanalysen består av Gagnefs kommuns sammanställning av flera rapporter och analyser om befolkningsförändringar och arbets- och bostadsmarknaden vilka tillsammans ligger till grund för Gagnefs kommuns handlingsplan och genomförandeplan för bostadsförsörjning.

Bostadsförsörjningsanalysen ska redovisas i kommunstyrelsen inför revidering av genomförandeplan för bostadsförsörjning och ska godkännas av kommunstyrelsen. Dokumenten grundar sig i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) som syftar till att skapa förutsättningar för alla boendes i kommunen att leva i goda bostäder och planera samt genomföra åtgärder som syftar till att främja en god bostadsförsörjning.

Gagnefs kommun har en unik bostadssituation med en stor andel småhus med närhet till natur och rekreation. Kommunen ligger med pendlingsavstånd till en regional arbetsmarknad och kombinationen goda förutsättningar till inflyttning till kommunen. Bostadsförsörjningen är drivkraften i kommunens tillväxt och genom att planera säkra Gagnefs attraktionskraft som en kommun att bosätta sig i kan kommunen växa ytterligare och skapa förutsättningar för kommunens framtid.

Sedan 2022 har bostadsmarknaden fortsatt präglats av en svagare konjunktur. Kostnaderna för byggmaterial ligger kvar på en hög nivå, samtidigt som räntor förblir höga och köpkraften låg. Tillsammans skapar dessa faktorer en samlad påverkan som bromsar både tillväxten och utvecklingen av bostadsbeståndet. På nationell nivå står marknaden inför betydande utmaningar, både på kort och lång sikt. Byggherrar och investerare blir försiktiga i ekonomiskt osäkra lägen och väljer oftare att avstå från att bygga bostäder ifall den ekonomiska risken blir alltför hög. Detta påverkar Sveriges kommuner där samhällsekonomin styr bostadsmarknaden och dess förutsättningar.

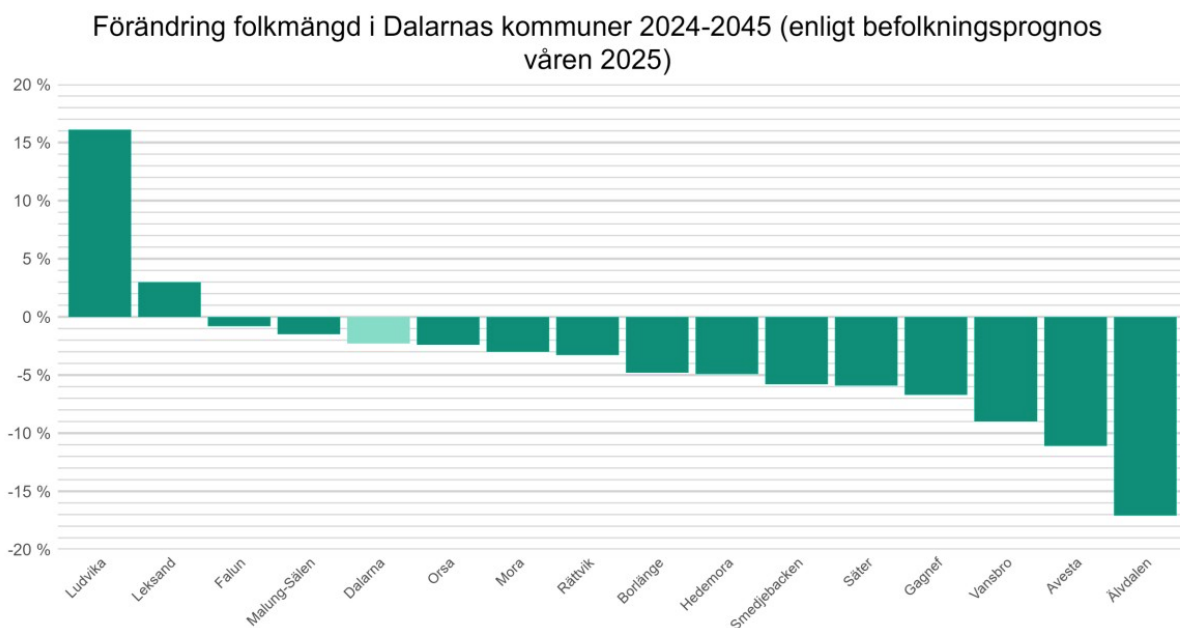
Enligt Boverkets tidigare prognoser har antalet färdigställda bostäder väntats nå sin topp under 2023–2024, för att därefter snabbt minska. I Gagnefs kommun pekar prognosen på en liknande trend men toppen ligger något tidigare än Boverkets prognos. 2020–2024 nåddes toppen av färdigställda bostäder i Gagnefs kommun, som en effekt av en kraftig ökning av beviljade bygglov för permanentbostäder 2019–2022. De beviljade bygglovsansökningarna har därefter minskat och återgått till att ligga på en låg nivå.

Bostadsförsörjningen i Gagnef har potential att vara en kritisk framgångsfaktor för kommunens fortsatta utveckling och för att säkra en högre andel arbetsför befolkning i framtiden.

Den demografiska utvecklingen

Den demografiska utvecklingen i Sverige har förändrats under senare år. Färre barn föds och färre får svenskt medborgarskap under 2025. Samtidigt ökar medellivslängden och idag lever både män och kvinnor i genomsnitt över 80 år. Det innebär att åldersgruppen äldre växer i både andel av befolkning och absoluta tal. Den arbetsföra befolkningen, åldern 20–64 år beräknas öka i absoluta tal men samtidigt minska i andel av befolkningen till följd av att fler lever i pensionsåldern längre i kombination med låga födelsetal. Detta skapar en utmanande situation där den arbetsföra befolkningen behöver försörja en växande andel äldre. Totalt sett väntas befolkningen i Sverige öka med 5 procent fram till 2040 då Sveriges folkmängd beräknas nå 11 miljoner invånare.

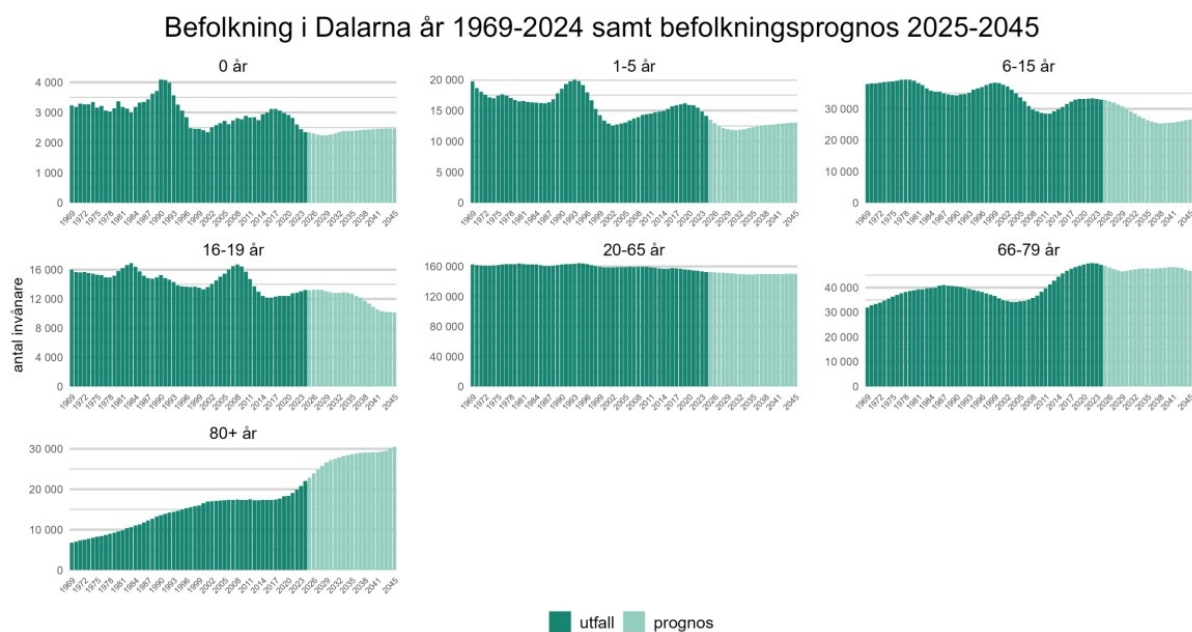
I Dalarnas län förutspås befolkningsutvecklingen se en negativ trend fram till 2045. Det speglas även i Gagnefs kommun som uppvisar en nedåtgående trend i prognosen och spås procentuellt sett bli den fjärde hårdast drabbade kommunen i Dalarna gällande en minskad befolkningsmängd fram till 2045 (se figur 1).



Figur 1 Förändring i folkmängd Dalarnas kommuner. Källa: Region Dalarna.

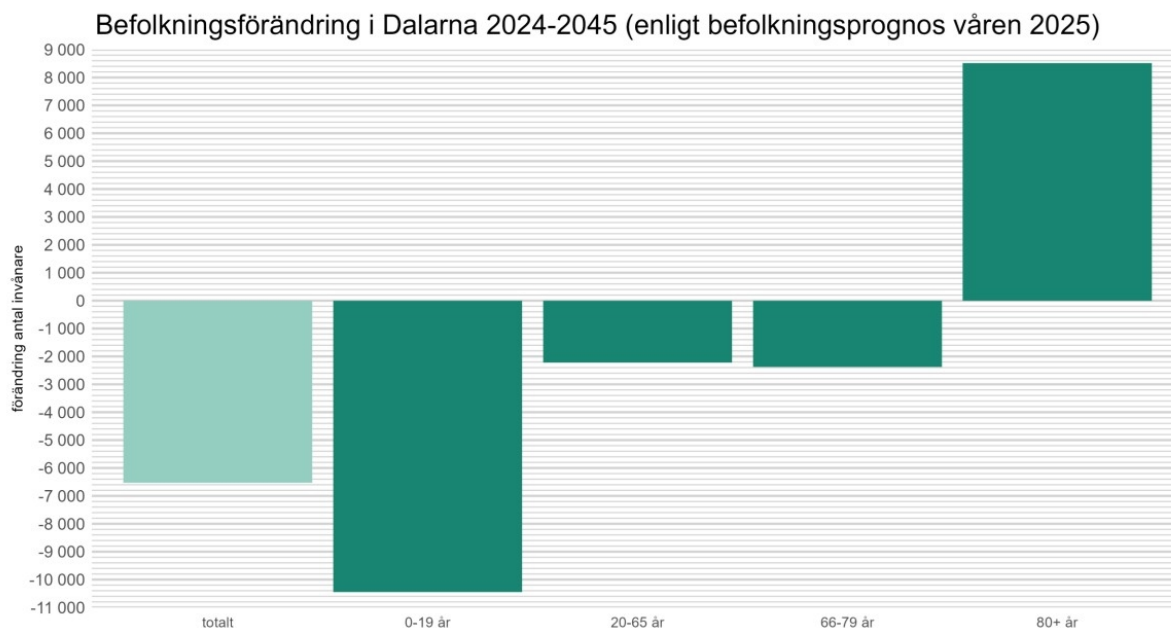
Gagnefs kommun hade 8 311 invånare år 1950. Befolkningen ökade och nådde sin hittills högsta nivå hittills år 2021 med 10 502 personer. Sedan dess har invånarantalet gradvis minskat något varje år. Under år 2024 uppgick den totala befolkningen till 10 384 personer, varav 51 procent män och 49 procent kvinnor. Av dessa hade 9 procent utländsk bakgrund, medan 7 procent var utrikesfödda och 3 procent var registrerade som utländska medborgare. De demografiska uppgifterna ger en översikt av befolkningens sammansättning, vilket kan vara relevant för analyser av sociala och ekonomiska faktorer.

