

STRÖMSTADS
KOMMUN



Strömstads kommun

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2019-2030

En uppdatering av planen från 2016.

Dokumenttyp	Strategi
Beslutande organ	Kommunfullmäktige
Förvaltningsdel	Kommunledningsförvaltningen
Antagen	2019-06-18 § 163
Ansvar	Kommunstyrelsen
Aktualitetsförklaras	2023

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förord		3
Sammanfattning		4
Del 1	Bakgrund och förutsättningar	5
1.1	Syfte och mål med riktlinjer för bostadsförsörjning	5
1.2	Nationella lagar, mål och program	6
1.3	Regionala mål, planer och program	8
1.4	Kommunens vision, mål och strategier	11
1.5	Infrastruktur – en särskilt viktig faktor för bostadsförsörjningen	14
Del 2	Befolkningsstruktur och befolkningsutveckling	17
2.1	Befolkningsstruktur	17
2.2	Befolkningsutveckling	23
2.3	Sammanfattning	29
Del 3	Bostadsmarknaden i Strömstad	30
3.1	Bostadsbestånd och upplåtelseformer	30
3.2	Efterfrågan och flyttkedjor	34
3.3	Särskilda behov av bostäder	39
Del 4	Summering av bostadsbehov	45
4.1	Antagandena bakom beräkningar	45
4.2	Summering: Behov av antal boendeenheter	46
4.3	Summering: Vad och för vem ska bostäder byggas?	47
4.4	Planberedskap för framtida bostäder	49
4.5	Hur kan kommunen styra bostadsförsörjningen - kommunens redskap	52
Del 5	Riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning	55
5.1	Geografisk inriktning	56
5.2	Hushålla med marken	56
5.3	God planberedskap	57
5.4	Bostäder för alla människor	57
5.5	Utveckla och höja boendemiljön	58
Källförteckning		59
Figur- och tabellförteckning		61
Bilaga 1	Gällande detaljplaner 2019	
Bilaga 2	Prognos möjlig byggstart av bostäder	
Bilaga 3	Årlig uppföljning av riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning 2019-2030: prioriterade uppdrag	

Strömstads kommun växer och antalet nya invånare blir fler för varje år. Statistiska Centralbyrån (SCB) och Västra Götalandsregionen som tar fram långsiktiga befolkningsprognoser för samtliga kommuner, räknar med att trenden ska hålla i sig fram till år 2030.

Strömstads kommun har i sin politiska vision mål om att Strömstads kommuns befolkning ska öka till år 2030. I beslutad budget för 2019 är befolkningsmålet till år 2030 satt till 15 000 invånare.

Strömstads kommun genomför vartannat år en medborgarundersökning med hjälp av SCB. I undersökningen ställs bland annat frågor som berör bostadssituationen i Strömstad (utbudet av boendeformer, möjligheter hitta bra boenden, trivsam bebyggelse). Resultaten visar att det finns en uttalad önskan bland Strömstadsborna om att fler bostäder ska tillskapas (Medborgarundersökningen, Strömstad 2018).

För att målet ska bli verklighet måste en hel del åtgärder genomföras. Riktlinjerna för den kommunala bostadsförsörjningen ska, med hjälp av konkreta riktlinjer, bidra med att planera för den långsiktiga bostadsförsörjningen i kommunen, sett till olika gruppers behov och förutsättningar.

Strömstads kommun vill att fler invånare ska kunna bosätta sig permanent i kommunen och att fler vill vara med och skapa en kreativ, växande och hållbar bostadsmarknad i vår kommun. I denna riktlinje kan både du som är invånare eller du som är entreprenör läsa mer om hur Strömstads kommun planerar för att möta det växande behovet av fler bostäder, i olika upplåtelseformer, på olika platser runt om i kommunen.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen och dess faktaunderlag ska ge en konkret bild på nuläget samt behovet av bostäder fram till 2030.

Rapporten, riktlinjer för bostadsförsörjningen, är indelad i fem delar:

Del 1: Bakgrund och förutsättningar. Syfte och mål med riktlinjer för bostadsförsörjning.

Del 2: Befolkningsstruktur och befolkningsutveckling

Del 3: Bostadsmarknaden

Del 4: Bostadsbehov

Del 5: Riktlinjer för bostadsförsörjning

SAMMANFATTNING

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska ge en konkret bild på nuläget samt behovet av bostäder fram till år 2030.

Lagkrav

Redan år 2000 kom en lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, den omarbetades och skärptes med fler paragrafer som trädde i kraft vid årsskiftet 2014 (2000:1383). Lagen anger att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Dokumentet fastställs av kommunfullmäktige. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska uppdateras minst en gång per mandatperiod, men följas upp varje år av verksamheterna.

Politisk målsättning: 15 000 invånare

Från millenniumskiftet år 2000 har Strömstads kommun haft en positiv befolkningsutveckling med undantag för år 2002 och 2007 då en negativ utveckling konstaterades. Kommunfullmäktige beslutade under december år 2018 att målet för antal invånare i Strömstad år 2030 ska ligga på 15 000 personer.

1 500 nya invånare

Enligt politiska mål om 15 000 invånare år 2030 så är utgångspunkten att Strömstad ska planera för drygt 1 500 nya invånare under åren 2019-2030. Den senaste tillgängliga befolkningsprognosen från Västra Götalandsregionen/SCB som släpptes år 2018 beräknar att invånarantalet i Strömstad kommer öka med 13 % till år 2030 och resultera i en befolkning på 14 900 individer. Det är en sänkning från 2017 års prognos som då låg på 19 % befolkningsökning under samma period.

700 nya bostäder fram till 2030

Om hushållsstorlekarna är konstanta (i snitt 2,2 personer/hushåll) under de kommande åren utökas Strömstad med närmare 700 nya hushåll fram till år 2030. Utifrån befolkningsprognoser för år 2030 så beräknas behovet av bostäder mellan åren 2019-2030 ligga på drygt 700 bostäder. Då inberäknas inte det uppdämda behov av bostäder som bedöms finnas i och med att många unga bor kvar hemma det saknas lämpliga bostäder för denna målgrupp. Man bör ha i åtanke att flera av de nyproducerade bostäderna köps för delårsboende av norska medborgare, vilket de facto betyder att behovet av bostäder kan bli högre än vad prognosen visar.

Riktlinjer

Strömstads kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen och bostadsbyggande under perioden 2019-2030 behandlar följande områden; geografisk inriktning på Strömstad centrum/Skee, hushållning av marken med tätare och högre byggnation, strävan efter god planberedskap med framförhållning och prioritering av större markområden, bostäder för alla människor med mångfald av upplåtelseformer, hustyper och storlekar, utveckling av boendemiljöer och gröna stråk.

DEL 1. BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Det övergripande syftet med riktlinjer för bostadsförsörjning är att utifrån kommunens vision och målstyrning tydliggöra kommunens bostadspolitik samt redogöra för hur prioriteringar och åtgärder ska bidra till en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning i kommunen. Riktlinjerna är ett styrdokument som utgör underlag för prioritering av detaljplaner för att möjliggöra byggnation och användning av befintligt bostadsbestånd enligt kommunens målsättningar och intentioner.

1.1 SYFTE OCH MÅL MED RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

Strömstads kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2019-2030 har som syfte och mål att besvara följande frågeställningar:

- För vem planeras boenden (del 2)
- Var bör boenden planeras (del 3,4 samt bilagorna 1,2)
- Hur ska boendemålen nås (del 5, bilaga 1,2,3)

Planering för bostadsförsörjning handlar om att analysera och bedöma behovet av bostäder utifrån den befolkning som finns i kommunen. Stämmer utbudet av bostäder och boendeformer med dagens behov? Kommer utbudet att svara upp mot den framtida efterfrågan?

Kommunen behöver ha god kännedom om bostadsmarknaden, vilka behov som behöver tillgodoses, för att kunna planera vad som behöver byggas nytt och veta vilka anpassningar som behöver utföras i det befintliga bostadsbeståndet.

Olika åldersgrupper har olika behov, därför är åldersfördelningen en viktig faktor att analysera vid planeringen av bostadsförsörjningen. Boverket påtalar att kommunen behöver ha kunskap om lokala arbetsmarknaden och näringslivsutvecklingen i kommunen.

Andra omvärldsfaktorer av betydelse kan vara ränteutveckling, konjunkturprognoser, prisutveckling på bostäder, byggkostnadsutveckling och inkomstutvecklingen för hushållen. Invandring, nyanlända och antalet ensamkommande barn är andra faktorer som måste beaktas. Asylsökandes familjeåterförningar kan skapa behov av större lägenheter.

Utgångspunkten för boendeplaneringen är att invånarnas behov av bostäder ska tillgodoses på bästa möjliga sätt. Kommunen bygger i allmänhet inte själva bostäder utan skapar förutsättningar för bostadsbyggande. Den största delen av bostadsproduktionen tillkommer genom privata investeringar.

Uppgifterna för planeringen ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Vid framtagandet av riktlinjerna för kommunens bostadsförsörjning har alla förvaltningar fått ta del av underlaget och inkomma med synpunkter och erfarenheter inom sina respektive områden så att alla aspekter av bostadsförsörjningsfrågan beaktas, utifrån gällande lagstiftning samt Strömstads specifika situation. Målet är att beakta olika gruppers behov av bostäder; ensamkommande barn, unga vuxna, äldre, personer med funktionsnedsättning m.fl.

Riktlinjerna omfattar hela kommunen, samtliga kommunala förvaltningar samt de kommunala bolagen. Dokumentet fastställs av kommunfullmäktige. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska uppdateras minst en gång per mandatperiod. Årlig uppföljning av resultat och planering sker löpande inom förvaltningarna och ska redovisas i kommunens årsredovisning.

1.2 NATIONELLA LAGAR, MÅL OCH PROGRAM

För att vårt samhälle ska fungera krävs en medveten samhällsplanering, både på statlig, regional och kommunal nivå. I detta avsnitt redogörs för de styrdokument som påverkar och styr bostadsutvecklingen nationellt såväl som regionalt och lokalt.

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

År 2000 kom en lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, den omarbetades och skärptes med fler paragrafer som trädde i kraft vid årsskiftet 2014 (2000:1383). Lagen anger att varje kommun med riktlinjer ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Följande delar ska finnas med i kommunens långsiktiga dokument för bostadsplanering:

- 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.

Annan nationell lagstiftning som är viktig att beakta i kommunens bostadsplanering

- **Regeringsformen (RF)**
Enligt regeringsformen 1 kap §2 framgår att den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga för rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa. Dessa sociala rättigheter är att ses som målsättningar för all offentlig verksamhet. Samhällsplaneringen innebär ett samspel och en samverkan mellan den nationella, regionala och lokala nivån. Regeringsformen är en utgångspunkt för en stor del av kommunens verksamhet.
- **Plan- och bygglagen (2010:900)**
Bostadsförsörjning är en fråga med stark koppling till planläggning och beslut om markanvändning. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet har förts in i 2 kap. PBL som ett allmänt intresse som ska främjas vid planläggning. I kommunens översiktsplan ska det framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. I PBL finns också bestämmelser om detaljplan och bygglag. Genom detaljplan regleras markanvändningen med bindande verkan och det skapas så kallade byggrätter, det vill säga rätt att få bygga enligt detaljplanens bestämmelser. För ny sammanhållen bebyggelse krävs normalt sett alltid detaljplan för en exploatering. Strömstads kommun har en översiktsplan (ÖP) som antogs av kommunfullmäktige i juni 2018 där planen pekar ut framtida områden för bostadsbyggnation, rekreation och annan markanvändning. Under 2019 förväntas en ny fördjupad översiktsplan (FÖP) antas för Strömstad, Skee som utgår från översiktsplanen men som mer detaljerat pekar ut markanvändningen i de centrala områdena i Strömstad. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av plan- och bygglagen.

- **Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899)**

Om kommunen äger mark som ska bebyggas av en byggherre kan kommunen sluta avtal med byggherren om en så kallad markanvisning, det vill säga en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre, där denne ges ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde för bebyggande. Att markanvisning sker i ett inledande skede i detaljplaneprocessen har ofta stor betydelse för vilka projekt som senare realiserar. Kommunen har historiskt sett använt markanvisning i relativt begränsad omfattning, då kommunen främst planlagt privat mark alternativt på kommunal mark byggt ut i egen regi och sålt tomter.

Senaste större bostadsprojektet som markanvisades var bostadsområdet Canning i centrala Strömstad, där kommunen anordnade en markanvisningstävling för att utse byggherre.

- **Socialtjänstlagen (SoL)**

I socialtjänstlagen ges Socialnämnden ett särskilt ansvar för att medverka i samhällsplaneringen och för att vara med och påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen utifrån sina sociala erfarenheter. Av socialtjänstlagen framgår exempelvis att en person som inte själv kan tillgodose sina behov eller få dem tillgodosedda på annat sätt har rätt till försörjningsstöd som bland annat ska täcka skäligena kostnader för boende. Kommunen har det yttersta ansvaret för stöd och hjälp enligt socialtjänstlagen för ensamkommande barn. Ansvaret gäller både asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige. I socialtjänstlagen finns även bestämmelser om kommunens ansvar för boendesituationen när det gäller personer med funktionsnedsättning. Kommunen ska inrätta bostäder med särskild service för de personer med funktionsnedsättning som behöver ett sådant boende. Kommunen har också ansvar för att inrätta särskilda boendeformer med service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd.

- **Lagen om stöd och service (LSS)**

I lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) finns bestämmelser om särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. LSS ger rätt till tio insatser för särskilt stöd och särskild service som människor kan behöva utöver det som de kan få genom annan lagstiftning, en av dessa insatser är bostad med särskild service för vuxna eller annan särskild anpassad bostad. Boendet kan utformas på olika sätt, men de vanligaste formerna är gruppboende eller serviceboende. Den enskilde kan också ha rätt att få en särskild anpassad bostad anvisad av kommunen (källa: Socialstyrelsen). Socialförvaltningen i Strömstads kommun har getts möjlighet att inkomma med synpunkter på riktlinjerna för bostadsförsörjningen, med målet om att socialtjänstlagen samt lagen om stöd och service ska beaktas (se avsnitt 3.3).

- **Lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38)**

Den 1 mars 2016 började en ny lag att gälla, en lag som ska kunna tvinga en kommun att ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd. En nyanländ person är en före detta asylsökande som har beviljats uppehållstillstånd. Kommunernas bosättningsansvar innebär att en kommun efter anvisning är skyldig att ta emot en nyanländ person för bosättning. Syftet är att nyanlända ska få förutsättningar att etablera sig i samhället. Migrationsverket är den anvisande myndigheten. Hur många nyanlända personer en kommun kan anvisas att ta emot beror på kommunens storlek och arbetsmarknadsläge, liksom hur många nyanlända och asylsökande som redan bor där.

- **Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879)**

Kommunen agerar bara i begränsad omfattning som byggherre eller fastighetsägare när det gäller produktion, utveckling och förvaltning av bostäder. Genom allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag kan kommunen dock bedriva viss verksamhet. Strömstads kommun har ett kommunalt bostadsbolag i Strömstadsbyggen AB. I riktlinjerna för kommunens bostadsplanering åren 2019-2030 finns planering för bostäder på mark som ägs av det kommunala bostadsbolaget.

Enligt Boverkets anvisningar ska varje kommun i sitt arbete med kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning också beakta de regionala och nationella målen för bostadsförsörjning.

Bostad åt alla

I Länsstyrelsens verksamhetsplan för år 2018 framkommer det att "Bostad för alla" är ett särskilt utpekade fokusområde. En av länets stora utmaningar är att bereda bostäder för alla som har behov av det, oavsett var i länet de önskar bosätta sig.

Länsstyrelserna har uppdraget att stödja kommunerna inom respektive län i kommunernas framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjningen. Boverket har också tagit fram en handbok för kommunernas bostadsförsörjning där det finns en del information, tips och inspiration för kommunerna att ta del av.

Bostadsmarknadsläget i länet – en kort sammanfattning

Länsstyrelsen ansvarar för att årligen ta fram en regional bostadsmarknadsanalys. Här framgår nuläget för länets bostadsmarknad. Informationen utgör en viktig del i underlaget för hur Strömstad ska planera sin framtida bostadsförsörjning. Faktorer som befolkningsutveckling, efterfrågan och utbud inom bostadsmarknaden, utvecklingen inom specifikt utpekade målgruppers boendebehov, pris- och löneutveckling påverkar totalt utvecklingen inom respektive län och kommunernas bostadsmarknad.

Nedan följer länsstyrelsens korta sammanfattning av läget för bostadsmarknaden i Västra Götaland, utifrån 2018 års bostadsmarknadsanalys.

- Folkmängden i länet ökade med cirka 19 000 personer under år 2017. Ökningstakten är lägre än under år 2016. Inom delregionerna är variationen stor, folkmängden i vissa regioncentra såsom Skövde, Trollhättan, Uddevalla och Borås ökar i snabbare takt än i andra kommuner. Även i Strömstad, Bollebygd och Vårgårda antas folkmängden öka i högre takt än genomsnittet.
- Bostadsbyggandet i länet har ökat de tre senaste åren och under år 2017 färdigställdes 7 200 bostäder. Det är den högsta siffran sedan år 1992. Under år 2017 påbörjades även byggnation av cirka 9 000 bostäder.
- Kommunerna har stora förväntningar på att bostadsbyggandet ska öka framöver. Under år 2018 förväntas cirka 14 200 bostäder påbörjas och under år 2019 cirka 14 800. Osäkerheten om efterfrågan och prisutvecklingen på bostadsmarknaden kan innebära risk för att förväntningarna inte infrias.
- Det finns ett flertal faktorer som begränsar bostadsbyggandet. I Fyrbodal uppger kommunerna att höga produktionskostnader och brist på detaljplan på attraktiv mark begränsar bostadsbyggandet. Även personalbrist i kommunerna påverkar möjligheten att planera för framtida bostadsbyggnation, det råder personal- och kompetensbrist inom flera av kommunernas stadsbyggnadsförvaltningar. Tre kommuner i Fyrbodal anger i 2018 års bostadsmarknadsanalys att kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar resurser för bostadsbyggande.
- Folkmängden och därmed antalet hushåll ökar i högre takt än det byggs nya bostäder.

- Nästan alla länets kommuner uppger att de har ett underskott på bostäder totalt sett i kommunen. Det ansträngda läget på länets bostadsmarknad har förstärkts. Ingen av länets kommuner har uppgett att det finns ett överskott av bostäder sedan 2016. På tre års sikt är det åtta kommuner som bedömer att läget har förändrats så att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet.
- Underskottet av bostäder leder till en tuff bostadsmarknad. Trots att det byggs mer än på länge i Västra Götalands län finns det många hushåll som saknar en lämplig bostad. Det är hushåll som saknar möjligheter att finna en hyresrätt med lämplig hyresnivå eller möjligheter att köpa en bostad. Underskottet på bostäder medför även en ökad trångboddhet i vissa bostadsområden. Underskottet av bostäder påverkar särskilt de grupper som har svårt att få sina bostadsbehov tillgodosedda. I 2018 års bostadsmarknadsenkät är det 41 kommuner som anger att det finns ett underskott av bostäder för nyanlända. Nästan lika många kommuner anger underskott av bostäder för ungdomar och 24 kommuner anger att det saknas bostäder för studenter. Många kommuner anger att det råder underskott av särskilt boende för äldre. När det gäller boendeformer för personer med funktionsnedsättning är det 25 kommuner som uppger att de har underskott på någon form av bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning. Störst är underskottet på gruppboende.

Den minskande rörligheten på bostadsmarknaden och svårigheten för vissa hushåll att hitta en lämplig bostad riskerar att påverka människors livskvalitet och inte minst ungdomar och barns uppväxtvillkor. Hushåll som ska etablera sig på bostadsmarknaden har det särskilt svårt. Det drabbar bland annat unga som vill flytta hemifrån och nyanlända som vill etablera sig i en kommun. Även för tillväxten är tillgången till hyresrätter en viktig faktor. Underskott av bostäder försvårar för människor att flytta till nya jobb och för företag att rekrytera arbetskraft. Även för vissa som inte ska etablera sig på bostadsmarknaden uppstår problem. Många äldre, särskilt ensamma kvinnor, har en ansträngd ekonomi. De kan därför bli tvungna att bo kvar i en bostad som inte längre motsvarar deras behov genom att den är för stor, svårkött eller brister i tillgänglighet. Det ansträngda läget på bostadsmarknaden påverkar deras möjlighet att skaffa en ny bostad och många har inte råd med nybyggda och tillgängliga bostäder (Källa: Länsstyrelsens, Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län 2018).

Kommentar till ovanstående sammanfattning:

Strömstads kommun har i sina svar till länsstyrelsens enkät över bostadsmarknaden bedömt att det finns underskott av bostäder för samtliga grupper som omnämns ovan, till exempel studenter och äldre. Strömstad är också omnämnd i bostadsmarknadsanalysen 2018, som en av de kommuner där befolkningsökningen är högre än genomsnittet i länet. Folkmängden och antalet hushåll ökar i högre takt än det byggs nya bostäder.

