



# Bostadsförsörjningsprogram för Borlänge kommun 2023-2026

Beslutad av kommunfullmäktige 2023-06-20



**BORLÄNGE**

## 1.1 Metadata om dokument

<b>Dokumentnamn</b> Bostadsförsörjningsprogram för Borlänge kommun 2023-2026		<b>Dokumenttyp</b> Strategi	<b>Omfattar</b> Kommunen Kommunkoncernen
<b>Dokumentägare</b> Lägg in text	<b>Dokumentansvarig</b> Strategi- och exploatering	<b>Publicering</b> Lägg in text	
<b>Beslutad</b> 2023-06-20	<b>Bör revideras senast</b> 2026-09-13	<b>Beslutinsats</b> Kommunfullmäktige	<b>Diarienummer</b> 2019/2524

# Innehåll

<b>Innehåll</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Inledning</b> .....	<b>1</b>
<b>Lagstadgat ansvar för bostadsförsörjning</b> .....	<b>2</b>
Bostadsförsörjningslagen.....	2
Plan- och bygglagen .....	2
Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag .....	2
Ytterligare lagar.....	2
<b>Kommunens verktygslåda</b> .....	<b>3</b>
Planmonopol.....	3
Exploatering och markanvisning .....	3
Allmännyttigt bostadsföretag .....	3
<b>2 Bostadsplanering i Borlänge</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Bostäder i Borlänge</b> .....	<b>6</b>
3.1 Nuvarande bostadsbestånd i Borlänge kommun .....	6
3.2 Allmännyttigt bostadsbestånd.....	8
3.3 Planering för ett växande Borlänge .....	9
3.4 Planering för attraktiva boendemiljöer .....	11
<b>4 Framtidsprognoser för bostadsförsörjning</b> .....	<b>12</b>
4.1 Befolkningsutveckling i Borlänge .....	12
4.2 Regionala utmaningar och trender till 2030.....	13
4.3 Utveckling på arbetsmarknaden .....	14
<b>5 Bostadsbehov i Borlänge</b> .....	<b>15</b>
5.1 Byggbehov i Borlänge .....	15
5.2 Minska boendesegregationen .....	18
5.3 Behov och efterfrågan på bostadsmarknaden .....	20
5.3.1 Flyttar ofta .....	20
5.3.2 Hemmaboende vuxna barn .....	20
5.3.3 Återkommande problem .....	21
5.3.4 Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi .....	22
5.4 Hushållens ekonomi och bostadssegmentering .....	23
5.5 Bostadsbehov hos särskilda grupper .....	24
5.5.1 Personer med funktionshinder .....	24
5.5.2 Äldre.....	24
5.5.3 Unga vuxna och studenter .....	25
5.5.4 Barn och unga .....	26
5.5.5 Nyanlända .....	27
5.5.6 Personer som befinner sig i bostadslöshet .....	27

5.5.7	Personer i behov av skyddat boende.....	28
<b>6</b>	<b>Mål .....</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>Uppföljning .....</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>Riktlinjer .....</b>	<b>33</b>
8.1	Sveriges byggvänligaste kommun.....	33
8.2	Dialog och samverkan.....	34
8.3	Miljömässigt mer hållbara bostäder.....	35
8.4	Klimatanpassade bostäder.....	36
8.5	Blandning av upplåtelseformer och boendeformer .....	37
8.6	Stadsplanering för minskad segregation .....	38
8.7	Förvaltning och förmedling av bostäder som motverkar och förebygger hemlöshet 39	
8.8	Skapa attraktiva bostäder för äldre .....	40
8.9	Hållbar lokalisering .....	41
<b>Bilagor</b>		





# 1 Inledning

En viktig faktor för utvecklingen i Borlänge kommun är bland annat tillgången till trivsamma boendemiljöer. En ökad variation i utbudet av bostäder gör att kommunen kan fortsätta växa och möta behoven hos nuvarande och framtida borlängebor.

Borlänge kommun har över tid varit inne i en trend med växande befolkning och ökat antal arbetstillfällen. Den senaste befolkningsprognosen (2022) indikerar att befolkningen kommer öka markant mellan 2024-2027 i samband med etableringar av företag som ökar efterfrågan på arbetskraft. Därefter planar befolkningstillväxten ut. Borlänge kommuns ambition är att genom att skapa attraktiva boendemiljöer locka fler att bosätta sig i kommunen. Den politiska plattformen beskriver att takten på bostadsbyggandet ska öka med särskilt fokus på villatomter, småhus, egna boenden och nya attraktiva bostadsområden<sup>1</sup>.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska i enlighet med kommunens målsättningar och intentioner ange riktlinjer för bostadsförsörjningen och vara ett planeringsunderlag. Utgångspunkter för Borlänge kommuns bostadsförsörjningsprogram är nuvarande bostadsbestånd, bostadsbehovet för särskilda grupper, marknadsförutsättningar samt mål, prioriteringar i nämndplaner och strategiska dokument på global, nationell, regional och kommunal nivå.

Bostadsförsörjningsprogrammet anger mål (se avsnitt 6) och riktlinjer (se avsnitt 8). Utifrån programmet tas en handlingsplan fram som visar hur kommunen ska nå målen. Till bostadsförsörjningsprogrammet följer Borlänge kommuns utbyggnadsplan. Utbyggnadsplanen innehåller en sammanställning och projektförteckning av bostadsbyggandet och uppdateras årligen (se bilaga 1). Därutöver finns en separat boendeplan för äldre, en boendeplan för bostäder med särskild service enligt LSS samt boendeplan för Socialpsykiatrin enligt socialtjänstlagen.

---

<sup>1</sup> Borlange.se, 2022-10-18, Nytt styre i Borlänge

# Lagstadgat ansvar för bostadsförsörjning

## Bostadsförsörjningslagen

Enligt bostadsförsörjningslagen (2000:1383) 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. Lagen förklarar att riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige minst en gång under varje mandatperiod. I riktlinjerna klargörs kommunens målsättningar och intentioner för utveckling av bostadsbestånd och nybyggnation samt de planerade insatserna. Dokumentet ska även visa hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

## Plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen (2010:900) innefattar bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande som ska syfta till att bland annat främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

## Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Allmännyttiga kommunala bostadsbolags främsta uppgift är att agera utifrån ett allmännyttigt syfte, främja bostadsförsörjning och möjliggöra inflytande för hyresgäster. Bolagen ska bedriva verksamheten utifrån affärsmässiga principer och med normala avkastningskrav. Avkastningskravet innebär också att kommunen inte kan kräva att bostadsbolaget vidtar åtgärder som är långsiktigt olönsamma.

## Ytterligare lagar

Socialtjänstlagen (2001:453), lagen om stöd och service för vissa personer med funktionshinder (1993:387) och bosättningslagen (2016:38) är annan lagstiftning som specificerar kommunens ansvar att tillgodose bostadsbehov för särskilda grupper.

## Kommunens verktygslåda

Kommunen kan påverka bostadsförsörjningen genom en rad verktyg. Dessa beskrivs nedan.

### Planmonopol

Kommunen är ansvarig för planläggning av mark och vatten och har ett samlat ansvar för översikts- och detaljplanering. Kommunen har befogenhet att bestämma om och när ett område ska detaljplanläggas och det är alltid kommunen som antar detaljplanen. Olika typer av markanvändning kan även möjliggöras med stöd av det kommunala planmonopolet.

### Exploatering och markanvisning

Ett viktigt verktyg för bostadsbyggandet är kommunens markinnehav. Genom strategiska markförvärv kan en god planberedskap säkerställas och anpassas efter bostadsmarknadens efterfrågan. I försäljning och tilldelning av kommunal mark kan villkor ställas om kommande inriktning av nybyggnation med hjälp av markanvisningsavtal.

### Allmännyttigt bostadsföretag

Det allmännyttiga bostadsföretaget AB Stora Tunabyggen har en betydande roll i arbetet med bostadsförsörjning. Kommunen har genom det kommunala ägardirektivet möjlighet att påverka bolagets produktion och förvaltning av bostäder där bolaget ska tillgodose olika bostadsbehov och tillhandahålla ett varierat bostadsutbud. Bolaget bidrar till Borlänge kommuns vision "Inte vilken stad som helst – Sveriges trevligaste stad" och åstadkommer största möjliga samhällsnytta genom att integrera och utveckla verksamheterna i kommunens visionsområden socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart Borlänge.







## 2 Bostadsplanering i Borlänge

Kommunens ansvar i planering för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för en god boendemiljö för alla invånare. För att lyckas behöver kommunens arbete med bostadsutveckling ses i en större kontext och förhålla sig till kommunala, regionala, nationella och globala mål och strategier. Vad som behöver göras för att efterleva bostadsförsörjningsprogrammet konkretiseras i en handlingsplan.

Bostadsförsörjningsprogrammet förhåller sig till kommunens politiskt beslutade mål, prioriteringar i nämndplaner, strategier, verksamhetsplaner, ägardirektiv och översiktsplan. Borlänge kommuns trafikstrategi, miljöstrategi, träbyggnadsstrategi, serviceplan och arkitekturprogram har format riktlinjerna i bostadsförsörjningsprogrammet. Den strategiska planen och den politiska plattformen som beskriver vikten av trygga boendemiljöer och att bryta segregationen har också påverkat riktlinjerna i bostadsförsörjningsprogrammet. Målet om att kommunen ska bli klimatneutral till år 2030 blir framöver viktigt för hur vi arbetar med bostadsförsörjningsfrågor i Borlänge. Översiktsplanen för FalunBorlänge och Fördjupad översiktsplanen för Borlänge tätort formar kommunens riktlinjer för boendeutveckling genom exempelvis beskrivningen av att förtätning ska prioriteras som bebyggelsestrategi.

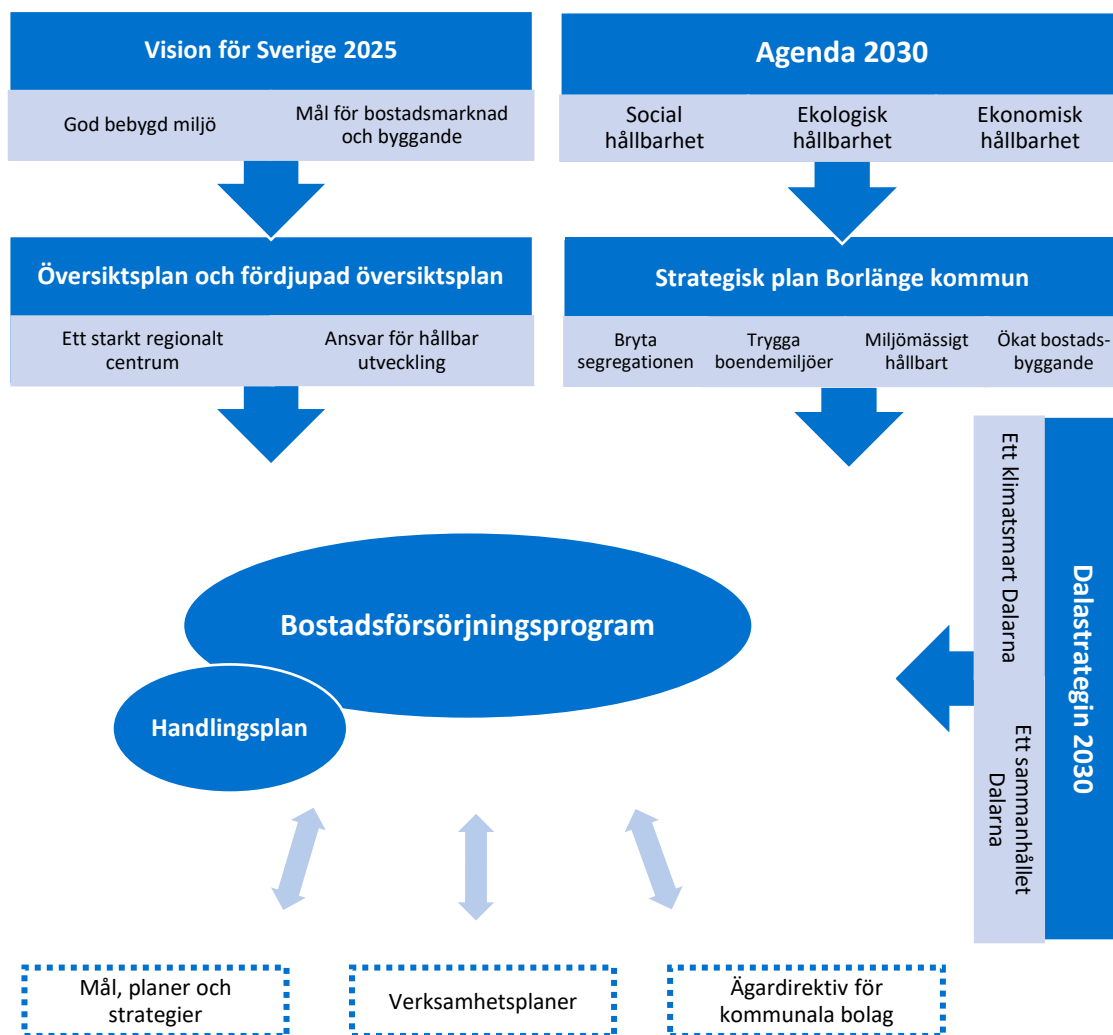
Genom översiktsplan för FalunBorlänge finns en koppling till Vision för Sverige 2025<sup>2</sup> som beskriver var Sverige behöver befinna sig år 2025 för att nå målen för ett hållbart samhälle till 2050. Borlänge kommuns strategiska plan hänvisar till Agenda 2030 och lyfter behovet av att fokusera på både social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet.

Bostadsförsörjningsprogrammet förhåller sig även till Dalastrategin 2030 (antagen juni 2021) som beskriver hur regionen ska bidra till genomförandet av internationella och nationella utvecklingsstrategier<sup>3</sup>. Dalastrategin har inverkan på bostadsplaneringen i Borlänge genom dess delar om ett sammanhållet Dalarna och ett klimatsmart Dalarna.

---

<sup>2</sup> Boverket, Vision för Sverige 2025

<sup>3</sup> Dalastrategin 2030 – Tillsammans för ett hållbart Dalarna [regiondalarna.se](http://regiondalarna.se)







## 3 Bostäder i Borlänge

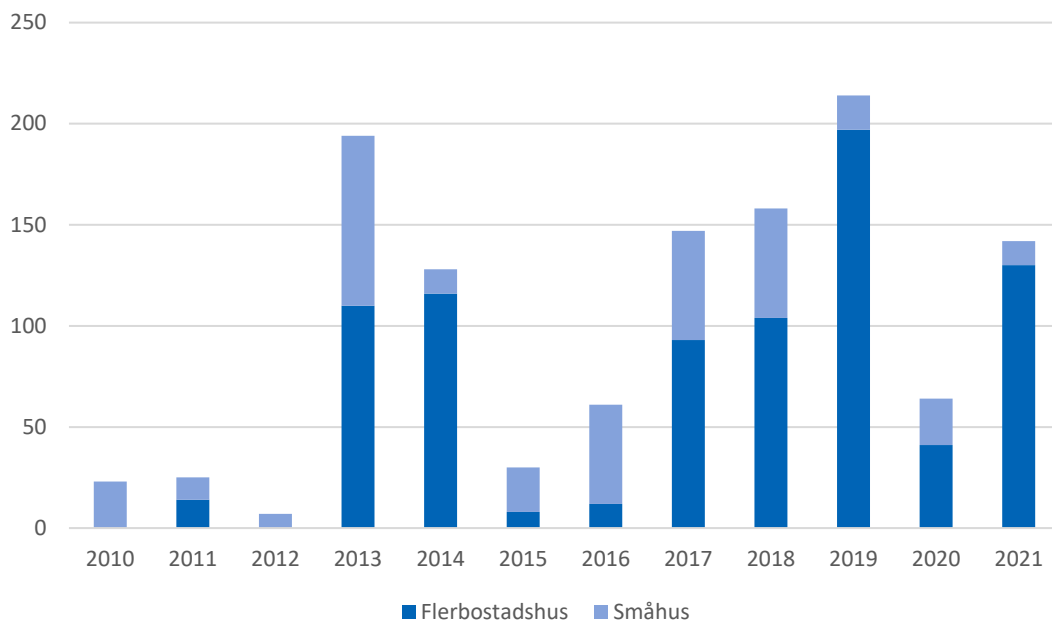
För att veta vad som behövs för bostadsförsörjningen i Borlänge kommun behöver nuvarande bostadsbestånd beaktas. Bostadsmarknaden och tillgång på bostäder påverkar den sociala hållbarheten i kommunen och kan ge uttryck i form av ökad eller minskad segregation eller trångboddhet. Vissa grupper i samhället har särskilda behov. Studenter behöver låga boendekostnader medan många äldre har behov av tillgänglighetsanpassande boenden.

### 3.1 Nuvarande bostadsbestånd i Borlänge kommun

Historiskt sett har Borlänge följt den nationella trenden med ett lågt bostadsbyggande under 90-talet och början av 2000-talet. Antalet nybyggda bostäder har varierat över tid och under de senaste åren har det skett en markant förändring i färdigställandet av nya bostäder.

