



Strömstads kommun
Styrdokument

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2025- 2030

En uppdatering av planen från 2016

Dokumenttyp: Strategi
Beslutande organ: Kommunfullmäktige
Förvaltningsdel: Kommunledningsförvaltningen, Administrativa
avdelningen
Antagen: 2024-12-12 § 118
Ansvar: Kommundirektör
Aktualitetsförklaras: 2028

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning		3
Del 1	Bakgrund och förutsättningar	4
1.1	Syfte och mål med riktlinjer för bostadsförsörjning	4
1.2	Nationella lagar och styrdokument	4
1.3	Regionala bostadsmarknadsanalyser	6
1.4	Kommunens vision och strategier	7
Del 2	Befolkningsstruktur och befolkningsutveckling	8
2.1	Befolkningsstruktur	8
2.2	Befolkningsutveckling	9
Del 3	Bostadsmarknaden i Strömstad	12
3.1	Bostadsbestånd och upplåtelseformer	12
3.2	Efterfrågan och flyttkedjor	14
3.3	Bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden	16
3.4	Särskilda behov av bostäder	18
Del 4	Summering av bostadsbehov	23
4.1	Antagandena bakom beräkningar	23
4.2	Summering: Behov antal boendeenheter	24
4.3	Summering: Vad och för vem ska bostäder byggas?	24
4.4	Planberedskap för framtida bostäder	26
4.5	Hur kan kommunen styra bostadsförsörjningen - kommunens redskap	27
Del 5	Riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning	29
5.1	Koncentrerad bebyggelseutveckling	29
5.2	Hushålla med marken	29
5.3	God planberedskap	29
5.4	Bostäder för alla människor	30
5.5	Utveckla boendemiljön	30
Källförteckning		31
Figur- och tabellförteckning		31
Bilaga 1	Gällande detaljplaner 2023	
Bilaga 2	Prognos möjlig byggstart av bostäder	

INLEDNING

Strömstads kommun växer och antalet nya invånare blir fler för varje år. I detta dokument kan du läsa mer om hur Strömstads kommun planerar för att möta behovet av fler bostäder. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen och dess faktaunderlag ger en bild av nuläget samt behovet av bostäder fram till 2030.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen är kopplade till en strategi för genomförandet. Denna finns i en separat handlingsplan (Dnr KS/2024-0291), där även ansvarsfördelningen mellan olika nämnder och förvaltningar framgår. Handlingsplanen följs upp och uppdateras en gång per år, med underlag för beslut och rapportering till kommunstyrelsen.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Dokumentet ska fastställas av kommunfullmäktige. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska uppdateras minst en gång per mandatperiod, och följas upp varje år av verksamheterna.

DEL 1. BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Det övergripande syftet med riktlinjer för bostadsförsörjning är att utifrån kommunens vision och befolkningsprognos 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 såväl nybyggnation som användning av befintligt bostadsbestånd enligt kommunens målsättningar och intentioner.

1.1 SYFTE OCH MÅL MED RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

Strömstads kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2025–2030 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, samt fristående Handlingsplan 2025)

Uppgifterna för planeringen grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

1.2 NATIONELLA LAGAR OCH STYRDOKUMENT

I detta avsnitt redogörs för de styrdokument som påverkar och styr bostadsutvecklingen nationellt såväl som regionalt och lokalt.

Nationell lagstiftning som är viktig att beakta i kommunens bostadsplanering

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen utgår från bostadsförsörjningslagen. Tonvikten ligger vid att planera för att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Det kan ske genom åtgärder som möjliggör bostadsbyggande eller genom att främja en utveckling av det befintliga bostadsbeståndet. Kommunen behöver också få tillgång till bostäder för att lösa särskilda bostadsbehov.

