



# Bostadsförsörjningsprogram för Stenungsunds kommun 2017-2020



Stenungsunds  
kommun

<b>Typ av dokument</b> Program	<b>Beslut av</b> Kommunfullmäktige	<b>Beslutsdatum</b> 2017-04-18 § 80	<b>Dnr</b> 0156/16
<b>Dokumentägare</b> Sektorschef Samhällsbyggnad	<b>Giltighetstid</b> 2017-2020	<b>Framtagen av</b> Tf beredning för bostads- försörjningsprogram	<b>Reviderad</b>

# Innehåll

1. Om bostadsförsörjningsprogrammet	4
2. Regionala och nationella mål, planer och program	6
3. Kommunalt uppställda mål	8
4. Bostadsförsörjningsprogrammets målsättningar	10
5. Befolkningsutveckling	12
6. Befintligt bostadsbestånd	15
7. Behov och efterfrågan	17
8. Bostadsbyggande under programperioden	19
Bilaga 1	23
Bilaga 2	23

# 1. Om bostadsförsörjningsprogrammet

## Övergripande

Utifrån Stenungsunds kommuns övergripande vision och mål har en tillfällig beredning för bostadsförsörjningsprogram reviderat kommunens senaste bostadsförsörjningsprogram (Bostadsförsörjningsprogram 2012-2015) och arbetat fram Bostadsförsörjningsprogram för Stenungsunds kommuns 2017-2020. Programmet beskriver hur kommunen med stöd av bostadsförsörjningen ämnar verka i syfte att stödja kommunens långsiktiga mål.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ändrades den 1 januari 2014 (Lag 2013:866). Lagen tydliggör processen och framtagandet av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning. Den syftar till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja ändamålsenliga åtgärder för att bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner samt ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet, och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Enligt lagen ska kommunfullmäktige varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjning och, om det behövs, kommunal bostadsförmedling. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

## Syfte

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att med grund i kommunens översiktsplan uttrycka Stenungsunds kommuns övergripande strategier för bostadsförsörjningen och redovisa kommunens planeringsberedskap för nya bostäder. Programmet anger en riktlinje för kommunens ambition om expansion, utveckling och för bostadsbyggandets omfattning. Det är ett planeringsunderlag för att möjliggöra byggnation i enlighet med kommunens målsättningar. Kommunens avsikt är även att försöka styra inriktningen på nyproduktionen och andra åtgärder för att tillgodose olika behov som uttrycks i de styrande dokumenten.

## Bostadsförsörjningsprogrammets relation till andra styrande dokument

Förutom nationella mål och lagar utgår programmet från regionala dokument. Västra Götalandsregionens *Vision Västra Götaland – det goda Livet* är den gemensamma utgångspunkten för hur Västra Götaland ska utvecklas för att vara en attraktiv region att bo och verka i. Göteborgsregionens förbundsstyrelse (GR) har antagit strategi- och måldokumentet *Hållbar tillväxt* och *Strukturbild för Göteborgsregionen* som ska ligga till grund för arbetet med att utveckla regionens struktur för att skapa förutsättningar för en hållbar tillväxt.

Bostadsförsörjningsprogrammet är ett komplement till kommunens översiktsplan, ÖP 06. I programmet utvecklas frågor kopplade till kommunens ansvar för bostadsförsörjningen.

Programmet är tänkt att utgöra underlag för kommunens arbete med markförsörjningsplan, eventuell lokalförsörjningsplan, befolkningsprognos, planförsörjning, bygglovshandläggning och investeringsbudget. Tillsammans med befolkningsprognosen är programmet en viktig del för verksamheternas långsiktiga planering.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska ses som ett planeringsunderlag och inte en fixerad plan. Det är viktigt att ha i åtanke att bostadsbyggnation är konjunkturkänsligt och att efterfrågan på bostäder kan förändras över tid.

Utöver översiktsplanen finns andra dokument med målsättningar som påverkar bostadsförsörjningsprogrammet:

- Riktlinjer för kommunal mark, markanvisning och exploateringsavtal
- Stenungsunds kommunvision, Vision 2035
- Bostadsförsörjningsprogram för Stenungsunds kommun 2012-2015.

En beskrivning av dessa styrande dokument finns i Bilaga 2.



## 2. Regionala och nationella mål, planer och program

### Nationella mål

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö, där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder.

### Vision Västra Götaland - Det goda livet

*Vision Västra Götaland – det goda Livet* har tagits fram gemensamt av bland andra Västra Götalandsregionen och kommunerna genom kommunförbunden. Visionen är den gemensamma utgångspunkten för hur Västra Götaland ska utvecklas för att vara en attraktiv region att bo och verka i. Visionen om det goda livet beskriver vad ett gott liv innebär för invånarna i Västra Götaland. Vägen dit förutsätter en hållbar utveckling i tre dimensioner – den ekonomiska, den ekologiska och den sociala.

Förutom visionen om det goda livet omfattar visionen tre delar:

- Hållbar utveckling i tre dimensioner: den sociala, det vill säga människors möjligheter till utveckling i samklang med omgivningen, den miljömässiga/ekologiska och den ekonomiska.
- Arbetet genomsyras av fyra perspektiv: Västra Götaland – en enhet, jämställdhet, integration och internationalisering.
- Fem fokusområden prioriteras: näringsliv, kunskaps- och kompetensutveckling, infrastruktur-kommunikationer, kultur samt hälsa.

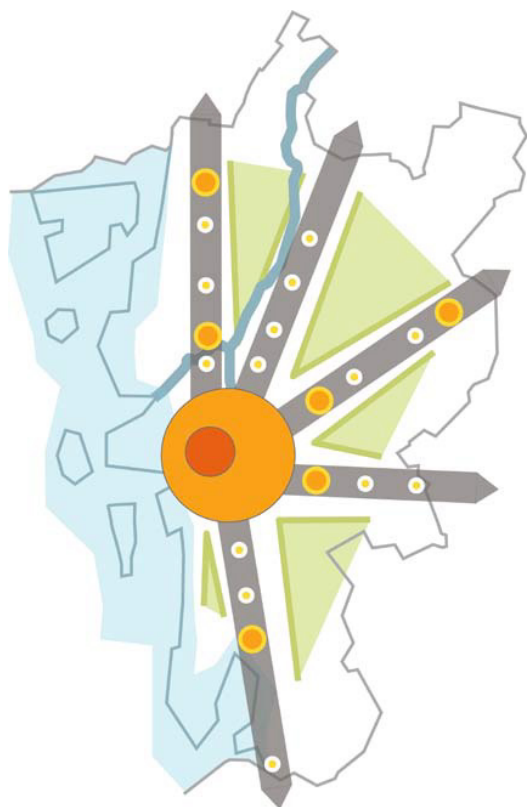
Kopplat till bostadsförsörjning betonas bland annat vikten av att skapa boende- och livsmiljöer av hög kvalitet och att väl fungerande kollektivtrafik har stor betydelse för tillväxt och utveckling. Investeringar i infrastruktur främjar en hållbar tillväxt med god tillgänglighet till och inom Västra Götaland. Infrastrukturutbyggnad ska ta hänsyn till natur- och kulturmiljöer, bidra till bättre bebyggelsemiljöer och beakta olika värderingar utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

### Göteborgsregionens kommunalförbund (GR)

Inom GR finns två viktiga styrdokument som utgör underlag för bostadsförsörjningen. Det är dels *Strukturbild för Göteborgsregionen*, godkänd i maj 2008, dels dokumentet *Hållbar tillväxt*, antaget i juni 2013.