VG2020, strategi för tillväxt och utveckling i Västra Götaland

Dokumentet VG2020, strategi för tillväxt och utveckling i Västra Götaland, är det gemensamma styrdokumentet och vägvisaren för hela Västra Götalands utveckling mellan åren 2014 – 2020 (även så kallad RUP). Strategin syftar till att ytterligare stärka Västra Götaland som en attraktiv, ansvarsfull och internationellt konkurrenskraftig kunskapsregion.

I den mån bostadsförsörjning omnämns i strategin, så sker detta under rubriken "En region för alla". Här finns ett uttalat inriktningsmål med en minskning i skillnaderna mellan invånare i olika bostadsområden och stadsdelar.

Däremot tas frågan nästan uteslutande upp utifrån ett Göteborgsperspektiv, det finns inte mycket uttalat om landsbygdkommunernas boenden, kopplat till en större arbetsmarknadsregion.

I augusti 2017 kom en ny förordning, de regionala utvecklingsstrategierna, som alla regioner måste ta fram. Här ska särskilt beaktas översiktsplanering, havsplanering, bostadsförsörjning, landsbygdsprogram, infrastruktur och kollektivtrafik, klimat och energi, regionala miljömål och vattenförvaltning. Länsstyrelsen menar i Bostadsmarknadsanalysen för Västra Götalands län 2018 att den nuvarande regionala utvecklingsstrategin i Västra Götaland behöver utvecklas inom flera av de utpekade sakområdena. Det pågår under 2019 ett arbete med att utforma nästa regionala utvecklingsstrategi (RUS) för perioden 2021-2030, denna strategi kommer med största sannolikhet ha med regionala aspekter kring bostadsförsörjning som ett utpekat område.

Regionala samarbeten som stöttar kommunal bostadsförsörjning

Kommunerna inom Fyrbodals kommunförbund samverkar i olika grupper och nätverk kring utbyte av information, samarbeten och samsyn inom flertalet områden som påverkar bostadsförsörjningen; infrastruktur, utbildning, näringsliv och arbetsmarknad.

I många år har det funnits ambitioner och stöd för samplanering mellan bostadsbyggande och trafikplanering på kommunal nivå. I Västra Götalands län, med kommuner och kommunalförbund som har olika förutsättningar och resurser, finns det stora utmaningar att på ett effektivt sätt arbeta med till exempel bostadsförsörjning utifrån ett regionalt perspektiv. Det krävs ett gediget arbete mellan många aktörer på statlig, regional och kommunal nivå för att planera för framtidens infrastruktur avseende trafikbelastning och hållbart resande, som ett led i att bidra till ökad bostadsbebyggelse i strategiska lägen.

Delregional strukturbild

Fyrbodals kommunförbund initierade 2018 en mellankommunal samverkan där fjorton kommuner gemensamt arbetar fram en strukturbild, som inte är juridiskt bindande men som kan användas vid kommunernas strategiska översiktliga planering. Göteborgsregionens kommunalförbund har arbetat längst med den delregionala strukturbilden och kan utgöra en förebild i arbetet.

Det goda livet

Västra Götalandsregionens vision "Det goda Livet" 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, det vill säga människors möjligheter till utveckling i samklang med omgivningen.

Dessa tre dimensioner utgör utgångspunkter för såväl kommunens planarbeten som för utvecklingsarbeten inom såväl näringsliv, folkhälsa och utbildning som inom bostadsplanering.

Strömstads vision 2030

Strömstads kommunfullmäktige antog i april 2016 en vision och långsiktiga mål för utvecklingen i Strömstads kommun. Visionen stadgar att år 2030 har Strömstad befäst sin position som Bohusläns mest internationella småstad. Här bor 15 000 invånare, inflyttning har skett till både tätorten och till alla kommundelar.

Övergripande målsättningar i visionen som berör bostadsförsörjningen:

- 2030 finns ett varierat utbud av bostäder i olika upplåtelseformer för alla åldrar.
- 2030 är Strömstad en attraktiv plats för inflyttning och för företagsetableringar som vill verka inom vår gränsregion.

Visionen stadgar att vi värderar naturtillgångarna högt med siktet inställt på god hälsa och attraktivt boende. Vi levererar mer förnybar energi till elnätet än vad vi förbrukar. En attraktiv bomiljö och bra kommunikationer, fysiska och elektroniska, lockar kunskapsföretag till kommunen. Vi planerar och utvecklar stadskärnan med hänsyn till kulturmiljövärden och stadens historia.

En levande landsbygd med livskraftiga lokalsamhällen och en levande skärgård stärker kommunens attraktionskraft. Våra ungdomar flyttar i högre grad tillbaks för att ge sina barn goda uppväxtvillkor (källa: Strömstads kommuns vision 2030).

Kommunal översiktsplanering

Alla kommuner ska enligt plan- och bygglagen ha en aktuell översiktsplan (ÖP) som omfattar hela kommunens yta.

Översiktsplanen är ett handlingsprogram som uttrycker kommunens vilja när det gäller användning av mark, vatten och bebyggelseutveckling för att nå det övergripande målet att skapa en god livsmiljö. Strömstads kommuns gällande översiktsplan är uppdaterad och antagen av kommunfullmäktige per 2018-06-19.

Översiktsplanen är en vägledning som ska anvisa lämpliga områden i stora drag för olika ändamål. Planen redovisar också allmänna intressen som exempelvis värdefulla naturområden. Större samhällsinvesteringar är också viktiga att belysa i planen. Överensstämmelse med översiktsplanen förenklar sedan när kommunen ska detaljplanera ett område.

Översiktsplanen avser att överblicka utvecklingen under en längre tidsperiod men samtidigt ska den omprövas under varje mandatperiod (vart fjärde år). Den är inte rättsligt bindande men är vägledande, då den förankrats i en planeringsprocess med samråd och insyn från allmänheten och andra myndigheter (källa: Översiktsplan, Strömstads kommun).

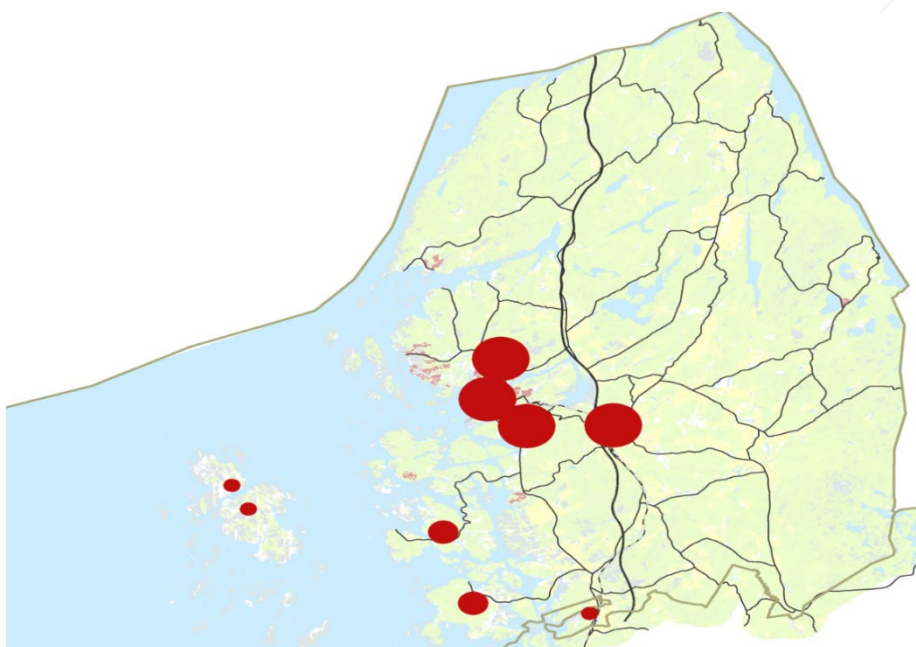
Fördjupade översiktsplaner

Så kallade fördjupade översiktsplaner (FÖP) kan upprättas för delar av kommunen, för en stadsdel eller för olika kommundelar. Den fördjupade översiktsplanen syftar till att visa vilken utveckling kommunen vill se inom det aktuella området.

Strömstads kommun har under 2019 fem, aktuella, fördjupade översiktsplaner:

- Strömstad tätort med Skee (samråd hösten 2018, beräknas att antas hösten 2019)
- Koster (uppdaterades och antogs av kommunfullmäktige 2018-06-19)
- Nordby-Svinesund (uppdaterades och antogs av kommunfullmäktige 2018-06-19)
- Södra kustområdet (uppdaterades och antogs av kommunfullmäktige 2018-06-19)
- Norra Kustområdet (uppdaterades och antogs av kommunfullmäktige 2018-06-19)

Figur 1. De röda ringarna visar i vilka områden som översiktsplanen pekar ut för nya bostäder avseende perioden 2019-2030, Strömstads kommun.



Detaljplanering

En detaljplan reglerar hur, var och vad som får byggas och vad en fastighet kan användas till. Detaljplaner upprättas oftast i kommunens tätbebyggda delar och kan omfatta allt från ett större område till ett kvarter eller enstaka fastigheter.

Detaljplanen ligger till grund för framtida beslut om bygglov och ger en garanterad byggrätt åt fastighetsägaren under planens genomförandetid som är mellan 5 och 15 år. Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen hör även planbeskrivning och illustrationskarta som ska underlätta förståelsen av planförslaget.

Enligt plan- och bygglagen som styr planeringen i Sverige, ska markens lämplighet för bebyggelse prövas genom detaljplan. Detaljplan ska därför göras för ny sammanhållen bebyggelse eller ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen.

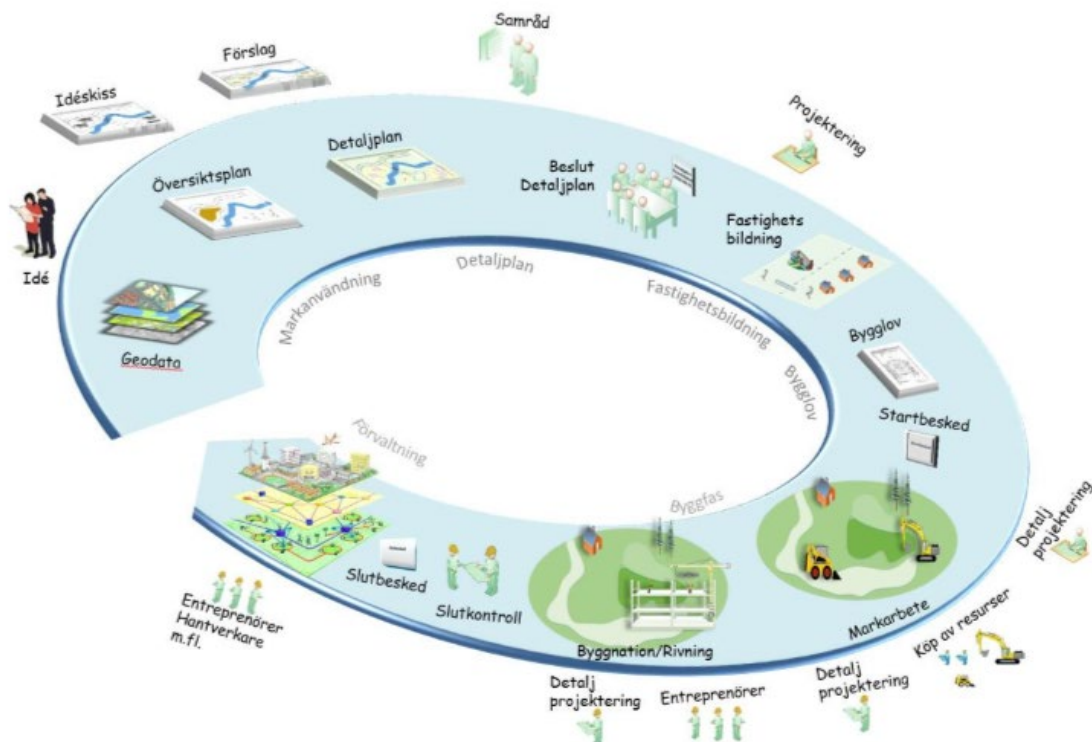
En detaljplan kan även behöva upprättas för befintlig bebyggelse då någon vill ändra användning av byggnad/-er eller markområde eller om bebyggelsemiljön har så höga kulturhistoriska värden att den ska bevaras.

Den tidiga dialogen mellan planavdelningen och beställaren av en ny detaljplan är mycket viktig eftersom det då sker prioriteringar och förutsättningar utifrån både kommunens behov och beställarens intention. Hur mycket som regleras i en detaljplan beror på projektets omfattning och komplexitet. Detaljplanen ska kunna leva över tid, både i hög- och lågkonjunktur. Det händer att detaljplaner byter aktörer och den som en gång beställt en detaljplan är inte alltid den som genomför projektet. Hur prioriteringar och avvägningar görs i detaljplanearbetet är en viktig fråga i förhållande till hur resurser kring arbetet kan prioriteras och hur detta arbete blir en del i frågan om att möjliggöra bostäder till rimliga boendekostnader.

Process - från idé till färdig bostad

Processen från det att kommunen eller en privat exploatör får en idé att bygga bostäder, till att bostäderna står färdiga och ska förvaltas kallas för samhällsbyggnadsprocessen. Den består av planeringskedde, byggskede och förvaltningskedde. Planeringskeddet tillsammans med byggskedet är en flerårig process där kommunen samverkar tillsammans med exploatörer för att möjliggöra och färdigställa en byggnation. Den som äger bostäderna, kan vara enskilda fastighetsägare, bolag, en kommun eller en bostadsrättsförening, ansvarar för förvaltningen.

Figur 2. Illustration av samhällsbyggnadsprocessen



Källa: Lantmäteriet

1.5 INFRASTRUKTUR – EN SÄRSKILT VIKTIG FAKTOR FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Vikten av en bra infrastruktur är avgörande för att Strömstads kommun ska kunna nå målet och visionen med 15 000 invånare år 2030. Detta kräver det en god planering av infrastrukturen i området.

Trafikflöden

Under våren 2016 tog kommunen med hjälp av Ramböll fram en trafikstudie som visar att fram till år 2030 finns en kapacitet för närmare 2 000 nya bostäder inom centrala Strömstad med omnejd. Studien visar att bostäderna genererar omkring en sjättedel av den förväntade trafikökningen, medan den övriga ökningen av trafiken genereras av handel, gods och besökare. I dessa beräkningar ingår antaganden om ytterligare 100 000 m² handelsmark byggs i Nordby/Svinesundsområdet, att verksamhetsmarken i Bastekärr byggs ut och att andelen besökare till Gallerian i Strömstads centrum förväntas öka.

Trafikflödesanalys som visar på månadsdygnstrafik från Statens vegvesen visar att det under 2017 var över 5,5 miljoner resor över Svinesundsbron (källa: Statens vegvesen/Svinesundskommittén).

Fler turister, ökad inflyttning och fler godstransporter intensifierar diskussioner i såväl regionen, som i Norge om möjligheter att i framtiden försöka föra över biltrafik till järnvägen. I nuvarande utformning kan inte Norra Bohusbanan utgöra en sådan möjlighet.

Diskussioner om förbättrad kollektivtrafik samt en upprustning av Norra Bohusbanan och sträckan Göteborg-Oslo pågår mellan Fyrbodalen, Trafikverket och Västra Götalandsregionen. Investeringsbehovet i tågnäten är stora i hela Sverige och i slutändan är det prioriteringar från såväl stat som region som styr utvecklingen.

Pendling

Strömstad är en pendlingskommun. Pendlingsmönstret går både in och ut från kommunen, dock är inpendlingen något större än utpendlingen. Nettot är 343 personer om man räknar med pendling till/från Norge i statistiken. I den mån som Strömstadsbon pendlar ut från sin kommun så är det framförallt till en arbetsplats i Norge. Pendlingsströmmarna till vårt grannland går framförallt mot Sarpsborg, Fredrikstad samt Halden. Senaste tillgängliga statistiken för pendling över kommungränsen mot Sverige avser 2014 (Källa: Statistikdatabasen, Västra Götalandsregionen).

Figur 3. Arbetspendling till/från Strömstad, inklusive över norska gränsen, 2014

Inpendling	Utpendling
Bostadsort utanför Strömstads kommungräns, pendlar in till arbetsplats i Strömstad.	Bostadsort Strömstad, pendlar till arbetsplats utanför kommunen.
VG-regionen: 1 507 personer Tanum 46 %, Göteborg 6 %, Munkedal 6 %, Uddevalla 6 %, Värmland 5 %, Dals-Ed 5%	VG-regionen: 446 personer Tanum 24 %, Göteborg 23 %, Uddevalla 9 %
Övriga Sverige: 236 personer	Övriga Sverige: 114 personer
Norge: 206 personer Halden 85 %	Norge: 1 046 personer Sarpsborg 22 %, Fredrikstad 21 %, Halden 20 %, Oslo 13 %
Total inpendling: 1 949 personer	Total utpendling: 1 606 personer

Källa: Västra Götalandsregionens statistikdatabas 2018

Bilens plats i boendet

Senast tillgänglig fordonsstatistik visar att under i slutet på 2017 fanns det drygt 7 300 registrerade personbilar med ägare i Strömstads kommun. Detta betyder att i snitt har varje hushåll 1,2 bilar (källa: SCBs fordonsstatistik, 2017).

Under år 2018 har tekniska förvaltningen tagit fram ett förslag på en ny p-norm, detta som en följd av uppdrag i 2016 års bostadsförsörjningsplan.

Den nya parkeringsnormen föreslås utgå från en zonindelning för att differentiera normerna med hänsyn till bilinnehav och färdmedelsfördelning. Normtalen anger det minsta antalet parkeringsplatser för bil- respektive cykel som ska tillhandahållas. Tätorten Strömstad föreslås delas in i två zoner där zon 1 omfattar stadskärnan och zon 2 avser övriga delar av orten med samlad bebyggelse, samt delar strax norr om tätorten där utbyggnad pågår. Övriga områden (Kebal/Seläter, Skee, Stare) skulle omfattas av zon 3. Utanför dessa zoner förutsätts att parkering kan lösas på den egna fastigheten, utan särskild reglering. Det ligger även i fastighetsägarnas egenintresse att anordna parkering, eftersom allmänna ytor och närliggande fastigheter inte är tillgängliga för parkering i samma utsträckning som i tätorter. Den nya parkeringsnormen har varit ute på remiss i förvaltningarna och beslut om antagande förväntas ske under 2019.

Vatten och avlopp

Projektering pågår för ombyggnation av kommunens reningsverk på Österöd för att klara av en ökad belastning från kommande hushåll. Ombyggnationen beräknas vara klar år 2020. Innan ombyggnationen är klar behöver kommunen vara restriktiv med att ansluta fler hushåll.

Kapacitet finns för kommunalt vatten och avlopp söder om centralorten och i Skee. Däremot finns det en begränsad möjlighet att ansluta ytterligare hushåll på vatten och avlopp norr om centralorten innan nya överföringsledningar via sjövägen anlagts och pumpstationer uppgraderats. Anläggandet av sjöledningarna har förskjutits framåt i tiden minst ett år med anledning av överklagad upphandling samt långa väntetider för erforderliga myndighetstillstånd. Tillkommande byggnation norr om centralorten ska därför ske mycket sparsamt fram tills dess att åtgärderna är utförda, vilket i nuläget beräknas till år 2021.

DEL 2: BEFOLKNINGSSTRUKTUR OCH BEFOLKNINGSUTVECKLING

De följande kapitlen kommer att beskriva Strömstadsborna och dess demografiska struktur och sammansättning, med syfte att skapa underlag för vilka bostadsbehov som finns och som man beräknar ska finnas under de kommande åren.

Frågor som behöver besvaras är bland annat:

- *Hur ser vår befolkning ut?*
- *Vad är karaktäristiskt för just vår kommun?*
- *Vilka flyttar in till och vilka flyttar ut från kommunen?*
- *Hur kommer åldersstrukturen att förändras under de närmaste åren?*

Det framtida behovet av nya bostäder bestäms i grunden av två faktorer; förändringen av det befintliga bostadsbeståndet samt utvecklingen av antalet hushåll. Antalet hushåll bestäms i sin tur av befolkningsutvecklingen och befolkningens ålderssammansättning och hushållsbildning.

Kapitlet avslutas med en sammanfattning av statistiken.

2.1 BEFOLKNINGSSTRUKTUR

Befolkningstäthet

Att befolkningen gradvis under de senaste åren har ökat i kommunen har påverkat antalet invånare per kvadratkilometer från 22,6 personer år 2007 till 28,3 år 2017.

Befolkningstätheten i Strömstad ligger något högre än Sverigesnittet med 24,8 invånare per kvadratkilometer (Källa: SCB, statistikdatabasen 2018 samt SCB, Kommuner i siffror).

