



Befolknings- och bostadsanalys

- en vägledning för dig som bygger och utvecklar bostäder



BORÅS STAD

Del 3 Befolknings- och bostadsanalys är en del av
Borås Stads riktlinjer för bostadsförsörjning.
Redovisad i Kommunstyrelsen 2019-06-03

Befolknings- och bostadsanalys

Inledning

Befolknings- och bostadsanalysen är den tredje delen av Borås Stads riktlinjer för bostadsförsörjning. Den är anpassad för dig som bygger och/eller utvecklar bostäder i kommunen. Syftet med denna del är att det ska vara ett bra kunskapsunderlag för att hitta goda förutsättningar för att bygga den typ av bostäder som efterfrågas av bostadsmarknaden samt tankegångar om var.

Del 1 Riktlinjer för bostadsförsörjning redovisar vilka verktyg som kommunen kan använda sig av för att påverka bostadsbyggnationen och är främst inriktad mot att stödja arbetet inom kommunen. Del 2 – handlingsplan för bostadsförsörjning redovisar vilka byggmöjligheter som finns i befintliga detaljplaner samt vilka bostadsprojekt som är i planeringsfasen. Dessa styrdokument finns tillgängliga på boras.se

Inledningsvis i del 3 beskrivs nuläget i staden. Den följs av en prognos för bostads- och befolkningsutveckling som analyseras för att belysa vissa utvecklingsmönster av intresse för bostadsbyggandet. Det här är kommunens analys av framtiden, men det är givetvis möjligt att dra andra slutsatser utifrån de prognoser som läggs fram. Syftet är att underlaget ska vara till stöd för alla som på ett eller annat sätt agerar på bostadsmarknaden.

Ett annat viktigt kunskapsunderlag tillika grund för bostadsbyggandet är Översiktsplan för Borås som ska läsas ihop med den här analysen. Under 2018-2019 tar kommunen också fram en Utbyggnadsstrategi som behandlar hur och när planeringen av stadens utvecklingsområden ska prioriteras. Den föreslår bl.a. att hälften av bostadstillskottet bör tillkomma i de centrala stadsdelarna, som en del i förtätningen av staden. Strategin är för närvarande på remiss och förväntas antas under 2019. Tankegångarna från Utbyggnadsstrategin reflekteras här i flera resonemang om bostadsutvecklingen i framförallt staden.

För att möta den befolkningsutveckling som förväntas, behövs ett bostadstillskott på ca 15000 bostäder i kommunen fram till 2035. Det är ett högt uppsatt mål och innebär i praktiken 50 % ökning av byggnationen jämfört med 2017 års nivå. Kommunen är beroende av att privata aktörer är med i arbetet samt att de kommunala bostadsbolagen fortsätter arbetet att utveckla fler bostäder. Tillsammans kan detta bli möjligt.

Framtidsspaning

I Översiktsplanen för Borås har vi beskrivit fem aspekter som vi tror kommer att påverka utvecklingen av våra nya bostäder. Dessa är inte unika för Borås Stad utan är en generell utveckling som sker i samhället.

Urbanisering

Urbaniseringen sker i både Sverige och den övriga världen. De kommande decennierna bedöms cirka 70 procent av världens befolkning bo i städer. Människor söker sig till städer för att det erbjuder attraktiva miljöer, möjlighet till utbildning, arbete, kultur och nöje. Sveriges befolkning koncentreras till allt färre regioner med större städer som behöver möta ett ökat behov av bostäder och samhällsservice, liksom av smarta och attraktiva transporter, inom och mellan städerna.

Förändrat klimat

Klimatförändringarna är en realitet med globala och lokala orsaker och konsekvenser. Hela samhället behöver bidra till en minskad klimatpåverkan för att minimera de framtida effekterna. Samhällsplaneringen behöver verka för god markhushållning, energieffektivisering och hållbara transporter. Men redan nu krävs också ett aktivt arbete med klimatanpassning, för att säkerställa fortsatt goda livsmiljöer även under andra klimatförhållanden. Medveten planering kan se till att ny bebyggelse inte uppförs i riskområden, att ekosystemtjänster skapas i byggda miljöer, och att smarta lösningar hittas för till exempel ökade vattenflöden.

En osäker omvärld

Krig och konflikter i många delar av världen berör indirekt Sverige genom migrationsströmmar. För Borås innebär det att fler boråsare ska bo och leva i kommunen, vilket ställer krav på bostadsbyggande och den offentliga servicens funktioner. Det är viktigt att förutsättningar tidigt skapas för integration i samhället, och att man motverkar det som har en isolerande och segregrande effekt. Den fysiska planeringen kan bidra till integrationsprocessen genom god planberedskap och smarta lösningar för till exempel lokalisering av nya bostäder, service och offentliga mötesplatser.

Åldrande befolkning

Sveriges demografiska utveckling pekar mot en växande andel äldre människor. Det ökar behovet av bostäder och omsorg. En del vill bo kvar på sin hemort när de blir äldre, andra vill flytta närmare servicefunktioner i mer centrala delar. Ofta saknas sådana alternativ, vilket gör att flyttkedjor bromsas upp och förvärrar bostadsbristen. Den generella livslängden ökar, vilket förmodligen kommer att innebära efterfrågan på nya typer av bostäder, aktiviteter och miljöer för äldre. Fler bostäder som möter efterfrågan från äldre är med andra ord en viktig utmaning för samhällsplaneringen.

Digitalisering ger nya möjligheter

Teknikutvecklingen går snabbare än någonsin och förändrar vårt sätt att arbeta, leva och konsumera. Den gör att vi till exempel använder offentliga miljöer på nya sätt, och många varor och tjänster blir mindre platsberoende. Exakt hur teknikens utveckling på sikt påverkar vår fysiska miljö är omöjligt att förutspå. Därför är det viktigt att den fysiska planeringen inte låser sig vid gamla lösningar, utan är öppen för de möjligheter som ny teknik kan erbjuda.

Andra viktiga faktorer som påverkar

Ekonomiska resurser

Utöver de som angetts i översiktsplanen bör det även tilläggas att ekonomiska resurser har stor inverkan på bostadsbyggandet. Dels på samhällsnivå, i form av marknadernas beroende av konjunkturläget, dels på mikronivå i form av enskilda individers socioekonomiska förutsättningar.

För de som bor i äganderätt/bostadsrätt är regler kring exempelvis reavinstkatt och ränteavdrag samt låneregler viktiga parametrar för attraktiviteten/möjligheten för att flytta till en annan bostad.

Kommunen har ingen rådighet över lagstiftning och reglering på bostadsmarknaden. Däremot kan kommunen bidra till ett stabilt bostadsbyggande över tid genom en god samhällsplanering. Här ingår bl.a. planberedskap, lokalförsörjning och att ha en tydlig riktning för markanvändningen som skapar investeringstrygghet. Ju tydligare kommunens avsikter är, desto bättre är förutsättningarna för en stabil bostadsutveckling under såväl hög- som lågkonjunktur.

Kvalitet på offentlig och kommunal service

Ytterligare faktorer som påverkar val av bostadsområde är kvaliteten på offentlig och kommunal service. Möjligheten till en bra skola ger attraktivitet till ett område och det är tydligt i underökningar att kommunens jämförelsetester påverkar. Jämförelsetjänster bedöms få en allt större påverkan av invånarna framöver. Likaså är tillgången till ett bra utbud av kollektivtrafik, fritidsaktiviteter etc. viktiga faktorer i valet av boende.

Även här har kommunen möjlighet att påverka bostadsbyggandet genom att visa var bostäder och service bör utvecklas. Områden där kommunen tidigt kan säkerställa försörjning med kommunal service kommer sannolikt vara trygga för investeringar och upplevas som attraktiva av de som flyttar in. Det leder i förlängningen till att bostadsprojekt förmodligen genomförs i högre grad än om det råder osäkerhet kring framtiden.



Nuläge

I slutet av 2018 ser kommunen ut som följer:



Drygt 112 000 invånare.



Knappt 51 000 hushåll



I genomsnitt bor det 2,2 personer per hushåll.



Ca 18 % av kommunens invånare är ensamstående utan barn i hushållet, men hushållsstrukturen varierar betydligt mellan olika delar av kommunen.



En tredjedel av kommunens invånare bor i mindre tätorter och på landsbygden.



TVå tredjedelar av kommunens invånare bor i staden.



Det har byggts ca 500 nya bostäder per år de senaste åren, vilket motsvarar ett årligt tillskott på 1 % jämfört med det totala bostadsbeståndet.



Mer än 10 % av kommunens invånare flyttar årligen till en annan bostad inom kommunen. 2017 flyttade ca 5 500 personer in till kommunen, medan ca 4 600 personer flyttade ut. Det ger ett positivt flyttningsnetto på ca 900 personer, och är en stor del av befolkningsökningen.



Bostads- och befolkningsanalys

Det går att se vissa mönster som ger vägledning för vilka bostäder som troligen kommer efterfrågas på marknaden genom att analysera befolkningen och våra bostäder.

Inledningsvis analyseras bostadsbeståndet. Först har vi gjort en sammanställning av bostadsstorlekar för att få en ökad kunskap över fördelningen. Därefter har vi kartlagt hur upplåtelseformerna är fördelade i olika delar av kommunen för att kunna rekommendera vilken upplåtelseform som kan vara lämplig att välja för att få en jämnare balans inom stadsdelen.

Sedan har vi analyserat befolkningen genom att studera åldersstrukturer och hur de förändras över tid och funderar på vilket behov vi står inför. För att göra en bedömning i vilka geografiska områden som dessa förväntas bo har vi gjort en förfinad analys utifrån varje delområde och fört resonemang utifrån behov vi står inför och hur översiktsplanens tankegångar kan vägas in.

Avslutningsvis redovisas bostädernas byggnadsår utifrån delområden. Dessutom har en fördjupning av statistiken, för bostadsform för invånare över 65 år, tagits fram för de olika delområdena.