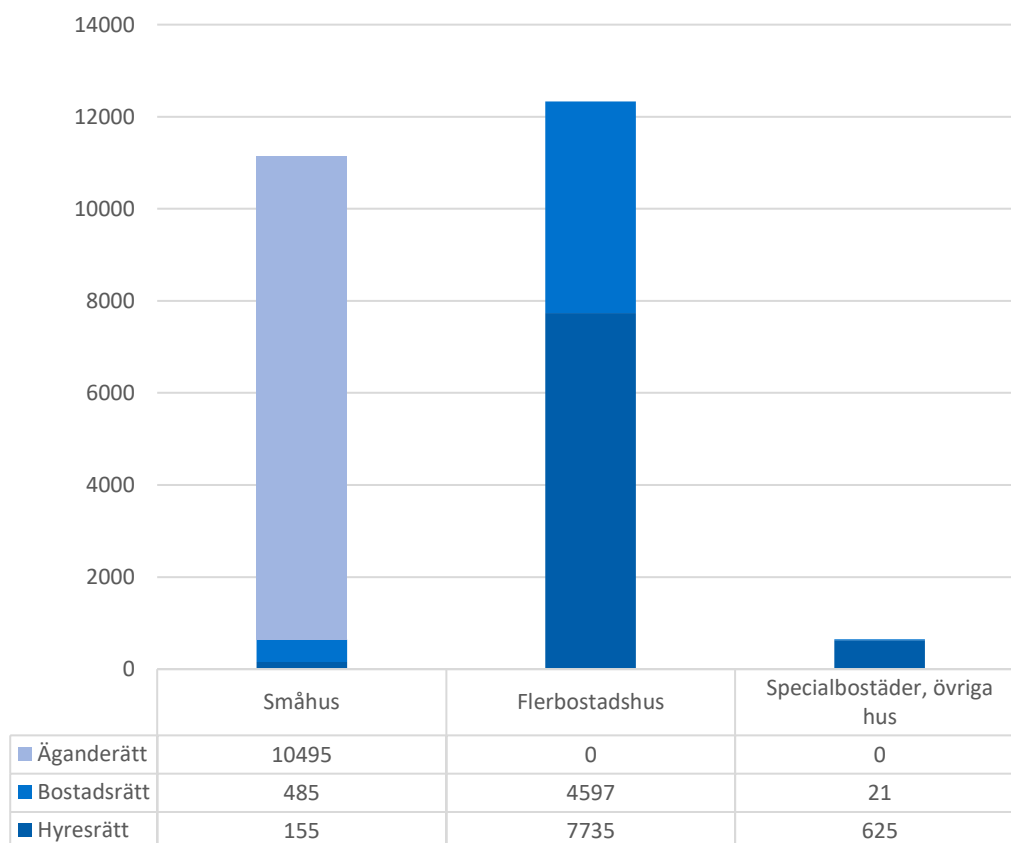
Under år 2019 färdigställdes totalt 214 bostäder i Borlänge kommun varav 197 är i flerbostadshus. Ökningen i byggandet av flerbostadshus och nedgången i småhus kan kopplas till igångsättandet av fler större byggprojekt och ett minskat utbud av småhustomter.





Antal färdigställda bostäder i nybyggda hus Borlänge kommun 2010 – 2021

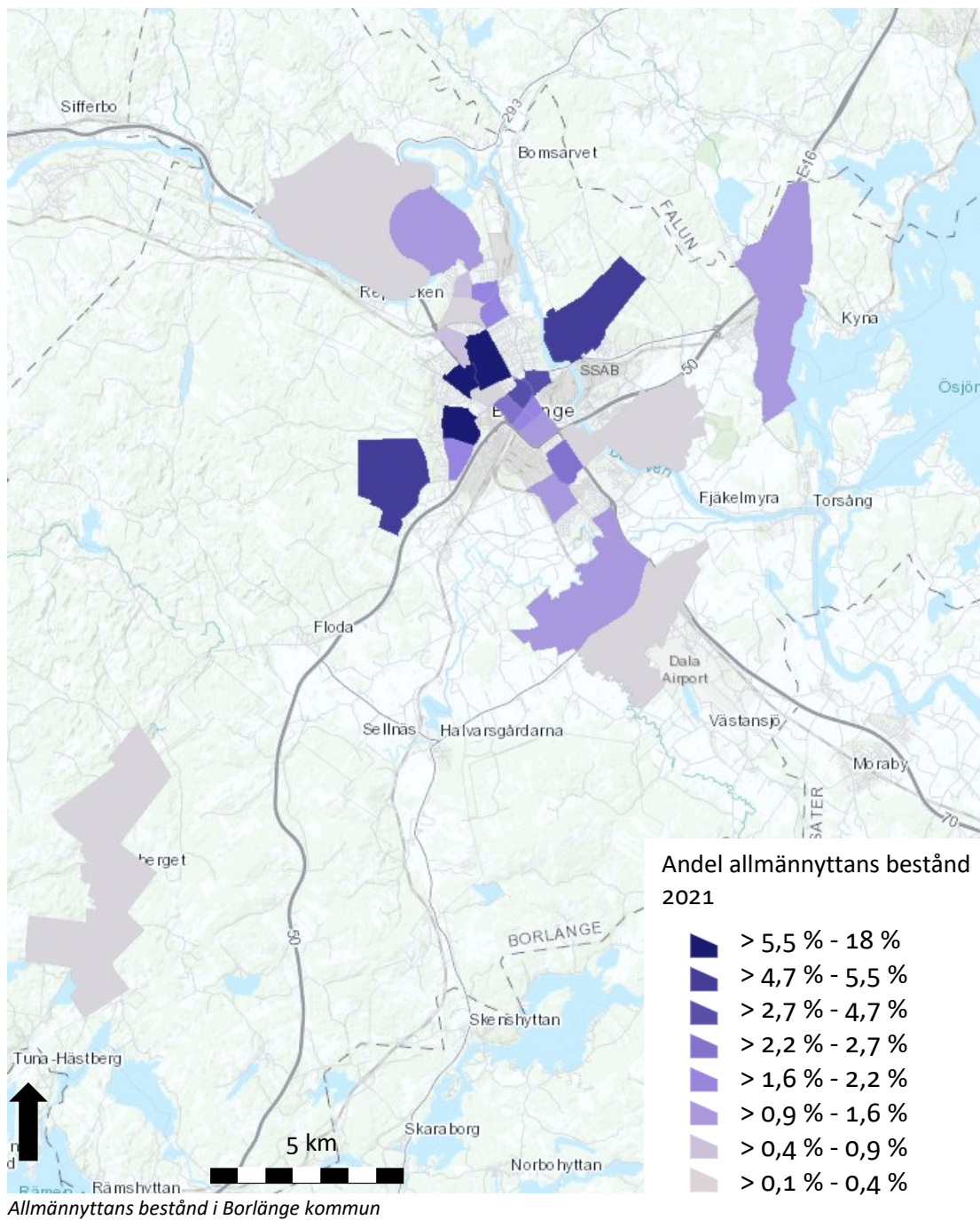
Det finns 24 113 bostäder i Borlänge och bostadsbeståndet utgörs till 51 % av bostäder i flerbostadshus.



Bostadsbestånd Borlänge kommun 2021

### 3.2 Allmännyttigt bostadsbestånd

Andelen bostäder som är allmännyttigt<sup>4</sup> i Borlänge är 20,97 % (2021)<sup>5</sup>. Detta kan jämföras med 2013 då det allmännyttiga bostadsbeståndet i kommunen var 24,53 % av det totala beståndet. Stora Tunabyggen, som allmännyttigt bostadsbolag ägt av Borlänge kommun, är viktigt för Borlänges möjlighet att arbeta med bostadsförsörjning.



<sup>4</sup> Sveriges allmännyttiga, Vad är Allmännyttan?

<sup>5</sup> Statistiska centralbyrån, Antal lägenheter efter region, hustyp och ägarkategori (inklusive specialbostäder). År 2013 - 2021

### 3.3 Planering för ett växande Borlänge

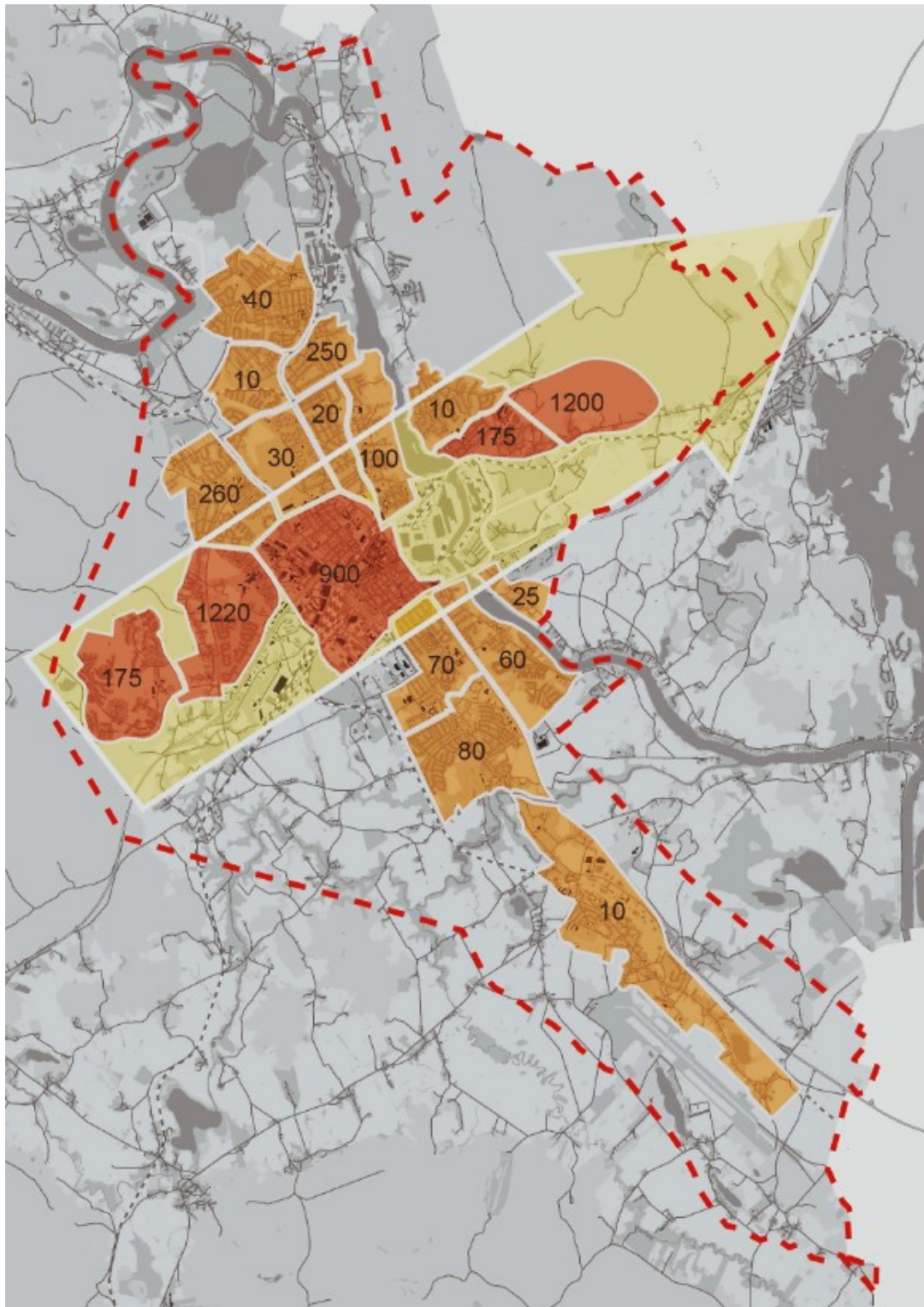
Den strategiska planen för Borlänge kommun beskriver att byggande av attraktiva boendemiljöer ska locka fler att bosätta sig i kommunen. Takten på bostadsbyggandet ska öka med särskilt fokus på villatomter, småhus, egna boenden och nya attraktiva bostadsområden. Genom att vara Sveriges byggvänligaste kommun ska nya bostadsområden med blandade boendeformer tillskapas. Äldres perspektiv ska tydligt tas med i samhällsplaneringen och bostäder anpassade för äldre ska finnas i flera delar av kommunen<sup>6</sup>.

Borlänge kommun skapar goda förutsättningar för ett växande Borlänge genom att ha en god planberedskap för bostäder. I Borlänge kommuns utbyggnadsplan finns år 2023 totalt 1 456 bostäder i lagakraftvunna detaljplaner som ännu är obebyggda. Räknar vi även med bostäder inom pågående detaljplanering under 2023 är summan 2 262 bostäder. Takten på bostadsbyggandet kan snabbt förändras av olika omvärldsfaktorer, nationella politiska beslut och konjunkturförändringar som påverkar fastighetsägare och byggaktörers incitament och möjlighet att exploatera.

Utöver antagna detaljplanerna och pågående planarbete med bostäder finns planprogram för bostadsområden. I Översiktsplan för FalunBorlänge och Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort finns flera utpekade utredningsområden (se karta [här](#)) för bostadsutveckling. På kartan nedan, från Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort, visas föreslagna utbyggnadsområden och en grov uppskattning av utbyggnadspotential.

---

<sup>6</sup> Strategisk plan, revidering 2022-12-13



Från Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort



### 3.4 Planering för attraktiva boendemiljöer

Enligt Folkhälsomyndigheten är en boendemiljö som möter de boendes behov av trygghet och trivsel ett grundläggande mänskligt behov. Den som inte har tillräckligt goda boendeförhållanden har svårare att klara övriga delar av livet, såsom utbildning och arbete, vilket i sin tur har stor betydelse för hälsan. En integrerad, trygg och hälsofrämjande boendemiljö kan främja hälsa på såväl individnivå som områdes- och befolkningsnivå. På motsatt sätt kan hälsa, tillit och social sammanhållning påverkas negativt av hemlöshet, otrygga boendeförhållanden, trångboddhet eller en segregerad boendemiljö<sup>7</sup>.

Jämför vi Borlänges betygsindex<sup>8</sup>, med medelvärdet för andra kommuner i Dalarna och kommuner i samma kommungrupp som Borlänge (kommungrupp större stad<sup>9</sup>), är det trivsamhet i bebyggelse och upplevd trygghet som är viktiga förbättringsområdena för Borlänge kommun<sup>10</sup>.

Av de som flyttar till Borlänge kommun är det en tydlig majoritet som bosätter sig i flerboestadshus, men det är osäkert om detta beror på att det är den mest attraktiva boendeformen i Borlänge eller om valet av boendeform formas av utbudet som skapas av rörligheten på bostadsmarknaden. Även när boendeformen för de som flyttar från kommunen analyseras är det inte möjligt att dra några slutsatser om hur utbudet av olika boendeformer påverkar flyttmönster<sup>11</sup>.

Nationella trender gällande hur människor önskar att bo visar på att närhet till natur, parker och plats för barn att leka är viktiga faktorer som människors värderar högt i sin boendemiljö<sup>12</sup>. Detta är även trenden nationellt bland unga vuxna där tillgång till natur värderas lika högt som närhet till vänner och familj<sup>13</sup>.

Förbindelser med kollektivtrafik värderas som mycket viktigt av många, både i landet i stort och i Borlänge<sup>14</sup>. När unga delar med sig av sina preferenser om sin framtida livsmiljö så är det också tydligt att närhet är viktigt, de vill bo i en stad ungefär av Borlänges storlek och som tillhandahåller bostad, fritidsliv och sysselsättning inom kort avstånd där det tar maximalt 30 minuter för att komma till skola eller arbete. Det är 45 % av 18-35 åringarna som anser att hållbarhet är viktigt, eller väldigt viktigt, när de väljer var de vill bo<sup>15</sup>.

---

<sup>7</sup> Folkhälsomyndigheten, Vår livsmiljös betydelse för en god och jämlik hälsa. Folkhälsomyndigheten.se

<sup>8</sup> Statistiska centralbyråns medborgarundersökning, 2020

<sup>9</sup> SKR, 2023, Kommungruppsindelning

<sup>10</sup> SCB, Medborgarnas syn på boende och boendemiljö efter region och bakgrund. År 2021 - 2022

<sup>11</sup> SCB, 2021

<sup>12</sup> SCB, 2022

<sup>13</sup> Afry, 2021, Future Cities

<sup>14</sup> SCB, 2022

<sup>15</sup> Afry, 2021, Future Cities



## 4 Framtidsprognoser för bostadsförsörjning

För korrekta framtidsprognoser av behovet av bostäder behöver vi se till den demografiska utvecklingen och arbetsmarknadens påverkan på bostadsbehoven.

