

Rapport 2011:16



LÄNSSTYRELSEN
DALARNAS LÄN

Bostadsmarknaden i Dalarna 2011

Plan- och beredskapsenheten

Foto: Trons sid 6, 16, 19, 23, 27 och 35. Framsida: Sanna Byström.

Tryck: Länsstyrelsen Dalarnas tryckeri, maj 2011.

ISSN: 1654-7691

Rapporten kan beställas från Länsstyrelsen Dalarna, infofunktionen

E-post: dalarna@lansstyrelsen.se

Rapporten kan också laddas ned från Länsstyrelsen Dalarnas webbplats:

www.lansstyrelsen.se/dalarna

Ingår i serien Rapporter från Länsstyrelsen i Dalarnas län

Förord

På uppdrag av regeringen analyserar Länsstyrelsen årligen utvecklingen av bostadsmarknaden i länet. Varje år genomför Boverket i samverkan med Länsstyrelsen en bostadsmarknadsenkät i Sveriges kommuner. Länsstyrelsen samlar in uppgifterna och sammanställer dem i denna rapport. Rapporten baseras på kommunernas egna bedömningar av den lokala bostadsmarknaden, kompletterat med Länsstyrelsens analys av den regionala bostadsmarknadssituationen.

Under februari 2011 besökte Länsstyrelsen Säter, Hedemora, Mora, Gagnef och Vansbros kommuner för att föra en diskussion med politiker, tjänstemän och bostadsföretag om bostadsmarknadssituationen idag och i framtiden. Årets diskussioner behandlade ordinarie frågor och tre fokusområden: integration, tillgänglighet och trygghet. Dessa fokusområden har också lyfts fram i denna rapport.

Rapporten inleds med tre utmaningar som Länsstyrelsen bedömer är särskilt viktiga för att tillgodose länets tillväxt och en god bostadssituation för alla. I årets rapport har även jämförelser gjorts mellan åren 2009, 2010 och 2011. Detta för att kunna skönja trender och utvecklingsområden i tydligare utsträckning än tidigare. I denna analys presenteras också några goda exempel på hur Dalarnas kommuner arbetar med tillgänglighet, trygghet och integrationsfrågor kopplat till boende.

Vi vill rikta ett varmt tack till alla kommuner och bostadsbolag som medverkat och svarat på Länsstyrelsens frågor. Ett särskilt tack till dem som bidragit till årets fördjupningar inom integration, tillgänglighet och trygghet.

Frågor med anledning av enkäten kan ställas till Länsstyrelsen i Dalarnas län, Bostadsgruppen, telefon 023-810 00. Vid framtagandet av analys och bearbetning av enkät har även Inger Nordahl, Stefan Rystedt och praktikant Sanna Byström deltagit.

Falun, maj 2011

Lars Ingelström

Länsarkitekt

Kajsa Sjösvärd

Projektledare Hållbar
utveckling och social
trygghet

Förord	1
Sammanfattning – tre utmaningar.....	5
Bostadsbeståndet.....	6
Brist på bostäder i flera kommuner	6
Positiv prognos för nyproduktion	10
För låg byggtakt trots allt.....	10
Störst behov av hyresrätter	13
Befolkningen.....	16
Dalarna växer.....	16
Befolkningen blir äldre.....	18
Lokal och regional utveckling	19
Många satsningar på gång.....	19
In- och utpendlingarna ökar	20
Mellankommunal samverkan viktig	20
Projekt i länet för att gynna byggandet	21
Boendeplanering	23
Viktiga lagar, förordningar och regleringsbrev	23
Många kommuner saknar bostadsförsörjningsplan	24
Länsstyrelsens råd och stöd 2010-2011.....	25
Finns bostäder för alla? Tema integration, tillgänglighet och trygghet.....	27
Integration.....	29
Bosättningen av flyktingar behöver fördelas.....	30
Än svårare lösa boendet i framtiden.....	32
Nyanlända – ny arbetskraft?.....	33
Tillgänglighet	34
Antalet funktionsnedsatta med boendekrav ökar.....	37
Stora kostnader för bostadsanpassningsbidrag.....	38
Trygghet	40
Kön är utslagsgivande för tryggheten.....	40
Tryggt och jämnt nyligen avslutat	41
Goda exempel från länet	43
Mora – Från mörker till ljus i arbetet med tillgänglighet.....	44
Säter – Prästgårdens seniorboende, en uppskattad satsning.....	48
Malung-Sälen – Välkomnande broschyr ska locka nyanlända.....	51
Leksand – Åkeröstigen blev tryggt och tillgängligt gångstråk med konst	52
Jakobsårdarna i Borlänge – Storsatsning på integration, tillgänglighet och trygghet.....	54
Referenser.....	59
Bilaga 1 - Sammanfattande tabeller av enkäten.....	61

Sammanfattning – tre utmaningar

Stor brist på små lägenheter

Länsstyrelsen konstaterar att boendesituationen för ungdomar och nyanlända flyktingar är svårlöst. Flera kommuner anger bostadsbrist som ett hinder för att ta emot det antal nyanlända som det tecknats överenskommelse med staten om. Störst brist råder på små lägenheter. För att Dalarna ska kunna ta emot de 800 nyanlända som förväntas komma till länet 2011 och förbättra bostadssituationen för ungdomar måste fler små lägenheter skapas.

Risk för ökat behov av bostadsanpassning

Äldres bostadsbehov behöver uppmärksammas mer. Dalarnas befolkning är åldrande vilket inom kort kommer att ställa större krav på bland annat tillgängliga bostäder och bostadsområden. I takt med detta ökar kostnaderna för bostadsanpassning.

Länsstyrelsen anser att systemet för bostadsanpassning behöver utvecklas för att både tillgodose den enskildes behov och en mer systematisk- och långsiktig utveckling av mer tillgängliga och hållbara bostäder.

Samverka för att skapa attraktiva bostadsmarknader

Mer än hälften av kommunerna saknar idag aktuella bostadsförsörjningsprogram. Kommunernas engagemang i bostadsplaneringen kan utvecklas. Kommunerna skulle ha mycket att vinna på att samverka och gemensamt profilera sig inom attraktiva arbetsmarknads- och bostadsmarknadsregioner.

Samverkan kan handla om gemensam information, marknadsföring, upphandling och samordnade eller gemensamma bostadsförsörjningsprogram. Ett positivt exempel är den samverkan som nu ökar mellan Region Dalarna, kommunala bostadsbolag och andra bostadsföretag i länet.



Bostadsbeståndet

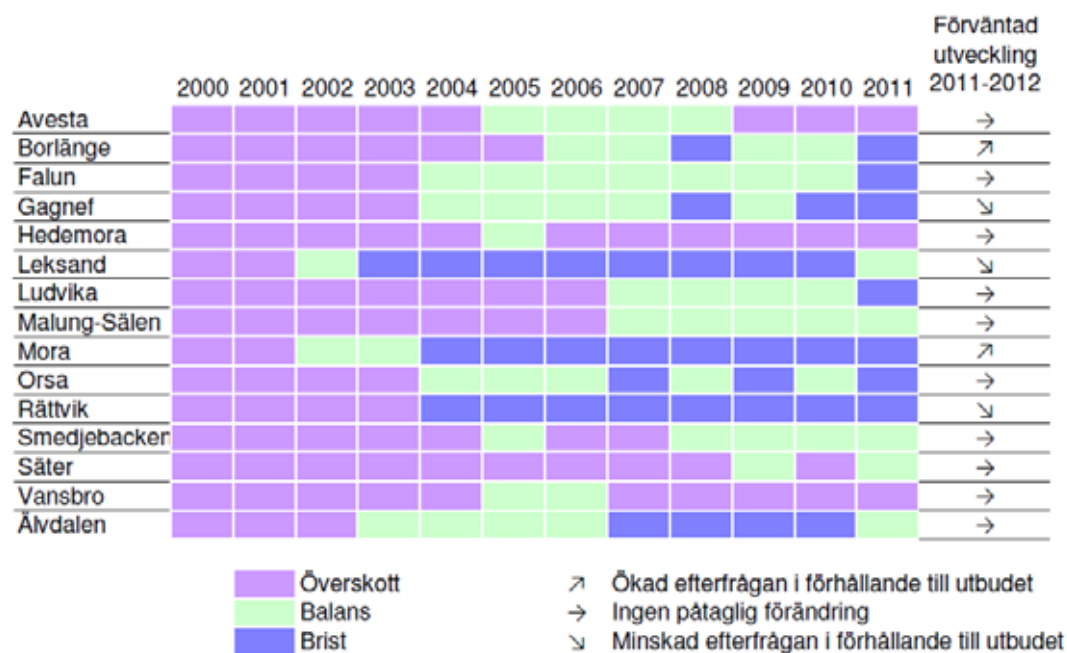
Det råder stor brist på bostäder i flera av länets kommuner. Samtidigt planeras fler bostäder. En expansiv period för bostadsbyggandet i Dalarna men är det tillräckligt?

Brist på bostäder i flera kommuner

Allt fler kommuner i Dalarna uppger att det råder brist på lägenheter. 2011 är det 7 av länets 15 kommuner som uppger en övergripande brist. 2009 och 2010 var siffran 5. Två av de kommuner (Mora och Borlänge) som uppger att det råder brist tror att situationen kommer att förvärras framöver.

Mora och Rättvik har sedan lång tid uppgett att det råder bostadsbrist. För Orsa och Gagnefs del är det under de senaste åren som bostadsläget har blivit mer ansträngt. Borlänge, Falun och Ludvika har gått från en balans- till bristsituation. Leksand och Älvdalen har istället vänt en lång trend av brist på bostadsmarknaden till balans.

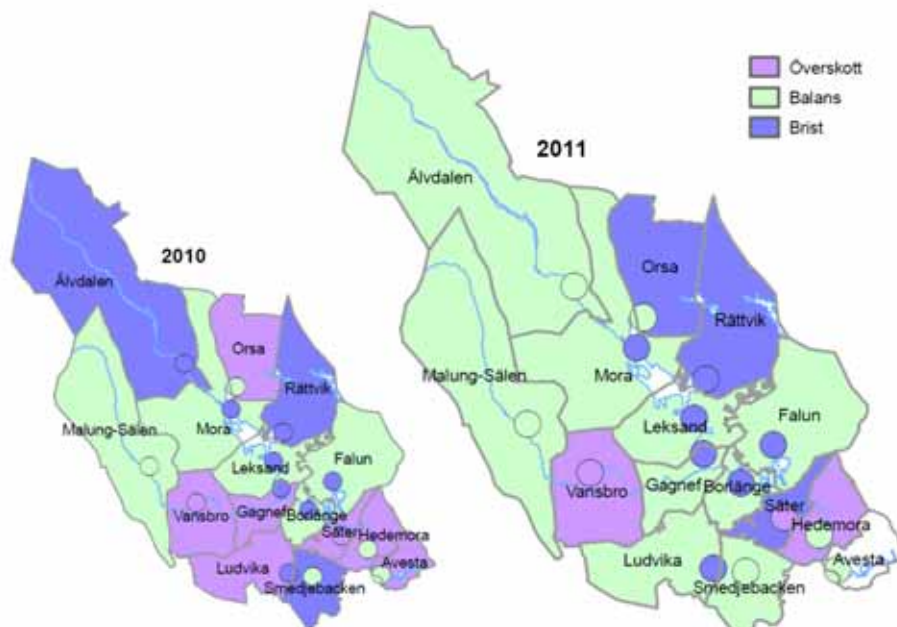
Bostadsmarknadsläget i stort 2011



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011

Det är tre kommuner som uppger att det råder ett överskott av bostäder 2011, vilket är en minskning jämfört med 2010. Avesta, Hedemora och Vansbro är de som 2011 uppger att det råder ett överskott, dessa kommuner tror också att denna siffra kommer att bestå 2011-2012. De tre senaste årens jämförelser visar att antalet kommuner som uppger att det råder uthyrningssvårigheter för allmännyttans lägenheter i stort är konstant. Däremot är det totala antalet tomma lägenheter 200 stycken färre 2011 jämfört med 2010 (se Bilaga 1 för detaljerad tabell). Detta understryker det faktum att det i stort råder en större bostadsbrist nu jämfört med tidigare år och att de kommuner som uppger ett överskott för närvarande har färre tomma lägenheter.

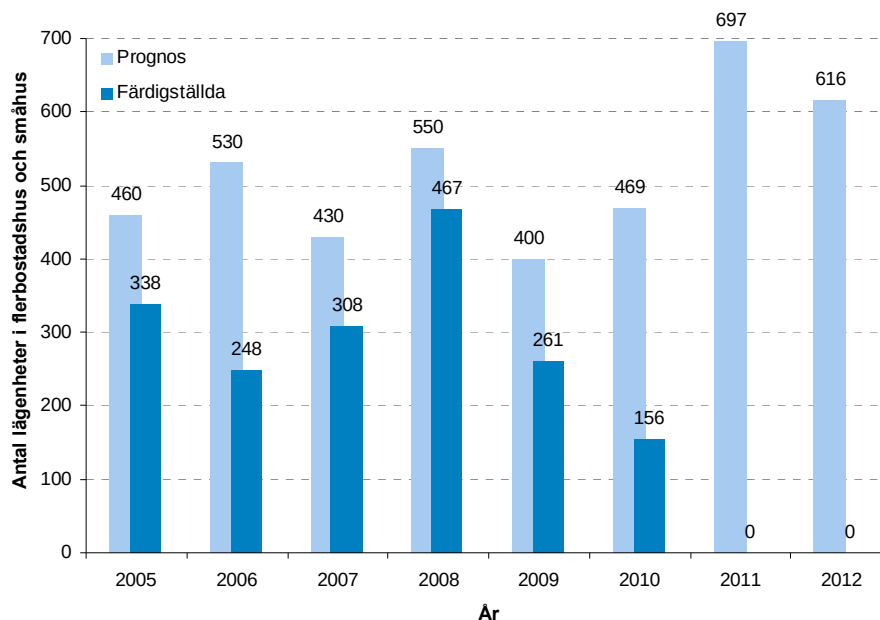
Övriga kommundelar och centralorter 2010-2011



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2010, 2011. Bearbetning: Länsstyrelsen

Bostadsmarknaden i centralorterna jämfört med övriga delar av kommunen visar att det råder brist på bostäder i centralorterna i över hälften av länets kommuner. I Säter och Rättvik råder det dessutom brist i övriga kommundelar. Också i Orsa råder det brist i övriga kommundelar men balans i centralorten. Totalt sett är det fler kommuner som uppger att det råder balans 2011 och enbart två kommuner som anger att det råder ett överskott på bostäder i övriga kommundelar. 2010 var det 7 kommuner som angav överskott i övriga kommundelar. Sammanfattningsvis visar denna bild att bristerna på bostäder så gott som alltid är knutna till centralorternas utveckling.

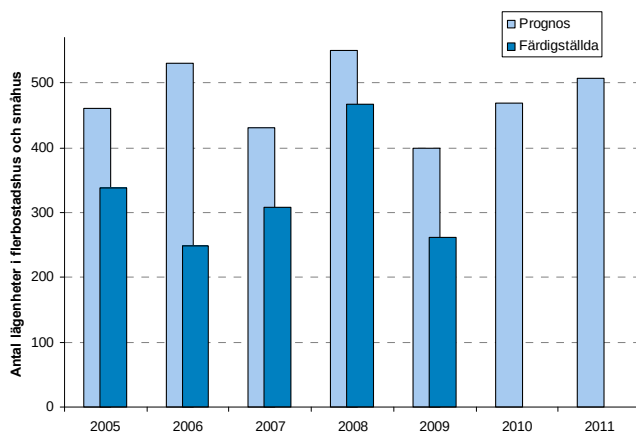
Bostadsbyggandet i Dalarna 2005-2011



Källa: SCB samt Bostadsmarknadsenkäten 2007-2011

De slutgiltiga siffrorna för 2010 levereras inte förrän i maj 2011, alltså efter tryckdatum för denna rapport. Jämfört med tidigare år är därför siffran för 2010 preliminär, den beräknas att bli omkring 25% större och landa på omkring 200 lägenheter.

