

# MÅL OCH STRATEGI

## för boendeutvecklingen i Borlänge kommun 2011-2014

med utsikt mot 2022



*Foto: Viggo Nielsen*

Antagen av kommunfullmäktige 2011-10-27

Samhällsbyggnadssektorn,  
plan- och markkontoret



# Innehållsförteckning

<b>1. INLEDNING</b> .....	1
<b>2. MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN</b> .....	4
2.1 ÖVERGRIPANDE MÅL.....	4
2.2 DELMÅL.....	4
<b>3. ÅTGÄRDS- OCH UTBYGGNADSPLANER</b> .....	6
<b>4. UPPFÖLJNING</b> .....	9
<b>5. UNDERLAG OCH ANALYSER</b> .....	10
5.1 FOLKMÄNGD.....	10
5.1.1 Historisk folkmängdsutveckling 1870 - 1930-tal.....	10
5.1.2 Folkmängdsutveckling under perioden 1940-1970-talet.....	10
5.1.3 Folkmängdsutveckling under perioden 1970-2000 talet.....	10
5.1.2 Födda och döda 1930-2010.....	11
5.1.3 In- och utflyttare 1930-2010.....	11
5.1.4 Flyttarnas åldersfördelning 2009.....	12
5.1.5 In- och utflyttare till/från annat land 1930-2010.....	13
5.1.6 Utländsk bakgrund.....	14
5.1.7 Folkmängdens fördelning inom kommunen.....	14
5.1.8 Folkmängden i länet.....	15
5.1.9 Befolkningsprognos.....	15
5.2 SYSSELSÄTTNING.....	17
5.2.1 Sysselsättningsutveckling.....	17
5.2.2 Arbetslöshet.....	19
5.2.3 Pendling.....	20
5.3 BOSTÄDER.....	21
5.3.1 Färdigställda bostäder.....	21
5.3.2 Hushållsstruktur.....	22
5.3.3 Outhyrda och osålda bostäder.....	23
5.3.4 Bostadssökande.....	24
5.3.5 Behov av bostäder.....	24
5.3.6 Bostadsbehov för olika grupper.....	26
5.3.7 Attraktiva bostäder och bostadsområden.....	29
5.3.8 Flyttkedjor.....	30
5.3.9 Utbud av bostäder, planberedskap och planerat bostadsbyggande.....	30
• Färdiga detaljplaner, ej påbörjade projekt.....	31
• Detaljplan saknas men detaljplanarbete pågår eller kommer att påbörjas inom snar framtid.....	32
• Pågående översiktliga planer t.ex. planprogram.....	33
• Några andra områden som kan bli aktuella för bostadsbebyggelse.....	33
• Sammanfattning av pågående, planerade och ev. framtida bostadsområden.....	34

- *Fördjupad översiktsplan för Ösjön/Runn samt kommunomfattande översiktsplan..... 34*
- *Avgränsning av området för pågående arbete med den fördjupade översiktsplanen för Ösjön/Runn..... 35*
- *Bilaga sida 1- 9 en kartredovisning av områden med färdiga detaljplaner och områden där planarbete pågår..... 35*

## 1. INLEDNING

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som påverkar både tillväxt och välfärd i en kommun. Planeringen för att utveckla boendet är därför av stor betydelse i kommunens strategiska planering. Tidigare tog stat och kommun ett gemensamt ansvar för bostadsförsörjningen. I början av 1990-talet avreglerades dock bostadsmarknaden och kommunen har sedan dess det övergripande ansvaret för att behovet av bostäder tillgodoses. För att tydliggöra kommunens ansvar finns en bostadsförsörjningslag (SFS 2000:1383 med tillägg SFS 2002:104). Här framgår att kommunen ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen vilka ska antas av kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. Syftet är att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder och att främja att erforderliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Lagen handlar inte om formerna, utan om att det ska finnas riktlinjer och beredskap som är politiskt förankrade. Ett första steg mot en bra bostadsplanering är en aktuell och väl förankrad översiktsplan. Där anges behov och utbyggnadsområden för kommande år när det gäller bostadsområden, arbetsplatsområden och olika former av service och infrastruktur. Översiktsplanen är också ett underlag för kommunen när det gäller att se till att det finns en bra markberedskap. Utifrån översiktsplanen upprättas sedan detaljplaner som i detalj reglerar vilken bebyggelse som kan tillåtas inom planområdet.

Kommunens främsta uppgift är i denna process att kunna erbjuda framtids- och efterfrågeinriktad planberedskap och attraktiv mark för de som vill bygga bostäder. En bra dialog med bostadsmarknadens olika aktörer och kommunens förvaltningar och bolag är av stor betydelse för en bra boendeplanering.

Boendeplanering är också ett viktigt underlag för en bra framförhållning och samordning när det gäller utbyggnad av infrastruktur och olika former av service. Detta gäller inte minst i samband med kommunens budgetarbete. Det är vid kommunens årliga arbete med investeringsbudgeten som det diskuteras och prioriteras vilka projekt som ska få investeringsmedel för utbyggnad av gator och ledningar under kommande 3-års period. Beslut om detta fattas sedan av kommunfullmäktige.

Det är dock viktigt att notera att det inte är kommunen som bygger bostäder i form av småhus och lägenheter. Däremot står oftast kommunen som beställare när det gäller bostäder för äldre, funktionshindrade eller andra boenden med särskilda behov.

Den för närvarande positiva befolkningstrenden med också en positiv utveckling av arbetsmarknaden i Borlänge skapar nya förutsättningar för kommunen. Särskilt ökningen av den äldre befolkningen och behovet av bostäder för ungdomar ställer speciella krav på bostadsbyggandet.

Det mest optimala för den strategiska bostadsplaneringen hade varit att parallellt med den kommunomfattande översiktsplaneringen arbeta fram riktlinjer för bostadsbyggandet. Utifrån nu rådande situation på bostadsmarknaden och i avvaktan på kommande översiktsplanarbete har det ansetts angeläget att prioritera den del av bostadsplaneringen som gäller *framtagandet av riktlinjer*. Här ska det framgå vilka visioner och mål som kommunen har samt vilka utbyggnads- och åtgärdsplaner som finns. I ett särskilt avsnitt redovisas *underlag* i form av statistik/analyser, utredningar samt planerade bostadsområden.

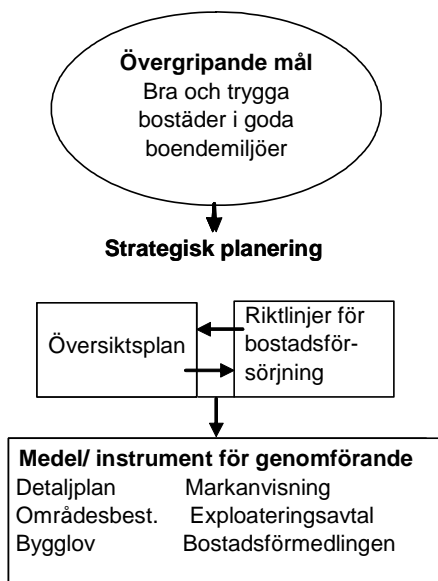
- Grundläggande utgångspunkter för boendeplaneringen ska vara de av kommunfullmäktige beslutade *inriktningsmålen*. Där anges att den kommunala verksamheten ska

tillhandahålla god service inom ramen för en sund ekonomi.

- Borlänge är en attraktiv kommun för boende, företagande och besök
- Borlänge är den trygga och hållbara kommunen som vågar gå före
- Borlänge tar vara på mångfalden och har en väl fungerande integration
- Borlänge prioriterar barn och ungdomar. Barnperspektivet finns med när besluten tas

Kommunfullmäktige har också beslutat att integration ska vara ett särskilt fokusområde 2011. Ett större bebyggelseprojekt som redan tagit fasta på vikten av ett bra integrationsarbete är det nu pågående planarbetet för Jakobsgårdarna.

Sambandet mellan översiktsplaneringen och riktlinjerna (målen) för att nå ett övergripande mål med bra boendemiljöer och goda bostäder åt alla, begrepp som Boverket använder, kan illustreras med efterföljande figur. Här anges också några av de medel/instrument som finns för att uppnå målet.



***Borlänge en attraktiv kommun för boende, företagande och besök***

Goda bostäder och bra boendemiljöer är av största vikt för ett väl fungerande samhälle. Det handlar om att genom både nyproduktion och ombyggnad skapa förutsättningar för attraktiva boenden som så långt möjligt passar alla grupper i samhället oavsett om det gäller lägenheter, bostadsrätter, småhus eller någon form av särskilt boende.

Bostäder som tillskapas genom nyproduktion eller ombyggnad underlättar också rörligheten på bostadsmarknaden, genom att den ger upphov till flyttkedjor som gynnar hushåll som behöver förändra sin bostadssituation.

Av stor betydelse är även att det finns en attraktiv bostadsmarknad som underlättar för företag vid rekrytering av nyanställda. Att både kunna arbeta och bo i en och samma kommun är på många sätt ett fördelaktigt alternativ.

Det är viktigt att de boende själva får möjlighet att delta i planeringsprocessen och vara med och påverka både bostäderna och närmiljön.

Mål och strategi för bostadsutvecklingen har tagits fram av Samhällsbyggnadssektorn - plan- och markkontoret i samarbete med övriga berörda kontor inom sektorn samt i samråd med sociala sektorn, sektorn för verksamhetsstöd (integrationsenheten) och det kommunala bostadsbolaget Stora Tunabyggen AB. Avsikten är att målen ska revideras varje mandatperiod eller oftare om behov finns. Underlagsmaterialet och avsnittet om åtgärds- och utbyggnadsplaner bör revideras årligen och utgöra underlag framförallt vid budgetarbetet.





*Fotomontage 2010, Steve Johnson utgående från illustration ALMA Arken arkitekter och foto Viggo Nielsen.*

Resecentrum i Borlänge byggs om med början i stationsbyggnaden under hösten 2011. Fotomontaget visar också planerade kontorsbyggnader med 400-500 arbetsplatser som är ett led i att låta stadskärnans gator och bebyggelse nå fram till och inlemma resecentrum i stadsbygden. Områdets utveckling är viktig som länken mellan stadskärnan och handelsplatserna Kupolen och Norra Backa. I bakgrunden syns IKEA:s planerade varuhus på Norra Backa som tillsammans med övrig planerad handel inom detta område beräknas sysselsätta 600 personer. Sysselsättningsförändringarna här och inom det övriga näringslivet inom kommunen kommer att ställa krav på att Borlänge kan erbjuda attraktiva bostäder i attraktiva boendemiljöer.

## 2. MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

### 2.1 Övergripande mål

Borlänge ska vara en attraktiv och hållbar kommun att bo i. När nya bostäder ska byggas och när befintliga bostäder och boendemiljöer ska byggas om och förändras är det viktigt att ta hänsyn till en rad frågor som berör bland annat folkhälsa, personer med funktionsnedsättning, miljö, integration, jämställdhet, socialt utsatta, trygghet, olika åldersgrupper, olika former av service som t ex kollektivtrafik, handel, fritid, kultur, barnomsorg, skola, sjukvård och äldreomsorg. Klimatförändringarna ställer också krav på effektiv resursanvändning i samband med byggande, drift och underhåll.

Det övergripande målet för såväl befintliga som nyproducerade bostäder i Borlänge ska vara följande:

#### **Bra och trygga bostäder i goda boendemiljöer**



Foto: Steve Johnson

*I Borlänge prioriteras barn och ungdomar. Barnperspektivet ska alltid finnas med när besluten tas.*

### 2.2 Delmål

Kommunfullmäktige har fattat flera beslut som på ett eller annat sätt berör boendet och bostadsplaneringen i kommunen. Förutom de årliga besluten som berör olika projekt i investeringsbudgeten kan nämnas Folkhälsoplan, Klimat- och energistrategi, Boendepplan för äldre, Näringslivsprogram, Handelsstrategi, Centrumutredningen och Barnkonventionen med barnbokslut.

Delmålen för att uppnå det övergripande målet har delats in i följande två målområden:

- ***Tillväxt och ekonomi***
- ***Trygghet, hållbarhet och boendemiljö***

#### ***Tillväxt och ekonomi.***

- *Det ska råda balans mellan efterfrågan och utbud av bostäder och olika behov och önskemål*
- *Genom en aktiv och framsynt samhällsplanering och förvaltning av befintligt bostadsbestånd skapas förutsättningar för goda bostäder i bra boendemiljöer*
- *Kommunen ska ha god framförhållning när det gäller tillgång på kommunal mark för framtida bostadsbebyggelse*
- *Nya bostadsområden ska lokaliseras till områden där befintliga resurser och investeringar i form av service och infrastruktur kan nyttjas (förtätning och komplettering). Bostäder i centrumområdet ska prioriteras.*
- *Kommunen ska se positivt på bosättningar på landsbygden och då*



*särskilt kompletteringar av mindre tätorter och byar*

- *Kommunens arbete med den kommunomfattande översiktsplanen ska ges högsta prioritet*

### **Trygghet, hållbarhet och boendemiljö**

- *Hållbar utveckling ska vara ett grundläggande mål för planering, utveckling, byggande och förvaltning av bostäder och bostadsområden samt andra vistelsemiljöer i stad och bygd*
- *Miljö kvalitetsmålet "en god bebyggd miljö" ska tillämpas i planeringen, där bland annat en god och hälsosam livsmiljö ska tas tillvara och utvecklas inom bostadsområden.*
- *Alla medborgare ska ges möjligheter till delaktighet och inflytande i bostadsplaneringen. Barns, äldres och socialt utsattas behov ska särskilt uppmärksammas*
- *Vid utveckling av nya stadsdelar och i befintliga stadsdelar ska förekomsten av olika mötesplatser för demokratiska samtal samt kulturell och fysisk aktivitet tillgodoses och stimuleras*
- *Kommunen ska för att bl.a. öka rörligheten på bostadsmarknaden stimulera tillkomsten av senior- och trygghetsboenden*
- *Kommunen ska ha en god planering för att tillgodose behovet av bostäder för äldre med omfattande behov av stöd och omsorg samt för personer med funktionsnedsättning eller behov av särskilt stöd i sin livsföring*
- *Bostadsområdena ska erbjuda goda möjligheter till utevistelse och ha tillgång till barnomsorg i närområdet.*

- *Bostadsområdena ska planeras på ett sätt som underlättar kollektivt resande och ha god tillgång till gång- och cykelvägar i syfte att minimera resandet med bil och förbättra folkhälsan.*

- *Kommunen ska arbeta för att såväl det kommunala bostadsbolaget som de privata ska ta ett bostadssocialt ansvar för utsatta grupper som har svårt att få en egen bostad. Överenskommelser mellan kommunen och bostadsbolagen i kommunen ska eftersträvas för dessa grupper*
- *För att motverka segregation, såväl etnisk som socioekonomisk, ska en varierad lägenhetssammansättning med olika upplåtelseformer och hustyper eftersträvas*
- *Trygghets- och tillgänglighetsfrågor för både den yttre och inre miljön ska ägnas stor uppmärksamhet vid planering och ombyggnad av bostadsområden*
- *Kommunen ska vid markupplåtelse ställa krav på energieffektiviteten, fjärrvärme eller annan miljömässigt hållbar uppvärmning. Byggprojektet som uppvisar hög ambitioner på miljöområdet exempelvis genom energisnål teknik eller andra miljömässigt och socialt hållbara lösningar ska prioriteras*

### 3. ÅTGÄRDS- OCH UTBYGGNADSPLANER

För att kunna skapa förutsättningar för bra bostäder i goda boendemiljöer har kommunen följande medel/instrument att tillgå:

- *Planmonopolet.* Genom planmonopolet har kommunen möjlighet att påverka bostadsbyggandet i önskad riktning. Genom detta bestämmer kommunen var bebyggelse kan ske, omfattningen samt utformningen.
- *Planberedskap.* En bra planberedskap både när det gäller översikts- och detaljplanering är viktigt för att kunna uppnå önskat byggande på både kort och lång sikt. En bra planberedskap ger förutsättningar för att kunna parera olika efterfrågesituationer som uppstår.
- *Markinnehav.* Ett strategiskt och framtidsinriktat markinnehav är av stor betydelse när det gäller att styra inriktningen av byggandet.
- *Avtal och markpriser.* Med hjälp av olika avtal som t.ex. exploateringsavtal som upprättas i samband med försäljningar av mark till exploitörer kan kommunen ställa särskilda villkor som påverkar inriktningen på byggandet. Kommunen kan också differentiera markpriserna bl.a. beroende på nedlagda kostnader, läge m.m.
- *Infrastruktur och service.* En väl utbyggd infrastruktur och service har stor betydelse för såväl befintlig som planerad bostadsbebyggelse. Kommunen kan erbjuda offentlig service i form av barn- och äldreomsorg samt bra kommunikationer. När det gäller kommersiell service, t ex närbutiker kan förutsättningar ges i kommunens planering men etableringar sker på marknadens villkor.
- *Budget för investeringar och verksamheter.* Genom att anvisa medel i investeringsbudgeten kan kommunen påverka bl.a. omfattning och utbyggnadsår. Budgeten ska sedan utgöra ett underlag för hur de olika planarbetena ska prioriteras. I driftbudgeten anvisas medel som ger förutsättningar för de olika verksamhetsområdenas möjligheter att verkställa och genomföra vad som aktualiserats i bl.a. investeringsbudgeten. Hit räknar t.ex. resurser för genomförande av planarbeten och driften av bl.a. särskilda boenden.
- *Det allmännyttiga bostadsbolaget.* Stora Tunabyggen AB, ges nya förutsättningar på bostadsmarknaden i och med ändringen i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879). Lagstiftningsändringen innebär att de allmännyttiga bostadsföretagen från och med 1 januari, 2011 får drivas i vinstsyfte. Det är därför viktigt att kommunen ger tydliga ägardirektiv till bolaget i den roll man vill att bolaget ska agera.
- *Samverkan.* Kommunens förhållande till exploitörer och byggherrar har betydelse för att få igång nya bostadsprojekt. Ett bra bemötande skapar förtroendefulla relationer som är viktiga i samarbetet med marknadens aktörer. Långsiktiga och stabila spelregler är nödvändiga för byggherrarnas agerande över tiden.