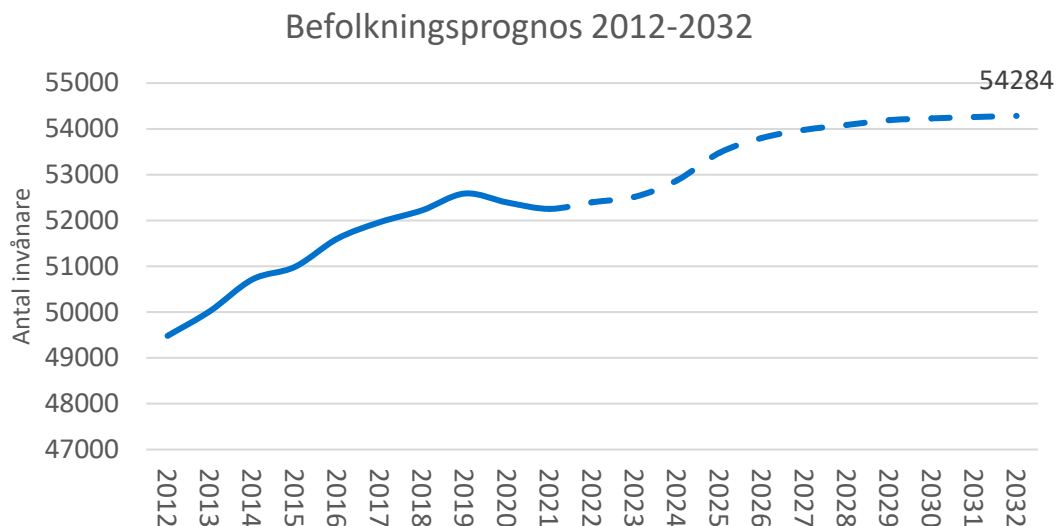
### 4.1 Befolkningsutveckling i Borlänge

Befolkningsutvecklingen har stor betydelse för planering av befintligt bostadsbestånd och nybyggnation. Invånarantalet har ökat markant sedan 90-talet och enligt kommunens befolkningsprognos förväntas en fortsatt ökning kommande år. Faktorer som påverkar befolkningsutvecklingen är bland annat arbetsmarknaden, konjunkturer, födelsenetton och migration. Det är därför viktigt att notera att det finns osäkerhet i prognoser för befolkningsutveckling och att dessa kan förändras.

I februari 2022 skrev bolagen Northvolt och Stora Enso en avsiktsförklaring om att Northvolt ska etablera sig i Borlänge 2024. Denna etablering har förändrat prognosen för befolkningsutvecklingen.

I nedanstående diagram presenteras Borlänge kommuns historiska och möjliga framtida befolkningsutveckling med en total befolkning på 54 284 invånare år 2032. Den streckade linjen avser prognosperioden 2022-2032





Befolkningsprognos för Borlänge kommun från 2012 till 2032

Av grafen nedan kan vi utläsa att andelen äldre kommer att öka i Borlänge om vi jämför 2021 och 2032. Vi kommer även se en ökning i åldersgruppen 40-50 år.

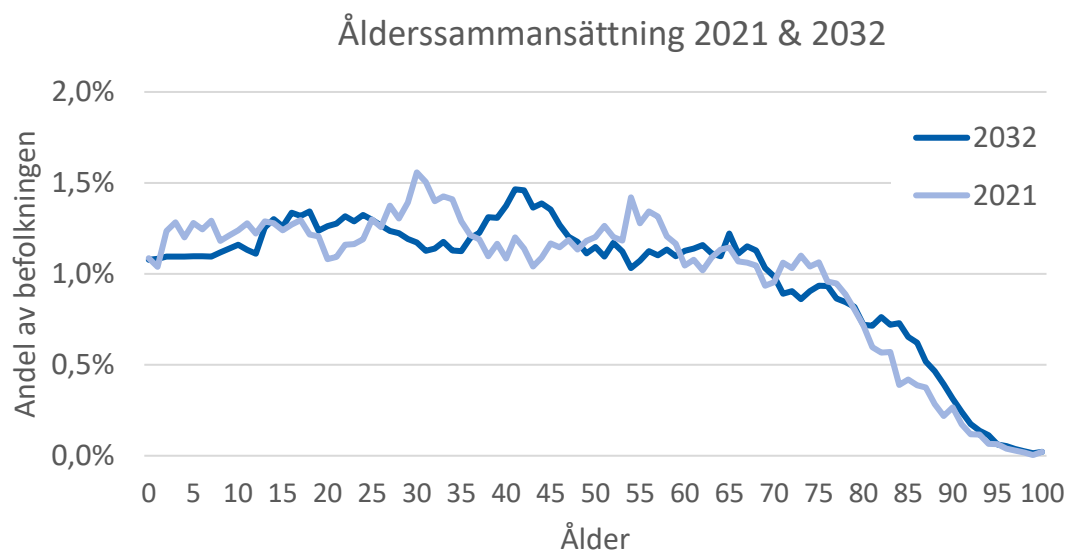


Diagram som visar hur stor andel av befolkningen efter 1-årsklasser

## 4.2 Regionala utmaningar och trender till 2030

I en alltmer sammankopplad värld är större övergripande trender och utmaningar gemensamma för många regioner och länder. Dalastrategin 2030 beskriver vilka förändringar och utmaningar som Region Dalarna gemensamt behöver hantera. Vissa av dessa utmaningar berör bostadsförsörjningen i Borlänge:

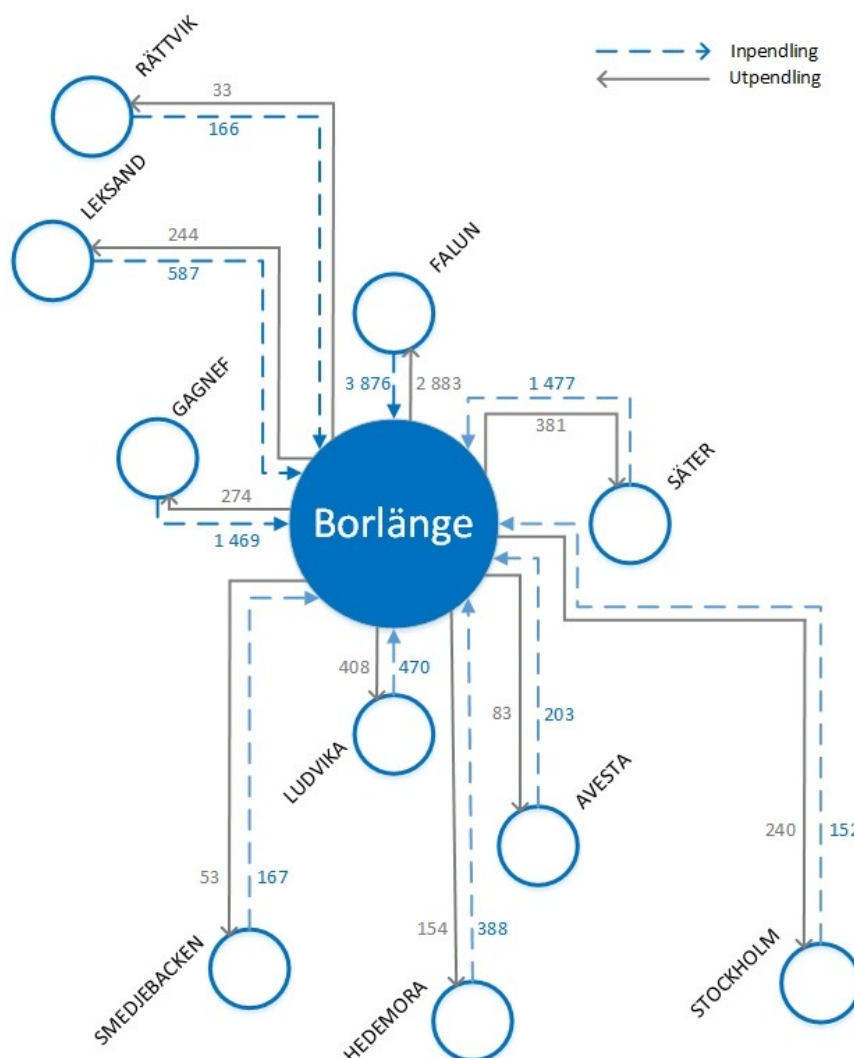
- Hållbar tillväxt förutsätter goda livsmiljöer och möjliggörande fysisk infrastruktur
- Stärkt sammanhållning och upplevelse av trygghet, delaktighet och inkludering behövs i tider av växande polarisering
- God kompetensförsörjning trots åldrande befolkning och urbanisering
- Hållbar utveckling och tillväxt förutsätter miljömässig omställning<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Dalastrategin 2030 – Tillsammans för ett hållbart Dalarna

### 4.3 Utveckling på arbetsmarknaden

Utveckling inom arbetsmarknaden och näringslivet ger direkta effekter på bostadsbehoven. Antalet arbetstillfällen inom IT-branschen ökar i Borlänge och staden som handelscentrum är fortsatt starkt. Redan innan avsiktsförklaringen om Northvolts etablering i Borlänge bedömde arbetsförmedlingen att antalet sysselsatta i Dalarna skulle öka under 2022-2023, arbetslösheten väntades minska och näringslivskontoret i Borlänge fick in flertalet etableringsförfrågningar från företag. Kommunens arbetsmarknadsåtgärder och dess effekter på kompetensutveckling påverkar behovet av inflyttande arbetskraft och därmed även bostadsbyggnadsbehoven.

Samspelet mellan arbetsmarknad och bostadsbehov sker inte avgränsat till kommungränserna. Mellan Borlänge och närliggande kommuner är det hög in- och utpendling och kommunen har länets största nettopendling av förvärvsarbetande. Bostadsmarknad, etableringar samt demografiska förändringar i närliggande kommuner påverkar på så vis bostadsmarknaden i Borlänge. Behoven behöver således hanteras över kommungränserna.



Pendling av förvärvsarbetande Borlänge kommun 2018



Fotograf: Pernilla Wåhlin Norén

## 5 Bostadsbehov i Borlänge

### 5.1 Byggbehov i Borlänge

Utgångspunkten för beräkningar av det framtida bostadsbyggnadsbehovet i Borlänge är demografiska förändringar. Genom att bearbeta den förväntade framtida demografin med hjälp av hushållskvotmetoden kan hushållsförändring beräknas. Hushållskvotmetoden ger en uppfattning om det framtida antalet hushåll vid en given befolkningsutveckling och kan



Källa Boverket

därmed ligga till grund för en bedömning av det framtida bostadsbyggnadsbehovet. Metoden illustreras i figuren till vänster.

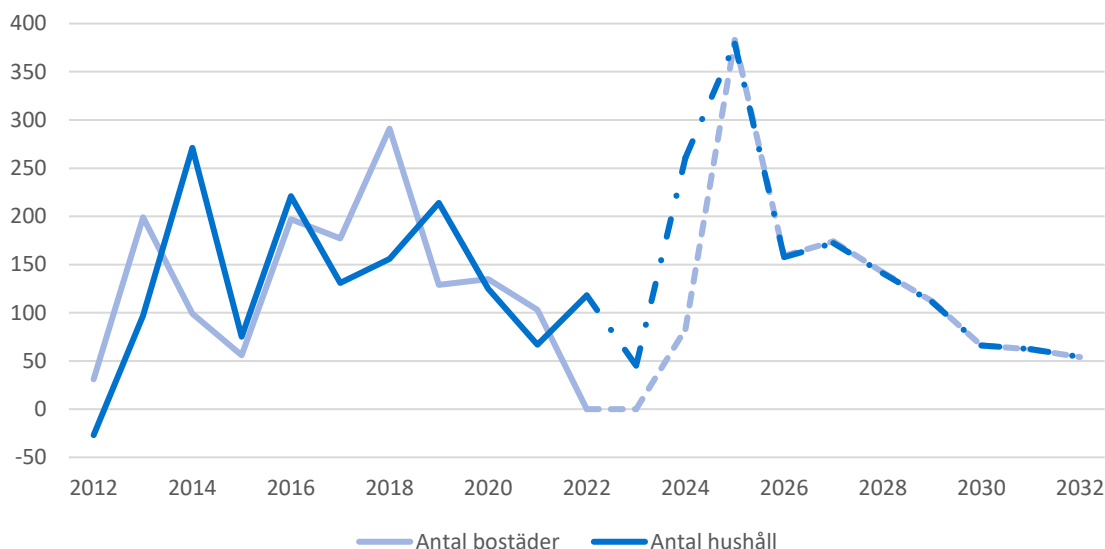
Denna metod tar inte hänsyn till vilka typer av bostäder som efterfrågas gällande upplåtelseform eller storlek utan visar endast på behov av antalet bostäder. Bostadsbristen kan således upplevas som hög om matchning mellan marknad och efterfrågan saknas.

Avsiktsförklaringen om en etablering av Northvolt i Kvarnsveden i Borlänge påverkar prognosen för bostadsbyggnadsbehov. Förändringen innebär att bostadsbyggnadsbehoven blir större på kortare tid och att ett större antal singelhushåll bedöms tillkomma. Utifrån hushållskvotmetoden behöver det uppskattningsvis skapas omkring 1235 bostäder mellan 2022 och 2032. Mellan 2022 och 2026 behöver det tillföras 876 bostäder enligt prognosen från 2022. Det motsvarar 150-200 bostäder per år.

Som det beskrivs i tidigare avsnitt är det hög in- och utpendling ur Borlänge kommun och staden är tydligt sammankopplat med Falun. För en korrekt bild av bostadsbyggnadsbehoven i Borlänge kommun behöver utvecklingen även i angränsande kommuner beaktas. Arbetspendlingen över kommungränser påverkar prognosen för bostadsmarknaden. För kommuner med hög arbetspendling över kommungränserna skapas funktionella analysregioner (FA-regioner). FA-regioner är områden inom vilka människor kan bo och arbeta utan att behöva alltför tidsödande resor.

Boverket gjorde 2020 regionala beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet för 2020-2029 för FA-regioner där Borlänge ingår i Falun-Borlänge regionen. Utöver Borlänge och Falun ingår även Gagnef, Leksand, Rättvik och Säter i Falun-Borlänge regionen. Den största delen av det totala byggbehovet mellan 2020-2029 i FA-regionen består av tillkommande bostadsbehov, något som skapas av att det försvinner bostäder och/eller att det tillkommer hushåll. Det behövs även en buffert för att skapa rörlighet på bostadsmarknaden. Boverkets beräkningar från 2020 visade på ett totalt bostadsbyggnadsbehov på 6841 bostäder mellan 2020-2029 i Falun-Borlänge FA-regionen. Underskottet av bostäder var fördelat mellan kommunernas tätorter. Borlänge, Falun och Säter hade även ett underskott på bostäder utanför tätort. Enligt Länsstyrelsen (2021) var det totalt 757 bostäder som färdigställdes i FA-regionen under 2020, 11 % av det totala bostadsbyggnadsbehovet till år 2029. Största andelen är påbörjade hyresrätter i Borlänge.

Prognos förändring antal bostäder och hushåll för att uppnå balans i Borlänge



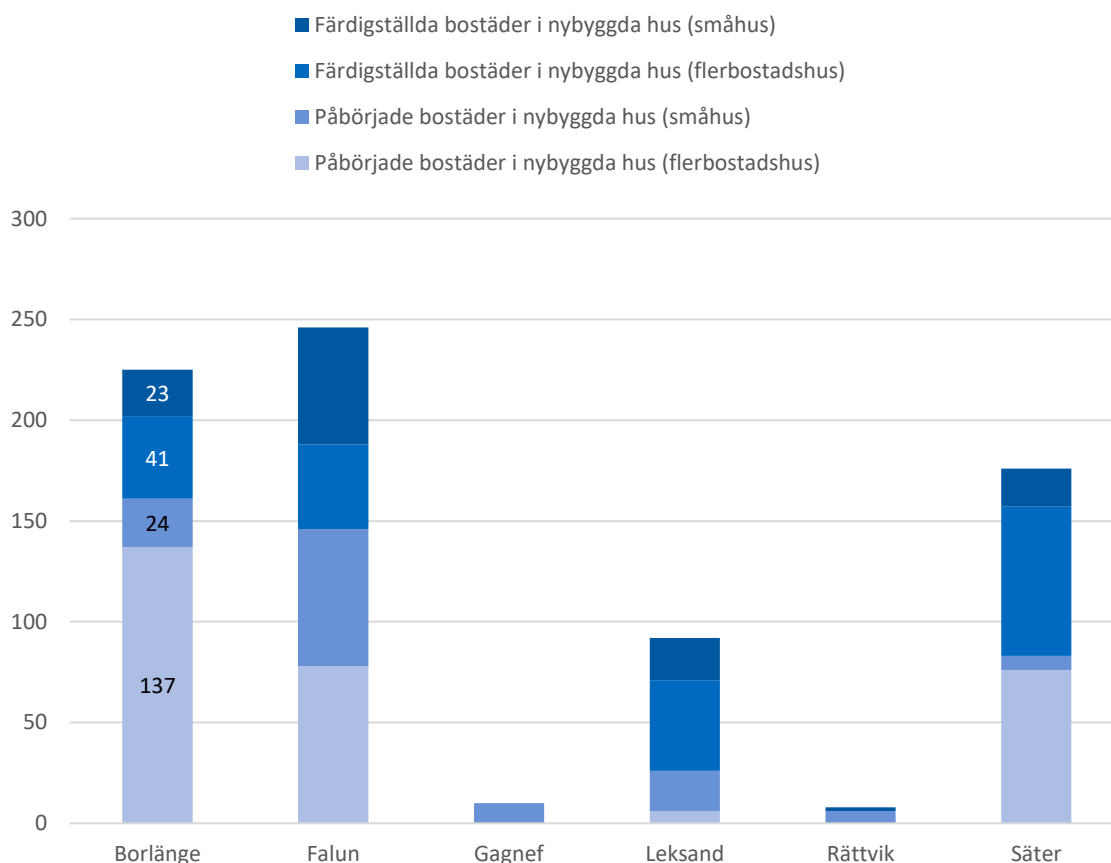
Prognos från våren 2023

En välfungerande bostadsmarknad i balans innebär för en växande kommun ett visst överskott på bostäder enligt hushållskvotmetoden<sup>17</sup>. Överskottet möjliggör rörlighet och agerar som marginal utifrån byggbehovet. Det går dock inte säga hur stor denna buffert bör vara då detta varierar beroende på bostadsmarknadens utveckling i området. Boverket använder en procent av det befintliga bostadsbeståndet<sup>18</sup>. För att Borlänge kommun ska uppnå sådan balans antas antalet färdigställda bostäder följa streckade linjen i ovanstående diagram.