Dalarnas befolkning har förändrats över tid sett till åldersgrupp (se figur 2). Den mest framträdande utvecklingen fram till idag har varit en kraftig ökning av äldre invånare, särskilt i grupperna 66–79 år och 80 år eller äldre, där prognosen för 80 år eller äldre pekar på fortsatt ökning fram till 2045. Samtidigt som den äldre befolkningen ökar har prognosen för antalet yngre invånare stagnerat eller minskat, särskilt i åldersgrupperna 0–5 år och 6–15 år och förväntas fortsatt minska en tid framöver.



Figur 2 Befolkning i Dalarna år 1969–2024 & befolkningsprognos år 2025–2045. Källa: Region Dalarna.

Samtliga kommuner i Dalarna har en ökad andel äldre invånare och därmed en ökad efterfrågan på både särskilt boende, hemtjänst och tillgänglighetsanpassade bostäder. Andelen arbetsföra invånare (20–65 år) har varit relativt stabil i antal men beräknas minska något framöver (se figur 3). Detta innebär att Dalarna som prognosen pekar just nu står inför en demografisk utmaning där färre personer i arbetsför ålder förväntas försörja en växande andel äldre.



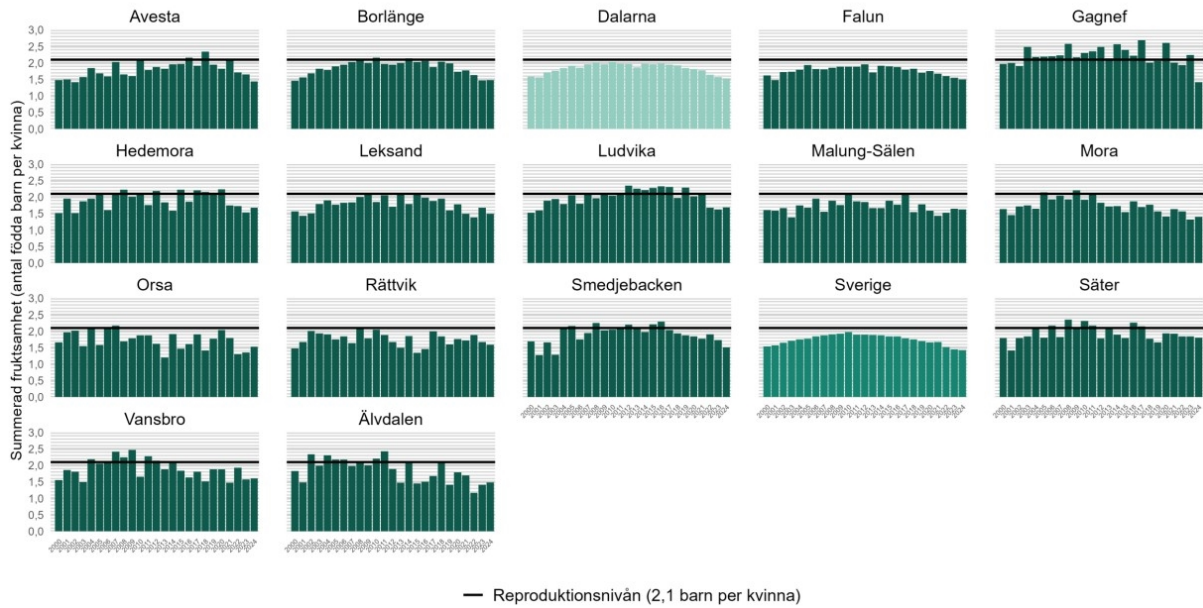
Figur 3 Befolkningsförändring i Dalarna 2024–2045. Källa: Region Dalarna.

År 2024 minskade invånarantalet i Gagnefs kommun med 46 personer jämfört med föregående år. Orsaken till nedgången kan vara att utflyttningen från kommunen var större än inflyttningen men framför allt att antalet avlidna översteg antalet nyfödda.

Det låga antalet födda barn är den största orsaken till att befolkningsmängden är negativ i kommunen, detta är fallet både i Gagnefs kommun, Dalarnas län, Sveriges kommuner sammanräknade och i många delar av västvärlden. Gagnefs kommun har under de senaste 24 åren vid flera tillfällen legat över reproduktionsnivån- det antal födda barn per kvinna som krävs för att en befolkning ska bibehålla sin storlek över tid (se figur 4). År 2024 låg Gagnefs kommun i stället under samma period på den i särklass lägsta nivån. Dalarnas län och Sveriges kommuner sammanräknade aldrig under de senaste 24 åren legat över reproduktionsnivån.

Befolkningsutvecklingen fram till 2045 är en prognos och är därmed inte helt tillförlitlig. En befolkningsprognos bör betraktas som ett levande planeringsunderlag och är därmed inte en absolut sanning om hur befolkningsmängden kommer att förändras över tid. Både nationella och regionala händelser som sker bortom kommungränsen kan ha påverkan på befolkningsutvecklingen i kommunen. Vad som sker inom kommunen i form av tillskott av arbetstillfällen eller nybyggnation av bostäder som ökar inflyttningen kan påverka befolkningsökningen i en positiv riktning.

Antal födda barn per kvinna år 2000-2024



Figur 4 Antal födda barn per kvinna år 2000–2024. Källa: Region Dalarna.

Hur bor vi?

I Sverige är det vanligaste sättet att bo att äga ett småhus (äganderätt), medan det näst vanligaste är att bo i hyreslägenhet i ett flerbostadshus. Historiskt har andelen bostäder i Sverige fördelade på bostadstyp förändrats tydligt. Andelen hyresrätter har minskat, medan bostadsrätter och äganderätt har ökat.

År 1990 bodde 35 procent av hushållen i Sverige i ett ägt småhus, medan 50 procent bodde i hyresrätt i flerbostadshus och 15 procent bodde i bostadsrätt i flerbostadshus.

2024 var andelen 41 procent ägda småhus, 30 procent hyresrätter och 22 procent bostadsrätter, resterande är specialbostäder.

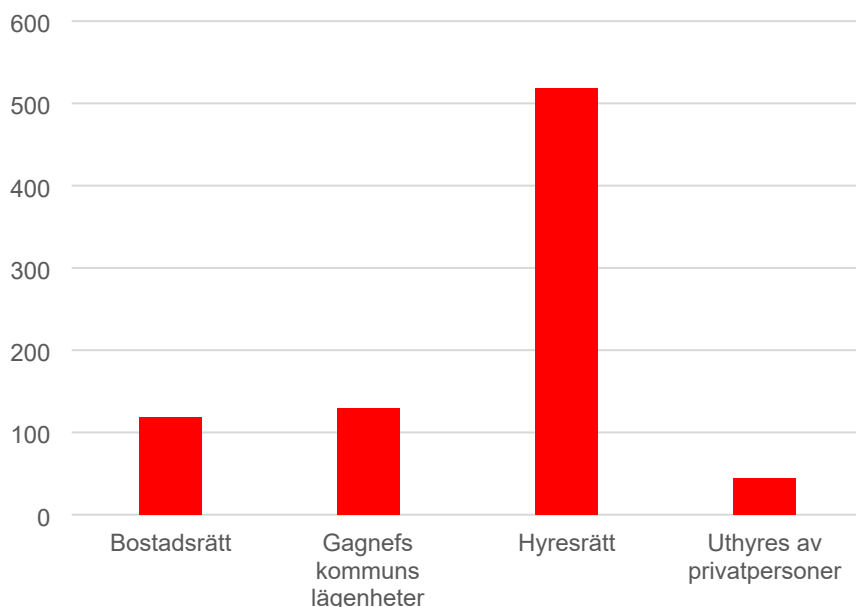
Andelen av bostadstypen ägda småhus dominerar i 93 procent av landets kommuner som det främsta sättet att bo. Ägda småhus är även den vanligaste bostadstypen i Dalarnas län och står för cirka 57 procent av bostäderna, vilket är den tredje högsta andelen av Sveriges län.

Gagnefs kommun hade 2019 den högsta andelen boende i småhus i hela Sverige, där 87 procent av hushållen. Gagnef fortsatte även 2024 att ha den högsta andelen ägda småhus, då bestod 82,8 procent av beståndet, cirka 4900 permanentbostäder, av ägda småhus. Gagnef är i nuläget den enda kommunen i Sverige med en andel småhus över 80 procent.

Antal lägenheter i kommunen uppgår till cirka 800. Av dessa är en majoritet, cirka 500, hyresrätter. Resterande är Gagnef kommuns lägenheter, bostadsrätter och uthyres av privatpersoner (exempelvis sekundär bostad på tomten som hyrs ut) (se figur 5).



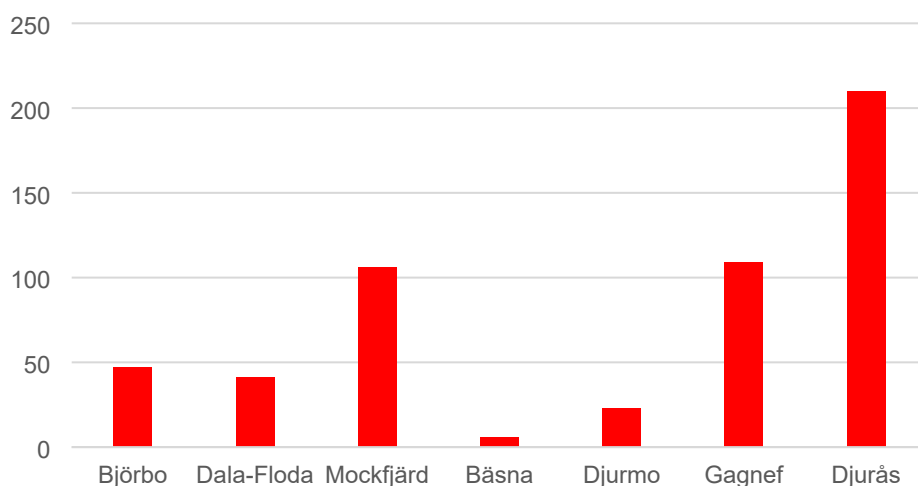
Antal typ av lägenheter



Figur 5 Antal typ av lägenheter i kommunen

Hyreslägenheter i kommunen finns i de flesta av kommunens större tätorter, Djurås är den tätort med absolut flest lägenheter, drygt 200 (se figur 6). Koncentrationen av lägenheter i Djurås speglar tätortens roll med sin geografiskt fördelaktiga sida vid knutpunkten av E16 samt Riksväg 70 och den utbredda samhällsservice som finns i tätorten.