Foto: Bo Andersson

För att på bästa sätt verka för att vision och mål ska kunna uppfyllas är det viktigt att *kommunens arbete sker strukturerat och målmedvetet*. Kommunikationerna mellan olika sektorer, bolag, politiker samt allmänhet och exploitörer ska präglas av enkelhet, effektivitet och förtroende.

Grundläggande faktorer för att trygga den framtida bostadsförsörjningen är en *aktiv och framsynt översikts- och detaljplanering* som gör det möjligt att tillskapa ett utbud som så långt möjligt motsvarar efterfrågan. Lika viktigt är det att kommunen ser till att ha en bra och framtidsinriktad *markreserv* som möjliggör nya bebyggelseområden. Särkilt viktigt är det att se till att det finns lämplig bytesmark eftersom sådan mark ofta efterfrågas vid markförhandlingar.

Marknadsföring av attraktiva lägen som sjö- och älvnära tomter är ett viktigt medel för kommunens boendeutveckling, även om kommunens markinnehav är mycket begränsat i dessa lägen. Möjligheten för bostadsområden inom sådana områden kommer att behandlas i samband med översiktsplanarbetet.

För att vissa projekt ska kunna genomföras är det också viktigt att det finns *underlagsmaterial/utredningar* som på olika sätt kan underlätta vid beslut om bebyggelse. En bland flera sådana utredningar är det nu pågående arbetet med att ta fram en *trafikmodell* som ger möjlighet att simulera och analysera effekterna på trafiken då t.ex. nya bostadsområden ska byggas ut. Ett annat uppdrag som bör genomföras snarast möjligt är en översyn och revidering av den nu något åldersstigna *parkeringsnormen* som finns för Borlänges centrala delar.



Foto: Bo Andersson

*Nuvarande parkeringsnorm anses i bland vara något inaktuell och utgöra en begränsande faktor för att möjliggöra en igångsättning av projekt. En översyn bör därför göras.*

När det gäller bostadsbyggandet för den närmaste framtiden är det viktigt att verka för att flera av de projekt där det redan finns *färdiga detaljplaner* eller där detaljplanerna snart är antagna och vunnit laga kraft kan komma igång så snart som möjligt. Detta gäller alla typer av bebyggelse såväl styckebyggda småhus, småhus i grupp, hyreslägenheter, lägenheter med bostadsrätt samt bostäder för särskilda boenden. Det råder brist på samtliga bostadstyper.

Det är dock viktigt att notera att det inte är kommunen som, undantaget bostäder för

äldre och personer med funktionshinder, bygger bostäderna. Kommunens roll är i första hand att skapa förutsättningar för byggandet

Bland de *projekt där målsättningen är att komma igång under 2011 med färdigställande under 2012*, kan nämnas följande:

Centrum, kv Frej	16 lägenheter	Detaljplan finns. HSB
Östermalm, kv Läroverket	25 lägenheter	Detaljplan är överklagad. HM Bygg
Bullermyren, Betesgatan Etapp 5	20 lägenheter	Detaljplan finns, Tunabyggen Startar 2012

<b>Småhus</b>		
Övre Tjärna	21 tomter	Detaljplan finns
Hagalund, söder om Tjärnaskolan	7 radhus	Detaljplan finns
Ornäs, Brädstigen	4 radhus	Planarbete pågår, PEAB
Hönsarvet, söder om Månsesgatan	15 tomter	Planarbete pågår, privatexploator
Färjegårdarna	12 radhus	Detaljplan finns, PEAB

*Bland andra projekt med färdiga detaljplaner* och där det är önskvärt att bebyggelsen kommer i gång så snart som möjligt kan nämnas följande:

- Vattenparken Prel. 26 hyreslägenheter /Tunabyggen
- Kvarnsveden. Kv Kungsljuset. 5 radhus efter Majgatan samt prel. 25 lägenheter i anslutning till fd prästgården /Tunabyggen
- Torsång, delplan 1. 20 småhus i grupp. Markanvisningstävling.

<b>Flerbostadshus</b>		
Bullermyren, Betesgatan Etapp 4	19 lägenheter	Detaljplan finns, Tunabyggen
Kvarnsveden, kv Kungsljuset	40 lägenheter	Detaljplan finns, äldre bostäder, Tunabyggen
Kvarnsveden, kv Vinkelhaken	5 lägenheter/grupp bostäder	Detaljplan finns, Tunabyggen
Hagalund, kv Lisselhagen	110 lägenheter inkl 5 grupp-bostäder	Detaljplan finns, Tunabyggen Startar 2012

*Projekt där pågående planarbeten/utredningar* bör ges hög prioritet för att möjliggöra en byggstart inom en relativt snar framtid är bl.a. följande:

- Kvarnsveden, ö Murgatan. 35 småhustomter
- Mjälga, kv Åkerskogen. 3 småhustomter
- Sellnäs. 8 småhustomter (eventuellt även ett par tomter för äldreboende)
- Torsång, delplan 2. Prel 30 småhus/lägenheter i grupp i sjönära läge. Exploator saknas
- Bostäder för äldre och bostäder för personer med funktionsnedsättning. Planarbeten och bygglovprövningar

påbörjas så snart det klagjorts var bebyggandet bör ske.

- Öster Barkargärdet, etapp I. Området ingår i översiktsplan 1997 samt i pågående arbete med fördjupad översiktsplan för Ösjön/Runnområdet.

#### **4. UPPFÖLJNING**

Kommunfullmäktige ska enligt lag anta riktlinjer för bostadsplaneringen. Målen och riktlinjerna kan gälla under en längre period men ska behandlas av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod.

De delar av detta dokument som berör underlagsmaterial, analyser och planerat byggande ska revideras varje vår eller vid behov samt utgöra underlag i budgetplaneringen. Ansvarig i tjänstemannaorganisationen är Samhällsbyggnadssektorn, plan- och markkontoret. Politiskt ansvarig är kommunstyrelsen.



## 5. UNDERLAG OCH ANALYSER

### 5.1 FOLKMÄNGD

#### 5.1.1 Historisk folkmängdsutveckling 1870 – 1930-tal

Innan industrialismens genombrott på 1870-talet var Borlänge en bland flera små byar på Tunaslätten. På den tiden bodde inom nuvarande kommungräns drygt 9 000 personer. Järnverkets och järnvägens tillkomst på 1870-talet kom att starta en utveckling som på bara några decennier skulle göra Borlänge till länets största tätort. Fram till år 1900 fördubblades folkmängden och uppgick då till 19 000 invånare. Ökningen fortsatte och 1930 var folkmängden 27 500. Under 30-talet avtog ökningstakten markant och 1936-1937 minskade folkmängden med -200.

#### 5.1.2 Folkmängdsutveckling under perioden 1940-1970-talet

Under 40-, 50- och 60-talen skedde åter kraftiga ökningarna inte minst beroende på utvecklingen inom basindustrierna men också på det övriga näringslivets utveckling. Såväl inflyttning som stora födelsetal bidrog till ökningarna. Största folkmängdsökningen efter 1930 inträffade 1953 då +994 nya Borlängebor noterades. Under 30-års perioden 1940—1970 ökade folkmängden med +15 500 och uppgick 1970 till 44 000 invånare.

#### 5.1.3 Folkmängdsutveckling under perioden 1970-2000 talet

Folkmängdsutvecklingen under följande 30-års period, 1970-2000, kom att bli betydligt mindre och stannade vid +3 000 invånare.

Variationerna under perioden var stora beroende på flera faktorer. Under första hälften av 70-talet fortsatte de årliga ökningarna att vara stora med +400-600 invånare per år. I mitten av 70-talet förändrades förutsättningarna drastiskt i och med strukturomvandlingen inom järnverket. 6 100 anställda skulle på några år reduceras till 2 500.

Under åren 1976-1978 minskade därför folkmängden för första gången sedan mitten av 30-talet, nu med sammanlagt -360 invånare. Därefter följde två år, 1979-1980, då folkmängden ökade med sammanlagt +950 invånare tack vare inlokaliseringen av Vägverket och Trafiksäkerhetsverket. Under första hälften av 80-talet fortsatte neddragningarna inom SSAB och i kombination med en allmän lågkonjunktur minskade folkmängden under denna period med -700.

Under åren 1986-1995 ökade folkmängden varje år och med sammanlagt +2 600. Anledningarna var bl.a. högkonjunktur, inlokaliseringen av Banverket samt förhållandevis stora födelse- och flyttningsnetton, det senare bland annat beroende på oroligheter i forna Jugoslavien.

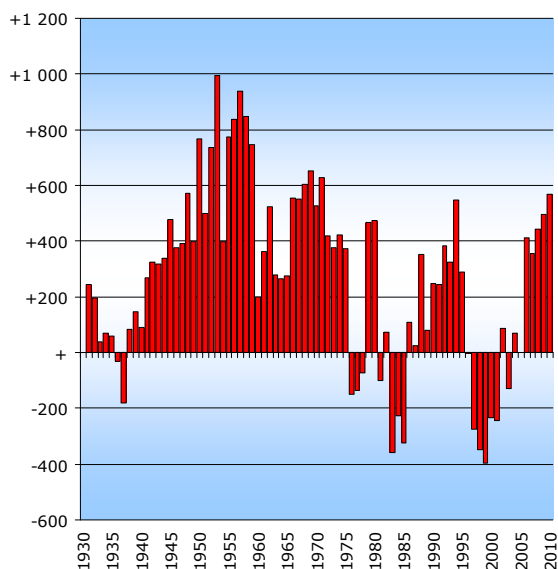
Från och med 1996 till och med 2005 (utom ett par år i början av 2000-talet) följde en period med årliga minskningar beroende på bl.a. lågkonjunktur, hög arbetslöshet, stor utflyttning samt negativa födelsetetton. Under dessa år minskade folkmängden med närmare -1 500 invånare.

De senaste åren, 2006-2010, har präglats av stor folkökning med sammanlagt + 2 300 invånare beroende på stora flyttningsnetton framförallt från andra länder men också på ökat barnafödande. Ökningarna kan även hänföras till ökad sysselsättning och ökat bostadsbyggande. Invånarantalet har under 2010 ökat med +570 vilket är den största ökningen sedan 1971 då ökningen var +627.

Folkmängden var 31.12.2010 49251 invånare vilket är ungefär 800 invånare fler än när den var som störst 1995.

Under de fem senaste åren 2006-2010 har folkmängden ökat med +412, +357, +429, +496 respektive +570 (preliminärt).

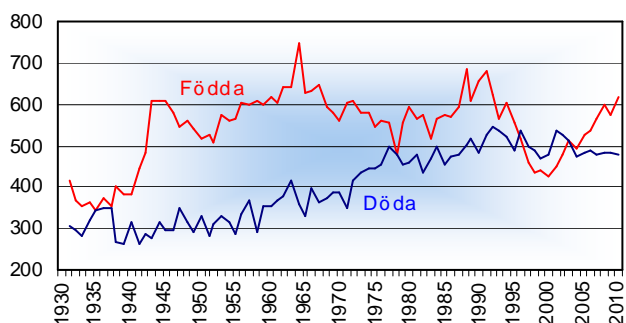
### Folkmängdsförändringar 1930-2010



### 5.1.2 Födda och döda 1930-2010

Antalet födda har under perioden 1930-2010 varierat mellan som lägst 356 invånare 1933 och som högst, 747 barn 1964. Stora barnkullar noterades också för åren kring 1990 då närmare 700 barn föddes per år. 10 år senare hade barnafödandet minskat till som lägst 428 år 2000. De senaste åren har antalet ökat till ungefär 600 per år. Antalet döda har sedan mitten av 70-talet varierat mellan 450-550 per år. Födelsenettet har i princip alla år sedan 1930 varit positivt utom under perioden 1996-2002 då antalet döda var fler än antalet födda.

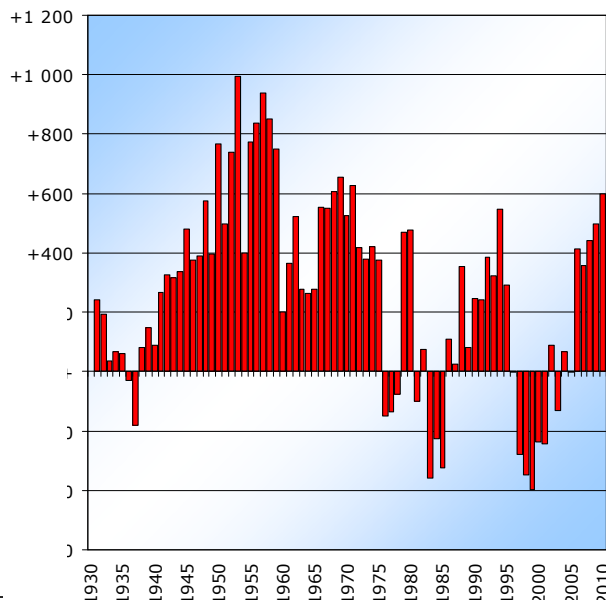
### Antal födda och döda 1930-2010



### 5.1.3 In- och utflyttare 1930-2010

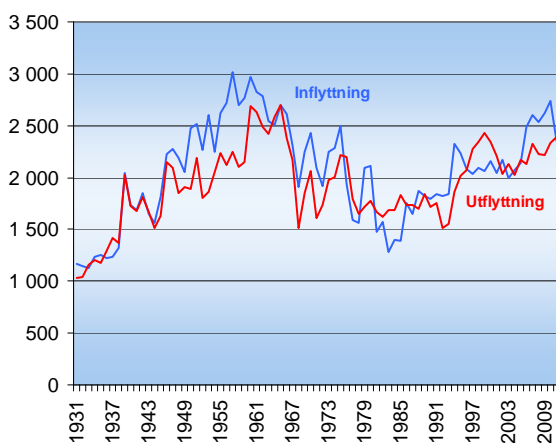
Antalet flyttare till och från Borlänge har under åren varierat främst beroende på konjunkturförändringar och större förändringar inom näringslivet, men under senare år också beroende på missförhållanden och oroligheter i andra länder.

I början av 30-talet flyttade drygt 1 000 personer varje år till Borlänge. Störst var inflyttningen på 50-talet. Flest inflyttare noterades 1957 då över 3 000 flyttade hit. Efterkrigstidens stora antal inflyttare berodde framförallt på expansionen inom Domnarvets Jernverk. Från 1945 till 1960 ökade antalet anställda från 2 500 till 4 300. Fram till 1970 ökade antalet med ytterligare 400. Därefter och fram till 1976, då strukturomvandlingen inom stålindustrin skedde, ökade antalet med hela 1 400 till sammanlagt 6 100 anställda. Därefter har antalet minskat successivt och uppgår för närvarande till 2 200. Till följd av detta minskade antalet inflyttare i mitten av 70-talet och under lågkonjunktoren i början av 80-talet. 1983 flyttade endast 1 300 till Borlänge. Därefter ökade antalet och var i början av 1990-talet ungefär 2 300, beroende bl.a. på oroligheterna i forna Jugoslavien. Därefter minskade antalet och var fram till 2006 ungefär 2 100 per år. Under de senaste åren har antalet flyttare ökat till nivån 2500 - 2700 per år främst beroende på flykting- och anhöriginflyttning. Antalet utflyttare har under dessa år varit ungefär 2 300.