GR har som mål att öka regionens storlek dels i form av förtätning men även genom utvidgning av den lokala arbetsmarknadsregionen. Samtliga medlemskommuner ska ta ett gemensamt ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar. Det goda livet är en ledstjärna. Befolkningstillväxten inom Göteborgsregionen ska vara minst 10 000 invånare per år. För att Göteborgsregionen ska ha en fortsatt god utveckling krävs ett ökat och varierat bostadsbyggande och en omsorg i utformning och utveckling av stads- och tätortsmiljöer.

Strukturbilden för Göteborgsregionen ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur inom regionen och ska vara ett stöd för kommunernas arbete med bostadsförsörjning och översiktlig planering. I strukturbilden ligger Stenungsund i ett av huvudstråken som utgör ryggraden i regionen. Tanken är att huvudstråken ska utvecklas genom en attraktiv kollektivtrafik i enlighet med K2020. Bilden redovisar utvecklingen av kärnan, stadsområdet, huvudstråken, kustzonerna och de gröna kilarna.



Bostadsförsörjningsprogrammet utgår från GR:s mål- och strategidokument. En grundläggande tanke i GR:s strukturbild är att bostäder byggs nära stationer eller i orter som är knutna till stationerna med god kollektivtrafik. Detta stärker förutsättningarna för en uthållig tillväxt. Om det går att gå eller cykla till och från en station är mycket vunnit. Är det längre än en kilometer behövs en god kollektivtrafik som knyter samman orten/bostadsområdet/verksamhetsområdet med stationen.

På grund av ökat behov av bostäder bland annat genom ökning av antalet nyanlända har behovet av bostäder inom Göteborgsregionen ökat och regionala överenskommelser om att öka planeringstalet för byggande gjorts. Bostadsbristen är idag är en tillväxtbegränsande faktor och enligt GR bör de regionala planeringstalen den kommande femårsperioden öka med cirka 0,5 %. För regionen innebär detta att ambitionen avseende bostadsförsörjningen bör ligga runt 1,5 % istället för det mer traditionella 1%.

### Lagstiftning

Den lagstiftning som i första hand styr kommunens ansvar för bostadsförsörjning är följande:

- Regeringsformen (1974:152)
- Kommunallag (1991:900)
- Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- Plan- och bygglag (2010:900)
- Socialtjänstlag (2001:453)
- Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade
- Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
- Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

### Byggnation på landsbygden

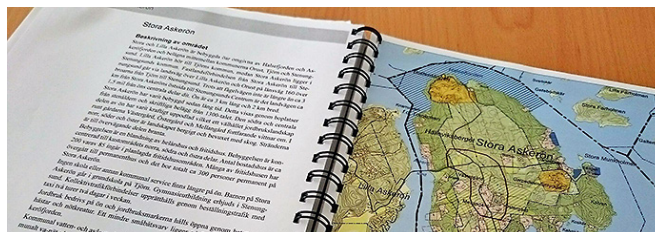
I linje med Hållbar tillväxt, strukturbilden och Vision 2035 ska kommunen planera för en samhällsstruktur som främjar miljöanpassade och resurssnåla transporter. Därför är det viktigt att till exempel se till att bostadsområden lokaliseras nära skola, förskola och kollektivtrafik. Det innebär att byggnationen ska präglas av att cirka 85-90 % byggs enligt strukturbilden. Cirka 10-15 % kan byggas utanför planlagt område. Det är dock väsentligt att beakta att utbyggnad sker med rimlig närhet till kommunikation och kommersiell service. Vidare är det viktigt att alltid se utbyggnad av till exempel bostäder, kommunal och kommersiell service, näringsliv, infrastruktur, kommunikationer samt tillgång till naturområden som en enhet där de olika delarna är beroende av varandra.

# 3. Kommunalt uppställda mål

## Översiktsplan

Kommunens nu gällande översiktsplan (ÖP06) antogs 2010. Arbetet med en ny översiktsplan har påbörjats och beräknas vara klart 2018. Det utgår ifrån lokala och regionala politiskt antagna styrdokument (Stenungsunds kommuns vision samt regionala styrdokument som *Hållbar tillväxt*, *GR:s strukturbild* och *K2020*). Detta bostadsförsörjningsprogram utgår från samma styrdokument och harmonierar på så sätt med det påbörjade arbetet med den nya översiktplanen. I kommunens gällande översiktsplan anges att planen ska skapa beredskap för en fortsatt expansion och att den årliga ökningen bör ligga på cirka 1 %. Befolkningsutvecklingen har under den närmsta perioden fram till år 2015 varit genomsnittligt omkring 1 %.

Enligt översiktsplanen kräver en årlig befolkningssökning om 1 % en produktion om cirka 140 nya bostäder per år, om man antar en genomsnittlig hushållsstorlek på 2,3 invånare per bostad. Bostadsförsörjningsprogrammet bör utifrån det innehålla en planering för upp till 600 bostäder. I översiktplanen anges även att ”bostadsbehovet ska tillgodoses i blandat boende med villor, grupphus och flerbostadshus och med olika upplåtelseformer i äganderätt, hyresrätt och bostadsrätt”. En ändamålsenlig bebyggelsestruktur där tyngdpunkten av utbyggnaden ska ske väster om E6 ska prövas. Skapa möjlighet för att en utbyggnad ska kunna ske utmed kollektivtrafikstråket Spekeröd-Ucklum-Svenshögen.



I ÖP06 hänvisas till följande av kommunfullmäktige antagna delmål som har koppling till bostadsbyggnationen.

- I Stenungsund ska finnas en mångfald av boendeformer såsom hyresrätter, bostadsrätter och enskilt ägande.
- Vid ny- och ombyggnad ska bostäder anpassas från början så att man kan bo hemma så länge man vill och kan.
- Man ska kunna bo kvar i sin självvalda bostad även vid stora behov av vård och omsorg.
- För en kort och långsiktig planering ska utbyggnadsbehoven i form av planläggning av bostäder, infrastruktur, rekreationsområden, skolor, lokaler med mer bemötas snabbt och effektivt.

Vidare anges i ÖP att:

- nya bebyggelseområden på lång sikt ska lokaliseras med god tillgänglighet till kollektivtrafik och dimensioneras så att grundläggande boendeservice kan utvecklas i områdena
- nya bostäder inte bör tillkomma där det är olämpligt med tanke på omgivningspåverkan från djurhållning eller där befintligt jordbruk försvåras på annat sätt, såvida det inte har direkt koppling till jordbruket på platsen.





# 4. Bostadsförsörjningsprogrammets målsättningar

Kommunfullmäktige antog i augusti 2014 följande vision för Stenungsunds kommun:

”Stenungsund, det goda samhället med framtidstro och utveckling med människan och naturen i centrum”.

