



Utbyggnadsplan för Borlänge kommun 2018-2021

Beslutad av kommunstyrelsen 2019-01-29, § 10



BORLÄNGE



Metadata om dokument

Dokumentnamn Utbyggnadsplan för Borlänge kommun		Dokumenttyp Plan	Omfattar Kommunen Kommunala bolagen
Dokumentägare Kommundirektör	Dokumentansvarig Plan- och markchef	Publicering Författningssamling, Insidan, borlange.se	
Författningsstöd Kommunallagen, 8 kap. 3 §			
Beslutad 2016-06-21	Bör revideras senast Årligen	Beslutinsats Kommunstyrelsen	Diarienummer 2018/2392
Revidering 1 2017-01-30	Uppdaterad prognos		
Revidering 2 2018-01-30	Uppdaterad prognos		
Revidering 3 2019-01-29	Uppdaterad prognos		

Innehåll

1. Bostadsmarknaden i Borlänge	3
2. Projektförteckning över bostadsprojekt	5
2.1 Begreppsförklaring.....	5

1 Bostadsmarknaden i Borlänge

Boendeutvecklingsprogrammet anger kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen och förnyas en gång under varje mandatperiod, medan utbyggnadsplanen förnyas årligen.

Enligt Borlänge kommuns befolkningsprognos kommer antalet invånare i genomsnitt att öka med 454 personer per år mellan 2017 och 2022. Det bor 2,13 personer i genomsnitt per bostad i Borlänge kommun. Med detta som utgångspunkt medför det ett ökat behov av fler än 200 bostäder per år mellan 2017 och 2022. En faktor som kan öka detta behov ytterligare är om det under samma tidsperiod kommer att rivas bostäder. Ett visst antal tomma bostäder anses vanligtvis vara en förutsättning för att bostadsmarknaden ska fungera friktionsfritt. En normal omsättningsreserv brukar bedömas vara 2 procent av det totala bostadsbeståndet. Förutom ett framtida ökat behov, så finns det redan idag en brist på bostäder i kommunen. Minst tusentalet personer bedöms ha ett behov av en bostad redan idag. Detta innebär att behovet bedöms vara fler än 213 nybyggda bostäder per år. Det uttalade målet i Borlänge kommuns strategiska plan är att det ska byggas 1000 nya bostäder under den nuvarande mandatperioden 2015-2018, motsvarande 250 per år. Dagens bristsituation på bostadsmarknaden kombinerat med en framtida ökad efterfrågan på bostäder innebär att det är en fullt legitim målsättning.

Åren 2014-2017 färdigställdes 366 nya bostäder i kommunen. Av dessa var 229 lägenheter i flerbostadshus och 137 småhus. Detta innebär att det byggdes något färre än 100 bostäder per år under perioden. För att Borlänge kommuns bostadsefterfrågan ska tillgodoses, är det önskvärt att bostadsbyggandet mer än fördubblas. Kommunens bedömning är att det finns ett behov av både fler flerbostadshus och småhus.

De senaste åren har situationen på bostadsmarknaden förändrats i Borlänge. År 2005 var 250 av de kommunala hyresrättslägenheterna tomma på grund av en låg efterfrågan på bostäder. Idag är bostadsköerna långa för att erhålla ett lägenhetskontrakt, oavsett geografiskt område i kommunen. Den ökade efterfrågan på bostäder på grund av den stora befolkningsökningen har också gjort att priserna på bostadsrättslägenheter och villor har stigit. Ett fortsatt bostadsbyggande som är lägre än den ökade efterfrågan på grund av befolkningsökningen, riskerar att leda till att bostadsbristen fortsätter att öka. Konsekvensen av detta kan bli att ungdomar som vill flytta hemifrån inte hittar någon bostad. Detsamma gäller personer som har en önskan att flytta till Borlänge för arbete eller studier.

I översiktsplanen för FalunBorlänge anges att det ska finnas en planberedskap på 500 bostäder årligen i de två kommunerna tillsammans. För Borlänges del omfattar denna beredskap i ungefärliga tal det mål på 250 nybyggda bostäder per år som anges i den strategiska planen. Utbyggnadsplanen utgörs av en projektförteckning över det byggande som bedöms starta perioden 2019-2021. I denna går det att hitta detaljerad information om planerade bostadsprojekt i kommunen. Även det bostadsbyggande som påbörjades under 2018 redovisas. Projektförteckningen finns att läsa på sidorna 6 – 11.