Borlänge har sedan 1930 med några få undantag alltid haft ett positivt flyttningsnetto. Antalet utflyttare har dock varit fler än antalet inflyttare i huvudsak under följande perioder: 1936-37 (-200), 1976-78 (-530), 1981-87 (-1 400) samt 1997-2003 (-1 200).

### In- och utflyttare 1930-2010



Borlänge har under den senaste 20-årsperioden haft ett positivt flyttningsnetto mot andra kommuner i Dalarnas län i princip varje år. Relativt stora underskott kunde dock noteras under framförallt andra delen av 1970-talet, men också till viss del under 1980-talet.

Flyttningsnettot mot våra grannkommuner har under perioden 2000-2010 varit sammanlagt +280 och fördelar sig enligt följande för hela perioden

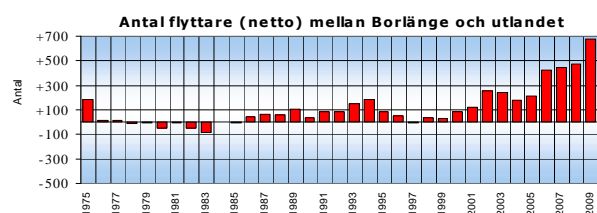
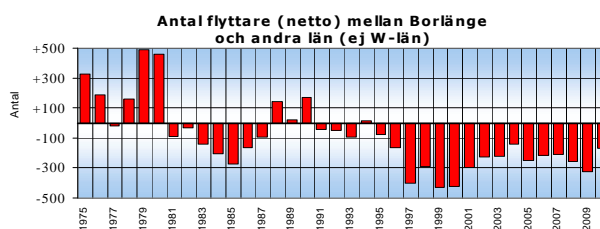
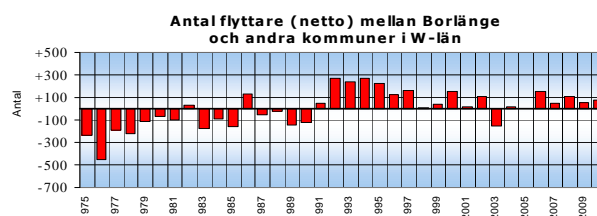
Säter	+150
Ludvika	+80
Gagnef	+70
Leksand	0
Falun	-20

Flyttningsnettot mot andra län har under den senaste 15-års perioden varit negativt varje år. Det årliga underskottet har varierat och var som störst åren 1999-2000. Underskottet 2010 blev lägre än åren närmast innan. Under den senaste 15-års perioden har dock Borlänge tappat drygt -4000 invånare till andra län och då i första hand till

storstadsregionerna samt universitets- och högskoleorter.

Flyttningsnettot mot andra länder ökade under början av 1990-talet främst beroende på oroligheterna i forna Jugoslavien. Därefter följde ett par år då flyttningsnettot var i stort sett plus minus noll. Därefter skedde en markant ökning som resulterat i att Borlänge under den senaste 15-års period haft ett inflyttningsöverskott på ungefär +4000 invånare från annat land.

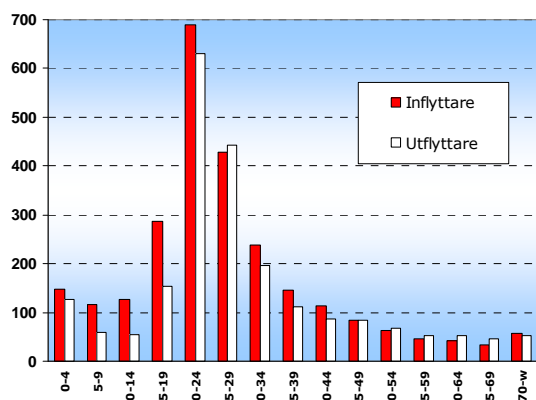
### Antalet flyttare (netto) till och från Borlänge 1975-2010



### 5.1.4 Flyttarnas åldersfördelning (2009)

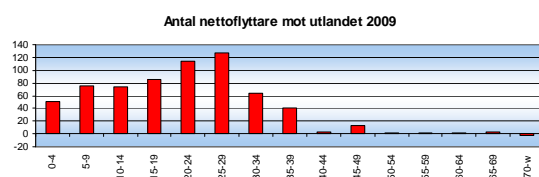
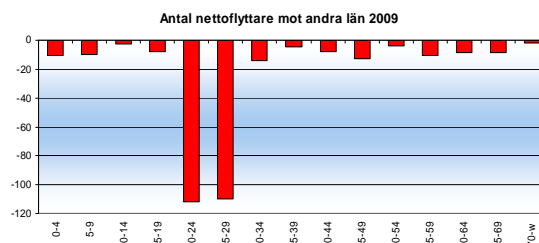
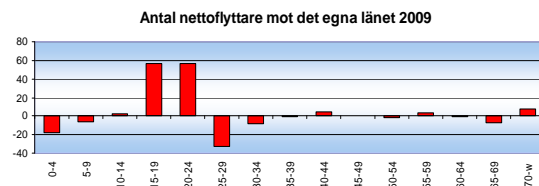
Av det totala antalet flyttare till och från Borlänge är de flesta ungdomar i åldersgruppen 20-29 år vilket framgår av efterföljande diagram för år 2009. Fördelningen har varit ungefär densamma under tidigare år.

## Antalet flyttare i olika åldersklasser till och från Borlänge 2009



Flyttningsrörelserna kan också illustreras av efterföljande diagram som redovisar nettoflyttarna för olika åldersgrupper för flyttningar till och från det egna länet, andra län samt utlandet 2009. Här framgår att inflyttningsöverskottet mot det egna länet domineras av ungdomar i åldersgruppen 15-24 år. Mot andra län har Borlänge ett underskott i åldersgruppen 20-29 år d.v.s. ungdomar som är klara med sina studier.

När det gäller flyttningarna till och från utlandet kan konstateras att Borlänge har ett inflyttningsöverskott mot samtliga åldersgrupper. Störst är överskotten i de yngre befolkningsgrupperna.



### 5.1.5 In- och utflyttare till/från annat land 1930-2010

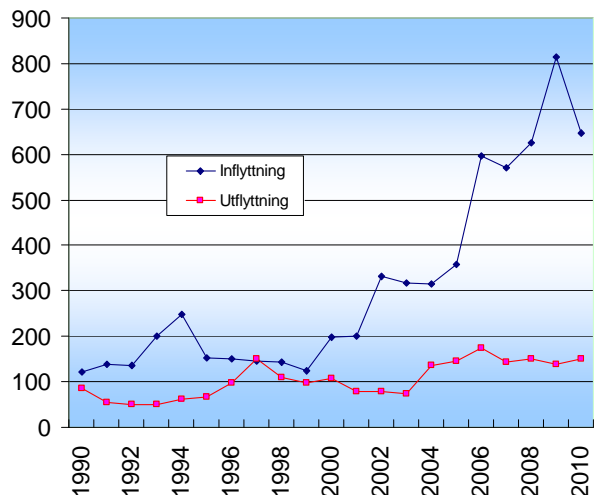
Under åren 1930-1950 var antalet inflyttare från annat land mycket lågt och varierade från något 10-tal till knappt 100 per år. Under 50-talet ökade antalet och uppgick som mest (1957) till över 400.

Inflyttningarna kom i huvudsak från våra grannländer och var kopplat till arbetsmarknadens behov av arbetskraft. På 60-talet var inflyttningen ungefär 150 per år fram till 1969 då antalet översteg 400. (Uppgift saknas för 1966-67).

På 70-talet var antalet störst 1975 och då föranlett av de rekryteringsresor som järnverket gjorde i våra grannländer. Därefter avtog inflyttningen för att åter öka i slutet av 80-talet och på 90-talet. Största inflyttningen på 90-talet skedde 1994 och berodde på oroligheterna i södra Europa. Under 2000-talet ökade inflyttningen kraftigt och 2009 noterades 815 inflyttare, vilket är det största antalet, någonsin. 2010 minskade antalet till 648 och var således 160 färre än året innan. Inflyttarna under 2000-talet har

framför allt kommit från Somalia, Irak och Turkiet.

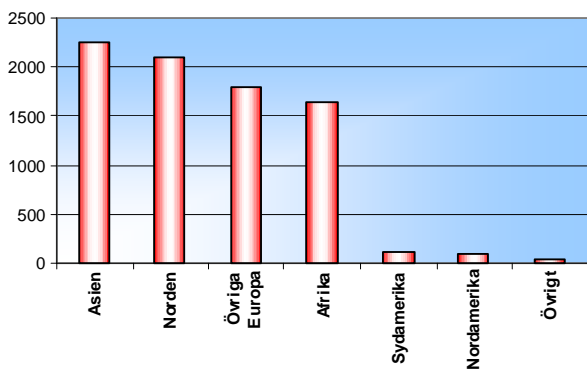
### In- och utflyttare till/från annat land 1990-2010



### 5.1.6 Utländsk bakgrund

Av Borlänge:s befolkning på nästan 49 300 (2010.12.31) invånare har 17,2 % eller drygt 8000 utländsk bakgrund. Av dessa var år 2009 6 100 födda utomlands och 1 800 var födda i Sverige. De flesta med utländsk bakgrund, 2 300 personer kommer från Asien, 2 100 personer kommer från Norden och 1 800 personer kommer från övriga Europa. Antalet från Afrika är cirka 1 600 personer. Andelen med utländsk bakgrund 2010 är i riket 19,1 % och i länet 10,9 %.

### De med utländsk bakgrund fördelade på Världsdelar 2009-12-31

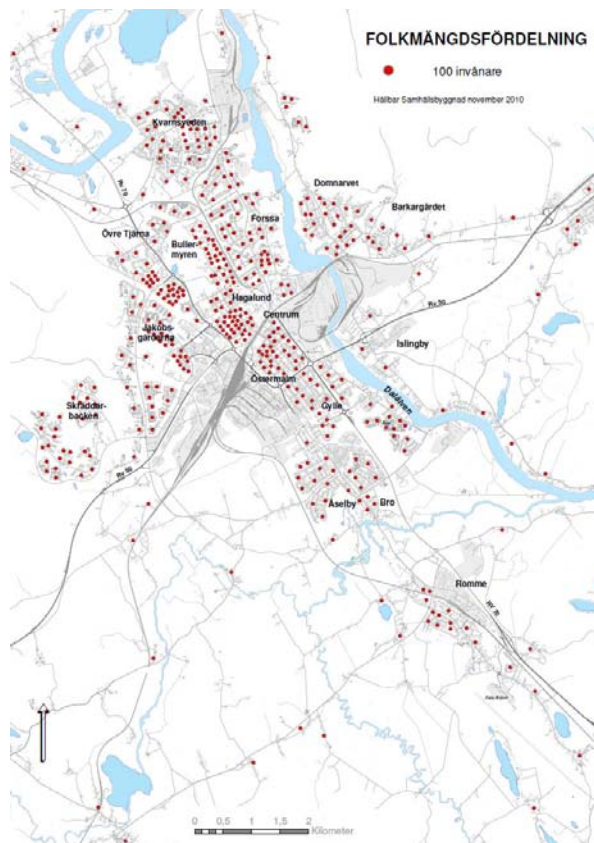


### 5.1.7 Folkmängdens fördelning inom kommunen

Av länets kommuner är Borlänge den till ytan näst minsta, i stora drag ungefär 2 x 3 mil.

Ungefär 85 % av kommunens drygt 49 000 invånare bor inom tätorten Borlänge som sträcker sig från Övermora i norr till Övre Svärdsjö i söder och från Skräddarbacken i väster till Barkargärdet i öster. Inom tätorten bor över 40 000 invånare vilket gör tätorten till länets största. Övriga tätorter i kommunen är Ornäs 1 100, Torsång 700, Halvarsgårdarna 350, Idkerberget 320 samt Repbäcken och Norr Amsberg med vardera 230 invånare. Övriga cirka 5 000 invånare bor på den s.k. glesbygden som bl.a. omfattar ett 100-tal mindre byar.

Efterföljande karta visar folkmängdens fördelning inom Borlänge tätort och angränsande områden. Varje prick motsvarar 100 invånare.





Trots att Borlänge tätort är utbredd är folkmängden ändå relativt koncentrerat till de centrala delarna. Inom en radie av 2 km från centrum bor hälften av kommunens folkmängd d.v.s. ungefär 25 000 invånare.

Antal invånare inom de olika stadsdelarna varierar över tiden, beroende på en flera olika faktorer. Bland dessa kan nämnas nybyggnation, rivning, outhyrda lägenheter samt förändringar som kan härledas till befolkningens åldersstruktur och då berör antalet födda och döda samt in- och utflyttningar till området. Förändringar över tiden av folkmängd och ålderssammansättningar inom de olika stadsdelarna och bostadsområdena gör också att behovet av till exempel service och tillgänglighet förändras, vilket är viktigt att ta hänsyn till i olika planeringssammanhang.

Här följer exempel på folkmängdsförändringar inom några stadsdelar/bostadsområden.

	1975	1990	2010
Bullermyren	4 000	2 700	2 800
Centrum, Östermalm	3 900	3 300	3 800
Domnarvet, Medväga,			
Barkargärdet	2 900	3 300	3 600
Gylle, Åselby, Hytting, Bro	5 200	4 200	4 100
Hagalund	4 700	3 800	4 100
Idkerberget, Tuna Hästberg	750	650	550
Jakobsgårdarna	—	1 300	1 900
Ornäs, Dalsjö, Kyna m.fl.	900	1 300	1 400
Romme m.fl.	2 500	2 200	2 300
Skräddarbacken	—	3 100	2 700
Tjärna Ångar	3 200	1 900	2 900
Torsång m.fl.	500	1 200	1 300
Väster Tuna	1 400	1 700	1 800

### 5.1.8 Folkmängden i länet

Folkmängden i länet minskade varje år under perioden 1994-2007. I slutet av 1900-talet var de årliga minskningarna över -2000 per år och som mest 1997, då minskningen var nästan -3 000 personer. Under den senaste 15-års perioden fram till och med 2007 har länets folkmängd minskat med närmare -16 000 invånare. Under de tre

senaste åren har dock folkmängden ökat med ungefär +1 500 och uppgår nu till 277 047.

**5.1.9 Befolkningsprognos** Varje år tar Hållbar Samhällsbyggnad i samarbete med Statistiska Centralbyrån (SCB) och Region Dalarna fram en befolkningsprognos för utvecklingen under i första hand för de tio närmaste åren. Prognosmodellen bygger på antaganden om fruktsamhetstal och dödsrisker som framtagits av SCB och som i stort följer utvecklingen i riket. Antaganden om in- och utflyttarnas fördelning på olika åldrar grundar sig på den faktiska utvecklingen i Borlänge under de senaste åren.

En befolkningsprognos försöker också att ta hänsyn till en rad andra faktorer som på olika sätt påverkar utvecklingen. Bland flera kan nämnas utvecklingen på arbetsmarknaden, utbudet av attraktiva bostäder och olika former av service samt Högskolans utveckling. Stor betydelse har också oroligheter i andra länder vilket i allra högsta grad kan påverka flyttningen till kommunen. Osäkerheten ökar med prognosperiodens längd.

Det finns också en allmän osäkerhet när det gäller bedömningen av hur födelsetalen utvecklas. Likaså är ovissheten stor när det gäller flyttningsrörelserna och då speciellt för åldersgruppen 20-30 år där flyttbenägenheten är som störst och också i hög grad kopplad till utvecklingen på arbetsmarknaden.