Hushållsstorlek

Antalet hushåll i Strömstad har ökat med omkring 350 mellan åren 2011 till 2017 och ligger per den sista december 2017 på strax under 6 000 (5 954). Snittet på hushållsstorleken i Strömstad ligger på 2,2 personer/hushåll, samma bild som riket i övrigt (källa: SCB, statistikdatabas 2018).

Trenden i Sverige går mot ett ökat antal singelhushåll, familjebildandet sker senare och det har blivit vanligare att äldre bor kvar ensamma i eget boende allt längre. Då tillgången på lägenheter har varit begränsad har fler ungdomar bott kvar hemma.

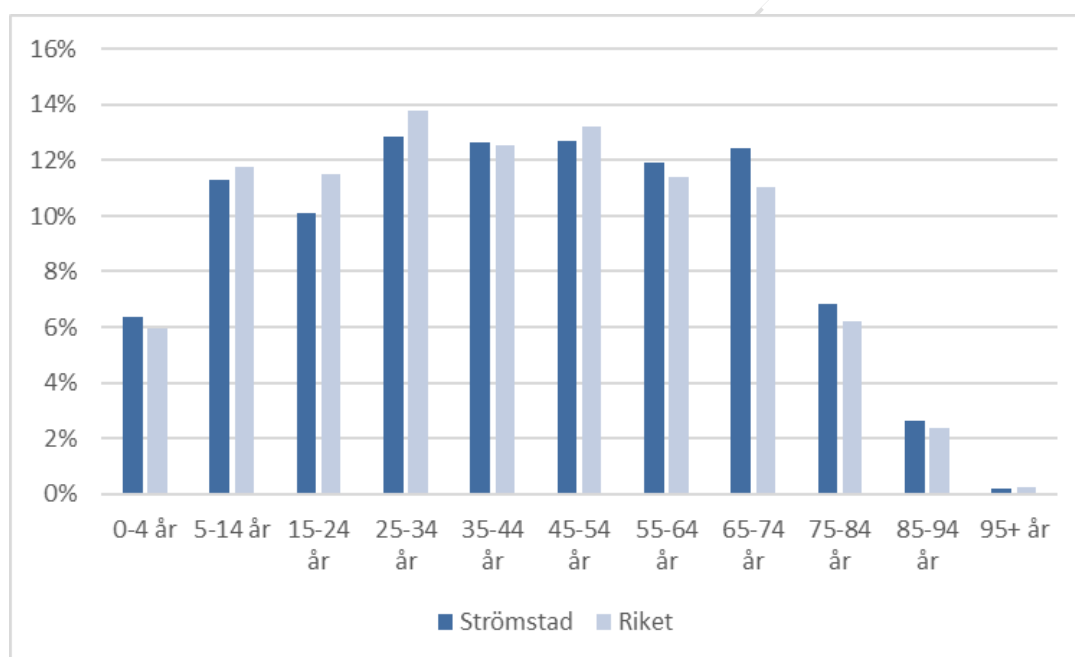
I Boverkets undersökningar ser man mönster på att allt fler unga vuxna bor hos sina föräldrar. Tidigare har cirka 30 procent av de svenska 20-24-åringarna bott kvar i föräldrahemmet. Nu har det ökat till närmare 40 procent. De stora barnkullarna som föddes i början på 90-talet, blev vuxna samtidigt som det under samma period byggdes väldigt lite bostäder (källa: www.boverket.se).

I Strömstad är det vanligast med en- och tvåpersoners hushåll, precis som för Sverige i stort. Drygt 70 % av hushållen utgörs av en och två personshushåll (41 % singelhushåll, 33 % två personshushåll). Var femte hushåll består av 4 personer eller fler. Drygt 70 % av hushållen har inga hemmavarande barn (källa: SCB, statistikdatabasen 2018). Hushållsstrukturen har under de senaste åren gått mot fler mindre hushåll, efterfrågan på mindre lägenheter bör därför bestå även under de kommande åren.

Åldersfördelning

Medelåldern i Strömstad år 2017 är 42,4 mot 41,2 i riket. En jämförelse med befolkningsstrukturen i Strömstad mot riket visar att den i nuläge inte skiljer sig nämnvärt från rikets fördelning. Strömstad har försumbar mindre andel inom åldern 15-34 år, och en något större andel 55 år och äldre (källa: Statistikdatabasen, SCB 2018).

Figur 4. Folkmängd fördelat efter ålder i Strömstad och riket, 2017



Källa: SCB, statistikdatabasen 2018

Inkomster

Befolkningens inkomstnivåer bör stå i proportion till hur stor andel av inkomsten som kan gå till bostad. Medelinkomsten för invånare i Strömstad, är något lägre än snittet i Västra Götaland såväl som för Sverige i stort.

Tabell 1. Medelinkomst (förvärvsinkomst, i snitt för Sverige, Västra Götaland samt Strömstad, år 2016 (+ 16 år) i tusentals kronor.

Medelinkomst, tusentals kr	+ 16 år	20-64 år	65 +
Strömstad	247'	272'	219
Västra Götaland	296'		
Sverige	300'		

Källa: SCB, statistikdatabasen 2018

Medelinkomsten har ökat i Sverige. Mellan åren 2014 till 2016 har samtliga åldersgrupper fått en ökad medelinkomst med 11 000-30 000 kronor. Strömstad ligger dock fortfarande drygt 50 000 kronor lägre än Sverige i övrigt. Tabellen nedan visar på medelinkomsten i olika åldersgrupper i Strömstad. Lägsta inkomster har åldersgruppen över 75 år samt ungdomarna i åldrarna 20-24 år.

Tabell 2. Sammanräknad förvärvsinkomst, medelinkomst för invånare i olika åldrar, Strömstad, 2016¹.

Ålder	Medelinkomst, tkr	Ålder	Medelinkomst, tkr
20-24 år	193	55-59 år	294
25-29 år	235	60-64 år	284
30-34 år	254	65-69 år	275
35-39 år	278	70-74 år	227
40-44 år	296	75-79 år	185
45-49 år	304*	80-84 år	166
50-54 år	301 ²	85+ år	166

¹ Sammanräknad förvärvsinkomst är summan av inkomst av tjänst och inkomst av näringsverksamhet. I sammanräknad förvärvsinkomst ingår inte inkomst av kapital. Källa: SCB, statistikdatabasen 2018

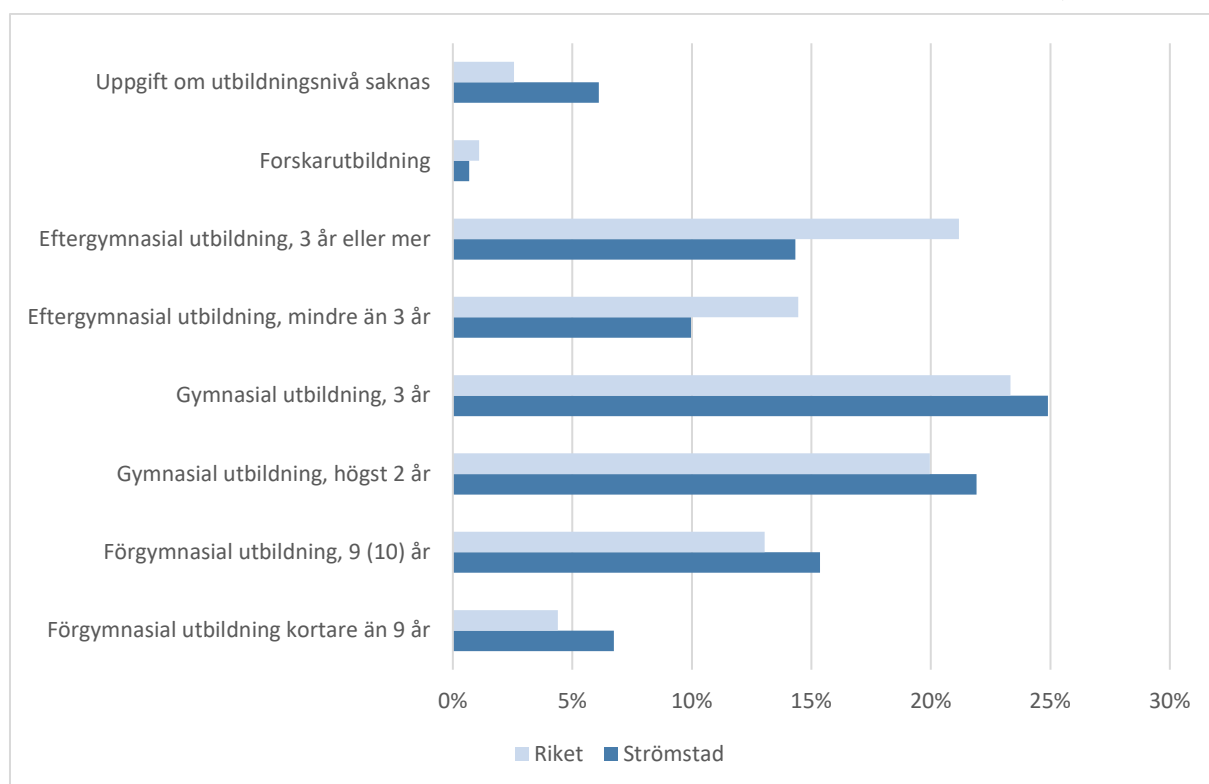
² Över Sverigesnittet på medelinkomst. Sammanräknad förvärvsinkomst är summan av inkomst av tjänst och inkomst av näringsverksamhet. I sammanräknad förvärvsinkomst ingår inte inkomst av kapital. Källa: SCB, statistikdatabasen 2018

Viktigt att beakta om inkomster i gränskommuner; för personer som är bosatta i Sverige men som arbetar i ett annat land saknas uppgifter om arbetsinkomsten i stor utsträckning. En grupp kommuninvånare i Strömstad pendlar till arbete i Norge, deras inkomster är i regel högre men återfinns inte i den svenska statistiken. Detta betyder att medelinkomsten bland vissa grupper av invånarna i Strömstad med stor sannolikhet är högre än vad statistiken visar.

Utbildning

Andelen invånare med eftergymnasiala studier är betydligt lägre i Strömstad än i Sverige, 14 % mot 31 % i Sverige. Detta korrelerar med statistik som visar på lägre medelinkomster.

Figur 5. Utbildningsnivån i Strömstad, i jämförelse med riket 16-74 år, år 2017.



Källa: Statistiska centralbyrån, statistikdatabasen 2018.

Näringsliv och arbete

Registerbaserad arbetsmarknadsstatistik för Strömstad visar att antalet personer som arbetar i kommunen (oavsett om de bor i eller utanför kommunen) under år 2017 var 6 532 personer (varav 3 189 män och 3 349 kvinnor). Dock skulle antalet presumtiva arbetstillfällen kunna vara högre. Många företag under det senaste året uppgett att de har haft svårt att rekrytera personal med rätt kompetens, vilket har medfört att vissa tjänster har förblivit obesatta.

Tabell 3. Förvärsarbetande dag- och nattbefolkning (16+ år), år 2017

	Antal
Dagbefolkning Arbetar i kommunen och bor i eller utanför kommunen.	6 532
Nattbefolkning Förvärsarbetande som bor i kommunen, oavsett i vilken kommun man arbetar.	5 898

Källa: SCB, statistikdatabasen 2018. Registerbaserad arbetsmarknadsstatistik, RAMS 2017

Handel, vård och omsorg, hotell- och restaurang samt utbildning är de sektorer har störst andel anställda (källa, SCB, registerbaserad arbetsmarknadsstatistik 2017). Förvärsintensiteten (andelen förvärsarbetande i gruppen 20-64 år) ligger på 71 procent i Strömstad år 2017 mot 79 i riket.

Näringslivet i Strömstad domineras av enskilda företagare. Majoriteten av det lokala näringslivet består av små- och medelstora företag. Drygt hälften är soloföretagare utan anställda, ytterligare 20 % har mellan 1-4 anställda. Det tillkommer omkring 110 nya företag per år (källa: WebSelekt/UC, juni 2018).

Att handel är en viktig näringslivsgren i Strömstads styrks av kommunens försäljningsindex på dagligvaror som för år 2017 låg på 1 508, jämfört mot ett index på 106 i Västra Götalandsregionen och på 100 för Sverige som helhet (källa: HUI Research 2018).

Det finns behov av att utveckla förutsättningar för att nya näringslivsgrenar att kunna etablera sig i Strömstad, så att det finns bredd av branscher i det lokala näringslivet. Ett sådant arbete pågår inom ramen för av kommunen, antagen näringslivsstrategi och pågående verksamhetsplanering.

Arbetslöshet

Arbetslösheten i Strömstad ligger på relativt låga nivåer, lägre än i riket, även för ungdomar samt för utrikesfödda. Detta medför att fler unga har inkomster och därmed också förutsättningar att skaffa ett eget boende, men då måste mindre och relativt billiga bostäder för denna målgrupp finnas tillgängliga.

Tabell 4. Andel registerbaserade arbetskraft, november 2018. Siffrorna visar arbetslösheten för öppet arbetslösa samt för de som deltar i program med aktivitetsstöd i målgrupperna 16-64 år, 18-24 år samt utrikesfödda.

	16-64 år	18-24 år	Utrikesfödda
Riket	6,9 %	8,7 %	19,9 %
Västra Götalandsregionen	6,1 %	7,2 %	18,5 %
Strömstad	5,3 %	6,1 %	13,7 %

Källa: Arbetsförmedlingen, månadsstatistik för arbetslöshet, november 2018, www.arbetsformedlingen.se.

Försörjningskvot

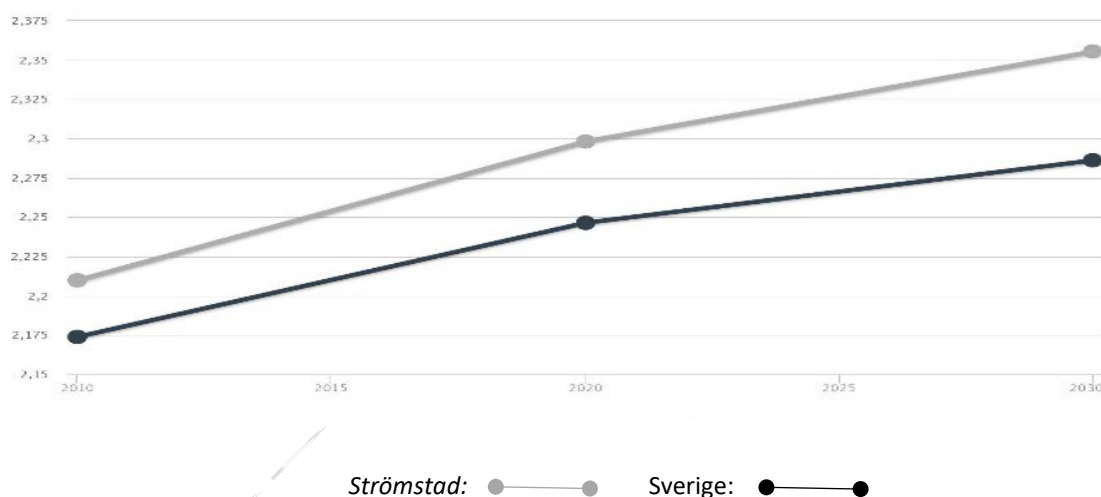
Försörjningskvot eller försörjningsbörda är begrepp som visar hur många som arbetar i relation till hur många som inte arbetar (t.ex. barn, studerande, pensionärer, arbetslösa).

Försörjningsbördan för Strömstad ligger högre än för riket och förväntas öka mellan åren 2020 till 2030 från 2,3 till 3,6. En försörjningsbörda på 3,6 innebär att varje förvärvsarbetande försörjer 3,6 personer. Prognoserna baseras på en oförändrad sysselsättningsgrad (källa: SCB/Svenskt Näringsliv 2018).

Ett annat sätt att beräkna ovanstående är försörjningskvoten, d.v.s. hur många individer i åldrarna 0–19 år och 65+ år som det går på varje 100 personer i åldrarna 20–64 år. Försörjningskvoten beräknas öka i alla kommuner. Sjutton kommuner beräknas få försörjningskvoter över 100, d.v.s. det kommer finnas fler barn och äldre än invånare mellan 20–64 år. Strömstad har 2017 en försörjningskvot på 81, den förväntas öka till 85 till år 2030.

Detta betyder i praktiken att en minskad andel arbetsföra ska försörja den ökade andelen äldre och icke arbetsföra befolkningen. För samhällsekonomins skull är det därför av stor vikt att en inflyttning av människor i arbetsför ålder kan ske till kommunen och att det finns bostäder som överensstämmer med målgruppens behov och efterfrågan.

Figur 6. Prognos på framtida försörjningsbördan i Strömstad samt Sverige, 2020-2030.



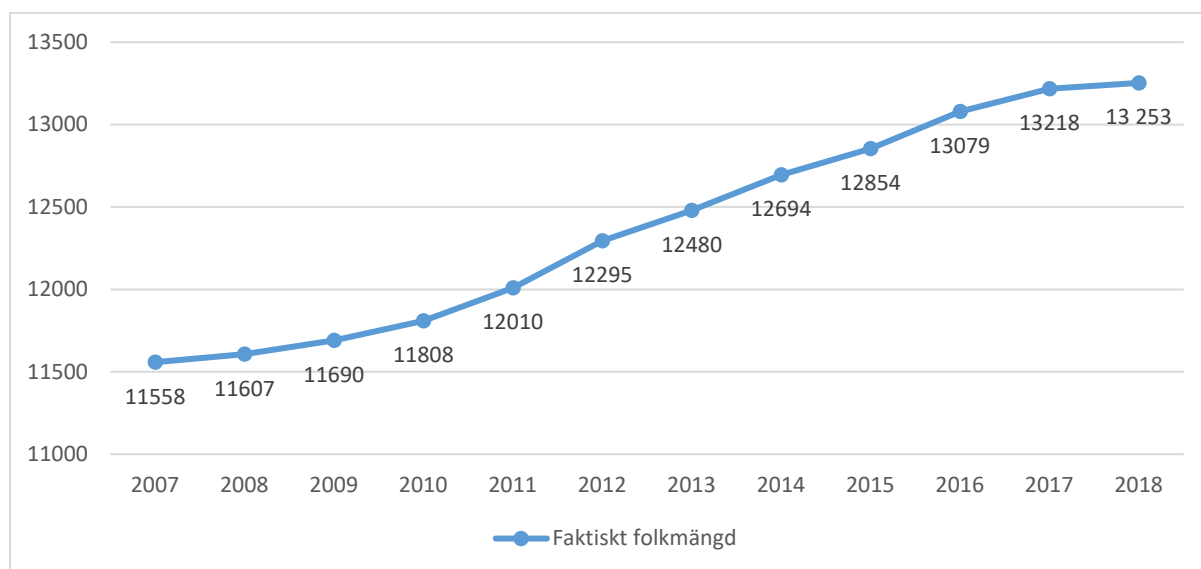
Källa: www.foretagsklimat.se, SCB/Svenskt Näringsliv 2018.

2.2 BEFOLKNINGSUTVECKLING

Befolkningsökning

Från millenniumskiftet har Strömstads kommun haft en positiv befolkningsutveckling med undantag för år 2002 och 2007 då en negativ utveckling konstaterades.

Figur 7. Befolkningsutveckling i Strömstads kommun, antal invånare, 2007-2018.



Källa: Statistikdatabasen, SCB 2018.

De senaste fem åren (2013-2018) har Strömstads befolkning ökat med 773 individer.

Befolkningsökningen för de senaste tre åren ligger på 4,1. Motsvarande siffra för Sveriges befolkningsökning ligger på 3,8 %, beräknat på tre årsbasis 2014-2017 (källa: Ekonomifakta 2018).

Långsiktig befolkningsprognos

Vid antagen bostadsförsörjningsplan år 2016 beslutades att utgångspunkten för planeringen skulle vara SCBs befolkningsprognos från 2015. Prognosen samstämde med den antagna visionen med målet om 16 000 invånare år 2030.

Kommunfullmäktige antog i december 2018 budget för år 2019, i detta dokument togs beslutet att visionens tidigare mål om befolkningsökning på 16 000 invånare reviderades ner till 15 000 invånare. Detta korrelerar med Västra Götalandsregionens befolkningsprognos för Strömstad som släpptes hösten 2018 som prognosticerar 14 900 invånare i Strömstad år 2030 (basår 2017). Den förväntade befolkningsökningen ger en procentuell förändring på 13 procent mellan åren 2017 och 2030.

Hela Västra Götalands befolkning förväntas växa till drygt 1,95 miljoner invånare till år 2035 d.v.s. i genomsnitt drygt 15 000 fler invånare varje år. Befolkningsökningen prognostiseras vara som störst under 2017 som följd av den stora asylinvandringen under 2015. Göteborg och kommunerna runt Göteborg samt Strömstad är de kommuner som förväntas växa mest till år 2030.