Till Vision 2035 finns två avgörande inriktningar:

- Attraktivt och välkomnande
- Ekonomisk, ekologisk och social hållbar utveckling

Bostadsförsörjningsprogrammets målsättningar har sin utgångspunkt i ovanstående vision och inriktningar.

## Bostadsförsörjningsprogrammets målsättningar

Mål för bostadsförsörjningsprogrammet 2017-2020 har sin grund i tidigare nämnda styrande dokument och redovisas under den kommunövergripande visionens inriktningar.

### Inriktning: Attraktivt och välkomnande

- Kommunen ska verka för att skapa bostadsområden som upplevs harmoniska, trygga och tillgängliga av samhällets samtliga medborgare.
- För en kort- och långsiktig planering ska utbyggnadsbehoven i form av planläggning av bostäder, infrastruktur, rekreationsområden, skolor och lokaler bemötas snabbt och effektivt.
- Kommunen ska enligt ÖP06 eftersträva runt 1 % befolkningsökning/år vilket motsvarar cirka 140 nya bostäder/år. På grund av ett ökat bostadsbehov i Göteborgsregionen sedan ÖP06 är kommunens strävan att kunna möta ett ökat behov, målsättningen är 1,5 % som planeringstal för byggande.

Samtidigt är det viktigt att utbyggnad av övrig samhällservice ska gå i takt. Bedömning av planerat byggande visar på fler än 200 bostäder per år. De senaste årens befolkningsökning ligger på cirka 1 %. Nuvarande befolkningsprognos anger en genomsnittlig befolkningsökning på cirka 1,1 % per år.

- Bygglov och planarbete ska synkroniseras med utbyggnad av kommunal service, till exempel skola och förskola.
- Lokala mötesplatser bör byggas in i nya bostadsområden.
- Stenungsunds kommun vill åstadkomma en god bebyggd miljö där det kulturhistoriska arvet värnas och utvecklas.
- God tillgång till kollektivtrafik och kommunal service ska prägla planeringen av mark för bostäder.
- Kommunen ska planera för en fortlöpande utbyggnad av gång- och cykelvägar.
- De olika delarna i livsmiljön - boende, arbete, tillgång till service och fritid - bör finnas inom räckhåll så att dagliga transporter kan minskas. Vid detaljplanering och om det är längre än en kilometer från ett nytt område till en station behövs en god kollektivtrafik som knyter samman orten/bostadsområdet/verksamhetsområdet med stationen. Detta gäller inte generellt för enskilda fastigheter i glesbygd.
- Kommunen ska ha en fortlöpande dialog med näringslivet om förändringar som kan påverka utvecklingen och bostadsbyggandet.



### Inriktning: Ekologisk, ekonomisk och social hållbar utveckling

- Bostadsområden bör planeras utifrån visionen om ett hållbart samhälle.
- Kommunen ska uppmuntra byggnation av miljöanpassade och energieffektiva fastigheter.
- Kommunen planerar för en samhällsstruktur som främjar miljöanpassade och resurssnåla transporter.
- Hänsyn ska tas till rådande växter och djur vid planering av bostadsområden.
- Kommunen ska motverka kategoriboende/segregerat boende genom att blanda boendeformer och upplåtelseformer i ett och samma område. Det måste också finnas billiga bostäder att tillgå.
- Vid ny- och ombyggnad av bostäder ska tillgänglighet beaktas från början så att man kan bo hemma så länge man vill och kan.

### Medborgarinformation

- Kommunen bör ha en enkel, fullständig och lättåtkomlig information om bygglovshanderingen och de regler som styr denna både i och utanför detaljplan.
- Kommunen ska utarbeta bra och allsidig information som följer med bygglovsansökan.

### Lokalisering

- Möjligheter för utbyggnad öster om E6 ska prövas.
- Nybyggnation på lucktomter i etablerade områden och andra ounyttjade byggrätter inom gällande detaljplaner bör stimuleras. Därigenom förbättras förutsättningar för förskola och skola.
- Utbyggnadstakten måste vara balanserad för att den kommunala service som krävs ska kunna byggas ut i samma takt som befolkningsökningen på orten.
- Utbyggnaden av bostäder och infrastruktur bör anpassas till förutsebara klimatförändringar under bostädernas och infrastrukturens beräknade livslängd.
- Kommunen ska planera för en samhällsstruktur som främjar miljöanpassade och resurssnåla transporter. Därför är det viktigt att till exempel se till att bostadsområden lokaliseras nära skola, förskola och kollektivtrafik.
- Kommunen ska ge förutsättningar och ha en planberedskap för alla orter att utvecklas.

# 5. Befolkningsutveckling

## Tillbakablick och nuläge

Stenungsunds kommun har historiskt varit en expansiv kommun med kraftig befolkningsutveckling. Sett över en femårsperiod har befolkningen i snitt ökat med 1 % per år. Den 31 december 2015 hade Stenungsunds kommun 25 508 invånare. Detta innebär en ökning med 233 personer från föregående år och en procentuell ökning om 0,9 %. Genom nedanstående tabell kan man se att befolkningsökningen de senaste fyra åren både har sin grund i ett positivt flyttnings- och födelsenetto.

Om man studerar befolkningsutvecklingen mellan 2013 och 2015 per delområde kan man se att alla delområden haft en positiv utveckling, förutom Ucklum som har minskat med fyra personer. Störst ökning finner man i Norum.

## Befolkningsutveckling 2011-2015

År	Folk-mängd	Folk-ökning	Ökning %	Födda	Döda	Födelse-överskott	Inflyttade	Utflyttade	Flyttnings-netto
2015	25 508	233	0,9	254	218	36	1 500	1 303	197
2014	25 275	343	1,4	287	181	106	1 433	1 195	238
2013	24 932	64	0,3	265	221	44	1 284	1 264	20
2012	24 868	267	1,1	279	195	84	1 326	1 144	182
2011	24 601	309	1,3	275	221	54	1 476	1 223	253

Källa: SCB

## Förändring 2013-2015 per ålderskategori

Ålder	Förändring 2015-2020			Förändring 2015-2020				
	2013	2014	2015	2013-2014	2014-2015	2013-2015		
0-5	1 900	1 922	1 884	22	-38	1,2	-2,0	-0,8
6-15	3 244	3 311	3 385	67	74	2,1	2,2	4,3
16-18	926	934	905	8	-29	0,9	-3,1	-2,3
19-24	1 783	1 758	1 755	-25	-3	-1,4	-0,2	-1,6
25-44	5 983	6 030	6 042	47	12	0,8	0,2	1,0
45-64	6 455	6 519	6 626	64	107	1,0	1,6	2,6
65-74	2 718	2 778	2 813	60	35	2,2	1,3	3,5
75-84	1 414	1 478	1 561	64	83	4,5	5,6	10,4
85-w	509	545	537	36	-	7,1	-1,5	5,5
<b>Total</b>	<b>24 932</b>	<b>25 275</b>	<b>25 508</b>	<b>343</b>	<b>211</b>	<b>1,4</b>	<b>0,9</b>	<b>2,3</b>

Källa: SCB

## Befolkningsförändringar 2013 – 2015 per delområde

				Förändring i absoluta tal	
Område	2013	2014	2015	2013-2014	2014-2015
Norum	13 337	13 568	13 670	231	102
Stora Höga	3 195	3 226	3 252	31	26
Jörlanda	2 413	2 420	2 443	7	23
Spekeröd	1 167	1 183	1 205	16	22
Ucklum	1 177	1 190	1 173	13	-17
Svenshögen	828	844	898	16	54
Ödsmål	2 802	2 829	2 855	27	26
Rest	13	15	12	2	-3
<b>Totalt</b>	<b>24 932</b>	<b>25 275</b>	<b>25 508</b>	<b>343</b>	<b>233</b>

Källa: SCB

## Befolkningsprognos

Befolkningsprognos för åren 2016-2020 tyder på en genomsnittlig ökning av befolkningen med cirka 1,1 % per år under perioden.