Borlänge har som tidigare redovisats haft en kraftig folkmängdsutveckling under de senaste fem åren. Ökningen under dessa år har varit +2 300. Drygt +500 av denna ökning utgörs av ett positivt födelsetal, d.v.s. antalet födda har varit fler än antalet döda. Resten av överskottet d.v.s. +1 800 utgörs av ett positivt flyttningsnetto. Större delen av flyttningsnettot avser flyttningar från annat land. Troligen kommer Borlänge

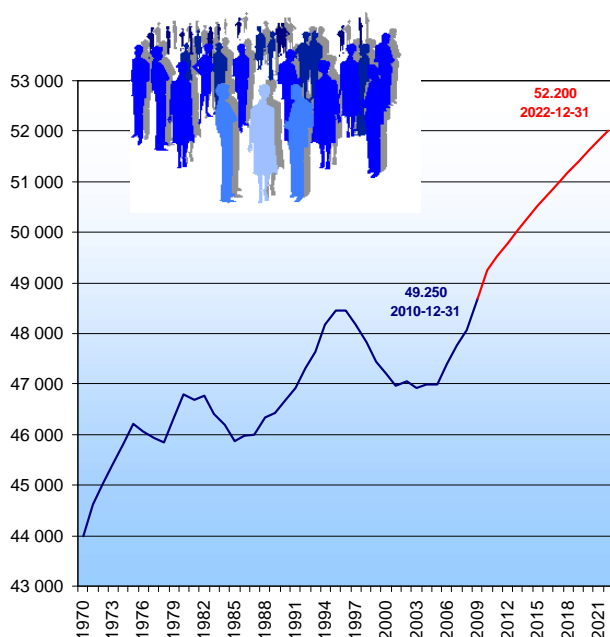
att ta emot ett förhållandevis stort antal flyktningar även under kommande år. Enligt Integrationsenheten är det en inflyttning som i första hand avser anhöriga. Prognosen bygger dock på att invandringen kommer att avta framöver. Omfattningen är dock svår att bedöma. I den prognos som upprättades i början av 2010 har antagits att Borlänge kommer att ha en fortsatt positiv folkmängdsutveckling.

Fram till 2022 antas folkmängden ha ökat från nuvarande 49 250 till 52 200 invånare. Antagandena grundar sig på det faktum att Borlänge för närvarande är inne i en mycket expansiv utvecklingsfas med flera stora projekt som kommer att ha stor betydelse inte bara för kommunens utan även för hela regionens framtida utveckling.

En viktig förutsättning för att folkmängden ska kunna fortsätta öka är att det tillskapas ett tillräckligt och varierat bostadsutbud som är anpassat till efterfrågan.

Efterföljande diagram redovisar folkmängdsutvecklingen 1970-2011 samt den prognostiserade utvecklingen fram till 2022.

### Folkmängdsutvecklingen 1970-2022



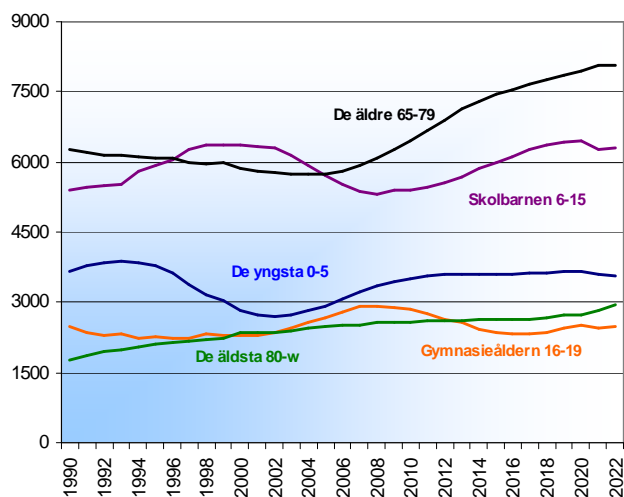
Prognosen visar också på att det kommer att ske förändringar i ålderssammansättningen. Under perioden fram till 2022 kommer man att se en ökning i den äldre befolkningen och även bland dem yngre unga. Den mest markanta ökningen ser man bland åldersgrupp 65-79 år. Det är den stora kullen pensionärer födda på fyrtioalet som börjar bli gamla.

En ökande andel äldre och en stor ungdomsgeneration kommer bland annat att ställa stora krav på såväl nyproduktion som ombyggnation av bostäder. Man kan också tänka sig att kraven på fler och varierande typer av bostäder för äldre ligger nära i tiden. Ungdomskullarnas ökade bostadsbehov kommer något senare.

År	2010	2022	Förändring
0-5	3 542	3 682	140
6-15	5 305	6 337	1 032
16-19	2 821	2 553	-268
20-64	28 533	28 591	58
65-79	6 453	8 086	1 633
80-89	2 203	2 463	260
90-w	394	487	93
<b>Totalt</b>	<b>49 251</b>	<b>52 199</b>	<b>+2 948</b>

## Folkmängdsutveckling inom vissa åldersklasser 1990-2022

Av efterföljande diagram framgår utvecklingen av olika åldersklasser sedan 1990. Noterbart är de svängningar som varit i barn- och ungdomsgrupperna.



### 5.2 SYSSELSÄTTNING

#### 5.2.1 Sysselsättningsutveckling

Borlänge har under hela 2000-talet varit inne i en stabil utvecklingsfas där antalet sysselsatta har ökat med 2 300 fram till 2008. Under 2008-2009 minskade dock antalet sysselsatta med nästan 900. I hela länet var minskningen 4 000. Anledningarna var framförallt lågkonjunkturen. Under denna period ökade också arbetslösheten i Borlänge från ungefär 1 000 till det dubbla.

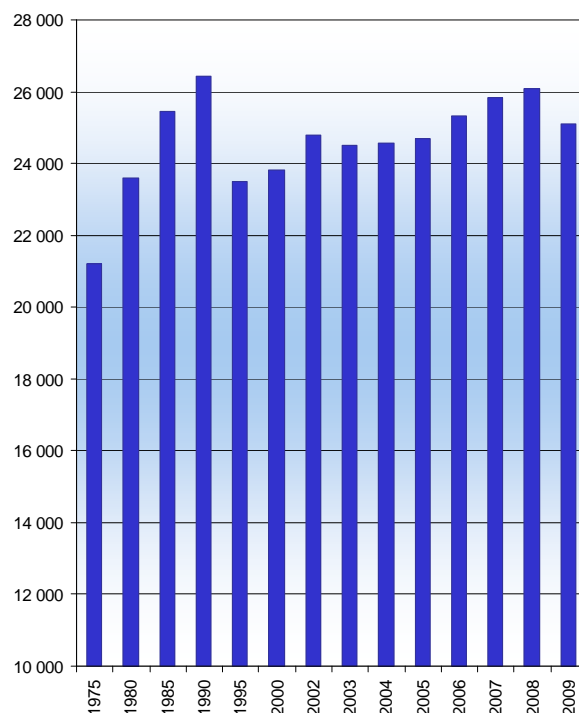
Fram till 1970-talet var Borlänge en utpräglad industriort som dominerats av två basindustrierna Domnarvets Jernverk och Kvarnsvedens Pappersbruk. På den tiden var ungefär 32 % av alla som arbetade i Borlänge anställda i något av de två storföretagen som tillsammans hade över 7 500 anställda.

Strukturomvandlingen av Domnarvets Jernverk till SSAB Tunnsplåt och inlokaliseringen av de statliga verken Vägverket och Trafiksäkerhetsverket under andra hälften av 1970-talet var inledningen på en process som på bara några år skulle

omvandla bruksortens något ensidiga näringsliv till en väl differentierad arbetsmarknad. Idag svarar de två basindustrierna för 3 000 eller c:a 11 % av de över 25000 som har sin sysselsättning i Borlänge.

Den höga sysselsättningen under åren kring 1990 berodde på högkonjunktur, vilken var särskilt påtaglig i Borlänge. Då färdigställdes bl.a. Kupolen, Teknikdalen, Högskolan och Banverkets nya lokaler samt ett flertal bostadsprojekt i samband med bostadsmässan BO -91.

#### Antal sysselsatta i Borlänge 1975 – 2009 (förvärvsarbetande dagbefolkning)



Borlänge är för närvarande inne i en mycket expansiv utvecklingsfas med flera stora projekt av stor betydelse inte bara för kommunens, utan även för hela regionens framtida utveckling.

Borlänge fortsätter stärka sin roll som handelscentrum. Omvandlingen av Norra Backa från otidsenligt småindustriområde till område för IKEA-varuhus och så kallad

sällanköpshandel pågår. Borlänges position som logistiknod och knutpunkt för kommunikationer blir också allt starkare. Det manifesteras genom de planerade projekten för verkstadsdepå på Rågåker, kombiterminal och logistikpark väster om Lusberget samt ombyggnaden av resecentrum. Borlänge och regionen ges därmed förutsättningar för fortsatt gynnsam utveckling.



Foto: Viggo Nielsen

*Arbetsplatsområdet vid Rågåker omfattar 380.000 kvm mark avsedd i första hand för större arealkrävande företag och företag som behöver spåranslutning. Genom fotomontage har åskådliggjorts en preliminär omfattning av planerad underhållsdepå för lok och motorvagnar.*



*Borlänge stärker ytterligare sin position som logistiknod genom den planerade kombiterminalen och logistikparken direkt i anslutning till bangårdsområdet. Ett planprogram har godkänts och nu pågår detaljplanearbete. Behovet av en sådan*

*anläggning har påtalats särskilt av våra exportinriktade basindustrier.*

I Borlänge skapas fler jobb. Bara handelsområdet på Norra Backa kan ge ett tillskott på ca 600 arbetstillfällen.



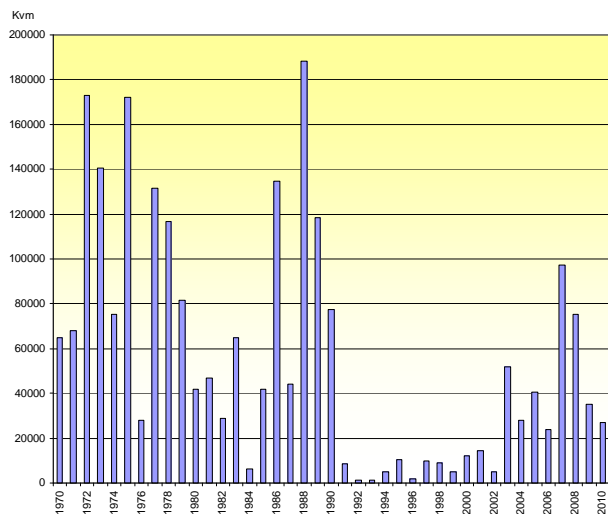
*Skiss över Norra Backa*

En förutsättning för att den övriga arbetsmarknaden ska kunna fortsätta utvecklas är att det finns tillgång på lokaler och mark för nya företag och för företag som behöver utvidga sin verksamhet.

Utbudet på färdiga tomter inom våra traditionella arbetsplatsområden har under många år mer än väl motsvarat den efterfrågan som funnits. Under den senaste tiden har det dock skett en markant förändring vilket medfört att det i det närmaste är brist på mark och särskilt då sådan som ligger i anslutning till våra genomfartsleder.

I efterföljande diagram redovisas åtgången på den kommunägda marken inom arbetsplatsområden under perioden 1970 – 2010.

## Åtgång på kommunägd mark för arbetsplatser 1970 – 2010.



Den sista kommunala tomten på Norra Backa / Hångsarvet – området har nu sålts och på Södra Backa och i Hytting återstår endast några mindre tomter. De nyligen tillskapade tomterna i Islingby, söder rv 50 är sålda eller reserverade. Planområdet norr rv 50, det så kallade AGA-gasområdet, som varit överklagat men har nu vunnit laga kraft och beräknas nu kunna öppnas inom snar framtid.

Inom Rågåkerområdet som omfattar 380 000 m<sup>2</sup> mark och som öppnades 2009 återstår bara några få tomter. Två nya strategiska arbetsplatsområden som för närvarande är föremål för planläggning är området väster Lusberget som planeras för en kombiterminal samt ett område norr trafikplatsen i Ornäs. Områdena beräknas kunna bebyggas om ett par år.

Det pågår eller planeras också för några större projekt för kontorsändamål. Bland dessa kan nämnas Hushagens kontorshus intill Högskolans före detta Kårhus samt Tunabyggens projekt längs Tjärnavägen (kv Lisselhamnen) på Hagalund. Även intill järnvägsstationen planeras ett nytt kontorshus. En växande arbetsmarknad skapar också förutsättningar för en fortsatt positiv folkmängdsutveckling men förutsätter också att det finns ett

bostadsutbud som motsvarar efterfrågan. Det är även av stor betydelse att det finns ett serviceutbud som svarar upp mot de krav och förväntningar som finns bland såväl boende som de som bedriver verksamhet i Borlänge.



Foto: Bo Andersson

*Intill Tenoren inom Science Park, Framtidsdalen, bygger AB Hushagen ett kontorshus med närmare 100- talet arbetsplatser.*

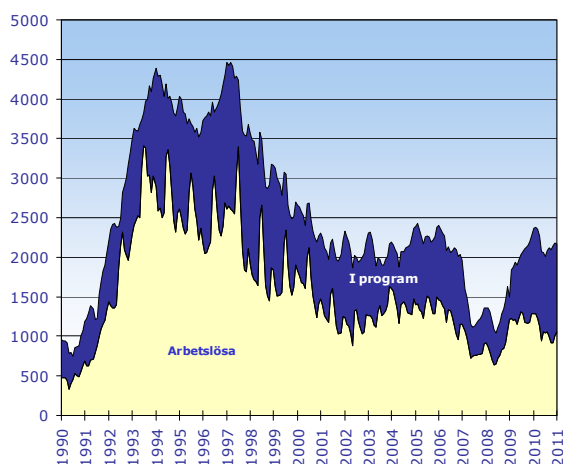
### 5.2.2 Arbetslöshet

Arbetslösheten har under åren varierat framförallt beroende på konjunkturrelaterade förändringar inom näringslivet. Kring 1990 var knappt 1000 arbetslösa eller deltog i särskilda arbetsmarknadsprogram. I mitten av 1990-talet ökade antalet till 4 500. För ett par år sedan hade antalet minskat till 1 200. Därefter och i takt med att antalet sysselsatta i kommunen och länet minskade ökade arbetslösheten och uppgår i februari 2011 till 2 300 eller 7.0 % av befolkningen i åldern 16-64 år. Motsvarande andel för länet och riket är 6.8 % respektive 6.8 %.

Efterföljande diagram visar utvecklingen av arbetslösheten i Borlänge 1990 – februari 2011.



## Arbetslösa i Borlänge kommun 1990 – februari 2011



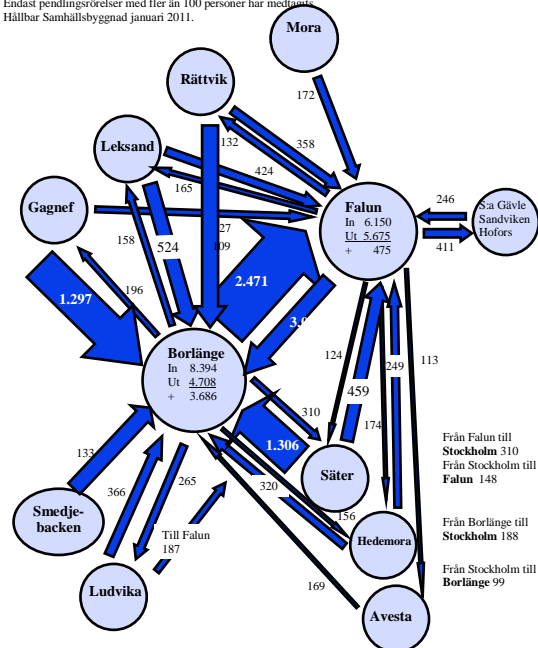
### 5.2.3 Pendling

En stark arbetsmarknad gynnar inte bara Borlänge utan även kringliggande kommuner. Att arbeta i Borlänge och bo i någon av våra grannkommuner möter inga, större hinder eftersom kommunikationerna är bra och restiderna korta.

Av efterföljande diagram framgår antalet pendlare till och från Borlänge och Falun. 2009 pendlade 8 400 in till Borlänge medan 4 700 pendlade ut till annan kommun för att arbeta. Av inpendlarna kom de flesta från Falun, Gagnef och Säter. Störst utpendling skedde till Falun.

### ANTAL PENDLARE TILL/FRÅN BORLÄNGE OCH FALUN 2009

Endast pendlingsrörelser med fler än 100 personer har medtagits.  
Hållbar Samhällsbyggnad januari 2011.



Borlänges förhållandevis starka arbetsmarknad har också med åren fått allt större betydelse för kringliggande kommuner. Antalet inpendlare har i absoluta tal blivit allt fler. Sedan 1995 har antalet inpendlare ökat med 2 400, från 6 000 till 8 400. Andelen inpendlare av det totala antalet sysselsatta har också ökat från 26 % till 33 %. Även antalet utpendlare har ökat, dock ej så mycket som antalet inpendlare. Utvecklingen framgår av efterföljande tabell.