Bostadsstorlekar

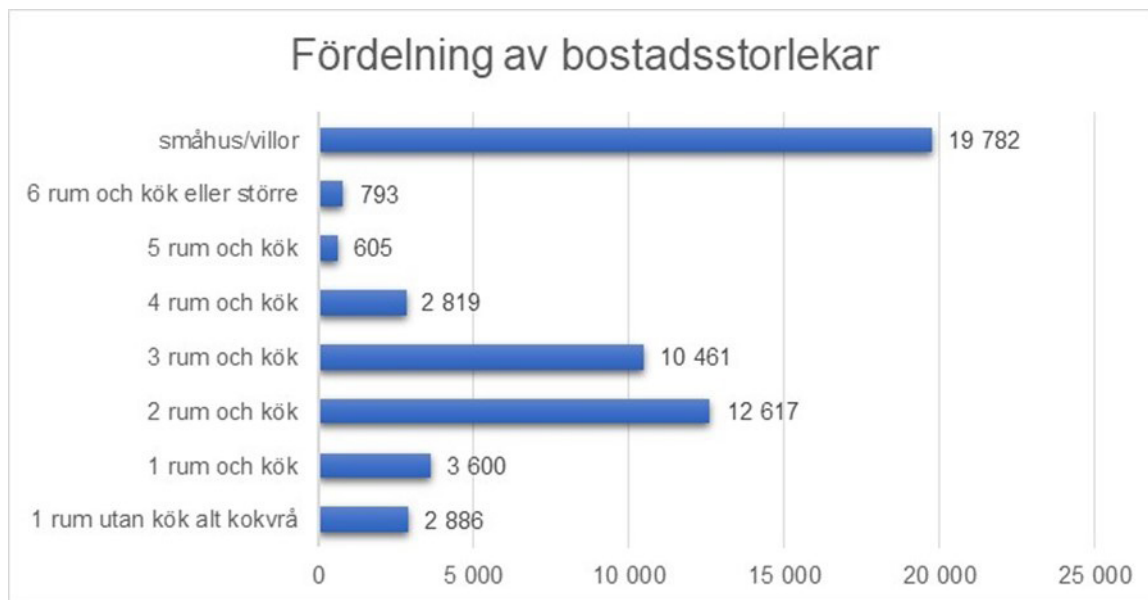
I kommunen har vi ca 53 000 hushåll. Dessa är fördelade enligt tabellen nedan.

Sammanfattningsvis är det tvåor, treor och småhus som dominerar bland bostäderna i kommunen. Utgångspunkten är att ett brett utbud av bostadsstorlekar är viktigt även för framtida produktion. Men det framgår tydligt att utbudet av stora lägenheter (fler än tre rum) är begränsat. Det är troligtvis ett hinder för de grupper som behöver en större bostad. För att villor inte ska vara det enda möjliga alternativet för stora eller växande familjer, bör det ske tillskott av större lägenheter framöver. Det är också en viktig del i att öka attraktiviteten för flera grupper att bosätta sig i centrala stadsdelar.

Små lägenheter efterfrågas främst av de som är nya (oftast yngre) på bostadsmarknaden. Delar av denna grupp som har svårt att komma in på

bostadsmarknaden. Både ekonomiska möjligheter samt att fasta anställningar kan vara krav. Mot bakgrund av att högskolan växer finns det sannolikt efterfrågan på små lägenheter över tid, som kan fånga upp både studenter och de som överväger att ta sitt första jobb i Borås.

Med nyanlända har även nya familjestrukturer märkts av. Större familjer har idag svårt att hitta en tillräckligt stor bostad. Dessa två grupper har i flera fall svårt att köpa en bostad utifrån de låneregler som gäller idag.



Figur 1: Bostädernas fördelning i bostadsstorlekar 2017. I kategorin småhus/villor inkluderas olika storlekar av småhus medan övriga staplar gäller flerbostadshus. Statistik för delområden har inte varit tillgänglig för analysåret 2017. (Källa: SCB, bearbetat av Stadsledningskansliet, Borås Stad).

Upplåtelseformer

Upplåtelseformen är uppdelade i hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Hyresrätt betyder att du hyr en lägenhet av en hyresvärd. Bostadsrätt betyder att du är medlem i en bostadsrättsförening, som äger en fastighet med lägenheter där varje medlem har varsin lägenhet. Äganderätt kan vara både egnahem eller ägarlägenhet som innebär att man själv äger sin bostad.

En blandning av olika upplåtelseformer ger ökande möjligheter att kunna bo kvar i sin stadsdel om familjesituationen förändras, en blandning i åldersstrukturen ger en jämnare fördelning inom skola och omsorg, den förbättrar integrationen etc. Hur spridningen är fördelad hänger ofta ihop med vilken tidsepok som stadsdelen byggdes men strukturen kan förändras i viss mån genom förtätning av bebyggelsen.

På nästkommande uppslag finns fördelningen uppdelad på områdesnivå tillsammans med det totala antalet bostäder i vardera område.

Statistik för upplåtelseformer enligt översiktsplanens indelning har inte varit möjligt att ta fram under 2018. Från och med 2019 finns det möjlighet att komplettera med denna information. Statistiken utgår istället från de olika stadsdelarna (f.d församlingsnivå).

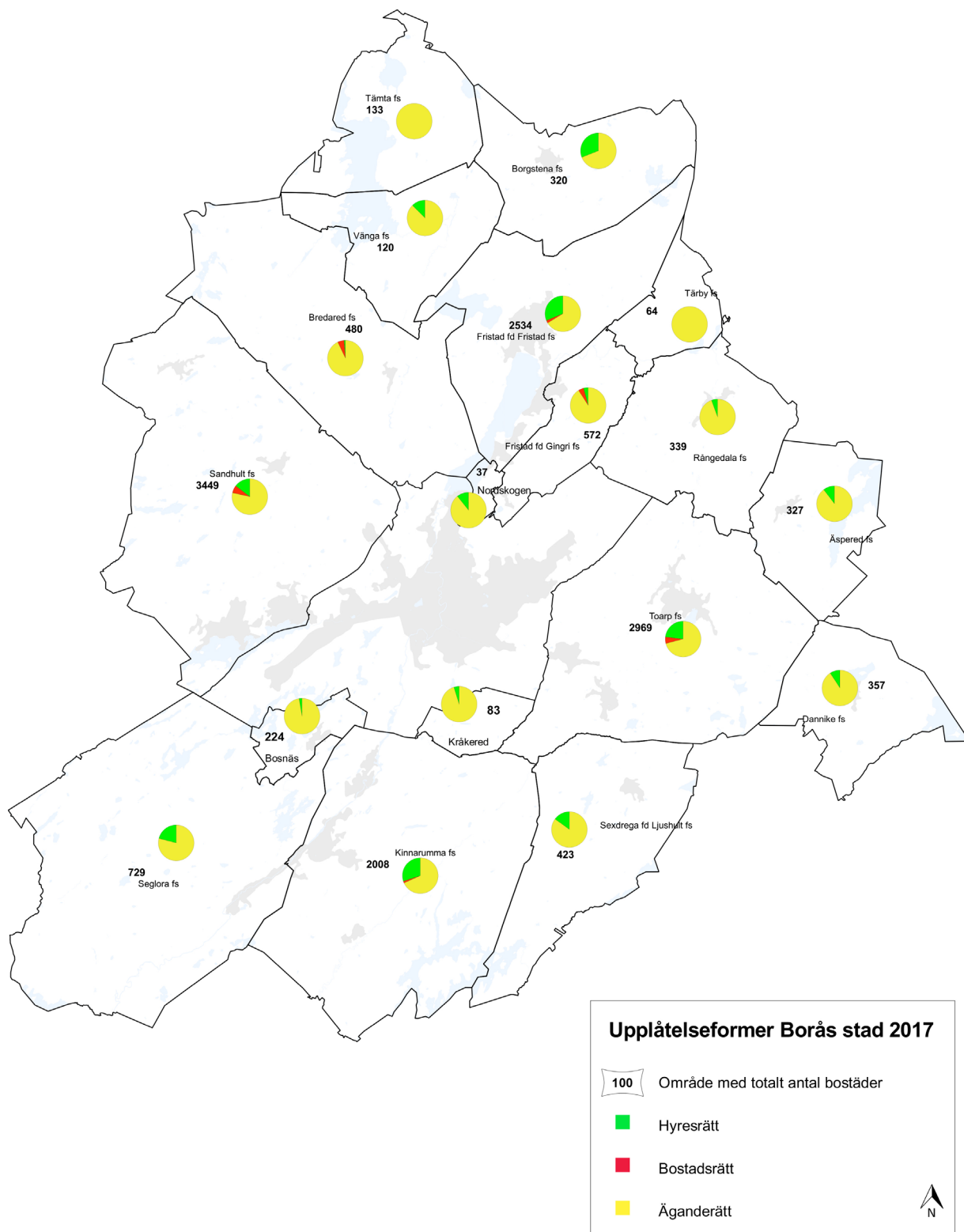
Serviceorter och övriga tätorter

I serviceorterna, mindre orter och på landsbygden är äganderätten helt dominerande. Bostadsrätter och hyresrätter finns främst i serviceorterna men förekommer i olika grad även i övriga orter.

I serviceorterna utmärker sig Sandared (ingår i området Sandhult fs) där det finns förhållandevis många bostadsrätter. En komplettering med hyresrätter bör vara attraktivt. Viskafors (ingår i området Kinnarumma fs) och Fristad har minst andel bostadsrätter vilket bör vara attraktivt att komplettera med. Dalsjöfors (ingår i Toarps fs) relativt god balans mellan upplåtelseformerna.