Andelen av befolkningen som är 65 år eller äldre prognostiseras att öka i samtliga delregioner. Antalet invånare 80 år eller äldre i Västra Götaland beräknas öka med 60 procent till år 2035. Skaraborg och Fyrbodals har idag den högsta andelen invånare 65 år eller äldre (utgör 25 % av befolkningen) och detta beräknas bestå även år 2035. Antalet barn (0-18 år) ökar också, med nästan 20 procent. Detta ger att barnen och de allra äldsta ökar mest, procentuellt sett, i befolkningen under de kommande åren (källa: Västra Götalandsregionen).

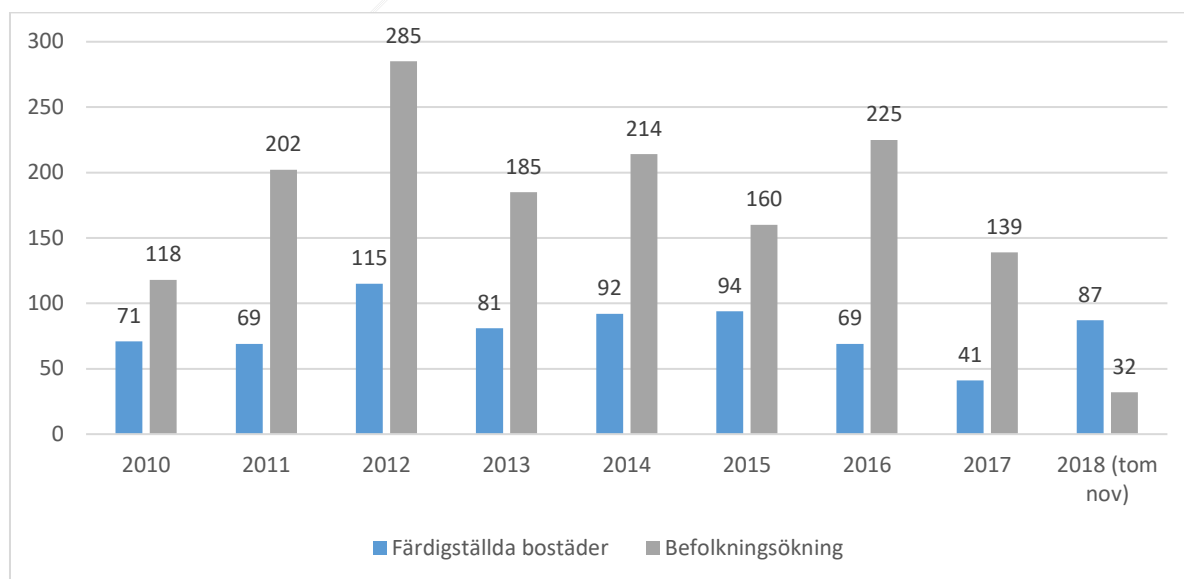
Västra Götalandsregionens befolkningsprognos har utgått från SCB:s statistik, antaganden om frukt-
samhets- och dödlighetsutveckling samt in- och utvandring. Men i den senare prognosen har antagan-
det om framtida fertilitet minskat något, vilket gör att det förväntas födas lite färre barn än vad de
senaste årens prognoser har visat. Andra förändringar i de senaste prognoserna handlar också om
SCB:s förändrade antagande om storleken på in- och utvandringen till Sverige, vilket ger att flyttnettot
har minskat jämfört med förra året. Det finns en viktig skillnad mellan SCBs och Västra Götalands be-
folkningsprognoser – i den senare bygger antaganden om inrikes flyttningar på Västra Götalandsreg-
ionens egna bedömningar medan SCB inte tar med den faktorn överhuvudtaget i sina prognoser.

Det finns alltid en osäkerhet i prognoser, till exempel har tidigare antagande om invandring inte infriats
vilket lett till att prognoser slått fel. Invandring och byggnation kan minska/öka som följd av nya statliga
regler, subventioner eller som följd av politiska beslut och utveckling av konflikterna i världen vilket
också kommer att få effekter och resultat på invånarantalet i Strömstad. Statliga och regionala befolk-
ningsprognoser tar överhuvudtaget inte ställning till byggnation och tillgången på bostäder under pro-
gnosperioden, vilket ju också är en viktig faktor för befolkningsutvecklingen.

Utfall och samband befolkningsökning och bostadsbyggande 2010-2018

Under åren 2010 till 2017 har inflyttningen varit betydligt större än tillgången på nya bostäder, detta
innebär sannolikt att fler sommarstugor har permanentats och blivit året runt boenden, något som
även mäklarna har påtalat i de enkätutskick som genomfördes inför uppdateringen av riktlinjerna för
bostadsplaneringen. Under år 2018 sker dock ett "trendbrott", för första gången på många år är anta-
let slutbesked fler än antalet faktiska inflyttningar till kommunen.

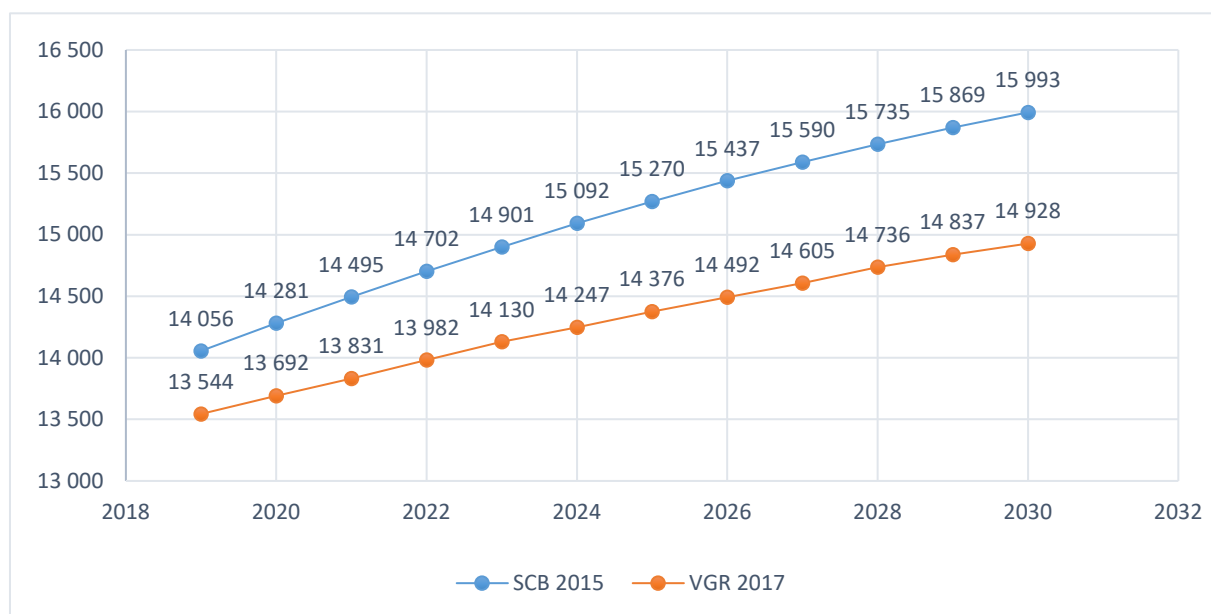
Figur 8. Förhållande antal färdigställda boendeenheter/slutbesked och nya invånare under 2010-2018.



Källa: Befolkningsstatistik SCB 2018, statistik från miljö- och byggförvaltningen 2018 samt Länsstyrelsen.

Mellan åren 2010-2018 ökade befolkningen med 1 562 personer, under samma period tillkom 291 nya bostäder. Om snittet är 2,2 per hushåll är det totalt 709 hushåll under den här perioden flyttade in till Strömstad. Drygt 400 de inflyttade hushållen bör därför ha bosatt och permanentat sig i sommarbostäder pga. brist på tillgängliga bostäder under denna period. Befolkningstillväxten i Strömstad var under åren 2016 och 2017 relativt hög, men inte så hög att ökningen når upp till SCBs prognos från år 2015.

Figur 9. Prognostiserad befolkningsutveckling i Strömstads kommun, 2019-2030 enligt SCBs prognos från 2015 och Västra Götalandsregionen från 2017.



Källa; Befolkningsprognos SCB 2015 samt statistikdatabasen VGR 2018

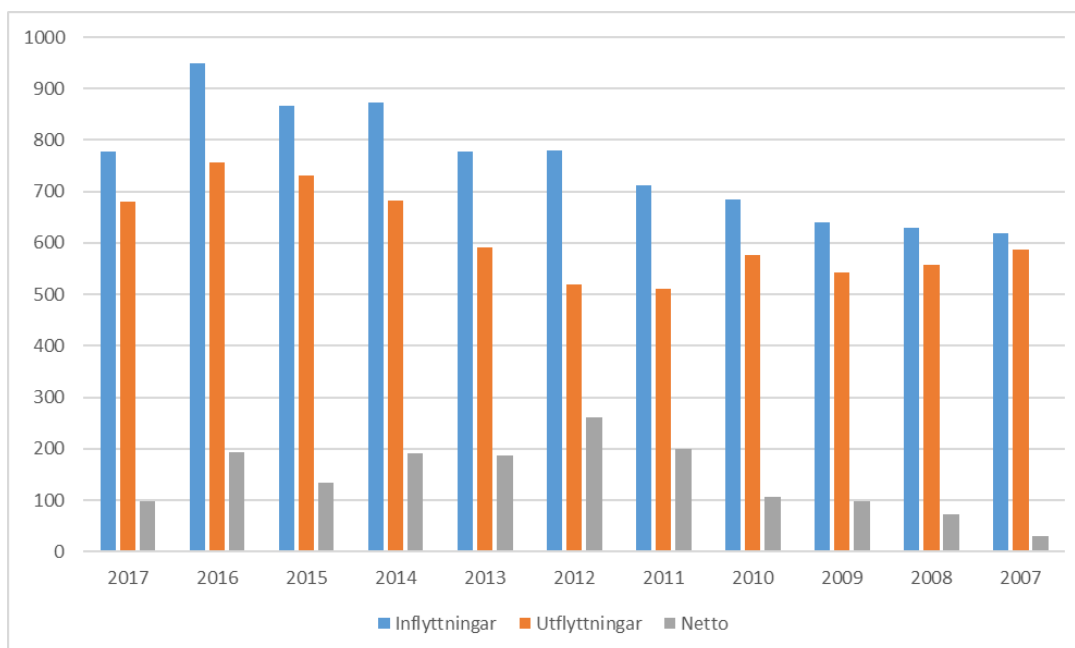
Tillgången till nya bostäder var under 2015 och 2017 begränsat, inflyttningen av nya invånare var högre än tillkomsten av nya bostäder. Detta gjorde att inflyttning till Strömstad begränsades vilket fick följderna under 2018 då tillströmningen av nya invånare blev lägre än på flera år.

Tidigare har antagandet om migrationsöverskottet ökat för varje år, men det minskade under år 2018 som följd av förändringar i migrationspolitiken i både Sverige och övriga Europa. Detta ledde också till ett minskat inflöde av nyanlända under år 2018.

Flyttnetto

Inflyttning till kommunen under åren 2007-2017 har varit hög och pendlat mellan 600 till 950 personer årligen. En stor andel av befolkningen väljer också att flytta från kommunen, även den andelen har ökat under de senaste tio åren. Men inflyttningen är högre än utflyttningen vilket ger att inflyttningsnettot för år 2016 på närmare 200 personer, för år 2017 knappt 100 personer och under år 2018 ett 30-tal personer.

Figur 10. In- och utflyttning samt flyttningsnetto till Strömstad åren 2007-2017.



Källa: SCB, statistikdatabasen 2018

Förutom in- och utflyttning är det faktorer som antal döda och födda som påverkar bostadsutvecklingen.

Inflyttning – vilka flyttar till kommunen?

Enligt Boverket är det i åldern 20-35 år som man är mest benägen att flytta, antingen för arbete, studera eller för att bilda familj (www.boverket.se).

För att få en bättre förståelse för in- och utflyttning och eventuella trender gör vi en djupare analys av inflyttningen till kommunen under de senaste fem åren och studerar in- och utflyttning för män och kvinnor i olika åldersgrupper.

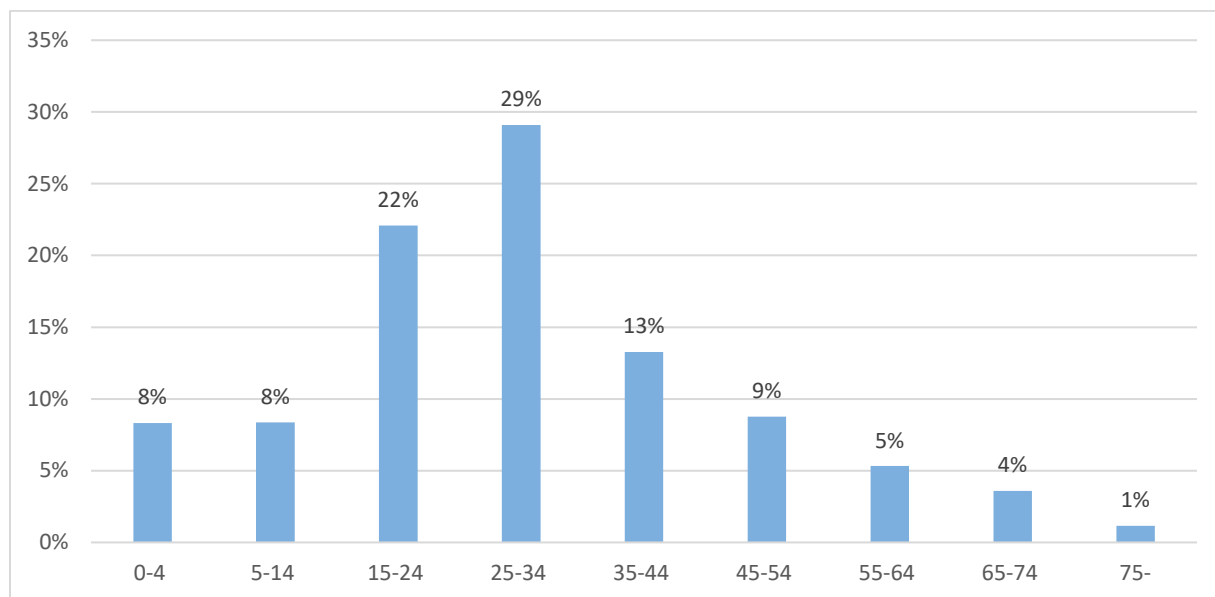
Tabell 5. Inflyttning till Strömstad 2013-2017, fördelat på inflyttning från kommuner inom länet, andra län samt utlandet.

	Summa inflyttningar totalt	- varav inflyttning från kommuner inom länet	- varav inflyttning från andra län	- varav inflyttningar från utlandet
Totalt	4 245	1 575	1 093	1 577
Män	53 %	51 %	55 %	54 %
Kvinnor	47 %	49 %	45 %	46 %
Summa %		37 %	26 %	37 %

Källa: SCB, statistikdatabasen 2018

Inflyttningen till Strömstad under perioden 2013-2017 omfattade drygt 4 200 individer. Inflyttningen av män var något större än inflyttningen av kvinnor. Närmare fyra av tio flyttade från kommuner inom Västra Götalands län, tre av tio från en kommun utanför länet och resterande flyttade hit från utlandet. Majoriteten av de inflyttade var i åldern 25-34 år.

Figur 11. Inflyttning till Strömstad 2013-2017, fördelat på ålder.



Källa: SCB, statistikdatabasen 2018

Utflyttning – vilka flyttar ut från kommunen?

En analys av utflyttningen visar att drygt 3 400 individer flyttade ut från kommunen under perioden 2013-2017. Det var i stort sett lika många kvinnor som män som flyttade ut från Strömstad. Närmare fem av tio flyttade till en annan kommun inom länet, tre av tio till andra län och två av tio till utlandet. Det är i sett samma åldersstruktur på de som flyttar till kommunen som på dem som flyttar ut, åldern 25-34 år är i särklass störst både för den inflyttade som den utflyttade gruppen.

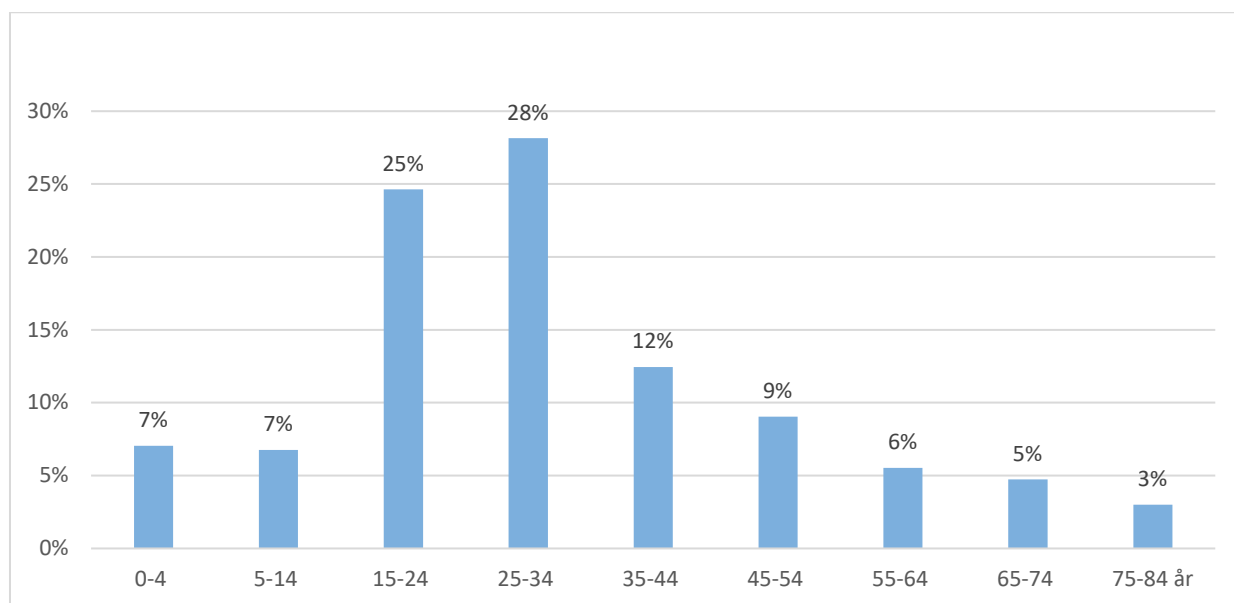
Tabell 6. Utflyttade från Strömstad 2013-2017, fördelat på utflyttning från kommuner inom länet, andra län samt utlandet.

	Summa utflyttningar totalt	- varav utflyttning till kommuner inom länet	- varav utflyttning till andra län	- varav utflyttningar till utlandet
Totalt	3 443	1 587	1 032	824
Män	51 %	51 %	52 %	50 %
Kvinnor	49 %	49 %	48 %	50 %
Summa %		46 %	30 %	24 %

Källa: SCB, statistikdatabasen 2018

Eftersom det saknas instanser som erbjuder högre utbildning i kommunen eller i de svenska grannkommunerna är det troligt att utflyttning sker då man vill studera eller söka arbete som inte finns inom kommunen. För de som flyttar hit är det med största sannolikhet arbetstillfällen som styr inflyttningen.

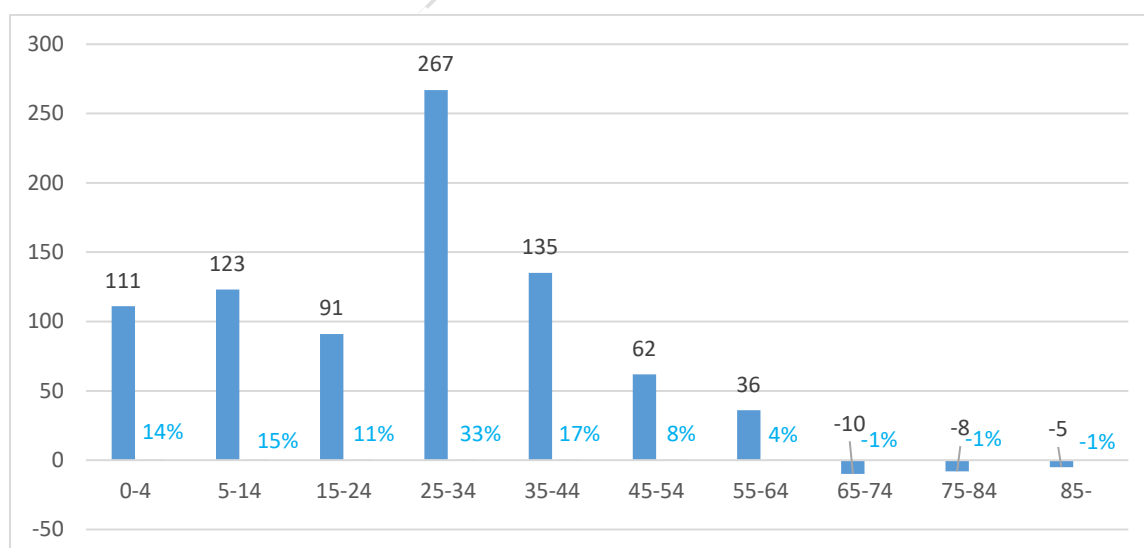
Figur 12. Utflyttning till Strömstad 2013-2017, fördelat på ålder.