<sup>17</sup> Boverket, Hushållskvotmetoden - Planering för bostadsförsörjning

<sup>18</sup> Boverket, 2016. En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet

## Påbörjade och färdigställda bostäder 2020



*Påbörjade och färdigställda bostäder 2020 i FA-regionen Falun-Borlänge. Länsstyrelsen Dalarna*

Hur många bostäder som byggs, ökning i antalet hushåll och hur många bostäder som försvinner i Falun, Gagnef, Rättvik, Säter och Leksand under kommande år påverkar prognosen för bostadsbyggnadsbehov i Borlänge kommun. Kommuner behöver därför fortsatt bevaka utvecklingen i regionens övriga kommuner och samverka över kommungränserna för att skapa balans mellan bostadsbehoven och bostadsbeståndet.

## 5.2 Minska boendesegregationen

Boendesegregation innebär att människor med olika socioekonomiska förutsättningar bor och lever åtskilda. Det finns även andra typer av segregation, exempelvis skolsegregation och ålderssegregation. Boendesegregation får effekter på individnivå, områdesnivå och samhällsnivå och ökar risken för ojämlika levnads- och uppväxtvillkor i olika delar av staden. Boendesegregationen kan även leda till att människor med olika förutsättningar inte träffas i vardagen, vilket kan skapa social polarisering.

För att hantera segregationen behövs åtgärder som både minskar dess negativa effekter för individer men också åtgärder som motverkar segregationens orsaker. Den nationella kunskapsöversikten om boendesegregation från 2023 beskriver åtgärder inom olika områden som kan minska segregationen i samhället:

- planering av fysiska strukturer och byggd miljö (se vidare avsnitt 8.6)
- att blanda boendeformer (se avsnitt 8.5)
- genomföra åtgärder för att motverka stigma (se vidare avsnitt 8.2)
- se över hur hyresrätter förmedlas till sökande (se vidare avsnitt 8.7)
- se över tillträdeskrav för att få hyra en bostad (se vidare avsnitt 8.7)
- strategisk förvaltning av ett bostadsbestånd<sup>19</sup> (se vidare avsnitt 8.7)

Att skapa en blandning av upplåtelseformer/boendeformer är viktigt eftersom boendesegregationen stärks av den geografiska fördelningen av hyresrätter och bostadsrätter. Av det totala bostadsbeståndet i Borlänge kommun är cirka 38 % hyresrätter, 22 % bostadsrätter och 40 % äganderätter, vilket är en jämn fördelning. Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter samt äganderätter skiljer sig dock åt mellan olika stadsdelar och bostadsmarknaden är därmed i hög grad homogen på stadsdelsnivå. För att minska segregationen är nybyggnation av bostäder ett viktigt verktyg för att skapa social blandning. På kartan nedan visas bostadssegregationen i Borlänge, där röda områden har en homogen bostadsmarknad sett till fördelning av upplåtelseform. Gröna områden har en god blandning gällande upplåtelseform.

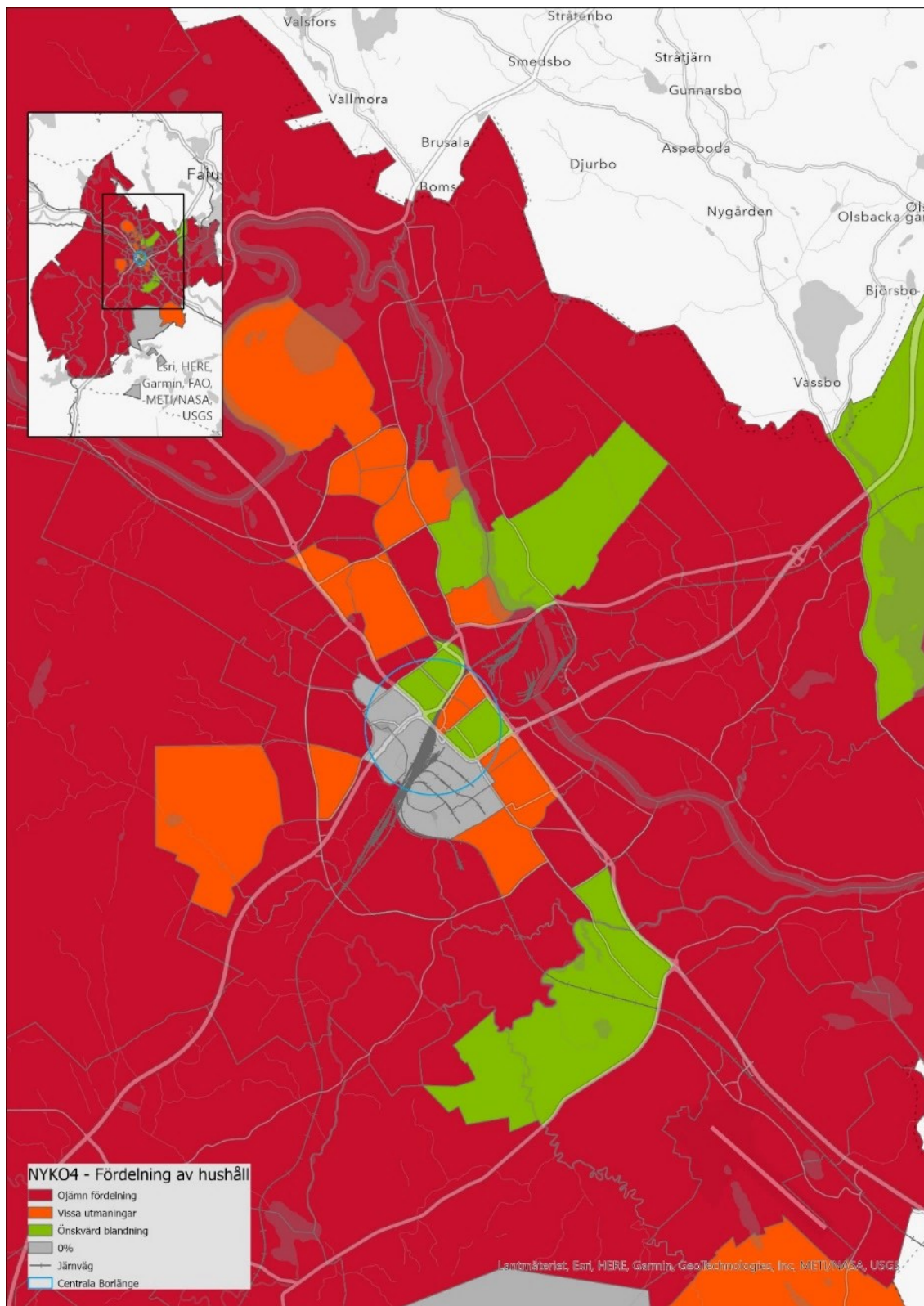
Vi kan även se till de rekommendationer som Sveriges Allmännyttan ger för att minska segregationens negativa effekter, nämligen betydelsen av att fastighetsägare tar en aktiv roll och ansvar i den lokala områdesutvecklingen i områden med socioekonomiska utmaningar. Bostadsbolagen har en viktig roll som möjliggörare i områdessatsningar och kan bidra med lokaler, ekonomiska resurser och genom att ta initiativ, samla aktörer och skapa förutsättningar för samverkan. Många insatser som görs bör ses som sociala investeringar där sociala värden skapas på lång sikt. Det är viktigt med långsiktighet i de sociala satsningarna och att aktörerna utgår från de boende och tar vara på de boendes engagemang<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup> Regeringskansliet, 2023, Boendesegregation och verktyg för att räkna på sociala värden, Fi 2022:20

<sup>20</sup> Sveriges allmännyttan, Allmännyttans innovationslab





Karta över Borlänge kommun. Röda områden har en ojämn fördelning av antalet personer boendes i hyresrätter kontra bostadsrätter och äganderätter och en ökad blandning är önskvärt. Gröna områden har en jämn fördelning. Orange områden har vissa utmaningar med ojämn fördelning.

### 5.3 Behov och efterfrågan på bostadsmarknaden

Att antalet hushåll är i balans med antalet bostäder i kommunen innebär inte automatiskt att utbudet matchar behovet av olika typer av bostäder sett till upplåtelseform, boendekostnad och storlek på bostaden. Ett tillräckligt utbud av bostäder kan finnas på bostadsmarknaden men detta behöver inte vara möjliga eller lämpliga boendeformer för alla. Höga bostadspriser, rigida amorteringskrav och strikta kreditvillkor hindrar främst förstagångsköpare men även andra köpare<sup>21</sup>. Höga krav på inkomst och begränsningar i vad som godkänns som inkomstgrundande vid ansökan om att hyra bostad begränsar även möjligheten för många att hitta en bostad som möter hushållets behov<sup>22</sup>. Dessa hushåll bor ofta för trångt, för dyrt eller utan ordentliga hyreskontrakt<sup>23</sup>. Boverket har tagit fram underlag som ska stödja kommunen att utföra och följa upp insatser för att åtgärda bostadsbristen<sup>24</sup>.

De indikatorer Boverket sammanställt för kontinuerlig uppföljning av bostadssituationen är *Flyttar ofta*, *Hemmaboende vuxna barn*, *Återkommande problem*, *Trångboddhet* och *Ansträngd boendeekonomi*. Dessa indikatorer behandlas i underrubrikerna nedan.

#### 5.3.1 Flyttar ofta

Strukturell bostadslöshet gör att hushåll inte kan hitta en stadigvarande bostadslösning som ryms inom dess ekonomiska förutsättningar. Det gör att personer t.ex. behöver hitta kort-siktiga boendelösningar, såsom att vara inneboende eller hyra i andrahand, samtidigt som man letar efter en mer långsiktig boendelösning (se avsnittet *Personer som befinner sig i bostadslöshet* nedan). En hög flyttfrekvens i en kommun skulle därmed kunna visa på att det är svårt att hitta långsiktiga boendelösningar och att marknaden inte möter behoven<sup>25</sup>.

I Borlänge har andelen hushåll som flyttar ofta minskat och var 2020 1,7 %<sup>26</sup>. Andelen hushåll som flyttar ofta är lägre än medelvärdet i Borlänges kommungrupp (större stad<sup>27</sup>) som 2020 var 2,1 %. Majoriteten av de individer som flyttar ofta är vuxna mellan 18-34 år och bland de som flyttar ofta är det en stor andel ensamhushåll (31 %)<sup>28</sup>. Andelen hushåll som flyttar ofta visar därför inte på att det finns en tydlig strukturell bostadslöshet i Borlänge. Samtidigt kan en låg flyttfrekvens betyda att hushåll inte hittar ett lämpligt boende och därmed väljer att bo kvar i sin befintliga bostad trots att bostaden inte möter hushållets behov. Det är därför viktigt att titta på fler indikatorer för att bedöma hur god bostadsförsörjningen är i Borlänge<sup>29</sup>.

#### 5.3.2 Hemmaboende vuxna barn

Hemmaboende vuxna barn kan och används relativt ofta som en indikator för problem på bostadsmarknaden. För att ett hushåll ska räknas in i denna kategori ska en individ som är äldre än 24 år bo med sina föräldrar. Unga vuxnas, det vill säga 16-29 åringars, boendesituation berörs i avsnitt 5.6.3. Det är dock osäkert hur många som bor tillsammans med sin förälder/föräldrar för att de vill och hur många som gör det för att de har svårt att hitta en egen bostad. En senare etablering på arbetsmarknad efter genomförda eftergymnasiala

---

<sup>21</sup> Boverket, 2020. Mått på bostadsbristen - förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras

<sup>22</sup> Grander, UR play, 2023, Hur får vi en jämställd bostadsmarknad?

<sup>23</sup> Boverket, 2020. Mått på bostadsbristen - förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras

<sup>24</sup> Boverket, 2020. Mått på bostadsbristen

<sup>25</sup> Boverket, 2020. Mått på bostadsbristen

<sup>26</sup> Boverket, 2022, underlag bedömning bostadsbrist – tabeller

<sup>27</sup> Sveriges kommuner och regioner, 2023, Kommungruppsindelning

<sup>28</sup> Boverket, 2022, underlag bedömning bostadsbrist – tabeller

<sup>29</sup> Boverket, 2020. Mått på bostadsbristen

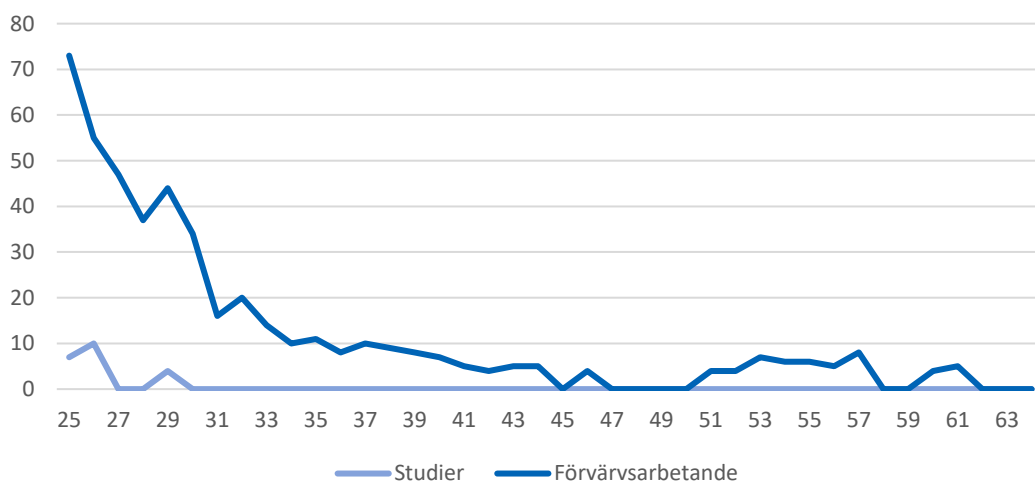
studier leder till ett senare intåg på bostadsmarknaden. Det är därför inte självklart att hemmaboende vuxna är ett symptom av bostadsbrist<sup>30</sup>.

I Borlänge har antalet hemmaboende vuxna barn minskat under de senaste åren och var under 2020 3,3 %. Detta kan jämföras med motsvarande siffra på 3,1 % i kommungruppen<sup>31</sup>.

Det är få individer över 24 år som bor kvar hemma under den tid de studerar eftersom många unga i Borlänge väljer att flytta till storstäderna och de stora studieorterna.

Majoriteten av de som bor tillsammans med sina föräldrar i Dalarna är förvärvsarbetande och bor med sammanboende föräldrar i småhus. Då det inte går att urskilja frivilligt från ofrivilligt hemmaboende är det svårt att dra definitiva slutsatser varför denna grupp väljer att vara skrivna på en bostad tillsammans med sina föräldrar. I majoriteten av fallen bör inte ekonomiska hinder förekomma som tvingar personen att bo kvar hemma hos föräldrarna, då gruppen har jämförbar disponibel inkomst mot de som flyttat hemifrån. En del av hemmaboende är sannolikt personer som flyttar till sina föräldrar exempelvis efter en separation, avslutade studier, de som önskar bo i generationsboende och de som väljer att bo tillsammans med sina föräldrar på grund av vårdbehov i familjen.

Antal studerande & förvärvsarbetande per ålder bland hemmaboende vuxna i Borlänge 2020



### 5.3.3 Återkommande problem

Att ett hushåll har återkommande problem innebär att ett hushåll har långvariga problem med att hitta ett lämpligt boende som uppfyller dess behov<sup>32</sup>. För samtliga kommuner i Dalarna så krymper andelen hushåll som ingår i denna grupp.

Ensamhushåll som bor i hyresrätt har högst sannolikhet att ha återkommande problem i Borlänge. I gruppen med återkommande problem är det vanligt förekommande att hushållet har anstängd boendeekonomi (utifrån KALP<sup>33</sup>).