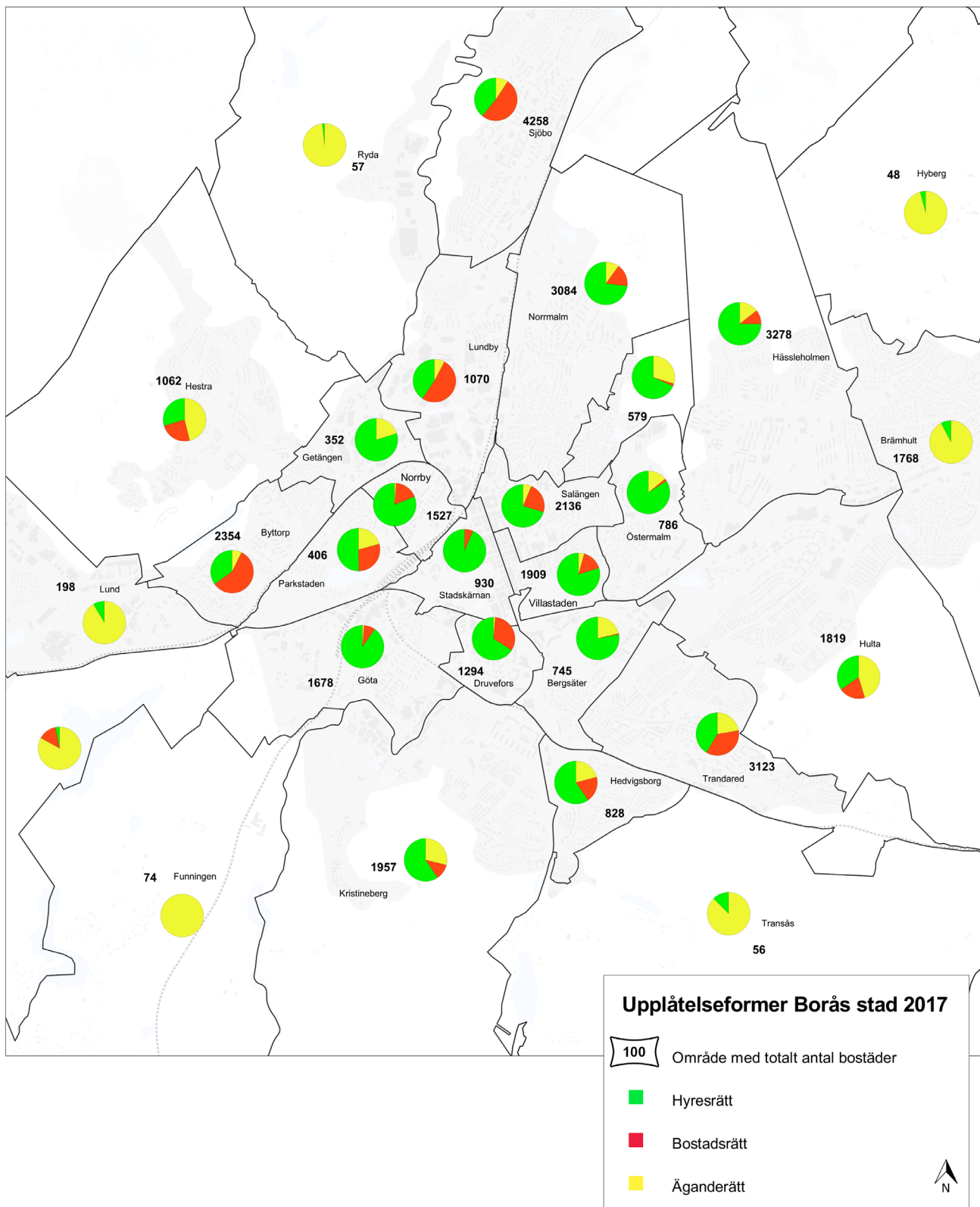


Upplåtelseform per område, landsbygd



Figur 2: Fördelning av upplåtelseformer och antal bostäder inom respektive område (f.d församlingnivå). Statistik för mindre delområden har inte varit tillgänglig. (Källa: SCB, bearbetat av Stadsledningskansliet, Borås Stad.)

Upplåtelseform per område, staden



Figur 3: Fördelning av upplåtelseformer och antal bostäder inom respektive område. Statistik för mindre delområden har inte varit tillgänglig. (Källa: SCB, bearbetat av Stadsledningskansliet, Borås Stad)

Upplåtelseformer, fortsättning

Centrala Borås

I Stads kärnan (motsvarar ungefär inom cityringen), är det övervägande hyresrätter (94 %). För att få en jämnare fördelning bör andelen bostadsrätter på sikt öka inom stads kärnan.

I stadsdelarna som direkt angränsar till stads kärnan är det i genomsnitt 76 % hyresrätter, 18 % bostadsrätter och 6 % äganderätt. Villastaden är den stadsdel som ligger närmast denna fördelning och utgör en bra referensbild.

För att uppnå en jämnare fördelning bör det exempelvis tillkomma fler bostadsrätter på Göta och Bergsåter som ligger betydligt lägre än genomsnittet.

Halvcentrala delar av Borås

I stadsdelarna i mer halvcentrala lägen är fördelningen hyresrätt 47 %, Bostadsrätt 27 % och äganderätt 26 %. Stadsdelen Trandared ligger ganska nära denna fördelning och kan utgöra en bra referensbild. De stadsdelar som har mellan 60 – 84 % hyresrätter är Östermalm, Hässleholmen, Norrmalm, Bergdalen, Kristineberg. I dessa bör det vara ett ökat fokus på bostadsrätter vid nyproduktion.

På Byttorp, Sjöbo och i Lundby/Knalleland råder motsatt situation där andelen bostadsrätter ligger över 50 %. I dessa bör andelen hyresrätter öka.

Övriga delar av staden

I stadsdelarna längre ut från stads kärnan dominerar äganderätterna. Här är förtätningsprojekten relativt få och nya bostäder lär tillkomma som mindre kompletteringar. För att möjliggöra kvarboende för äldre generationer samt vid förändrade familjeförhållanden kan byggnation av hyresrätter eller bostadsrätter underlätta. Sådana kompletteringar bör styras av närhet till service och kollektivtrafik för att skapa mervärden i boendet. Komplettering med radhus och villor är troligen attraktivt i flera områden. Det kan vara positiva tillskott förutsatt att det är samhällsekonomiskt och miljömässigt hållbart, och inte bidrar till utglesning av staden.

Befolkningsutveckling

Analysmetod

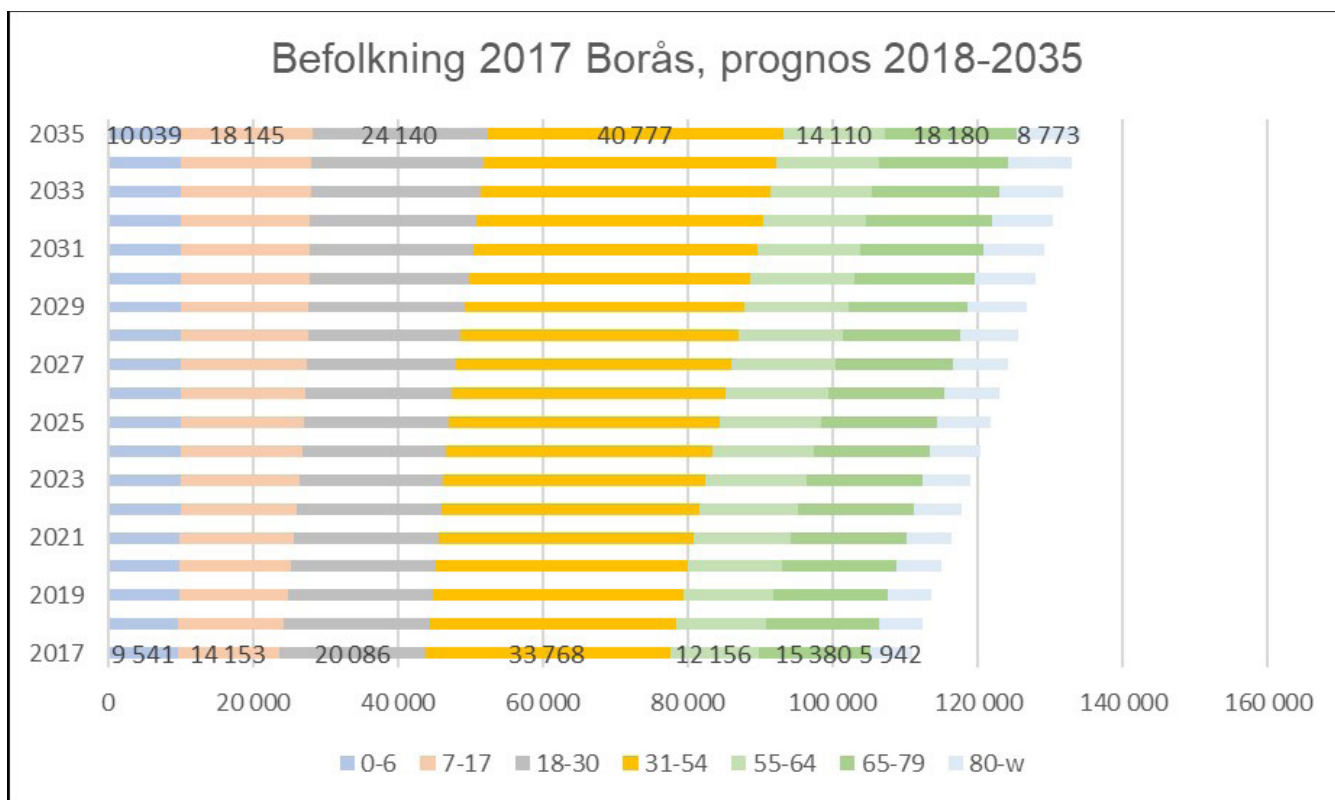
Befolkningsprognosen nedan bygger bland annat på Statistiska centralbyråns (SCB) långtidsprognos. Vår prognos längre fram i dokumentet består av två perioder med olika räknesätt. Fram till 2022 använder vi oss av kända byggprojekt och planerade byggstarter för dessa och var de ligger geografiskt. De återfinns i del 2 av riktlinjer för bostadsförsörjning. Den här prognosperioden har med andra ord en relativ säkerhet.

Efter 2022 är osäkerheten större i och med svårigheten att förutspå åren 2023- 2035. För dessa år har vi inte med någon bostadsproduktion i prognosen, istället utgår den enbart från trender sedan fem år tillbaka, som fångar upp exempelvis in- och utflyttningsmönster inom kommunen. Det innebär att de områden som

har byggts ut de senaste åren eller som har stora byggprojekt inplanerade förväntas öka mer och får då en fortsatt sådan trend i prognosen. Översiktsplanens tankegångar om framtida bostadsbyggande läggs in i analysen genom resonemang i texten, vilket kan innebära avvikelser från prognosen både som ökning och minskningar. Det tar sig främst uttryck genom ökning i centrumnära stadsdelar, och följaktligen mindre tillväxt i stadsdelarna längre ut.

Åldersstrukturer

Nedan följer en befolkningsprognos på kommunnivå 2018-2035 med sju olika åldersgrupper. Här framgår att olika åldersgrupper kommer att variera i antal över tid.