2010 års prognos för 2010 och 2011



Källa: Bostadsmarknadsanalysen 2010

Positiv prognos för nyproduktion

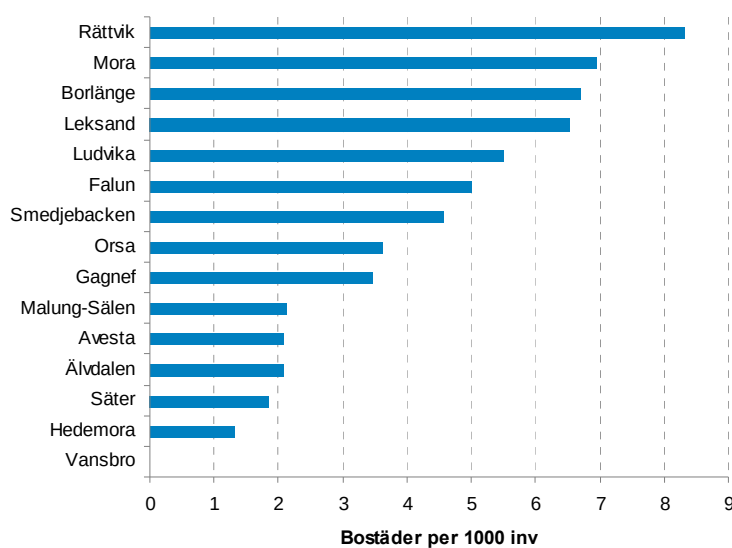
Glädjande nog planerar fler kommuner att bygga bostäder 2011. Det är en kraftig ökning av antalet planerade projekt för den närmaste framtiden. 2010 låg förväntat antal påbörjade lägenheter på 469 stycken för 2010 och 507 stycken för 2011. Den nuvarande prognosen visar att planering pågår för 697 stycken bostäder 2011, en ökning om 37% jämfört med förra årets prognos för 2011. 2012 spås 616 lägenheter byggas. Totalt sett är det en stor ökning av planerat antal bostäder i länet.

Osäkerheten vid nybyggnationer som rådde 2009-2010 verkar ha bedarrat. Troligtvis på grund av att konjunkturen är stigande och den ekonomiska marknaden mer stabil.

För låg byggtakt trots allt

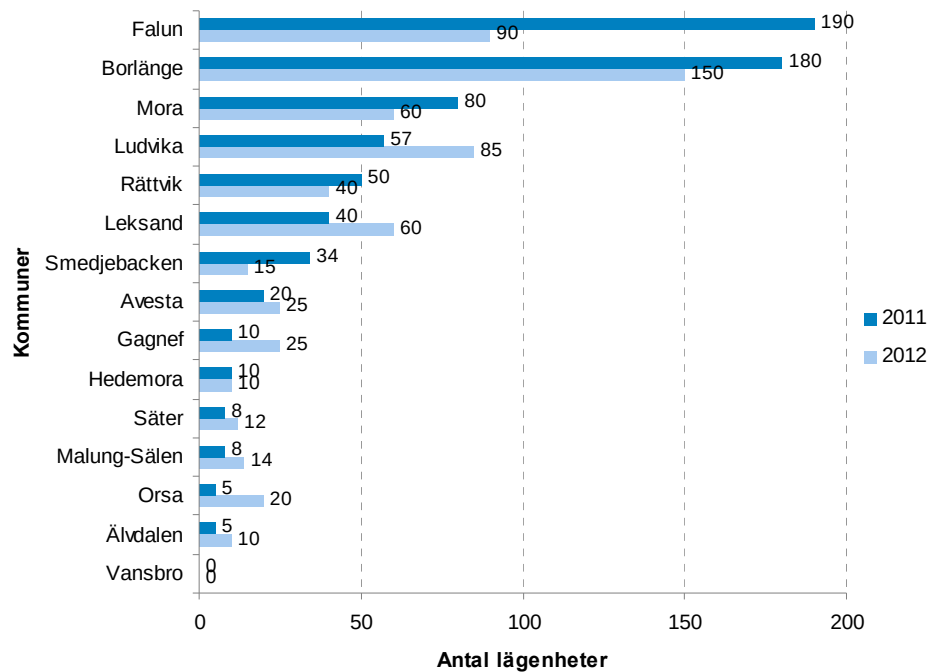
Trots att det är en markant ökning av antalet planerade projekt så är nyproduktionen av bostäder låg. 700 nya lägenheter motsvarar 0,5% av det totala beståndet om 140 000 lägenheter i Dalarna, vilket är en för låg siffra för att motsvara det behov som finns av nya lägenheter. För att långsiktigt upprätthålla kvalitén och storleken på det befintliga bostadsbeståndet bedömer Länsstyrelsen att den årliga produktionen av lägenheter behöver vara större. Det låga bostadsbyggandet bidrar till en tröghet på bostadsmarknaden vilka motverkar de flyttkedjor som leder till en sund omsättning i boendet. Denna tröghet kan också motverka möjligheterna för yngre att komma in på bostadsmarknaden och hitta boende i det befintliga beståndet till lite lägre kostnad än nyproducerade lägenheter.

Förväntad nyproduktion av bostäder per 1000 invånare 2011-2012



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011

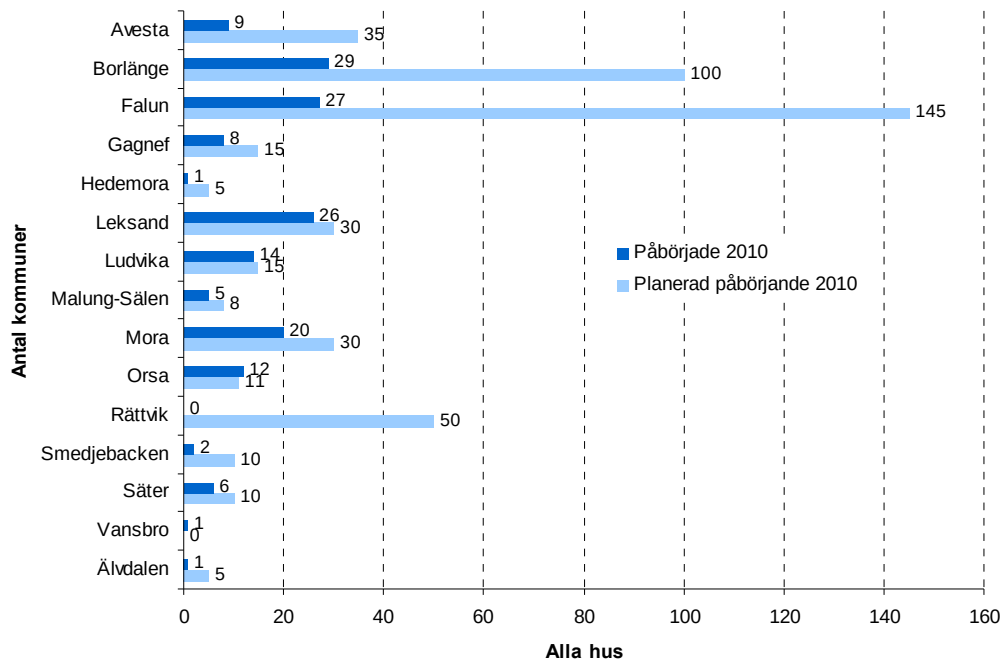
Förväntad nyproduktion av antal lägenheter 2011-2012



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011

Fördelningen av påbörjad nyproduktion visar att det är de största kommunerna i länet, Falun och Borlänge, som planerar att bygga många lägenheter. Sett till antalet lägenheter per invånare så är det de något mindre kommunerna, Rättvik, Mora och Leksand, som planerar flest nybyggnationer. Mora och Borlänge bedömer att bristen på bostäder kommer att öka kommande år (se tabell Bostadsmarknadsläget i stort 2011, sid 9), detta trots att dessa två kommuner planerar att bygga många lägenheter. Detta tyder på ett större långsiktigt behov av bostäder i just Mora och Borlänge. Det är då särskilt viktigt att dessa kommuner planerar och genomför flera bostadsprojekt.

Antal påbörjade lägenheter jämfört med planerade 2010

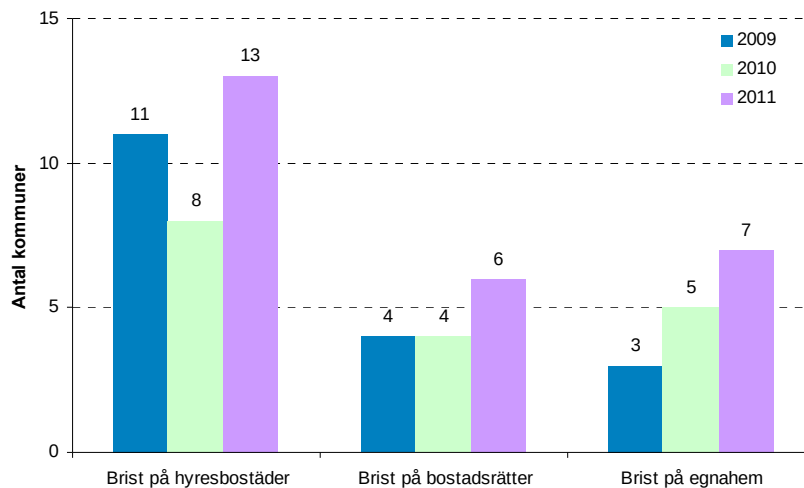


Källa: SCB och Bostadsmarknadsenkäten 2011

Noterbart är att prognosen för antalet planerade bostäder sällan stämmer överens med det antal som faktiskt blir av, något som försvårar att göra korrekta prognoser för framtiden. För Falun, Borlänge, Rättvik och Avestas kommuner är detta särskilt tydligt. Det råder ofta en optimistisk prognos när det gäller planerandet. En prognos som sedan, av flera olika skäl, inte realiseras. Anledningarna kan vara att betalningsviljan hos framtida kunder minskat (ofta i takt med en vikande konjunktur), att produktionskostnaderna blivit för höga för att projektet ska vara gynnsamt eller att det är svårt att få bankkredit, vilket särskilt gäller för bostadsbyggande i glesbygdsområden.

Störst behov av hyresrätter

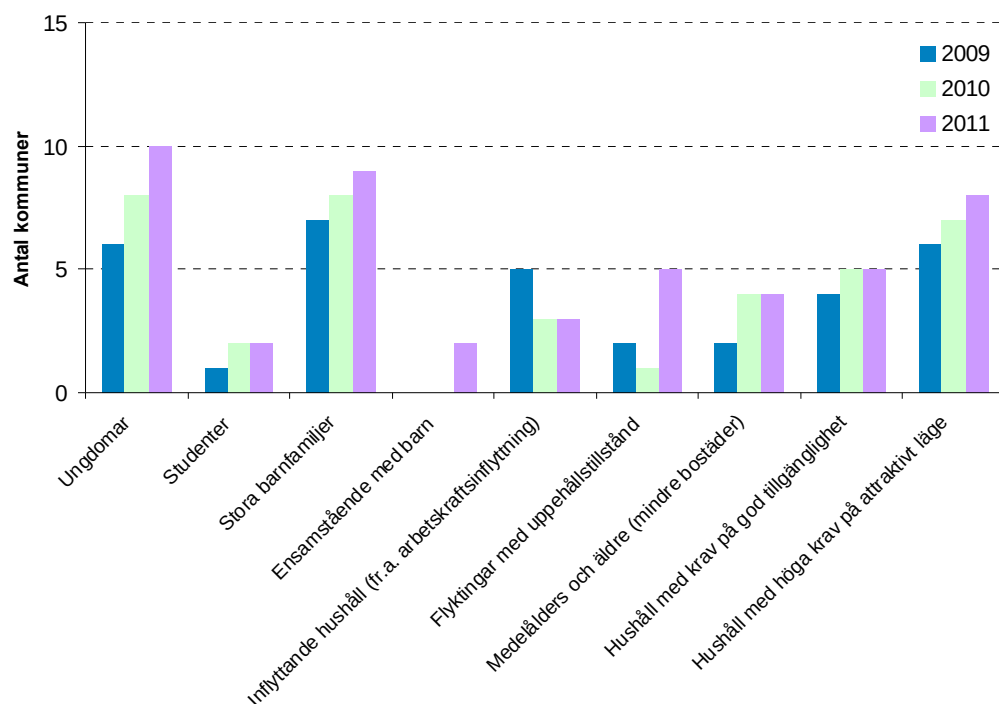
Brist på typ av lägenheter



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2009, 2010 och 2011.

Kommunerna är i stort överens om vilka olika upplåtelseformer av lägenheter som behövs. 2009 var det 11 kommuner som ansåg att det behövdes byggas hyresrätter för att täcka det behov som då fanns, 2010 var det 8 kommuner som angav detta som ett särskilt behov. 2011 är det hela 13 kommuner som anser att detta behov är stort, likaså är det 6 respektive 7 kommuner som också anger att det är brist på bostadsrätter och egna hem (kommunerna kan fylla i fler än ett svarsalternativ i enkäten). Överlag visar detta på att behovet har ökat både gällande typ och upplåtelseform jämfört med tidigare år men att behovet av hyresrätter är det mest akuta.

Brist på typ av lägenheter



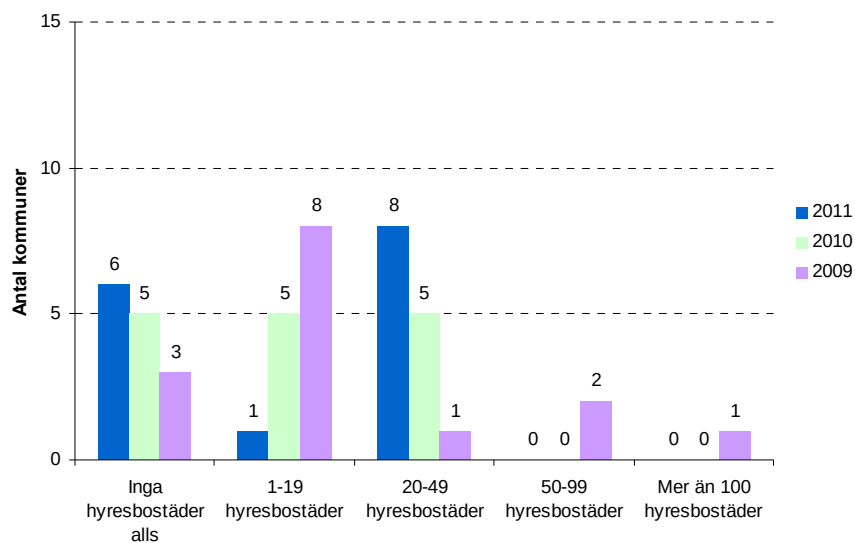
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2009, 2010, 2011.

Frågan om vilken typ av bostäder det råder brist på visar också att den totala bristen på bostäder har ökat markant. På alla områden, och då särskilt vad det gäller flyktingar och ungdomar, har behovet av bostäder särskilt ökat mellan 2009-2011. Störst behov av lägenheter råder för:

- ungdomsgrupper
- större barnfamiljer
- hushåll med höga krav på attraktivt läge
- bostäder med krav på god tillgänglighet
- flyktingar med uppehållstillstånd

Angående flyktingar så kommer flera större barnfamiljer till länet men också ungdomar eller ensamboende vilket ytterligare ökar efterfrågan på den typen av bostäder.

Bedömning av behov och efterfrågan på hyresrätter



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2009, 2010, 2011.