Antal hyreslägenheter per tätort

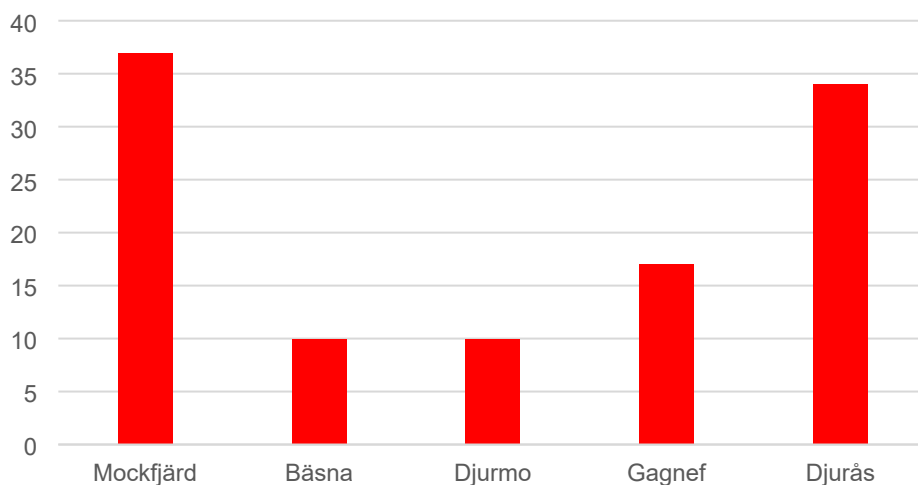


Figur 6 Antal hyreslägenheter per tätort

Bostadsrätter i kommunen finns i några av tätorterna i kommunen, med högst koncentration i Mockfjärd, följt av Djurås och därefter Gagnef (se figur 7). Det högra antalet bostadsrätter i de tre nämnda tätorterna speglar att det finns en större

variation i av bostadsformer. Bostadsrätter fungerar ofta som en brygga mellan hyresrätt och småhus eller som en ersättare av ett småhus som tidigare boendeform.

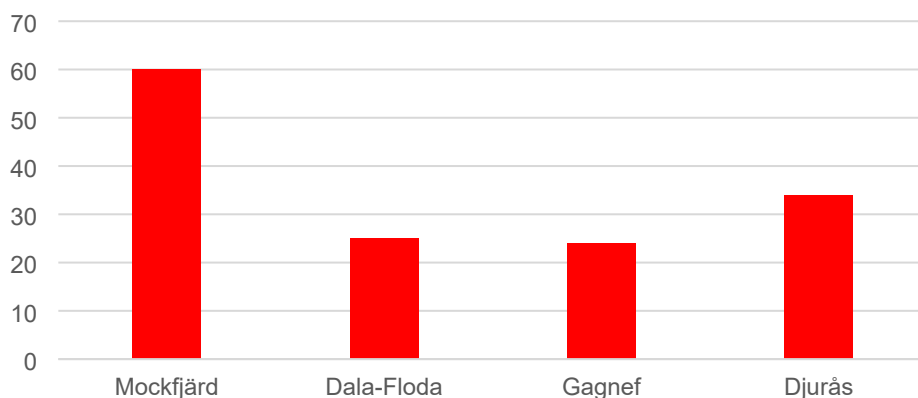
Antal bostadsrätter per tätort



Figur 7 Antal bostadsrätter per tätort

Tätorter som innehåller platser för vård- och omsorg, trygghetsboenden, LSS, etcetera, som är i Gagnefs kommuns ägo är också spridda över kommunen. Flest i antal är Mockfjärd, följt av Djurås och därefter Dala-Floda. Dessa är till stor del vård- och omsorgsboenden samt trygghetsboenden (se figur 8).

Antal platser/lägenheter i Gagnefs kommun ägo (Vård- och omsorgsboenden, trygghetsboende, LSS, etc.)

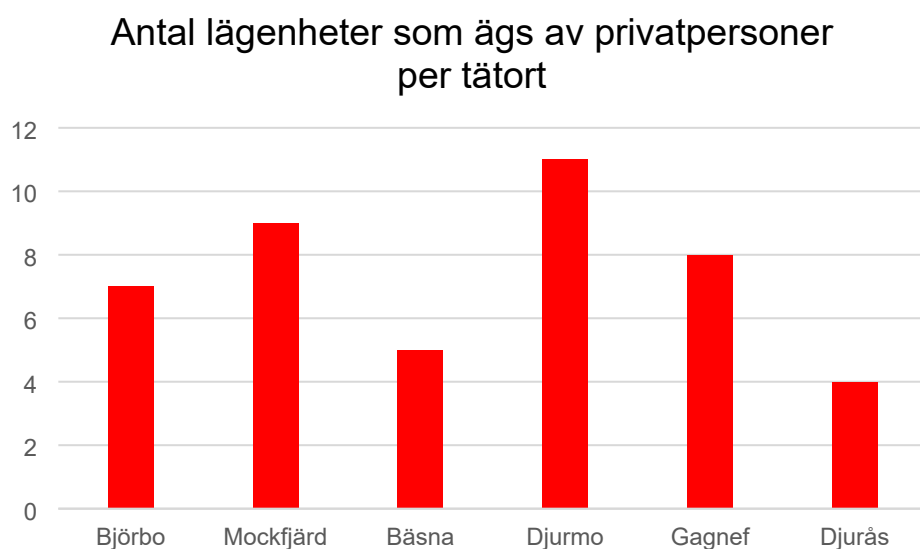


Figur 8 Antal platser/lägenheter i Gagnefs kommuns ägo (Vård- och omsorgsboende, trygghetsboende, LSS, etc) per tätort

Antal lägenheter som ägs av privatpersoner (exempelvis stuga på villatomt, lägenhet i del av villa) är fördelat över flera av tätorterna. Flest av dessa ligger i Djurmo följt av Mockfjärd och därefter Gagnef (se figur 9). Andelen av dessa lägenheter är relativt liten jämfört med andra lägenhetstyper. En viss större andel lägenheter som ägs av

privatpersoner i Djurmo kan tyda på att det kortare avståndet till Falun och Borlänge gör lägenheterna attraktiva att hyra ut för utpendlare.

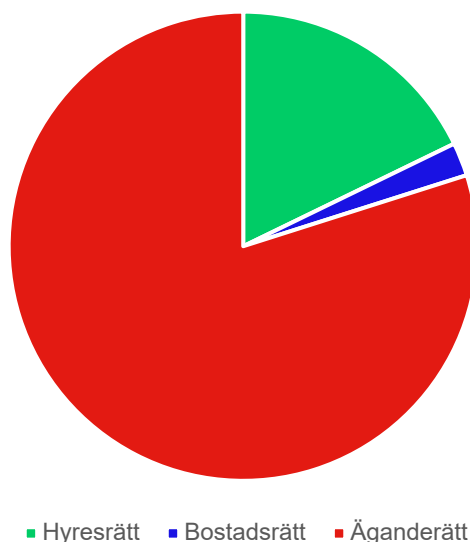
Som tidigare nämnts står Gagnefs kommun inför en demografisk utveckling där andelen äldre invånare ökar, vilket påverkar efterfrågan på särskilda boendeplatser. 2015 fanns det sex särskilda boenden i hela länet med totalt 90 platser. Gagnefs kommun har idag tre vård- och omsorgsboenden och totalt 115 platser samt ett korttidsboende med 6 platser. Kapaciteten är fullt utnyttjad och 2025 fanns en kö på cirka 10 personer.



Figur 9 Antal lägenheter som ägs av privatpersoner per tätort

Ovanstående statistik speglas också i andelen av olika upplåtelseformer i kommunen, cirka 80 procent är äganderätt följt av hyresrätter cirka 18 procent och minst, bostadsrätter cirka 2 procent (se figur 10). Andelen äganderätt som är den absolut största andelen och visar på att möjligheten att hyra eller köpa bostadsrätt i kommunen är begränsad.

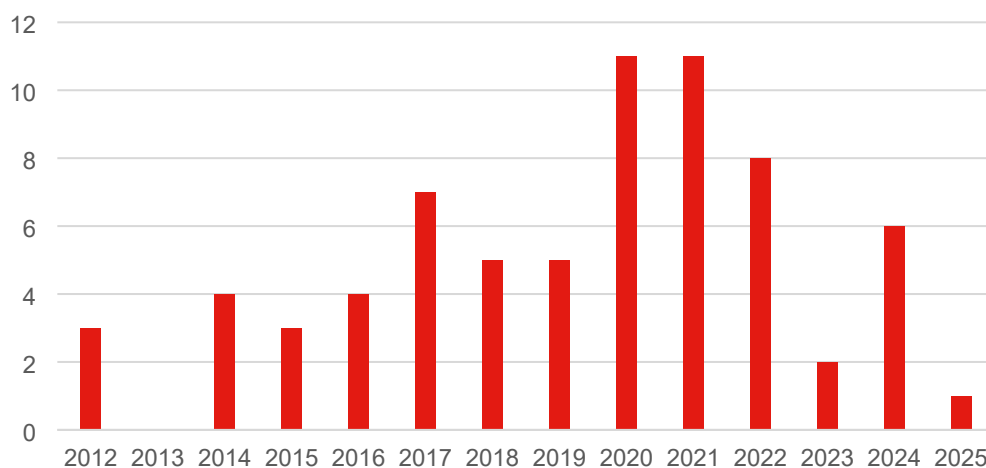
Upplåtelseformer i Gagnefs kommun



Figur 10 Upplåtelseformer i Gagnefs kommun. Källa: Hur vi bor

Antalet beviljade enbostadshus 14 år tillbaka i tiden (se figur 11) visar att de första fem åren var antalet relativt lika, för att sedan 2017. En större ökning skedde 2020 och 2021, den ökningen tros bero på att låga räntor och en stark efterfrågan av bostäder sammanföll det året. Även möjlighet till distansarbete kan ha påverkat ökningen.