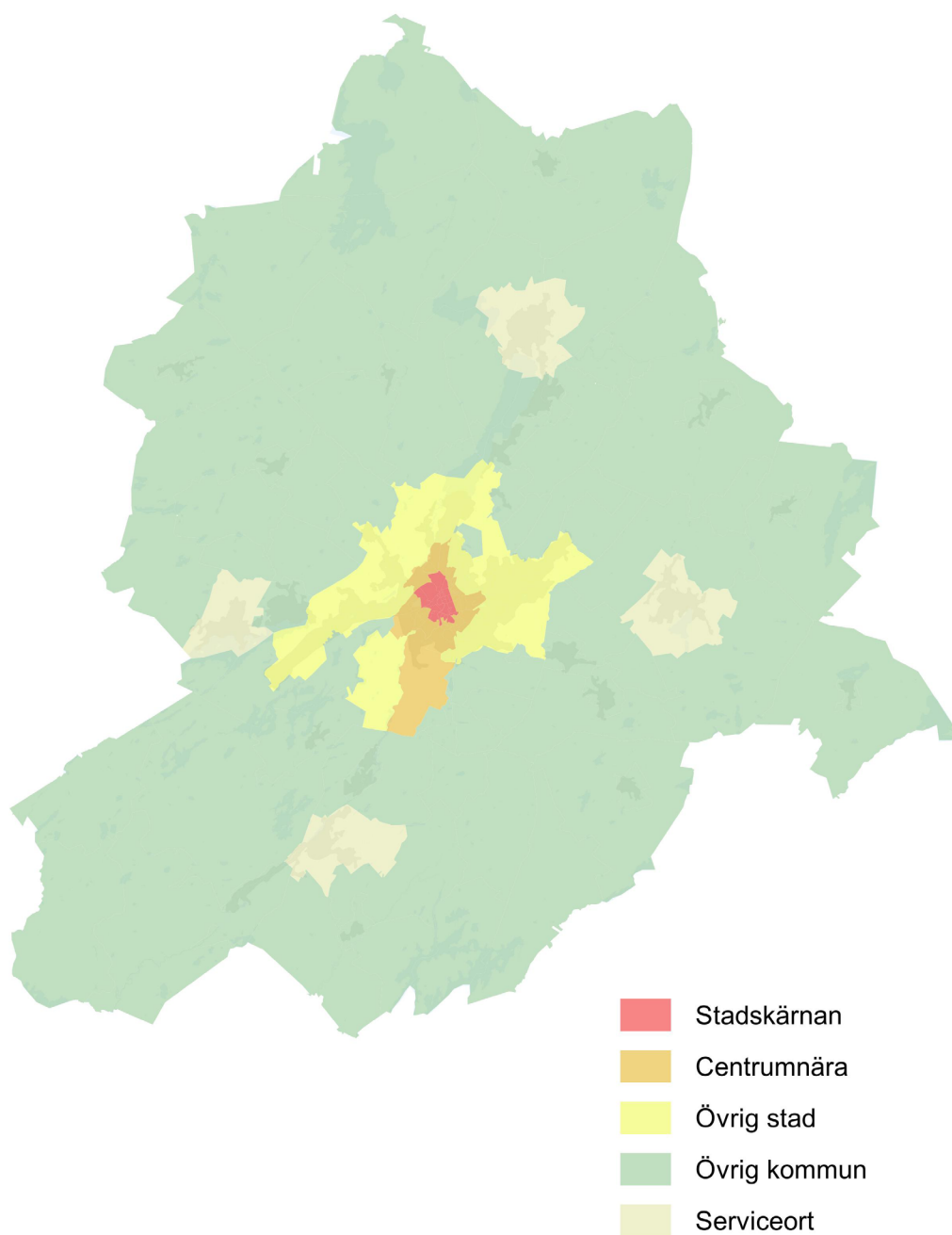


Figur 4: Sammanfattande befolkningsprognos på kommunnivå 2018-2035 med sju olika åldersgrupper. Fakta från 2017 ligger som bas i prognosen (Källa: Stadsledningskansliet, Borås Stad, med underlag från SCB)

Befolkning utifrån geografiska områden

Utifrån prognosen av åldersstrukturer har vi analyserat varje åldersgrupp för sig för att visa hur de förväntas att hamna geografiskt i kommunen. Indelningen är baserad på statistikområden som ska avspegla de zoner

som presenterades i Översiktsplanen. Gränserna är av tekniska skäl något avvikande från översiktsplanens gränser, men i det här översiktliga perspektivet har det mindre betydelse.



Figur 5: Redovisning av zoner som prognosen baseras på. Källa: Stadsledningskansliet, Borås Stad

Invånarnas fördelning utifrån zonindelningen i prognosen ser ut enligt nedan. Av den anledningen har vi valt att redovisa serviceorterna som en gemensam grupp och övriga orter och landsbygd som en gemensam grupp.

Den första stapeln för varje zon redovisar verkliga siffror baserat på 2017 år befolkning övriga staplar är prognos. Vår analys är att om staplarna ökar över tid innebär det att det sannolikt är ett ökat bostadstryck.

Prognosen visar på att det främst är staden som växer i invånarantal medan övriga delar ligger på ungefär samma invånarantal som det är idag. Det finns ett stort behov av bostäder i stadsmiljö, vilket även Översiktsplanen förordar att den större delen av det tillkommande bostadsbeståndet bör byggas. För att förverkliga översiktsplanens intentioner bör särskilt fokus ligga på nybyggnation i Stadskärnan, Centrumnära och våra serviceorter för att i högre utsträckning kunna upprätthålla service och att kunna möjliggöra för en god infrastruktur. Dessa tankegångar beskrivs i översiktsplanen och utbyggnadsstrategin.

När områdena fördelas efter åldersgrupper framgår tydliga geografiska skillnader. Det innebär att behovet av olika boendetyper skiljer sig åt mellan olika delar av kommunen. Här har vi ett resonemang kring detta samt ger rekommendationer om vilken bebyggelse som behöver tillföras och var den bör placeras för att uppnå så stor effekt som möjligt utifrån översiktsplanens intentioner samt ge bättre förutsättningar för kommunens ekonomi utifrån skola, barnomsorg, vård och omsorg. Notera att analyserna pekar på övergripande trender och tendenser i respektive zon av kommunen. Det går inte dra några detaljerade slutsatser om enskilda områden. Då krävs fördjupade analyser.



Figur 6: Befolkningsprognos utifrån åldersgrupper för geografiska områden. Fakta över antalet personer från 2017 ligger som bas i prognosen. (Källa: Stadsledningskansliet, Borås Stad, med underlag från SCB)

Stadskärnan

Stadskärnan utgörs av den historiska stadskärnan (rutnätsstaden) samt delar av de centralaste stadsdelarna, ex Norrby, Villastaden, Druvefors etc. Här finns handel, kultur, högskola, arbetsplatser, nöjesliv och andra innerstadskvaliteter samlade. Det är också kommunens och Sjuhärads kärna med många målpunkter för infrastruktur och kollektivtrafik. Enligt översiktsplanen kan stadskärnans kvaliteter vidgas ut i stadsdelarna, framförallt genom att förstärka de urbana stråken med nya bostäder och verksamhetslokaler.

Stadskärnans bebyggelse präglas av tät kvarterstad som ofta rymmer både bostäder, arbetsplatser, handel och service. Andra bebyggelse typer förekommer direkt utanför rutnätsstaden i form av tät eller medeltät bostadsbebyggelse. Lägenheter i flerbostadshus dominerar och hyresrätter är den vanligaste upplåtelseformen. Friliggande hus förekommer undantagsvis. Flera centrala områden har få eller inga boende, då de utgörs av trafik- eller industriområden, där det i många fall finns potential till bostadsbyggnation. Både Vision 2025 och Översiktsplan för Borås har starkt fokus på att öka andelen boende i stadskärnan.

Denna zon är den som har minst antal invånare idag, men det är också den som är minst till ytan, men en hög bebyggelse täthet. Befolkningen i stadskärnan ser ut att öka, vilket överensstämmer med kommunens intentioner att förstärka stadskärnan.

Trend

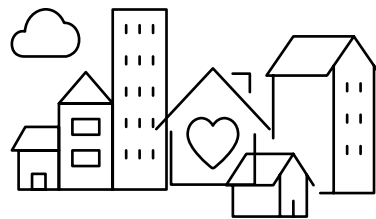
Alla åldersgrupper ökar, vilket innebär en blandad åldersstruktur i staden. Det ställer samtidigt krav att den tillkommande bebyggelsen kan tillgodose många gruppers behov i termer av såväl bostadsstorlekar som upplåtelseformer. Ökningen är störst inom åldersintervallerna upp till 54 år, dvs barn, unga och familjebildande åldrar.

Bostadsbehov

Mot bakgrund av att hyresrätter dominerar i stadskärnan är det önskvärt med tillskott av bostadsrätter, sannolikt med betoning på större lägenheter för att möjliggöra för större hushåll att bo centralt. Samtidigt bör det även fortsätta byggas nya hyresrätter. Små lägenheter och studentbostäder är lämpligt utifrån den höga andelen ensamstående och närheten till högskolan.

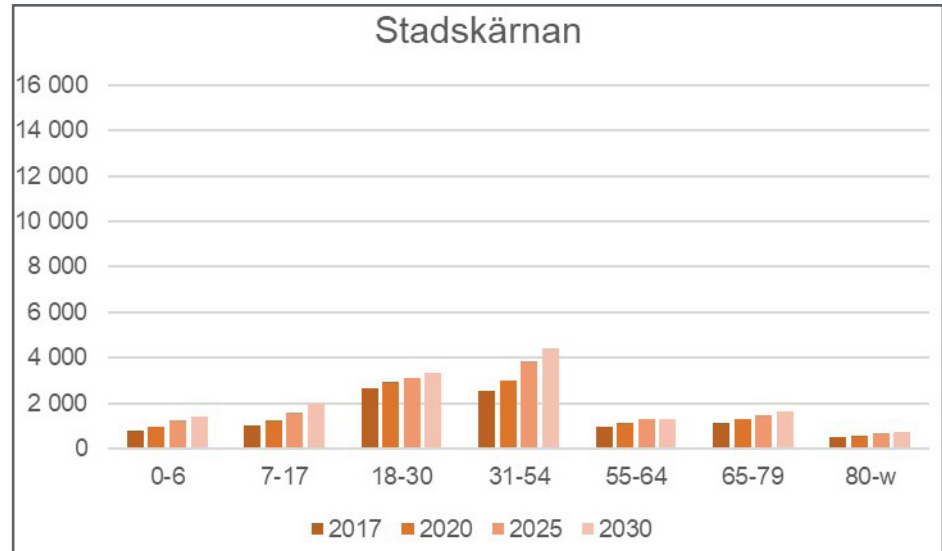
Övriga planeringsbehov

En ökad befolkning i centrala staden förutsätter att många typer av service behöver öka. Inte minst ser vi ett ökat behov av förskola och skola för att möta antalet barn och ungdomar. Det är en stor fördel att samlokalisera framförallt förskolor med bostäder och andra verksamheter. Nya modeller och småskalighet kan behövas för hur vi bygger förskolor i dessa lägen.





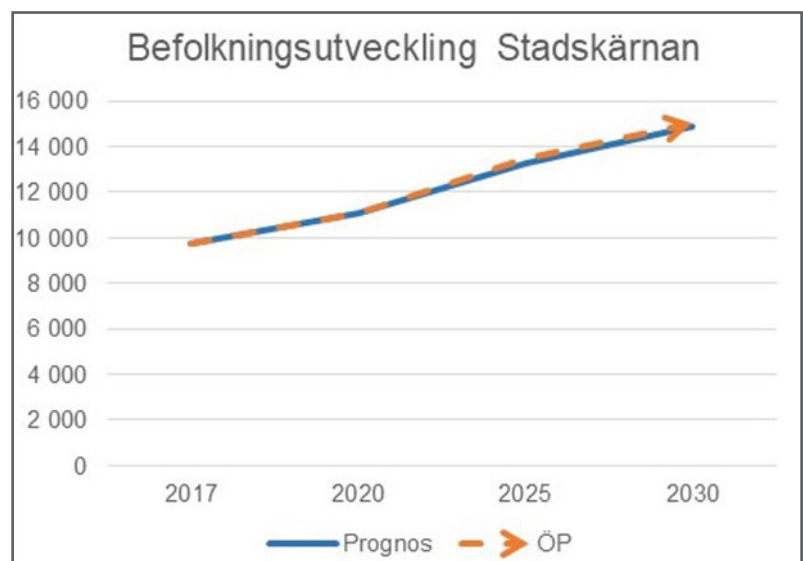
24 % av invånarna är ensamstående utan barn i hushållet.