### Befolkningsprognos 2016-2020

År	Folkmängd	Folkökning	%
2016	25 715	207	0,8
2017	25 920	205	0,8
2018	26 225	305	1,2
2019	26 580	355	1,4
2020	26 945	365	1,4

Källa: Befolkningsprognos Stenungsunds kommun 2016-2020

I nedanstående tabell presenteras hur födelsenetto respektive flyttningsnetto prognostiseras att utvecklas de kommande åren.

### Prognostiserade befolkningsförändringar 2016-2020 (avrundat till närmaste 5-tal)

År	Folk-mängd	Födda	Döda	Födelse-netto	Inflyttade	Utflyttade	Flyttnings-netto	Folkökning
2016	25 715	275	215	60	1 400	1 250	150	205
2017	25 920	280	220	60	1 400	1 250	150	205
2018	26 225	280	225	60	1 500	1 255	245	305
2019	26 585	290	230	60	1 560	1 265	295	355
2020	26 945	295	230	65	1 580	1 280	300	365

Källa: Befolkningsprognos Stenungsunds kommun 2016-2020

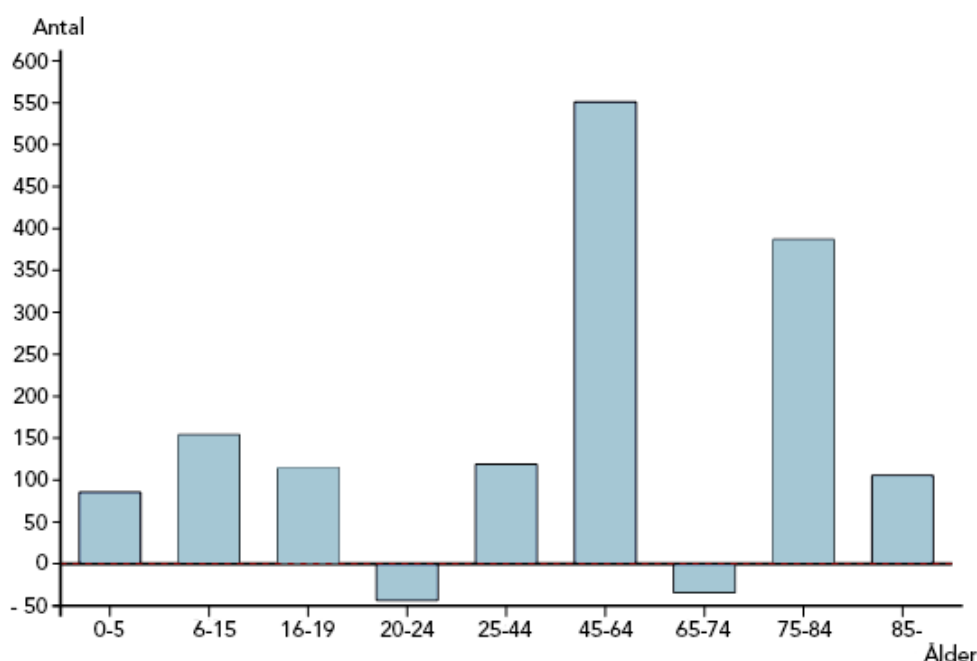
Om man studerar befolkningsprognosen fördelat per delområde kan man se att den främsta befolkningsökningen prognostiseras att ske i Norum och de södra kommundelarna.

## Befolkningsförändringar 2015 – 2020 per delområde (2016-2020 är avrundat till närmaste 5-tal)

Område	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Förändring 2015-2020	
							Absoluta tal	Procent
Norum	13 670	13 880	14 050	14 200	14 480	14 905	1 235	9
Stora Höga	3 252	3 255	3 240	3 475	3 450	3 405	153	5
Jörlanda	2 443	2 440	2 430	2 400	2 500	2 595	152	6
Spekeröd	1 205	1 205	1 200	1 180	1 265	1 240	35	3
Ucklum	1 173	1 170	1 250	1 265	1 255	1 230	57	5
Svenshögen	898	900	900	895	880	865	-33	-4
Ödsmål	2 855	2 850	2 835	2 800	2 740	2 685	-170	-6
Rest	12	10	15	15	15	15	3	25
<b>Totalt</b>	<b>25 508</b>	<b>25 715</b>	<b>25 920</b>	<b>26 225</b>	<b>26 580</b>	<b>26 945</b>	<b>1 437</b>	<b>6</b>

Källa: Befolkningsprognos Stenungsunds kommun 2016-2020

## Förändringar 2015 – 2020 per åldersgrupp



Källa: Befolkningsprognos Stenungsunds kommun 2016-2020

Prognostiserad befolkningsförändring 2015-2020 visar att antalet personer i åldrarna 20-24 år och 65-74 år minskar under åren medan antalet personer i åldrarna 45-64 år och 75-84 år ökar kraftigt.

## Västra Götalandsregionens befolkningsprognos

Befolkningen ökar i Västra Götaland. I befolkningsprognosen från 2016 förväntas Västra Götalands befolkning växa till nästan 1,9 miljoner invånare år 2030. Det innebär 240 000 fler invånare 2030 jämfört med 2014, det vill säga drygt 15 000 fler invånare varje år igenomsnitt. Befolkningsökningen prognostiseras vara högre under de närmaste åren jämfört med den senare delen av prognosperioden. De närmaste åren beräknas befolkningen öka med mellan 17 000 –20 000 invånare per år.

## 6. Befintligt bostadsbestånd

Den 31 december 2015 fanns det 7 144 småhus, 217 övriga hus, 259 specialbostäder och 3 147 lägenheter i flerbostadshus i kommunen. Det har sedan 2013 skett en ökning på alla delar av bostadsbeståndet.