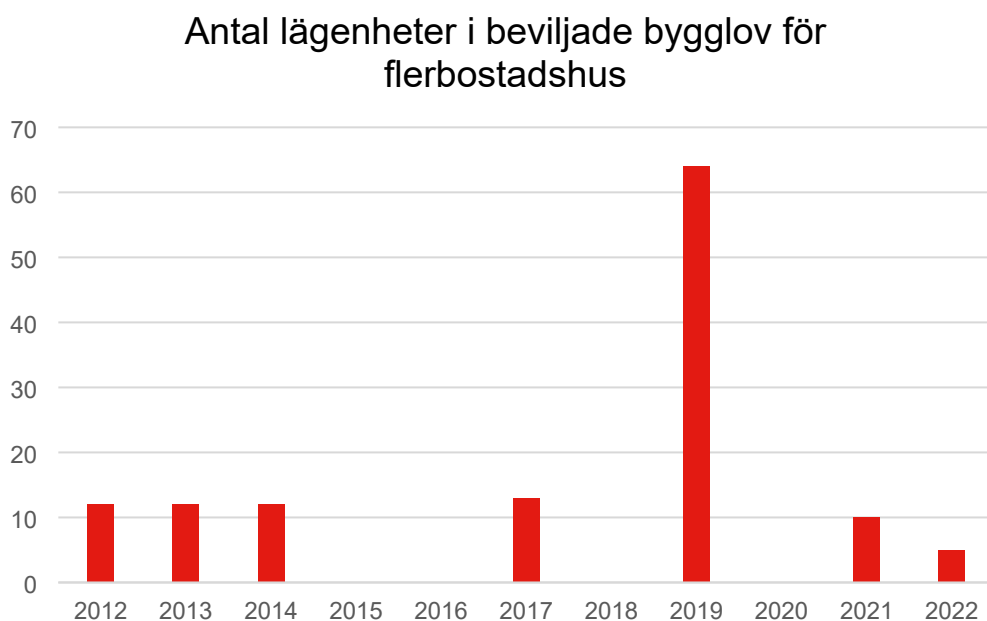
Beviljade enbostadshus per år i Gagnefs kommun



Figur 11 Beviljade enbostadshus per år i Gagnefs kommun. Källa: Nova Bygg

Gagnefs kommun har, som tidigare nämnt, störst andel enbostadshus av alla Sveriges kommuner och därmed relativt få flerbostadshus. Sedan 2012 har det byggts 126 lägenheter i flerbostadshus. 2019 är det år som blev flest lägenheter beviljade bygglov, då uppfördes 64 lägenheter i två separata projekt (se figur 12), båda var privata initiativ. Innan dess var det fyra separata projekt som drevs av

Gagnefsbostäder. Detta tyder på en avsaknad av en jämn tillströmning av lägenheter, i stället är tillskottet sporadiskt och projektstyrt.



Figur 12 Antal lägenhet i beviljade bygglov för flerbostadshus. Källa: Nova Bygg

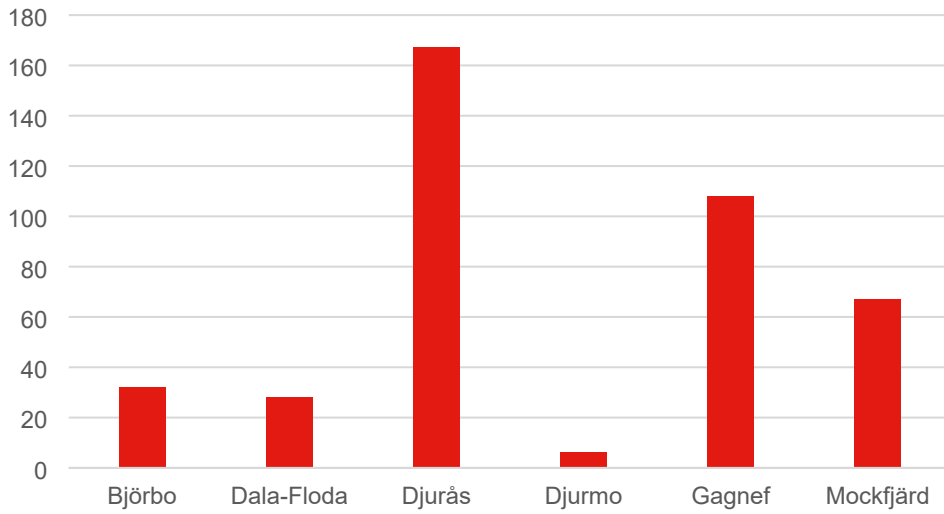
Gagnefs allmännyttiga bostadsbolag (Gagnefbostäder)

Gagnefbostäder är det kommunalägda bostadsbolaget i Gagnef kommun. I nuläget har Gagnefsbostäder 408 lägenheter i sex av kommunens åtta tätorter; Björbo, Dala-Floda, Djurås, Djurmo, Gagnef och Mockfjärd (se figur 13). Av dessa lägenheter är 95 ett- eller tvåor på markplan, alltså lämpliga för personer som har svårigheter att ta sig upp för trappor. Det råder hög efterfrågan på lägenheter i Djurås, Gagnef och Mockfjärd, där efterfrågan överstiger tillgången. I kontrast uppvisar Björbo ett lågt intresse, trots att flera av lägenheterna där nyligen genomgått renovering. Det bedöms att efterfrågan på hyresrätter i Björbo är låg.

Gagnefbostädernas bestånd består främst av lägenheter av storleken 2 rum och kök (ROK) (159 lägenheter) och 3 rum och kök (145 lägenheter) följt av 1 rum och kök/kokvrå (77 lägenheter) (se figur 14).

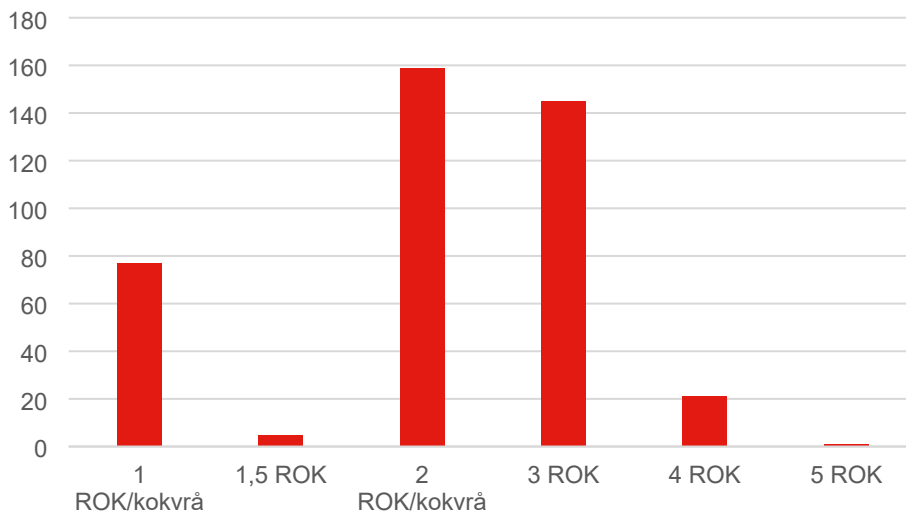
I dagsläget står cirka 20 av Gagnefsbostädernas lägenheter outhyrda. Orsakerna till detta är främst relaterade till renoveringsbehov och att vissa av bostäderna ligger i mindre attraktiva lägen. Dessa faktorer påverkar möjligheten att hyra ut bostäder, särskilt i vissa geografiska områden. I nuläget finns inga planer på nyproduktion för att öka Gagnefbostädernas bestånd, fokus ligger i stället på effektiv förvaltning och förbättrad uthyrning av det befintliga beståndet.

Gagnefbostäders bostadsinnehav



Figur 13 Gagnefbostäders bostadsinnehav fördelat på tätorter. Källa: Gagnefbostäder

Storlek på Gagnefbostäders bostadsinnehav



Figur 14 Storlek på Gagnefbostäders bostadsinnehav. Källa: Gagnefbostäder

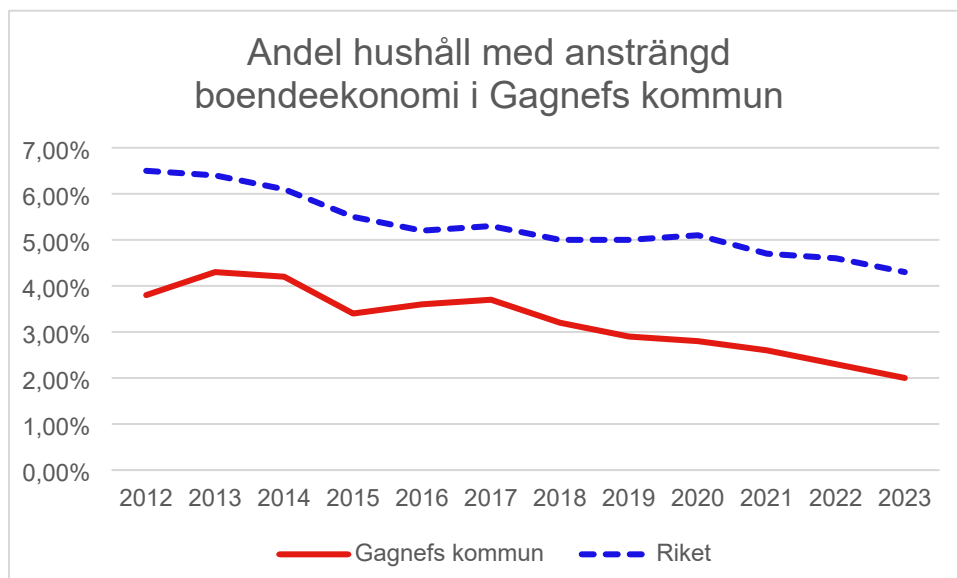
Boendeekonomi



Enligt Boverkets rapport om bostadsbrist har andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi i Sverige minskat stadigt från 6,5 procent 2012 till 4,3 procent 2023. Gällande Gagnefs kommun hade 3,8 procent av hushållen en ansträngd boendeekonomi år 2012. År 2023 hade andelen minskat till 2,0 procent, vilket är lägre än rikssnittet (se figur 15). Detta talar för att hushållen i

kommunen får en allt bättre boendeekonomi och därmed ekonomiska möjligheter att skaffa ett boende som passar hushållets egna behov.

Hushållens boendesituation påverkas till stor del av hushållsekonomin och sysselsättningsgrad inom hushållen. Gagnefs kommun har en sysselsättningsgrad på 86,5 procent, vilket är högre än rikets genomsnitt på 81 procent. Andelen bidragsförsörjda är 10,9 procent, jämfört med rikets 12,2 procent.