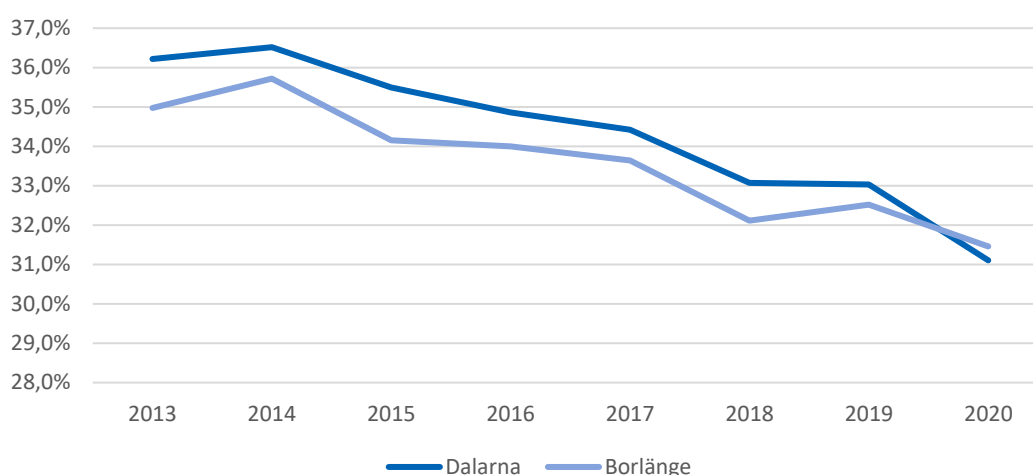
<sup>30</sup> Mått på bostadsbrist - Planering för bostadsförsörjning - Boverket

<sup>31</sup> Boverket, 2022, underlag bedömning bostadsbrist – tabeller

<sup>32</sup> Mått på bostadsbrist - Planering för bostadsförsörjning - Boverket

<sup>33</sup> Boverket, 2022, Mått på bostadsbrist - Planering för bostadsförsörjning

## Återkommande problem 2013-2020



### 5.3.4 Trångboddhet och ansträngd boendekonomi

Andelen trångbodda kan tillsammans med andra indikatorer synliggöra om utbudet av bostäder möter behoven. Trångboddhet kan definieras på olika vis. Här används den definition som Socialstyrelsen och Boverket använder, vilket innebär att ett hushåll klassas som trångbott om hushållet består av minst två personer och:

- det utöver vardagsrum och kök/kokvrå saknas sovrum, eller
- barn över 12 år delar sovrum, eller
- vuxna som inte är sammanboende delar sovrum, eller
- hushållet har mindre än 20 kvm per person<sup>34</sup>

I Borlänge är det 2 500 hushåll som utifrån denna definition klassas som trångbodda. 2 500 hushåll motsvarar ca 10 % av kommunens totala antal hushåll. Andelen trångbodda i Borlänge är på liknande nivå som i jämförbara städer, i den kommungrupp Borlänge tillhör, det vill säga gruppen större stad<sup>35</sup>, är trångboddheten 9 %.

Det är endast drygt 500 av de 2 500 hushållen i Borlänge som är trångbodda som har ansträngd boendekonomi. Övriga 2000 hushåll är således trångbodda av andra skäl än ansträngd boendekonomi. En del av dem som ingår i statistiken är troligen nyblivna föräldrar där småbarnet ännu inte behöver ett eget rum. Det kan även finnas ett antal av hushållen som inte negativt påverkas av att bo mer trångt, men för en större del är det troligt att det saknas möjlighet att flytta till en bostad som möter både hushållets behov av storlek, ekonomiska förutsättningar och övriga behov. Detta gör det troligt att en del av trångboddhet i Borlänge kan byggas bort genom ett ökat utbud av större bostäder och genom flyttkedjor som frigör större bostäder i befintligt bestånd (se avsnitt 8.7 och avsnitt 8.8).

Det är värt att notera att endast 9,9 % av lägenheterna i Borlänge är fyrrummare eller större. Det kan jämföras med övriga kommuner i Borlänges kommungrupp där genomsnittet ligger på 13,5 %. Det är 1,5 % av lägenheterna i Borlänge som är femrummare eller större, vilket är betydligt vanligare i övriga kommuner i kommungruppen (2,3 %). Samtidigt är andelen av beståndet som består av småhus, villor, större i Borlänge (43 %) än i kommungruppen (35 %). En slutsats bör vara att det i huvudsak är brist på lägenheter av större storlek i Borlänge snarare än en brist på småhus.

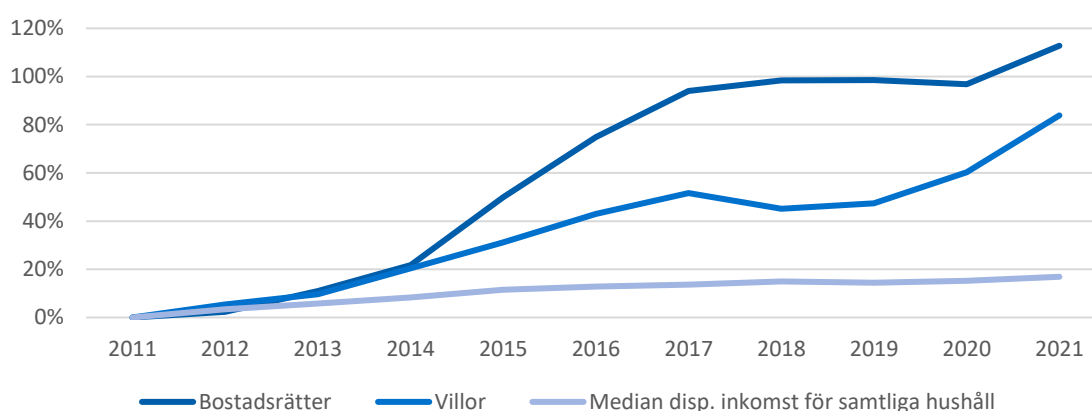
<sup>34</sup> Boverket, 2022, Mått på bostadsbrist - Planering för bostadsförsörjning

<sup>35</sup> Sveriges kommuner och regioner, 2023, Kommungruppsindelning

## 5.4 Hushållens ekonomi och bostadssegmentering

En segmenterad bostadsmarknad innebär att det finns en geografisk uppdelning mellan hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter och att grupper med olika resurser inte har samma möjlighet att tillgå olika typer av boenden. Detta kan även beskrivas som en inkomstsegregering mellan olika upplåtelseformer<sup>36</sup>. I Borlänge kommun är det totalt 15,62 % som har låg köpkraft, vilket kan jämföras med 18,11 % i hela Dalarna (2019). Inom Borlänge kommun skiljer sig dock köpkraften markant åt mellan olika bostadsområden, där det i vissa områden är över 50 % som har låg köpkraft och i andra områden endast ett par procent<sup>37</sup>. Svårigheten ökar av den kraftiga prisutvecklingen, där priserna för bostadsrätter i Borlänge steg med 287 % mellan 2008 och 2018. Mellan 2020 och 2021 ökade priserna på bostadsrätter med 3,1 % i Borlänge och för villor ökade priserna med 18,5 %<sup>38</sup>. Utmaningen med att möta de individuella hushållens behov försvåras av att det i dagsläget är svårt att producera ekonomiskt överkomliga bostäder i nyproduktion<sup>39</sup>.

Procentuell prisökningökning från indexåret 2011 Borlänge



Källa Mäklarstatistik.se och SCB

Personer med lägre inkomst är ofta begränsade till att välja att bo i hyresrätt i allmännyttans bestånd<sup>40</sup>. Bostäder med låga hyror kan då inte ersättas med nyproduktion eftersom skillnaden på hyresnivå i befintligt bestånd kontra nyproduktion vanligen är på 40-66 %<sup>41</sup>. Renovering av hyresrätter och utförsäljning av allmännyttiga bostäder behöver därför göras med försiktighet för att säkerställa att socioekonomiska grupper inte i än högre utsträckning isoleras inom vissa bostadsområden<sup>42</sup> (se avsnitt 8.7 nedan).

Det är även viktigt att analysera vilka hushåll som riskerar att hamna utanför bostadsmarknaden på grund av hur tillträdeskrav är formulerade (se avsnitt 8.7 nedan)<sup>43</sup>. Genom att godkänna föräldrapenning, försörjningsstöd, bostadsbidrag och underhållsbidrag som inkomstgrundande vid ansökan om att hyra bostad främjas en mer jämlik och jämställd bostadsmarknad<sup>44</sup>.

<sup>36</sup> Boverket, 2023, Vad är boendesegregation?

<sup>37</sup> SCB, 2021

<sup>38</sup> Mäklarstatistik.se

<sup>39</sup> Andersson & Holmqvist, 2019. *Grannskapseffekter, politik och planering för minskad boendesegregation - Underlagsrapport till Jämlikhetskommissionen.*

<sup>40</sup> Grander, 2020, *Allmännyttan och jämlikheten: Svensk bostadspolitik vid vägskalet?*

<sup>41</sup> Andersson & Holmqvist, 2019

<sup>42</sup> Regeringskansliet, 2022, Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14

<sup>43</sup> Annadotter & Blomé, 2014, Uthyrningspolicy - jämförelse och diskussion av uthyrningsregler i nio bostadsföretag med fördjupning för Landskrona stad

<sup>44</sup> Grander, UR play, 2023, Hur får vi en jämställd bostadsmarknad?



## 5.5 Bostadsbehov hos särskilda grupper

Kommunen ansvarar för att genomföra riktade åtgärder för att tillgodose bostadsförsörjningen för grupper med särskilda bostadsbehov.

### 5.5.1 Personer med funktionshinder

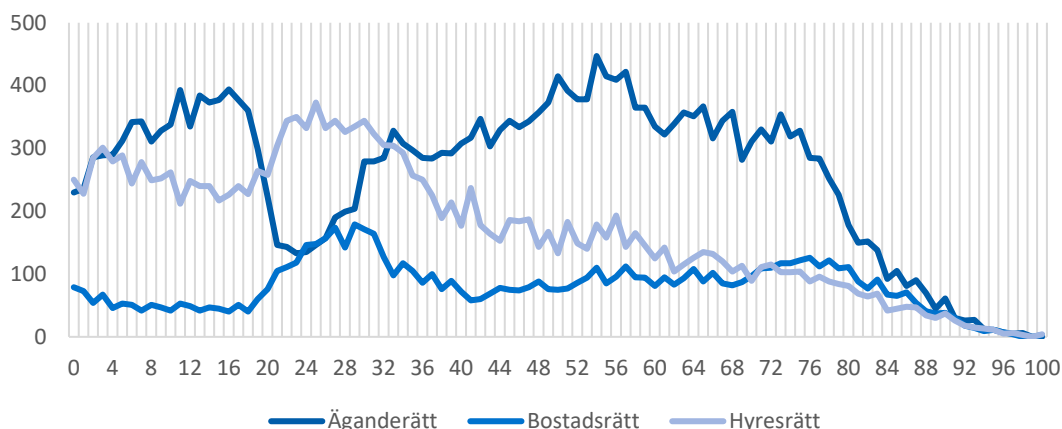
Det finns behov av nya boenden i form av bostad med särskild service enligt socialtjänstlagen<sup>45</sup> (SoL). Dessa boenden är för människor med psykiska funktionshinder och är inom omsorgsnämndens ansvarsområde. Två av tre befintliga boenden behöver bytas ut då de inte uppfyller krav och önskemål på utformning (se mål 5 i avsnittet *Mål* nedan).

Det finns även behov av att öka antalet bostäder med särskild service utifrån LSS. Flera av de 17 gruppboendena uppfyller inte krav på utformning och skulle behöva bytas ut för att bli mer tillgängliga och anpassade efter dagens mått och riktlinjer. För att möta efterfrågan av gruppboendeplatser behöver kommunen identifiera vilka befintliga gruppboendeplatser som går att renovera och bygga ut samt tillskapa nya gruppboendeplatser. Bedömning av framtida behov innebär att det behöver tillskapas 44 nya gruppboendeplatser mellan 2022-2030. Antalet serviceboendeplatser behöver utökas med ytterligare två bostäder och 20 nya serviceboendeplatser under perioden 2022-2030 (se avsnittet *Mål* nedan). De nya boendena ska om möjligt lokaliseras där inga LSS-bostäder redan är etablerade.

### 5.5.2 Äldre

Nedanstående diagram visar hur individer i olika åldrar bor och hur detta varierar under livets gång.

Antal boende fördelat efter upplåtelseform och ålder år  
2021



Data från Statistiska centralbyrån

I Borlänge kommun är bostadsbeståndet inte anpassat för den framtida demografin. I dagsläget har äldre personer svårt att hitta en lämplig bostad och situationen riskerar att försvåras i och med den demografiska utvecklingen. Enligt äldreomsorgsverksamheten inom sociala sektorn kan behovet av platser på särskilt boende öka i mindre utsträckning genom aktivt arbete för utvecklad möjlighet till kvarboende i ordinärt boende såsom genom byggnation av trygghetsboende och andra attraktiva lösningar som innebär en större trygghet och säkert i hemmet (se avsnitt *Skapa attraktiva bostäder för äldre* nedan).

<sup>45</sup> Se Borlänge, Boendeplan Socialpsykiatri 2019-2021 Bostadsförsörjningsplan, bostad med särskild service enligt socialtjänstlagen

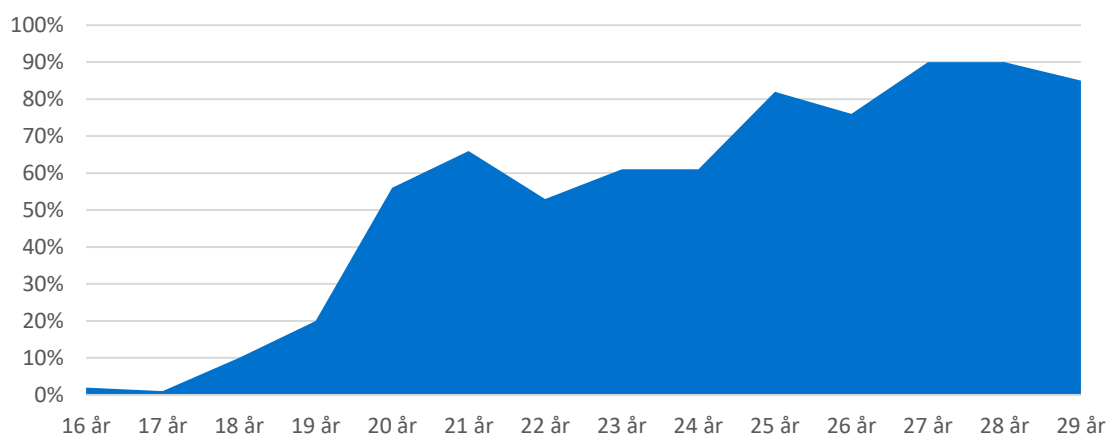


### 5.5.3 Unga vuxna och studenter

I regioner med stor obalans på bostadsmarknaden riskerar ungdomar att ofrivilligt tvingas bo kvar hos sina föräldrar (se avsnittet *Hemmaboende vuxna barn* ovan). Det finns i nuläget inga indikationer på att det ska vara svårt för Borlänges ungdomar att flytta från sina föräldrars bostad. Hemmaboende unga vuxna i Borlänge, vilket innefattar individer mellan 16-29 år, är andelsmässigt lika lågt som i resterande Dalarna<sup>46</sup>. Borlänge kommun är även en populär inflyttningssort för unga vuxna i hela länet vilket delvis bidragit till att Borlänge har den lägsta medelåldern i hela Dalarna.

För inflyttade studenter är det möjligt att söka och få bostad via det allmännyttiga bostadsbolaget Stora Tunabyggen som har bostäder avsedda för studenter. Boverkets bostadsmarknadsenkät från 2022 visar att det är balans på bostadsmarknaden för unga och studenter i Borlänge. Våren 2023 är det ett överskott på studentbostäder hos Stora Tunabyggen. I samband med att Högskolan Dalarnas campus flyttar in till Borlänge centrum kan efterfrågan på bostad bland studenter i Borlänge förändras.

Andel studerande i Borlänge som bor utan sina föräldrar  
2020



Data från Statistiska centralbyrån, *Andel studerande unga vuxna som ingår i hushåll utan deras föräldrar i Borlänge 2020*

Borlänge kommun eftersträvar en god blandning av upplåtelseformer och boendeformer på stadsdelsnivå. Det är betydelsefullt att eftersträva en blandning av studentlägenheter och kollektiva boendelösningar för studenter<sup>47</sup>. Stora Tunabyggen, Högskolan Dalarna, Falu kommun och Borlänge kommun, kommunernas näringslivskontor samt studentkåren samverkar för att möta studenternas behov.

<sup>46</sup> SCB, 2022.