	1995	2000	2005	2008	2009
Sysselsatta (dagbef)	23 500	23 800	24 700	26 000	25 100
Inpendlare	6 000	6 600	7 500	8 500	8 400
Utpendlare	3 600	4 100	4 500	4 800	4 700
Netto	2 400	2 500	3 000	3 700	3 700

Antalet inpendlare i % av antal syssel- satta	26 %	28 %	30 %	33 %	33 %
---	------	------	------	------	------

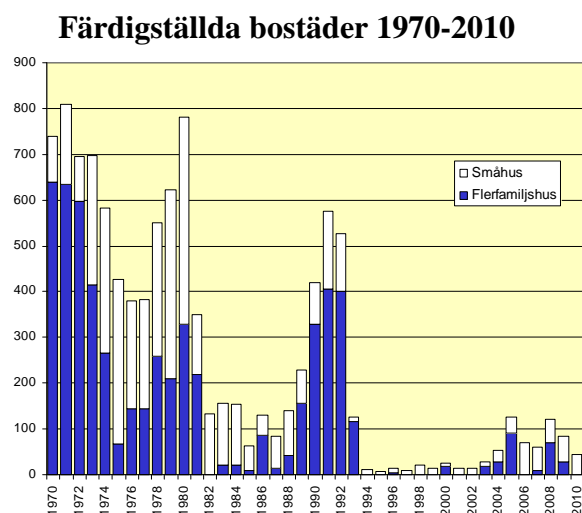
Ett bra bostadsutbud som så långt möjligt anpassas till efterfrågan bör öka möjligheterna för de som arbetar i Borlänge men bor i annan kommun att även bosätta sig i Borlänge.

### 5.3 BOSTÄDER

#### 5.3.1 Färdigställda bostäder

Sedan 1960 har det i Borlänge färdigställts 15 000 bostäder varav 6000 i småhus och 9000 i flerbostadshus. Årsproduktionen har i genomsnitt varit 300.

Den årliga bostadsproduktionen under perioden 1970-2010 framgår av efterföljande diagram



Färdigställda bostäder:

1961-1970	5 300
1971-1980	5 900
1981-1990	1 900
1991-2000	1 300
2001-2010	600
	<u>15 000</u>

Bostadsbyggandet har under åren varierat beroende på en rad olika faktorer. De mest avgörande har hela tiden varit folkmängdsutvecklingen, förändringarna i hushållsstrukturen, utvecklingen på arbetsmarknaden samt faktorer som berört ekonomi och finansiering. För 50 år sedan det vill säga 1960 fanns det i Borlänge drygt 13 000 bostäder. Idag är antalet i det närmaste 24 000. Bostadsbeståndet har alltså ökat med 11 000. Under samma period har det byggts 15 000 bostäder. Skillnaden på 4 000 beror på att det skett en avgång genom att bostäder rivits, slagits samman till större, ”kontoriserats” eller övergått till att vara

fritidshus. Det har i genomsnitt ”försvunnit” ett 80-tal bostäder per år. Störst var avgången på 60- och 70-talen.



Foto: Roy Andersson

Löpsedel i början av 60- talet: ”Nu ska det byggas 2000 bostäder på fyra år”

Sett till 10-års intervall kan konstateras att den största bostadsproduktionen skedde under 60- och 70-talen. Då byggdes över 11 000 bostäder, eller i genomsnitt 550 bostäder per år. Under dessa år tillkom bl.a. bostadsområdena Tjärna Ängar, Bullermyren, Domnarvets centrum, Dagnyhusen, Ringen samt flera småhusområden i till exempel Kvarnsveden, Paradiset, Årby, Nygårdarna, Torsång, Medväga och Åselby. I slutet av perioden började också bostäder färdigställas i Skräddarbacken och Jakobsgårdarna.



Foto: Viggo Nielsen

Tjärna Ängar ingick i det såkallade miljonprogrammet och färdigställdes 1970 - 1974

Därefter och särskilt under början av 1980-talet betecknades vår lokala bostadsmarknad som något avvaktande. Folkmängden minskade, antalet outhyrda lägenheter var relativt högt inom ett par bostadsområden, den allmänna investeringsviljan bland företag var låg liksom allmänhetens efterfrågan på bostäder.

Under slutet av 1980-talet förändrades bostadsmarknaden radikalt inte bara i Borlänge utan även i hela landet. De outhyrda lägenheterna försvann. Folkmängdsminskningen under början av 1980-talet ersattes av en folkmängdsökning och intresset av att investera i bostäder ökade både hos byggföretagen och den enskilde. Ordet ”bostadsbrist”, som tidigare under 1980-talet endast använts när det gällt smålägenheter om 1-2 rum och kök, användes för att beskriva hela bostadsmarknaden omfattande såväl småhus i bostadsrätt, styckbyggetomter som lägenheter i flerbostadshus. Det noterades också ett ökat behov från studeranden vid bl.a. Högskolan samt ungdomar att få egen lägenhet.

Under början av 1990-talet förändrades dock förhållandena på bostadsmarknaden radikalt både för konsumenter och producenter. Lågkonjunktur och arbetsmarknadsläge, ökade boendekostnader och andra effekter av det nya bostadsfinansieringssystemet, överskott på bostäder, svårigheter att sälja begagnade bostäder till de förväntningsvärden som fanns åren innan, kreditsvårigheter samt tidvis höga räntelägen innebar att intresset för att investera i bostäder reducerades avsevärt.



*Foto: Simon Berglund*

*Stadsradhusen i Dalen är hyresbostäder och färdigställdes av Tunabyggen 2002.*

Under större delen av 1990-talet och början av 2000-talet var byggandet i Borlänge och även i hela riket mycket lågt. Vissa år färdigställdes bara ett 10-tal småhus. Byggandet av lägenheter i flerbostadshus var begränsat till två såkallade Bo Klok projekt på Östermalm. Under den senaste 5-års period har dock intresset för att bygga småhus ökat markant. Däremot har, trots efterfrågan, nyproduktionen av lägenheter i flerbostadshus varit begränsad. Anledningen till detta har varit att produktionskostnaderna ansetts bli för höga. Bland de projekt som ändå genomförts kan nämnas Stadsradhusen och ett mindre flerbostadshus i Dalen, ombyggnad av Domnarvets gamla skola, Hessegården, studentbostäder på Tjärna Ängar samt den pågående om-och tillbyggnad av hus längs Betesgatan på Bullermyren. Nyligen har också påbörjats ett projekt med ett 15-tal bostadsrätter på Hagalund. Några lägenhetsprojekt som beräknas komma igång under 2011 är: kv Lisselhamnen (f.d. Tånggringsskolan), kv Kungsljuset (invid Kvarnsvedens kyrka) samt ombyggnad av Mjälgaskolan.

### **5.3.2 Hushållsstruktur**

Antalet boende per hushåll har under åren minskat. 1960 bodde det i genomsnitt ungefär 3,0 invånare per hushåll. 1975 hade

antalet minskat till 2.5. Idag är motsvarande antalet drygt 2.0. Utvecklingen har varit ungefär lika i övriga riket. Mera exakta uppgifter kan erhållas först när det nya *Lägenhetsregistret tas i drift 2012*. Senast det gick att få fram denna typ av bostadsstatistik var i samband med Folk- och bostadsökningen 1990.

Om Borlänge idag hade kvar samma hushållskvot som 1960 skulle det totala bostadsbeståndet endast behöva vara cirka 16 500 bostäder. Detta att jämföra med de cirka 23 800 som finns idag. Det är alltså utvecklingen mot allt färre personer per hushåll som förklarar en stor del av ökningen av antalet hushåll. Hur kvoten utvecklas i framtiden får alltså stor betydelse för bostadsproduktionens omfattning.

Anledningarna till att antalet boende per hushåll har minskat är flera. Bland annat kan nämnas förändringar i åldersstrukturen där de äldre blivit fler och i allt högre grad kommit att efterfråga egna lägenheter. Detta gäller också ungdomar och studerande där bl.a. utbyggnaden av Högskolan haft betydelse. Enligt Boverket har den allmänna trenden varit att andelen ensamstående ökat samtidigt som andelen sammanboende minskat. Andelen ensamhushåll i Borlänge uppskattas till ungefär närmare 40 %.

På Tjärna Ängar till exempel var invånarantalet för fem år sedan cirka 1 900. Idag bor här nästan 1 000 fler, det vill säga nästan lika många som när området var nytt. På Jakobsgårdarna har antalet under samma period ökat från 1 700 till 1 900. Ökningarna kan till stor del förklaras av den relativt stora inflyttningen som under senare år skett från annat land. Vid Tjärna Ängar har mer än 2 av 3 utländsk bakgrund. Vid Jakobsgårdarna är motsvarande andel hälften. Inom dessa områden har alltså boendetaheten ökat beroende på den etniska bakgrunden. Med nya förutsättningar på bostadsmarknaden ändras också behovet för bostäder. Kartläggning av bostadsbestånd, byggande

och befolkningsutvecklingen är då en given del av planeringen.

### **5.3.3 Outhyrda och osålda bostäder**

I början av 1980-talet fanns inom kommunen 500 outhyrda lägenheter inom i första hand Tjärna Ängar och det då nyligen färdigställda Jakobsgårdarna. Antalet reducerades successivt och 1987 var alla outhyrda. Att det blev så många outhyrda lägenheter berodde framför allt på ett omfattande bostadsbyggande inom Jakobsgårdarna, Skräddarbacken, Medväga, Torsång med flera områden, samt att efterfrågan förändrades radikalt beroende på lågkonjunktur och en sviktande arbetsmarknad.

Åren kring 1990 präglades av högkonjunktur som var särskilt kraftig i Borlänge. Då färdigställdes flera stora projekt som t.ex. Kupolen, Teknikdalen och Högskolan. Då färdigställdes också flera större bostadsprojekt bland annat i samband med bostadsmässan BO 91. Bland flera projekt kan nämnas Forssa Centrum, Kvarteret Yngve med mera vid Hagalund, Jakobsgårdarna (kv Solen), Ornäs (f.d. transportcentralen), Kvarnsveden (kv Vinkelhaken) bland några. På tre år färdigställdes 1500 bostäder. Flera av projekten hade dock försenats något bl.a. på grund av överklagningar och därför kommit i viss otakt med efterfrågan. Detta i kombination med ändringar i bostadsfinansieringssystemet och annalkande lågkonjunktur gjorde att det åter uppstod ett antal outhyrda och osålda bostäder. Det totala antalet outhyrda inom Tunabyggens bestånd på 6000 lägenheter uppgick som mest till drygt 300. Under mitten av 1990-talet minskade sedan antalet till ungefär 150 för att i början av 2000-talet åter öka till ungefär 250. Under senare tid har dock antalet hela tiden minskat beroende på ökad inflyttning och en stor folkmängdsökning. Folkmängden har under



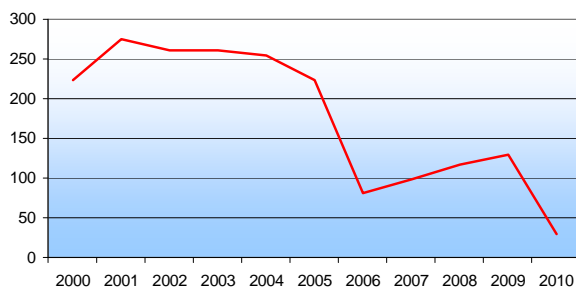
den senaste 5-år perioden ökat med ungefär 2 300 invånare.

I dagsläget det vill säga vid årsskiftet 2010/2011 finns endast ett fåtal outhyrda lägenheter vilket bland annat innebär att priserna på bostadsrätter och begagnade villor har stigit. Det finns ett 30-tal kommunala tomter att fördela till tomtkön. Exploatörer som haft för avsikt att starta projekt med bostadsrättslägenheter har dock tvekat att sätta igång eftersom man vill att merparten av lägenheterna ska vara tecknade före byggstart. Även antalet outhyrda bland de privata fastighetsägarna uppges vara mycket begränsat.

Efterföljande diagram visar antalet outhyrda i Tunabyggens lägenhetsbestånd under perioden 2000-2010.

### **Vakanta (uthyrningsbara) lägenheter i Stora Tunabyggens lägenhetsbestånd 2000-2010**

(Avser december månad varje år).



### **5.3.4 Bostadssökande**

Bostadssökande som är intresserade av kommunala småhustomter kan anmäla sig till småhuskön som handhas av kommunens samhällsbyggnadssektor, plan- och markkontoret. I dagsläget finns ungefär 140 personer som anmält intresse av att förvärva en kommunal tomt. Kön revideras efterhand och årligen utsändes en förfrågan om sökanden önskar stå kvar i kön. Anmälningsavgiften är 200:- och förnyelseavgiften 100:-/år. En del som står i

tomtkön gör det för att man avvaktar erbjudande om tomt i ett visst område, andra för att man vill ligga väl till i kön om något år.

De som är intresserade av hyreslägenhet kan i första hand vända sig till det allmännyttiga bostadsbolaget AB Stora Tunabyggen som äger sammanlagt 6 000 lägenheter i olika delar av kommunen. I dagsläget är utbudet mycket begränsat. Tunabyggen förmedlar också lägenheter för studerande. Den förhållandevis stora inflyttningen från annat land under senare år har högst påtagligt aktualiserat behovet av större hyreslägenheter. För bostadssökande med särskilda behov som till exempel äldre, personer med funktionsnedsättning, socialt utsatta med flera finns ett uttalat behov vilket redovisas i berörda verksamhetsplaner.

Utbudet av lägenheter som ägs av privata fastighetsägare är enligt Hyresgästföreningen mycket begränsat.

### **5.3.5 Behov av bostäder**

Den framtida bostadsfrågan påverkas av många faktorer. Enligt den befolkningsprognos som upprättats våren 2010 kommer folkmängden i Borlänge att öka med ungefär 900 invånare under den närmaste 3-årsperioden. Mot bakgrund av att det bor i genomsnitt 2 personer i varje bostad kan teoretiskt konstateras att det behövs ungefär 450 nya bostäder under denna period. En viktig faktor i detta sammanhang är hur hushållsbildningen förändras både totalt sett och för olika befolkningsgrupper och olika bostadsområden. Ökar enpersonhushållen, ökar också behovet av fler och mindre bostäder. Innebär folkmängdsökningen att andelen hushåll med många personer ökar, minskar det totala behovet av bostäder beroende på att boendetätheten ökar. Ett genomsnitt på ungefär 2 personer per hushåll torde ändå kunna vara ett riktvärde vid en

bedömning av det totala behovet av bostäder.

Förutom väntad folkmängdsökning behövs också bostäder för att ersätta den avgång som sker genom att bostäder rivs eller ”kontoriserar” det vill säga övergår till annan användning. Boverket rekommenderar också att det finns ett antal tomma lägenheter för att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Ungefär 2 % av lägenhetsbeståndet har nämnts som lämpligt. För Tunabyggens del skulle detta innebära ungefär 100-150 lägenheter. För närvarande är endast ett fåtal lediga.

Utgår man från detta överslagsmässiga beräkningssätt kan behovet för de närmaste tre åren uppskattas till ungefär 600 bostäder. Inriktningen bör tills vidare vara att ung hälften ska byggas som småhus och hälften som lägenheter. Det är viktigt att flera av de projekt som ännu inte påbörjats kan komma igång så snart som möjligt och att Borlänge får ett större och mer varierat utbud. Därtill kommer det antal bostäder som behövs för de med särskilda behov, vilket även framgår av den av kommunfullmäktige antagna Boendeplanen för äldre

Den stora folkmängdsökningen med +2 300 invånare som skett i Borlänge under de senaste fem åren, har resulterat i att det nu totalt sett råder brist på bostäder. Teoretiskt och om man utgår från den genomsnittliga boendetätheten i Borlänge som är ungefär 2,0 invånare/hushåll skulle denna folkmängdsökning generera ett bostadsbehov på drygt 1 100 bostäder. Under denna 5-års period har det byggts ungefär 400 bostäder samtidigt som antalet outhyrda lägenheter reducerats från ungefär 300 till i princip 0. Sammanlagt har alltså marknaden tagit i anspråk 700 bostäder under denna period, vilket motsvarar en boendetäthet på cirka 3,3 invånare/hushåll. Skillnaden jämfört med det teoretiska behovet kan i första hand förklaras av inflyttningen från andra länder som inneburit en högre boendetäthet än genomsnittet.