Figur 15 Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi i Gagnefs kommun. Källa: SCB

Andelen trångbodda hushåll i kommunen har sedan 2012 varierat mellan 4,4 och 4,9 procent, med 4,9 procent år 2023. Högst är andelen trångbodda i hyresrätt där andelen var 8,6 procent 2023. Under samma period har andelen hushåll med hemmaboende vuxna barn pendlat mellan 4,2 och 3,6 procent, med 3,6 procent år 2023.

Arbetsmarknadsförutsättningar



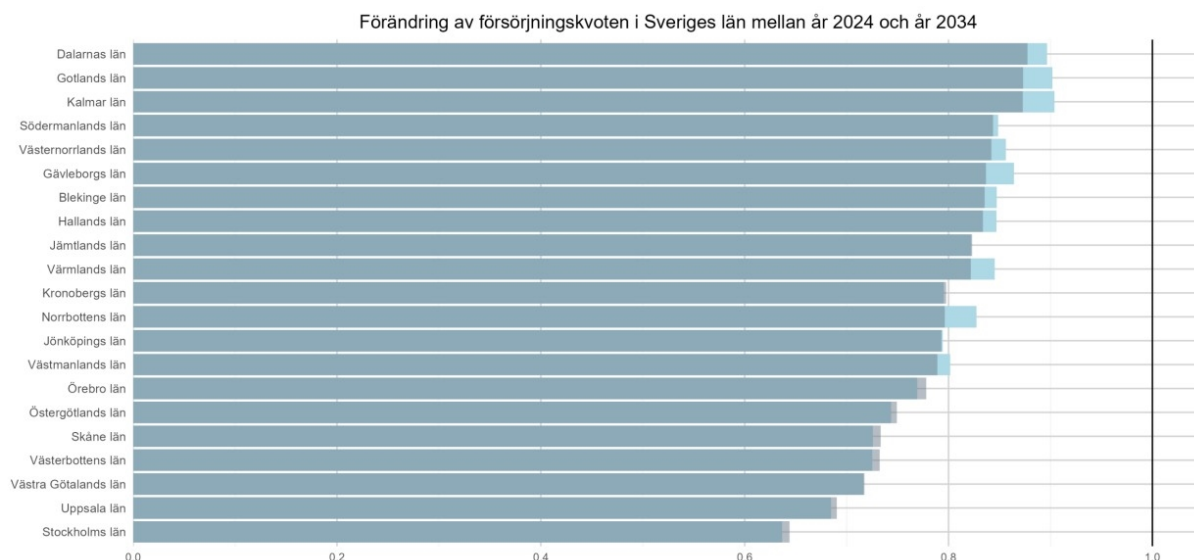
Bostadsläget i en svensk kommun påverkas till stor del av hur arbetsmarknaden ser ut i länet. I Sverige ligger arbetslösheten på 9,7 procent. Dalarna går mot strömmen jämfört med resten av Sverige då arbetslösheten i länet har minskat trots lågkonjunkturen, enligt Arbetsförmedlingens rapport för första kvartalet 2025. Gagnefs kommun har lägst arbetslöshet av alla Dalarnas kommuner, 3,2 procent av

kommuninvånarna är arbetslösa.

Dalarna har den högsta försörjningskvoten av Sveriges alla län. Det innebär att andelen personer som är beroende av försörjning från den arbetsföra befolkningen – alltså främst barn, unga och äldre, är högre än i något annat län.

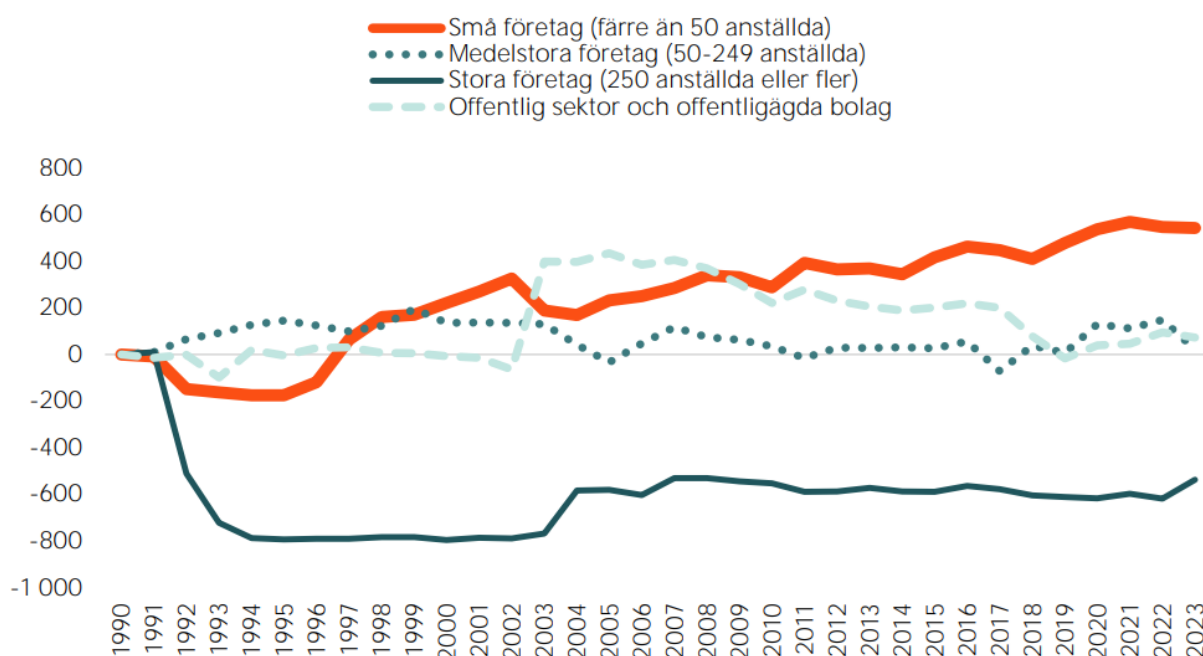
Som exempel går det i Dalarna ca 1,15 personer i arbetsför ålder per person som är beroende av försörjning. Detta kan jämföras med Stockholms län där det går ca 1,56 personer i arbetsför ålder per person som är beroende av försörjning (se figur 16). I Gagnefs kommun går det 0,95 personer i arbetsför ålder per person som är beroende av försörjning, som tidigare nämnd förväntas den äldre befolkningen öka medan den arbetsföra befolkningen minskar något fram till 2034. För Gagnefs kommun kan detta innebära en växande försörjningsbörda, vilket kan påverka både kommunens välfärdssystem och ekonomi samt den lokala arbetsmarknaden.

Att Dalarna ligger högst i denna jämförelse och att Gagnefs kommun har en högre försörjningskvot än snittet för Dalarna understryker behovet av strategisk planering för att möta framtidens utmaningar, exempelvis genom att främja inflyttning av personer i arbetsför ålder, stärka arbetskraftsdeltagandet och utveckla service för en åldrande befolkning.



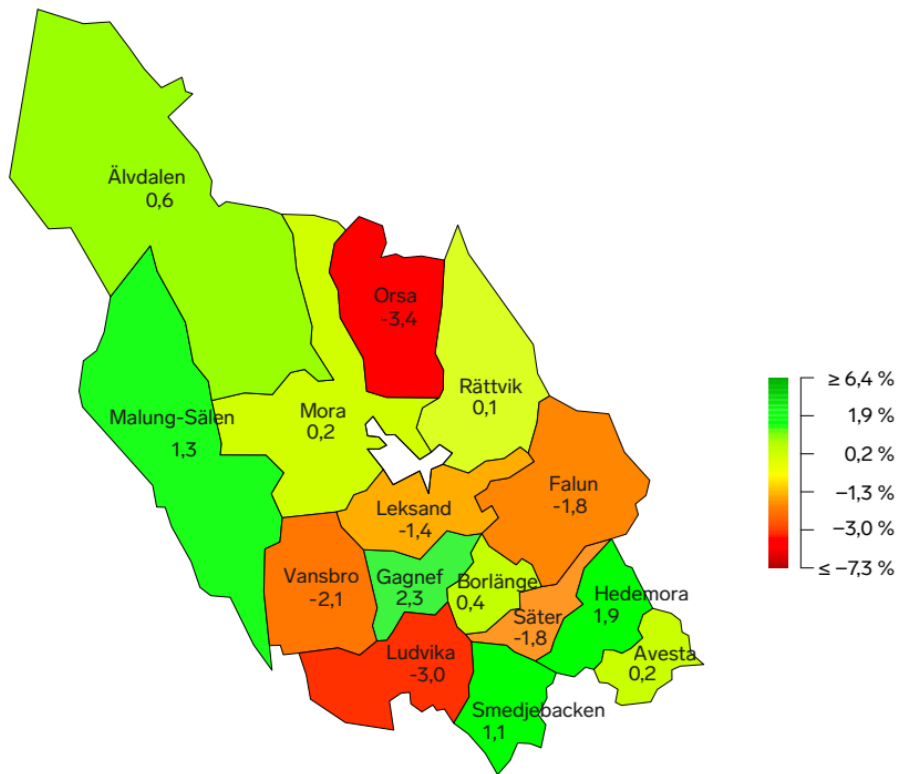
Figur 16 Förändring av försörjningskvoten i Sveriges län mellan 2024 och 2034. Källa: Region Dalarna

År 2025 fanns det 1737 registrerade företag inom alla olika bolagsformer med säte i Gagnefs kommun, majoriteten av dessa är enskilda näringsidkare. Majoriteten av företagen är småföretagare med 1–5 anställda, totalt är det 1 340 personer som jobbar för ett småföretag i Gagnefs kommun (se figur 17). Småföretagen står för 42 procent av arbetstillfällena i kommunen och av de privatägda företagen står småföretagen för 70 procent av arbetstillfällena. Skatteintäkterna från företagen i kommunen är 260 miljoner kronor per år.



Figur 17 Utveckling av antal jobb i Gagnefs kommun 1990–2023. Källa:

I Gagnefs kommun är branschen *Jordbruk, skogsbruk och fiske* den vanligaste, med cirka 20 procent av alla företag. Därefter följer branschen *Juridik, ekonomi, vetenskap och teknik* (företagstjänster) med 17 procent. Mellan 2022 och 2023 ökade jobbtillväxten med 2,3 procent i Gagnef. Det är den största ökningen i hela länet (se figur 18).