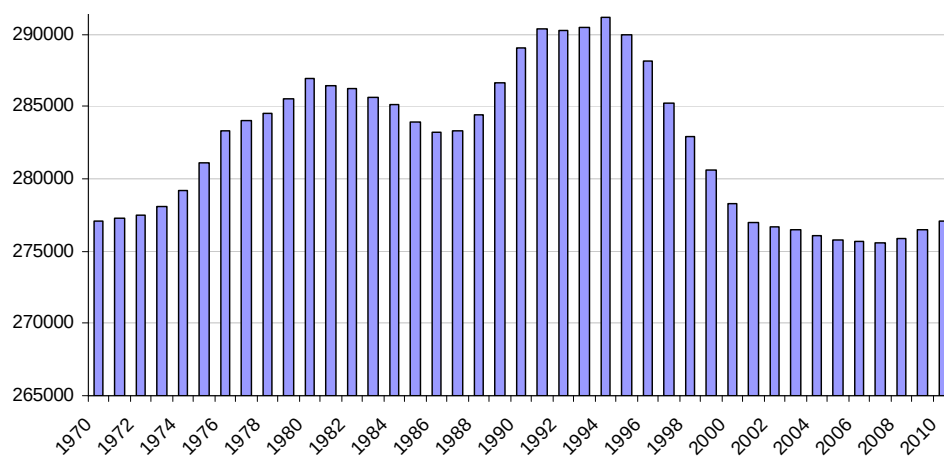
2009 bedömde 6 kommuner att det inte behövdes byggas några hyreslägenheter alls för att tillgodose efterfrågan. 2011 är det enbart 3 kommuner som anser att det råder en balans på hyresbostadsmarknaden och att inga lägenheter behöver byggas. 2011 är det första året på länge som någon kommun anger att det behöver byggas minst 50 för att tillgodose efterfrågan av lägenheter. Dessa kommuner är Mora, Borlänge och Falun.



Dalarna växer

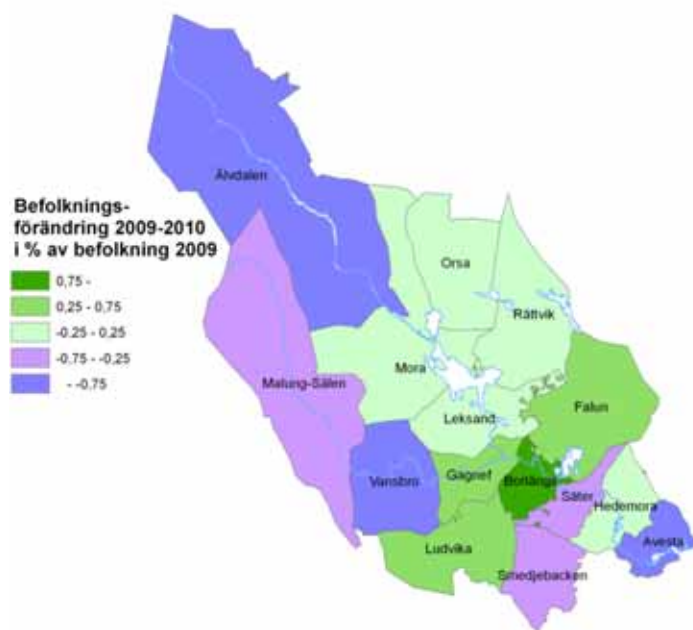
Befolkningen i Dalarna minskade kraftigt mellan 1995-2001, därefter har minskningen stannat av. Från 2008 har befolkningen ökat igen och i december 2010 var Dalarnas befolkning 277 000 personer, en ökning med nära 1300 personer sedan årsskiftet 2008-2009.

Befolkningsutveckling 1970-2010



Källa: SCB, Bearbetning: Länsstyrelsen

Befolkningsförändring 2009-2010



Källa: Region Dalarna och Länsstyrelsen Dalarna

Det är framför allt kommunerna i de centrala delarna av länet som har vuxit mest sett under de senaste 10 åren. Vid en jämförelse mellan 2009 och 2010 är det Borlänge som procentuellt sett har den största befolkningsökningen av alla kommuner i länet. Kommunerna Falun, Gagnef och Ludvika har också ökat sin befolkning. I sex av länets kommuner har befolkningen minskat under det senaste året. Älvdalen, Vansbro och Avesta är de kommuner som minskar mest jämfört med 2009.



Lokal & regional utveckling

**I länet påbörjas nu flera expansionsprojekt.
Vill Dalarna locka mer arbetskraft måste
boendefrågan lösas.**

Många satsningar på gång

Dalarnas kommuner har olika förutsättningar för att trygga sin försörjning och utveckling. I norra Dalarna präglas kommunerna Malung-Sälen och Älvdalen av turismnäringen i fjällområdet och har vintertid en strid ström av besökare. Sälenområdet i Malung-Sälen rymmer till och med Sveriges näst största besöksnäring, som också fortsätter att expandera. Kulturbyggena runt Siljanområdet utvecklas ständigt med Mora som centralort för handeln och arbetsmarknaden i den norra länsdelen. Falun och Borlänge är länets största tätorter och är på väg att utvecklas till en tvåkärnig stadsregion. I Borlänge satsas det just nu stort på utveckling av bland annat regional handel. I Ludvika kommun pågår flera stora utvecklingsprojekt kopplat till industri och gruvarbete. Det rör sig om både utökning av tidigare produktion men också om nyetableringar.

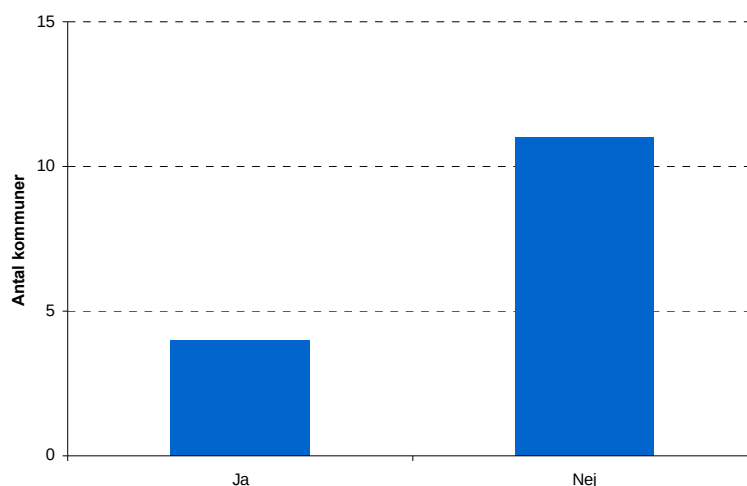
Det finns ofta en direkt koppling mellan utvecklingsprojekt och behovet av nya bostäder. Behovet av bostäder i turistområdena är ofta säsongsbetonat medan det för etableringar av industri- eller handelsverksamheter skapas ett konstant bostadsbehov. Vid denna typ av boende kan behovet ofta tillgodoses i den egna kommunen eller i närliggande kommuner. Flera kommuner blir på så sätt påverkade av en nyetablering eller expansion vilket leder till att bostadsmarknadsområdena vidgas.

In- och utpendlingarna ökar

Borlänge kommun hör till den klart största inpendlingskommunen i länet med drygt 8000 inpendlare per år. Falun, Ludvika och Mora är tre andra kommuner som har många inpendlare. Falun har även flera invånare som pendlar till sitt arbete i andra kommuner eller till andra län. Från Falun pendlar totalt 5700 personer, varav omkring 3000 personer till Borlänge. Näst vanligast är till Stockholm där det är ungefär 300 personer som pendlar. Även Borlänge, Smedjebacken och Säter hör till länets största utpendlingskommuner, med omkring 3000 utpendlare årligen. Företrädevis pendlar Dalarnas befolkning inom länsgränsen men pendling till städer som Stockholm och Gävle blir allt vanligare. Arbetsmarknadsområdena vidgas både inom- och utanför länets gränser.

Mellankommunal samverkan viktig

Samverkan kring bostadsförsörjning



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011.

Idag är det få kommuner i länet som samverkar kring bostadsförsörjningen. 2011 års svar i Bostadsmarknadsenkäten visar att endast 4 av länets 15 kommuner samverkar. Under Länsstyrelsens kommunbesök framkom att det stora expansionsprojektet i Borlänge tros leda till en större efterfrågan på bostäder i de närliggande kommunerna. Detta är något som kommunerna måste planera för, helst tillsammans. Hur kan man gemensamt utveckla arbetsmarknadsområden som sammanfaller med bostadsmarknadsområden? Hur kan kommunerna gemensamt profilera sig som en attraktivt bostadsmarknadsregion tillika bostadsmarknadsområde med goda pendlingsmöjligheter? Kan man arbeta mer strategiskt med gemensam marknadsföring?

Detta är några av de frågor som Länsstyrelsen lyft vid de möten som hållits för och med kommunerna under 2010-2011. Vid dessa samtal säger sig kommunerna inte vara helt främmande för ett samarbete över kommungränserna.

Länsstyrelsen anser att detta är en utmaning för kommunerna. Kommunerna bör utveckla en mer strategisk syn på bostadsförsörjningen och de har mycket att vinna på att samverka med de grannkommuner som ligger inom samma arbets- och bostadsmarknadsområde. Det är intressant om kommunerna kan utveckla gemensamma eller samordnade bostadsförsörjningsprogram. Då kan man lättare profilera sig som gemensamt attraktiva kommuner och också lättare göra upphandlingar vid exempelvis nybyggnationer. Det kan också vara aktuellt med samverkan mellan kommuner över länsgränserna.

Sett utifrån ett längre perspektiv, om Dalarna ingår i en större Svealandsregion, kommer behovet av samverkan inom vårt nuvarande län och med andra regioner fortsatt behöva utvecklas och förändras.

Projekt i länet för att gynna byggandet

Det pågår flera projekt och nätverk som alla med lite olika inriktning har målsättningen att stimulera och diskutera byggandet i Dalarna. I **Byggdialog Dalarna**, vill Länsstyrelsen tillsammans med ett 60-tal organisationer och företag i länet skapa en attraktiv byggsektor genom en fördjupad dialog, samverkan och kompetens. Praktiska exempel tas fram och arbetet ska vara exempelskapande och resultatnriktat. Planering, byggande och förvaltning ska ske med ökad kvalitet, effektivitet och miljöanpassning. 2010 och 2011 har arbetet särskilt fokuserat goda planeringsprocesser, energismart byggande, miljöklassning, vattensäkert byggande med mera.



Foto: Sanna Byström

Rådet ska sörja för en nära samverkan och dialog med kommunerna i syfte att skapa en bättre koppling mellan kommunal- och regional utvecklingsplanering. Rådet har också ett särskilt ansvar för politiska initiativ av olika slag på regional nivå för att skapa förutsättningar för att öka bostadsbyggandet i Dalarna.

Trästad 2012 är en satsning med klimatneutralt och rationellt byggande i fokus väl anpassat till den hållbara staden. Genom projektet tar kommunerna vid och utvecklar angelägna områden för det framtida träbyggandet, exempelvis arkitektur, teknik och inte minst affärsmodeller. Satsningen ska också tjäna som en inspirationskälla för lokala byggare, arkitekter, planerare och politiker att utveckla planer och arkitektur som inte har någon motsvarighet i landets tidigare byggnadshistoria. Avsikten är att utveckla svensk kompetens och teknik, och på sikt skapa en europeisk och global marknad för modern, industriell träbyggnadsteknik.

I Trästad 2012 ingår fyra regioner, 17 kommuner och övriga aktörer. I Dalarna medverkar Falun, Leksand, Mora, Orsa, Rättvik, Älvdalen och Högsålan Dalarna. Just nu pågår arbete för att politiskt anta trästrategier i samtliga kommuner. Målsättningen är att trä ska vara ett naturligt och självklart alternativ i statsutvecklingen och byggandet. Ett annat arbete handlar om att titta på ökat byggande, lägre byggkostnader och gemensamma upphandlingar. När det gäller industriell byggnadsteknik är trä kostnadseffektivt. Kommunerna önskar inte några nya miljonprogramsområden utan vackra och socialt tilltalande boendemiljöer som alla har råd med.

Den bostadspolitiska konferensen **Dalarna ska växa** anordnades i april 2010. 300 aktörer på Dalarnas bostadsmarknad samlades då för att lyfta frågan om morgondagens boende sett ur ett regionalt perspektiv. Ska Dalarna växa måste nya bostäder byggas och de befintliga byggas om. Efter konferensen har Region Dalarna initierat ett **bostadsföretagsnätverk** som berör alla länets bostadsföretag. Likaså planeras ett regionalt politiskt råd **Miljö, bygga, bo** som särskilt ska fokusera utvecklingsfrågor. Rådet beskrivs av Region Dalarna som ett forum för en regional diskussion om miljö, boende och byggande i Dalarna.



Viktiga lagar, förordningar och regleringsbrev

Kommunernas roll i den regionala boendeplaneringen är viktig. Kommunen bör arbeta utefter att boendefrågan är starkt sammanlänkad med övriga frågor om försörjning och tillväxt. För att locka nyinflyttade behöver kommunen kunna erbjuda bra bostäder, gärna i attraktiva boendemiljöer. Ett bra boende har olika betydelse beroende på i vilken livssituation man som kommunmedborgare befinner sig. Viktigt är dock att det finns en medveten strategi från kommunens sida om hur medborgarna ska kunna bo kvar i kommunen när deras bostadsbehov ändras. För att kunna sörja för detta krävs en strategisk planering.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) beskriver i korthet följande delar:

- Kommunen ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder
- Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod
- Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen
- Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun anordna bostadsförmedling

Lagen reglerar inte hur utformningen av bostadsförsörjningsplanen ska se ut, enbart att en sådan ska finnas. Det är upp till kommunen själv att avgöra vilket arbetssätt

som passar bäst för att få en strategisk överblick över bostadsförsörjningen idag och i framtiden.

Länsstyrelsen har också en viktig roll enligt Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS2000:1383). Länsstyrelsen ska:

- Lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras boendeplanering

Länsstyrelsens arbete regleras förutom denna lag också i årligt återkommande regleringsbrev arbeta med bostadsförsörjningsfrågorna. I regleringsbrevet avseende 2011 års budget står att:

- Länsstyrelsen ska, utöver arbetet med den årliga bostadsmarknadsenkäten, göra en analys av situationen på bostadsmarknaden i länet. Länsstyrelserna ska även:
- Redovisa hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- Redogöra för hur länsstyrelsen lever upp till kravet i 2 § i den nämnda lagen, om att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen, samt
- Analysera och redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Länsstyrelsen ska för år 2011 också särskilt redovisa uppgifter om utdelning från allmännyttiga bostadsföretag samt följa den fysiska samhällsplaneringen och bebyggelseutvecklingen i länet.

Många kommuner saknar bostadsförsörjningsplan

Kommun	Antagna riktlinjer	Särskilt program	Översiktsplan	Fördjupning av översiktsplan	Annat dokument	Ej antagit riktlinjer
Avesta						X
Borlänge	2002	X	X	X	X	
Falun	2009	X				
Gagnef	2008	X				
Hedemora	2009		X	X		
Leksand						X
Ludvika	1999		X		X	
Malung-Sälen				X		X
Mora						X
Orsa						X
Rättvik	2010				X	
Smedjebacken						X
Säter						X
Vansbro	2011			X		
Älvdalen						X
Totalt i länet		3	3	4	3	8

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011

Sex av länets 15 kommuner angav i 2011 års enkät att det finns antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. En av dessa kommuner hade antagit programmet under innevarande mandatperiod. Vansbro kommun meddelade under kommunbesöket att man kommer att anta ett program under 2011 och att detta program kommer att bakas samman med en fördjupning av översiktsplanen som är under upparbetning. I tre av de sex kommuner som angett att man har antagna riktlinjer har ett särskilt program för bostadsförsörjningen tagits fram, övriga kommuner hanterar frågorna i andra dokument.

Under Länsstyrelsens besök framkom att i de flesta kommuner hanteras bostadsförsörjningsfrågorna av en grupp tjänstemän. Bostadsförsörjningen ses idag som en angelägenhet för den egna kommunen och någon samordning av bostadsförsörjningsfrågorna sker sällan.