*Foto: Bo Andersson*

*Behovet av småhustomter är stort men varierar beroende på olika stadsdelar. Inom Övre Tjärna har under de senaste åren kommunen fördelat alla 50-talet tomter som tillskapats. Sommaren 2011 börjar fördelningen av ytterligare ett 20-tal, belägna närmast Tjärnaberget.*

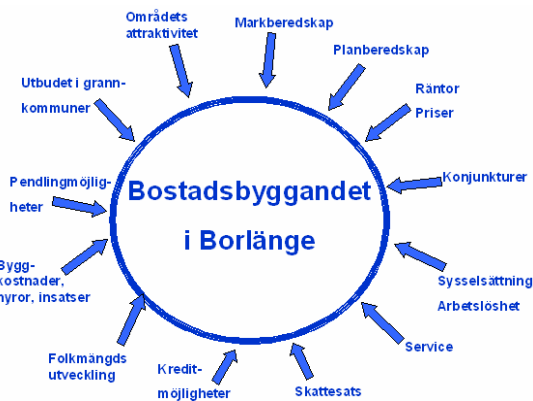
Mot bakgrund av den senaste befolkningsprognosen och vad som i övrigt är känt beträffande olika faktorer som kan påverka utvecklingen är det av stor betydelse att nya bostäder tillskapas så snart som möjligt. Särskilt angeläget är det att byggandet av lägenheter och lägenheter för äldre personer med funktionsnedsättning samt bostadsrätter kommer igång. Det är också viktigt att det befintliga utbudet av småhustomter utökas. Ett genomsnittligt behov av närmare 200 bostäder per år under kommande 5-års period bör vara ett riktvärde. I början av perioden bör dock produktionen vara högre särskilt med tanke på den utveckling som arbetsmarknaden står inför. Det är dock mycket viktigt att noggrant följa utvecklingen och vara beredd att på olika sätt anpassa utbudet till efterfrågan. En stor och svårbedömd faktor är hur inflyttningen från andra länder kommer att utvecklas. Betydande behov finns också när det gäller att tillgodose den efterfrågan som finns och som kommer att öka beroende på att antalet äldre blir allt fler.

Behovet av bostäder är dock svårbedömt inte minst beroende på utvecklingen på arbetsmarknaden och hur folkmängden kommer att utvecklas. Folkmängdsprognosen revideras årligen



inför budgetarbetet och försöker då ta hänsyn till nya förutsättningar som påverkar utvecklingen. Bland de faktorer som påverkar utvecklingen är framför allt utvecklingen på arbetsmarknaden och inflyttningen, inte minst från andra länder, viktiga att följa. En klart begränsande faktor för folkmängdsutvecklingen är om det inte kan byggas bostäder i den omfattning som behövs eller om utbudet inte anses tillräckligt attraktivt. Det är av största betydelse att kommunen noggrant följer den utveckling som sker och så långt möjligt anpassar utbudet till efterfrågan.

Några andra faktorer som påverkar byggandet framgår av efterföljande figur.



Det är viktigt att kommunen ser till att ha en god mark- som planberedskap för både bostadsområden och arbetsplatsområden och att områdena upplevs som attraktiva och motsvarar den efterfrågan som finns. Det är också viktigt att det finns en bra framförhållning när det gäller infrastruktur och olika former av service. Tillgång till service är ett viktigt inslag i boendepaneringen. Kommunen har möjlighet att skapa bra förutsättningar för offentlig service. Och kan genom planarbetet till viss del tillrättalägga för den kommersiella servicen.

Attraktiva bostadsområden ökar intresset för exploatörer att bebygga områdena och för folk att bosätta sig i Borlänge, vilket också gör att folkmängden ökar. Ett bra bostadsutbud kan även göra att flera av

inpendlarna, det vill säga personer som idag arbetar i Borlänge men bor i annan kommun, väljer att också bosätta sig i Borlänge. Sammanfattningsvis bör planeringen för framtiden inriktas mot att Borlänge även fortsättningsvis kommer att utvecklas positivt både när det gäller folkmängd och sysselsättning och på många sätt fortsätta vara en ”motor” av betydelse för regionen samt en attraktiv stad att bo och verka i.

Själva beslutet om igångsättningen av bostadsprojekten måste dock fattas av den enskilde småhusägaren eller exploatören av lägenheter med hyres- eller bostadsrätt. Beslut om byggande av bostäder för de med funktionsnedsättning fattas dock av kommunen. Den största begränsningen för bostadsbyggandet under senare år har varit svårigheterna att kunna bygga till kostnader som gjort bostäderna attraktiva på marknaden.

### 5.3.6 Bostadsbehov för olika grupper

#### *Ungdomar*

Högst på många ungdomars önskelista står tillgången till en egen lägenhet. Oftast efterfrågas en liten lägenhet gärna centralt belägen och med låg hyra.

Efterfrågan på bostäder bland ungdomar varierar och är i hög grad beroende av den egna livssituationen. Vid högkonjunktur och god tillgång på arbete ökar efterfrågan på egen lägenhet. När det är lågkonjunktur och svårt att få arbete bor man kvar längre hos föräldrarna. Det är också viktigt att bostadsproduktionen ökar så att de som vill ha en större lägenhet kan flytta till en sådan och på så sätt frigöra en mindre till de som vill flytta hemifrån. Att flytta in i en nyproducerad lägenhet är ofta inget prioriterat alternativ eftersom hyran ofta anses för hög.

### *Studierande*

På Högskolan Dalarna i Borlänge studerar ungefär 2 500 studenter. Många har redan bildat familj och har en bostad. Andra bor hos sina föräldrar i regionen och har löst bostadsfrågan på det sättet. Många studerar också på distans. Att bedöma behovet av särskilda studentbostäder kan vara något svårt eftersom antalet studenter och efterfrågan varierar beroende på bl.a. konjunkturen. När det är lågkonjunktur tenderar antalet studerande att öka. Även det aktuella kursutbudet påverkar antalet studerande.

Från och med hösten 2011 införs nya avgiftsregler för studerande från länder utanför EU-området. Reglerna kommer att innebära höga avgifter som antas komma att kraftigt begränsa möjligheterna för studenter från dessa länder att studera vid svenska högskolor och universitet. Vad detta i praktiken kommer att innebära för högskolan Dalarna återstår att se. En preliminär bedömning är att antalet kommer att minska. Tunabyggen, Kopparstaden i Falun, Högskolan Dalarna och Kåren har ett kontinuerligt samarbete där man diskuterar elevutveckling och frågor som berör bostäder för studenterna, allt i syfte att på bästa sätt skapa en framförhållning som gör att boendefrågan för studerande kan lösas på bästa sätt. I dagsläget finns totalt 450 studentbostäder i Borlänge, i första hand på Tjärna Ängar och Jakobsgårdarna.



*Foto: Bo Andersson*

*Högskolan Dalarna har nyligen byggts ut med ett materialtekniskt laboratorium. Behovet av bostäder för de som studerar är viktigt att tillgodose.*

### *Äldre*

För äldreboendet finns en särskild ”Boendeplan för äldre 2010 – 2030” som antagits av kommunfullmäktige under 2010. Av planen framgår bl.a. att den ska tillgodose behovet av äldreboende och utgöra beslutsunderlag i frågor som berör de äldres boende. Planen ska även vara ett styrinstrument för den fysiska planeringen och ge minst 3 års planeringstid för detaljplaneprocessen.

Av planen som också bygger på kommunens befolkningsprognos framgår att antalet äldre kommer att öka drastiskt när nu 40-talisterna går i pension. Fram till 2020 kommer antalet i åldersgruppen 65-79 att öka från 6300 till 8000. Gruppen 80-89 som omfattar 2200 personer kommer att vara relativt oförändrad och endast öka något. Gruppen 90 och äldre förväntas öka från 360 till 480. Under perioden 2020-2030 kommer det att ske en kraftig ökning av de som är 80 år eller äldre då de som är födda på 40-talet når denna ålder.

I boendeplanen finns en utvecklingsplan som redovisar hur de olika boendeformerna för äldre bör utvecklas samt vilka kriterier som bör finnas för lokalisering och utformning av bostäderna. I planen redovisas alla de boendeformer som är aktuella för äldre som seniorbostäder 55+, trygghetsbostäder, korttidsboende, kvarboende med olika stöd samt vård- och omsorgsboende. Enligt boendeplanen omfattar dessa boenden sammanlagt 728 lägenheter och rum. Diskussioner pågår om var ytterligare bostäder kan byggas. Bl.a. diskuteras möjligheterna till om- och tillbyggnader av Åkershem, Tunagården och Hagbacksgården. Det finns även andra områden som kan bli aktuella. Det större projekt som ligger närmast i tiden är det äldreboende med ett 40-tal bostäder som planeras invid Kvarnsvedens kyrka.



Foto: Bo Andersson

*Åkershem. I Boendeplanen för äldre konstateras att byggnaden har tekniska brister och att området i sin helhet, inklusive den s.k depåträdgården, bör studeras eventuellt för alternativ användning.*

#### *Personer med funktionsnedsättning*

I lagen om stöd och service för funktionshindrade (LSS) regleras de former av boende som kommunen måste tillgodose för personer med funktionsnedsättning. För denna grupp finns i princip tre olika former av boende nämligen gruppboende, serviceboende och särskilt anpassad bostad. För närvarande finns i Borlänge 18 gruppboenden med totalt 89 platser. Kommunen disponerar även två gruppboenden med totalt 12 bostäder för de som är psykiskt funktionshindrade. En viktig fråga för socialpsykiatri och andra boenden med särskilda behov är att de på ett lämpligt sätt blir väl integrerade i bostadsområdena. Det är också viktigt att bostäderna ligger i olika delar av i första hand tätortsområdet, med bra tillgänglighet och god tillgång till service.

#### *Flyktingar/invandrare*

Under 1990- talet var antalet inflyttare från annat land ungefär 150-200 per år. Antalet var något fler i samband med oroligheterna i södra europa i mitten av 90-talet. I början av 2000-talet ökade antalet och under de tre senaste åren har antalet varierat mellan 600 och 800 per år. 2009 noterades det största antalet någonsin då 815 flyttade hit från annat land. 2010 minskade antalet till 650. De vanligaste ursprungsländerna 2009 var

Finland 1750, Somalia 1400, Turkiet och Irak med vardera 700 samt Danmark, Iran, Syrien och Thailand med vardera ungefär 200 personer. Det totala antalet invånare med utländsk bakgrund är 16.3% jämfört med rikets 18.6% och länets 10.4%. Många av de som har utländsk bakgrund bor på Tjärna Ängar eller Jakobsgårdarna. Kommunen har genom avtal med Migrationsverket förbundit sig att ta emot 30 flyktingar per år. Att det ändå är så många fler som kommer hit beror på den s.k anhöriginvandringen. Det råder fri bosättning för asylsökande som fått uppehållstillstånd. En stor andel är yngre. Få är över 60 år. Inflyttningen under senare år har bl.a. bidragit till att folkmängden på Tjärna Ängar ökat med ung 1000 personer på fem år. Här har 2 av 3 utländsk bakgrund. Till gruppen med utländsk bakgrund hör även de som studerar på Högskolan och kommer från annat land. En viktig förutsättning för att uppnå ett integrerat samhälle är att det finns en stor valfrihet när det gäller att själv välja stadsdel eller typ av bostad som man vill bo i. Segregation, oavsett om det gäller ålders-, socioekonomisk eller etnisk segregation, måste så långt möjligt motverkas.

#### *Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden*

Hemlöshet är en komplex fråga och har under senare år kommit att beröra allt fler som hamnat i mer eller mindre socialt utsatta situationer. De hemlösa behöver på olika sätt stöd för att förändra sin situation, inte enbart utifrån sitt boende. Hemlösheten är en fråga som kräver samverkan mellan olika aktörer i kommunen och då särskilt socialtjänst och bostadsföretag. Socialstyrelsen har pekat på vikten av att satsa på förebyggande insatser för att undvika vräkningar.

För att förebygga hemlöshet och förhindra vräkning av barnfamiljer är ett gemensamt boendestöd under uppbyggnad i den sociala sektorn. För att lyckas med den insatsen är samverkan mellan kommunen och bostadsbolagen avgörande. Kommunen har

det yttersta ansvaret för att en bostadsplanering utarbetas under planperioden som tillförsäkras socialt utsatta grupper en bostad. Här ska på initiativ från den Sociala sektorn skapas en bostadspolicy som konkret ska ta fasta på följande frågor:

- Stärka rätten till en egen bostad för de hemlösa.
- Skapa en samsyn om bostadens betydelse.
- Uppfatta hemlöshet som ett komplext problem vilket kräver differentierade åtgärder baserade på vetenskap och beprövad praktik.
- Utforma ett samordnat och individanpassat stöd under frivilliga former till dem som får en egen bostad.
- Skapa rutiner vid uppsägning och vräkning. Avtal mellan kommunen och bostadsföretagen om bostadssocialt ansvar ska förverkligas under planperioden.

Regeringens strategi från 2007 om att motverka hemlösa och utestängning från bostadsmarknaden har fyra mål som ska vara vägledande för Borlänge kommuns boendeplanering.

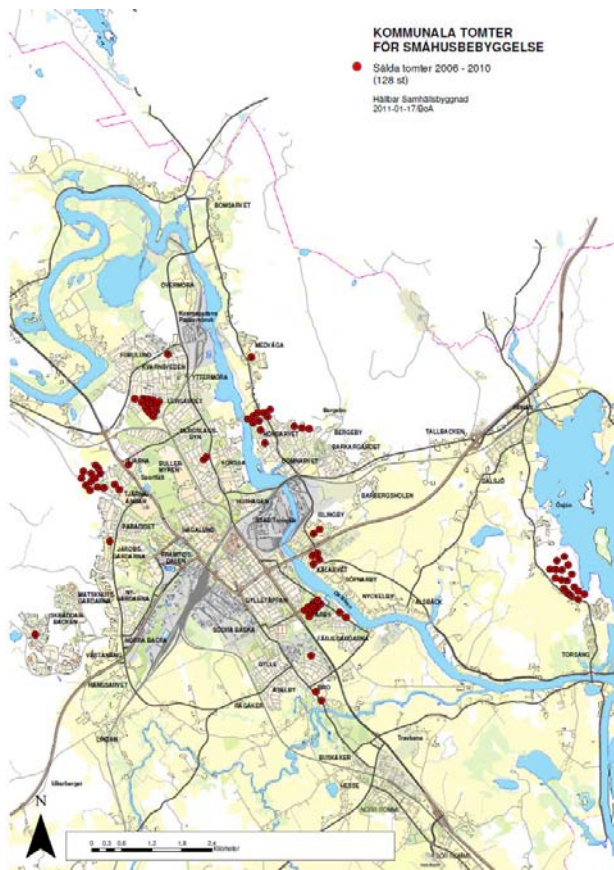
- Alla ska vara garanterade tak över huvudet och erbjudas fortsatta samordnade insatser utifrån individuella behov.
- Människor som är intagna eller inskrivna på kriminalvårdsanstalt, behandlingshem, har stödboende eller vistas på hem för vård och boende och inte har ordnad bostad inför utskrivningen ska minska.
- Inträde på den ordinarie bostadsmarknaden ska underlättas för människor som bor i olika former av stödboende som tillhandahålls av socialtjänsten eller andra aktörer.
- Antalet vräkningar ska minska och inga barn vräkas.

### 5.3.7 Attraktiva bostäder och bostadsområden

Det är alltså många faktorer som påverkar bostadsbyggandet. Förutom faktorer som berör folkmängds- och sysselsättningsutvecklingen, mark- och planfrågor samt finansiering och boendekostnader, finns de som har att göra med områdenas attraktivitet. Vad som är attraktivt varierar. Vid förfrågan svarar många spontant att det är ett sjönära läge eller nära naturen som står högst på prioriteringslistan. Så är det säkert också i många fall. I praktiken har det dock visat sig att det är många andra faktorer som är minst lika viktiga när man väljer hur och var man vill bo. Närheten till service i form av barnomsorg och skola liksom närheten till kollektivtrafik och annan service värderar många högt. Andra prioriterar närheten till arbetsplatsen. Det är också vanligt att man har en bestämd uppfattning om vilken stadsdel/by som man helst vill bo i. Vissa vill bo i småhus medan andra vill bo i hyreslägenhet eller lägenhet med bostadsrätt. Behovet av bostäder för äldre och särskilt boende kommer också att öka. De äldre har ofta uttalade behov av närhet till service.

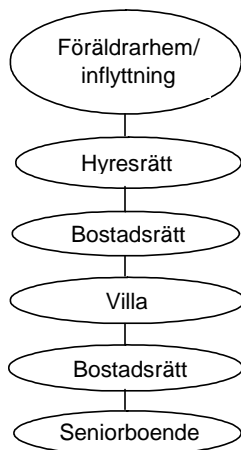
Efterföljande karta visar läget på de 128 tomter som kommunen fördelat under de senaste 5 åren. Här framgår det tydligt att det finns en stor variation i önskemålen om var man vill bo. Det 30-tal tomter som finns kvar att fördela återfinns bl.a. i Skräddarbacken och Torsång.