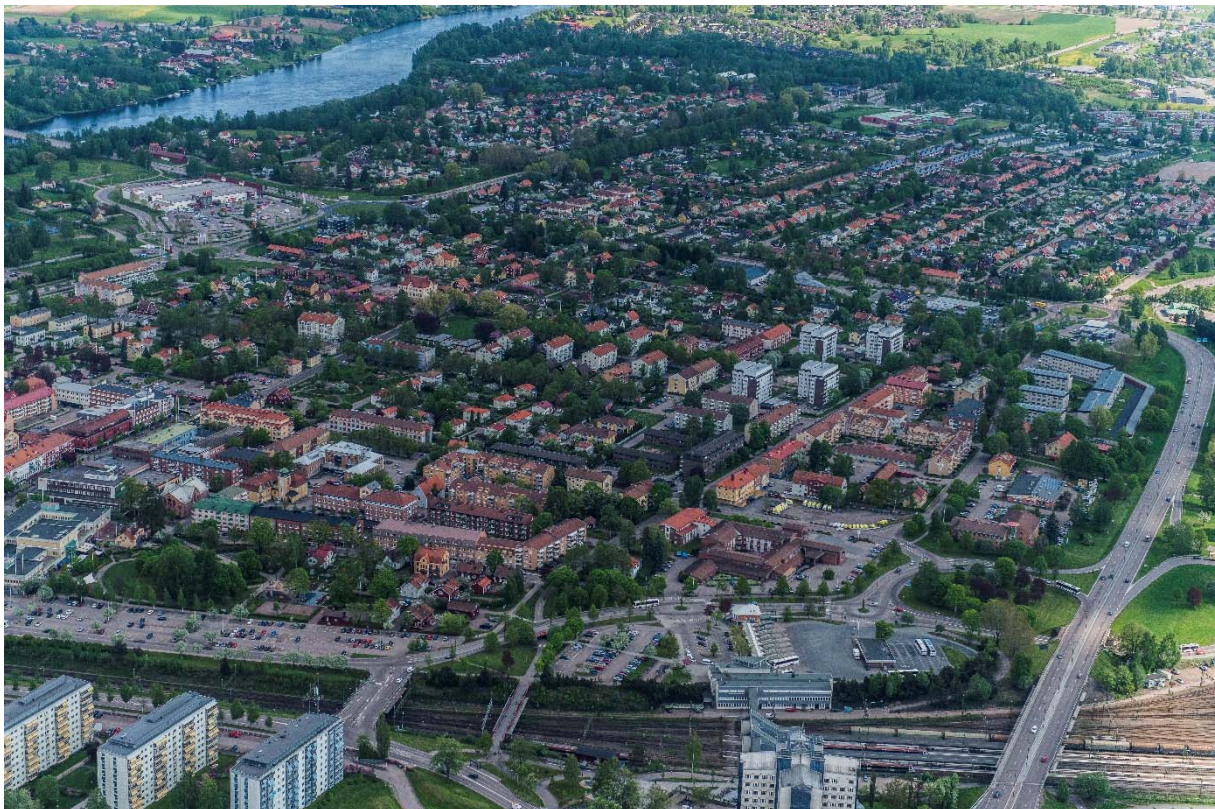
Utbyggnadsplanen är upprättad utifrån bedömd efterfrågan baserad på givna planuppdrag från KSAU, befolkningsprognos, önskvärt antal producerade bostäder, samt med stöd av de uppgifter som exploatörer och byggherrar redovisat. Det är svårt att förutspå när i tid byggnationerna kommer att genomföras. Utbyggnadsplanen får ses som en prognos. Kommunen saknar möjligheter att fullt ut påverka när i tid bostadsbebyggelsen kommer till stånd efter att en detaljplan har upprättats.

Det angivna årtalet avser utbud av småhustomt respektive byggstart för flerbostadshus. Förutom efterfrågan på bostäder, är det framtida konjunkturläget avgörande för om projekten kommer att genomföras. I många av projekten krävs det att en detaljplan upprättas eller ändras. Detta kan innebära fördröjningar p.g.a överklaganden eller att ett projekt faller bort. Följaktligen finns det anledning att planera för fler bostäder i utbyggnadsplanen än målsättningen om ca 250 nya bostäder per år. Beträffande småhustomterna är det osäkert hur många av dem som verkligen blir sålda och bebyggda under perioden.