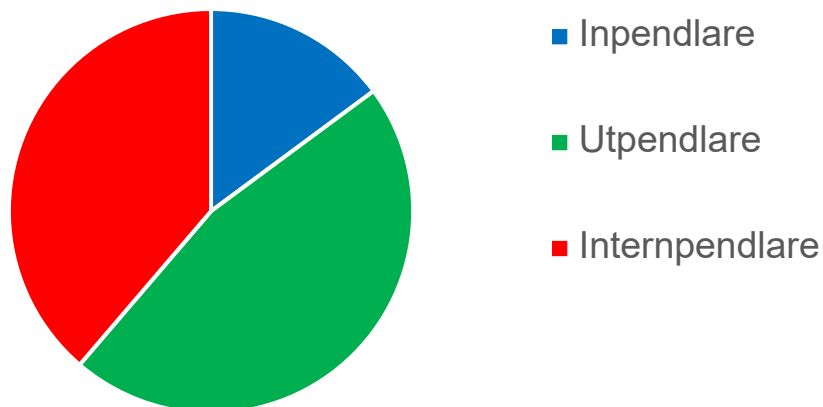
Figur 18 Tematisk karta visande jobbtillväxten i Dalarnas kommuner. Källa: Svenskt Näringsliv

Arbetspendling

Gagnefs kommun satsar fortsatt på att vara en pendlingskommun och arbetar till exempel för att kunna öppna upp Västerdalsbanan för persontrafik samt utöka användandet till sådant man vill transportera ut ur byarna.

Antal vardagspendlare in och ut ur kommunen samt de som pendlar mellan kommunens orter (över 16 år, år 2024) presenteras i tabellen nedan. De flesta utpendlar till Borlänge, Falun och Leksand som tillsammans står för 2280 utpendlare (se figur 19). Som utpendlingskommun gör det Gagnef till en kommun som är förankrad i den regionala arbetsmarknaden, främst i Borlänge och Falun. Detta innebär att för många gagnefsbor så är närheten till riksväg 70 och E16 viktig för den dagliga pendlingen, många av kommunens större tätorter som Gagnef, Djurås och Mockfjärd ligger belägna längs med dessa två huvudstråk och väg 583 som kopplar samman Bäsna med den regionala arbetsmarknaden kan ses som en direkt konsekvens till den stora andelen utpendlare.

Arbetspendlingsmönster Gagnefs kommun



Figur 19 Arbetspendlingsmönster i Gagnefs kommun 2024. Källa: Pendlarstatistik

Behov och efterfrågan på bostadsmarknaden

Regionalt

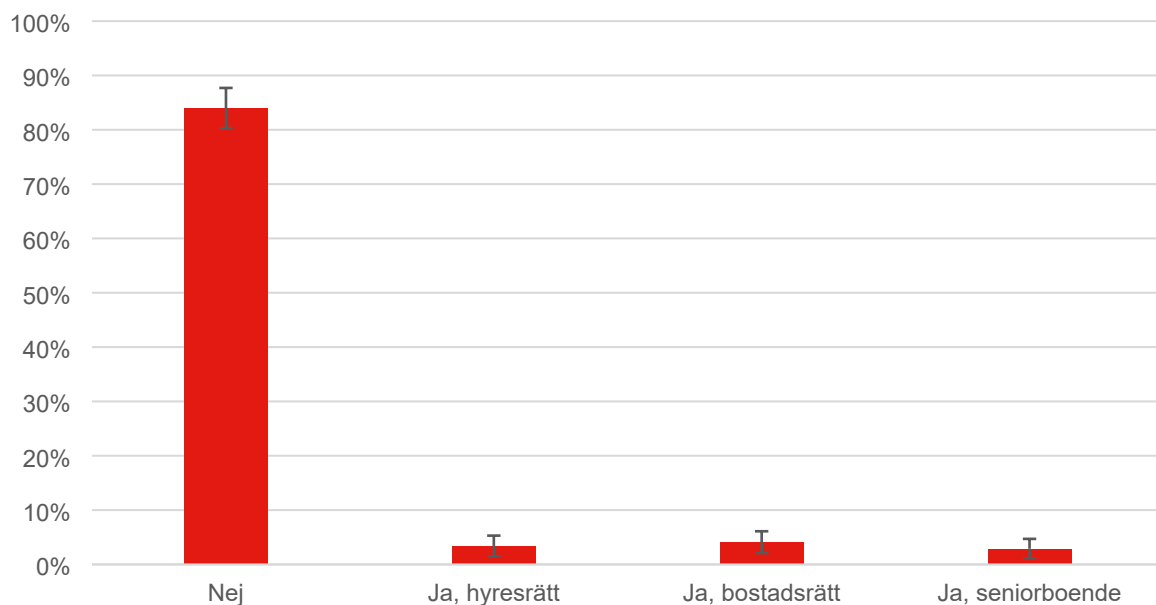
Regionalt så råder det bostadsbrist, främst i kommunerna runt Siljan och i många av de större tätorterna i länet. De flesta kommuner uppskattar att bostadsbehovet är tillfredsställt på medel- till hög nivå men att det största hindret för att tillgodose behovet av boende är att det saknas bostäder av viss hustyp, storlek eller geografisk placering. Andra anledningar till att bostadsbehoven inte går att tillfredsställa är den långa kötiden på hyresrätter för att få ett förstahandskontrakt och till viss del att bostadssökande saknar ekonomiska förutsättningar att köpa bostad i vissa kommuner.

Lokalt

Gällande behovsuppfyllelse av bostadssituationen för invånarna i Dalarnas län rankar sig Gagnefs kommun lägst av alla kommuner i länet. Mellan 2015–2023 har kommunen haft ett underskott av bostäder med undantag för 2020 och 2023 då kommunen konstaterat att bostadsmarknaden var i balans i utbud och efterfrågan. Framöver visar prognosen på ett behov av ett tillskott av 8 bostäder mellan 2025–2034 samtidigt som det beräknas ett överskott av 27 bostäder under samma period. Det tyder på att det kan finnas en obalans på bostadsmarknaden där bostadsbeståndet i kommunen idag inte möter behovet. Ett obalanserat bostadsutbud innebär inte att efterfrågan saknas, i stället visar det på att marknaden till viss del har stagnerat på grund av brist på alternativ kring bostäder. Prognosen utgår från historiska trender och tar inte hänsyn till politiska ambitioner eller förändringar på arbetsmarknaden som kan förändra behovet och efterfrågan på bostäder. Att exempelvis möta det obalanserade utbudet med fler bostäder på eftertraktade platser kan skapa ett nytt framtidsscenario som avviker från vad prognosen visar.

En enkät som skickades ut med Statistiska Centralbyråns (SCB) medborgarundersökning med frågor till medborgare boendes i Gagnefs kommun om deras bostadssituation och boendebehov. Svaren visar att en stor andel av respondenterna är nöjda med sin boendeform, 84 procent skulle inte vilja ha en annan boendeform än den de har idag. De som önskar en annan boendeform är det 4 procent som önskar bo i bostadsrätt, 3 procent hyresrätt och 3 procent seniorboende (se figur 20).

Skulle du vilja ha en annan boendeform?

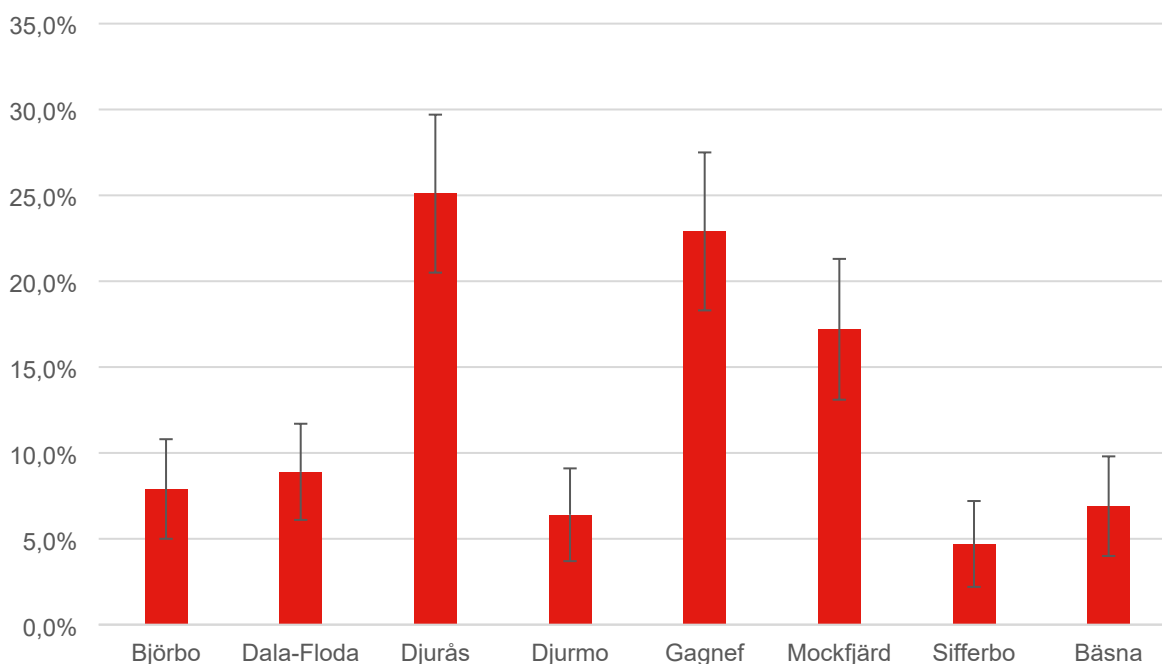


Figur 20 Svar från medborgarundersökning på fråga: Skulle du vilja ha en annan boendeform? Källa: SCB

(Färre än 10 svar på svarsalternativ; Ja radhus, Ja trygghetsboende, Ja, annat.)

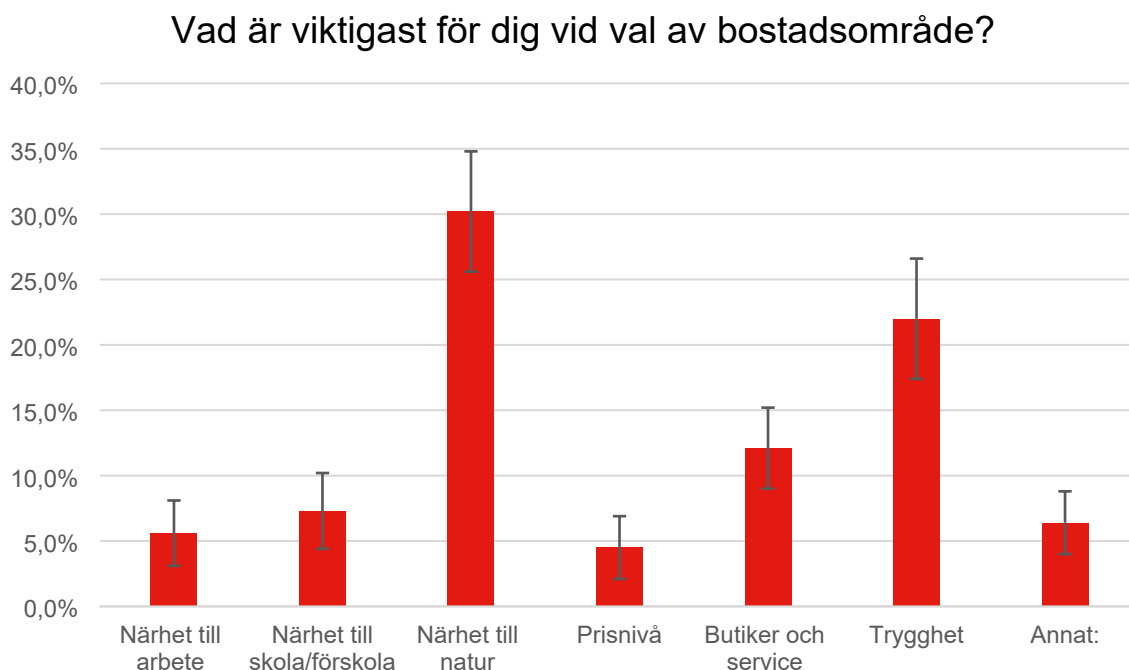
Samtidigt visar svaren om respondenternas föredragna bostadsområde att vissa tätorter var mer föredragna än andra. Exempelvis är Djurås det populäraste området att bo i med cirka 25 procent av svaren, följt av Gagnef, 23 procent och därefter Mockfjärd, 17 procent (se figur 21).