Boverkets skrift **Boendeplanering – en strategisk fråga för kommunen** (2006) är en vägledning vid framtagandet av ett bostadsförsörjningsprogram. Denna skrift riktar sig till den som arbetar konkret med boendefrågorna i kommunen eller som har del i ansvaret för kommunens strategiska planering för välfärd och tillväxt.

Vid mötet om bostadsförsörjning på Länsstyrelsen i april 2011 presenterade Falu kommun hur man arbetar strategiskt med boendeplaneringsfrågorna. Denna och övriga planer kan med fördel studeras av de kommuner som ännu inte påbörjat sitt arbete. Länsstyrelsen uppmuntrar också kommuner att samverka vid framtagandet av dessa planer.

Länsstyrelsens råd och stöd 2010-2011

Under arbetet med de årliga analyserna besöker Länsstyrelsen fem kommuner enligt ett rullande schema. Vid besöken deltar oftast ledande politiker och tjänstemän inom kommunens ledning samt inom boende-, plan- och byggområdet. Har något särskilt fokusområde valts, så som årets integration, tillgänglighet och trygghet, bjuds ofta externa aktörer in för att fördjupa diskussionerna. Vid besöken diskuteras främst bostadsförsörjningsfrågor men det finns också utrymme att ta upp andra problem och synpunkter. Länsstyrelsen medverkar också löpande i kommunernas fysiska planering med planeringsunderlag, rådgivning, yttranden och uppföljning..

Länsstyrelsen träffade alla kommuner och bostadsföretag två gånger vid arbetet med Bostadsmarknadsrapporten 2011. En gång under vintern 2010 för att göra en avstämning av enkäten och eventuella oklarheter från arbetet med 2010 års enkät och analys. Länsstyrelsen fanns därefter som stödresurs vid kommunens arbete med att fylla i enkäten. Ett ytterligare möte med kommuner och bostadsföretag hölls i april 2011. Vid detta möte delgavs resultatet av enkäten, kommunerna och

bostadsföretagen gavs också möjlighet att lämna synpunkter på analysarbetet och inriktning. Under mötet i april 2011 diskuterades också de tre utmaningar som länet står inför och som presenteras inledningsvis i denna rapport.

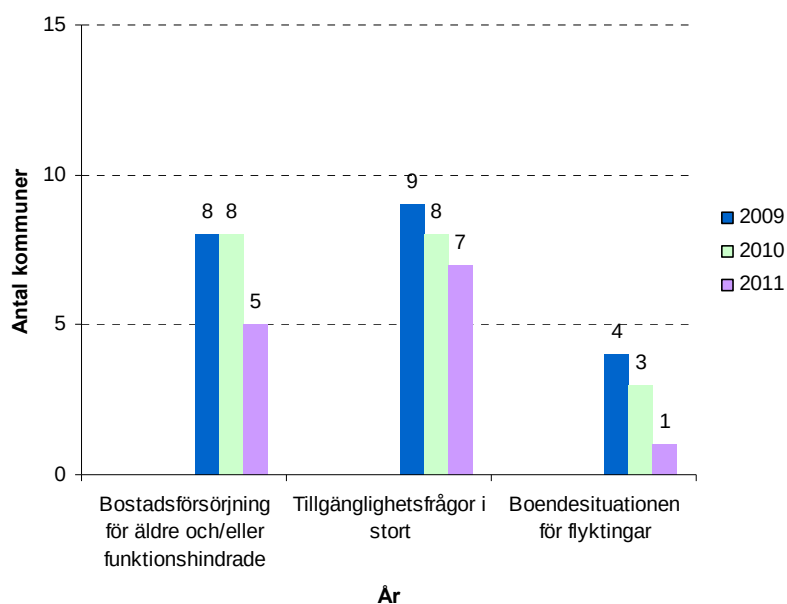


Länsstyrelsen Dalarna har under 2011-2012 valt att särskilt fokusera på tre områden kopplat till bostadsförsörjning och strategisk utveckling. Dessa teman är integration, tillgänglighet och trygghet. Inriktningen valdes utifrån att länet särskilt ville belysa de frågor som ibland behandlas separat och som ett tillägg men som med fördel skulle kunna integreras tidigare i arbetet med boendeplanering. Det är också mycket aktuella frågor för länet eftersom mottagning av nyanlända har genomgått en stor reform. Likaså är Dalarnas befolkning åldrande. Dalarna är bland de första län i landet som kommer att genomgå den stora generationsväxlingen, något som kommer spåsa öka behovet av tillgängliga bostäder. Trygghet i och omkring bostäder är frågor som alltid är aktuella och utvecklingsbara.

Som tidigare nämndes besöktes under 2011 Säter, Hedemora, Mora, Gagnef och Vansbros kommuner för att föra en diskussion med politiker, tjänstemän och bostadsföretag om bostadsmarknadssituationen idag och i framtiden. Årets diskussioner behandlade, utöver ordinarie frågor, de tre temana. Störst fokus lades vid integrationsfrågorna eftersom kommunerna, Arbetsförmedlingen och Länsstyrelsen sedan årsskiftet 2010-2011 har fått ett större ansvar än tidigare för bosättning och introduktion av nyanlända i det svenska samhället. Vid kommunbesöken deltog Länsstyrelsens länsarkitekt, sakkunnig för integrationsfrågor och samordnare för bostadsmarknadsrapporten. Förutom Länsstyrelsen deltog vid de flesta besök även Arbetsförmedlingen och Migrationsverket, både från nationell och regional nivå.

Länsstyrelsen Dalarna har i sin verksamhetsplan för 2011-2013 angett att ett särskilt mål med Länsstyrelsens arbete ska vara att verka för att samhällsplaneringsområdet ska inkludera sociala värden, mänskliga rättigheter och folkhälsa. Även här finns således kopplingen till de tre temana med.

Utdrag ur särskilt viktiga frågor 2009, 2010, 2011



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2009, 2010, 2011

En jämförelse mellan åren 2009 - 2011 visar att få kommuner i Dalarna redovisar att man särskilt arbetar med integrations- och tillgänglighetsfrågorna 2011. Det är betydligt färre kommuner som redovisar att man arbetar med dessa frågor 2011 jämfört med 2009 och 2010.

Under Länsstyrelsens besök i kommunerna våren 2011 så framkom det att flera kommuner anser att det är svårt att säkerställa behovet av särskilt anpassade boenden för äldre och funktionsnedsatta. Kommunerna beskrev i vissa fall en oro för utvecklingen när så stor del av befolkningen blir äldre och ställer större krav på sina boenden.

Av de besökta kommunerna är det också flera som uppger bostadsbrist som ett hinder för att ta emot nyanlända. Anmärkningsvärt är då att det enbart är en kommun som 2011 säger sig arbeta med boendesituationen för flyktingar (jämfört med 3 kommuner 2010 och 4 kommuner 2009). Denna fråga, liksom tidigare nämnda tillgänglighetsfrågan, borde istället vara mer aktuell nu än någonsin tidigare.

Integration

Betyder att skilda delar förenas till en större helhet. Ofta inryms begreppet integration i de sammanhang eller den process där invandrare inkluderas och blir en del av det svenska samhället. Likaså betyder begreppet den omvandling av samhället som sker när samhället formas efter invandringen.

Integration på bostadsmarknaden kan innebära att alla upplever att de har samma möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden och utifrån sin ekonomiska situation skaffa sig en bostad som uppfyller ens behov och önskemål. Integration i boendet är viktigt för integration i samhället i stort. Att ha en bostad i en välfungerande miljö ökar möjligheten att ha ett väl fungerande liv i övrigt.

Även om man med samhällsplanering inte kan skapa integration så kan man skapa förutsättningar för att integrering ska ske. Genom en medveten lägenhetsfördelning, blandade upplåtelseformer och öppna mötesplatser kan ett samhälle skapas som gynnar integration.

I Länsstyrelsens regionala bostadsmarknadsrapport avses med begreppet integration de insatser och åtgärder som görs för att underlätta boendesituationen på både kort och lång sikt för de nyanlända.

Sedan årsskiftet 2010-2011 har rollfördelningen mellan myndigheterna förändrats i och med att Lagen (2010:197) om etableringsinsatser för vissa nyanlända invandrare trädde ikraft, den så kallade **Etableringsreformen**. Arbetsförmedlingen har fått ett utökat bosättningsansvar för dem som är mellan 20-64 år och som är arbetsföra. I bosättningsansvaret ingår att anvisa nyanlända till en kommun som har tecknat en överenskommelse om mottagande med Länsstyrelsen.

Migrationsverket gör prognoser av hur många nyanlända som förväntas komma till Sverige. Likaså ansvarar Migrationsverket för att slussa ut den del av de nyanlända som är under 20 år eller som är funktionsnedsatta. Migrationsverket har även ansvar för de så kallade kvotflyktingarna.

De kommuner som tar emot nyanlända får en årlig grundersättning för mottagande av nyanlända flyktingar. Arbetsförmedlingen och kn har ett gemensamt ansvar för att hitta lämpliga bostäder och boendekommuner.

I det övergripande uppdraget är uppgiften för Länsstyrelsen bland annat att samordna kommuner och regionala myndigheter i allt arbete med integrationsfrågor. Länsstyrelsen ska verka för att kommunerna tecknar överenskommelser med staten om mottagande av både nyanlända och andra skyddsbehövande samt ensamkommande asylsökande barn. Länsstyrelsen ska också stödja kommunerna i deras arbete genom att bland annat informera om rådande förhållanden. Flera av uppdragen regleras särskilt i regleringsbrevet för Länsstyrelsen 2011, andra regleras i Förordning (2007:825) med länsstyrelseinstruktion eller Lagen (2010:197) om etableringsinsatser för vissa nyanlända invandrare.

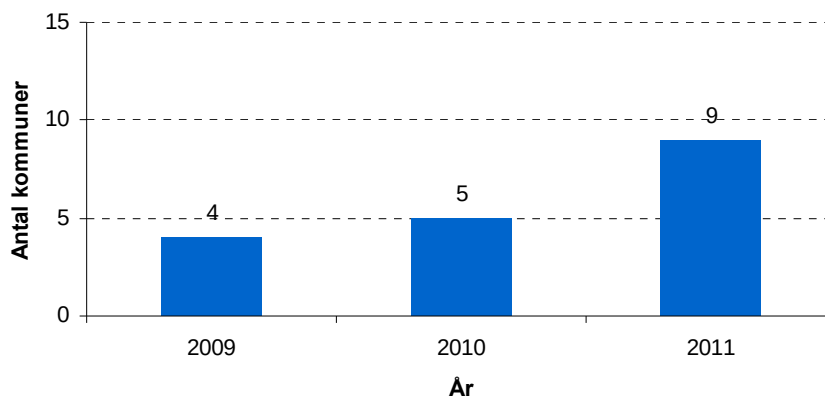
Bosättningen av flyktingar behöver fördelas

2010 tog Dalarnas kommuner emot 932 nyanlända personer, i Sverige togs totalt 14 948 personer emot. 2011 spår Migrationsverket att 18 300 personer ska komma till Sverige för att söka uppehållstillstånd varav minst 800 kommer till Dalarna. De flesta flyktingar kommer ifrån Somalia, näst vanligast är Irak, Eritrea och Afghanistan.

I Dalarna har 14 av 15 kommuner tecknat överenskommelser om mottagande. Antalet varierar mellan 15 och 110 personer. Överenskommelserna ger en viss bild av hur många personer man kan förvänta sig men stämmer inte alltid med verkligheten. I vissa kommuner, så som Borlänge och Ludvika, är flyktingströmmarna betydligt större än vad överenskommelserna säger. Borlänge tog emot 350 personer 2010 och Ludvika 164, i överenskommelserna angavs 30 respektive 50. I andra kommuner tar man emot betydligt färre personer än vad som avtalats. Älvdalen, Mora och Vansbro är exempel på kommuner som har tecknat överenskommelser men som inte fyllt denna kvot. I vissa fall anger kommunerna bostadsbrist som en anledning till att inte kunna ta emot de nyanlända.

Migrationsverket och Arbetsförmedlingen bedömer att 600 personer på de nationella mottagningsanläggningarna är i akut behov av boendekommun idag, av dem är 500 ensamboende och i behov av små lägenheter.

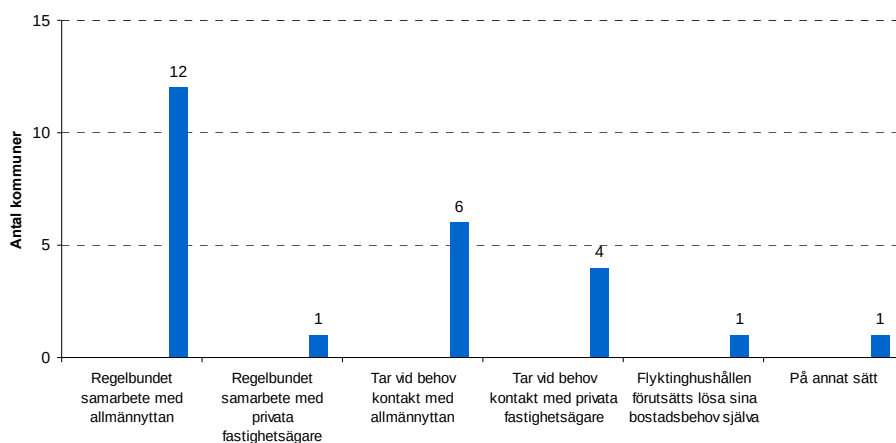
Antal kommuner som anger att det råder brist på bostäder för nyanlända



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2009, 2010, 2011

Noterbart är att allt fler kommuner uppger att det är en brist på bostäder för nyanlända. 2009 var det 4 kommuner som uppgav brist, 2011 är det 9 kommuner som uppger att de har svårt att ordna små lägenheter vid behov. Detta är något som stämmer överens med Migrationsverket och Arbetsförmedlingens bedömningar. Det är framför allt små lägenheter som efterfrågas men även stora lägenheter för större barnfamiljer.

Hur boende ordnas till nyanlända 2011

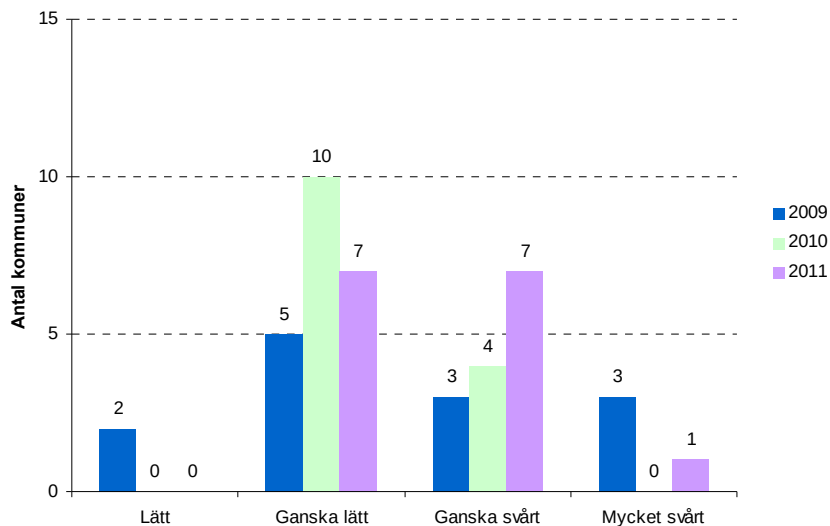


Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011

Hur kommunen ordnar boende åt nyanlända flyktingar är i stort sett konstant mellan 2009-2011. De flesta (12 kommuner) redovisar 2011 att man har regelbundet samarbete med allmännyttan, några kommuner ordnar boendet på andra sätt.