Figur 7: Befolkningsprognos för Stadskärnan utifrån olika åldersgrupper. Fakta från 2017 ligger som bas i prognosen. (Källa: Stadsledningskansliet ,Borås Stad, men underlag från SCB)

Råd till dig som bygger

- Blanda bostadsstorlekar. Såväl smålägenheter som lägenheter för familjer behövs.
- Välj upplåtelseform så att det finns en bred variation inom stadsdelen.
- Nya bostäder bör kombineras med kommersiell och kommunal service i bottenvåningarna.



Figur 8: Den heldragna linjen visar befolkningsutveckling utifrån prognos. Streckad linje visar en önskan av befolkningsutveckling om översiktsplanens intentioner slår igenom. Den visar på befolkningsutvecklingen utifrån nyproduktion av bostäder kommer vara samma som prognosen visar.

Centrumnära bebyggelse

Den centrumnära bebyggelsen är stadsdelarna närmast stadskärnan. Här är närheten till stadskärnan en tydlig faktor för boendeattraktivitet, med goda förutsättningar för att gå, cykla eller åka kollektivtrafik. Vissa områden är rena bostadsområden, medan andra har inslag av stadsmässighet som påminner om stadskärnan. Bebyggelsen varierar mellan låga och höga bostadshus, grannskapsenheter från rekordåren och bostadshus från miljonprogrammet. Även villabebyggelse förekommer i några områden.

Den centrumnära bebyggelsen har stor förtätningspotential, vilket framgår av översiktsplanen. Här finns möjlighet till större bostadstillskott, främst i de gamla industriområdena på Gässlösa och på längre sikt på Getängen. Regementsområdet är under omvandling till bostadsområde. De centrumnära stadsdelarnas attraktivitet kommer förmodligen öka till följd av att fler värdesätter centralt boende med närhet till arbete, handel och service.

Mer bostäder och blandstad genom förtätning och omvandling kan ses som både en drivkraft för och konsekvens av en sådan utveckling. Därmed är det troligt att investeringsviljan kommer att öka och att befolkningsökningen kan bli större än vad prognosen visar.

Trend

Alla åldersgrupper ökar. Men framförallt är det familjerna som sticker ut och ökar mest.

Merparten av översiktsplanens utvecklingsområden och urbana stråk ligger inom denna zon. Flertalet av framtida möjliga exploateringar ligger här. Det innebär att ökningen inom den orange zonen sannolikt kommer att vara större än vad prognosen säger, men att den extra ökningen främst tillkommer inom översiktsplanens utvecklingsområden. Det är troligt att en sådan ökning innebär att övriga staden inte ökar lika mycket som prognosen visar.

Bostadsbehov

Behov av olika storlekar av bostäder, med betoning på större lägenheter som är attraktivt för barnfamiljer. Den centrumnära zonen är också attraktiv för ensamhushåll vilket skapar behov av små lägenheter.

Här behöver vi kunna möjliggöra för lägenheter för de som säljer sin villa i andra områden i kommunen och flyttar närmare service. Senior- och trygghetsbostäder kommer vara en viktig del, för att skapa bra boende för äldre men även för att sätta igång flyttkedjor till nytta för de som behöver större boende.

Studentbostäder är attraktivt i dessa lägen, främst utmed kollektivtrafikstråk och vid närhet av viktiga servicefunktioner.

Övriga planeringsbehov

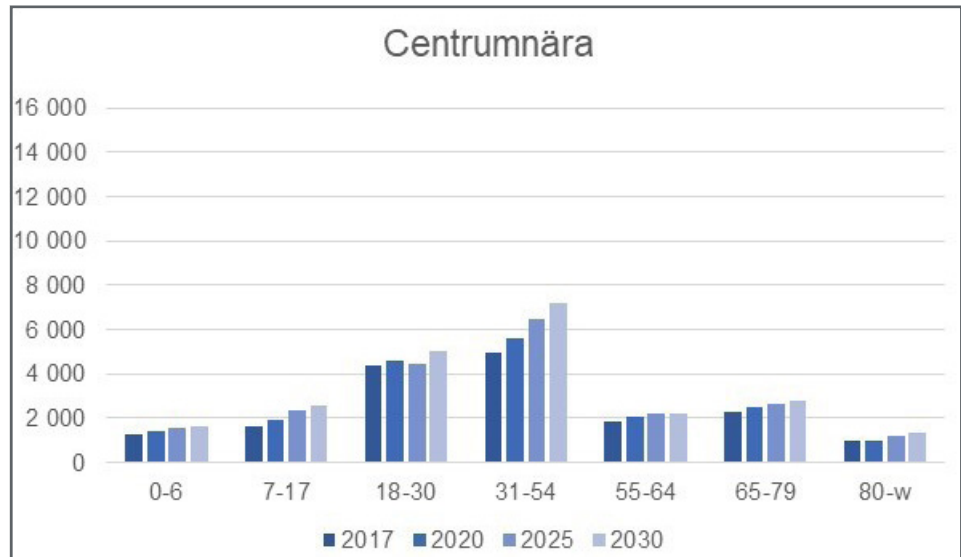
Som kommun och samhälle har vi en stor påverkansmöjlighet då det finns stora ytor att planera för nya bostadsområden från grunden. Tidiga industriområden som står inför omvandling på grund av att funktionen inte fungerar längre. Gässlösa står först på tur.

Det är här vi har en stor chans att påverka bostads- och samhällsstruktur. Större bostadstillskott kräver att de planeras med helhetsperspektiv. Det är en utmaning att i rätt tid lösa den service som krävs. Utbyggnaden kommer behöva styras, exempelvis genom en tydlig strategi och organisation för genomförande. Viktigt med god samverkan såväl mellan kommunens alla förvaltningar som med och mellan exploitörer.





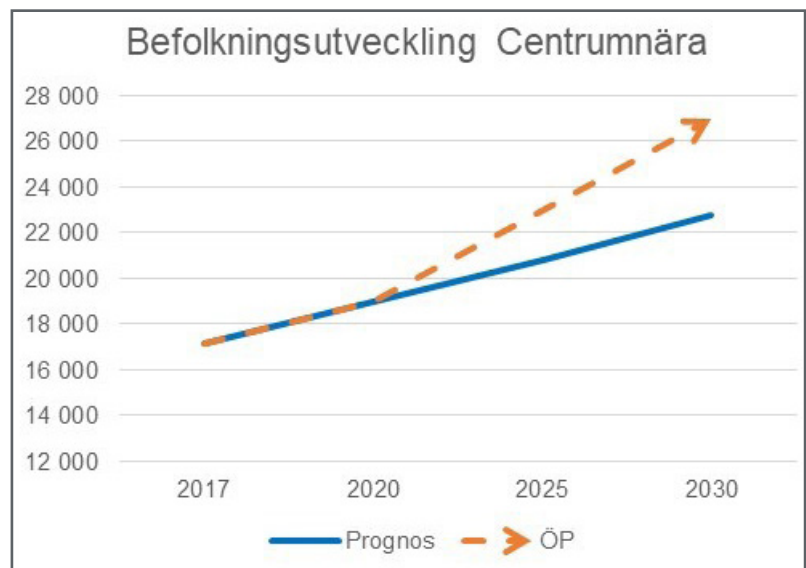
26 % av invånarna är ensamstående utan barn i hushållet.



Figur 9: Befolkningsprognos för centrumnära bebyggelse utifrån olika åldersgrupper. Fakta från 2017 ligger som bas i prognosen. (Källa: Stadsledningskansliet, Borås Stad, med underlag från SCB)

Råd till dig som bygger:

- Olika storlekar och upplåtelseformer behövs, främst större lägenheter.
- Bygg bostäder som attraherar de som vill flytta från sin villa, bl. a. trygghetsbostäder.
- Helhetsperspektiv krävs i omvandlingsområden för att uppnå attraktiva strukturer och bra balans med service.
- Bostadsbyggnation bör koncentreras till kollektivtrafiknära lägen och bidra till attraktiva stråk.
- Nya bostäder bör kombineras med kommersiell och kommunal service i bottenvåningarna.



Figur 10: Den heldragna linjen visar befolkningsutveckling utifrån prognos. Streckad linje visar en önskan av befolkningsutveckling om översiktsplanens intentioner slår igenom. Den visar på befolkningsutvecklingen utifrån nyproduktion av bostäder kommer vara högre än vad som prognosen visar.

Övrig stadsmiljö

Övriga stadsdelar ligger längre från stadskärnan än de centrumnära, men utgör en del av staden och den närheten till service och kollektivtrafik det innebär. Eftersom den övriga stadsbebyggelsen omfattar stora områden med relativt hög befolkningstäthet är detta den folkrikaste delen i analysen. Täthet och karaktär varierar dock betydligt mellan de olika stadsdelarna. De har växt fram under många och olika perioder vilket gör att här finns stora och små flerbostadshusområden, ofta från rekordåren och miljonprogrammet, men det finns också gott om villaområden.

Utvecklingen av stadsdelarna är viktig för att upprätthålla ett brett bostadsutbud i hela staden, vilket talar för att olika typer av bostadsprojekt är välkomna. Samtidigt bör en röd tråd vara att nya bostäder ska förstärka den småskaliga service som ofta är lokaliserad kring stadsdelstorg. Med tillskott av bostäder i torgens närhet och med rimlig exploateringsgrad kan servicen utvecklas och kollektivtrafikens underlag öka.

Trend

Om attraktiviteten att bosätta sig mer centralt ökar i takt med förtätning av den centrumnära bebyggelsen, är det möjligt att tillväxten i den övriga stadsbebyggelsen inte blir så hög som prognosen visar. Stadsutvecklingsområdena Gässlösa och senare även Getängen bedöms ta stort fokus av bostadsbyggandet under kommande period, vilket sannolikt minskar byggintresset i andra stadelar.