<sup>47</sup> White, Studentbostadsföretagen, Stockholms studentbostäder, 2016, Framtidens studentbostäder

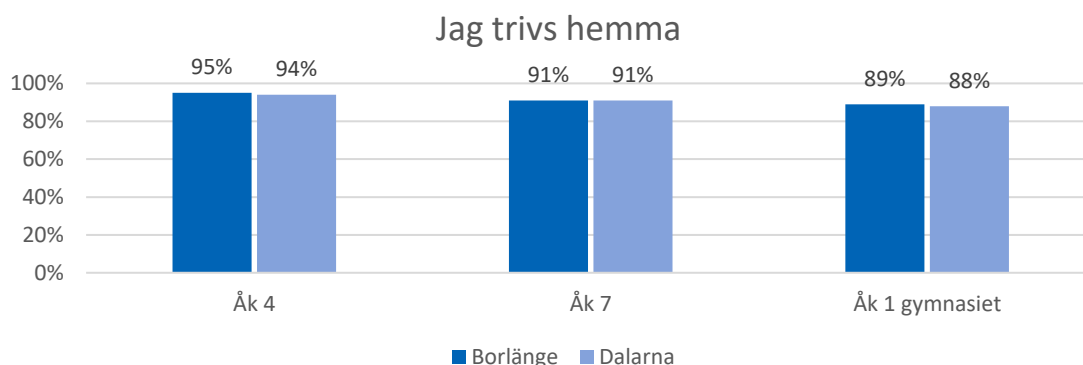
### 5.5.4 Barn och unga

Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen del av svensk lag. Barnkonventionen ställer nya krav på barnrättsperspektiv i planeringen, där både barnets perspektiv och barnperspektiv ska användas. När Borlänge kommun planlägger för allmänna parker och utemiljöer i närheten av bostäder förs dialog med barn genom skolan.

I Borlänge är det vanligt att barn bor trångbott och det är vanligare än i jämförbara kommuner. Olika studier beskriver olika effekter av trångboddhet där vissa visar att det har en negativ påverkan på välmående och skolresultat<sup>48</sup>, medan andra att det inte är en påverkande faktor<sup>49</sup>. Anledning till att studierna ger olika resultat beror i huvudsak på vilken definition av trångboddhet som använts.

2020	Antal trångbodda	Andel trångbodda	Genomsnittlig andel trångbodda i kommungruppen
0-5 år	1 557	40,8 %	27,9 %
6-11 år	1 467	37,3 %	25,8 %
12-17 år	1 503	37,7 %	28,3 %

Även om trångboddhet är vanligt anger de flesta barn och ungdomar i Borlänge att de trivs hemma. I likhet med de nationella snitten känner sig ungdomar på högstadiet och gymnasiet i Borlänge, oftast eller alltid, trygga i hemmet (97-98 %) och i bostadsområdet (91-95 %). Hur stor andel som känner sig trygga i bostadsområdet varierar dock från 86 % till 100 % mellan olika delar av kommunen<sup>50</sup>.



Källa Region Dalarna, Elsa-enkät 2021-2022

För att motverka negativa konsekvenser av trångboddhet och främja en god boendemiljö anordnar Stora Tunabyggen olika typer av aktiviteter i sina områden som berikar fritiden för barn och unga. Bolaget samarbetar med föreningar, exempelvis Rädda Barnen, som anordnar aktiviteter. Stora Tunabyggens lokaler kan bokas av boende, exempelvis för läsläsning eller andra aktiviteter. Hyresgäster kan även söka trivselpengar för att kunna anordna aktiviteter på egen hand som främjar gemenskap och trivsel.

Borlänge kommun arbetar med Trevligt hus i Paradisskolan vilket innebär avgiftsfri och lättillgänglig fritidssysselsättning i anslutning till skoltid för en bred målgrupp, med barn och

<sup>48</sup> Statistiska centralbyrån, 2020, *Boendesituation bland gymnasieelever Större andel trångbodda bland gymnasieelever som ej var behöriga till gymnasieskolan* och Region Stockholm, Centrum för arbets- och miljömedicin, 2020, *Trångboddhet i förhållande till barns hälsa, miljö och skolgång – en intervjustudie*

<sup>49</sup> Riksrevisionen, 2019, DNR: 3.1.1-2016-1331, *Trångboddhet – konsekvenser för hälsa och skolresultat*

<sup>50</sup> Borlänge, 2022, LUPP - Lokal uppföljning av ungdomspolitik

unga som bas och ingång. Syftet är att stärka barn och ungdomar, deras familjer och när-område utifrån ett helhetsperspektiv och skapa jämlika uppväxtvillkor och levnadsvillkor, trygghet samt ett trivsamt område.

### 5.5.5 Nyanlända

Borlänge kommun ska efter anvisning från Migrationsverket ta emot nyanlända för bosättning i kommunen enligt bostättningslagen (Lag 2016:38<sup>51</sup> om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning). Borlänge har historiskt sett haft högt mottagande, anhöriginvandring och stor andel egenbosatta flyktingar vilket gjorde att anvisningstalet för kommunen beslutades till noll, eller nära noll, mellan 2019-2023. Borlänge kommun arbetar för att ha ett boende ordnat från första dagen för den som är nyanländ. Planeringen av bostadsförsörjningen för anvisade de senaste åren har varit i samverkan med Tunabyggen. De kontrakt kommunen skriver med Tunabyggen övergår till den nyanlände så snart personen blivit folkbokförd och fått fullständigt personnummer.

Aktuellt behov av lägenheter för nyanlända avser flyktingar från Ukraina. Kommunerna i Sverige har fått ett uppdrag att bosätta utifrån det kommunalt som tilldelats<sup>52</sup>. Även i detta fall samverkar Kommunfastigheter, Mottagningsenheten/AME-Integration och Stora Tunabyggen för att ordna bostadskontrakt åt personerna.

### 5.5.6 Personer som befinner sig i bostadslöshet

Enligt socialtjänstlagen (2001:453) har kommunen ett ansvar för den akuta bostadsförsörjningen för hemlösa. Bostadslöshet beror på olika faktorer, både strukturella och individuella vilket därmed kräver både sociala insatser och åtgärder på bostadsmarknaden. Definitionen av bostadslöshet innefattar fyra olika typer av situationer vilket innebär allt från akut hemlöshet till att individen saknar en långsiktigt fungerande boendesituation.

Utifrån individ- och familjeomsorgens (IFO) senaste kartläggning från 2019 är det omkring 500 personer i Borlänge som befinner sig i någon typ av bostadslöshet. Att veta det exakta antalet är dock svårt och mörkertalen stora. Enligt en bedömning gjord av IFO för 2022 är antalet personer som befinner sig i situation fyra fortsatt stort, varav en större andel lever i trångboddhet. Antalet i situation tre har minskat till omkring 35 personer. Ungefär en tredjedel av alla kvinnor i Sverige som lever i akut hemlöshet gör det till följd av att de varit utsatta för våld i nära relation (se nästa avsnitt)<sup>53</sup>.

Borlänge kommun, Region Dalarna och Tunabyggen planerar för att arbeta med insatsen Bostad Först. Bostad först är ett beprövat sätt att arbeta och innebär att personer med missbruks- och, eller psykisk problematik som är hemlösa, eller riskerar att snart blir det, får en egen bostad. Tillsammans med bostaden ges stöd och motivation för att deltagarna ska kunna bo kvar i det egna boendet<sup>54</sup>. Verksamheten planerar att starta hösten 2023.

Bostadslöshet	Antal personer 2019
Situation 1 – Akut hemlöshet	16
Situation 2 – Institutionsvistelse och stödboende	13
Situation 3 – Långsiktiga boendelösningar	127
Situation 4 – Eget ordnat kortsiktigt boende	344

Antal hemlösa i Borlänge 2019 Källa: Individ- och familjeomsorgens mätning vecka 20, 2019

<sup>51</sup> Riksdagen, Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

<sup>52</sup> Migrationsverket, Statistik om anvisning till kommuner och bosättning

<sup>53</sup> Sveriges kommuner och regioner, 2022-11-18, Stadigvarande boende

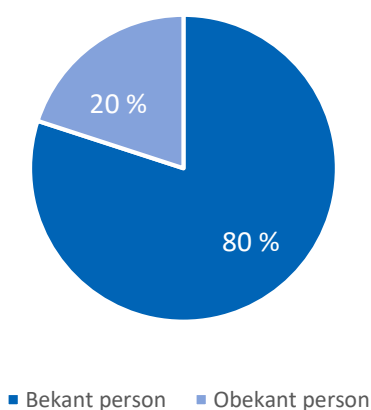
<sup>54</sup> Sveriges kommuner och regioner, 2022-02-17, Bostad först

### 5.5.7 Personer i behov av skyddat boende

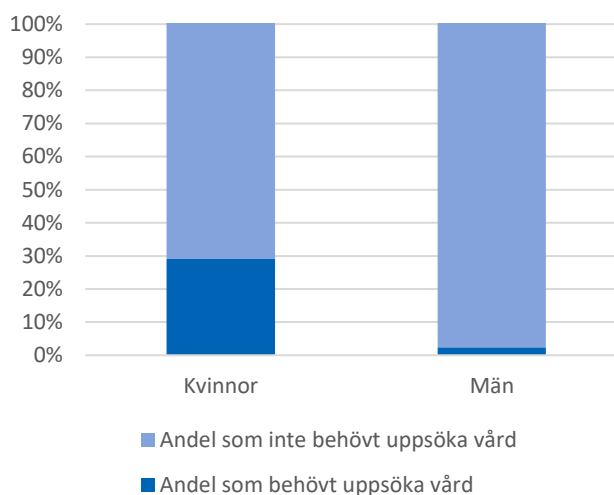
Både män och kvinnor utsätts för våld i nära relationer, men framför allt drabbar det kvinnor. Barn utsätts också i hög grad för våld i nära relationer genom att själva misshandlas eller genom att bevittna våld mot en närstående. Det är vanligare att kvinnor utsätts för grovt våld i nära relation. Utsatta kvinnor har ofta sämre ekonomiska förutsättningar än kvinnor som inte blivit utsatta<sup>55</sup>. Ekonomiskt våld kan också göra att den som utsätts för våld saknar ekonomiska förutsättningar att lämna våldsutövaren.

Fördelning av förövare vid kvinnomisshandel

2022



Utsatta för grov misshandel i nära relation 2012



Källa Brottsförebyggande rådet

Svårigheten att hitta en bostad är en av de faktorer som hindrar våldsutsatta att lämna våldsutövaren. Behovet av att flytta kan för den våldsutsatta uppkomma hastigt. Behoven ser olika ut och ibland kan den våldsutsatta behöva flytta till en adress inom, eller utanför, kommunen som är okänd för förövaren. I vissa fall är det önskvärt, förutsatt att det är säkert att bo kvar på adressen, att den som har utsatts för våldet bor kvar och att våldsutövaren flyttar.

I Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (2022:39)<sup>56</sup> beskrivs det att socialnämnden ska erbjuda en våldsutsatt vuxen insatser, akut och på kort och lång sikt, med utgångspunkt i den vuxnas behov av skydd, stöd och hjälp. Socialnämnden ska vid behov erbjuda den våldsutsatta vuxna stöd och hjälp i form av ett lämpligt, tillfälligt boende som motsvarar den vuxnas behov av skydd. Det skyddade boendet bör ha tillräcklig bemanning och tillräckliga skyddsanordningar. Boendet som erbjuds den våldsutsatta bör vara lämpligt för eventuellt medföljande barn, oavsett ålder och kön och i boendet bör det finnas personal med kunskap om barns behov. Socialnämnden bör enligt de allmänna råden från Socialstyrelsen kunna erbjuda våldsutsatta hjälp med att ordna ett stadigvarande boende.

Borlänge kommun och Stora Tunabyggen samarbetar med kvinnojouren i Borlänge<sup>57</sup> för att tillhandahålla boendelösningar åt våldsutsatta.

<sup>55</sup> Brottsförebyggande rådet, Våld i nära relationer

<sup>56</sup> Socialstyrelsen, 2022-06-22, Gemensamma författningssamlingen avseende hälso- och sjukvård, socialtjänst, läkemedel, folkhälsa m.m. (2022:39)

<sup>57</sup> KvinnojourenBorlänge.se



## 6 Mål

Den nya prognosen innebär att det behöver byggas omkring 625 bostäder mellan 2023-2026, motsvarande 156 bostäder per år. Preliminär data indikerar att ca 100 bostäder tillskapas under 2023.

För att kunna svara upp mot de visioner och intentioner om hållbarhet som anges i översiktsplan och strategisk plan för Borlänge kommun behöver bostadsbyggandet i kommunen gå i samma linje. Hur bostäderna är byggda, var de byggs och vilka effekter bostäderna ger på den fysiska och sociala närmiljön är betydande. Nedan finns målen för bostadsbyggande i Borlänge kommun 2023-2026 angivna.



## Övergripande mål från strategisk plan

I Borlänge ska det byggas trygga boendemiljöer så att kommunen fortsätter att växa och är en attraktiv bostadsort för fler	Borlänge ska vara miljömässigt hållbart så att vi lämnar över en bra miljö till framtidens generationer	I Borlänge ska segregationen och klyftorna minska så att vi bygger en hållbar kommun
--	---	--

## Mål för bostadsförsörjning i Borlänge

1.	I Borlänge kommun möjliggörs flyttkedjor och 150-200 bostäder byggs per år mellan 2023-2026, inklusive servicebostäder, gruppboende och äldreboende, som med dess goda kvaliteter bidrar till en trivsamt, trygg, blandad, tät och miljömässigt hållbar bebyggelse.
2.	Borlänge kommun säkerställer en god planberedskap som möjliggör 2500 nya bostäder till 2026
3.	Boendeplan för Bostad med särskild service enligt LSS verkställs enligt plan så att det 2030 finns 20 fler platser och två nya enheter inom servicebostäder.
4.	Boendeplan för Bostad med särskild service enligt LSS verkställs enligt plan så att det 2030 finns 44 fler platser och åtta nya enheter inom gruppboende för LSS.
5.	Boendeplan för Socialpsykiatri verkställs enligt plan så att två SOL-enheters bostäder till 2030 är ersatta med högre standard.
6.	Boendeplan för äldre verkställs enligt plan så att det till år 2033 byggs 342 platser inom äldreboende varav en andel ersätta befintliga boenden som inte uppfyller dagens krav.



Fotograf: Pernilla Wåhlin Norén

## 7 Uppföljning

Till målen för bostadsförsörjningsprogrammet för Borlänge kommun 2022-2026 finns indikatorer som används vid uppföljning och som synliggör om målen uppnåtts. Den årliga uppdateringen av utbyggnadsplanen används som underlag vid uppföljningen.

Samhällsbyggnadssektorn ansvarar för uppföljning av bostadsförsörjningsprogrammet indikatorer för mål 1 och 2. Mål 3-6 följs upp inom ramen för uppföljning av Boendeplan för bostad med särskild service enligt LSS, Boendeplan för Socialpsykiatri och Boendeplan för äldre.

Mål 1		Indikatorer	
150-200 bostäder	Antal byggda bostäder 2023-2026 adderat med antal bostäder i projekt med startbesked för bygglov 2023-2026.		Kommuninvånarnas uppfattning om möjligheten till att hitta bra boende i Borlänge kommun har höjts 2026 jämfört med 2021 enligt betygsindex i Statistiska centralbyråns (SCB:s) medborgarundersökning.
Blandad	Andel av Tunabyggens planerade eller byggda hyresrätter mellan 2022-2026 som är i områden med en övervägande andel äganderätter och bostadsrätter. Andel markanvisad bebyggelse 2022-2026 som innebär ökad diversitet av upplåtelseformer inom befintlig bebyggelse eller som premierar en blandning av upplåtelseformer på kvartersnivå i nybyggda bostadsområden.		
Tät bebyggelse	Andel byggda och detaljplanelagda bostäder 2023-2026 som binder samman stadsdelar och/eller är inom 1 km från resecentrum.		
Trygg	Den upplevda tryggheten har ökat i Borlänge till 2026 jämfört med 2021 enligt svar på SCB:s medborgarundersökning gällande <i>Hur trygg känner du dig utomhus i området där du bor, när det är mörkt ute?</i> och <i>Hur trygg känner du dig utomhus i området där du bor, när det är ljus ute?</i>		
Trivsamt bebyggelse	Ökat betygsindex år 2026 jämfört med 2021 i SCB:s medborgarundersökning på frågor om <i>Hur ser du på hur trivsamt bebyggelsen är?</i> och <i>Hur nöjd är du med din kommun i dess helhet som en plats att leva och bo på?</i>		
Miljömässigt hållbar bebyggelse	Redovisning av arbetet med hållbart byggande i egna nybyggnationer (miljöklassning, klimatavtryck, materialval, energiprestanda och antalet nybyggnationer i trä).		Redovisning av arbetet med hållbart byggande gentemot externa aktörer/i externa byggnationer (miljöklassning, klimatavtryck, materialval, träbyggnation, energiprestanda och hållbara val i markanvisningsavtal).
Mål 2			
Planberedskap 2500 bostäder	Planlagda bostäder 2022 adderat med bostäder som byggs mellan 2022-2025 adderat med antal bostäder i antagna detaljplaner mellan 2023-2026.		





## 8 Riktlinjer

För en bostadsförsörjning som bidrar till en hållbar utveckling i Borlänge kommun behöver arbete styras av en målbild. Genom att arbeta med fokusområdena nedan ökar kommunens möjlighet att nå uppsatta mål.

### 8.1 Sveriges byggvänligaste kommun

En förutsättning för fler bostäder är att få fler aktörer att vilja investera i kommunen. Genom planmonopolet har kommunen möjlighet att planera, styra och skapa goda förutsättningar för nybyggnation. Det är avgörande för byggaktörerna att det är tydligt och transparent vad kommunen ställer för krav och hur kommunen utvärderar vid markanvisningar<sup>58</sup>.