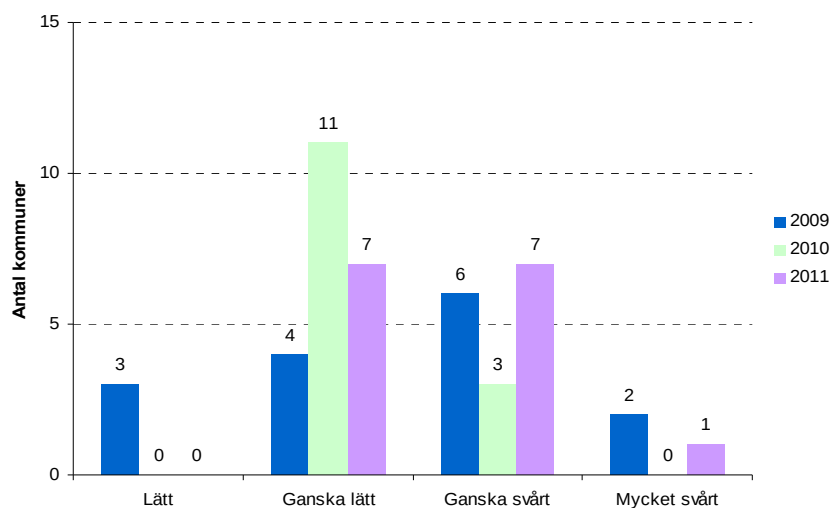
Än svårare lösa boendet i framtiden

Tre års sikt



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2009, 2010, 2011.

Ett års sikt



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2009, 2010, 2011

Allt fler kommuner uppger att det på både tre och ett års sikt kommer att bli svårt att lösa boendesituationen för de nyanlända. Framför allt har svarskolumnen "ganska svårt" fått fler svar 2011 jämfört med tidigare år. Kolumnen "ganska lätt" har minskat från 2010 för prognoser på både kort och lång sikt. Detta visar sammanfattningsvis att allt fler kommuner behöver prioritera flyktingfrågorna som en särskilt viktig fråga i sin bostadsplanering om situationen inte ska bli svårare framöver.

Nyanlända – ny arbetskraft?

Under Länsstyrelsens kommunbesök kopplat till årets bostadsmarknadsrapport diskuterades särskilt integrationsfrågorna. I de flesta av de besökta kommunerna uppgav man att det inte sker någon dialog mellan aktörer inom kommunen vad gäller planering för bosättandet av nyanlända. Det vill säga att de som ansvarar för boende och planeringsfrågorna sällan pratar sig samman med dem som har ansvaret för integrationsfrågorna.

I en kommun har man dock ett råd som möts en gång per månad för att diskutera olika sociala frågor som bland annat rör nyanlända. I rådet ingår Migrationsverket, Arbetsförmedlingen, Röda korset, Landstinget, skolväsendet och socialtjänst. Övriga kommuner uppgav vid kommunbesöken att samverkan inom kommunen samt mellan kommunen och andra aktörer behöver utvecklas.

Diskussion uppkom även om kommunerna ska kunna tillvarata den kompetens som de nyanlända innehar och se dem som tillskott på den lokala arbetsmarknaden. Här rådde delade meningar i kommunerna. I några av kommunerna har etableringen på arbetsmarknaden gått väl, dessa kommuner har också sedan en tid brist på arbetskraft och anser att de nyanlända har kunnat täcka delar av det behovet. Andra kommuner menar att de nyanlända som man tar emot ofta inte har rätt kompetens för de arbeten som finns till förfogande. Utbildningsmöjligheterna blev därför centrala i diskussionerna. Att snabbt få nyanlända i arbete eller ge dem riktad utbildning är ett sätt att få dem att stanna och bidra till en kommuns framtida försörjning och tillväxt.

Länsstyrelsen anser att kommunernas interna samverkan inom integrations- och bostadsområdet bör utvecklas. Målet för kommunerna bör vara att frågorna om nyanlända integreras brett i den kommunala planeringen och inte behandlas som ett isolerat område.

Tillgänglighet

Det andra temaområdet för 2011-2012 är tillgänglighet. Kommunerna redovisar att tillgänglighetsfrågorna fokuseras mindre 2011 jämfört med tidigare år. Tillgänglighetsfrågorna rör de som har en funktionsnedsättning men även de som är äldre. Dalarnas befolkning blir allt äldre och på sikt behövs fler bostäder som är anpassade för äldres behov. I Arbetsdepartementets promemoria **"Bortom fagert tal - om bristande tillgänglighet som diskriminering" (Ds 2010:20)** föreslås ändringar i Diskrimineringslagen (2008:567) så att bristande tillgänglighet i framtiden ska ses som diskriminerande.

Kommunerna arbetar med tillgänglighetsfrågor regleras bland annat utifrån följande:

- Kommunallagen (1991:900) som slår fast att kommuner och landsting ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Lagen ställer bland annat krav på att förtroendevalda med funktionsnedsättning ska kunna delta i handläggningen av ärenden på samma villkor som andra förtroendevalda.
- Socialtjänstlagen (2001:453) som reglerar att socialnämnden ska arbeta för att människor som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sina liv får möjlighet att delta i samhällets gemenskap och leva som andra.
- Plan- och bygglagen (2010:900) som reglerar planering och byggande lyfter fram att planläggning ska främja en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper och att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras med hänsyn till att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska ha tillgänglighet till och kunna använda området och anläggningen.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om undanröjande av enkelt avhjälpta hinder till och i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser (BFS 2003:19)

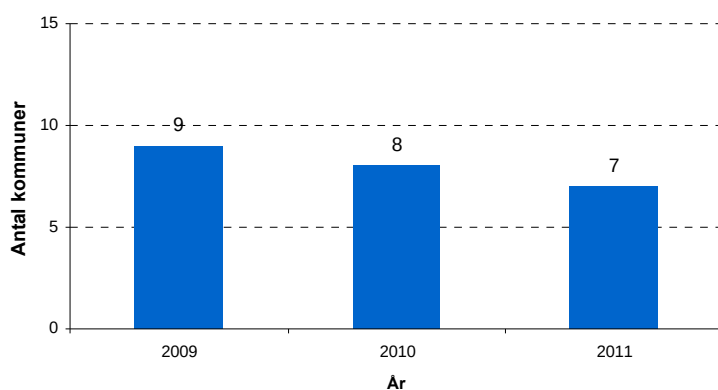
I Länsstyrelsens regionala bostadsmarknadsrapport avses med begreppet tillgänglighet de strategiska frågor och konkreta åtgärder som görs för att öka tillgängligheten för äldre och funktionsnedsatta i boendet och närmiljön.



I Förordning (2007:825) med länsstyrelseinstruktion anges att Länsstyrelsen vid samråd, beslut och andra åtgärder ska verka för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning.

Länsstyrelsen Dalarna fick tillsammans med sju andra länsstyrelser under 2010 ett treårigt regleringsbrevsuppdrag som anger att man ska analysera kommunernas arbete med tillgänglighet för äldre och funktionsnedsatta inom planprocesserna. Det handlar om att se över kommunernas rutiner för att efterleva tekniska egenskapskrav gällande tillgänglighet i ombyggnation och renovering av befintligt bostadsbestånd samt hur enkelt avhjälpna hinder åtgärdas. Länsstyrelsen Dalarna har utöver detta arbete genomfört tillsynsbesök 2010 med tillgänglighet som fokus, något som kommer att följas upp under 2011.

Antal kommuner som arbetar med tillgänglighet i stort

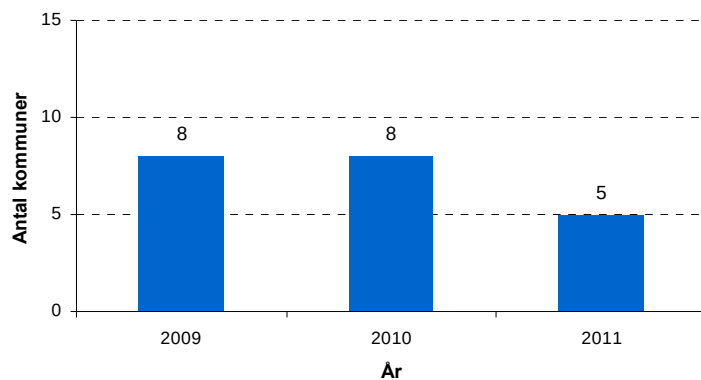


Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2009, 2010, 2011

Det är färre kommuner som anger att de arbetar med tillgänglighetsfrågorna i stort 2011, jämfört med 2009 och 2010. Skillnaden är inte stor men ändå noterbar eftersom behovet av tillgängliga bostäder spås bli mycket större på kort sikt.

Behovet av särskilda boenden för äldre kommer att öka markant efter 2020 i hela Sverige. För Dalarna som hör till det län som är först ut med generationsväxlingen kommer denna gränsdragning ännu tidigare.

Bostadsförsörjning för äldre och funktionsnedsatta



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2009, 2010, 2011

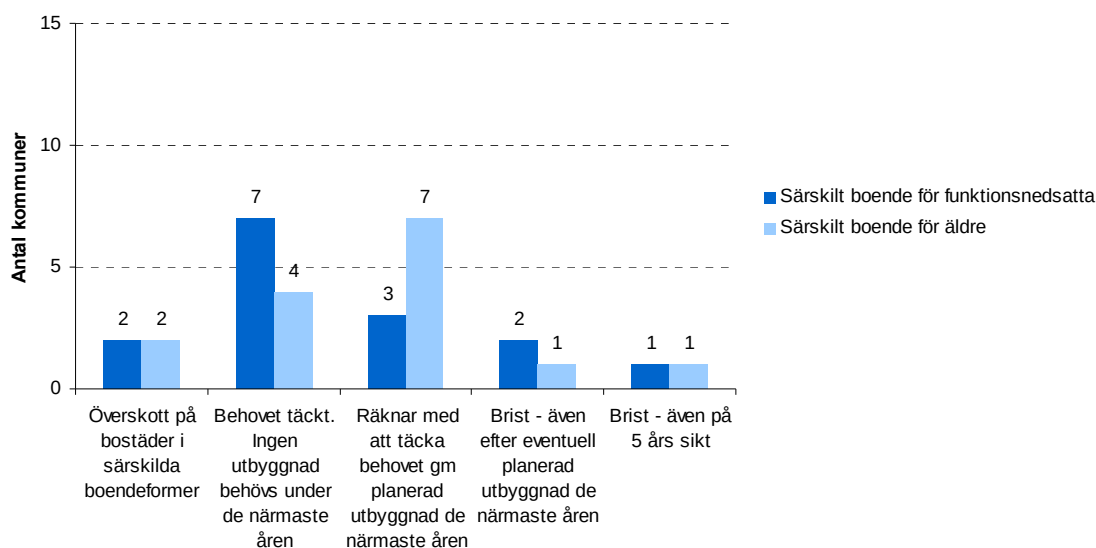
Det är färre kommuner som anger att bostadsförsörjning för äldre och funktionsnedsatta är en särskilt viktig fråga 2011, jämfört med 2010 och 2009.

Antalet funktionsnedsatta med boendekrav ökar

Gruppen funktionsnedsatta som behöver egna bostäder har ökat och spås även öka framöver. Till exempel så ska de kommuner i Dalarna som tecknat överenskommelser om mottagande av nyanlända särskilt beakta att funktionsnedsatta nyanlända får boendeplatser och inte förbises.

En kommun lyfte under årets kommunbesök särskilt att behovet av bostäder för psykiskt funktionsnedsatta personer har ökat. Denna målgrupp kan ofta med hjälp av boendestöd klara av att bo själva, dock ställs krav på kommunen ifråga om planering och anpassning av bostäderna. Den kommun som lyfte denna fråga ansåg att även detta behov troligtvis kommer att öka framöver.

Behovstäckning för särskilda boenden



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2009, 2010, 2011

Enkäten visar att färre anger att behovet av lägenheter för äldre är täckt 2011 jämfört med tidigare år. Likaså uppger fler kommuner 2011 att behovet av lägenheter för funktionsnedsatta har ökat. Något förvånande är det enbart en kommun som angett att bristsituationen kommer att bestå framöver. Förhoppningsvis är det ett resultat av att övriga kommuner planerar att vidta åtgärder för att trygga boendeförsörjningen för äldre och funktionsnedsatta.

Under Länsstyrelsens möte med kommuner och bostadsföretag i april 2011 framkom det tydligt att det lagstadgade stödet till ny- och ombyggnad till trygghetsboende inte alltid är det som uppfyller kommunernas behov. Stödet täcker inte kommunens merkostnader. Det är andra former av trygghetsboenden som är attraktiva i Dalarnas län. Ett sådant boende i Säter presenteras under rubriken Goda exempel i länet.

Stora kostnader för bostadsanpassningsbidrag

Diskussionerna om tillgänglighet under kommunbesöken har rört trygghetsboenden, särskilda boenden och bostadsanpassning. De flesta av kommunerna säger att man på lång sikt kommer att få svårt att kunna erbjuda tillräckligt många anpassade bostäder, efterfrågan är redan idag stor på boenden som särskilt riktar sig till äldre och funktionsnedsatta. De kommunala bostadsbolagen, som också deltagit vid besöken, säger att mellan 20-48% av deras bostadsbestånd är "lättillgängligt". Trots denna relativt höga siffra spås bristen på lättillgängliga bostäder öka markant.

Diskussionerna har också rört utbetalning av bostadsanpassningsbidrag. Kommunerna i Dalarnas län betalade 2010 ut sammanlagt 24 785 000kr i bostadsanpassningsbidrag, enligt de kommuner som Länsstyrelsen besökt är siffran

mer eller mindre lika från år till år. Kommunerna upplever att det är svårt att tänka strategiskt och vara restriktiv vid bostadsanpassningsbidrag eftersom kommunen är skyldig att finansiera sådant stöd där behov finns.

Ett sätt att förekomma stora utgifter och underlätta planeringen på sikt är att arbeta förebyggande. En kommun redovisar att man särskilt arbetat med uppsökande verksamhet hos friska personer över 80 år som bor kvar hemma, i icke anpassade bostäder. Detta för att förstå vilka behoven kan bli inom ett antal år när dessa, idag kärnfriska äldre, kan komma att behöva kommunens stöd.

Länsstyrelsen och representanter från kommuner och bostadsbolag anser att det är intressant om systemet med bostadsanpassning kan vidareutvecklas. Hur skulle bidrag eller andra samhällsstöd och satsningar kunna tillgodose både den enskildes akuta behov av tillgänglighetsåtgärder i sin lägenhet, samtidigt som det är en del i en långsiktig utveckling av tillgängliga bostäder och bostadsmiljöer? Hur skulle man mer systematiskt kunna lyfta fram och utveckla strategiska bostadsanpassningsområden som en del i formandet av boende och tätortsutveckling som är hållbart?

Trygghet

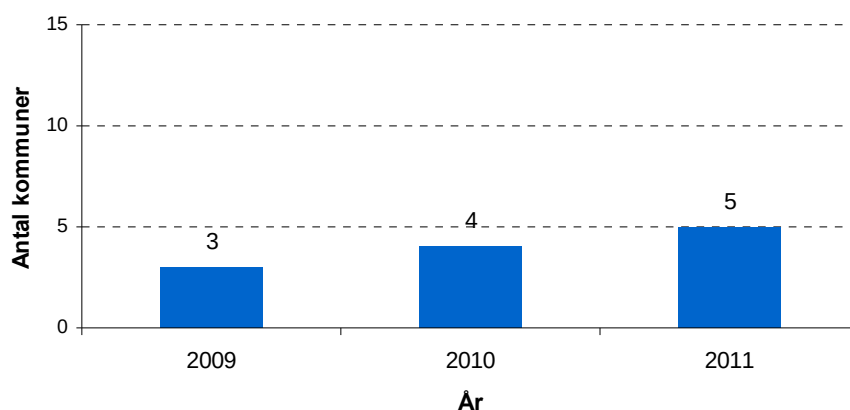
Trygghet är ett komplext begrepp som är svårt att definiera eftersom det bygger på individens egna upplevelser. Vad trygghet är skiftar beroende på vem som svarar och i vilket sammanhang. Svenskar blir allt mer otrygga enligt Brottsförebyggande rådet (Brå) efter årligen återkommande undersökningar. Samtidigt har Dalarnas befolkning blivit tryggare under senare tid, vilket alltså står i motsats till övriga Sverige.