Antalet ålderspensionärer ökar, främst i slutet av perioden. Många av bostäderna är lägenheter som saknar hissar samt småhus/villor som har trappor. Det innebär att bekvämlighet och trygghet blir svårare med åren. Sannolikt är det många vill bo kvar i närområdet, vilket försvåras genom att det i många fall är relativt enhetlig struktur inom bostadsområdet och inte fullgod tillgänglighet.

Tillkommande bostadsprojekt inom övrig stadsmiljö bör främst inrikta sig på komplettering med den bebyggelsetyp som saknas inom varje delområde. I huvudsak bebyggelse om är riktad till seniorer med extra fokus på tillgänglighet och trygghet.

Bostäder för familjer återfinns i huvudsak inom det befintliga bostadsbeståndet och kan tillgängliggöras genom flyttkedjor.

Nya bostäder som är inriktade mot senior-/trygghetsbostäder får störst effekt om de planeras i närheten av stadsdelstorg samt där det är god kollektivtrafik. Då finns möjlighet att resa utan bil samtidigt som det stärker mötespunkter och lokal servicen.

Bostadsbehov

Behov av boendeformer för äldre kommer att bli större. Det talar för komplettering med fler tillgänglighetsanpassade bostäder samt senior- och trygghetsboenden. Det leder till ett minskat tryck på den kommunala servicen samt ökad trygghet och bekvämlighet.

I övrigt så bör bostadsbeståndet kompletteras med de boendeformer och storlekar som saknas inom respektive stadsdel.

Övriga planeringsbehov

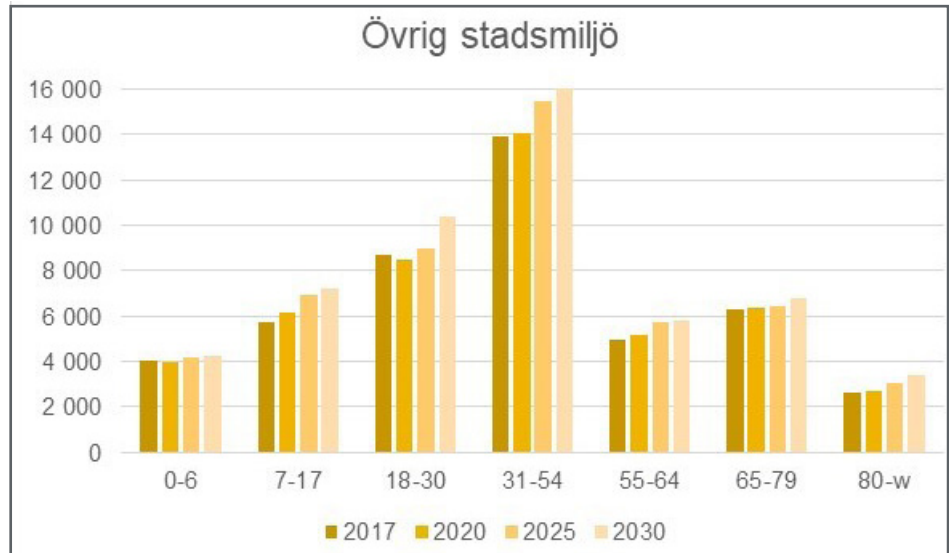
För den kommunala servicen visar prognosen att barn i förskolan ligger på ungefär samma nivå. Däremot säger prognosen att barn och ungdomar som befinner sig i skolåldern ökar. Bedömningen är att delar av den ökningen som visas i prognosen flyttas över till stadens utvecklingsområden.

Behov av exempelvis skola bör bedömas gemensamt med den centrumnära bebyggelsen och samordnas med ett hela staden-perspektiv.





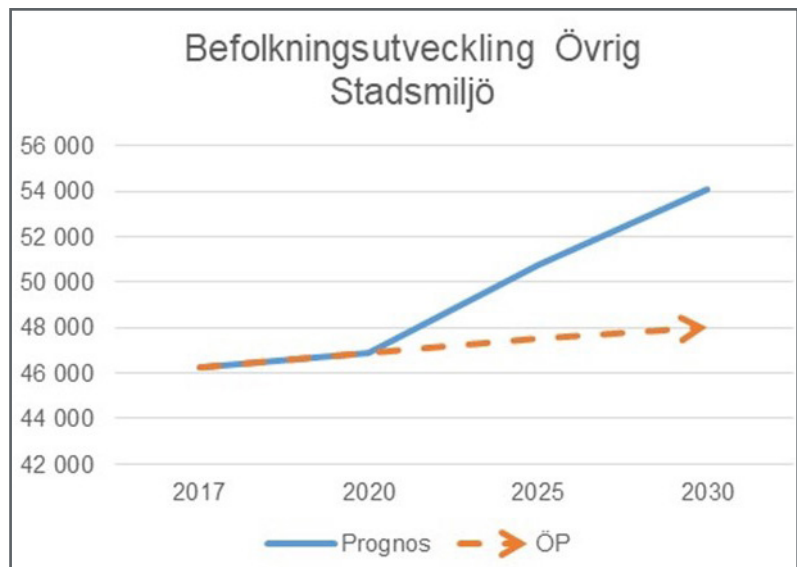
20 % av invånarna är ensamstående utan barn i hushållet.



Figur 11: Befolkningsprognos för övrig stadsmiljö utifrån olika åldersgrupper. Fakta från 2017 ligger som bas i prognosen. (Källa: Stadsledningskansliet, Borås Stad., med underlag från SCB)

Råd till dig som bygger:

- Bygg seniorbostäder och trygghetsbostäder för att möjliggöra kvarboende i närområdet. Placera dem i första hand i närhet till stadsdelstorg och kollektivtrafikståk för att stärka service och mötesplatser.
- Komplettera bostadsområden med nya bostads- och upplåtelseformer.



Figur 12: Den beldragna linjen visar befolkningsutveckling utifrån prognos. Streckad linje visar en önskan av befolkningsutveckling om översiktsplanens intentioner slår igenom. Den visar på befolkningsutvecklingen utifrån nyproduktion av bostäder kommer vara högre än vad som prognosen visar.

Serviceorter

Dalsjöfors, Fristad, Sandared och Viskafors är kommunens större tätorter med vardera ca 3 000 – 5 000 invånare. De är samlingspunkter för service och kollektivtrafik samt viktiga lokala mötesplatser i ett omland av mindre orter och landsbygd. Högstadieskola, vårdcentral, äldreboende och detaljhandel är funktioner som möjliggör ett gott vardagsliv nära natur och landsbygd.

Bebyggelsen är relativt likartad i de fyra orterna. Varje ort har ett torg med offentlig och kommersiell service som omges av flerbostadshus från olika perioder under 1900-talet. Centrumbebyggelsen är i regel omgiven av bostadsområden med småhus. Generellt utgör villabebyggelse den dominerande bostadsformen, vilket speglar att livet i serviceorterna ofta är förknippat med eget boende, familj och närhet till naturen. Lägenhetsbeståndet är till stor del upplåtet med hyresrätt och ägs ofta av allmännyttan.

Enligt översiktsplanen är det önskvärt att öka andelen flerbostadshus i centrala lägen, för att stärka service- och kollektivtrafikutbud. Även radhus och mindre enheter med lägenheter kan vara ett positivt tillskott som kan öka exploateringsgraden utan att påverka skala och identitet negativt.

Trend

Befolkningsprognosen visar att invånarantalet ligger i stort sett konstant under hela perioden. De små barnen minskar något i antal medan barn i skolåldern ökar. Troligen behöver bostadsefterfrågan hos barnfamiljer som vill flytta till serviceorterna tillgodoses.

Vi bedömer att befolkningen kommer att öka vilket inte kommer fram i prognosen. Översiktsplanen visar på serviceorternas viktiga funktion för att stärka landsbygden. Utifrån tillgång till kommunal och kommersiell service så bedömer vi att serviceorterna kommer öka i attraktion för den äldre befolkningen som bor i våra orter och på landsbygden. Utifrån det är det av stor vikt att bygga bostäder som attraherar just denna grupp.

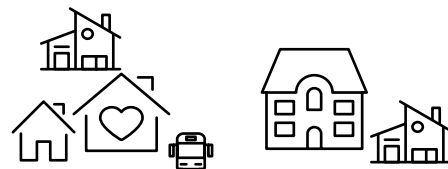
Bostadsbehov

Sannolikt vill många i den äldre generationen bo kvar i serviceorten. På samma sätt är det troligt att många söker stig tillbaka till sin barndomsort när man skaffar familj. Detta kan ha sin grund i lokalkännedom, föreningsliv och sociala kontakter och nätverk. Dock försvåras lokala flyttkejour genom att det ofta saknas alternativ till villan. Genom att komplettera med mindre bostäder för äldre frigörs befintliga småhus och tillgängliggörs för yngre generationer.

Ny villabebyggelse för familjer ska helst lokaliseras inom befintlig tätortsgräns. Komplettera gärna med bostadsrätter som idag finns i en väldigt liten utsträckning och som stärker befolkningsunderlaget för service. Radhus kan vara ett bra sätt för att uppnå en högre expolateringsgrad än villabebyggelse.

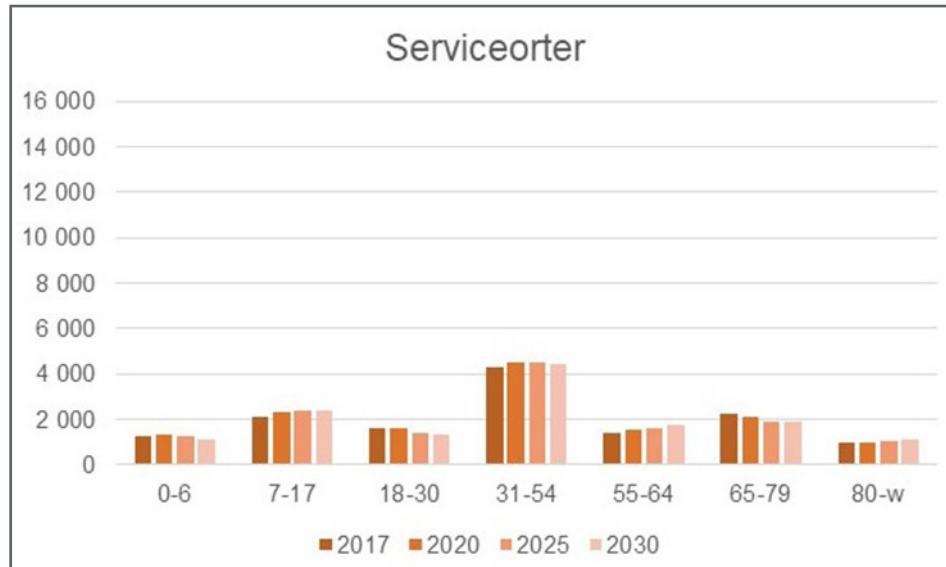
Övrigt planeringsbehov

Centrumpunkterna bör stärkas genom att bostäder, samhällsfunktioner, handel, mötesplatser och kollektivtrafik samordnas. För att serviceorterna ska vara attraktiva för orten och dess omland ska avstånd minskas och stråk stärkas.