I vilket område skulle du helst vilja bo?



Figur 21 Svar från medborgarundersökning på fråga: I vilket område skulle du helst vilja bo? Källa: SCB

Gällande vad som är viktigast för respondenterna vid val av bostadsområde är *Närhet till natur*, 30 procent av svaren, följt av *Trygghet*, 22 procent av svaren och därefter *Butiker och service*, 12 procent av svaren (se figur 22).



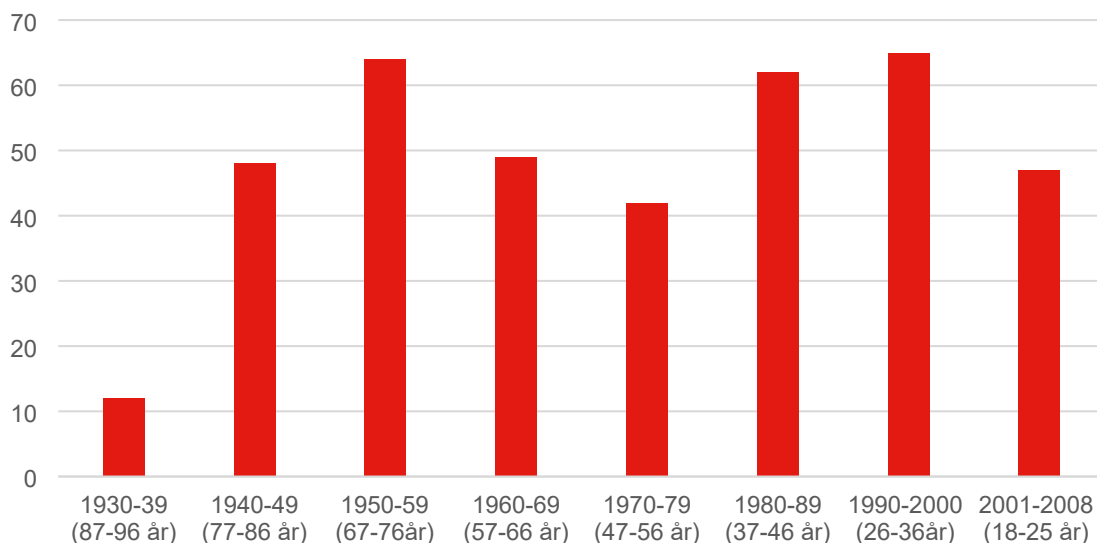
Figur 22 Svar från medborgarundersökning på fråga: Vad är viktigast för dig vid val av bostadsområde?

(Färre än 10 svar på svarsalternativ; *Närhet till vatten*, *Kollektivtrafik*)

Hyresrätter

För närvarande står omkring 400 personer i Gagnefbostäders bostadskö (februari 2026). Åldern på dessa personer är spridd men flest är personer födda 1990–2000 (65 personer) och därefter personer födda 1950–1959 (64 personer) (se figur 23). Acasa, hyresvärd äger för närvarande 48 hyresrätter i kommunen där samtliga lägenheter är uthyrda. Omkring 80 personer står i Acasa bostadskö för bostäderna i Djurås (mars 2026).

Ålder på personer stående i Gagnefbostäders bostadskö



Figur 23 Ålder på personer stående i Gagnefbostäders bostadskö. Källa: Gagnefbostäder

Gagnefbostäder har i nuläget inga planer på att bygga nya bostäder. I stället är fokus att förvalta det befintliga beståndet och optimera uthyrningen av de vakanta lägenheterna. För närvarande (april 2026) finns ingen kännedom om en större privat hyresvärd som visat intresse av att bygga nya hyresbostäder i kommunen.

Mäklare

Bostadsmarknaden beskrivs av mäklare som att bostadsmarknaden ger ett prisvärt boende i naturnära läge med pendlingsavstånd till Falun och. De som flyttar till Gagnef kommer ofta från närliggande kommuner; Falun, Borlänge och Leksand. Det är generellt högre efterfrågan i orter som Djurmo, Djurås och Gagnef, till viss del även Dala-Floda. Specifikt efterfrågar större boenden såsom enplanshus eller större 2–3 rum och kök. Många köpare söker prisvärda bostadsrätter, särskilt äldre som vill flytta från större hus eller gård till ett boende med lägre boendekostnad. Mäklare vittnar om att tidigare boende i äganderätt i kommunen har flyttat till grannkommunerna där det finns ett större utbud av bostadsrätter till följd av det begränsade utbudet i Gagnefs kommunen. Nyproducerade bostadsrätter som säljs i kommunen idag kan kosta lika mycket, eller mer än en villa i kommunen vilket gör att intresset för dessa objekt kan vara lågt. Efterfrågan är generellt högre på villor men det stora utbudet gör också att det ofta råder balans på denna boendeform. Främst söker köpare tomter centralt i Djurås och enplansvillor centralt i tätorterna. Även tomter i vatten-nära läge är attraktiva på bostadsmarknaden.

Särskilda gruppers bostadsbehov

Gagnefs kommun har, utöver det generella ansvaret för bostadsförsörjningen i kommunen också ett ansvar att tillgodose behovet av bostäder för ett antal särskilda grupper.

Socialtjänstlag

I 2 kap 1 § står det att kommunen genom socialtjänsten ska bland annat främja enskildas ekonomiska och sociala trygghet. Gällande äldre personer ska kommunen i enlighet med 2 kap § 2, § 3 och § 4 arbeta för att äldre personer har möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden och ha en aktiv och meningsfull tillvaro i gemenskap med andra och att äldre personer får goda bostäder. Kommunen ska också ha särskilda boendeformer för äldre personer som behöver omvårdnad och särskilt stöd samt tillfredsställa behovet av särskilda boendeformer för äldre personer. Detta innefattar boende som underlättar behovet av insatser i boendet och andra tjänster som kräver lättåtkomlighet samt att tillgodose behovet av att bryta önskad isolering.

Enligt 8 kap § 10 ska personer som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring få bo på ett sätt som är anpassat efter deras individuella behov av särskilt stöd. Det är kommunen som ska tillgodose detta behov. Enligt 11 § ska kommunen också erbjuda bostäder med särskilt stöd för personer som har svårigheter i sin livsföring av fysiska, psykiska eller andra skäl.

I enlighet med 9 kap § 1 ska kommunen genom socialnämnden ansvarar för som är i behov av boende i familjehem, stödboende för barn och unga eller hem för vård eller boende tillgodoses. Enligt § 5 ansvarar också socialnämnden över att enskilda som behöver stöd och skydd till följd av hot, våld eller andra övergrepp ska tas emot i ett skyddat boende, däremot ska behovet av vissa hem i skyddat boende tillgodoses av staten.

Funktionsnedsatta

I kommunen finns flera gruppboenden som är anpassade för personer med mer omfattande omvårdnadsbehov. Boendena Kajen, Åsen och Näset är alla gruppboenden där olika personers specifika behov och dygnet runt-omsorg kan tillgodoses. Här finns även korttidsboende. Boendet Dallotsen drivs i privat regi och vänder sig till personer med psykiska funktionsnedsättningar. Det har tidigare konstaterats att behovet av gruppboenden förväntas öka under de närmaste åren i enlighet med den demografiska utvecklingen. Det finns även korttidsboenden i kommunen som erbjuder korttidsvistelse utanför hemmet för barn, ungdomar och vuxna.

Äldre

Olika typer av boendeformer som är anpassade efter äldres behov finns idag i kommunen. Ett nytt vård- och omsorgsboende öppnade 2023 med 60 nya platser. Totalt finns det i kommunen idag 115 platser på vård- och omsorgsboendena samt 6 korttidsplatser. Befolkningsutvecklingen pekar mot ett ökat behov under kommande år, och enligt kommunens prognos kommer 135 platser att krävas år 2030, vilket innebär ett tillskott på minst 19 nya platser för att möta efterfrågan.

Ungdomar och unga vuxna

Kommunen har idag inga utpekade bostäder för ungdomar och unga vuxna, i stället hänvisas dessa personer till det ordinarie hyres- och köpebeståndet. Ungdomar som söker sin första bostad är i första hand intresserade av hyresrätter, kostnaden för bostaden är oftast det som styr var och hur stor bostad denna grupp efterfrågar.

Förutsättningar för byggande

För att kommunen ska kunna verka för ett fortsatt byggande och möta efterfrågan bör det finnas kännedom om var det är möjligt att bygga. För närvarande råder det hög efterfrågan i vissa delar av kommunen där utbudet inte alltid kan tillgodose efterfrågan. Detta beror dels på att hänsyn måste tas till lagstiftning som hindrar bebyggelse, dels kan vissa områden inte vara lämpliga sett till en begränsad infrastruktur såsom vägar.

Lediga detaljplanerade tomter för bostäder i Gagnefs kommuns tätorter

Det finns idag förutsättningar att bygga på många platser runt om i kommunen. Framför allt gäller detta tomter för småhus där det i dagsläget finns drygt 50 kommunalt ägda tomter i varierande storlek och geografisk placering som är lämplig för bebyggelse av småhus. Det finns även tomter och mark avsedd för flerbostadshus. Nedan följer en sammanställning av byggklara tomter och potentiellt exploaterbar mark som i dagsläget är privatägd mark.

Djurås

I Djurås finns åtta kommunalägda byggklara villatomter, varav 4 anses attraktiva. Tillsammans med exploatering av privatägd mark går det potentiellt att bygga omkring 180 nya bostäder. Det råder hög efterfrågan på tomter i Djurås.