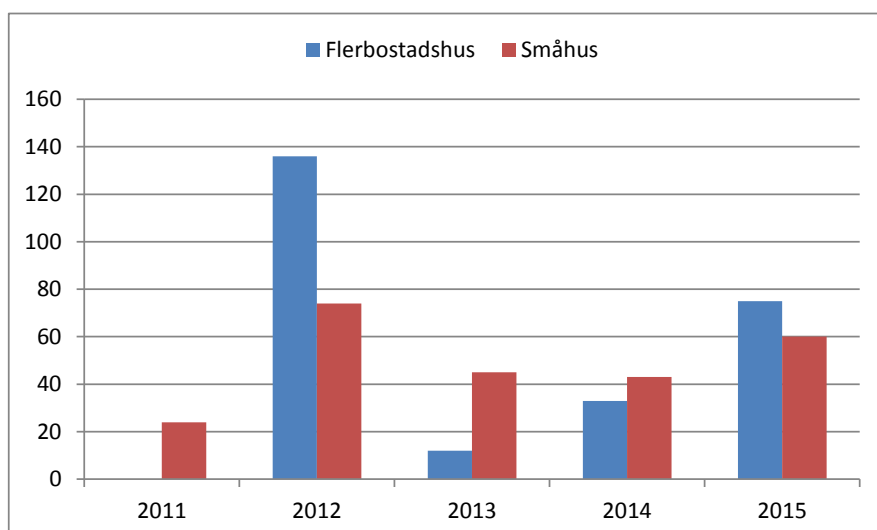
Befintligt bostadsbestånd 2013-2015

	2013	2014	2015	Förändring 2013-2015
Småhus	7 032	7 080	7 144	112
Flerbostadshus	3 086	3 085	3 147	61
Övriga hus	185	186	217	32
Specialbostäder	210	217	259	49

Källa: SCB.

Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus). Flerbostadshus avser bostadsbyggnader som innehåller tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus. Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder. Den 1 januari 2015 beräknades antalet fritidshus i kommunen vara 1 093 jämfört med 1 091 år 2013 och 1 129 år 2010.

Färdigställda lägenheter i nybyggda hus 2011-2015



Källa: SCB

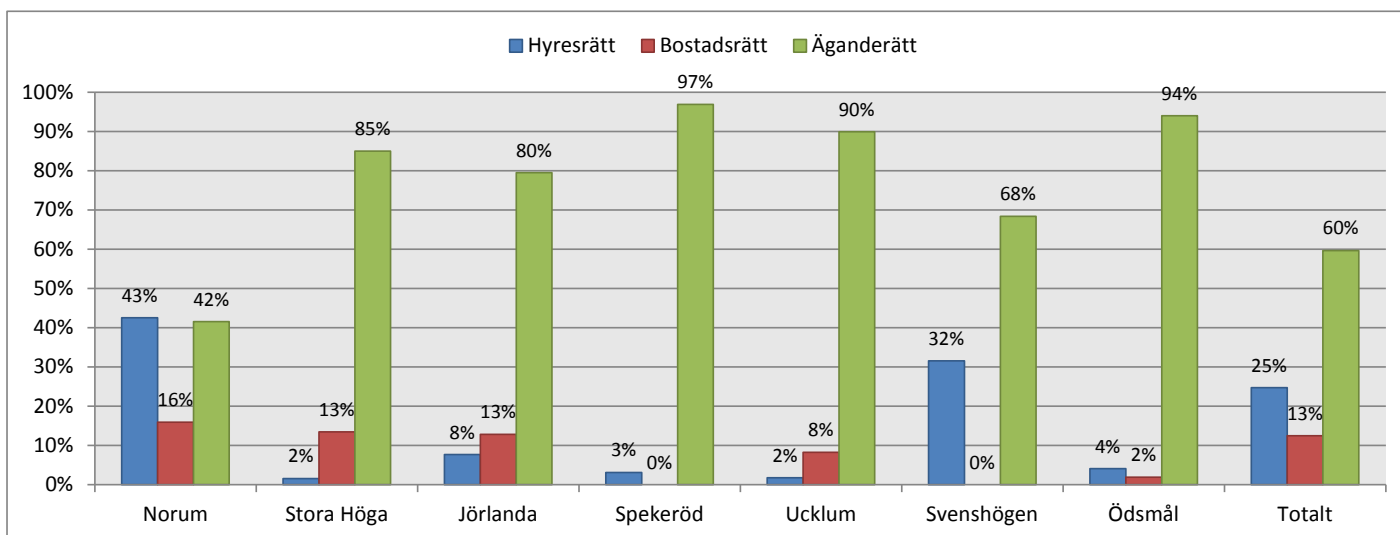
## Upplåtelseformer

Det kalkylerade bostadsbeståndet var den 31 december 2015 fördelat på nedanstående sätt i de olika delområdena.

Antal bostäder efter upplåtelseform per kommundel och totalt

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Total
Norum	2 726	1 022	2 663	6 411
Stora Höga	17	145	918	1 080
Jörlanda	73	122	758	953
Spekeröd	14	0	438	452
Ucklum	8	37	404	449
Svenshögen	115	0	249	364
Ödsmål	43	20	995	1 058
<b>Totalt</b>	<b>2 663</b>	<b>1 346</b>	<b>6 425</b>	<b>10 767</b>

Andel bostäder efter upplåtelseform per kommundel och totalt



Ovanstående innebär att cirka 60 % av bostäderna i kommunen utgörs av äganderätter, 26 % hyresrätter och 12 % av bostadsrätter. Som ovanstående tabell illustrerar skiljer sig fördelningen mellan olika upplåtelseformer åt mellan de olika delområdena.



# 7. Behov och efterfrågan

## Stenungsundshem AB

Kommunens bostadsbolag, Stenungsundshem AB, har 1 980 lägenheter, cirka 3 900 hyresgäster och vid årsskiftet 2015/2016 cirka 5 800 intresseanmälningar från bostadssökande. Bolaget står för cirka 20 % av den totala andelen bostäder i kommunen. Efterfrågan på lägenheter är stor och uthyrningsgraden under 2015 var över 99 %.

Stenungsundshem AB ägs av Stenungsunds kommun och bolaget är en del av kommunens verksamhet. I ägardirektiv för Stenungsundshem står att syftet och målsättningen för bolagets verksamhet är, utöver vad som anges i bolagsordningen, att Stenungsundshem ska vara ett allmännyttigt bostadsföretag som ska främja utvecklingen av Stenungsunds kommun genom att tillhandahålla attraktiva bostäder. Vidare beskrivs bland annat att verksamheten ska bedrivas utifrån långsiktigt hållbar utveckling; ekonomiskt, socialt och miljömässigt samt att bolagets innehav av hyresrätter är ett viktigt inslag i kommunens ambitioner att tillhandahålla bostäder för alla och ta ett socialt ansvar på bostadsmarknaden. Bolaget ska samverka med kommunens verksamheter för genomförandet av dessa ambitioner och samverkar med individ- och familjeomsorgen och enheten för integration.

## Tomt- och småhuskö

I dagsläget är det cirka 200 personer som har betalat årsavgift till kommunens tomtkö. Regler som gäller för tomtkö finns att läsa i dokumentet *Avgifter och regler för tomt- och småhuskö i Stenungsunds kommun*. I de områden där utbudet av tomter har funnits de senaste åren har efterfrågan varit begränsad. Relativt många har stått i kö i många år utan att ha anmält intresse för att köpa någon av de tomter som har erbjudits.