Kön är utslagsgivande för tryggheten

När begreppet trygghet diskuteras är det viktigt att anlägga ett jämställdhetsperspektiv. Kön har nämligen visat sig vara den mest utslagsgivande faktorn för hur man upplever trygghet i en stadsmiljö eller i sitt boende. Överlag uppger fyra så många kvinnor som män att de känner otrygghet kopplat till sin boendesituation eller när de vistas på offentliga platser. Många gånger samverkar kön med andra faktorer som etnicitet, funktionsförmåga, ålder och utbildning. Könsskillnaderna framstår däremot som de mest avgörande och de är allt för stora för att inte enskilt lyftas fram.

I Länsstyrelsens regionala bostadsmarknadsrapport avses med begreppet trygghet de strategiska frågor som behandlas och de konkreta åtgärder som vidtas för att öka tryggheten för medborgaren i boendet och närmiljön, oavsett kön, nationalitet eller funktionsförmåga.

Antal kommuner som arbetar med trygghet ur jämställdhetsperspektiv



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2009, 2010, 2011

Glädjande nog är det fler kommuner 2011 som arbetar med trygghetsfrågan sett ur ett jämställdhetsperspektiv, jämfört med tidigare år. Totalt utgör detta dock bara en tredjedel av länets kommuner.

Enligt Brå kan man tala om **grannskapseffekter** vilket betyder att ett bostadsområde i sig kan påverka människors upplevda trygghet, det vill säga en påverkan utöver tidigare nämnda kön, ålder och andra individuella faktorer. Ett mönster som kan skönjas är att i utsatta områden, i vissa fall synonymt med områden med många låginkomsttagare, är otryggheten generellt sett högre än i områden där det bor fler höginkomsttagare. Sannolikheten är, enligt Brå, två gånger högre att man upplever en större otrygghet i ett utsatt område jämfört med ett område där det bor fler höginkomsttagare. Ökad otrygghet kan leda till en större utflyttning från otrygga områden. Ofta är det då de resursstarka personer som väljer att flytta och de resurssvaga som stannar kvar. Detta kan i sin tur leda till att området stigmatiseras som än mer otryggt och utsatt.

Tryggt och jämnt nyligen avslutat

Trygga och jämställda miljöer som tilltalar många planeras utifrån kunskap om att kön, ålder, etnicitet, funktionsnedsättning med mera har betydelse för hur pass bra de boende kommer att trivas. Boverket i samverkan med Länsstyrelsen gjorde en stor satsning, **Tryggt & Jämnt** under 2009 och 2010 där kommuner i hela landet kunde söka medel till olika satsningar via Länsstyrelsen. Exempel på sådana satsningar har varit tryggare belysning och förslag på upprustning av särskilt otrygga platser som tunnlar, stråk, parker. Projekten som har fått stöd för fysiska åtgärder har ofta fokuserat på ny eller utvecklad ljussättning, öppnare ytor med bättre sikt skapade genom röjning och omplantering eller andra insatser på platser som upplevts som otrygga.

I Dalarna beviljades i denna satsning drygt 1,4 miljoner till sex olika projekt. En viktig avslutning efter vidtagna trygghetsåtgärder är att kommunicera dem. Eftersom trygghet är en subjektiv upplevelse bygger mycket på att individen känner till att det vidtagits trygghetshöjande åtgärder. I denna rapport presenteras några goda exempel från kommuner och bostadsföretag på hur åtgärder vidtagits, och sen kommunicerats. En av presentationerna kommer från Leksands kommun som beskriver hur man har använt beviljade medel inom Tryggt & Jämnt i projektet "Se Människan".



Bild: Vidga vyerna, Boverket 2010.

Boverket har under året utkommit med flera skrifter om trygghetsarbete. Två av dem är **Plats för trygghet – inspiration för stadsutveckling** (2010) och **Vidga vyerna – planeringsmetoder för trygghet och jämställdhet** (2010). Skrifterna ingår i en serie böcker för hur en kommun kan arbeta med fysisk planering, sett ur ett jämställdhets- och trygghetsperspektiv.

Goda exempel från länet

I flera av länets kommuner och bostadsbolag pågår satsningar för att utveckla boendefrågorna kopplat till integration, tillgänglighet eller trygghet. Länsstyrelsen vill gärna att goda exempel sprids så att fler kommuner och bostadsbolag kan inspireras. Kommunerna och bostadsbolagen som presenteras i denna sammanställning har antingen själva anmält intresse för att dela med sig av goda erfarenheter, alternativt har Länsstyrelsen frågat efter material i de fall det har varit känt att ett bra arbete pågår. Exempelen som har tagits med rör det direkta boendet eller närmiljön, i vissa fall är perspektivet hela kommunens geografiska område.

Mora – Från mörker till ljus i arbetet med tillgänglighet

Skrivet av Rutger Brodd, Arbetsmarknadsstrateg, Mora kommun



Foto: Rutger Brodd

2006 antogs Mora kommuns handikappolitiska program: **Mora för alla**. Tyvärr kom detta handikappolitiska program, i många stycken en bra och genomtänkt plan, inte att få tillräcklig stor genomslagskraft. Idag pågår en omarbetning av det handikappolitiska programmet där framförallt fokus ska vara på hur kommunens framtida tillgänglighetsarbete ska bedrivas både vad gäller lokaler, fastigheter, utemiljö, lekmiljö, ja alla sektorer som berör människor.

Tillgänglighet i kommunen gäller för byggnation, ombyggnation, inköp, kommunikation, anställning, stödjande insatser, budgetmedel – det vill säga all kommunal verksamhet. Uppföljningsansvaret ligger idag på kommunala byggnadsnämnderna. I övrigt har kommunen ansvar att utveckla, hjälpa till och driva frågor kring tillgänglighet och enkelt avhjälpta hinder. Varje fastighetsägare är skyldig inventera och åtgärda publika lokaler och skapa tillgänglighet för alla, oavsett funktionsnedsättning.

Tillgänglighet är viktigt för kommunens invånare men också för alla besökare som kommer till Mora både under vinter som sommartider. Mora är idag en av Sveriges starkaste kommuner inom besöksnäringen, med en omsättning på drygt en miljard kronor per år enligt Resurs AB. Detta innebär att kommunen har ett ansvar att aktivt arbeta med tillgänglighetsfrågor för att kunna erbjuda alla besökare, en tillgänglig kommun, oavsett fysisk och psykisk funktionsnedsättning.

I Mora inrättades under våren 2009 en arbetsgrupp för tillgänglighetsfrågor. I arbetsgruppen ingår fastighetschefen, gatuchefen, inspektörer från byggnadsnämnden, representant från Mora Strand (det kommunala bostadsbolaget) samt sakkunnig för tillgänglighetsfrågor och handikappansvarig. Utöver denna grupp har handikapprådet utsett en referensgrupp med ledamöter från det kommunala handikapprådet att ingå återkommande i tillgänglighetsgruppen. De olika handikappförbunden ges möjlighet att vara en aktiv part i arbetet kring tillgänglighetsfrågor utifrån den erfarenhet som finns kring dessa frågor.

Inriktningsmålet med arbetsgruppen är att inventera, analysera och besluta om åtgärder vad gäller tillgänglighetsarbetet utifrån **Enkelt avhjälpta hinder**. Att utifrån denna nivå ta fram ett styrdokument hur arbetet med tillgänglighetsfrågor ska bedrivas i Mora kommun och vilka parametrar som ska vara gällande tros bli en nyckelfaktor.

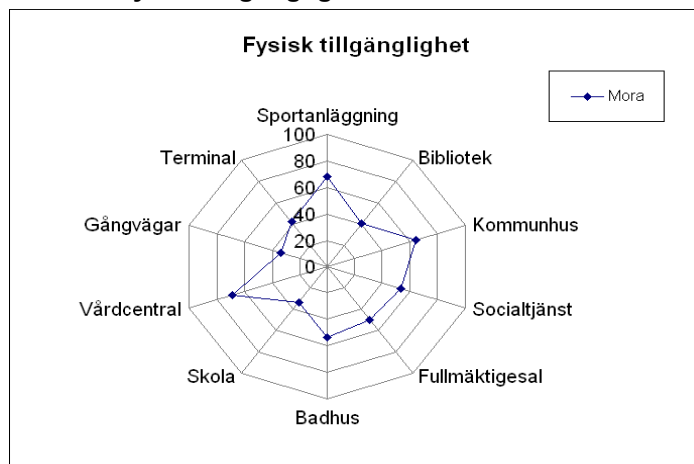
Arbetsprocess från idag och framöver

Under 2010 genomfördes den så kallade spindeln, som innebar 10 olika mätområden av olika lokaler utifrån ett tillgänglighetsperspektiv, på uppdrag av SKL.

De områden i kommunen som analyserades var: kommunhuset, fullmäktigesalen, FM Mattson Arena, badhuset, socialförvaltningen, kulturhuset, skolan Noret, Terminal (tågstationen), Kyrkogatan (gångväg/affärsstråk) och vårdcentralen.

Mora kommun hamnade på ett medelvärde på 50,85 av totalt 100 %.

Bedömd fysisk tillgänglighet i Mora.



Källa: Rutger Brodd, Mora kommun

Bilden utifrån spindelundersökningen visar att Mora kommun ligger i mitten på de flesta områden. Där betyget blir lägre kommer kommunen att göra konkreta åtgärder och särskilt lyfta tillgänglighetsfrågorna.

Under hösten 2010 genomfördes en inventering av kommunen samtliga publika lokaler utifrån E-verktyget som är kopplat till Spindeln. Detta arbete fortsätter nu under våren 2011 i form av att åtgärda enkelt avhjälpta hinder i samtliga publika lokaler i kommunen ca 50 – 60 objekt.

Utgångspunkten i arbetet med tillgänglighet i Mora är att skapa samverkan mellan alla berörda verksamheter. Samverkan är nyckeln för att nå målet av god tillgänglighet inom såväl kommunens verksamheter samt för privata fastighetsägare.

Utgångspunkten i Mora kommun har varit att sunt förnuft får råda och vi får, utifrån de befintliga ekonomiska ramar som finns, göra åtgärder som förenklar och möjliggör för flertalet av människor med funktionshinder. Ingen enskild tjänsteman kan driva frågan själv kring tillgänglighet utan här måste tillgänglighetsfrågan implementeras i alla kommunal verksamhet. Från Mora kommun har utgångsläget hela tiden varit att vi ska genomföra en inventering av våra egna lokaler innan vi går vidare till andra fastighetsägare i kommunen.

Idag pågår en inventering av tillgänglighet vid det kommunala bostadsbolaget Mora strand. Det planeras och har påbörjats byggnation av lägenheter i centrala Mora med hög tillgänglighet. Detta kommer att möjliggöra en förtätning av centrum och samtidigt ge personer med funktionsnedsättning möjlighet till centralt anpassat boende med bland annat tillgång till hiss.

Det som framförallt har hänt under det senaste året är en ökad medvetenhet och vilja till att utveckla begreppen kring tillgänglighet. I Mora kommun planeras nu under kommande mandatperiod att via handikapprådet satsa mer på utbildning och information kring olika former av funktionsnedsättning och tillgänglighetsbehoven. Framför allt kommer tillgänglighet att fokuseras i ny- och ombyggnadsprocesser av kommunens lokaler.

I april i år, påbörjas planeringen för centrumutvecklingen i Mora. Tanken är att under året ta fram ett helhetsplan för hur Mora centrum ska utvecklas gällande trafikfrågor, tillgänglighet, förtätning av bostäder, gång- och cykelvägar, parkeringar som andra frågor som berör den yttre miljön. För att nå ett bra resultat är det viktigt att fastighetsägare, köpmän och kommuninvånare ges möjligheter att aktivt påverka processen vid framtagandet att skapa ett attraktivt centrum.

Tanken är att under mandatperioden lägga upp olika teman för att få en fokusering på tillgänglighetsfrågan i ett större perspektiv, att detta inte är en begränsad fråga för kommunen utan en viktig utvecklingsfråga. Genom att frågan kring handikappfrågor och tillgänglighetsfrågor kommer att skrivas in i beredningsdirektiven för samtliga förvaltningar, skapas förutsättningar för att tillgängligheten ständigt utvecklas och lyfts i kommunen. Tillgänglighetsfrågorna i Mora går mot ljusare tider.



Foto: Rutger Brodd

Säter – Prästgårdets seniorboende, en uppskattad satsning

Skrivet av Lennart Eriksson, VD Säterbostäder

Vy från Ljustern mot Prästgården



Foto: Säterbostäder

I Sätters kommun fick 2005 före detta ordföranden för Säterbostäder, Åke Nylund, idén till hur området Prästgården skulle kunna utvecklas. Idén gällde en omvandling av ordinära hyresbostäder till ett attraktivt och naturnära seniorboende. Åke Nylund hade ett brett kontaktnät inom pensionärsorganisationerna och DHR och även bland tjänstemän och politiker inom kommunens omsorgsförvaltning, vilket han utnyttjade när han förde fram tankarna om ett seniorboende i Säter.

Första steget till ett boende togs i juni 2005 då ett allmänt möte anordnades för att diskutera förutsättningarna för ett seniorboende utifrån generella grunder. Ett 50-tal personer mötte upp som till övervägande del utgjordes av presumtiva hyresgäster men här fanns även intresseorganisationerna, kommunens omsorgsförvaltning, hyresgästföreningen representerade och några till

Vid mötet identifierades ett antal behov och önskemål kopplat till seniorboende under begreppen **trygghet**, **tillgänglighet**, **närhet** och **social samvaro**. Det var absolut inget omfattande dokument som togs fram, men dokumentet utgjorde trots allt en grundbult i fortsatta arbetet för ett seniorboende vid Prästgården.

Anslagstavlan efter idémötet om Prästgårdet



Foto: Säterbostäder

Prästgårdet var tidigare ett område som inte var iögonfallande populärt, flera lägenheter stod tomma och det var svårt att locka hyresgäster. Att området ligger naturskönt hade inte så stor betydelse. Men det natursköna och samtidigt centrumnära läget var något man ville framhäva i det nya seniorboendet.

Arbetet har sedan starten förlöpt mycket bra. Först bildades en arbetsgrupp med representanter från kommunens omsorgsförvaltning och Säterbostäder. Till gruppen knöts seniorer som redan bodde i området men även presumtiva seniorhyresgäster. Den här gruppen gav då en inriktning på projektet som genomfördes under en period på ca två år. Upprustning och tillgänglighetsanpassning skedde, bland annat installerades hissar och det planerades gångstråk och gröna områden. Även lättillgängliga uteplatser och samlingslokaler var något som fokuserades vid ombyggnationen. Kravet som ställdes på boendet var att det inte skulle ske några hyreshöjningar när åtgärderna gjorts. Formellt sett är det inte att betrakta som ett trygghetsboende, tryggheten skapas utifrån de boendes engagemang och sociala samvaro.

Under resans gång växte en föreningsstyrelse fram som i dag fungerar alldeles utmärkt bra. Den kvalitetssäkrar verksamheten som bedrivs i kvarterslokalen och fungerar som en kravställare gentemot Säterbostäder. Säterbostäder tillhandahåller föreningsstyrelsen 11500kr per år för att sköta samlingslokalen och ordna aktiviteter.

För Säterbostäder är seniorboendet med dess verksamhet guld värt. Seniorboendet är omtyckt och bidrar till ökad inflyttning i området. Konceptet är omtalat och har gott rykte. Största vinsten med seniorboendet är att det erbjuds goda möjligheter till social samvaro i form av bland annat återkommande gemensamma luncher, caféverksamhet med förströelse och underhållning, påskfester med mera. Det här bidrar till ökad trivsel och trygghet i området.