Bäsna

I Bäsna finns en (1) kommunalägd byggklar villatomt. Tillsammans med exploatering av privatägd mark går det potentiellt att bygga omkring 80 nya bostäder. Det råder hög efterfrågan på tomter i Bäsna.

Djurmo

Djurmo har idag ingen kommunalägd tomt för bostäder. Tillsammans med exploatering av privatägd mark finns potential att bygga omkring 20 nya bostäder. Det råder hög efterfrågan på tomter i Djurmo.

Sifferbo

Sifferbo har idag två kommunalägda byggklara villatomter. Tillsammans med nyexploatering av privatägd mark kan det byggas omkring 40 nya bostäder beroende på boendeform. Det råder hög efterfrågan på tomter för bostäder i Sifferbo.

Gagnef

I Gagnef finns fyra kommunalägda byggklara villatomter och en (1) tomt för flerbostadshus med max åtta lägenheter. Tillsammans med nyexploatering av privatägd mark kan det byggas omkring 50 nya bostäder beroende på boendeform. Det råder hög efterfrågan på tomter i Gagnef.

Mockfjärd

I Mockfjärd finns 12 kommunalägda byggklara villatomter, varav sex anses vara

svårsålda på grund av sina oattraktiva lägen. Finns potential att bygga runt på privatägd mark med cirka 70 bostäder beroende på boendeform. Det råder måttlig efterfrågan på tomter i Mockfjärd.

Dala-Floda

I Dala-Floda finns tre kommunalägda byggklara villatomter och kommunalägd mark med detaljplaner som bäst lämpar sig för flerbostadshus. Tillsammans med nyexploatering av privatägd mark kan det byggas omkring 180 nya bostäder beroende på boendeform. Det råder låg efterfrågan på tomter i Dala-Floda.

Björbo

I Björbo finns 24 kommunalägda byggklara villatomter. De flesta av dessa tomter förväntas inte bebyggas inom den närmsta tiden. Det råder låg efterfrågan på tomter i Björbo.

Mål och planerade åtgärder

I Gagnefs kommun pågår ett antal projekt för att öka planberedskapen. Pågående planläggning för bostäder och verksamheter syftar till att skapa bättre förutsättningar för att Gagnefs kommun ska ha en befolkningstillväxt och fler arbetstillfällen. Nedan följer planerade projekt som är på gång i kommunen.



Sifferbo industriplan

Planen innebär 7–10 tomter för småindustri och detaljplanen är just nu på samråd. Dessa tomter möjliggör fler arbetstillfällen och har potential att öka efterfrågan på bostäder i kommunen.

Stora skogen, Djurås

En boendemiljö med upp till 300 nya bostäder i olika upplåtelseformer av varierande karaktär och plats för en förskola. Området har stora kvaliteter med närhet till befintlig service, goda kommunikationer och grönområden.

Älvbyn, Bäsna

Utveckling av skogsmark till ca 30 tomter planerade för bostäder enligt LIS-planen, främst småhus men även viss flerbostadsbebyggelse.

Sammanfattning

I Gagnef kommun finns det goda förutsättningar för stabila boendeförhållanden och befolkningen i kommunen har ökat fram till år 2021. Andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi minskar och arbetslösheten i kommunen är lägst i hela Dalarna.

Samtidigt visar befolkningsprognosen från SCB, baserad på en statistisk framskrivning av historiska scenarier, på en befolkningsminskning där en ökad andel äldre i kombination med att allt färre barn föds. Detta speglas också i Dalarna där trenden i länet pekar på en minskning av antal födda barn per kvinna år 2024 jämfört med tidigare år. Fram till år 2045 väntas antalet äldre personer (80+ år) öka med drygt 8 000 individer samtidigt som antalet yngre personer (0–19 år) minskar med drygt 10 000 individer. Befolkningen i Dalarna väntas minska fram till år 2045 där Gagnef beräknas minska mer än genomsnittet i länet, samtidigt som riket i sin helhet beräknas se en ökad folkmängd. Denna trend går redan att se på lokal nivå där Gagnefs kommun låg under reproduktionsnivån år 2024.

Att riket som helhet växer i folkmängd och Dalarna väntas minska i befolkning visar på att det finns potential att attrahera inflyttare till Gagnef från andra delar av landet. Det framtidsscenario som prognosen presenterar bör betraktas som ett nollalternativ, ett scenario som kan inträffa ifall inga aktiva insatser görs. Eftersom prognosen innefattar en rad antaganden baserat på historiska trender kan det faktiska utfallet påverkas av hur kommunens planberedskap och aktiva markpolitik ser ut, hur arbetsmarknaden utvecklas och bostadsbeståndets sammansättning av olika upplåtelseformer. Även omvärlden och världsekonomin har stor påverkan på hur bostadsmarknaden påverkas.

Bostadsmarknaden i Gagnefs kommun är unik med andelen småhus som uppgår till 80 procent av beståndet. Detta motsvarar 4900 permanentbostäder och väntas öka i antal i takt med att fler tomter bebyggs. Majoriteten av de som svarat i medborgarundersökningen från SCB uppgav att de inte önskar ha en annan boendeform. Det visar på en styrka i bostadsutbudet i Gagnef, många inte önskar bo i annan boendeform än den de för närvarande har vilket vittnar om att personer boende med äganderätt, ofta i småhus, är nöjda med sin boendeform.

SBC:s medborgarundersökning speglar endast uppfattningarna hos de som bor i kommunen och deras bostadsbehov, enligt lokala mäklare råder ett mönster av att invånare söker sig till grannkommunerna för att där finna ett mer diversifierat utbud av bostäder. Det indikerar på att kommunens bostadsutbud inte är tillräckligt varierat och saknar den bredd av bostäder som efterfrågas. Utflyttningen till grannkommunerna bör därför ses som en signal från marknaden att det finns ett behov av alternativ till småhusbeståndet i kommunen.

Ett annat tecken på en bristande variation av bostadstyper är trångboddheten bland boende i Gagnef. Trångboddheten i kommunen har varierat under senaste åren mellan 4,4 och 4,9, år 2023 var andelen trångbodda hushåll 4,9 procent.

Trångboddheten är högre bland hyreslägenheter vilket kan tyda på en brist av lägenheter av varierande storlek när familjer växer och får fler barn. Det kan också råda trångboddhet i småhus när unga vuxna har svårt att hitta sitt första boende, ofta en mindre hyresrätt, och i stället blir kvar boendes i föräldrahemmet.

En annan utmaning i kommunens bostadsutbud är skillnaden i utbud av byggklara tomter. I en del av kommunens större tätorter råder det brist planlagda tomter, i andra delar av kommunen finns de i stället ett överskott av tomter som förblir osålda. Avståndet till de större inpendlingskommunerna kan vara en orsak då hustomternas geografiska placering har stor påverkan på efterfrågan.

Vidare finns det i kommunen ett generellt större behov av fler hyresbostäder och att upplåta mark för flerbostadshus i attraktiva lägen. Bostadsköerna till hyresrätter överskrider tillgången, främst i de mer eftertraktade tätorterna som Djurås, Gagnef och Mockfjärd. Prognosen med en ökad andel äldre pekar också på ett ökat behov av lägenheter och platser på vård- och omsorgsboenden kommande år. Det går även att tyda ett visst intresse för att bo på trygghetsboenden.

I kommunen planeras det för flera nya bostadsområden som kan möta efterfrågan på fler bostäder i de delar av kommunen där det råder brist. Framför allt de utpekade områdena för bostadsbyggande i Stora Skogen i Djurås och Älvbyn i Bäsna, båda naturnära och ligger i närheten av samhällsservice väntas möta efterfrågan på bostäder nära inpendlingskommunerna.

Rekommendationer

Utifrån vad som uppkommit i analysen av Gagnefs kommuns bostadsförsörjning finns ett antal rekommendationer för att möta behovet och efterfrågan på bostäder kommande år.

Behov och efterfrågan på vård- och omsorgsplatser kommer på sikt att öka i takt med att antalet äldre ökar. Därmed kommer behovet av vård- och omsorgsplatser såsom äldreboenden och trygghetsboenden att öka. För att möta denna utveckling bör fler av dessa boenden planeras och byggas. Fler boenden för äldre personer har också potential att frigöra småhus som lämpar sig väl för barnfamiljer och möjliggör en högre rörlighet på bostadsmarknaden.

Den höga andelen småhus i Gagnef i kombination med de naturnära boende som invånare i Gagnef har är vad som gör kommunen unikt attraktiv med sitt bostadsutbud. Personer som söker småhus i naturnära läge möter i kommunen ett stort, prisvärt, utbud som har potential att konkurrera med grannkommunerna.

Samtidigt skapar detta också utmaningar att kunna bo i kommunen för de som söker annat än ett småhus som bostadstyp. Yngre personer efterfrågar ofta små lägenheter, generellt sett hyresrätter som ett första boende. Äldre personer efterfrågar generellt större lägenheter i markplan eller med hiss i byggnaden. Bedömningen är därför att det bör byggas både bostadsrätter och hyreslägenheter i varierande storlek. De lägenheter som efterfrågas är sådana som innebär låga kostnader för de boende, antingen låg avgift i en bostadsrättsförening eller låg hyra på hyresrätter. I och med att det råder en hög efterfrågan på lägenheter vilket bekräftas av antalet personer i bostadsköerna och mäklares analys av marknaden råder det en efterfrågan av lägenheter i kommunen. Prisvärda lägenheter och småhustomter i attraktiva lägen är något som fortsatt har potential att locka invånare från grannkommuner att flytta till Gagnefs kommun.

Gällande tomter för upplåtelse av bostad bedöms behov och efterfrågan vara fortsatt stor kring tätorterna, främst gäller detta Djurås, Djurmo, Sifferbo, Bäsna och vissa delar av Gagnef. Tomternas läge i tätorten är ofta avgörande för hur stor efterfrågan är samt faktorer som närhet till service och närhet till grönområden spelar en stor roll för hur hög efterfrågan är. I och med Gagnef kommuns roll som utpendlingskommun är närheten till viktiga infrastrukturstråk såsom E16 och Riksväg 70 samt Dalabanan en viktig faktor till var bebyggelse sker. Kommunen bör proaktivt stärka sin planberedskap och planera för nybyggnation av bostäder i dessa områden. Västerdalsbanan och väg 583 är också viktiga stråk för framtida bostadsetableringar där exempelvis Bäsna kan erbjuda attraktiva boendemiljöer med närhet till Falun och Borlänge. Utöver närheten infrastrukturstråken ger ska den fysiska planeringen vägledas av den fördjupade översiktsplanen för respektive tätort. Vidare fungerar LIS-plan som ett planeringsverktyg för att identifiera vilka områden i vattennära läge som lämpar sig för bebyggelse.