## Särskilda grupper

Kommunen måste enligt Socialtjänstlagen (SoL) tillhandahålla särskilda boendeformer för äldre med omfattande behov av service, stöd och omvårdnad. Enligt lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS) ska kommunen också tillhandahålla bostäder med särskild service för människor med fysiska, psykiska eller andra svårigheter i sin livsföring. Kommunen menar att nya bostäder ska byggas så att de redan från början är anpassade för personer med olika funktionsnedsättningar. Viss inventering av tillgänglighet i befintligt lägenhetsbestånd har gjorts. Av Stenungsundshems befintliga cirka 2000 lägenheter kan 50 % nås via markplan eller med hiss.

Ökningen av antalet äldre pekar på ett ökande behov av bostäder med särskild service samt sannolikt ökande krav på bostadsanpassningsbidrag om vi ska nå målet om att äldre personer och personer med funktionsnedsättning ska kunna bo kvar i sitt område.

Kommunen arbetar med överenskommelse med kommunala och privata fastighetsägare att sänka krav på bostadssökande till exempel genom att godkänna försörjningsstöd som inkomst. Kommunen arbetar även med möjligheten att införa hyresgarantier. Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Till exempel om du är projektanställd och har regelbunden inkomst, men hyresvärden kräver en tillsvidareanställning för att du ska få ett eget hyreskontrakt på en lägenhet.

## Nyanlända

Den 1 mars 2016 trädde lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning i kraft. Lagen innebär att en kommun ska ta emot ett visst antal nyanlända oavsett om det finns en ledig bostad eller inte i kommunen. Tidigare kunde mottagande justeras efter tillgången på lediga bostäder, men detta gäller numera inte. Därmed kommer behovet av lägenheter för denna grupp att öka under kommande år då Sverige under 2015 tog emot historiskt höga nivåer asylsökande.

## Hemlösa

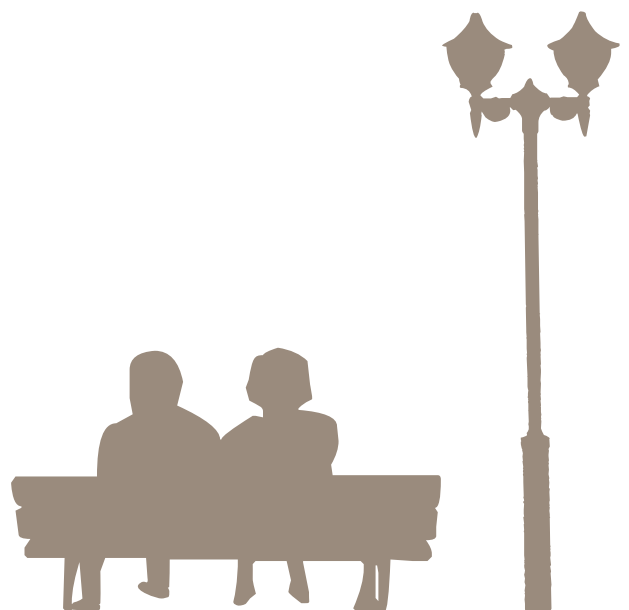
Socialstyrelsens använder en bred definition av hemlöshet, som omfattar fyra olika situationer som personer kan befinna sig i för en kortare eller längre tid. Det handlar om:

- personer som är hänvisade till akutboende, härbärge, jourboende eller är uteliggare
- personer som är intagna/ inskrivna på antingen: kriminalvårdsanstalt/behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänst/landsting/privat vårdgivare/HVB-hem/SIS-institution som planeras skrivas ut om tre månader
- personer som bor i en av kommunen ordnad boendelösning (t.ex. försökslägenhet/ träningslägenhet/socialt kontrakt/kommunalt kontrakt) på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden
- personer som tillfälligt bor kontraktslöst hos kompisar/bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt (kortare än tre månader efter mätperioden) inneboende- eller andrahandskontrakt hos privatperson.

Fler billiga boendeanternativ efterfrågas för att möta behovet.

## Ungdomar

Den prognostiserade befolkningen i åldersgruppen 20-24 år minskar, medan andra grupper är mer konstanta. Anledningen till förändringarna i dessa åldersgrupper är inte känd men kan bero på både utflyttning på grund av studier, svårighet att få bostad och ålderkullarnas sammansättning. Det går därför inte att säga med säkerhet om bostadsbyggandet direkt kan påverka befolkningsförändringen i dessa grupper. Bostadsbehovet hos ungdomarna i Stenungsunds kommun ska så långt som möjligt tillgodoses.



## 8. Bostadsbyggande under programperioden

**Mål för nybyggnation under perioden**  
Kommunens huvudinriktning är att minst en tredjedel av byggandet under programperioden bör vara hyresrätter. För specifika områden kan andra mål bli aktuella.

### Planberedskap

Med planberedskap menas kommunal mark som är planlagd för exempelvis bostadsändamål men ännu inte bebyggt. Kommunal planberedskap syftar till att stå beredd inför en framtida expansion. Med en god planberedskap kan mark erbjudas för bostäder, skolor och verksamhetsytor i den takt som efterfrågas av marknaden. Kommunen arbetar med att säkerställa en rimlig omfattning av planberedskap och med att strategiskt köpa in mark för detta ändamål.

### Inriktning på bostadsbyggandet under programperioden

Fördelningen mellan ägarformer och upplåtelseformer under perioden 2017-2020 bör inte ändras, framförallt bör andelen hyreslägenheter sikta mot samma som för närvarande, minst 1/3 av all nybyggnation är ett lämpligt riktmärke. 1/3 hyresrätter, 1/3 bostadrätter och 1/3 småhus är en ambition. För att möjliggöra nybyggnad av flerfamiljshus måste en blandning av upplåtelseformer kunna medges.

### Stenungsunds kommun - delområden



## Planerat byggande 2017-2020 (bedömning)

Projekt	Antal lägenheter	2017	2018	2019	2020	TYKO-typ
<b>Norum</b>						
Centrala Hallerna	60				60	BR
Centrala Hallerna	40				40	HR
Centrala Hallerna	10				10	ÄGI
CW Borgs väg	60				60	ÄBR
Hasselhöjden	50				50	BR
Hasselhöjden	50				50	HR
Hasselhöjden	60			60		ÄHR
Hällebäck	13	7	6			ÄGI
Kopper 2:8, 2:11	32		32			HR
Kvarnängen	39	39				HR*
Kyrkenorum 4:210	15			15		HR
Norra Hallerna	20				20	BR
Norra Hallerna	25			25		ÄGI
Norums Torp 1:30	25			25		ÄGI
Norums Torp 1:33	8		8			HR
Nyborgsvägen	40		20	20		BR
Nyborgsvägen	40		20	20		HR
Nösås 1:89	39	15	18	6		BR
Solgårdsterrassen	88			40	48	BR
Solgårdsterrassen	80		30	30	20	HR
Stenunge strand	39	39				BR
Stenungstorg	40	40				HR
Äggestorp 11:55	8	8				BR
<b>Stora Höga</b>						
Anrås 1:2, 2:2	20		10	10		ÄGI
Getskärs camping	40	20	20			BR
Getskärs camping	60	30	30			HR
Getskärs camping	14		14			ÄGI
<b>Jörlanda</b>						
Kvarnhöjden	50			25	25	BR
Kvarnhöjden	60			30	30	HR
Kvarnhöjden	20			10	10	ÄGI
<b>Spekeröd</b>						
Kännestorp 2:25	50			50		HR/BR
<b>Ucklum</b>						
Grössbyn 1:34	20	5	10	5		ÄGI
Härgusseröd 1:3 m.fl.	35	35				HR/BR
<b>Ödsmål</b>						
Starrkärr 3:1	2		2			ÄGI
<b>Utomplan</b>						
Diverse	40	10	10	10	10	ÄGU
<b>Summa</b>	<b>1 292</b>	<b>248</b>	<b>230</b>	<b>381</b>	<b>433</b>	