Samlingslokalen på Prästgården



Foto: Säterbostäder

Malung-Sälen – Välkomnande broschyr ska locka nyanlända

Skrivet av Yvonne Svensson, integrationssamordnare Malung-Sälens kommun

I Malung-Sälens kommun i norra Dalarna bor omkring 10 000 invånare. Befolkningsutvecklingen var negativ under det senaste året (-52 personer 2010) och kommunen måste, om inte annat så för framtidens försörjning, vända denna trend. Kommunen har en omfattande turismverksamhet under främst vinterhalvåret och profilerar sig genom sin unika natur och vackra vyer med skog, fjäll och snö. Naturupplevelser är något som lockar många men hur attraktivt är det om man kommer från exempelvis Mellanöstern att flytta till en kommun som är glesbefolkad och som har snö halva året?



Foto: Bente Mellquist Danielsson, Ben Kultur

Malung-Sälen funderade på hur man kunde profilera kommunen och sökte ersättning via Migrationsverket för att ta fram ett informationsmaterial som kunde locka nyanlända. Man tog fram en broschyr och en film med hjälp av två lokala företag, produkter som sedan översattes till engelska av ytterligare ett lokalt företag.

2010 var produkterna klara för lansering. De har fått ett mycket gott mottagande och kommunledning lyfter broschyren i olika sammanhang för att lansera Malung-Sälen. Broschyren innehåller information om kommunen och viktiga samhällsfunktioner. Tillsammans med fina och informativa bilder lyfts bilden av en kommun som är tillgänglig och öppen för att ta emot nyanlända.

Efter broschyrens och filmens lansering har flera nyanlända flyttat till kommunen. Förra året togs 27 personer emot i kommunen. De flesta kom efter ett särskilt studiebesök som anordnades i Malungs tätort. Kommunen hade några större lägenheter tomma och tog därför emot stora familjer med flera barn. Integrationssamordnaren ser att en positiv faktor med mottagandet i Malung-Sälen är att det i en liten kommun är möjligt att arbeta med individuella lösningar och locka ytterligare arbetskraft. Genom individuella lösningar kommer man familjerna mycket nära och kan planera boendesituation och övrig integration på ett bra sätt.

Leksand – Åkeröstigen blev tryggt och tillgängligt gångstråk med konst

Information från Marie Folkesson, kulturchef Leksands kommun

Kartbild över Åkersön, Leksand

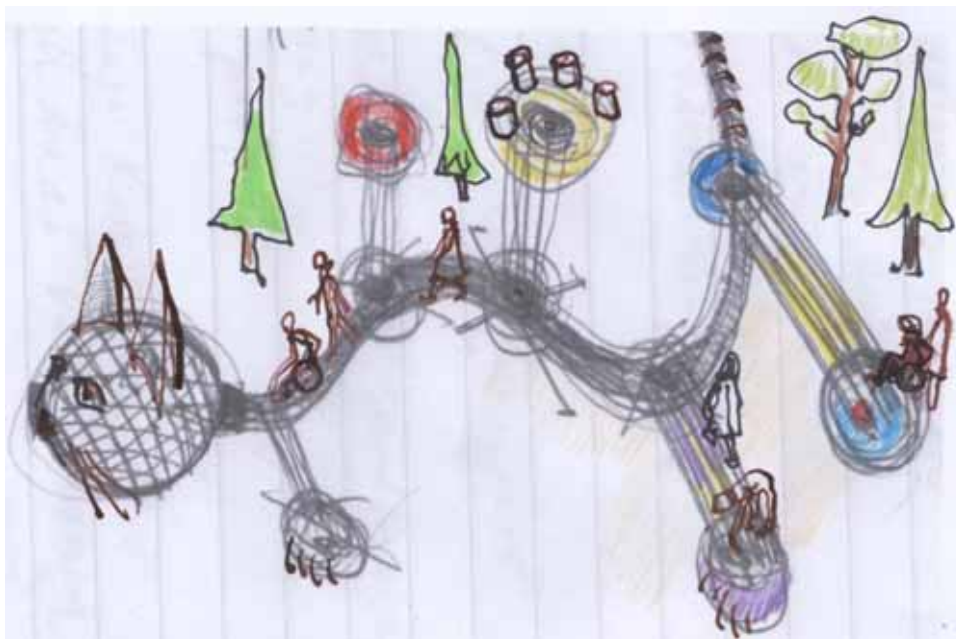


Källa: Projektplan *Se Människan*, Leksands kommun

Genom ett 3-årigt pilotprojekt på Åkersön i Leksands kommun har en naturstig med konstupplevelser, tryggt och tillgängligt för alla, nu realiserats. Området för naturstigen sträcker sig från Leksandsbron och västerut till Siljan, mellan älven och bebyggelsen i Åkersö. Området är artrikt både när det gäller växter, fåglar och övrig fauna.

Tanken väcktes på att skapa en möjlighet för alla att uppleva natur och kultur. Likaså ville man skapa någonting vackert och beständigt och att fokusera på att skapa gemensamt, oavsett funktionsnedsättning eller ej. Naturstigen har utsmyckats med sju olika konsthändelseplatser som har utformats av etablerade konstnärer tillsammans med kreativa, konstintresserade personer med olika slags funktionsnedsättningar.

Idéskiss av Mats Lodén på stigen med olika konsthändelseplatser



Källa: Projektplan *Se Människan*, Leksands kommun

Projektet har beviljats medel från olika instanser och den totala budgeten uppgick till 3,6 miljoner kronor. Genom Boverkets satsning Tryggt&Jämnt beviljade Länsstyrelsen Dalarna 285 000kr till ljussättning av stigen.

Olika grupper av personer vistas vid naturreservatet dagtid. Kvällstid är det framförallt dem som bor och verkar vid Folkhögskolan som rör sig genom skogsområdet mellan skolan och centrum. Över 70% av eleverna på folkhögskolan är kvinnor och många av dem upplevde tidigare Åkeröstigen som otrygg. Genom att anlägga belysning längs en del av stigen och ta bort ojämnheter åtgärdades några av de brister som hade uppmärksammats och som ansågs öka otryggheten. Projektet fokuserade särskilt på så kallad trygghetsbelysning. Detta innebär en spridd, låg belysning som ger den gående översikt av omgivningen. Genom att integrera belysningen som en del i projektet skulle den också kunna höja värdet av naturupplevelsen.

Idag är stigen med de sju konsthändelseplatserna näst intill färdigställd. Resultatet har varit positivt och uppmärksamheten stor. Till Kronprinsessparets bröllop 2010 gavs Åkeröstigen som bröllopsgåva från Leksands kommun.

Jakobsgårdarna i Borlänge – Storsatsning på integration, tillgänglighet och trygghet

Skrivet av Sanna Byström, praktikant Länsstyrelsen Dalarna, i samarbete med Tunabyggen.

Jakobsgårdarna, eller **Jax** som det kallas i folkmun, är ett bostadsområde i västra Borlänge nära Kupolen köpcentrum. Runt 1 800 personer bor i områdets 700 lägenheter. Av dessa är fyrtio procent utlandsfödda och många unga, hela fyrtio procent av Jax invånare är under arton år. Cirka 4 av 10 hyresgäster förvärvsarbetar.

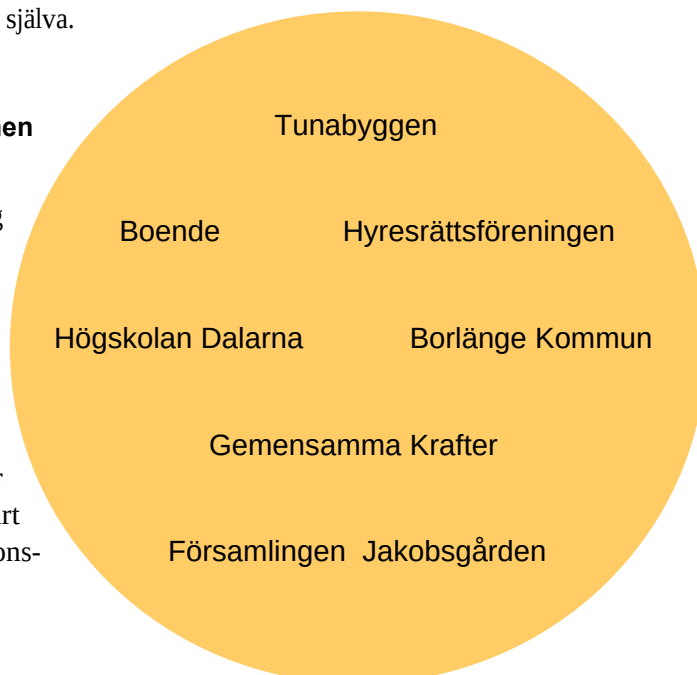


Bild: Googlemaps, 2011-04-26

Idag är det över trettio år sedan Jakobsgårdarna byggdes och därmed dags för rustning och utbyggnad. Den här texten är tänkt att beskriva hur den processen har sett ut sedan starten 2008 och hur det kommunala bostadsbolaget Tunabyggen jobbat med teknik-, energi-, miljö- samt delaktighetsfrågor. Tunabyggen är ansvariga samt projektets ”regissör” men det finns många andra medverkande. Själva huvudrollen innehåller Jaxborna själva.

Att visa kvalitéer som finns men som sällan uppmärksammas

När arbetet startade 2008 låg fokus främst på behovet av tekniska åtgärder, snart insåg man dock att man kunde göra mer än så. Under 2009 ordnade man tre workshops där man bjöd in berörda aktörer och diskuterade Jakobsgårdarna ur bland annat ett hållbart stadsplanerings- och integrations-



perspektiv. En lång tvärsektoriell process drogs igång och en av de första samarbetsparterna kopplades in, Högskolan Dalarna. En grupp samhällsforskare undersöker idag Jakobsgårdarnas rykte. Syftet är att ta reda på vilken bild Borlängeborna har av Jakobsgårdarna, hur den har ändrats över tid och hur man medvetet kan förändra den.

Innan huvudstudien drog igång gjorde man en förstudie. Studien visade att Jax, mycket på grund av media, upplevs som ett stökigt och otryggt område av de flesta Borlängebor. Tunabyggen kände däremot till att de flesta i området trivs och att det finns många kvalitéer i området som sällan uppmärksammas.

För att ändra på det projektanställdes en journalist som har i uppdrag att dokumentera hela processen. Det första materialet som har publicerats är en magasinliknande rapport med mycket bilder och kortare texter som beskriver dels Tunabyggens arbete men framförallt fokuserar på Jax positiva sidor. Här beskrivs den populära stadsdelsparken "Bananparken" samt Kulturcentrum Asken där barn och ungdomar från hela kommunen får skapa och vara kreativa. En av de kanske viktigaste aktörerna i Jakobsgårdarna är nätverket **Gemensamma Krafter** i vars lokal det ordnas babycafé, textilverkstad, lunch till självkostnadspris med mera.

Gemensamma krafter, gåturer och "Pluppkartan"

Det är ibland annat i Gemensamma Krafters lokal de boende har fått tillfälle att följa Tunabyggens arbete med att utveckla Jakobsgårdarna samt kunnat vara med och påverka processen. Boendesamverkan har delvis skett genom att man ordnat gåturer och trygghetsvandringar. De medverkande gick turer i området och sedan fick de med numrerade klisterlappar märka ut vad som var bra och tryggt samt vad som kan förbättras. Resultatet, den så kallade "Pluppkartan", och enkäten



Foto: Tunabyggen

fanns sedan tillgänglig på ett antal offentliga lokaler för att sedan visas upp, fyllas i ytterligare och diskuteras på den årliga festen i Bananparken. Förutom vandringarna finns det andra sätt för de boende att delta i utvecklingsarbetet. Kommunen har bland annat genomfört en studiecirkel i samband med planarbetet.

Nils Holgersson och energieffektivitet

Att förbättra energieffektiviteten i ett befintligt bostadsområde är en utmaning. Här samarbetar Tunabyggen med Borlänge Energi AB samt ytterligare ett observerande forskningslag från Högskolan Dalarna. Tanken är att forskarna ska studera och utvärdera energiarbetet under hela projektet. Ett av husen är dessutom med i den rikstäckande Nils Holgersson-undersökningen där man jämför kostnaderna för bland annat sophämtning, el och uppvärmning. Tre hus har valts ut för att studera och hitta lämpliga tekniska lösningar.

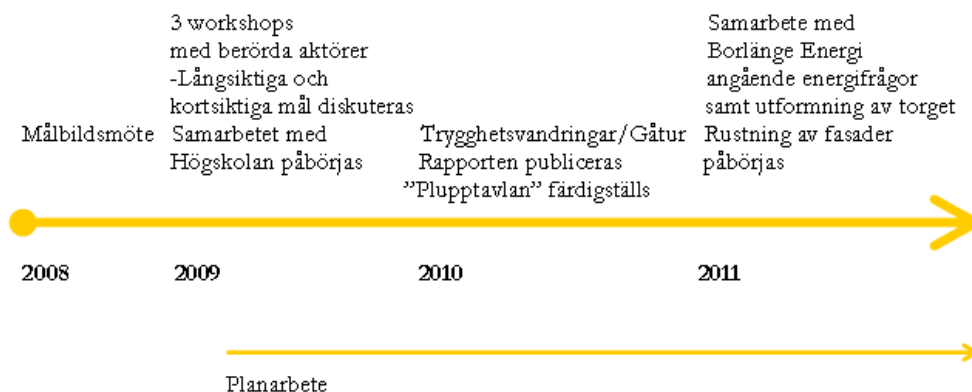


Plan: White Arkitekter

En plan tar form

En bit in i processen när behovsbilden började klarna anlidade man White arkitekter för att tillsammans illustrera visionen i form av en plan. Planen har bland annat använts i dialogen med kommunen. Något Tunabyggen trycker på är vikten av att en eventuell nybyggnation verkligen integreras och blir en del av det befintliga Jakobsgårdarna. Det är också viktigt att områdets målpunkter förstärks och att orienterbarheten förbättras. Att öppna upp mellan husen samt förändra parkeringslösningen väntas bli en del i detta arbete. För att lösa det på ett så bra sätt som möjligt kommer man bland annat studera de boendes rörelsemönster. Redan idag är Jakobsgårdarna på många sätt tillgängligt med många hissar och lägenheter i markplan men en ökad tillgänglighet och trygghet är något som kommer att genomsyra hela projektet. En redan genomförd del detta trygg- och säkerhetsarbete är att man i samråd med räddningstjänsten beslutade att förse alla lägenheter med brandfilter samt att göra en film om brandsäkerhet som nu finns tillgänglig på hemsidan.

Tidslinje



Men var är resultatet?

Ett omfattande planerings- och förankringsarbete har påbörjats men fortfarande har få saker i de fysiska strukturerna förändrats, förutom en viss fasadrenovering. Tunabyggen strävar efter en genomtänkt och välplanerad förändring och vill därmed inte sätta spaden i jorden innan de funnit en riktigt bra lösning. Totalt räknar de med att lägga runt trettio miljoner 2011 och lika mycket under 2012 samt vika ytterligare resurser till energiarbetet. Det är främst den yttre miljön som kommer att vara i fokus då det är där det största behovet finns. I dagsläget är det svårt att göra större renoveringar inomhus då man inte har tillgång till tillfälliga bostäder.

Mål, ett urval:

- Göra stadsdelen till en attraktiv del av staden
- Skapa trygga miljöer
- Ökad orienterbarhet och tillgänglighet
- Blanda lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer

Tunabyggen ser över hur områdeskontoren kan vara organiserade i framtiden i syfte att skapa ökad tillgänglighet för de boende till myndigheter och bostadsbolaget. I översynen ingår att se vilka övriga samverkanspartners som kan vara lämpliga att knyta till ett områdeskontor i Jakobsgårdarna.