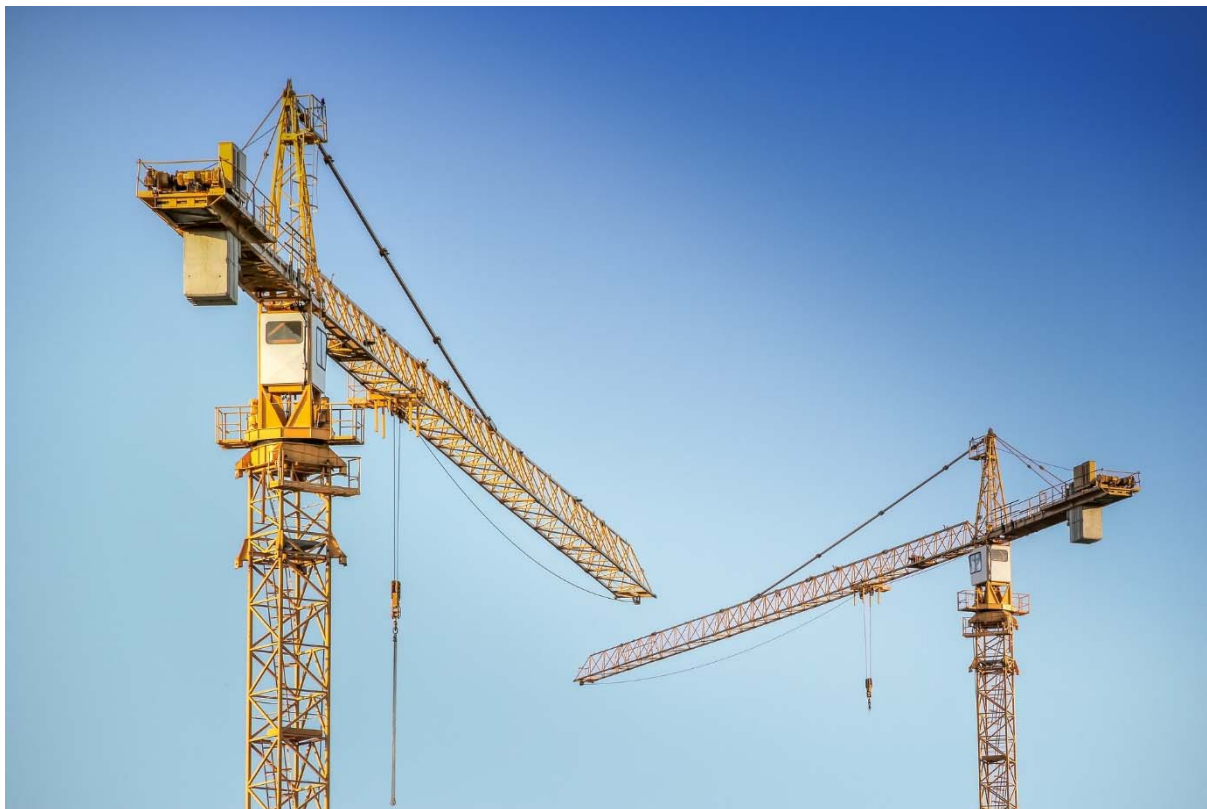
Jämfört med för några år sedan märks det en ökad aktivitet av nybyggnation av bostäder för såväl småhus som flerbostadshus. De byggaktörer som bygger flerbostadshus och grupphus gör noggranna bedömningar innan de startar ett projekt. Ofta behöver en viss andel av lägenheterna vara förhandstecknade. Att utbyggnadsplanen innehåller fler bostäder än behovet bedöms av denna anledning inte innebära någon större risk att det byggs så mycket att det leder till ett problematiskt stort antal tomma lägenheter.

Det totala antalet bostäder i utbyggnadsplanen för år 2018-2021 är 1721 stycken. Av dessa utgörs 216 av småhus och 1505 av lägenheter i flerbostadshus.

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



2. Projektförteckning över bostadsprojekt



2.1 Begreppsförklaring

Br= Bostadsrätt

Hr= Hyresrätt

Är= Äganderätt

Utbyggnadsplanen visar planerade projekt där många är beroende av ny detaljplan.

För småhustomterna avser årtalet när tomtutbudet sker och för flerbostadshus byggstart.

Nr på karta	Kommunala Småhustomter	Adress	Årtal för utbud				Upplåtelseform	Anmärkning	Planläge november 2018
			2018	2019	2020	2021			
1	Idkerberget	Malmgatan	6				Är		Detaljplan finns
2	Torsång	Uvbergsviken I	1				Är		Detaljplan finns
3	Skräddarbacken	Plog Jans väg		17			Är		Detaljplan finns
4	Tjärna Hage	Plogstigen		6			Är		Detaljplan finns
5	Buskåker	Ny väg		24			Är		Detaljplan finns
6	Torsång	Uvbergsviken II			30		Är		Planarbete pågår
7	Sellnäs	Sör Sellnäs			8		Är		Detaljplan finns
	Pågående småhusbyggande		28				Är		
	Summa kommunala tomter		35	47	38	0		Totalt	120