BR = Bostadsrätter

HR = Hyresrätter

HR\* = Hyresrätt, tillfälligt bygglov

ÄGI = Äganderätt i småhus i tätort

ÄGU = Äganderätt i småhus utanför tätort

ÄBR = Äldreboende bostadsrätter

ÄHR = Äldreboende hyresrätter

## Bostadsbyggandet i kommunen per delområden

### Bedömning av planerat byggande

Under perioden som bostadsförsörjningsprogrammet omfattar planeras för cirka 1 300 bostäder. Bedömd fördelning är cirka 200 småhus, 500 bostadsrätter, 500 hyresrätter och 85 med okänd upplåtelseform. Därtill finns en allmän planreserv som inte beräknas bebyggas. Osäkerheten ökar ju längre fram i perioden man kommer.

### Norum

Norum omfattar de centrala delarna av Stenungsund och är kommunens folkrikaste delområde. I området finns såväl lägenheter som fristående småhus. I översiktsplanen redovisas utbyggnadsområden för bostäder, motsvarande 1 600 bostäder fram till år 2025.

#### Planerat byggande

I Norum beräknas en planberedskap finnas under 2017-2020 för cirka 750 bostäder. Av dessa är cirka 70 småhus och resten lägenheter. Exempel är Stenunge strand, där den sista av tre etapper återstår, och Solgårdterrassen som totalt innehåller cirka 270 lägenheter. Markanvisning pågår för Snippen/CW Borgs väg som kan innehålla 140 lägenheter varav 60 i trygghetsboende, tillsammans med lokaler för handel och verksamheter.

Inriktning på byggandet under perioden  
Byggandet under perioden utgörs huvudsakligen av kompletteringar och förtätningar av befintlig bebyggelse. I enlighet med strukturbilden för GR utnyttjas centrala lägen för att ge de nya bostäderna god tillgång till service och kollektivtrafik och för att utnyttja befintlig infrastruktur. De nya bostäderna innebär också bättre förutsättningar för utbyggd service och för minskad biltrafik. För att utnyttja de centrala byggplatserna effektivt kommer den nya bebyggelsen att bli relativt tätare och högre än omgivningen, vilket delvis ger en ny prägel på stadsbilden.

### Stora Höga

Stora Höga, en av kommunens södra delar, har goda allmänna kommunikationer och bra pendlingsavstånd till Göteborg. Delområdet består mest av fristående villor och har en relativt ung befolkning. Området har de senaste åren varit ett av kommunens mest populära och växande delområden.

#### Planerat byggande

I Stora Höga finns ett område som planreserv som tidigare har nyttjats som husvagnscamping. Området beräknas att byggas med cirka 120 bostäder under perioden. I övrigt bedöms endast några enstaka nya villor uppföras i Stora Höga.

#### Inriktning på byggandet under perioden

Byggande på den tidigare husvagnscampingen är angeläget och inriktas på huvudsakligen bostäder i flerbostadshus med hyresrätter och bostadsrätter. En markanvisning är genomförd för området och samtliga nya bostäder beräknas att byggas.

### Jörlanda

Även Jörlanda har under de senaste åren varit en populär och expansiv del av kommunen och liknar strukturellt Stora Höga. I området ligger Kvarnhöjden där detaljplanearbete för omfattande bostadsbyggnation pågår. I översiktsplanen redovisas markreservationer motsvarande byggnation av cirka 350 nya bostäder fram till år 2025. Vissa enstaka småhus kan tillkomma och permanentning av fritidshus kan förekomma i området.

#### Planerat byggande

I Jörlanda bedöms att det under perioden finns en planberedskap för cirka 130 bostäder på Kvarnhöjden. Byggnationen förutsätter att kapaciteten i VA-nätet har förstärkts för att klara den större belastningen.

#### Inriktning på byggandet under perioden

Planarbetet på Kvarnhöjden är angeläget för att möjliggöra byggande i slutet av perioden. Fokus bör inledningsvis vara på en stor andel hyresrätter i en blandad bebyggelse. Detaljplanen innehåller ett reserverat markområde för skola och förskola lokaliserat nära in-/utfarten till området.

## Spekeröd

Spekeröd präglas av gles bebyggelse i lantlig miljö öster om motorvägen. Ett program som vann laga kraft i oktober 2013 finns framtaget för Spekeröds by. Programmet redovisar cirka 300 nya bostäder. Förskola och skola för årskurs 1-6 är har byggts och invigdes 2012 respektive 2015.

### Planerat byggande

Planarbete pågår för nya bostäder omedelbart öster om den nyligen uppförda skolan och förskolan, som kan möjliggöra uppförande av cirka 50 bostäder i flerfamiljshus.

Inriktning på byggandet under perioden  
Inriktningen är att utveckla en tätare samhällsbildning runt gamla E6 och i anslutning till Spekeröds kyrka och de befintliga bebyggelsegrupper som finns i området idag. Kompletterande bostadsbebyggelse får utvecklas i tätare och glesare former tillsammans med verksamheter som inte är störande för omgivningen. Principen för områdets utformning är bebyggelse längs en bygata som knyter samman området i nord-sydlig riktning, med förlängning över väg 650 till skola, förskola och bostäder söder om vägen.

## Ucklum

Ucklum ligger i kommunens nordöstra del. Bebyggelsen består huvudsakligen av enbostadshus blandade med serviceanläggningar och mindre verksamheter. I översiktsplanen redovisas utbyggnadsområden för bostäder som motsvarar cirka 100 bostäder fram till år 2025.

### Planerat byggande

I Ucklum finns en planberedskap för cirka 70 bostäder och 20 småhus. Byggnationen bedöms kunna ske helt eller delvis under perioden, beroende på efterfrågan.

Inriktning på byggandet under perioden  
Byggnationen i Ucklum bör inriktas mot en stor del lägenheter, företrädesvis hyresrätter. Även en mindre del bostadsrättslägenheter och friliggande villor bör uppföras, för att erbjuda ett blandat utbud av nya bostäder.