Källa: SCB, statistikdatabasen 2018

Flyttnettot visar att, trots att så många flyttar ut i åldrarna 25-34 år, så är det fortfarande denna åldersgrupp som nettomässigt visar sig vara den störst bland de som flyttat till kommunen.

Figur 13. Flyttningsöverskott i Strömstad åren 2007-2017, antal personer samt procentandel av totalt antal inflyttade.



Källa: SCB, statistikdatabasen 2018

Som del av underlaget till uppdateringen av riktlinjerna, ställdes frågor till lokala mäklare kring orsaker bakom försäljning av bostäder och flytt från kommunen. De mäklare som besvarade frågan påtalade att arbete och studier på annan ort uppges ofta var förekommande orsaker till flytt, men också att prisnivå på bostäder är återkommande argument. Många norrmän flyttar tillbaka till Norge på grund av pension och sjukvård.

2.3 SAMMANFATTNING

Befolkningsstruktur- och utveckling

Befolkning (dec 2018):	13 253 invånare
Befolkningstäthet:	28,3
Antal hushåll:	5 954
Hushållsstorlek:	2,2
Medelålder:	42,4
Medelinkomst:	247 000
Antal förvärvsarbetare, dagbefolkning:	6 532
Försörjningskvot:	81
Förväntad försörjningskvot år 2030:	85

*Källor: SCB, Statistikdatabasen 2018 samt SCB, Kommuner i siffror.
Siffrorna avser helåret 2017 om inte annat anges.*

DEL 3: BOSTADSMARKNADEN I STRÖMSTAD

Denna tredje del av riktlinjerna för bostadsförsörjningen omfattar en beskrivning av bostadsmarknaden i Strömstad samt diskussioner kring förväntat, framtida behov av särskilda bostäder från kommunala förvaltningar såväl som från kommunens bostadsbolag.

Följande frågor kan vara till hjälp för analys av bostadsbehovet:

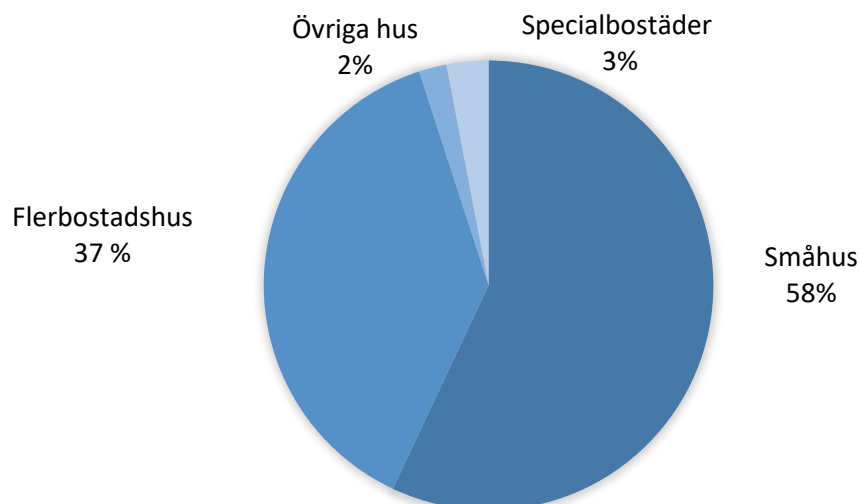
- *Vilka blir effekterna på bostadsmarknaden när man bygger bostäder?*
- *Vilka bostäder blir vakanta som ett resultat av nyproduktionen?*
- *Har storleken på de nybyggda bostäderna någon betydelse för vilka bostäder som frigörs?*

Mäklare aktiva i kommunen fick under sommaren 2018 en digital förfrågan om deras erfarenheter kring nuläget och kommande år gällande fastighetsmarknaden. I texten nedan kommer några av deras svar presenteras.

3.1 BOSTADSBESTÅND OCH UPPLÅTELSEFORMER

År 2017 fanns det enligt bostadsstatistik drygt 6 600 bostäder inom kommunen, fördelat på flerbostadshus, småhus, specialbostäder och övriga hus.

Figur 14. Befintligt bostadsbestånd (6 635 bostäder), fördelat på bostadstyper, Strömstad 2017.



SCB, statistikdatabasen 2018.

Förutom ovanstående bostadskategorier finns det drygt 3 700 bostäder som kategoriseras som fritidshus. Fritidsbostäderna har ökat med drygt 400 mellan åren 2007-2017 (källa: SCB, statistikdatabasen). Färsk statistik från SCB beskriver att Strömstad finns bland de fem kommuner i Sverige som har antalsmässigt flest utlandsägda fritidshus, 1526 stycken. De övriga kommunerna är Tanum, Åre, Ljungby och Torsby (källa: statistiknyhet SCB, 2018-03-23).

Upplåtelseformer

Äganderätt som upplåtelseform står för majoriteten av andelen bostäder i Strömstad, följt av hyresrätter. Strömstad har en större andel äganderätter än både regionen och Sverige i stort. Andelen hyresrätter något lägre än andelen i Västra Götalandsregionen (källa; SCB, statistikdatabasen 2018). Fördelningen i upplåtelseformer är i stort sett oförändrad i Strömstad under perioden 2015-2017.

Kommunen behöver vara aktiv aktör på bostadsmarknaden för att stimulera produktion av bostäder med olika typer av upplåtelseformer.

Tabell 7. Befintligt bostadsbestånd, andel % samt skillnader mellan Strömstad, Västra Götalandsregionen samt Sverige 2017.

Upplåtelseformer	Strömstad	Västra Götalandsregionen	Sverige
Hyresrätter	36 %	40 %	38 %
Bostadsrätter	14 %	20 %	23 %
Äganderätt	50 %	40 %	39 %

Källa: SCB, statistikdatabasen 2018

Andelen bostadsrätter i Västra Götalandsregionen har minskat under perioden 2015-2017, från 23 % till 20 % till förmån för andelen äganderätter och hyresrätter som ökar. Fördelningen i riket har varit konstant sedan 2015 (källa: SCB, statistikdatabasen 2018).

Tabell 8. Befintligt bostadsbestånd, antal samt andel bostäder efter hustyp och upplåtelseform, Strömstad 2017.

Bostadstyp/ Upplåtelseform	Hyresrätt	Bostadsrätt	Privat ägande	Totalt, antal	Andel %, bostadstyp
Småhus	174	346	3 293	3 814	58 %
Flerbostadshus	1 866	604	-	2 470	37 %
Övriga hus	129	-	-	129	2 %
Specialbostäder	222	-	-	222	3 %
Antal bostäder, totalt	2 391	950	3 293	6 634	6 634
Andel %, upplåtelseform	36 %	14 %	50 %	100 %	100 %

Källa: SCB, statistikdatabasen 2018

Kommentarer till tabellen, se nedan.

Definition bostadstyp:

- Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).
- Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.
- Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.
- Specialbostäder avser bostäder för äldre/ funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Definition upplåtelseform:

- Hyresrätt: Småhus med hyresrätt avser lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer, dödsbon eller bostadsrättsföreningar. Flerbostadshus och övriga hus med hyresrätt avser lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar.
- Bostadsrätt: Småhus, flerbostadshus och övriga hus med bostadsrätt avser lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar.
- Äganderätt: Småhus med äganderätt avser lägenheter som ägs av fysiska personer eller dödsbon. Flerbostadshus och övriga hus med äganderätt avser ägarlägenheter.

I Sverige finns närmare 4,6 miljoner hushåll, som bor i lika många bostäder. Av alla hushåll bor 44 procent i småhus och 48 procent i en lägenhet i ett flerbostadshus.

Hushåll som bor i småhus är ofta större än hushåll som bor i flerfamiljshus eftersom bostäder i småhus i genomsnitt är större än bostäder i flerbostadshus. Störst är hushållen som bor i småhus med äganderätt. Ett hushåll som äger sitt småhus består i genomsnitt 2,7 personer (källa: SCB).

Tabell 9: Antal personer per hushåll, boendeform, Strömstad 2017.

Boendeform	2017
Småhus, äganderätt	2,5
Småhus, bostadsrätt	2,2
Småhus, hyresrätt	2,3
Flerbostadshus, bostadsrätt	1,7
Flerbostadshus, hyresrätt	1,8
Specialbostad	1,2
Övrigt boende	1,9
Samtliga boendeformer	2,2

Källa SCB, Statistikdatabasen 2018

Strömstadsbyggens bestånd

Av de drygt 6 600 bostäder som finns i Strömstad så utgör närmare 1 600 hyreslägenheter som finns i Strömstadsbyggens bestånd. Närmare hälften av lägenheterna utgörs av två rum och kök. Ingen nybyggnation har skett under åren 2016-2018.

Tabell 10. Strömstadsbyggen, det kommunala bostadsbolagets bostadsbestånd år 2018.

	Antal	Andel
1 rum o kök (inkl 1,5 rok)	245	16 %
2 rum o kök (inkl 2,5 rok)	710	46 %
3 rum o kök (inkl 3,5 rok)	491	31 %
4 rum o kök	101	6 %
5 rum o kök	12	1 %
Totalt antal lägenheter	1 559	100 %

Källa: Strömstadsbyggen, 2018

I bostadskön hos Strömstadsbyggen fanns det, hösten 2018, närmare 2 000 personer. När det gäller kösituationen är det en definitionsfråga av vem som står i kö. Samtliga hyresgäster hos Strömstadsbyggen står bostadskön, för att få möjlighet att i framtiden eventuellt byta till något annat område, större bostad etc. Dessa är inte i akut behov av en bostad, utan står snarare i kön på spekulation. Omkring 400 sökanden i kön, är externa sökanden.

Hos Strömstadsbyggen finns det en efterfrågan på alla typer av lägenheter. Söktrycket på lägenheterna beror främst på hyran och område. Strömstadsbyggens bostäder inom det gamla beståndet av hyreslägenheter har en betydligt lägre hyra och majoriteten har ett centralt läge i Strömstads centrum. Detta gör dessa bostäder attraktiva och kön till dessa bostäder är lång.

Följande områden och kvarter har störst efterfrågan: Rådhusberget, Fiskaren, Gamla Skepparen samt centrala Strömstad.

De minst efterfrågade hyreslägenheterna är på Kosteröarna, Rossö, Tjärnö, Skee samt Näsing (källa: Strömstadsbyggen, oktober 2018).

3.2 EFTERFRÅGAN OCH FLYTTKEDJOR

Enligt Boverket visar studier att större bostäder generellt ger upphov till längre flyttkedjor. Men det finns samtidigt invändningar mot att enbart inrikta sig på långa kedjelängder, eftersom en lång kedjelängd inte är någon garanti för att man når de hushåll som har störst behov av bättre boendeförhållanden. Tvärtom beror kortare flyttkedjor ofta på att det har byggts storleksmässigt små bostäder för dem som inte redan har en bostad, till exempel för ungdomar som flyttar till den första egna bostaden.

Större och mer exklusiva lägenheter kan förvisso skapa långa vakanskedjor, men det är inte säkert att dessa bostäder når de grupper som bäst behöver ett bättre boende. Det kan i stället behövas en riktad nyproduktion för att vara säker på att grupper som är svaga på bostadsmarknaden får en möjlighet att förbättra sina boendeförhållanden (källa: www.boverket.se).

Efterfrågan på bostäder i Strömstad är generellt stor och mäklarna redovisar att deras kunder pratar ofta om en svårighet att hitta bostad oberoende av bostadsform. Köer, höga priser, reavinstskatter och hårdare bankregler har skapat en tröghet i marknaden.

Tomtmark – byggnation i egen regi

Kommunens tomtkö består vid början av år 2019 av närmare 60 personer.

En klar majoritet, drygt hälften, av de personer som står i den kommunala tomtkön uppger att de i först hand önskar en tomt för byggnation i egen regi av friliggande villa i norra Strömstad. Centrala Strömstad är det näst mest efterfrågade området för villatomter. Skee, Koster och södra Strömstad har en något lägre efterfrågan på tomter. De allra flesta som står i kommunens tomtkö bor i en hyresrätt, näst vanligast är att de redan har en villa och vill flytta till annat område. Samtliga personer i tomtkön har själva fått uppge var de önskar bosätta sig. Informationen är inte lämnad utifrån var det finns tillgängliga tomter.

Erfarenheter från mäklare

Intervjuer med mäklare visar på en stor efterfrågan. Mäklarna uppger att under 2018 tog det lite längre tid att sälja husen då priserna är höga och köparna hoppas på prissänkning.

Under de senaste åren har större "husliknande" bostadsrätter blivit mer populära då villapriserna har stigit. När det gäller storlek på bostadsrätter så anges att treor är mest eftertraktade, i andra hand tvåor och sedan fyror. Både tvåor och treor säljs till både yngre och äldre köpare.

De äldre vill nästan alltid ha ett extra rum. Men det finns även en stor efterfrågan på små bostadsrätter på ca 50 kvadratmeter.

Det omsätts fler bostadsrätter än villor på marknaden. Många av mäklarnas äldre kunder som bor i villor klagar över att det är svårt att hitta hyresrätter och att de tvingas köpa istället.

Enligt mäklarna är läge och faciliteter viktiga parametrar. Parkering, balkong, sol, hiss, förvaring osv är viktiga faktorer för de som köper. Många vill gärna bo så centralt som möjligt, detta har mäklare som säljer i södra hamnen märkt av.

Utifrån mäklarnas erfarenheter av marknaden så uppger man att man tror det finns ett stort behov av billigare bostadsrätter om det är möjligt att bygga rent ekonomiskt. Många äldre har svårt att förlika sig med att de måste låna till bostadsrätt trots att de säljer villan.

Bland dem som vill bo i en villa är efterfrågan som störst i centrala Strömstad. Utbudet är dock litet och priserna är generellt högre än vad genomsnittskunden kan betala. 1-plansvillor är efterfrågade både från unga och äldre. Det går en tydlig gräns prismässigt vid 3,5-4 mkr för vad marknaden klarar av ekonomiskt.

Mäklarna uppger också att de märkt att en del fritidshus nu blir helårsboenden istället. Detta faktum är tydligt i figur 8 som visar under år 2010 till år 2017 var befolkningsökningen betydligt större än tillgången på nya bostäder, detta bör då betyda att många hushåll valde att bosätta sig i sommarboenden som blev permanenta året runt boenden.

Efterfrågade områden

Mäklarna uppger att centralt boende har störst efterfrågan, sedan minskar efterfrågan desto längre ut från centralorten man kommer. Men som en mäklare påpekade – efterfrågan i samma område kan se olika ut för olika bostadstyper. Ett exempel; på Mällby lade HSB ner ett bostadsrättsprojekt då det inte fanns köpare, låg för långt från stan sa kunderna. Medan tomter för friliggande bostadshus och hyresrätter var populärt i samma område.

Mäklarna har uppgett att de anser att det finns en marknad för radhus/parhus, billigare tomter och radhus i bostadsrättsform i områden max en mil från Strömstad centrum, dvs runt Skee, Blomsholm, Stene och Hällestrand.

På frågan om mäklarna kan se en flyttkedja för familjer som växer så uppger mäklare att det absolut finns en tydlig flyttkedja. Många som har köpt en lägenhet flyttar sedan till villa. De yngre vill ha nyare hus i centrala lägen (centrala Strömstad, Mällby, Ånneröd). Men mäklarna poängterar att många har svårt att köpa på grund av prisnivån i Strömstad. De nya amorteringsreglerna har inte underlättat situationen. Det är svårt för barnfamiljer då priserna på villor inte är förenliga med vanliga inkomsttagares inkomster och bankerna stramat åt lånemöjligheterna.

På frågan om viktigaste argumenten för köp av bostäder i Strömstad, så uppger mäklarna att det som oftast är läge och standard på huset som är viktigast. Tillgång till fiber efterfrågas allt mer. Det som verkligen påverkar köpbeslutet är dock avstånd till stan och prisläget. Exempel: Tången är modernt och centralt, men priserna är ofta höga på villorna vilket gör att barnfamiljerna inte har råd och husen tar längre tid att sälja. Dessa kunder köper bostad tex på Ånneröd istället.

De som köper bostäder i Strömstads centrum uppger att de har arbete i närheten. Men situationen är annorlunda när det gäller bostäder på tex Koster och lägen nära havet, där köper man snarare bostaden för fritidsbruk.

Mäklarna skulle gärna se att det fanns fler steg in på bostadsmarknaden, tex att man kunde hyra attefallsstugor eller liknande som första boenden samt att det vore enklare för folk att bygga lägenheter i hus.

Det finns några faktorer som mäklarna menar ökar attraktionen för bostadsområdena: cykelvägar, kommunalt VA och fiber, samt närhet till förskola och skola. Tillgång till kollektivtrafik och bussar i Strömstad skulle också behöva bli bättre om områdena utanför stan ska bli mer attraktiva. En annan synpunkt från mäklare är att biltrafiken i staden är problematisk när det blivit enfiligt, vilket inte är förenligt med så mycket bostäder som planeras, då många hushåll har minst en bil.

Prisbilden, ökad osäkerhet på bostadsmarknaden

Det ekonomiska läget i Sverige påverkar prisutvecklingen på bostäderna såtillvida att i en högkonjunktur med högt bostadsbyggande går priserna på entreprenader upp, i sämre tider går de ner. Omvärldsfaktorer som ränteläge, statliga stöd eller investeringsbidrag kan också ha stor påverkan på ekonomin i ett byggprojekt. Riskbedömning från banken påverkar lånevillkor och räntor.

I Sverige sker bostadsbyggande helt på marknadens villkor. Bostadsbyggaraktörerna bedömer möjligheten att kunna sälja eller hyra ut bostäderna som produceras på egen eller på kommunal mark. En detaljplan som reglerar gator, volymer, eventuell kommunal service, vad som är allmän platsmark och vad som är kvartersmark, finns eller tas fram i dialog med byggaktören. Kostnader för t ex marksanering, markköp eller tomträttsavtal, storlek på projektet, bilparkering, övriga exploateringskostnader (exempelvis cykelbanor eller färdigställande av gemensamma ytor) påverkar byggkostnaden för bostäderna. Detaljplanens utformning och regleringar kan därför påverka dessa faktorer. Ytterligare kostnader finns i det som ofta kallas byggherrekostnader. Det kan till exempel handla om kostnader för olika utredningar, projektering, anslutningskostnader, marknadsföring, skatter, etc.

Efter flera år med kraftigt ökande priser på bostäder skedde en prisnedgång under slutet av 2017, framför allt i Stockholmsregionen. Under början av år 2018 ökade utbudet av bostadsrätter till en början, men minskade kraftigt från mars månad samtidigt som priserna sjönk på såväl bostadsrätter som småhus. Generellt har priserna nu stabiliserats. I Västra Götalands län har priserna på bostadsrätter under februari till april minskat med 3,7 procent jämfört med samma period år 2017 men varit i stort sett oförändrade jämfört med senare delen av 2017. Däremot har priserna på småhus varit stabila det senaste året (källa: Länsstyrelsens, Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län, 2018).

Hyresnivåer

Medianhyran för en hyresrättslägenhet i Strömstad per kvadratmeter och år ligger i stort sett i paritet med Sverigesnittet.

Tabell 11. Medianhyra i hyreslägenhet, årshyra per kvm i Strömstad, Västra Götalandsregionen och Sverige, 2017.

Region	Pris/m2 och år
Strömstad	959 kronor
Västra Götalandsregionen	1 030 kronor
Sverige	1 036 kronor

Källa: SCB, Statistikdatabasen 2018

Teorier kring boende- och flyttstudier, vad är viktigast för val av bostadsområde?

Avstämningar med lokala mäklare har visat på att de upplever att det finns en flyttkedja inom boendestrukturen i Strömstad.

Det finns flera teoretiska undersökningar kring människors preferenser vad gäller val av bostad, plats och attraktivitet. I ett omfattande forskningsprojekt, Hållbar planering för attraktivt boende, Länsstyrelsen i Skåne län, genomfördes en studie i syfte att undersöka skillnader i boendepreferenser mellan olika grupper.

Inom ramen för projektet tillfrågades 500 personer som nyligen flyttat om vilka faktorer som de ansåg hade varit viktiga när de valde att flytta till en viss plats. Ytterligare 2600 personer fick svara på hur viktiga olika faktorer var om de skulle flytta till en annan region än den de bor i idag. Även om intervjupersonerna i studien var bosatta i södra Sverige förutsätts att resultaten ändå är överförbara för diskussioner av bostadsutvecklingen i Strömstad.

De olika faktorerna hade delats upp på tre nivåer, från faktorer som är mest relevanta på den regionala nivån, till faktorer på kommunnivå och slutligen på bostadsområdesnivå.

Det visar sig att den faktor, på den regionala nivån, som får det högsta medelvärdet är arbetsmöjligheter (8.0). Därefter följer sociala faktorer (vänner, familj och släktingar) och karriärmöjligheter.

På kommunnivån får vård och omsorg, naturskönt område och kommunikationer höga värden. Därefter följer friluftaktiviteter och vattennära läge. Det kan noteras att kommunalskatt får ett relativt lågt värde.