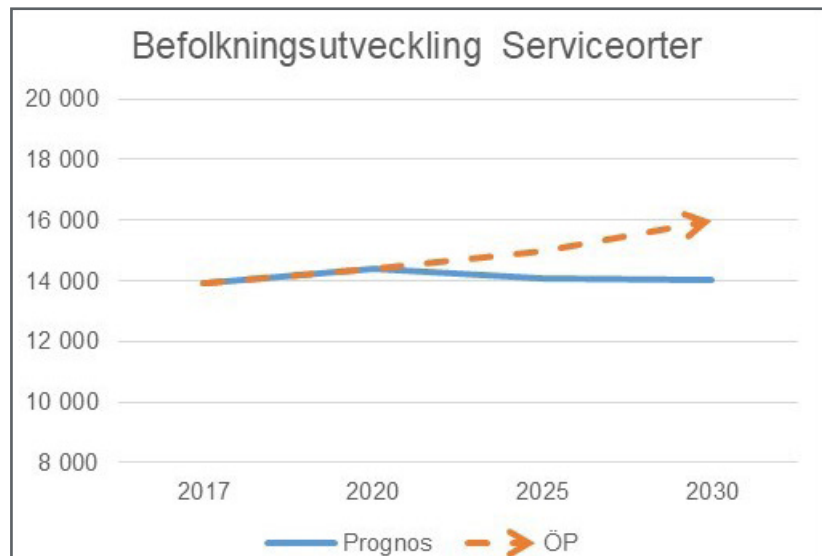
13 % av invånarna är ensamstående utan barn i hushållet.



Figur 13: Befolkningsprognos för serviceorterna utifrån olika åldersgrupper. Fakta från 2017 ligger som bas i prognosen. (Källa: Stadsledningskansliet, Borås Stad, med underlag från SCB.)

Råd till dig som bygger:

- Bygg seniorbostäder och trygghetsbostäder för att möjliggöra kvarboende i närområde.
- Lokalisera villabebyggelse inom befintlig tätortsgrens.
- Komplettera med bostadsrätter
- Radhus kan vara ett bra sätt för att uppnå en högre exploateringsgrad än villabebyggelse.



Figur 14: Den heldragna linjen visar befolkningsutveckling utifrån prognos. Streckad linje visar en önskan av befolkningsutveckling om översiktsplanens intentioner slår igenom. Den visar på befolkningsutvecklingen utifrån nyproduktion av bostäder kommer vara högre än vad som prognosen visar.

Övriga orter och landsbygd

Det här området omfattar kommunens alla tätorter utöver staden och serviceorterna, samt omgivande landsbygd. Invånarantalet varierar mellan ca 300 till strax över 1 000 i de olika orterna. Serviceutbudet ser därmed också olika ut i det här området. De flesta av orterna har offentliga funktioner som förskola eller skola och ibland finns inslag av småskalig handel eller restauranger. Servicen är av stor betydelse för boendemöjligheterna och orterna är viktiga mötesplatser och identitetsbärare för civilsamhället och den närmaste bygden. På landsbygden är bostadsbebyggelsen oftast spridd som enskilda hus eller mindre grupper.

Nya bostäder i orterna kan vara en förutsättning för att t.ex. skolor och andra funktioner ska fungera, eller för att ny service ska kunna utvecklas. Det kan också vara avgörande för möjligheten att bo i omgivande landsbygd. Bostadsformer som kompletterar det befintliga utbudet är viktiga för att möjliggöra kvarboende och bidra till fler åldersgrupper i orterna.

I regel byggs årligen ca 50 enskilda villor utanför detaljplan, företrädesvis på ren landsbygd eller i randzonen till mindre orter. Denna utveckling förväntas fortsätta över tid.

Trend

Ett 20-tal mindre orter ingår i denna prognos liksom den rena landsbygden utanför tätort.

Här ser vi att de riktigt små barnen inte ökar medan skolbarnen ligger relativt konstant. Vår tolkning av prognosen är att små barn minskar i antal på grund av att familjer flyttar till en mindre ort eller landsbygden senare i livet än vad som är fallet idag. Detta kan ha med livstilsförändringar att göra, där exempelvis centralt boende lockar allt fler. Urbaniseringstrenden och högre utbildning påverkar också. Det innebär att fler flyttar till Borås men även till andra städer med högre utbildning.

Det kan också noteras att åldersgrupperna 55 år och uppåt ligger konstant eller ökar vilket visar att många bor kvar under lång tid. Att hitta möjliga alternativ för dem kan innebära att fler barnfamiljer kan berika landsbygden.

Bostadsbehov

Genom att stimulera flyttkedjor kan bostäder i det befintliga bostadsbeståndet frigöras för yngre generationer. Detta skulle kunna gynna exempelvis inflyttning/återinflyttning. Om detta sker bedöms att andelen familjer blir högre än vad prognosen visar.

För att gynna de mindre orterna är det viktigt att den nya bebyggelsen placeras så att de nyinflyttade stärker landsbygdsutvecklingen genom att kunna använda mötesplatser, idrotts- och fritidsaktiviteter samt den service som finns på orten så som ex skolor.

För att motverka trenden att andelen äldre ökar är det viktigt att kunna erbjuda seniorbostäder/trygghetsbostäder. Dessa bostäder bör byggas i orterna alternativt i den angränsande serviceorten för att dra nytta av den service på nära håll som erbjuds och underlättas i vardagen. Det är också ett sätt att hushålla med offentliga resurser.

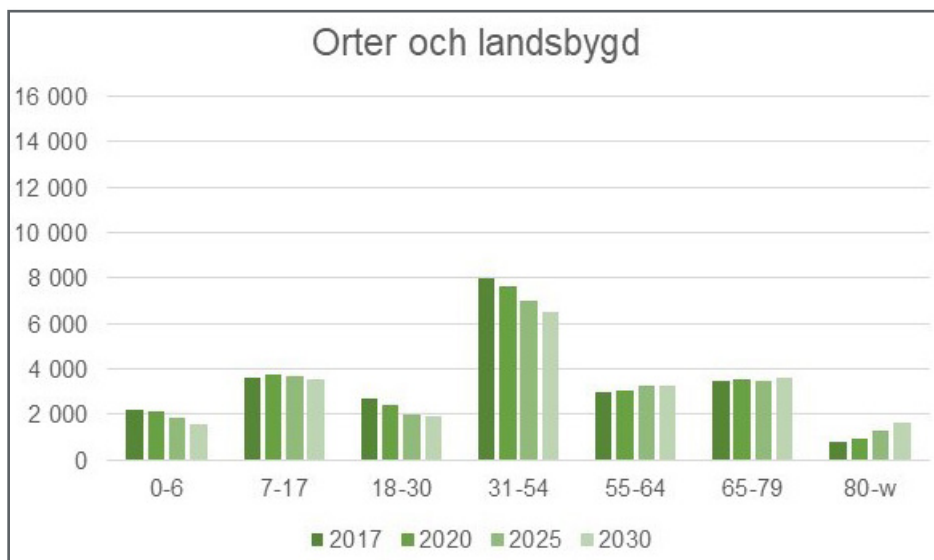
Övrigt planeringsbehov

Det är viktigt att värna om lokala initiativ för utveckling och attraktivitet i mindre orter och landsbygd. Det är en viktig del i att göra landsbygden livskraftig och stärka viljan att bo och verka i hela kommunen. Kommunen, det lokala närings- och föreningslivet är viktiga aktörer i det här sammanhanget.





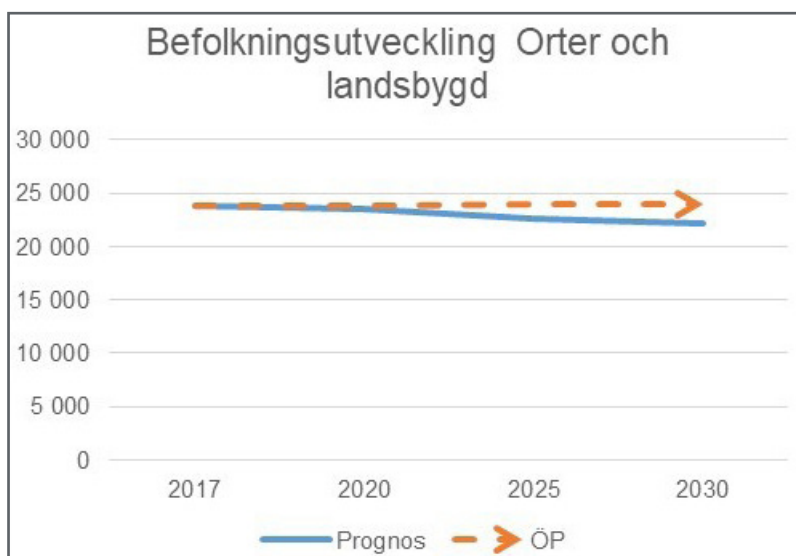
8 % av invånarna är ensamstående utan barn i hushållet.



Figur 15: Befolkningsprognos för övriga orter och landsbygd utifrån olika åldersgrupper. Fakta från 2017 ligger som bas i prognosen. (Källa: Stadsledningskansliet, Borås Stad, med underlag från SCB)

Råd till dig som bygger:

- Bygg seniorbostäder och trygghetsbostäder för att möjliggöra kvarboende i närområde.
- Värna om lokal service genom att samordna den med nya bostäder.
- Stötta lokala initiativ för utveckling och livskraft på landsbygden.



Figur 16: Den heldragna linjen visar befolkningsutveckling utifrån prognos. Streckad linje visar en önskan av befolkningsutveckling om översiktsplanens intentioner slår igenom. Den visar på befolkningsutvecklingen utifrån nyproduktion av bostäder kommer vara högre än vad som prognosen visar.