	Privata exploatörer småhustomter								
8	Lergärdet	Kamomillgatan	7				Är	Smålandsvillan	Detaljplan finns
9	Gylle				3		Är	Privat exploatör	Detaljplan finns
10	Matsknutsgårdarna	Mats Knuts väg			11		Är	Privat exploatör	Detaljplan finns
11	Storsten	Storsten				25	Är	Privat exploatör	Planarbete pågår
	Övriga privata småhustomter		10	10	15	15	Är		
	Summa privata tomter		17	20	29	40		96	
	Summa småhustomter totalt		52	57	67	40		216 Tomter 2018-2021	

Nr	Flerbostadshus	Adress	År för byggstart				Upplåtelseform	Anmärkning	Planläge december 2018
			2018	2019	2020	2021			
12	LSS-boende	Hermelinstigen	6				Hr	Gruppboende / Tunabyggen	Detaljplan finns
13	LSS-boende	Sjösgården	6				Hr	Gruppboende / Tunabyggen	Detaljplan finns
14	Skräddarbacken	Pilt Jans väg	36				Hr	Nybyggnad, Borohus	Detaljplan finns
15	Uvberget	Lindövägen	20				Br	Nybyggnad, Framfast	Detaljplan finns
16	Buskåker 1:4	Buskåkersv.	41		36	40	Br	Nybyggnad, Hultqvist Fastigheter AB	Detaljplan finns
17	Skräddarbacken	Kv Jonas	86				Hr	Nybyggnad, Tunabyggen	Detaljplan finns
18	Jakobsdalen	Studievägen		70			Hr	Nybyggnad, Tunabyggen	Detaljplan finns
19	Åkerskogen	Mjälgåvägen		12			Br	Nybyggnad, Privat exploatör	Detaljplan finns
20	Studentbostäder Jakobsgårdarna	Mångatan		16			Hr	Ombyggnad, Tunabyggen	Detaljplan finns
21	Tjärnaheden	Kyrkvärdsgatan		22			Br	Nybyggnad, Skanska BoKlok	Detaljplan finns
22	Gyllehemmet	Gyllehemsvägen		162			Hr	Nybyggnad, äldreboende, Svenska vårdfastigheter	Detaljplan finns
23	Maxiparkeringen	Tunagatan			40	40	Br	Nybyggnad, Privat exploatör	Detaljplan finns
24	Kvarteret Sims	Tunagatan			65		Hr/Br	Nybyggnad, Privat exploatör	Planarbete pågår

25	Matsknutsgårdarna	Mats knuts väg			132		Hr/Br	Nybyggnad, äldreboheter, Privat exploatör	Planarbete pågår
26	Hönsarvet	Tolvmilavägen			14		Br	Nybyggnad, Borohus	Planarbete pågår
27	Wallintorget	Dalen			40		Br	Nybyggnad, Skoglunds	Planarbete pågår
28	Vasaparken	Vasagatan			80		Br/Hr	Nybyggnad, HSB Dalarna	Detaljplan finns
29	Kvarnsveden	Vikinggatan			70		Hr	Nybyggnad, Klarabo	Planarbete pågår
30	Läroverksvallen	Röda vägen			30	46	Hr/Br	Nybyggnad, Tunabyggen + SHH Bostad	Planarbete pågår
31	Jakobsdalen	Studievägen			27	43	Br	Nybyggnad, Tunabyggen/Prefament	Detaljplan finns
32	Centrum	Målaregatan				40	Br	Nybyggnad, Privat exploatör	Planarbete pågår
33	Vattenparken	Georg Karlssons gata				50	Hr/Br	Nybyggnad, Ingen exploatör	Planarbete pågår
34	Mjälga	Mjälgavägen				5	Br	Nybyggnad, Ingen exploatör	Planarbete pågår
35	Alsäck	Alsäck				14	Hr	Nybyggnad, Tunabyggen	Planarbete pågår
36	Jakobsdalen	Studievägen				60	Br	Nybyggnad, Skanska Bo Klok	Detaljplan finns
37	Jakobsdalen	Studievägen				36	Br	Nybyggnad, Ekeblad Bostads	Detaljplan finns
38	Ornäs	Tomnäs v.				90	Br/Hr	Nybyggnad, Lillskär	Planarbete pågår

39	Frälsningsarmen	Sveagatan				30	Hr	Nybyggnad, Tunabyggen	Planarbete pågår
	Summa flerbostadshus		195	282	534	494		Totalt 1505 lägenheter i flerbostadshus	
	Bostäder totalt		247	339	601	534		Totalt 1721 bostäder	
	Önskvärt antal 2018-2021		250	250	250	250		Mål strategisk plan 1000 bostäder	