På bostadsområdesnivå hamnar lugnt område i topp följt av boendekostnader och bostadsområdes rykte.

Figur 15. De viktiga faktorerna vid val av boende enligt rapporten Bostadens yttre värden, Länsstyrelsen i Skåne län, 2008.

Platsegenskaper		Medelvärde
Region		
1	Arbetsmöjligheter	8
2	Vänner	6,8
3	Familj och släktingar	6,7
4	Karriärmöjligheter	6,5
5	"Sydsvenskt klimat"	5,3
6	"Norrländskt klimat"	3,6
Kommun		
1	Vård och omsorg	7,9
2	Naturskönt område	7,8
3	Kommunikationer	7,7
4	Friluftaktiviteter	7,2
5	Vattennära	7,1
6	Utbildningsmöjligheter	6
7	Shoppingmöjligheter	5,9
8	Kommunalskatt	5,7
8	Sport/idrott/föreningar	5,7
8	Kulturutbud	5,7
8	Nöjesutbud	5,7
12	Folkfester	4,6
Bostadsområde		
1	Lugnt område	8,1
2	Boendekostnader	7,4
3	Rykte	7,2
4	Barnvänlighet	6,3
5	Centralt läge	6,2
6	Lantligt läge	6,1
7	Havs- och sjöutsikt	4,9

Socialförvaltningen och omsorgen: Bostäder för ensamkommande barn, nyanlända, funktionshindrade och äldre

Det är framförallt två lagar som styr kommunens ansvar gällande frågor som rör bostadsförsörjningen, Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) och Socialtjänstlagen (2001:453). Socialtjänsten har enligt lagstiftningen ansvar för att tillgodose bostadstillgång för två grupper. Det handlar om äldre som inte längre kan bo kvar i sin bostad samt personer med vissa funktionsnedsättningar som inte kan bo i egen bostad på öppna marknaden på grund av omfattande stödbehov. Det finns dessutom ett särskilt ansvar för anskaffande av bostäder till vissa nyanlända.

Kommunen särskilda ansvar för bostadsförsörjning utgår från följande lagstiftning:

- *LSS-Lagen (1993:387)* om stöd och service till vissa funktionshindrade
- *Socialtjänstlagen (2001:453)* som reglerar kommunens yttersta ansvar i nödsituationer samt ansvar för att ge stöd åt personer i behov av särskilda boendeformer för äldre och funktionsnedsatta. Socialtjänstens uppgift är också att medverka i samhällsplaneringen och medverka till att målgrupper med särskilda behov inkluderas i kommunens bostadsplanering.
- *Lag (2016:38) – Bosättningslagen* om mottagande av vissa nyanlända för bosättning reglerar kommunens skyldighet att ordna boende till vissa nyanlända som anvisas till kommunen av Migrationsverket.

Socialförvaltningens medverkan vid bostads- och samhällsplaneringen

Bostadsförsörjningen i kommunen är inte en ansvarsfråga för Socialförvaltningen eller socialtjänsten då resurser och kompetens inom detta område saknas. Det kommunala ansvaret regleras i bolagens ägardirekt och i lagstiftning, bland annat i Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383).

Vid planeringen av bostäder är det socialtjänstens ansvar att medverka för att lyfta fram de behov av bostäder som kommunen har för människor i behov av olika former av stöd för att kunna uppnå goda eller skäliga livsvillkor - det goda livet, genom livet för alla.

Socialtjänsten medverkar i samhällsplanering där behov av boenden för olika målgrupper behöver tydliggöras. Det handlar om bostäder i form av särskilda boenden och boendeformer för äldre och funktionsnedsatta, bostäder för personer med omfattande behov av stöd och service utifrån LSS-lagstiftningen och andra särskilda boendeformer. Socialtjänsten har enligt socialtjänstlagen det yttersta ansvaret och skyldigheten att:

- Vid behov erbjuda "tak över huvudet" för alla som vistas i kommunen.
- Återinträde på bostadsmarknaden för individer och familjer som är ekonomiskt svaga, lämnat missbruk och/eller kriminalitet, blivit utsatta för våld i nära relation samt brottsoffer.
- Ansvar att ordna boende till nyanlända som anvisas till kommunen av Migrationsverket utifrån den s.k. bosättningslagen.

De olika kommunala instanserna måste gemensamt ansvara för att lösa boendefrågan för olika målgrupper och det krävs samverkan, samordning, ledning och styrning. Bostadsbolaget har resurserna

avseende bostäder, socialtjänsten ansvarar för biståndsbedömda insatser medan kommunen har ett övergripande ansvar för bostadsförsörjningen till alla som bor i kommunen.

Nyanlända

Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, den s.k bosättningslagen, trädde i kraft 2016-03-01 och ålägger kommunerna att ordna boende åt vissa flyktingar. Migrationsverket anvisar de personer som kommunen har en skyldighet att ordna boende för. Dit räknas nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller andra skyddsbehövande enligt vissa bestämmelser i utlänningslagen (2005:716) samt anhöriga till dessa personer om de har beviljats uppehållstillstånd och ingår i samma hushåll samt direktinresta kvotflyktingar. Ensamkommande barn och anhöriga som kommer till Sverige genom anknytning omfattas inte av lagen. Migrationsverkets fördelningssnyckel baseras på arbetsmarknadsförutsättningar, befolkningsstorlek, sammantagna mottagande av nyanlända och ensamkommande barn samt omfattningen av asylsökande som vistas i kommunen.

2019 års anvisningstal för Strömstads var 11, det totala mottagandet bedöms bli det dubbla. Under 2018 var Strömstads anvisningstal 25 nyanlända, det totala mottagandet blev 50 nyanlända. Under 2017 var anvisningstalet 50 och totala mottagande 113 nyanlända. Prognoser för år 2020 beror på hur framtidens regeringspolitik inom området utformas samt situationen i omvärlden där EU:s överenskommelse med Turkiet bedöms ha störst betydelse för utfallet men även andra oförutsägbara globala förutsättningar kan påverka. Inför 2020 bedöms det utifrån pågående mottagandeutredning som att kommunerna kommer att få ett ökat ansvar för asylsökande i sin helhet i framtiden. Sedan 2015/2016 har det bott i snitt cirka 100 asylsökande i kommunen, inkl. barn och ensamkommande barn.

Hushållssammansättning på anvisade personer varierar. Drygt 50 % är singelhushåll medan en mindre del är hushåll med 5 eller fler personer. Kommunen har två månader på sig att fullfölja sitt ansvar att ordna boende till anvisade personer.

Under åren 2015-2016 löste kommunen den mycket komplexa situationen med att ordna bostäder till anvisade personer genom en överenskommelse som upprättades mellan Strömstadsbyggen och Socialförvaltningen. Under år 2018 fördelades 6-8 bostäder baserat på 25 anvisningar från Migrationsverket. Under åren 2019 och 2020 kommer behoven att minska betydligt pga färre anvisade nyanlända till kommunen. Enligt överenskommelsen får nyanlända ett andrahandskontrakt som övergår i förstahandskontrakt efter ett år. Dock innefattas merparten av nyanlända, inklusive ensamkommande barn och unga inte av bosättningslagen, men de har behov av bostäder på samma villkor som alla andra bostadssökande.

Ensamkommande barn

Under åren 2017-2019 tog Strömstad emot 1- 3 ensamkommande barn/år, en stor sänkning från de 86 som togs emot under 2016. Strömstads kommun har sedan år 2015 haft tillfälligt ansvar för över 160 ensamkommande barn och har. Per den 1 mars 2019 har kommunen ansvar för 14 ensamkommande barn, samtliga med uppehållstillstånd, vilka har behov av att ta sig in på bostadsmarknaden. Därutöver finns det 21 tillståndssökande unga vuxna som på grund av Migrationsverkets långa handläggningstider fått en ny möjlighet att som unga vuxna ansöka om uppehållstillstånd för gymnasiestudier. Två personer har fått tillfälliga uppehållstillstånd medan 19 fortfarande väntar på beslut. Boendesituationen för målgruppen är ytterst osäker, liksom hela deras livssituation i övrigt. Målgrupperna ingår inte i bosättningslagen. Kommunens skyldighet är att arbeta långsiktigt med de ensamkommande barnens/unga vuxnas integration och etablering, vilket också inkluderar boendesituationen.

Äldre

Under år 2018 har det inom vård och omsorg gjorts en inventering av befintliga boenden samt en prognos för behoven fram till år 2030. Utifrån det arbetet ses följande behov:

- År 2030 kommer kommunen ha ett behov av ca 150 platser i särskilt boende (exklusive korttidsplatser).
- Per år 2018 fanns 133 platser i särskilt boende. Den planerade nedläggningen av Jägaren kommer medföra att 27 platser försvinner vilket innebär att ett nytt särskilt boende behöver ha minst 44 platser för att täcka behoven 2030.
- Enligt prognosen kommer behoven vara oförändrade fram till år 2022-2023. Därefter sker en linjär ökning fram till år 2030.
- Ett nytt särskilt boende kommer behöva ha en viss andel platser som är omställningsbara. Det vill säga att det baserat på behov, utan stora kostnader eller långa väntetider, ska gå att ställa om enstaka platser eller avdelningar mellan demens, somatik och korttid.

Vad gäller korttidsplatser kan det uppstå tillfälliga behov av mer än dagens korttidsplatser. Den nya betalansvarslagen som trädde i kraft 1 januari 2019 ställer hårdare krav på att kommunen snabbt ska kunna få hem sina invånare från sjukhus. Det är således viktigt att ha platser på våra särskilda boenden som vid tillfälliga behov kan användas som korttidsplatser.

I dagsläget saknas verksamhet för multisjuka personer samt verksamhet för yngre med demens. Detta är två grupper som sannolikt kommer öka och som på sikt kan komma att behöva boenden som är avskilda från ordinarie särskilda boenden.

Vidare har socialförvaltningen ett nära samarbete med Tanums kommun, bland annat genom köp och försäljning av korttidsplatser.

Individer med funktionshinder

Under hösten 2018 genomförs ett arbete med att göra motsvande prognos för behoven av boendeplatser för personer med funktionshinder. Inom funktionshinderområdet är det betydligt svårare att göra långsiktiga prognoser än inom äldreomsorgen. För Strömstads del handlar det om ett fåtal individer där små förändringar i in- och utflyttning, grad av kvarboende i föräldrahemmet och individuell utveckling får stor påverkan. Det är först i samband med att individen börjar i gymnasiet eller motsvarande som man med viss grad av säkerhet kan få en uppfattning om det framtida behovet av boende. Således begränsas möjligheten att göra prognoser med tillräckligt hög tillförlitlighet till femårsperioder.

I den prognos förvaltningen gjort finns behov på kort sikt, främst avseende platser i gruppboendestäder där det år 2020 kommer att behövas ca 6 platser. Socialförvaltningen utreder möjligheten att täcka behoven genom omställning av befintliga lokaler. Det förs även samtal med Tanums kommun om att i framtiden ta fram gemensamma lösningar för att täcka särskilda behov som kommunerna inte kan erbjuda i sina ordinarie bestånd.

Hemlöshet

Socialstyrelsen genomför varje år en kartläggning av hemlöshet, med hjälp av kommunernas socialtjänster och frivilligorganisationer som arbetar med hemlösa³.

I Västra Götalands län var det under Socialstyrelsens aktuella mätvecka 6 650 hemlösa totalt i länet. Flest hemlösa personer befann sig i långsiktiga boendelösningar (3 371) följt av akut hemlöshet (1 185), eget ordnat kortsiktigt boende (1 131) och institutionsvistelse och stödboende (852). Kartläggningen visar resultatet att hemlöshetens mönster och utbredning inte alltid är lätt att definiera.

Hemlösheten är i många fall är som mest utbredd i de största städerna och tätorterna men kan också vara påtaglig i mindre kommuner. Till exempel så är antalet hemlösa i både Göteborg och Ale 68 per 10 000 invånare. I Trollhättan är motsvarande siffra 51, i Lysekil 40 samt i Skövde 8 (källa: [Öppna jämförelser 2018 – hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden](#)).

Det är viktigt att beakta att det finns fyra skilda situationer som omfattas av definitionen hemlöshet; akut hemlöshet (avser personer som sover i offentliga lokaler, utomhus, trappuppgångar, tält eller motsvarande), institutionsvistelse och stödboende, långsiktiga boendelösningar samt eget ordnat kortsiktigt boende. Våren 2019 fanns det i Strömstad 8 akut hemlösa personer som hänvisades till akutboende, härbärge, jourboende, skyddade boenden eller motsvarande. Antalet var detsamma som under 2009 års mätning. Dessutom fanns det vid denna tidpunkt tolv individer som ordnat eget kortsiktigt boende (innebär ett tillfälligt, kortare än tre månader, kontraktslöst boende hos kompisar, bekanta, familj/släktingar eller annat tillfälligt boende). Verksamheten har haft kontakt med berörda personer. Vid mättillfället återfinns också ett par individer inom kategorin institutionsvistelse och stödboende.

Strömstad har ingen uppsökande verksamhet för akut hemlösa, däremot bedriver man uppsökande verksamhet för de som riskerar förlora sitt boende. Vid risk för vräkning skickar fastighetsägarna information till kommunen som i sin tur tar kontakt med berörda och erbjuder stöd. För denna process finns fastlagda arbetssätt. Antalet vräkningar har varit lågt i Strömstad under de senaste åren.

När hemlöshet kommer till kommunens kännedom finns det arbetssätt och rutiner för hanteringen av ärendet, men det saknas en övergripande plan mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Det är inte alltid som kommunen har eller får kännedom om individers hemlöshet.

Det finns ett upparbetat samarbete med kommunens bostadsföretag för boendelösningar för hemlösa. Det handlar om att skapa långsiktiga boendelösningar genom andrahandskontrakt som är förenade med särskilda villkor, så kallade sociala kontrakt där det sker samverkan med det kommunala bostadsbolaget. Det är Socialnämnden som beslutar om sociala kontrakt⁴, där beslut tas utifrån ett antal riktlinjer.

³ Socialstyrelsens definition av hemlöshet ingår akut hemlöshet, personer som saknar boende efter institutionsvistelse, kortsiktiga boenden hos familj, släkt eller andra privatpersoner samt den sekundära bostadsmarknaden. Den sekundära bostadsmarknaden innebär att kommunen står för bostaden och hyr ut i andra hand.

⁴ Med sociala kontrakt menas de lägenheter som kommunen hyr ut med tillsyn och särskilda villkor eller regler i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Personen som bor i lägenheten inte har fullt besittningsskydd, boendet är förenat med särskilda villkor. Härbärgen och jourlägenheter som är avsedda för tillfällig övernattning räknas inte hit.

När det bedöms finnas biståndsbehov enligt socialtjänstlagen eller andra särskilda skäl blir lösningen att socialförvaltningen hyr en bostad och sedan hyr ut i andra hand till den bostadslöse.

Handläggare vid Socialförvaltningen som jobbar inom Individ och familjeomsorgen (IFO) och som handlägger sociala hyreskontrakt uppger att det finns ett större behov av lägenheter än vad nuvarande utbud kan erbjuda, för ovannämnda målgrupp. Förvaltningen pekar också på att det i kommunen finns grupper av individer med lägre inkomster (ensamstående föräldrar, unga med säsongsanställning) vilket ger att det behövs nya lägenheter som är billigare än vad marknaden i nuläget kan erbjuda.

Även Socialstyrelsen pekar på att fler individer/hushåll är i en utsatt situation med tillfälliga bostadslösningar på en dold marknad där ingen möjlighet finns till att få och behålla en bostad. Stora grupper, som inte godkänns som hyresgäster av varken privata hyresvärdar eller av allmännyttan på grund av osäker eller för låg inkomst, söker sig till socialtjänsten när de står utan bostad (källa: Bostad sökes. Att stödja kommuner och andra aktörer i arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden, Länsstyrelserna, 2016).

Barn- och utbildningsförvaltningen: inflyttning och invånarnas behov av förskola och skola

Antalet barn och elever i förskolor och skolor har ett tydligt samband med befolknings- och bostadsutvecklingen i en kommun. Andelen inflyttade barnfamiljer i kommunen samt födelsetal påverkar behovet av förskolor och skolor, både på kort och på lång sikt. Utifrån detta är lokalisering av bostäder och tomter lämpliga och attraktiva för barnfamiljer i förhållande till befintliga och planerade förskolor och skolor en viktig del i bostadsplaneringen.

Barn- och utbildningsförvaltningen har tillsammans med AB Strömstadslokaler genomfört en lokalutredning för att kartlägga lokalbehovet av förskolor och skolor. Utredningen tog sin utgångspunkt i befintlig befolkningsstatistik och olika befolkningsprognoser för att få ett underlag gällande framtida elevunderlag. Utredningen visar att antalet barn och ungdomar kommer att öka under den närmsta 10-årsperioden som härigenom sätter krav på utökade lokaler.

Elevprognosen kopplades sedan till kommunens bostadsplanering och befintliga bostadsområden. En analys av uppgifter från fastighetsregistret och folkbokföringsadressen via kommunens GIS-system, visar att barnfamiljerna är i majoritet i de senaste årens nybyggda villaområden, i områden med nyproducerade lägenheter är däremot andelen över 65 år hög. I villaområdena Ånneröd, Stare och Tången är andelen barn i åldrarna 0-14 cirka 35 % och andelen personer över 65 år cirka 5 %. I de gamla villaområdena i centrala Strömstad såsom Röd och Odelsberg sker idag en generationsväxling som bidrar till att dessa områden får en allt större andel barnfamiljer.

Utifrån detta är det rimligt att anta att planerade områden med villatomter även i framtiden kommer att ha en övervägande andel barnfamiljer. Härigenom påverkar bostadsplaneringen i väsentlig grad placeringen av framtiden förskolor och skolor.

Förskolor

Utifrån de senaste årens inflyttning och höga födelsetal har behovet av förskoleplatser ökat. Mot bakgrund av detta har kommunen sedan år 2010 byggt sex nya förskolor. Fyra av dessa förskolor ligger i centrum och två utanför. Nu pågår byggnation av två nya förskolor, en förskola i Skee omfattande sex avdelningar och en förskola på Ånneröd också omfattande sex avdelningar. Placeringen av förskolor är gjord utifrån genomfört och planerat bostadsbyggande. Detta är tydligast gällande Ånneröds förskola i Bojarområden, där bostadsbyggandet är expansivt.

Det är av stor vikt att planeringen och planläggningen av bostadsbyggandet alltid innefattar en analys av förskolebehovet. Den största utmaningen i den genomförda planeringen hittills gällande byggnation av förskolor har varit att hitta mark till byggnation. Denna utmaning kvarstår.

Skolor

Utredningen som Barn- och utbildningsförvaltningen har genomfört visade att Bojarskolan och Skee skola hade möjligheter att utvecklas till tvåparallelliga skolor (två klasser i varje årskurs). Dessutom ligger dessa två skolor i de områden som kommer att ha störst bostadsbyggande både på kort och på lång sikt. Störst tillväxtkapacitet utifrån framtida bostadsbyggande har Skee skola.

Ett led i omställningen till att göra dessa två skolor tvåparallelliga skolor är de fyra nya klassrummen i Skee som togs i bruk hösten 2018 och den planerade tillbyggnaden av Bojarskolan som påbörjas våren 2019. Utöver detta behöver lokalbehovet gällande gymnasieskolan, vuxenutbildningen och högstadiet ses över. Långsiktigt behöver kommunen utifrån bostadsbyggande också planera för en ny framtida grundskola.

Barnperspektivet

Det är viktigt att kommunen har med sig barnperspektivet i boendeplaner. I ett socialt hållbart samhälle är det viktigt med blandade upplåtelseformer och bebyggelse typer, så att barn med olika social bakgrund ges förutsättningar att träffas. Barnens rätt till en trygg och fri utemiljö är en viktig del i samhällsbyggandet.

DEL 4: SUMMERING AV BOSTADSBEHOV

Under år 2017 och 2018 har kommunen arbetat för att uppfylla kommunfullmäktiges mål om att skapa förutsättningar för fler bostäder. Bostadsförsörjningsplanen från 2016 har ett långsiktigt perspektiv där antalet färdigställda bostäder till år 2018 ska summera till 110 enheter. Med 87 slutbesked under år 2018 och 41 slutbesked under år 2017 blir utfallet för målet väl uppfyllt med 128 enheter totalt under denna tvåårsperiod.

Utöver ovanstående har Strömstadsbyggen erhållit förhandsbesked för två nya exploateringar för bostäder. Bolaget har förvärvat mark av kommunen på Norrkärr (mitt emot Seläter camping) där de enligt uppgift avser att bygga cirka 100 lägenheter, samt att kommunen har beslutat att upplåta mark med tomträtt till bolaget på Sydkoster, Filjestad, för uppförandet av 6 parhus.

Kommunfullmäktige antog även under år 2018 detaljplanen för bostäder på Myren vilken innehåller cirka 250 boendeenheter i flerbostadshus, vilken vann laga kraft år 2019.