## Svenshögen

Svenshögen är ett av kommunens norra delområden med höga naturvärden och goda kommunikationer, med en tågstation. Bebyggelsen är blandad och har efter Norum den största andelen hyreslägenheter. Folkmängden bedöms i befolkningsprognosen minska något fram till år 2020. I översiktsplanen redovisas utbyggnadsområden för bostäder motsvarande cirka 100 bostäder fram till år 2025.

### Planerat byggande

I Svenshögen planeras i princip ingen nybyggnation förutom en viss förtätning.

Inriktning på byggande under perioden  
En utveckling i Svenshögen följer GR:s strukturbild och kan ges bättre förutsättningar om en koppling till E6 anordnas, via ett nytt mot. Det blandade utbudet av bostäder och upplåtelseformer bör följas upp i eventuella nya detaljplaner och byggnationer.

## Ödsmål

Ödsmål ligger i den norra delen av kommunen. Under de senaste åren har Ödsmål ökat sin befolkning och nybyggnation av bostäder genomförts. Fritidsområden har även omvandlats till helårsbostäder. Under programperioden prognostiseras emellertid befolkningen att minska. I översiktsplanen redovisas utbyggnadsområden för bostäder som motsvarar byggnation av 250 nya bostäder fram till år 2025.

### Planerat byggande

I Ödsmål finns ingen planreserv. Under programåren räknar man inte med att några ytterligare planer antas som genererar nya bostäder. En viss förtätning kommer att ske genom ny utomplansbebyggelse.

Inriktning på byggandet under perioden  
De i översiktsplanen redovisade utbyggnadsområdena bör delvis kunna bebyggas under perioden under förutsättning att efterfrågan finns och att nya detaljplaner kan arbetas fram. Inriktningen bör då vara mot flerbostadshus med hyresrätter.

# Bilaga 1 - Kommunens möjligheter att påverka markanvändningen

- Kommunens möjlighet till styrning av bostadsbyggandet

## Styrning genom markanvisningsavtal

Kommunen fördelar förhandlingsrätter till kommunal mark genom upprättande av markanvisningsavtal med intressenter. Överlåtelse av marken sker genom tecknande av marköverlåtelseavtal. Genom markanvisningsavtalet och marköverlåtelseavtalet kan kommunen styra typ av byggnation på kommunal mark så att det överensstämmer med uppställda mål.

## Styrning genom byggnation av Stenungsundshem AB

Genom byggnation av lägenheter av det kommunala bostadsbolaget Stenungsundshem AB kan kommunen styra utvecklingstakt och upplåtelseformer. Det finns lagkrav på affärsmässighet för Stenungsundshem AB. Detta innebär bland annat att hänsyn måste tas till marknadssituationen.

## Styrning genom detaljplanläggning

Genom det kommunala planmonopolet har kommunen möjlighet att påverka och till viss del även styra utbyggnadstakt, bebyggelseutformning och så vidare. I de fall där kommunen är markägare har man även möjlighet att vid försäljning till viss del även styra exempelvis upplåtelseformer.

# Bilaga 2 - Bearbetade målsättningar från olika styrande dokument

## Riktlinjer för kommunal mark, markanvisning och exploateringsavtal

Kommunens möjlighet att styra bostadsbyggnationen i önskvärd riktning underlättas om det finns kommunägd mark att markanvisa/marköverlåta. Att arbeta med en aktiv och fortlöpande markförsörjning med lång framförhållning skapar större möjligheter att påverka i vilken takt, ordning och på vilket sätt bostadsbyggandet ska ske. Arbete med att ta fram nya riktlinjer för kommunal mark, markanvisning och exploateringsavtal pågår.

I gällande riktlinjer för kommunal mark står bland annat att ambitionen genom en aktiv markpolitik och hög planberedskap för bostadsområden ska vara att tillgodose behovet av mark för bostadsområden, företagsetableringar och övrig samhällsservice samt att tillgången till kollektivtrafik ska beaktas vid planering av mark för bostadsområden.

I förslaget till riktlinjer för markanvisning utgår kommunen från nedanstående bedömningsgrunder vid val av intressent för markanvisning:

- konkurrens och mångfald
- social hållbarhet och sociala åtaganden
- ekologisk hållbarhet
- gestaltning och utformning
- nytänkande
- byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet
- ekonomi.

## Vision 2035

Kommunen har tagit fram och antagit följande vision: ”Stenungsund – det goda samhället med framtidstro och utveckling med människan och naturen i centrum”. Till visionen finns två avgörande inriktningar: Attraktivt och välkomnande samt ekonomisk, ekologisk och social hållbar utveckling.

### Attraktivt och välkomnande:

- Trygg miljö
- Attraktivt centrum och ett rikt kulturliv
- Goda kommunikationer
- Levande företagsklimat
- Alltid bästa möjliga möte

### Ekonomisk, ekologisk och socialt hållbar utveckling:

- Social hållbarhet
- Ekonomiskt hållbarhet
- Ekologisk hållbarhet

## Målsättningar från tidigare bostadsförsörjningsprogram

Kommunen ska ge förutsättningar för alla orter att utvecklas. Alla orter ska ha en planberedskap för bostäder. Man ska kunna bo kvar i sin självvalda bostad även vid stora behov av vård och omsorg. Detta ska beaktas särskilt vid ny- och ombyggnad så att bostäder anpassas från början så att man kan bo hemma så länge man vill och kan.

För en kort- och långsiktig planering ska utbyggnadsbehoven i form av planläggning av bostäder, infrastruktur, rekreationsområden, skolor, lokaler med mer bemötas snabbt och effektivt. Kommunen ska motverka kategoriboende/segregerat boende genom att blanda boendeformer och upplåtelseformer i ett och samma område. Det måste också finnas billigare bostäder att tillgå.

Kommunen ska där så är önskvärt och möjligt styra nyproduktion av bostäder mot de behov som finns och då särskilt uppmärksamma äldre, personer med funktionsnedsättning och ungdomar. Det kan gälla till exempel lägenhetsstorlek och boendekostnad. Miljöfrågor som till exempel minskning av transporter, kretsloppsanpassning och uppvärmning ska prioriteras vid nyproduktion och i befintlig bebyggelse.

Att alla orter ska ha möjlighet att utvecklas innebär att det bör finnas möjlighet för ny bostadsbebyggelse på orten. Utbyggnadstakten måste vara balanserad för att den kommunala service som krävs ska kunna byggas ut i samma takt. En lämplig utbyggnadstakt är angiven i förslaget till ny översiktsplan till cirka 140 nya lägenheter om året. Efterfrågan på nya bostäder är störst längs kusten, väster om E6. Där bör utbyggnad kunna ske såväl i norr som i söder och i första hand tillkomma i närheten av eller i anslutning till gamla E6.

Det nationella miljö kvalitetsmålet ”God bebyggd miljö”, anger att man ska planera för en samhällsstruktur som främjar miljöanpassade och resursnåla transporter. Därför är det viktigt att exempelvis se till att skola, förskola och kollektivtrafik finns nära bostäderna. Samtidigt är det viktigt att alltid se utbyggnaden av bostäder, kommunal och kommersiell service, näringslivet, infrastruktur, kommunikationer, tillgång till naturområden och så vidare, som en enhet där de olika delarna är beroende av varandra.