### 5.3.8 Flyttkedjor

Nyproduktion av bostäder är bra för att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Flyttkedjor skapas genom att hushåll flyttar in i en nybyggd bostad och lämnar efter sig en bostad som kan ianspråkta av annat hushåll som i sin tur lämnar en bostad som kan övertas av annan. Flyttkedjan kan exemplifieras av följande figur:



Ett tillskott av bostäder innebär alltså att det skapas förutsättningar för andra som vill komma in på bostadsmarknaden

### 5.3.9 Utbud av bostäder, planberedskap och planerat bostadsbyggande

#### *Färdiga detaljplaner, pågående projekt*

I dagsläget pågår uppskattningsvis byggandet av ett 90-tal bostäder. Det största projektet är Tunabyggens om- och tillbyggnad av lägenheter efter Betesgatan på Bullermyren.

#### *Småhus – styckebyggetomter*

Diverse privata och kommunala tomter 35

*S:a* 35

#### *Småhus- grupphus*

*S:a* 0

#### *Flerbostadshus*

Bullermyren (Tunabyggen, om-  
tillbyggnad) 40

Hagalund kv Anund (HSB) 14

*S:a* 54

***Summa: 89 bostäder***



*Foto: Bo Andersson*

*På Hagalund vid korsningen Vasagatan-  
Industrigatan bygger HSB 14 lägenheter  
med bostadsrätt*



Foto: Bo Andersson

På Bullermyren tillskapar Tunabyggen ett 80-tal hyreslägenheter genom om- och tillbyggnad av husen efter Betesgatan.

- **Färdiga detaljplaner, ej påbörjade projekt**

Sett mot bakgrunden av antalet färdigställda detaljplaner kan konstateras att Borlänge totalt sett har en bra planberedskap. Sammanlagt finns ett 20-tal detaljplaner som tillsammans medger att ungefär 750 bostäder kan byggas. Närmare 500 av dessa avser lägenheter i flerbostadshus och ungefär 250 småhus varav hälften som grupphus och hälften tomter för styckebyggda småhus. I de projekt som gäller flerbostadshus är infrastrukturen i form av gator och ledningar utbyggd. Detta gäller också vissa småhusområden. Några småhusprojekt är med i kommunens investeringsbudget medan några ligger utanför kommande treårsperiod. Några av planerna är relativt gamla och kan behöva revideras.

Följande färdiga detaljplaner finns:

<i>Småhus - styckebyggetomter</i>	
Diverse tomter (bl.a Torsång och Skräddarbacken)	35
Övre Tjärna III etapp 1	21
Skräddarbacken delplan 10	20
Skräddarbacken, Underberg	40
Idkerberget	<u>6</u>
	S:a 122
<i>Småhus – grupphusområden</i>	
Torsång, Uvbergsviken (exploatör?)	20

Hagalund, s Tjärnaskolan (Borohus)	7
Kvarnsveden, Majgatan (Tunabyggen)	5
Skräddarbacken delplan 3 (HSB)	65
Skräddarbacken, delplan 10 (exploatör?)	<u>20</u>
	S:a 117
<i>Flerbostadshus</i>	
Bullermyren (Tunabyggen om- tillbyggnad)	19
Kvarnsveden, kv Kungsljuset (Tuna Byggen) (äldre bostäder)	40
Kvarnsveden, kv Kungsljuset (Tunabyggen)	25
Kvarnsveden, s vårdcentralen gruppbostäder	5
Hagalund kv Lisselhagen (Tunabyggen)	75
Centrum kv Frej (HSB)	15
Centrum, kv Heimer (Tunabyggen)	4
Centrum kv Mimer (Diös)	5
Centrum kv Verdandi (Diös)	30
Framtidsdalen (Tunabyggen)	30
Östermalm v Siljansvägen (Bygg Partner)	60
Färjegårdarna (Peab)	24
Skräddarbacken delplan 9 (Tunabyggen)	<u>120</u>
Vattenparken	<u>30</u>
	S:a 452
<b>Summa bostäder: 661</b>	



Kvarteret Lisselhagen på Hagalund. Här fanns tidigare Tånggringsskolan och nu avser Tunabyggen att med start 2011 uppföra tre hus med sammanlagt ett 80-tal lägenheter med hyresrätt, varav 5 gruppbostäder.



Byggnaden närmast Tjärnavägen kommer att inrymma kontor.

- **Detaljplan saknas men detaljplanarbete pågår eller kommer att påbörjas inom snar framtid**

Här redovisas de planerade bostadsområden som ännu saknar detaljplan men där planarbete pågår eller kommer att påbörjas inom snar framtid. Vissa projekt avser ändring av gällande detaljplan. Projektet på Bullermyren avser pågående etapputbyggnad 2011-2013. I sammanställningen har tillsvidare ej medtagits Jakobsgårdarna där Tunabyggen tagit initiativet till ett omfattande planprogramsarbete. Vilket möjligt nytillskott av bostäder som kan bli aktuellt är ännu för tidigt att uttala sig om. I sammanställningen har också bara medtagits en första etapp av hela det område öster Barkargärdet som fullt utbyggt kan komma att omfatta prel. 700- 800 bostäder beroende på hur tätt området bebyggs. Detta område var redan på 70-talet aktuellt att bebygga i samband med inlokaliseringen av de statliga verken. Av olika skäl valdes då att satsa på Skräddarbacken. Hur stort området kommer att bli kommer att framgå av den fördjupade översiktsplanen för Ösjön/Runn som omfattar hela den östra delen av kommunen. Vilka andra områden i denna del av kommunen som kan bli aktuella för bostadsbebyggelse på kort eller lång sikt kommer också att framgå av den fördjupade översiktsplanen. En stor osäkerhetsfaktor som påverkar möjligheterna att bygga i denna del av kommunen är dock den framtida sträckningen av järnvägen mellan Borlänge och Falun.

*Småhus – styckebyggetomter*

Hönsarvet, s Månsesgat (privat exploatör)	14
Kvarnsveden, ö Murgatan	35
Övre Tjärna III etapp 2 (föruts. nedgrävd	15

elledning)	
Övre Tjärna II (föruts. nedgrävd elledning)	7
Mjälga kv Åkerskogen	3
Skräddarbacken, kv Adrian	17
Sellnäs by	8
Öster Barkargärdet etapp I	<u>50</u>
S:a	149

*Småhus – grupphusområden*

Ornäs, Brädstigen (Peab)	4
Torsång, Björklunda (exploatör saknas)	30
Ö Barkargärdet etapp I (exploatör saknas)	<u>20</u>
S:a	54

*Flerbostadshus*

Hushagen, Utanfors (priv. exploatör)(ombyggnad)	4
Östermalm, fd Mjälgaskolan (HM Bygg)	<u>25</u>
S:a	44

**Summa bostäder: 247**



Detaljplane-förslag för prel. 35 tomter inom område öster Murgatan och kyrkogården inom Tjärnaheden i Kvarnsveden

- **Pågående översiktliga planer t.ex. planprogram**

Pågående planprogramsarbete för *Jakobsgårdarna* samt det översiktliga planarbetet för området *öster Barkargärdet* (etapp 2-) kan uppskattningsvis komma att möjliggöra byggandet av närmare 1000 bostäder, varav kanske hälften som bostäder i småhus.

**Summa bostäder: 1000**



Foto: Viggo Nielsen

*För hela Jakobsgårdarna pågår arbete med ett planprogram som omfattar både befintliga bostäder och hur ännu obebyggda arealer kan bebyggas och nyttjas på bästa sätt.*



*En mycket preliminär idéskiss över planerat bostadsområde öster Barkargärdet*

- **Några andra områden som kan bli aktuella för bostadsbebyggelse**

Under åren har flera andra områden varit aktuella för bostadsbebyggelse. Anledningarna till att de inte bebyggs har varit flera. Bland orsakerna kan nämnas avsaknad av detaljplan, behov av planändring, ej prioriterat för närvarande, svårt komma över marken eller avsaknad av exploatör. Det kan också ha varit så att fastighetsägaren/exploatören inte ansett marknaden tillräckligt intressant eller att det varit svårt att få ekonomi på projektet. Bland de områden som diskuteras kan nämnas följande:

<i>Småhus</i>	
Forssa, s Forssaklackskolan	15
Forssa, n Prosgatan	15
Bro, s Korsgårdsvägen	15
Skräddarbacken, ö Kalles väg	60
Torsång, delplan 3	60
Storsten	25
Gimsbärke	8
<i>Summa:</i>	198

<i>Flerbostadshus</i>	
Buskåker (Exploatör?)	40
Centrum, kv Fiskalen (Skanska)	20
Centrum, kv Balder (Masmästaren)	25
Forssa, ö Ravinstigen (exploatör?)	40
Mjälga, fd Täppskolan (äldreboende?)	20
Skräddarbacken, ö Frostmors väg (exploatör?)	20
Östermalm, n Vintervägen (Tunabyggen?)	20
Östermalm, ö Häradsvägen (exploatör?)	40
Nygårdarna, s Nygårdsdalen (Skanska)	30
Mjälga, fd träningsverkstäder (Diös)	20
<i>Summa:</i>	275

**Summa bostäder: 473**

- **Sammanfattning av pågående, planerade och ev. framtida bostadsområden**

	<u>Sm</u>	<u>Läg</u>	<u>Tot</u>
Pågående projekt	35	54	89
Detaljplan finns, ej påbörjat	239	452	694
Detaljplanarbete, pågår	203	44	247
Planprogram etc, pågår	<u>500</u>	<u>500</u>	<u>1000</u>
<b>Summa bostäder:</b>	<b>977</b>	<b>1050</b>	<b>2027</b>

\* Dessutom byggs varje år ett 20-tal småhus på privat mark. Ofta är det frågan om kompletteringar i bl.a. byar

\* Exklusive framtida eventuellt om- och tillbyggnader av äldreboenden vid t.ex. Åkershem, Tunagården och Hagbacksgården. (Se även Boendepånen för äldre)

\* Exklusive de områden som tidigare diskuterats och som eventuellt kan bli aktuella för bostadsbebyggelse (473 bostäder enligt förteckning ovan)

\* Exklusive områden som kommer att aktualiseras i samband med den fördjupade översiktsplanen för Ösjön/Runn samt den kommunomfattande översiktsplanen

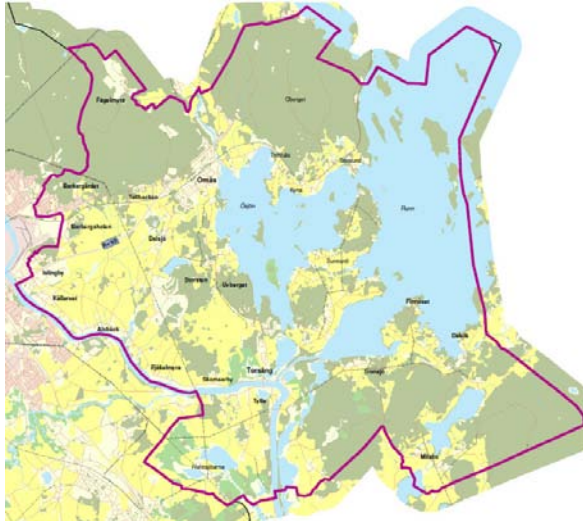
Utifrån den indelning och den redovisning som skett i detta avsnitt kan konstateras att det pågår, planeras eller har diskuterats bostadsbebyggelse som omfattar närmare 2100 bostäder, varav hälften avser småhusbebyggelse och hälften lägenheter med hyresrätt alternativt bostadsrätt. Antalet bostäder har i flera av projekten uppskattats. Någon närmare precisering av hur de framtida bostadsområdena kommer att fördelas utifrån olika boendeformer och de olika behov som finns från olika grupper i samhället, har i detta planeringsskede inte gjorts. Hur bostadsutbudet mera i detalj kommer att lösas för äldre och de med

särskilda behov diskuteras inom respektive verksamhetsområde. I Boendepånen för äldre som antagits av kommunfullmäktige redovisas behov och möjligheter att bygga om befintliga äldreboenden vid bl.a. Åkershem, Tunagården och Hagbacksgården. Det finns också behov av att tillskapa ytterligare bostäder för bl.a. äldre på andra platser i kommunen. När det gäller omfattning och lokalisering av denna typ av bostäder pågår inom kommunen särskilda och sektorsövergripande diskussioner och överläggningar. När beslut om lokalisering eller utbyggnader fattats måste i de flesta fallen detaljplan upprättas eller ändras.

- **Fördjupad översiktsplan för Ösjön/Runn samt kommunomfattande översiktsplan.**

Utöver denna sammanställning tillkommer de områden som kan bli aktuella för bostadsbebyggelse i den östra kommundelen när den fördjupade översiktsplanen är färdig. Ett större bostadsområde som under många år nämnts i olika sammanhang som ett tänkbart framtida område, och som ingår i detta planarbete, är Oberget. Det kommer även att redovisas ett antal mindre tänkbara områden. Vissa är dock beroende av att järnvägen flyttas till nytt läge. Efter kommande samråd och utställningar kommer kommunfullmäktige att behandla planförslaget att fatta beslut om antagande. Därefter påbörjas arbetet med detaljplaner för de olika delområdena i den ordning som då anses lämpligast.

Det är dock viktigt att notera att kommunens markinnehav i denna del av kommunen är mycket begränsat.



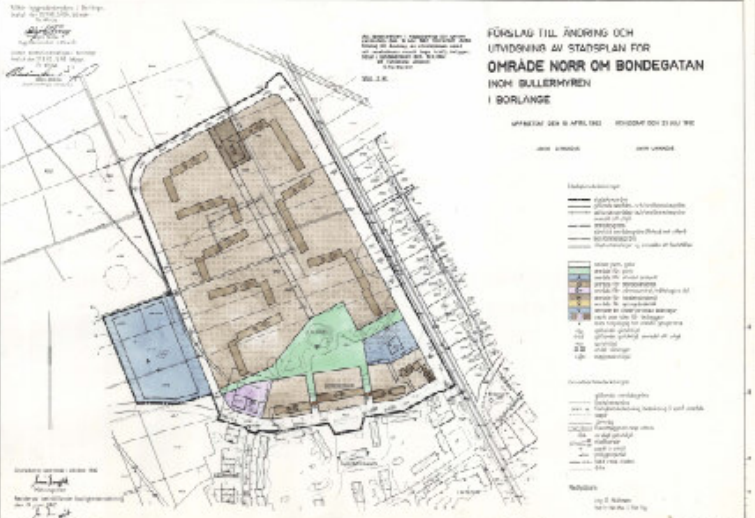
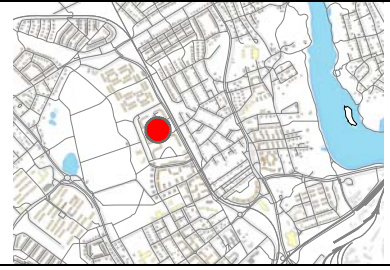


- **Bilaga sida 1- 9 en kartredovisning av områden med färdiga detaljplaner och områden där planarbete pågår**

- **Avgränsning av området för pågående arbete med den fördjupade översiktsplanen för Ösjön/Runn**

Arbetet med revideringen av den kommunomfattande översiktsplanen planeras att påbörjas 2011/2012. Vilka områden som kan bli aktuella och hur många nya bostäder som kan uppföras kommer att framgå när planprocessen kommit i gång.