Det finns dock som beskrivet i tidigare avsnitt i dessa riktlinjer, ett underskott av bostäder i Strömstad vilket fortfarande föreligger och bedöms finnas kvar till 2025. Därför är det viktigt att kommunen fortsätter ta fram detaljplaner som möjliggör byggnation som motsvarar dels den nuvarande befolkningens bostadsbehov såväl som för nya inflyttande gruppers behov.

4.1 ANTAGANDEN BAKOM BERÄKNINGAR

Nedanstående antaganden utgör grunden för prognostisering av kommunens bostadsbehov (antal boendeenheter) åren fram till 2030.

- **Befolkningsprognos: 15 000 invånare år 2030**

I riktlinjerna för bostadsförsörjningen är utgångspunkten för att beräkna bostadsbehovet fram till år 2030 totalt 15 000 invånare, enligt den senaste befolkningsprognosen från Västra Götalandsregionen, basår 2017. Målet om 16 000 invånare förskjuts därmed fram ytterligare några år i bostadsberäkningarna.

- **Hushållsstorlek i snitt: 2,2 personer**

Historisk data visar att hushållens storlek har minskat över tid i Sverige. Trenden nationellt går mot mindre hushåll. Hushållens storlek i Strömstad har dock legat konstant under de senaste åren. Beräkningarna nedan utgår ifrån att snitthushållet i Strömstad ligger på 2,2 personer/hushåll under de kommande åren (se mer om hushållens storlek i tabell 9). Detta är ett antagande som ger en grov skattning av bostadsbehovet. Om singelhushållen blir fler och hushållsstorleken i snitt blir färre ökar behovet av bostäder ytterligare. Det finns flera olika metoder för att beräkna antal framtida hushåll (s.k. hushållsbildningsmodeller), flera av modellerna är tekniskt avancerade.

- **Ett hushåll – en bostad**

Rent teoretiskt finns det flera faktorer som skulle kunna tas med i en beräkning kring framtida bostadsbehov för invånarna som exempelvis pris på bostäder, ökade/minskade inkomster, utbud av lokal service eller utbyggnadsgrad av kollektivtrafiken. Kommande beräkningar utgår enbart från det uppskattade, kvantitativa byggbehovet där antal nya hushåll är lika med behovet av nya bostäder.

4.2 SUMMERING: BEHOV ANTAL BOSTADSENHETER

Enligt befolkningsprognosen behövs minst 700 bostäder byggas fram till år 2030 för att motsvara behovet för den prognostiserade befolkningsökningen.

Tabell 12. Beräknat bostadsbehov i Strömstads kommun, åren 2019 till 2030 (utifrån Västra Götalandsregionens befolkningsprognos 2018).

År	Befolkning vid årets slut	Prognos befolkningsökning	Beräknat bostadsbehov (befolkning/ hushållsstorlek 2,2)	Nya behov av bostäder/platser för särskilt boende
2019	13 544	167	76	
2020	13 692	148	67	
2021	13 831	139	63	
2022	13 982	151	69	
2023	14 130	148	67	6
2024	14 247	117	53	6
2025	14 376	129	59	6
2026	14 492	116	53	6
2027	14 605	113	51	6
2028	14 736	131	60	6
2029	14 837	101	46	7
2030	14 928	91	41	7
Summa:		1 551	705	44

Bostadsreserv

För att täcka bostadsbehovet för Strömstads kommuns ökande befolkning behövs det byggas drygt 700 bostäder under perioden 2019-2030. Detta är det antal bostäder som krävs enbart för att hantera den prognostiserade befolkningsökningen. Under flera år har dock byggandet varit lägre än det demografiska behovet och man kan därför räkna med att det finns ett uppdämt bostadsbehov som inte är inräknat i dessa siffror. Det är svårt att bedöma hur stort det uppdämda behovet är, men det är något som bör beaktas vid planerandet av det kommande behovet av bostäder.

För att få en fungerande bostadsmarknad räcker det inte med att varje hushåll kan få en bostad. Det bör även finnas en bostadsreserv för att bostadsmarknaden ska fungera och flyttkedjor möjliggörs.

Med anledning av ovanstående samt tillkommande andelen delårsboenden ska beräkningarna för bostadsbehovet för perioden läsas som ett minimiantal.

Delårsboenden

Historiskt har en stor del av de nyproducerade bostäderna avsedda för åretrunt boende förvärvat av norska medborgare som använder bostäderna som delårsboende. Om denna trend fortsätter kommer med stor sannolikhet ytterligare bostäder behövas för att möta behovet av bostäder för helårsboende inflyttande Strömstadsbor.

En sammanfattning

Kapitel 2 och 3 beskriver kommunens befolkningsutveckling, befolkningsstruktur, inflyttning samt bostadsmarknad, efterfrågan och utbud. Utifrån befintlig information och statistik kan följande sammanfattning och bedömning göras av kommunens framtida bostadsbehov.

De detaljplaner som under kommande år tas fram inom de prioriterade, utpekade bostadsområdena (se bilaga 2) behöver beakta nedanstående faktorer. Kommunen bör nyttja de verktyg som beskrivs i kapitel 4.5 för att i viss mån styra vad som byggs, hur bostäder tillgängliggörs samt vilka upplåtelseformer bostäderna får i respektive bostadsområde. Fördelningen av upplåtelseform för respektive område (parhus/radhus, friliggande villor, lägenheter, flerfamiljshus) får studeras närmare i respektive detaljplan med stöd av nedanstående antaganden och fakta.

- **Kommunen har under många år haft högre inflyttning än antal nytilkomna bostäder**
Det bedöms råda underskott på bostäder för flera olika grupper av människor och för olika bostadsformer (källa: Länsstyrelsens, Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län 2018). Avstämning med lokala mäklare visar på en stor efterfrågan av alla typer av bostäder. Mäklare uppger att efterfrågan på bostäder i Strömstad är generellt stor, det finns en kö för kommunala tomter och det rådet bostadskö även för det kommunala bostadsbolagets fastighetsbestånd.
- **Inflyttningen är störst av åldersgruppen 20-34 år**
Ett stort antal bostäder bör beakta behov och efterfrågan på boenden som är anpassade till den målgruppen 20-30 år, då det under flera varit den i särklass största inflyttade gruppen. Kommunen kan inte med säkerhet säga vilka typer av bostäder som den här gruppen av människor efterfrågar, det skulle kräva att kommunen ställde frågorna direkt till den specifika målgruppen. Däremot kan annan befintlig statistik och information (erfarenheter från mäklare m.m.) visa på att även den här gruppen förmodas ha en efterfrågan på olika typer av bostäder (resonemanget fördjupas i punkterna nedan).
- **Behov av både små och större bostadsenheter**
Sju av tio hushåll i Strömstad består av en till två personer, två av tio omfattar fyra eller fler personer. Hushållsstrukturen har under de senaste åren gått mot fler mindre hushåll, efterfrågan på mindre lägenheter bör därför bestå även under de kommande åren. Framtida boenden behöver omfatta tillgång på både mindre samt större bostadsenheter.
- **Stor spridning i inkomstnivåer – behov av olika upplåtelse- och bostadsformer samt prisnivåer**
Det finns skilda förutsättningar för boendekostnader. Det finns en relativt stor grupp invånare i Strömstad som har lägre månadsinkomster, något som också behöver beaktas i planeringen av framtida upplåtelse- och bostadsformer. Befolkningens inkomstnivåer bör stå i proportion till hur stor andel av inkomsten som kan gå till bostad. Medelinkomsten för invånare i Strömstad, är något lägre än snittet i Västra Götaland såväl som för Sverige i stort. Det bör därför planeras för både lägenheter (bostadsrätter samt hyresrätter), parhus/kedjehus samt friliggande villor.

Företagen efterfrågar allt fler medarbetare med en högskoleutbildning, något som idag inte finns i någon större utsträckning i Strömstad. Om kommunen och företagen ska attrahera en högskoleutbildad målgrupp att flytta till Strömstad behöver det finnas ett ökat utbud av bostäder i olika priser och upplåtelseformer, i attraktiva miljöer.

- **Det finns en efterfrågan på fler hyresrätter samt (billiga) bostadsrätter**

Många av mäklarnas äldre kunder som bor i villor uppger att det är svårt att hitta hyresrätter och att de tvingas köpa istället. Utifrån mäklarnas erfarenheter av marknaden så uppger man att man tror det finns ett stort behov av billigare bostadsrätter om det är möjligt att bygga rent ekonomiskt. Många äldre har svårt att förlika sig med att de måste låna till bostadsrätt trots att de säljer villan.

Mäklare uppger att de gärna skulle se att det fanns fler steg in på bostadsmarknaden, tex att man kunde hyra attefallsstugor eller liknande som första boenden samt att det vore enklare för folk att bygga lägenheter i hus.

Det finns ett behov av att nya hyresrätter tillkommer inom kommunen. Kommunen har ett kommunalt bostadsbolag, Strömstadsbyggen, som äger mark som kan bebyggas då det finns detaljplan för bostäder alternativt förhandsbesked. Kommunen bör ta ställning till huruvida byggnation ska påbörjas eller inte på dessa områden.

- **Centralt boende har stor efterfrågan**

SCBs befolkningsprognos från år 2015 prognosticerar befolkningsökningen fördelade per församlingsområde. Denna prognos visar att den största befolkningsökningen förväntas bli inom Strömstads församling. Det innebär att över hälften av kommunens nya invånare förväntas bosätta sig i centrala Strömstad.

Den gällande översiktsplanen pekar ut att huvuddelen av det framtida bostadsbyggandet kommer att ske i centrala Strömstad samt Skee. En koncentration av kommande bostäder i sammanhängande områden skapar bättre förutsättningar för en god infrastruktur samt övriga samhällsfunktioner. Mäklarna har uppgett att centralt boende har störst efterfrågan, de anser att det finns en marknad för radhus/parhus, billigare tomter och radhus i bostadsrättsform i områden max en mil från Strömstad centrum. Men, efterfrågan i samma område kan se olika ut mellan lägenheter och villor.

Hos Strömstadsbyggen finns det en efterfrågan på alla typer av lägenheter. Följande områden och kvarter har störst efterfrågan: Rådhusberget, Fiskaren, Gamla Skepparen samt centrala Strömstad. De minst efterfrågade hyreslägenheterna finns på Kosteröarna, Rossö, Tjärnö, Skee samt Näsinge (källa: Strömstadsbyggen, oktober 2018).

En klar majoritet, drygt hälften av de 60 personer i den kommunala tomtkön, uppger att de i första hand önskar en tomt för byggnation i egen regi av friliggande villa i norra Strömstad och centrala Strömstad är det näst mest efterfrågade området.

- **Viktiga faktorer som ökar attraktionen för bostadsområden: kommunikationer, miljö, förskola/skola**

Det finns faktorer som mäklarna uppger ökar attraktionen för bostadsområdena: cykelvägar, kommunalt VA och fiber, samt närhet till förskola och skola. Tillgång till kollektivtrafik och bussar i Strömstad skulle också behöva bli bättre om områden utanför stan ska bli mer attraktiva.

Forskning visar att människors preferenser vad gäller val av bostad, plats och attraktivitet på kommunnivå är; vård och omsorg, naturskönt område och kommunikationer höga värden. Därefter följer friluftaktiviteter och vattennära läge. På bostadsområdesnivå hamnar lugnt område i topp följt av boendekostnader och bostadsområdes rykte (källa: Hållbar planering för attraktivt boende, Länsstyrelsen i Skåne län). Detta bör beaktas när nya bostadsområden detaljplaneläggs.

- **Behov av bostäder för särskilda grupper**

Att prognosticera antal nyanlända och ensamkommande barn de kommande åren är svårt då det till stor del beror på beslut på EU- och nationell nivå. Antalen har dock minskat betydligt under år 2018 jämfört med åren 2016 och 2017. De flesta nyanlända som bosätter sig i kommunen omfattas inte av bostättningslagen men skapar ändå ett behov av bostäder.

Det finns behov av fler platser på särskilt boende fram till 2030. Enligt prognosen kommer behoven vara oförändrade fram till år 2022-2023. Därefter sker en linjär ökning fram till år 2030, då man beräknas ha ett behov av ca 150 platser (exklusive korttidsplatser). Det är viktigt att ha platser på våra särskilda boenden som vid tillfälliga behov kan användas som korttidsplatser. Grundbehovet är inte tillräckligt stort för att motivera fler permanenta korttidsplatser.

Under hösten 2018 genomfördes ett arbete med att ta fram prognos för behoven av boendeplatser för personer med funktionshinder. Hittills finns inget som tyder på att det kommer att finnas behov av fler lokaler än idag. Eventuella ökning av behov kan tillgodoses genom en bättre planering av platser i gruppboendestäder och utökade insatser i serviceboendestäder och ordinära boenden.

Det finns ett ökat behov av fler lägenheter som Socialförvaltningen kan nyttja med förtur för sociala kontrakt (hemlösa) och serviceavtal (nyanlända). Behoven av lägenheter är större än nuvarande utbud.

Lokalisering av bostäder och tomter lämpliga och attraktiva för barnfamiljer i förhållande till befintliga och planerade förskolor och skolor en viktig del i bostadsplaneringen. Antalet barn och ungdomar kommer att öka under den närmsta 10-årsperioden som härigenom sätter krav på utökade lokaler. En analys av uppgifter från fastighetsregistret och folkbokföringsadressen via kommunens GIS-system, visar att barnfamiljerna är i majoritet i de senaste årens nybyggda villaområden. Utifrån detta är det rimligt att anta att planerade områden med villatomter även i framtiden kommer att ha en övervägande andel barnfamiljer. Störst tillväxtpkapacitet utifrån framtida bostadsbyggande har Skee skola. Det är av stor vikt att planeringen och planläggningen av bostadsbyggandet alltid innefattar en analys av förskolebehovet. Den största utmaningen i den genomförda planeringen hittills gällande byggnation av förskolor har varit att hitta mark till byggnation. Denna utmaning kvarstår.

4.4 PLANBEREDSKAP FÖR FRAMTIDA BOSTÄDER

Riktlinjerna redovisar var den kommande byggnationen av nya bostäder planeras i kommunen, vilken typ av bostäder som avses uppföras samt ungefärligt antal. Syftet är att överblicka framtida planerade bostäder och säkerställa att kommunen tar fram detaljplaner i en takt som minst motsvarar bostadsbehovet enligt den prognostiserade befolkningsökningen. Riktlinjerna innehåller även en prioritering av framtida planerade bostadsprojekt på kommunal mark. Demografiska förändringar samt övrig efterfrågan på bostäder kan dock innebära att planberedskapen behöver förändras.

Gällande detaljplaner- helt eller delvis obebyggda

Strömstad har år 2019 cirka 690 obebyggda bostäder i gällande (laga kraftvunna) detaljplaner som är helt eller delvis obebyggda, se bilaga 1. Det kan finnas många olika anledningar till att områdena inte är bebyggda och kommunen har inte möjlighet att styra utbyggnadstakten på privatägd mark, utan kan endast konstatera att det finns ett antal detaljplanelagda områden där det finns möjlighet att uppföra bostäder.

Då flertalet av detaljplanerna funnits en längre tid ser inte kommunen att det är troligt att mer än ett fåtal av detaljplaner kommer genomföras inom de närmsta åren.

Detaljplaner på gång- prognos möjlig byggstart av bostäder

Under år 2018 har planarbeten för bostäder framförallt pågått för Canning, Korsnäs och Lilla Åseröd. Detaljplanen för Myren antogs och vann laga kraft under början av år 2019.

För att kommunen ska kunna erbjuda bostäder i takt med befolkningstillväxten behöver kommunen ha planlagd mark för att möjliggöra byggstart i takt med efterfrågan.

I bilaga 2, *Prognos möjlig byggstart av bostäder*, redovisas bostadsplanering fram till år 2030 för pågående detaljplaner samt kommande prioriterade bostadsprojekt på kommunal mark som avses genomföras. För att kunna erbjuda bostäder i takt med befolkningstillväxten behöver projekten startas och detaljplanerna drivas så att bostäderna kan vara färdigställda i takt med befolkningsökningen och efterfrågan på bostäder i övrigt.

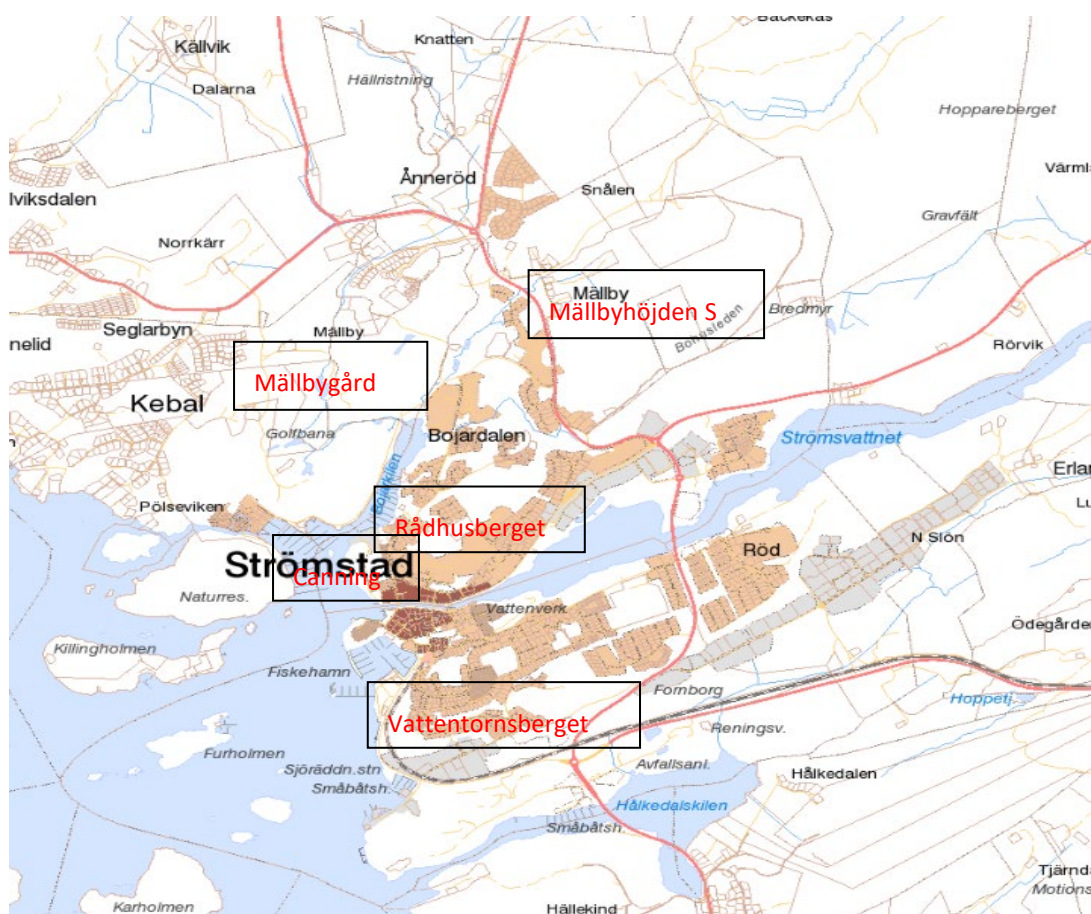
Utöver de pågående detaljplanerna berörande kommunal mark avses följande framtida bostadsprojekt på kommunal mark prioriteras:

1. Rådhusberget: cirka 170 lägenheter enligt programsamråd år 2016
2. Vattentornsberget i centrala Strömstad: cirka 15 friliggande villor enligt FÖP Strömstad, Skee
3. Mällbyhöjden södra: cirka 1 000 boendeenheter enligt FÖP Strömstad, Skee

Pågående detaljplaner på privat och kommunal mark samt framtida bostadsprojekt på kommunal mark kan skapa förutsättningar för totalt cirka 1 773 bostäder. De bostadsprojekt som anges ovan överensstämmer med de föreslagna bostadsområden som redovisas i kommunens översiktsplan samt i FÖP Strömstad, Skee (den senare planeras att antas under år 2019). Om FÖP vid antagande inte överensstämmer med föreslagna bostadsområden i riktlinjerna, så får riktlinjerna omarbetas efter intentionerna i FÖP.

Som noterades i avsnittet ovan, behöver kommunen i kommande detaljplaner beakta för vilka målgrupper kommunen planerar för, så det finns ett varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer. Dock behöver varje område studeras var för sig gällande platsens förutsättningar. Kommunen bör nyttja de verktyg som beskrivs i kapitel 4.5 för att i viss mån styra vad som byggs genom markanvisningar och vid försäljning av kommunal mark eller genom nyttjande av det kommunala bostadsbolaget.

Kartan nedan redovisar var i Strömstad tätort som pågående samt kommande prioriterade bostadsprojekten på kommunalägd mark är belägna.