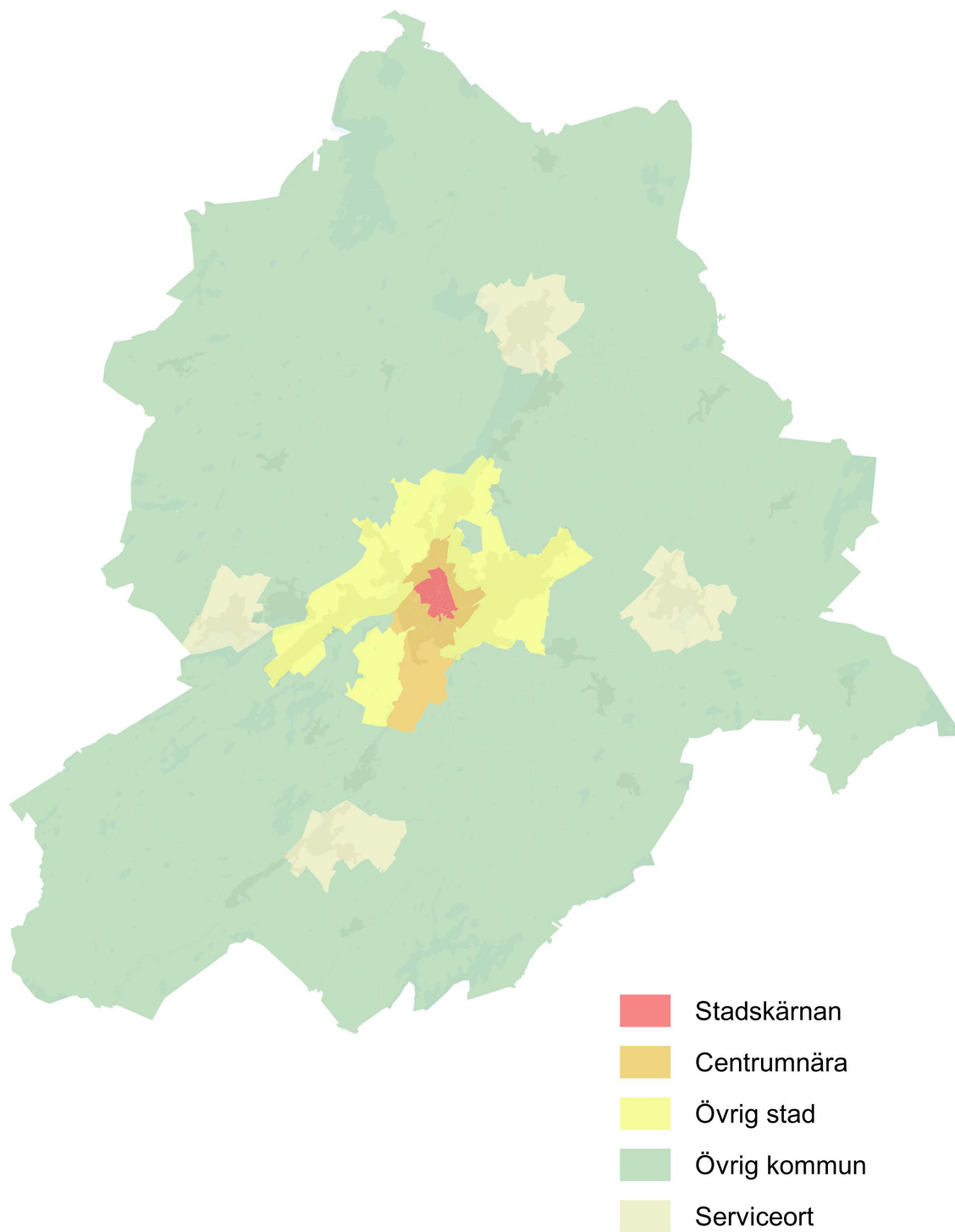
Byggnadsår

Bostadsbyggandet i kommunen har varierat över tid. Nedan redovisas en sammanställning av hur många bostäder som byggdes inom respektive delområde under olika tidsperioder.

Redovisningen kan ge indikationer på standard utifrån olika byggnadskrav (exempelvis hissar och tillgänglighet) samt kommande generationsväxlingar.



Figur 17-21: Bostädernas byggnadsår inom respektive delområde. Fakta från 2018.
Källa: Stadsledningskansliet, Borås Stad, med underlag från SCB.



Figur 22: Redovisning av zoner som prognosen baseras på. Källa: Stadsledningskansliet, Borås Stad

Boendeform för invånare över 65 år

Utifrån de slutsatser som dragits tidigare i analysen har en fördjupning gjorts för invånare över 65 år där vi studerat vilken bostadsform de bor i. Översiktligt är fördelningen av dessa personer i respektive bostadstyp enligt följande (hela kommunen) enligt SCB:

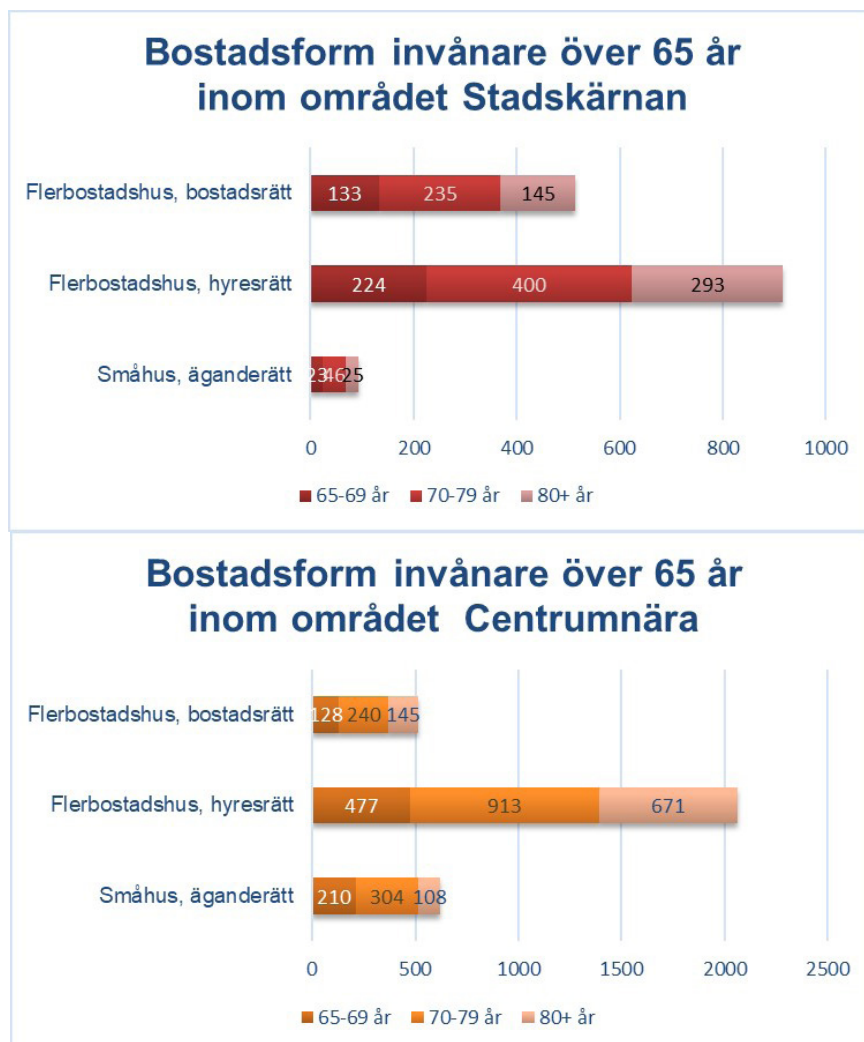
Småhus, hyresrätt	156
Småhus, bostadsrätt	188
Småhus, äganderätt	9760
Flerbostadshus, hyresrätt	6440
Flerbostadshus, bostadsrätt	3784
Specialbostad	540
Övrigt	332
Uppgift saknas	319

Inom kategorin Specialbostad finns exempelvis vård- och omsorgsboende, LSS och SoL-boende.

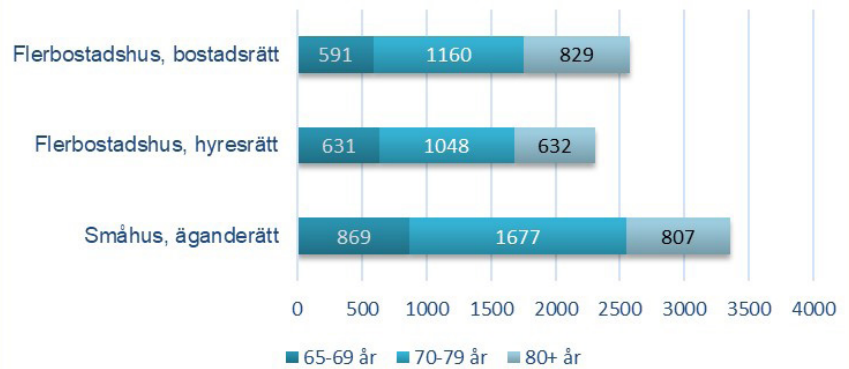
I nedanstående tabeller på delområdesnivå redovisas enbart de tre största kategorierna. Analysen visar att det finns skillnader mellan olika delar av kommunen.

I kommunen finns det knappt 20 000 småhus. Diagrammet nedan visar att det är ungefär 10 000 personer av våra invånare över 65 år som bor i en stor del av dessa småhus (mellan 25-50 procent). Det indikerar att rörligheten i detta bestånd bedöms öka under den kommande 10-årsperioden, vilket även kan leda till ett minskat behov av nyproduktion av villabebyggelse på sikt.

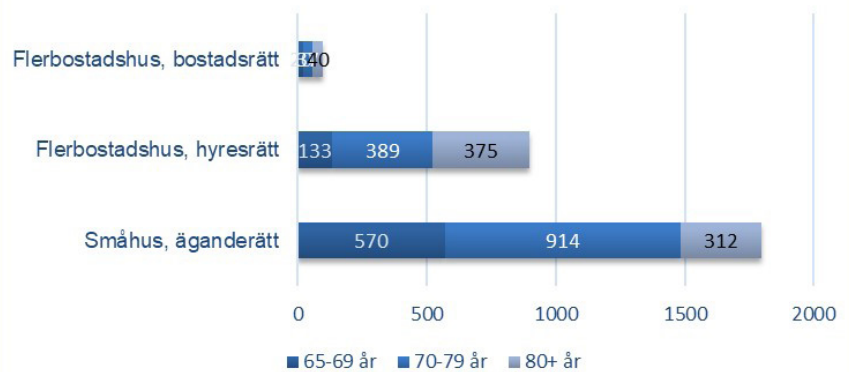
Analysen ska stödja arbetet med att bedöma framtida servicebehov samt byggnation av nya bostäder som attraherar denna grupp.



Bostadsform invånare över 65 år inom området Övrig stadsmiljö



Bostadsform invånare över 65 år inom området serviceorter



Bostadsform invånare över 65 år inom området övrig kommun



Figur 23-27: Fördelning av invånare över 65 år inom respektive bostadsform. Fakta från 2018. Källa: Stadsledningskansliet, Borås Stad, med underlag från SCB



STADSLEDNINGSKANSLIET

ADRESS: Kungsgatan 55, Postadress: 501 80 Borås

WEBBPLATS: boras.se