**Jax, i framtiden kanske
Borlänges mest attraktiva
område!**

Som undersökningar redan har visat är Jax ett område med många kvalitéer där de boende trivs. Grundförutsättningarna i kombination med omfattande upprustning och nybyggnation kommer sannolikt att öka områdets popularitet. Att det närliggande handelsområdet runt Kupolen växer och att bland annat IKEA öppnar kommer dessutom att öka möjligheten till anställning. Satsas det dessutom på varierande upplåtelseformer kan Jax mycket väl bli ett av Borlänges mest attraktiva områden!



Foto: Sanna Byström

Referenser

Tryckta

Alm, Sofia. (2010). *Ett nytt Jakobsgårdarna växer fram*.

Boverket och länsstyrelserna (2010). *Vidga vyerna – Planeringsmetoder för trygghet och jämställdhet*.

Boverket (2006). *Boendeplanering i praktiken – en vägledning till statistiken*

Boverket (2005). *Boendeplanering i praktiken – en vägledning till statistiken*

Länsstyrelsen Dalarna (2011). *Verksamhetsplanering 2011-2013*.

Länsstyrelsen i Stockholms län (2010). *Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2010*.

Otryckta

Handisam

www.handisam.se

Brotsförebyggande rådet

www.bra.se

Region Dalarna, 2010. Bruttopenplingsförändring

<http://www.regiondalarna.se/PageFiles/160/pefo09.XLS>

SCB och SEB, 2011. Försörjningsbördeprognos

<http://newsroom.sebgroup.com/sv/Inlagg/2011/DN-Debatt/>

Muntliga källor

Agneta Andersson, Gemensamma krafter på Jakobsgårdarna

Helena Hanno Enochsson, ansvarig tjänsteman för boende och byggfrågor samt det politiska rådet Miljö, Bygga och Bo, Region Dalarna.

Jörgen Olsson, vice VD Tunabyggen och projektledare för Jakobsgårdarna, Tunabyggen

Kerstin Bergman, särskilt sakkunnig jämställdhet, Länsstyrelsen Dalarna

Lena Lundberg, marknadschef Tunabyggen

Pernilla Bergkvist, fastighetschef, Tunabyggen

Rusmira Pérez Dervisic, särskilt sakkunnig integration, Länsstyrelsen Dalarna

Bilaga 1 - Sammanfattande tabeller av enkäten

Tabell 2a) Lediga lägenheter i Allmännyttan

Kommun	Antal tomma lgh i allmännyttan	Antal tomma lgh i allmännyttan 2010	Uthyrnings-svårigheter i allmännyttan
Vansbro	28	36	X
Malung	31	39	
Gagnef	2	8	
Leksand	10	10	
Rättvik	22	23	
Orsa	8	11	
Älvdalen	2	16	
Smedjebacken	12	37	
Mora	4	7	
Falun	126	160	
Borlänge	33	95	
Säter	58	67	
Hedemora	114	101	X
Avesta	15	20	
Ludvika	55	93	
Totalt i länet	520	723	2

Tabell 2b) Åtgärder mot uthyrningssvårigheter

Kommun	Antal kallställda lgh	Ev rivning 2011/2012 antal lgh
Vansbro	33	33
Malung		
Gagnef		
Leksand		
Rättvik		
Orsa		
Älvdalen		
Smedjebacken		
Mora		
Falun		
Borlänge		
Säter		
Hedemora	51	30
Avesta		
Ludvika	24	
Totalt i länet	108	63

Tabell 2c) Förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet

Kommun	Antal lgh som såldes 2010	Aktuellt med försäljning år 2011/2012	Planerad försäljning antal lgh	Antal lgh som köptes 2010
Vansbro		Nej		
Malung		Nej		
Gagnef		Nej		
Leksand		Nej		
Rättvik		Nej		
Orsa	36	Nej		
Älvdalen	9	Ja	1	
Smedjebacken		Nej		
Mora		Nej		
Falun	11	Nej		
Borlänge		Nej		
Säter		Nej		
Hedemora	8	Ja	30	
Avesta		Nej		2
Ludvika		Nej		
Totalt i länet	64	2	31	2

Tabell 2d) Vilka är köparna?

	Antal kommuner
Boende omvandling kooperativ	0
Boende omvandling bostadsrätt	0
Boende omvandling egnahem	8
Annat kommunalt bostadsf.	0
Privat fastighetsäg. forts uthyrning	20
Privat köpare omvandling fritidsb.	36
Privat köpare annat än bost.	0
Annan typ av köpare	0

Tabell 3a) Förväntat påbörjande år 2011-2012. Nyproduktion av bostäder.

Kommun	Antal lgh år 2011	Antal lgh år 2012
Vansbro	0	0
Malung	8	14
Gagnef	10	25
Leksand	40	60
Rättvik	50	40
Orsa	5	20
Älvdalen	5	10
Smedjebacken	34	15
Mora	80	60
Falun	190	90
Borlänge	180	150
Säter	8	12
Hedemora	10	10
Avesta	20	25
Ludvika	57	85
Totalt i länet	697	616

Tabell 3b) Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu

	Antal kommuner
Högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd	4
<i>Hinder för ökat bostadsbyggande:</i>	
Svårigheter för byggherrar att få långgivare/hårda lånevillkor	4
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	1
Höga produktionskostnader	14
Svag inkomstutveckling för hushållen	0
Brist på byggarbetskraft	0
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	2
Brist på dp-lagd mark i attraktiva lägen	3
Bristande planberedskap	1
Överklaganden av detaljplaner	1
Osäkerhet om vägdragningar	0
Bullerproblem	0
Vikande befolkningsunderlag	4
Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen	0
Annan orsak	1

Tabell 4f) Trygghetsskapande åtgärder i jämställdhetsperspektiv

Antal kommuner	
Ja	5
Nej	2

Tabell 4g) Styrning av upplåtelseformen i samband med markanvisning

Antal kommuner	
Ja	1
Nej	14

Tabell 4h) Förekomst av omvandling av bostäder

	Fritidshus till permanenta bostäder	Permanenta bostäder till fritidshus
Ja, i betydande omfattning	1	3
Ja, men i begränsad omfattning	13	6
Nej, ytterst sällan	0	5
Saknar underlag för bedömning	1	1

4h) Inventering av radonsituationen

Antal kommuner	
Har inventerat hela eller betydande delar av kommunen	7
Har inventerat enstaka delar av bostadsområdet	7
Har inte gjort någon inventering	1

Tabell 5a) Förmedling av bostäder

Typ av bostadsförmedling	Antal kommuner
Allmännyttan har egen kö	14
Kommunal bostadsförmedling	0
Privat bostadsförmedling	1
Kommunen har lista på sin hemsida	4
Annat sätt	1
Ingen bostadsförmedling	1

Tabell 5b) Ex på grupper som har möjlighet att beviljas förtur

Förtursskäl	Antal kommuner
Förtursystem finns	13
Trångbodda familjer med många barn	2
Personer som fått arbete i kommunen	10
Personer med rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet	8
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	3
Hushåll som på grund av skilsmässa behöver ny bostad	4
Flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet	8
Andra förtursgrunder	1

Tabell 5c) Instans som sköter förturshantering

Instans	Antal kommuner
Socialtjänsten	3
Kommunala bostadsföretaget	13
Fastighets-/tekniska kontoret	0
Annan instans	0

Tabell 5d) Hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden

	Antal kommuner	Antal lägenheter
Samarbete med allmännyttan	10	
Samarbete med privata hyresvärdar	2	
Inget regelbundet samarbete	0	
Löser problemen efterhand	4	
Kommunen hyr ut i andrahand	12	253
Arbetar inte på det sättet	3	

Tabell 6a) Hur kommunerna normalt sett får fram bostäder till flyktingar

Kommun	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsäg	Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva	På annat sätt
Vansbro	Ja					
Malung	Ja		Ja			
Gagnef			Ja			
Leksand	Ja					
Rättvik	Ja		Ja			
Orsa	Ja					
Älvdalen	Ja					
Smedjebacken			Ja			
Mora	Ja					
Falun			Ja			
Borlänge	Ja			Ja		Ja
Säter	Ja					
Hedemora	Ja			Ja		
Avesta	Ja	Ja	Ja	Ja		
Ludvika	Ja			Ja	Ja	
Totalt i länet	12	1	6	4	1	1

Tabell 6b) Förekommande problem när det gäller bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner
Brist på hyreslägenheter	3
Brist på stora lägenheter	7
Brist på små lägenheter	9
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	1
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	2
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	0
Inget av ovanstående är något problem	2

Tabell 6c) Möjligheter att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner	1 års sikt	3 års sikt
Lätt		0	0
Ganska lätt		7	7
Ganska svårt		7	7
Mycket svårt		1	1

Tabell 7a) Bostadsmarknadsläge för studenter respektive ungdomar

Kommun	Brist på bostäder för studenter?	Brist på bostäder för ungdomar?	Svårigheter för ungdomar på bostadsmarknaden			
			storlek	pris	läge	annat
Vansbro						
Malung			X			
Gagnef	1					X
Leksand		1		X		
Rättvik		1	X	X		
Orsa						
Älvdalen			X			
Smedjebacken						
Mora		1				X
Falun		1	X		X	
Borlänge	1	1	X			X
Säter						
Hedemora		1	X	X		
Avesta						
Ludvika						X
Antal i länet	2	6	6	3	1	4

Tabell 7b) Bostadsbestånd för studenter och ungdomar januari 2011

Kommun	Ungdoms-bostäder	Student-bostäder
Vansbro		
Malung	26	
Gagnef		
Leksand		45
Rättvik		
Orsa		75
Älvdalen		
Smedjebacken		
Mora		
Falun		825
Borlänge		450
Säter	10	
Hedemora		
Avesta		
Ludvika		
Totalt i länet	36	1 395

Tabell 8a) Behovstäckning, särskilt boende

Kommunens bedömning	Antal kommuner	
	Särskilt boende för äldre	Särskilt boende för funktionshindrade
Överskott på bostäder i särskilda boendeformer	2	2
Behovet täckt. Ingen utbyggnad behövs under de närmaste åren	7	4
Räknar med att täcka behovet gm planerad utbyggnad de närmaste åren	3	7
Brist - även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste åren	2	1
Brist - även på 5 års sikt	1	1

Tabell 8b) Byggande av senior- och trygghetsbostäder

	Seniorbost. antal kommuner	Seniorbost. antal lgh	Trygghetsbost.antal kommuner	Trygghetsbost. antal lgh
Projekt på gång	3		5	
Nyproduktion	2	58	1	12
Ombyggnad	0	0	1	5
Omvandling	1	47	2	161
Byggherre				
Allmännyttigt bostadsföretag	2		5	
Privat fastighetsägare som bygger hyresrätter	0		0	
Kooperativ hyresrättsförening	0		0	
Aktör som bygger bostadsrätter	1		0	

**Tabell 9. Bostadsanpassningsbidragen
2009**

Kommun	Antal ansök- ningar	Antal beviljade bidrag	Antal avslag	Sammanlagt beviljat belopp, tkr	Sammanlagt utbetalat belopp, tkr
Vansbro	30	21	7	290	315
Malung	43	43	0	801	802
Gagnef	158	158	0	1 328	1 328
Leksand	105	104	1	1 578	1 578
Rättvik	84	78	6		950
Orsa	33	24	1	257	
Älvdalen	25	25	0		444
Smedjebacken	105	97	1	1 887	1 262
Mora	95	110	0	91	1 300
Falun	554	497	0	5 384	5 369
Borlänge	421	350	24	3 062	3 062
Säter	143	139	1	674	674
Hedemora	126	117	1	1 903	986
Avesta	212	200	0	1 921	2 211
Ludvika	322	331	2		4 504
Totalt i länet	2 456	2 294	44	19 176	24 785

Projektlista 1, nyproduktion. Antal bostäder

Projekt med förväntat påbörjande år 2011. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt

Kommun	därav		Hustyp		Upplåtelseform					Specialbostäder		Detaljplan
	totalt	allmän- nyttan	flerb- hus	småhus	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	egna- hem	ägar- lägenhet	särskilt boende	student- bostäder	klar för: (antal lgh)
Vansbro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Malung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gagnef	20	0	0	20	0	0	0	20	0	0	0	0
Leksand	46	0	46	0	0	0	46	0	0	0	0	46
Rättvik	77	0	77	0	0	0	77	0	0	0	0	77
Orsa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Älvdalen	5	0	0	5	0	0	0	5	0	0	0	5
Smedjebacken	34	34	34	0	34	0	0	0	0	0	0	24
Mora	116	48	74	42	58	0	16	42	0	6	0	109
Falun	170	105	148	22	115	0	35	20	0	0	0	170
Borlänge	252	179	194	58	179	0	15	50	8	50	0	147
Säter	8	0	0	8	0	0	0	8	0	0	0	0
Hedemora	9	0	0	9	0	0	1	8	0	0	0	7
Avesta	30	30	20	10	20	0	0	10	0	0	0	0
Ludvika	57	0	12	45	0	0	47	10	0	0	0	30
Totalt i länet	824	396	605	219	406	0	237	173	8	56	0	615

**Projektlista 2, projekt med förväntat påbörjande 2012. Hustyp, upplåtelseform,säkra och osäkra projekt
Nyproduktion**

Kommun	därav		Hustyp		Upplåtelseform					Specialbostäder		Detaljplan
	totalt	allmän- nyttan	flerb- hus	småhus	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	egna- hem	ägar- lägenhet	särskilt boende	student- bostäder	klar för: (antal lgh)
Vansbro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Malung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gagnef	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leksand	12	0	12	0	0	0	12	0	0	0	0	0
Rättvik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Orsa	47	32	32	15	16	16	0	15	0	0	0	32
Älvdalen	10	5	5	5	5	0	0	5	0	0	0	10
Smedjebacken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mora	34	0	4	30	0	0	4	30	0	0	0	34
Falun	33	0	17	16	17	0	0	16	0	0	0	33
Borlänge	118	20	39	79	20	0	44	54	0	0	0	89
Säter	12	0	0	12	0	0	0	12	0	0	0	0
Hedemora	5	0	0	5	0	0	0	5	0	0	0	5
Avesta	35	35	25	10	25	0	0	10	0	0	0	35
Ludvika	85	35	35	50	35	0	40	10	0	0	0	50
Totalt i länet	391	127	169	222	118	16	100	157	0	0	0	288

Projektlista 3, ombyggnad. Antal lägenheter.

Projekt med förväntat påbörjande år 2011 eller 2012. Hustyp, upplåtelseform, m m

Kommun	Sammanlagt		Därav		Upplåtelseform efter omb			Specialbostäder	
	före ombyggn	efter ombyggn	allmän-nyttan före	allmän-nyttan efter	hyres-rätt	kooperativ hyresrätt	bostads-rätt	särskilt boende	stud/ungd bostäder
Vansbro	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Malung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gagnef	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leksand	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rättvik	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Orsa	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Älvdalen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Smedjebacken	2	5	2	5	5	0	0	5	0
Mora	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Falun	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Borlänge	0	29	0	4	29	0	0	0	0
Säter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hedemora	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avesta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ludvika	0	4	0	0	0	0	4	0	0
Totalt i länet	2	38	2	9	34	0	4	5	0

Ombyggnadsprojekt efter typ av ombyggnad

Kommun	Bostäder som förblir bostäder		Lokaler el vindar som blir bostäder
	före omb	efter omb	efter omb
Vansbro	0	0	0
Malung	0	0	0
Gagnef	0	0	0
Leksand	0	0	0
Rättvik	0	0	0
Orsa	0	0	0
Älvdalen	0	0	0
Smedjebacken	2	5	0
Mora	0	0	0
Falun	0	0	0
Borlänge	0	0	29
Säter	0	0	0
Hedemora	0	0	0
Avesta	0	0	0
Ludvika	0	0	4
Totalt i länet	2	5	33

Länsstyrelsen Dalarna
791 84 Falun
Tfn (vx) 023-810 00, Fax 023-813 86
För att beställa fler exemplar
dalarna@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/dalarna



LÄNSSTYRELSEN
DALARNAS LÄN