Prognos inflyttningsklara bostäder

Utvecklingen på bostadsmarknaden för framtiden är svårbedömd. Bostadsbyggandet sker på marknadsmässiga grunder vilket medför att byggandet fluktuerar med konjunkturläget. Strömstad har under de senaste åtta åren (med undantag för år 2018) haft stort tryck på bostadsbyggande och inflyttningen har varit större än antal nya bostäder (se figur 8). Om, när och hur mycket marknaden går ner och om det blir en dipp eller utplaning är mycket svårt att förutsäga. Förutsättningarna i Strömstad är ännu stabila då det underliggande trycket på nya bostäder fortfarande är stort. I ett kortare perspektiv ser byggandet i Strömstad således ut att hålla i sig.

Enligt befolkningsprognosen till och med år 2030 behöver minst 700 bostäder byggas och med en takt om cirka 50-100 bostäder per år för att endast tillgodose den prognostiserade befolkningsökningen. Antalet bostäder ska därför ses som ett minimumantal.

Gällande detaljplaner (laga kraftvunna) innehåller cirka 690 bostäder, varav drygt 100 bostäder omfattar kommunalägd mark eller mark som ägs av det kommunala bostadsbolaget. Pågående samt kommande prioriterade detaljplaner innehåller cirka 1 770 bostäder, varav cirka 1 650 bostäder omfattar kommunalägd mark eller mark som ägs av det kommunala bostadsbolaget.

En stor del av bostäderna som är möjliga att uppföra i gällande detaljplaner avser projekt på privat mark, där kommunen inte kan påverka varken byggstart eller utbyggnadstakt. Det är därför svårt för kommunen att förutse när byggnation kommer att påbörjas i dessa exploateringar, till skillnad mot när kommunen äger marken, då tidpunkt för byggnation kan styras antingen genom att områdena byggs ut i egen regi eller genom villkor i marköverlåtelseavtalet vid försäljning av marken. Då flertalet av de gällande detaljplanerna funnits i flera år utan att bostäderna färdigställts är risken stor att dessa förblir obebyggda under en lång tid framöver.

En prognos för tidpunkten för inflyttningsklara bostäder innehåller en stor osäkerhet då ett projekt av olika anledningar kan försenas bland annat på grund av att detaljplanerna överklagas eller att projekt av olika anledningar inte genomförs så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Osäkerhet i tid och volym för prognosen för inflyttningsklara bostäder ökar för varje år framåt i tiden.

Antalet bostäder avseende lägenheter i detaljplanerna innehållande flerbostadshus utgör också en osäkerhet i prognosen då lägenhetsantal ofta fastställs senare i projektets genomförande och är beroende av hur fördelningen blir mellan andelen små och stora lägenheter.

För att möta bostadsbehovet för den prognostiserade befolkningsökningen behöver det byggas minst mellan 50-100 bostäder per år fram till år 2030. En bedömning av inflyttningsklara bostäder i gällande detaljplaner samt pågående och framtida prioriterade detaljplaner tyder på att kommunen kommer ha ett underskott av bostäder fram till år 2025, men att kommunen därefter har möjlighet att möta bostadsbehovet med de bostäder som planeras i pågående samt kommande prioriterade detaljplaner.

Observera att det i statistiken avseende bostadsbehovet endast är inkluderat den prognostiserade befolkningsökningen, vilket gör att behovet av antalet bostäder är ett minimiantal.

4.5 HUR KAN KOMMUNEN STYRA BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN - KOMMUNENS REDSKAP

Det är viktigt att framhålla att det är en rad olika aktörer som förverkligar bostadsbyggandet och kommunens möjlighet att styra utvecklingen på bostadsmarknaden är till viss del begränsad.

I dagens bostadspolitik är marknadsstyrning principen för bostadsbyggnationen och byggherrens risk- och lönsamhetsbedömning avgör ytterst om byggnation kommer igång och hur mycket som byggs. Marknadens aktörer strävar ofta efter höga priser och en stark efterfrågan, vilket kan leda till att byggföretag ser det nödvändigt att hålla igen takten. Kommunens roll är främst att skapa förutsättningar för bostadsbyggandet och inte att bygga. Den största delen av bostadsproduktionen tillkommer genom privata investeringar.

Kommunen har ett antal redskap som kommunen själv förvaltar och som har koppling till bostadspolitiska mål och riktlinjer:

- **Planmonopol**

Kommunen ansvarar för att planlägga mark- och vattenanvändning inom sina geografiska gränser och kan på så sätt bestämma vad och var byggnation ska möjliggöras. Översiktsplan med dess fördjupningar är vägledande för framtida användning och utveckling av mark- och vattenområden i kommunen. En god planberedskap och framsynthet skapas i form av kommunens översiktsplan och detaljplaner. Strömstads kommun har en uppdaterad översiktsplan (antagen juni 2018) och ett antal fördjupade översiktsplaner (uppdaterade och antagna juni 2018).

- **Strategisk markpolitik**

Att kommunen äger mark är ett viktigt verktyg för att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. Kommunen har en stor markreserv för bostadsbyggnation, där flertal områden för framtida bostäder finns utpekade i översiktsplanen och med dess fördjupningar. Kommunens markpolitik är en viktig faktor för bostadsbyggandet. Markanvisningar påverkar förutsättningar för konkurrens och etableringsmöjligheter samt därmed i förlängningen utbudet av bostäder för kommuninvånarna. Kommunen ska eftersträva att vara transparent i marktilldelningen samt verka för att öka antalet byggherrar för att öka variationen i bostadsproduktionen i kommunen. Genom markanvisningsavtal och vid kommande försäljning av marken kan kommunen ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet som exempelvis när det gäller upplåtelseformer eller storlek på bostäder osv.

- **Kommunalt bostadsföretag och ägardirektiv**

Ett kommunalt bostadsföretag kan bidra till att styra utbudet av bostäder och främja bostadsförsörjningen genom att till exempel tillgodose bostadsbehov för olika grupper. Kommunen har möjlighet att styra sitt bostadsbolag Strömstadsbyggen AB mer/mindre genom ägardirektiv. Ägardirektiven är kommunernas främsta verktyg för att säkerställa deras ansvar för bostadsförsörjning, med hjälp av det allmännyttiga bostadsbolaget. Detta får dock inte ske på ett sätt som missgynnar andra aktörer eller tvingar det allmännyttiga bolaget att åsidosätta affärsmässigheten.

- **Bostadsförmedling**

Enligt 7§ i Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar står det att "om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling". Det finns inget enhetligt system för att söka bostad i Sverige. Det betyder att fastighetsägare och bostadsföretag har stor frihet att själva avgöra vilka villkor som ska gälla för att man ska få ett hyreskontrakt och hur lediga bostäder ska förmedlas.

Även om det finns en kommunal bostadsförmedling kan uthyrningsvillkoren skilja sig åt mellan olika bostadsbolag. En kommunal bostadsförmedling är ett verktyg som kommunen kan använda sig av. Med kommunal bostadsförmedling menas en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare förmedlas och där kommunen beslutar vilka förmedlingsprinciper som ska gälla. Antalet kommunala bostadsförmedlingar har ökat kraftigt sedan 2016. Kommunerna kan hjälpa bostadssökande också på andra sätt än genom bostadsförmedling. Totalt 175 kommuner listar hyresvärdar på sin webbplats, och ett trettiotal kommuner har en bostadsportal på sin webbplats (källa; www.boverket.se).

- **Hyresgarantier**

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida. Syftet är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsrätt. Exempelvis kan den sökande ha en projektanställning i stället för en tillsvidareanställning men ändå ha en löpande inkomst och ekonomi att klara en hyra. Den kommunala hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärden och kan därför bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad. Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier har möjlighet att få ett statligt bidrag på 5 000 kronor per garanti. Det statliga bidraget administreras av Boverket. Det förekommer även att kommuner ställer ut hyresgarantier utan statligt bidrag.



DEL 5: RIKTLINJER FÖR KOMMUNENS BOSTADS- FÖRSÖRJNING

Kommunens målsättning är att alla medborgare ska ha möjlighet att välja boende utifrån sina individuella behov och önskemål. För att uppnå kommunens mål och tillskapa en hållbar bostadsförsörjning krävs tydliga riktlinjer som anger vad som ska uppnås i arbetet med bostadsförsörjningsfrågor.

Strömstads kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen och bostadsbyggande under perioden 2019-2030 behandlar nedanstående fem områden.

RIKTLINJER FÖR BOSTADSBYGGANDE

1. Geografisk inriktning

- Koncentrerad bebyggelseutveckling

2. Hushålla med marken

- Bygga tätare och högre
- Ombyggnation och renovering

3. God planberedskap

- God framförhållning
- Planlägga större markområden av kommunalägd mark

4. Bostäder för alla människor

- Planera för mångfald av upplåtelseform, hustyp och storlekar
- Tillgodose ungas behov
- Planera för bostadsbehov för nyanlända och ensamkommande flyktingbarn

5. Utveckla och höja boendemiljön

- Goda bostadsmiljöer
- Utveckla gröna stråk

5.1 GEOGRAFISK INRIKTNING

Koncentrerad bebyggelseutveckling

Ett grundläggande problem för bostadsförsörjningen är att tidigare byggnation av friliggande bostadshus till stor del skett i perifera områden av Strömstad, vilket fått till följd att kommunen haft en expansion i de delar av kommunen där husen främst nyttjas som fritidshus. Det är ytterst av vikt rent samhällsekonomiskt att bostadsbyggandet framöver anpassas och etableras inom områden för åretruntboende, där det finns långsiktig kapacitet inom skola, förskola, teknisk försörjning och infrastruktur. Bebyggelse ska ske så befintliga investeringar så långt som möjligt nyttjas. För att minska risken för stora svängningar i bostadsproduktionen ska kommunen i första hand prioritera projekt som med stor sannolikhet kan komma att genomföras.

Huvudinriktningen är därför att cirka 75 % av framtida planläggning av bostäder ska koncentreras till området i och runt Strömstad centrum och Skee. Enstaka förhandsbesked kan fortsatt tillåtas runt om i kommunens samtliga delar, men detaljplaneläggning för tillkommande bebyggelse bör ske mycket restriktivt.

Genom en koncentrerad bebyggelseutveckling till centralorterna Strömstad och Skee möjliggörs i större utsträckning ett underlag för kollektivtrafikförsörjningen som ses som ett led i att uppnå kommunens mål om fossiloberoende kommun år 2030. Det möjliggör även nyttjandet av befintlig infrastruktur samt bidrar till att skapa underlag för handel och service.

5.2 HUSHÅLLA MED MARKEN

Bygga tätare och högre

Utgångspunkten i kommunens planering är att hushålla med kommunens mark- och vattenresurser. I kommande bostadsprojekt i och runt centrala Strömstad och Skee ska kommunen i den mån det är möjligt tillåta högre och tätare byggnation utan att boendekvaliteter byggs bort. Kommunen ska även inom detta område i större utsträckning planera för kedjehus/parhus framför friliggande bostadshus för att hushålla med marken. Korta avstånd skapar möjlighet för interaktion mellan människor.

Ombyggnation och renovering

Ombyggnation och renovering av befintliga lokaler och bostäder kan skapa fler bostäder i det befintliga beståndet samt utgöra en del i arbetet mot att skapa en långsiktig hållbar bostadsförsörjning. En förutsättning är att detaljplanen medger ändrad användning alternativt att en planändring genomförs.

5.3 GOD PLANBEREDSKAP

God framförhållning

Under perioden 2019-2030 behöver det byggas drygt 700 bostäder i Strömstads kommun för att möta invånarnas framtida bostadsbehov för helårsboende. Kommunens har till uppgift att genom detaljplanläggning möjliggöra byggnation av bostäder. För att möjliggöra byggnation i takt med efterfrågan behövs en bättre planberedskap, laga kraftvunna detaljplaner, där möjligheten att bygga finns när efterfrågan uppstår. Då det i Strömstad är vanligt förekommande med överklagade detaljplaner, är det extra viktigt med mycket god framförhållning, då en besvärprocess kan fördröja en laga kraftvunnen detaljplan med ytterligare några år.

Planlägga större markområden av kommunägd mark

Strömstads kommun äger stora delar av den markreserv som är lämplig för framtida byggnation av bostäder enligt FÖP centrum - Skee, vilket är det område som framtida byggnation geografiskt ska koncentreras till. Planläggning av kommunalägd mark ska därför ske i större utsträckning och ytterligare skäl till detta är att kommunen då har möjlighet att påverka både utbyggnadstakt och upplåtelseform. Respektive detaljplan bör omfatta större områden och i den mån det är möjligt vara mer generella, då planprocessen är resurskrävande och tidsödande.

Kommunen har möjlighet att styra utformning och gestaltning via avtal med byggherren i de fall kommunen vill påverka detta i större utsträckning. Genom planläggning av större områden har kommunen möjlighet att bygga ut området i etapper i takt med efterfrågan.

5.4 BOSTÄDER FÖR ALLA MÄNNISKOR

Planera för mångfald av upplåtelseform, hustyp och storlekar

Kommunen ska stäva efter allsidigt bostadsbyggande med blandad upplåtelseform och hustyper för att möta efterfrågan för samtliga målgrupper och för att förhindra segregation samt nå en balans i det lokala bostadsutbudet. I dagsläget behöver det i Strömstad byggas alla typer av bostäder i alla storlekar. Småhus i och runt Strömstad centrum och Skee ska främst utgöra kedjehus/parhus, för att hushålla om marken. Friliggande bostadshus kan med fördel medges på landsbygden.

I Länsstyrelsen Västra Götalands bostadsmarkandsanalyser för år 2016 och 2018, påtalas vikten av att konkurrensen inom bostadssektorn måste förbättras för att sänka boendekostnaderna. För att möta de behov hos människor som står långt ifrån bostadsmarknaden idag, påtalar även Länsstyrelsen vikten av att tillkommande produktion av hyresrätter sker till rimliga hyresnivåer.

Kommunen har genom sin markpolitik möjlighet att påverka ovanstående. Kommunen ska eftersträva att vara transparent i marktilldelningen som ger möjlighet till ökad konkurrens vilket i förlängningen kan leda till en variation i bostadsutbudet till konsumenterna.

Markanvisning av kommunal mark sker i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisningar.

Tillgodose ungas behov

För att möjliggöra för unga människor att flytta hemifrån och bo kvar i kommunen behöver det byggas fler mindre lägenheter geografiskt orienterade och anpassade efter målgruppens behov.

Planera för bostadsbehov för nyanlända och ensamkommande flyktingbarn

Förutom ökad nyproduktion kan fler lägenheter göras tillgängliga för nyanlända genom utvecklat samarbete mellan kommun, fastighetsägare och hyresvärdar. Nyanlända har ofta låg betalningsförmåga precis som unga, studenter och hemlösa. Nybyggnation ger ofta en högre boendekostnad än befintliga bostäder. Byggnation av koncepthus eller modulbyggnader kan dock generera en lägre boendekostnad.

5.5 UTVECKLA OCH HÖJA BOENDEMILJÖN

Goda bostadsmiljöer

Bostadsplanering ska ske utifrån människan och dess behov. Det är av stor vikt att skapa och utveckla befintliga utemiljöer så att de är tillgängliga, trygga och upplevelserika. Allmänna mötesplatser och offentliga rum ska utvecklas och vara integrerade med bostäderna. Interaktion kan skapas genom utveckling av både mötesplatser och grönområden. För att uppnå en god långsiktighet och ett hållbart bostadsbyggande är det av vikt med ett hälsosamt och miljövänligt byggande som är anpassat till användningen av hållbar infrastruktur och kollektiva färdssätt. Bostäder av god kvalitet i bullerfri miljö ska finnas tillgängliga för hushåll i alla livets skeden. Ur ett barnperspektiv bör bostäder planeras så god tillgänglighet och närhet finns till barnomsorg och grundskola.

Utveckla gröna stråk

Närheten till natur är viktig del i livsmiljön för människan. Större sammanhängande naturområden ska finnas i angränsning till tätorterna, medan grönområden inom tätorterna till största delen ska ha en parkkaraktär. Det är av vikt att de ytor som bevaras eller sätts av till grönområden utvecklas så de blir en tillgång för människan och staden.

Statistiska Centralbyrån, SCB, www.scb.se

Statistikdatabasen 2018

Källor för befolkningsstatistik, inflyttningsstatistik, inkomststatistik, fordonstatistik, hushållsstatistik, åldersindelningar, arbetsmarknadsstatistik.

WebSelekt/UC, juni 2018, www.uc.se

Källa för företagsstatistik, antal företag och branscher

HUI Research 2018, www.hui.se

Källa för handelsstatistik, omsättning inom detaljhandeln och sällanköpsvaror.

Arbetsförmedlingen, www.arbetsformedlingen.se

Månadsstatistik för arbetslöshet.

Svenskt Näringsliv, www.foretagsklimat.se

Källa för näringslivsstatistik.

Västra Götalandsregionens statistikdatabas

Källa för befolkningsprognos 2019-2030

Boverket, www.boverket.se

Källa för information om framtagande av kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning

Svensk Mäklarstatistik

www.maklarstatistik.se

Skriftliga källor, litteratur

Flytt och boendestudie

Jakten på möjligheter i en ny tid, Kairos Future 2015

Bostadsmarknadsanalyser

Länsstyrelsen Västra Götalands Län, 2016

Länsstyrelsen Västra Götalands Län, Rapport 2018:40

Öppna jämförelser 2018

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden, Socialstyrelsen

Övrigt

Visionen "Det goda livet", Västra Götalandsregionen,2

Strömstads kommuns vision 2030

Översiktsplan, Strömstads kommun

Medborgarundersökningen, Strömstads kommun 2018

Enkät utskickad via mail till lokala mäklare 2016 samt 2018.

Följande mäklare svarade på enkäten 2018:

Steven Zettergren, Fastighetsbyrån

Sasha Andersson, Mäklarhuset

FIGUR- OCH TABELLFÖRTECKNING

- Figur 1. De röda ringarna visar i vilka områden som översiktsplanen pekar ut för nya bostäder avseende perioden 2019-2030, Strömstads kommun
- Figur 2. Illustration av samhällsbyggnadsprocessen
- Figur 3. Arbetspendling till/från Strömstad, inklusive över norska gränsen, 2014
- Figur 4. Folkmängd fördelat efter ålder i Strömstad och riket, 2017
- Figur 5. Utbildningsnivån i Strömstad, i jämförelse med riket 16-74 år, år 2017
- Figur 6. Prognos på framtida försörjningsbördan i Strömstad samt Sverige, 2010-2030
- Figur 7. Befolkningsutveckling i Strömstads kommun, antal invånare, 2007-2018
- Figur 8. Förhållande antal färdigställda boendeenheter/slutbesked och nya invånare under 2010-2018
- Figur 9. Prognostiserad befolkningsutveckling i Strömstads kommun, 2019-2030 enligt SCBs prognos från 2015 och Västra Götalandsregionen från 2017
- Figur 10. In- och utflyttning samt flyttningsnetto till Strömstad åren 2007-2017
- Figur 11. Inflyttning till Strömstad 2013-2017, fördelat på ålder
- Figur 12. Utflyttning till Strömstad 2013-2017, fördelat på ålder
- Figur 13. Flyttningsöverskott i Strömstad åren 2007-2017, antal personer samt procentandel av totalt antal inflyttade
- Figur 14. Befintligt bostadsbestånd (6 635 bostäder), fördelat på bostadstyper, Strömstad 2017
- Figur 15. De viktiga faktorerna vid val av boende enligt rapporten Bostadens yttre värden, Länsstyrelsens i Skåne län, 2008

- Tabell 1. Medelinkomst (förvärsinkomst, i snitt för Sverige, Västra Götaland samt Strömstad, år 2016 (+ 16 år) i tusentals kronor
- Tabell 2. Sammanräknad förvärsinkomst, medelinkomst för invånare i olika åldrar, Strömstad, 2016
- Tabell 3. Förvärsarbetande dag- och nattbefolkning (16+ år), år 2017
- Tabell 4. Andel registerbaserade arbetskraft, november 2018. Siffrorna visar arbetslösheten för öppet arbetslösa samt för de som deltar i program med aktivitetsstöd i målgrupperna 16-64 år, 18-24 år samt utrikesfödda.
- Tabell 5. Inflyttning till Strömstad 2013-2017, fördelat på inflyttning från kommuner inom länet, andra län samt utlandet
- Tabell 6. Utflyttade från Strömstad 2013-2017, fördelat på utflyttning från kommuner inom länet, andra län samt utlandet
- Tabell 7. Befintligt bostadsbestånd, andel % samt skillnader mellan Strömstad, Västra Götalandsregionen samt Sverige 2017
- Tabell 8. Befintligt bostadsbestånd, antal samt andel bostäder efter hustyp och upplåtelseform, Strömstad 2017
- Tabell 9. Antal personer per hushåll, boendeform, Strömstad 2017
- Tabell 10. Strömstadsbyggen, det kommunala bostadsbolagets bostadsbestånd år 2018
- Tabell 11. Medianhyra i hyreslägenhet, årshyra per kvm i Strömstad, Västra Götalandsregionen och Sverige, 2017
- Tabell 12. Beräknat bostadsbehov i Strömstads kommun, åren 2019 till 2030