# Pågående projekt

	 <p><b>Bullermyren, kv Palsternackan</b> Detaljplan från: 1962 Bostäder: 80 nya lägenheter Markägare: Stora Tunabyggen Exploator: Stora Tunabyggen Övrigt: Successiv om- och tillbyggnad tom 2013</p>
 <p><b>Hagalund Kv Anund</b> Detaljplan från: 2009 Bostäder: 14 lägenheter med bostadsrätt Markägare: HSB Exploator: HSB Övrigt: Inflyttning 1 okt. 2011</p> <p>PLANHANDLINGAR BESTÅR AV: ■ Plankarta med bestämmelser ■ Planbeskrivning ■ Genomförandebeskrivning ÖVRIGA HÅNDLINGAR BESTÅR AV: ■ Fastighetsförteckning ■ Grundkarta ■ Illustrationskarta ■ Samrådssedsgörelse ■ Särskilt uttåtande □ Program</p> <p>BESLUTSDATUM: Godkänd 2009-04-17 Antagen 2009-04-17 Laga kraft 2009-06-01</p> <p>Mars 2009 Ersättning av detaljplan för del av kvarteret ANUND i stadsdelen Hagalund i Borlänge kommun Dalarnas län</p> <p>Illustrationsplan, sektion och vy</p> <p>Upprättad av ALMA arken arkitekter AB i Stockholm i samarbete med stadsbyggnadskontoret i Borlänge kommun</p> <p>Lena Pålsson Arkitekt SAR/MSA</p> <p>Malin Klövus Planarkitekt MSA</p>	

**Det pågår även uppskattningsvis ett 30-tal småhusbyggen på olika platser inom kommunen**

# Färdiga detaljplaner

## Ej påbörjade projekt – småhus



### Övre Tjärna III/etapp I

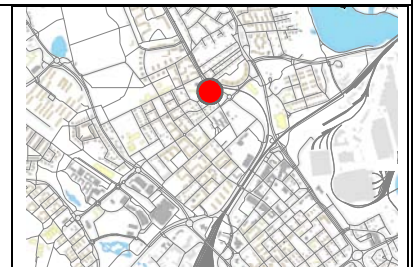
Detaljplan från: 2009

Bostäder: 21 småhustomter

Markägare: Borlänge kommun

Exploator: Borlänge kommun

Övrigt: Fördelning av tomter påbörjat i maj 2011



### Hagalund, söder Tjarnaskolan

Detaljplan från: 2005

Bostäder: 7 radhus

Markägare: Borohus

Exploator: Borohus

Övrigt: Färdigställs hösten 2011

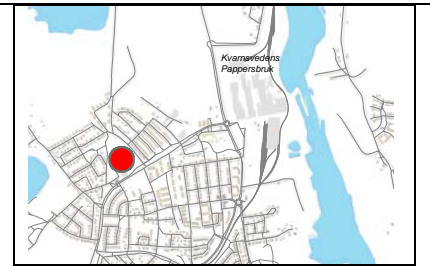




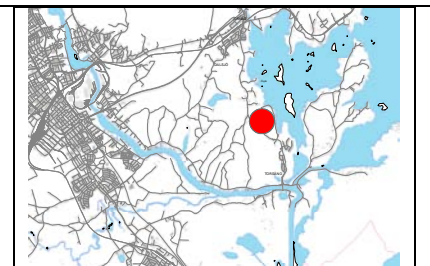
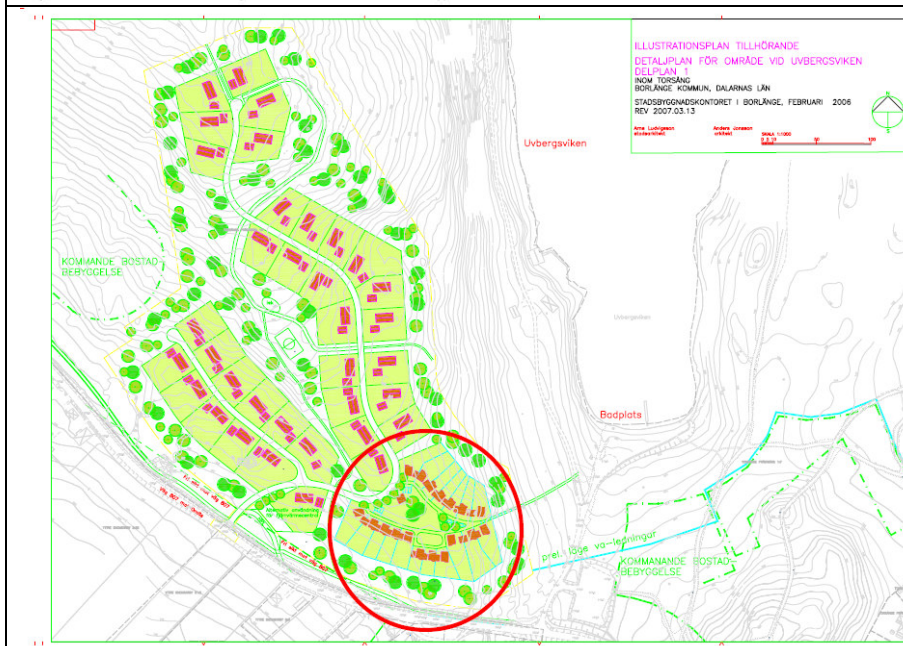
**Idkerberget**

Detaljplan:	Saknas
Bostäder:	6 småhustomter
Markägare:	Borlänge kommun
Exploatör:	Borlänge kommun
Övrigt:	Avstyckade tomter. Reducerat tomtpris

# Färdiga detaljplaner Ej påbörjade projekt – småhus



**Kvarnsveden, Kv Kungsljuset**  
 Detaljplan från: 2008  
 Bostäder: 5 radhus efter  
 Majgatan  
 Markägare: Stora Tunabyggen  
 Exploatör: Stora Tunabyggen  
 Övrigt: Ev. byggstart 2012



**Torsång-Uvbergsviken**  
 Detaljplan 1  
 Detaljplan från: 2006  
 Bostäder: 20 småhus i grupp  
 Markägare: Borlänge kommun  
 Exploatör: Ej utsedd  
 Övrigt: Markanvisnings  
 tävling sept. 2011.



**Skräddarbacken, delplan 10**

Detaljplan från: 1981

Bostäder: 20 småhustomter  
 Markägare: Borlänge kommun  
 Exploatör: Borlänge kommun  
 Övrigt:

**Färdiga detaljplaner  
 Ej påbörjade projekt – småhus**

**UPPLYSNINGAR**

**PLANBESTÄMMLER**

**DETALJPLAN FÖR KV EDVARD MFL INOM SKRÄDDARBACKEN**  
 I BORLÄNGE KOMMUN, KOPPARBERGS LÄN

PLANSKIKEN I BORLÄNGE MARS 1978

PLAN: JONSSON, JONSSON, JONSSON



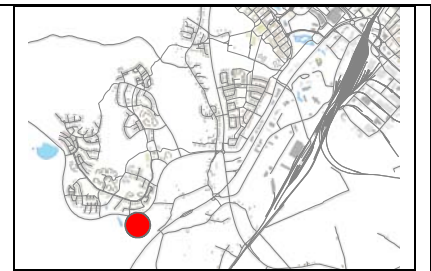
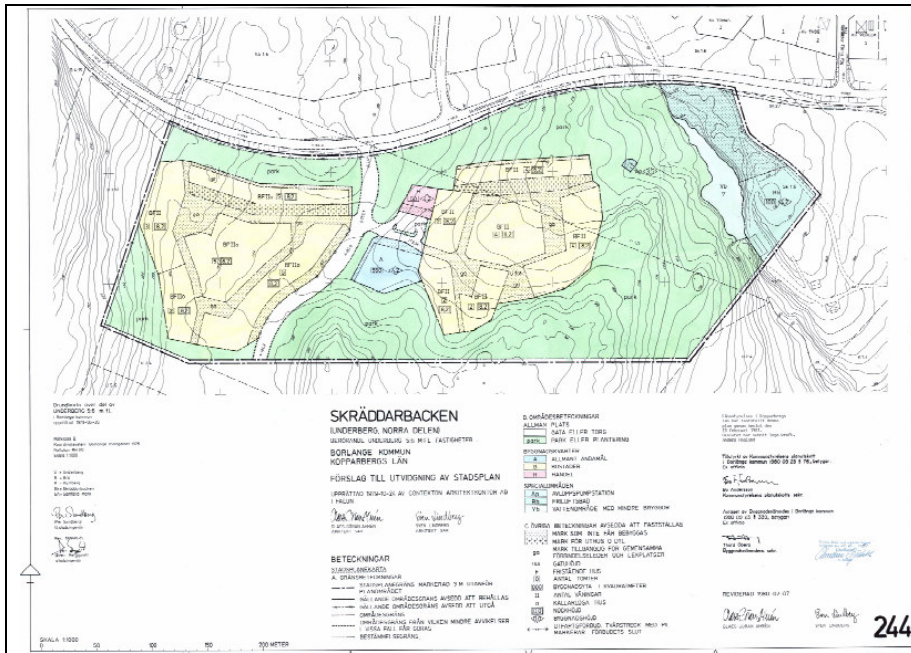
**Skräddarbacken Delplan 3**

**Kv Edvard**

Detaljplan från: 1978

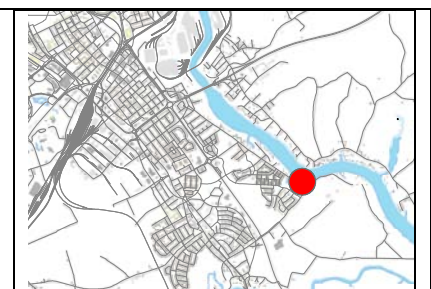
Bostäder: Prel. 65 radhus  
 Markägare: HSB  
 Exploatör: HSB  
 Övrigt:





**Skräddarbacken, Underberg**  
 Detaljplan från: 1980  
 Bostäder: 40 småhustomter  
 Markägare: Borlänge kommun  
 Exploatör: Borlänge kommun  
 Övrigt:

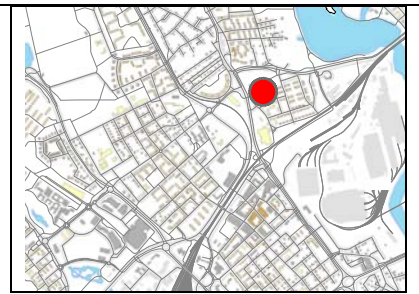
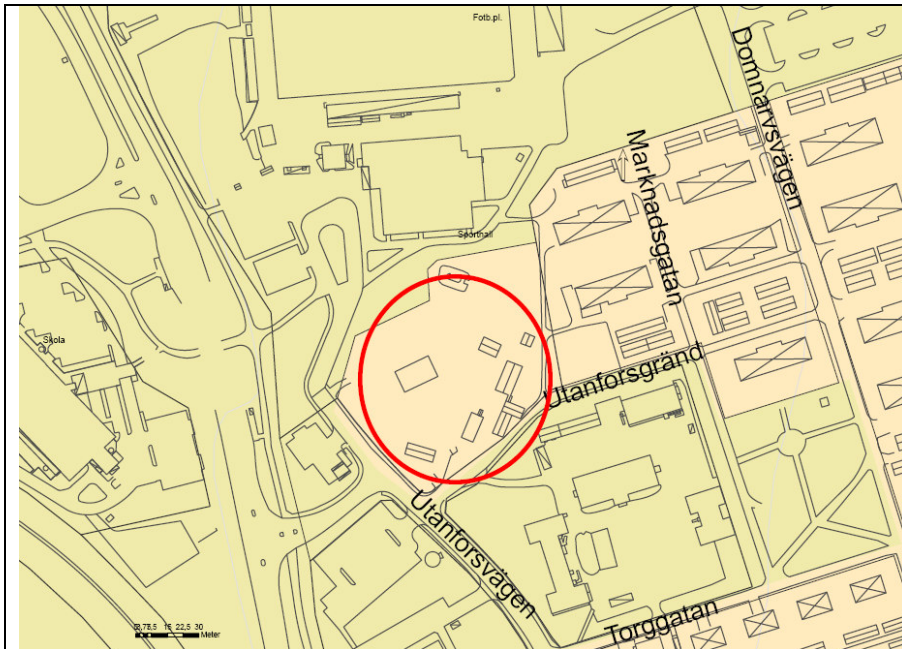
## Färdiga detaljplaner Ej påbörjade projekt –flerbostadshus



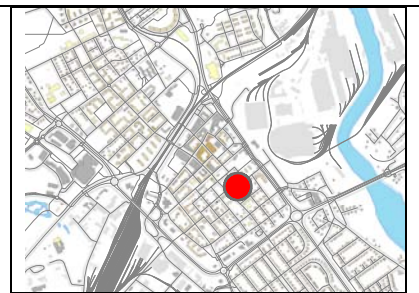
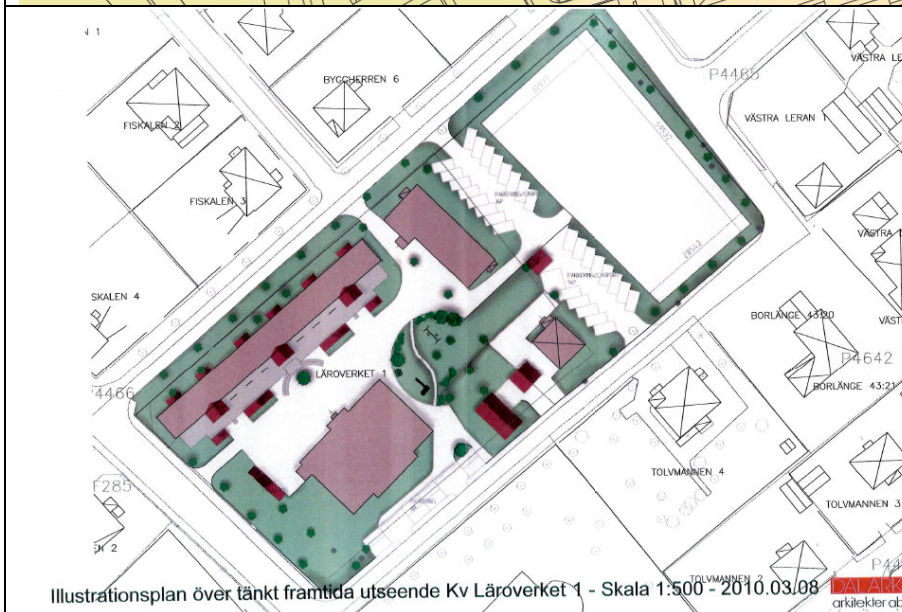
**Färjegårdarna**  
 Detaljplan från: 2006  
 Bostäder: 24 lägenheter med bostadsrätt/alt radhus  
 Markägare: PEAB  
 Exploatör: PEAB  
 Övrigt: Omformulering av koncept pågår hösten 2011





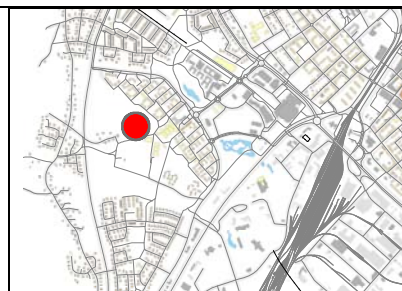
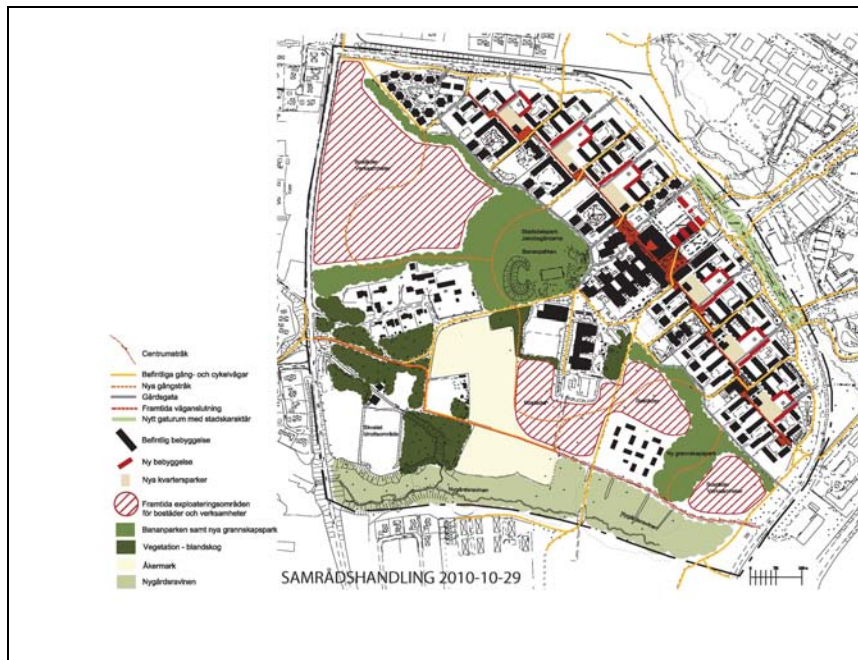


**Hushagen, Utanfors Herrgård**  
 Detaljplan från: Pågår  
 Bostäder: Prel ? lägenheter  
 Markägare: Privat  
 Exploatör: Privat  
 Övrigt: Om- och nybyggnad



**Östermalm, kv Läroverket**  
 Detaljplan från: Pågår  
 Bostäder: Prel 25 lägenheter  
 Markägare: HM Bygg  
 Exploatör: HM bygg  
 Övrigt: Detaljplanen är överklagad





**Jakobsgårdarna**

Detaljplan från: Planprogram finns; detaljplan(-er)

väntar

Bostäder: Prel 200 lägenheter

Markägare: Stora Tunabyggen och Borlänge kn

Exploatör: Stora Tunabyggen

Övrigt: Om- och tillbyggnad