Borlänge kommuns interna processer ska effektiviseras och stärkas genom tydliga spelregler och transparens vid tilldelning av kommunal mark och genom att kommunen tidigt informerar om mål och styrdokument som påverkar kommunens handläggning och beslut. Kommunen ska ha god framförhållning i detaljplanarbetet och proaktivt planlägga attraktiva områden där bostadsbyggande är strategiskt och i linje med politiska beslut. Genom att planlägga och markanvisa i en sammankopplad process tillsammans med exploitören skapas goda förutsättningar för detaljplanernas genomförbarhet samtidigt som exploitörers kunskap, innovationskraft och behov tillvaratas.



<sup>58</sup> Regeringskansliet, SOU 2022:14, Sänk tröskeln till en god bostad





Fotograf: Pernilla Wählin Norén

## 8.2 Dialog och samverkan

I Vision för Sverige 2025<sup>59</sup> framhävs vikten av att bostadsbehov bedöms regionalt snarare än lokalt. Ett samarbete kommuner emellan krävs. Även i Dalastrategin<sup>60</sup> lyfts behoven av regionalt arbeta med strategisk samhällsplanering. De olika aktörerna inom infrastruktur, kollektivtrafik och kommunernas bostadsplanering behöver en stärkt och systematisk samordning. Borlänge kommun ska verka för samarbete över kommungränserna med samtliga kommuner inom FA-regionen Falun-Borlänge (se ovan avsnittet *Byggbehov i regionalt perspektiv*).

Borlänge kommun ska ha en aktiv dialog med bostadsmarknadens aktörer och hålla sig uppdaterad om vilka behov och intressen det finns inom byggbranschen. En samverkan mellan Borlänge kommun, näringslivet och Högskola Dalarna bidrar till innovation inom stadsutveckling och en samverkan med Polisen säkerställer en brottsförebyggande planering.

Hur invånarens perspektiv inkluderas i Tunabyggens och kommunens planering av bostadsbyggande, särskilt hur detta görs i socioekonomiskt svaga områden, påverkar hur stadsutvecklingen ger effekter på social hållbarhet<sup>61</sup>. Dalastrategin 2030 beskriver att det ska prioriteras att möjliggöra en ökad involvering och aktivt medskapande i samhällsutvecklingen. Borlänge kommun ska arbeta aktivt med dialog med invånare och för att möjliggöra en mer jämlik representation och inflytande vid stadsutveckling och bostadsbyggande. Både fysiska och digitala verktyg behöver användas på nya sätt för att nå en bredare målgrupp<sup>62</sup>.

En viktig grund i dialog och samverkan är att minska och motverka stigmatisering av socioekonomiskt utsatta områden samt sprida kunskap om att områdena inte bär skulden för segregationen (se även avsnitt 8.6)<sup>63</sup>.

DELMÅL 9-4



UPPGRADERA ALL  
INDUSTRI OCH  
INFRASTRUKTUR FÖR  
ÖKAD HÅLLBARHET

DELMÅL 10-2



FRÄMJA SOCIAL,  
EKONOMISK OCH  
POLITISK  
INKLUDERING

DELMÅL 11-A



FRÄMJA NATIONELL  
OCH REGIONAL  
UTVECKLINGS-  
PLANERING

<sup>59</sup> Boverket, Vision för Sverige 2025 - PBL kunskapsbanken

<sup>60</sup> Region Dalarna, Dalastrategin 2030

<sup>61</sup> Fell & Mattsson, 2021, *The role of public-private partnerships in housing as a potential contributor to sustainable cities and communities: A systematic review*

<sup>62</sup> Exempel är Borlänges ungdomsfullmäktige, ungdomskommunstyrelsen, appen Ung i Borlänge, interaktiva kartor och 3D-kartor och digitala trygghetsvandringar under planeringsstadiet

<sup>63</sup> Regeringskansliet, 2023, Boendesegregation och verktyg för att räkna på sociala värden, Fi 2022:20





Fotograf: Pernilla Wählin Norén

### 8.3 Miljömässigt mer hållbara bostäder

Borlänge kommuns miljöstrategi beskriver att Borlänge ska bli en av de bästa miljökommunerna i Sverige genom att tänka innovativt, framåt och nytt. För att nå dit behöver bostadsbyggande göras med låg klimatpåverkan, inkludera kolsänkor och ett accelererat arbete för att uppnå en cirkulär ekonomi. I praktiken innebär det att vi vid nybyggnation strävar mot noll- eller plusenergihus och att energianvändningen halveras i samband med totalrenoveringar<sup>64</sup>. Det innebär även att kommunen ger incitament till hållbart byggande vad gäller bland annat material, återbruk, låga drifts- och underhållskostnader samt solceller<sup>65</sup>. Ytor på bostadshusen ska nyttjas i största möjliga mån för solenergiproduktion<sup>66</sup>.

Kommunkoncernen arbetar med miljöbedömda byggmaterial, miljöklassning av byggnader och energikrav enligt beskrivning i kommunens miljöstrategi. Det innebär att trä som byggmaterial prioriteras. Gröna tak och väggar, såsom sedumtak och vertikal odling, kan användas för god arkitektonisk kvalitet och för dess ekosystemtjänster<sup>67</sup>. Ett livscykelperspektiv är utgångspunkten vid analys av miljöpåverkan för all ny- och ombyggnad, liksom vid förvaltning av befintlig bebyggelse där det befintliga beståndet ska nyttjas optimalt innan vi bygger fler bostäder<sup>68</sup>.

Vid markanvisning ska bebyggelse som är prisvärd, miljövänlig och utvecklad för en modern stad premieras<sup>69</sup>. Prisvärd bebyggelse kan tolkas på olika vis där ökade byggkostnader kommer påverka kostnaderna samtidigt som långsiktig hållbarhet och god kvalitet formar vad som anses vara prisvärt. Fastighetens påverkan på hållbarhetsmål, god kvalitet, arkitektur och gestaltning ska särskilt beaktas. Som exempel ser vi att kommunens möjlighet att nå hållbarhetsmål stärks av goda boendemiljöer som möjliggör ett hållbart levnadssätt för borlängebon. Det kan vara delningstjänster såsom tillgång till cykel- och bilpool, men även välplanerade avfallslösningar. I praktiken innebär det bland annat att kommunen behöver arbeta för ett ökat antal gröna parkeringsköp i enlighet med Parkeringsstrategi för Borlänge kommun.

<sup>64</sup> Miljöstrategi 2021-2030

<sup>65</sup> Strategisk plan, revidering 2022-12-13

<sup>66</sup> Miljöstrategi 2021-2030

<sup>67</sup> Arkitekturprogram Borlänge kommun

<sup>68</sup> Miljöstrategi 2021-2030

<sup>69</sup> Strategisk plan, revidering 2022-12-13

DELMÅL 7-2



ÖKA ANDELEN FÖRNYBAR ENERGI I VÄRLDEN

DELMÅL 11-8



MINSKA STÄDERS MILJÖPÅVERKAN

DELMÅL 12-8



ÖKA ALLMÄNHETENS KUNSKAP OM HÅLLBARA LIVSSTILAR

DELMÅL 15-9



INTEGRERA EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD I NATIONELL OCH LOKAL FÖRVALTNING



## 8.4 Klimatanpassade bostäder

Metrologiska prognoser pekar på att klimatet i Borlänge kommer att bli varmare, blötare och att extrema väderhändelser kommer bli vanligare. Värmeböljor innebär ett ökat hot mot liv och hälsa och skyfall innebär risk för översvämningar, fastighetsskador samt ras och skred med allvarliga konsekvenser som följd<sup>70</sup>.

De byggnader vi bygger idag kommer att påverkas av klimatförändringarna, både det som väntas ske i snar framtid, men också de förändringar som förutspås för kommande 50 till 100 år. När det sker förändringar av temperaturnivåer och solstrålningseffekter påverkas bostädernas energibehov och komfort. En förändring av nederbörd, luftfuktighet och vindstyrkor gör att fuktbelastningen blir annorlunda. De tekniska lösningarna i bostäderna som byggs av kommunkoncernen, eller efter försäljning av kommunal mark, ska därför inte enbart utformas för det klimat som varit och är, utan även grundas på scenarier om framtida klimat. Plan- och bygglagen anger att planläggning ska främja goda miljöförhållanden genom både minskad klimatpåverkan och anpassning till klimatförändringarna. Kommunen måste planera ny bebyggelse på ett klimatsäkert sätt och bygglovsbeslut och förhandsbesked behöver ta hänsyn till risker som kan öka på grund av klimatförändringarna.

I tätbebyggda områden behövs rätt dimensionering och utformning av dagvattensystem, integrering av grönytor samt anläggande av dammar, tryckbankar med mera. Lokalisering och utformning av bostäder ska vara anpassade utifrån förväntade framtida klimatförhållanden där vi använder oss av både ekosystemstjänster (se karta [här](#)) och skyddsavstånd<sup>71</sup>. Kommunkoncernen ska tillvarata grönområdets klimatreglerande funktioner i planeringsprocessen så att temperaturen kan sänkas vid värmeböljor<sup>72</sup>. Kommunens lokaler där äldre och sjuka vistas, såsom äldreboende ska ha goda avkylningsmöjligheter, där det i första hand handlar om att säkra klimatskalet och ha energieffektiva byggnader. Länsstyrelsen i Dalarna betonar att lösningar som möjliggör minskad inomhustemperatur bör vidtas snarast<sup>73</sup>.

<sup>70</sup> Borlänge kommuns risk- och sårbarhetsanalys, 2020

<sup>71</sup> Länsstyrelserna, 2021, Regional plan för klimatanpassning i Dalarna

<sup>72</sup> Statens folkhälsoinstitut, 2009, Grönområden för fler – en vägledning för bedömning av närhet och attraktivitet för bättre hälsa

<sup>73</sup> Länsstyrelsen, 2021, Regional plan för klimatanpassning i Dalarna (2021:09)







## 8.5 Blandning av upplåtelseformer och boendeformer

För att minska boendesegregationen ska kommunkoncernen som markägare och fastighetsägare agera för en blandning av upplåtelseformer, hustyper, boendekostnad och storlekar på bostäder i hela staden. Mångfalden ska vara på stadsdels- och kvartersnivå, där markanvisning och val av byggherre används som verktyg för ökad variation. Blandningen ska skapas både inom nya exploateringsområden och vid förtätning av befintligt bestånd.

Nybyggnation av bostäder bidrar till minskad boendesegregationen när det görs i en kommuns områden med lägst inkomst och i en kommuns allra mest välbeställda områdena. Upplåtelseformen behöver väljas strategiskt för att bidra till en större social blandning. Boverkets segregationsbarometer<sup>74</sup> är ett viktigt verktyg som visar områdestyp 4-5, vilka bör bebyggas med hyresrätter om det är en upplåtelseform som i dagsläget saknas, eller är mindre vanlig, på stadsdelsnivå. Områden av typ 1 bör bebyggas med bostadsrätter och äganderätter om majoriteten av bebyggelsen i stadsdelen består av hyresrätter<sup>75</sup>.

För att skapa ett bredare utbud på bostadsmarknaden, och på så vis kunna sänka tröskeln till en god bostad för fler, kan kommunen främja den idéburna bostadssektorn. Den idéburna bostadssektorn drivs av andra ändamål än vinst i form av exempelvis byggemenskaper, bogemenskaper, bostadsstiftelser och kollektivhus<sup>76</sup>.

DELMÅL 11-1



SÄKRA BOSTÄDER TILL ÖVERKOMLIG KOSTNAD

DELMÅL 10-2



FRÄMJA SOCIAL, EKONOMISK OCH POLITISK INKLUDERING

<sup>74</sup> Boverket, Borlänge

<sup>75</sup> Sveriges allmännytt, 2022-10-20, Nybyggnation kan motverka segregation

<sup>76</sup> Regeringskansliet, SOU 2022:14, Sänk tröskeln till en god bostad



## 8.6 Stadsplanering för minskad segregation

Segregation är inte bara ett socialt och ekonomiskt fenomen utan också ett rumsligt problem. Samhällsplanering avgör hur våra städer ser ut och den byggda miljön bildar i sin tur rumsliga strukturer som formar hur människor integreras och segregeras. Hur vi planerar fysiska strukturer och den byggda miljö är därför viktigt för att minska boendesegregationen<sup>77</sup>. Exempel på faktorer som bidrar till segregation är barriärer mellan bostadsområden och när städer är glest byggda<sup>78</sup>. Stadsplaneringen behöver därför ses både som en avsakerna till, och del av lösningen för att motverka, segregation<sup>79</sup>.

Lokalisering av attraktiva målpunkter och samhällsservice i områden med begränsade resurser är ett verktyg för att minska segregation. Andra lämpliga åtgärder kopplat till fysisk planering är enligt en statlig utredning från 2023<sup>80</sup>:

- Utveckla en rumsligt kontinuerlig stad där stadsrummen hänger samman med grannstadsdelarna och sin omgivning med färre rumsliga barriärer<sup>81</sup>.
- Utforma ett diversifierat offentligt rum och säkerställa att ett, eller ett par stråk, i varje stadsdel möjliggör ett blandat stadsliv med utbyte mellan människor som bor i olika stadsdelar<sup>82</sup>. Utveckla bärande stråk och blandad markanvändning som ger bättre förutsättningar för service och verksamheter.
- Prioritera de stadsdelar som idag erbjuds ett svagt utbud och där de boende har begränsade resurser.

Genom en tydlig processkartläggning synliggörs när och hur sociala konsekvenser och socialt värdeskapande ska beaktas under samhällsplaneringen. Kommunen ska arbeta med kunskapshöjande insatser kring boendesegregationens processer och arbeta för att segregationsmotverkande arbets sätt i högre utsträckning implementeras i kommunkoncernen.

<sup>77</sup> Regeringskansliet, 2023, Boendesegregation och verktyg för att räkna på sociala värden, Fi 2022:20

<sup>78</sup> Burton, 2003, Housing for an urban renaissance implications for social equality

<sup>79</sup> Regeringskansliet, 2023, Boendesegregation och verktyg för att räkna på sociala värden, Fi 2022:20

<sup>80</sup> Regeringskansliet, 2023, Boendesegregation och verktyg för att räkna på sociala värden, Fi 2022:20

<sup>81</sup> Se även Fördjupad översiktsplan Borlänge tätort, Struktur och samband

<sup>82</sup> Se även Fördjupad översiktsplan Borlänge tätort, Bostäder - Var finns lämpliga områden för nya bostäder?

### DELMÅL 10-2



FRÄMJA SOCIAL,  
EKONOMISK OCH  
POLITISK  
INKLUDERING

### DELMÅL 10-3



SÄKERSTÄLL LIKA  
RÄTTIGHETER FÖR  
ALLA OCH UTROTA  
DISKRIMINERING

### DELMÅL 11-3



INKLUDERANDE OCH  
HÅLLBAR  
URBANISERING





## 8.7 Förvaltning och förmedling av bostäder som motverkar och förebygger hemlöshet

Kommunen ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Det är en stor utmaning att nyproducera lägenheter med låga hyresnivåer, vilket gör att billiga hyresrätter i befintligt bestånd är betydelsefulla att bevara, försäljning eller omvandling av dessa till bostadsrätter bör ske med eftertanke och försiktighet. Vid renoveringar i det allmännyttiga hyresbeståndet ska behovet av billiga hyresrätter beaktas<sup>83</sup>. Vid markanvisning kan utvärdering göras utifrån hur byggaktörer fördelar hyresrätter till olika målgrupper eller utvärderas utifrån slutgiltig boendekostnad<sup>84</sup>.

Bostadsförsörjningen blir i mindre utsträckning beroende av kommunens arbete utifrån socialtjänstlagen genom åtgärder som fungerar som en brygga mellan socialtjänstens insatser och den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunkoncernen kan därför undersöka om bostadsförmedlingen behöver anpassas utifrån rekommendationer om att i högre utsträckning arbeta med förtur i kösystemet utifrån akuta behov<sup>85</sup>.

En möjlig åtgärd för att möta behovet av bostäder med fler rum är att slå samman mindre lägenheter till större lägenheter inom befintligt bestånd. Denna typ av åtgärder möter väl upp mot behovet av bostäder för större hushåll och främjar även ett utbud som är anpassat utifrån variation i disponibel inkomst.

För att motverka bostadslöshet har Borlänge kommun en lägenhetsportal där Tunabyggen tillgängliggör ett visst antal lägenheter per år till enheter inom individ- och familjeomsorgen samt funktionshinderomsorgen. En annan åtgärd är sociala kontrakt via sociala sektorn. IFO arbetar vräkningsförebyggande och med rådgivning. För att minska behoven behöver antalet bostäder för sociala ändamål utökas, där markanvisning med anbudsförfarande möjliggör en spridning inom både kommunalt och privat fastighetsbestånd. Kommunkoncernen fortsätter att samverka enligt Koncernstrategin rörande bostäder för sociala ändamål.

<sup>83</sup> Regeringen, Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14 , se sidan 91

<sup>84</sup> Regeringen, Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14

<sup>85</sup> Regeringen, Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14



SÄKERSTÄLL LIKA RÄTTIGHETER FÖR ALLA OCH UTROTNA DISKRIMINERING

DELMÅL 11-1



SÄKRA BOSTÄDER TILL ÖVERKOMLIG KOSTNAD



## 8.8 Skapa attraktiva bostäder för äldre

Från den växande andel äldre uppkommer efterfrågan av attraktiva bostäder som är anpassade efter deras behov av tillgänglighet, närhet till dagligvaruhandel och gemenskapslokaler. Trygghetsbostäder fungerar som mellanboendeform och överbryggar glappet mellan vanligt boende och särskilt boende. Boendeformen är eftertraktad och uppfyller önskan hos många äldre om att bo kvar i ordinarie boende. Genom trygghetsbostäder senareläggs behovet av att flytta till särskilt boende, vilket därmed minskar ökningen av platsbehov på kommunens äldreboenden<sup>86</sup>.

Utifrån Borlänge kommuns beslutade riktlinjer från 2014 ska trygghetsbostäder ha en värd som motverkar isolering, gemensamhetslokaler och förhöjd tillgänglighet vid nyproduktion. Även par ska ha möjlighet att flytta till trygghetsboenden, där det räcker att den ena är 70 år fyllda.

Genom att möta den äldre befolkningens behov av attraktiva boendelösningar kommer ett större antal småhus och större lägenheter inom befintligt bestånd frigöras. På så vis kan barnfamiljers behov och efterfrågan av större bostäder till överkomliga priser mötas. Att bygga trygghetsbostäder och seniorboende för personer över 55 år är därför en resurseffektiv lösning för att snabbt förbättra matchning mellan efterfrågan och utbud på bostadsmarknaden i Borlänge.



<sup>86</sup> Boendeplan för äldre i Borlänge 2017-2033





## 8.9 Hållbar lokalisering

Vision för Sverige 2025 beskriver att den fysiska samhällsplaneringen på alla nivåer ska ha som mål att minska resursanvändningen, samtidigt som existerande värden i den byggda miljön tillvaratas och utvecklas. I Borlänge kommun anger den fördjupande översiktsplanen för Borlänge tätort grundprinciperna för nyexploateringar och den prioriteringsordning som är styrande. Tillkommande bebyggelse ska bidra till att förtäta tätorten och stärka serviceorterna. Så långt som möjligt ska en samplanering ske med god kollektivtrafik som kan bidra till minskad biltrafik. Lokaliseringen ska ge goda förutsättningar för hållbara resvanor (se karta [här](#) och [här](#))<sup>87</sup>.

Kommunen behöver säkerställa att det finns attraktiva och trygga utemiljöer i närområdet samt tillgång till park och natur (se karta [här](#)) inom rimliga avstånd till bostäder<sup>88</sup>. Tillgången till grönområden och gemensamma ytor ska vara jämställd och jämlik där bland annat upplevd trygghet påverkar om platsen är inkluderande. Var vi lokaliserar kommande bostadsbebyggelse kommer påverka den upplevda tryggheten och är betydelsefullt att beakta under samhällsplaneringen.

Arkitekturprogrammet<sup>89</sup> beskriver att Borlänge ska innehålla en variation av gröna inslag. I alla projekt ska det framgå hur de gröna värdena tas till vara, förstärks och utvecklas. Om det inte finns särskilda skäl bebyggs inte grönområden inom kommunens tätorter. Om kommunens bostadsbyggande påverkar ekosystemtjänster (se karta [här](#)) behöver effekterna på grönstrukturens hälsofrämjande effekter i form av minskat buller, klimatreglerande funktion, filtrering av luftföroreningar och möjlighet till fysisk aktivitet och rekreation konsekvensbedömmas<sup>90</sup>. Behov av kompensationsåtgärder analyseras och genomförs i enlighet med fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort.

DELMÅL 11-2



TILLGÅNGLIGGÖR  
HÅLLBARA  
TRANSPORTSYSTEM  
FÖR ALLA

DELMÅL 11-7



SKAPA SÄKRA OCH  
INKLUDERANDE  
GRÖMÅRÅDEN FÖR  
ALLA



INTEGRERA  
EKOSYSTEM OCH  
BIOLOGISK MÅNGFALD I  
NATIONELL OCH LOKAL  
FÖRVALTNING

<sup>87</sup> Se översiktsplan för FalunBorlänge, Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort, Trafikstrategi, Miljöstrategi 2021-2030 och Parkeringsstrategi för Borlänge kommun

<sup>88</sup> Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort, Parker och friluftsliv

<sup>89</sup> Borlänge kommun Arkitekturprogram

<sup>90</sup> Se även Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort, Reglerande ekosystemtjänster

# Bilagor

## Bilaga 1.

### Borlänge kommun utbyggnadsplan 2022-2026

I Borlänge har situationen på bostadsmarknaden de senaste åren förändrats markant jämfört med hur det har sett ut tidigare. År 2005 kännetecknas av låg efterfrågan och vid ett tillfälle stod 250 av de kommunala hyreslägenheterna tomma. Idag har den ökade efterfrågan tillsammans med befolkningsökningen drivit upp priserna på bostadsrätter och villor. Ett underskott på bostäder leder till att rörligheten på bostads- och arbetsmarknaden försämras.

Enligt befolkningsprognosen gjord av Borlänge kommun sommaren 2022 väntas antalet invånare i Borlänge kommun i genomsnitt öka med 351 personer per år mellan 2023 och 2026 vilket totalt motsvarar 1 404 personer. Antalet framtida hushåll beräknas med hjälp av hushållskvotmetoden<sup>91</sup>. Med hjälp av denna metod antas att en byggnation på 150-200 bostäder per år tillgodoser det ökande behovet.

Utbyggnadsplanen utgörs av en projektförteckning över det byggande som bedöms starta perioden 2023-2026. I denna går det att hitta information om planerade bostadsprojekt i kommunen. Även det bostadsbyggande som påbörjades under 2022 redovisas. Det är svårt att förutspå när i tid byggnationerna kommer att genomföras. Utbyggnadsplanen är en prognos och innehåller därmed sedvanliga osäkerheter då framtiden är föränderlig. Kommunen saknar möjligheter att fullt ut påverka när i tid bostadsbebyggelsen kommer till stånd efter att en detaljplan har upprättats.

De byggaktörer som bygger flerbostadshus och grupphus gör noggranna bedömningar innan de startar ett projekt. Ofta behöver en viss andel av lägenheterna vara förhandstreckade. Att utbyggnadsplanen innehåller fler bostäder än behovet bedöms av denna anledning inte innebära någon större risk att det byggs så mycket att det leder till ett problematiskt stort antal tomma lägenheter.

Det angivna årtalet avser utbud av småhustomt respektive byggstart för flerbostadshus. Förutom efterfrågan på bostäder, är det framtida konjunktläget avgörande för om projekten kommer att genomföras. I många av projekten krävs det att en detaljplan upprättas eller ändras. Detta kan innebära fördröjningar till exempel överklaganden, personalprioriteringar och ekonomiska förutsättningar eller att ett projekt faller bort av andra anledningar. Beträffande småhustomterna är det osäkert hur många av dem som verkligen blir sålda och bebyggda under perioden.

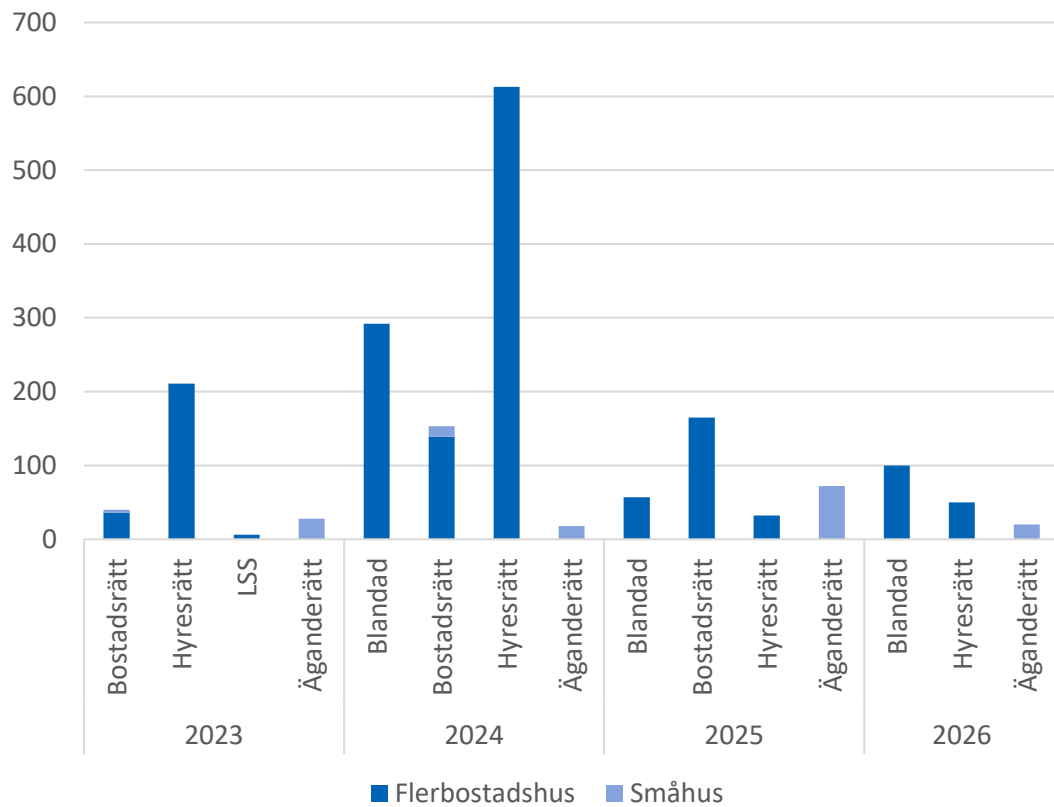
Utöver de projekt som ingår i utbyggnadsplanen finns det några tänkbara nybyggnadsprojekt som bedöms ligga utanför planeringsperioden men som skulle kunna bli aktualiserade.

---

<sup>91</sup> Boverket, Hushållskvotmetoden - Planering för bostadsförsörjning



Förväntad påbörjad bostadsbyggnation i Borlänge kommun  
2023-2026



Summa					
Upplåtelseform	Byggstart 2022	Byggstart 2023	Byggstart 2024	Byggstart 2025	Byggstart 2026
<b>Blandad</b>	0	0	292	57	100
<b>Bostadsrätter</b>	0	40	153	165	0
<b>Hyresrätter</b>	58	211	613	32	50
<b>LSS</b>	6	6	0	0	0
<b>Äganderätter</b>	13	28	18	72	20
<b>Total</b>	77	285	1076	326	170

Nedanstående tabell är sorterad efter upplåtelseform, hustyp och till sist år förväntad byggstart.

Upplåtelseform	Hustyp	Fastighet	Adress	År förväntad byggstart	Antal bostäder
<b>Blandad</b>	Flerbostads-hus	<b>Ask 1</b>	Vasagatan	<b>2024</b>	100
<b>Blandad</b>	Flerbostads-hus	<b>Bro 6:4 &amp; 5:19</b>	Korsgårdsvägen	<b>2024</b>	80
<b>Blandad</b>	Flerbostads-hus	<b>Ovandal 4:36 &amp; 4:57</b>	Islingbyvägen	<b>2024</b>	52
<b>Blandad</b>	Flerbostads-hus	<b>Vattenparken 1</b>	Jakobsdalen	<b>2024</b>	60
<b>Blandad</b>	Flerbostads-hus	<b>Vattenparken 2</b>	Jakobsdalen	<b>2025</b>	40
<b>Blandad</b>	Flerbostads-hus	<b>Vattenparken 3</b>	Jakobsdalen	<b>2025</b>	17
<b>Blandad</b>	Flerbostads-hus	<b>Maxim 1</b>	Tunagatan	<b>2026</b>	100
<b>Bostadsrätt</b>	Flerbostads-hus	<b>Forsa 46:133</b>	Forssa	<b>2023</b>	36
<b>Bostadsrätt</b>	Flerbostads-hus	<b>Blenda 5-6</b>	Dalen	<b>2024</b>	36
<b>Bostadsrätt</b>	Flerbostads-hus	<b>Kvadraten 2</b>	Hummelgatan	<b>2024</b>	15
<b>Bostadsrätt</b>	Flerbostads-hus	<b>Verdandi 10</b>	Sveatorget	<b>2024</b>	80
<b>Bostadsrätt</b>	Flerbostads-hus	<b>Åkerskogen 7</b>	Mjälgåvägen	<b>2024</b>	8
<b>Bostadsrätt</b>	Flerbostads-hus	<b>Borlänge 43:1 Wallintorget</b>	Dalen	<b>2025</b>	55
<b>Bostadsrätt</b>	Flerbostads-hus	<b>Mjälga 17:3</b>	Mjälgåvägen	<b>2025</b>	25
<b>Bostadsrätt</b>	Flerbostads-hus	<b>Stora Ornäs 1:52</b>	Kvarnviksvägen	<b>2025</b>	70
<b>Bostadsrätt</b>	Flerbostads-hus	<b>Tomnäs 17:1</b>	Tomnäsvägen	<b>2025</b>	15
<b>Bostadsrätt</b>	Småhus	<b>Järnet 2</b>	Tärningatan/Åselbygatan	<b>2023</b>	4
<b>Bostadsrätt</b>	Småhus	<b>Spinnaren 1</b>	Tolvmilavägen	<b>2024</b>	14
<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads-hus	<b>Källan 6 &amp; 8</b>	Vikingagatan	<b>2022</b>	58
<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads-hus	<b>Aniara 4</b>	Studievägen	<b>2023</b>	17
<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads-hus	<b>Föreningen 1</b>	Tunagatan	<b>2023</b>	44
<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads-hus	<b>Föreningen 1</b>	Tunagatan	<b>2023</b>	49

<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads- hus	<b>Vattumannen 1</b>	Röda vägen	<b>2023</b>	101
<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads- hus	<b>Aniara 2</b>	Ny väg	<b>2024</b>	64
<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads- hus	<b>Aniara 3</b>	Studievägen	<b>2024</b>	17
<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads- hus	<b>Aniara 8</b>	Studievägen	<b>2024</b>	46
<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads- hus	<b>Buskåker 1:5</b>	Buskåkersv.	<b>2024</b>	96
<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads- hus	<b>Buskåker 2:1</b>	Buskåkersv.	<b>2024</b>	113
<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads- hus	<b>Bältartäppan 7</b>	Vintervägen	<b>2024</b>	24
<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads- hus	<b>David 2</b>	Frostmors väg	<b>2024</b>	50
<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads- hus	<b>Edvard 3</b>	Skräddarbacken	<b>2024</b>	22
<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads- hus	<b>Jakobsgårdarna 1:17</b>	Jakobsgården	<b>2024</b>	40
<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads- hus	<b>Källan 7</b>	Vikingagatan	<b>2024</b>	22
<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads- hus	<b>Lärarinnan 7</b>	Siljansvägen	<b>2024</b>	119
<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads- hus	<b>Norr Amsberg 9:14</b>	Norr Amsberg	<b>2025</b>	8
<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads- hus	<b>Stolen 1</b>	Täppgatan	<b>2025</b>	24
<b>Hyresrätt</b>	Flerbostads- hus	<b>Balder 9</b>	Målaregatan	<b>2026</b>	50
<b>LSS</b>	Flerbostads- hus	<b>Märta 1</b>	Gös Eriks väg	<b>2022</b>	6
<b>LSS</b>	Flerbostads- hus	<b>Bro 4:10</b>	Bro	<b>2023</b>	6
<b>Äganderätt</b>	Småhus	<b>Askungen 2</b>	Jaktstigen	<b>2022</b>	1
<b>Äganderätt</b>	Småhus	<b>Guldlock 7</b>	Plogstigen	<b>2022</b>	1
<b>Äganderätt</b>	Småhus	<b>Matsknutsgår- darna 2:10</b>	Mats Knuts väg	<b>2022</b>	11
<b>Äganderätt</b>	Småhus	<b>Gylle 1:58</b>	Kahnsgatan	<b>2023</b>	1
<b>Äganderätt</b>	Småhus	<b>Hilda 1-20</b>	Dammyran	<b>2023</b>	18
<b>Äganderätt</b>	Småhus	<b>Slanten 4</b>	Myntgatan	<b>2023</b>	1
<b>Äganderätt</b>	Småhus	<b>Sör Sellnäs 7:9- 7:16</b>	Sör Sellnäs	<b>2023</b>	8
<b>Äganderätt</b>	Småhus	<b>Adam, Agaton, Adrian, Alfons</b>	Olles väg	<b>2024</b>	16

<b>Äganderätt</b>	Småhus	<b>Enen 2</b>	Mats Knuts väg	<b>2024</b>	2
<b>Äganderätt</b>	Småhus	<b>Dalsjö 23:4</b>	Storsten	<b>2025</b>	34
<b>Äganderätt</b>	Småhus	<b>Underberg</b>	Skräddarbacks- vägen	<b>2025</b>	38
<b>Äganderätt</b>	Småhus	<b>Matsknutsgår- darna 5:6</b>	Skräddarbacks- vägen	<b>2026</b>	20