Även i andra lagar finns bestämmelser som på olika sätt ger kommunen ett ansvar – eller i vissa fall befogenheter – när det gäller bostadsförsörjningen. Nedan redovisas ett urval av relevanta lagar och förordningar av vilka framgår kommunens samlade ansvar för bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjningslagen (2000:1383)

Anger att kommunerna har huvudansvaret för bostadsförsörjningen. Lagen anger att varje kommun med riktlinjer ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Lagen ändrades senast 1 oktober 2022, med syfte att kommunens riktlinjer får en tydligare inriktning mot bostadsbristen i analysen. Istället för att analysera bostadsbehoven för olika grupper, ska analysen i riktlinjerna beskriva vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Allmännyttelagen (2010:879)

Det är vanligen bara i begränsad omfattning som kommunen agerar som byggherre eller fastighetsägare när det gäller byggande och förvaltning av bostäder. Det sker oftast genom allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag.

Kommunens allmännyttiga bostadsbolag (AB Strömstadsbyggen) bedriver både produktion, utveckling och förvaltning av bostäder och bostadsområden. Det Allmännyttiga bostadsbolaget är ett viktigt verktyg för kommunens bostadsförsörjning då det tar merparten av ansvaret för placeringar som kommunen är i behov av. Det förvaltar även kommunens olika boenden och är på så vis en viktig aktör avseende framtida byggnationer och förtätningar i kommunen. AB Strömstadsbyggen tillämpar en transparent kö till skillnad från privata aktörer och gör endast undantag för kommunens behov samt en särskild satsning för ungas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Det innebär att Allmännyttans roll är extra viktig utifrån kommunens sociala hållbarhetsperspektiv.

Plan- och bygglagen (2010:900)

I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Syftet med bestämmelserna är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet har förts in i 2 kap. PBL som ett allmänt intresse som ska främjas vid planläggning.

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. En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre, som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde.

Socialtjänstlagen (2001:453)

I socialtjänstlagen (SoL) 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 och äldre människor som behöver särskilt stöd.

Lagen om stöd och service (1993:387)

I lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) finns bestämmelser om särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. LSS ger rätt till 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.

Politik för gestaltad livsmiljö (Prop. 2017/18:110)

Propositionen "Politik för gestaltad livsmiljö" presenterades i februari 2018 av dåvarande bostads-, miljö- och kulturministrarna. Politiken tar ett helhetsgrepp om arbetet med den gestaltade livsmiljön och utgör en samlad nationell arkitekturpolicy. Det politiska målet slår fast att arkitektur, form, design, konst och kulturarv har avgörande betydelse i samhällsbygget eftersom den gestaltade livsmiljön påverkar alla människor i deras vardag utifrån bland annat hälsa och välbefinnande. Gestaltad livsmiljö ska, enligt politiken, ses som ett sammanhållet område där alla dessa perspektiv samspelar och berikar varandra. Delpreciseringar för att uppnå det övergripande målet är bland annat att hållbarhet och kvalitet inte underställs kortsiktiga intressen samt att det offentliga agerar förebildligt.

God bebyggd miljö (ett av Sveriges miljö kvalitetsmål, 2012)

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. (Riksdagens definition av miljömålet)

1.3 REGIONALA BOSTADSMARKNADSANALYSER

Regionerna ansvarar för regionala tillväxtfrågor och för samhällsplanering på länsnivå. Enligt Boverkets anvisningar ska varje kommun i sitt arbete med kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning också beakta de regionala målen för bostadsförsörjning.

Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2011:1160)

Enligt förordningen ska länsstyrelsen årligen ta fram en skriftlig rapport som innehåller en analys av bostadsmarknaden i länet samt en redovisning av hur kommunerna och länsstyrelsen lever upp till kraven i bostadsförsörjningslagen. Rapporten ska även innehålla en redovisning av hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunerna, mellan enskilda kommuner och regionalt. Från och med 1 juli 2022 anger förordningen dessutom att Boverket ska förse kommunerna med ett underlag för den analys som dessa ska genomföra enligt 2 § andra stycket lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Bostadsmarknadsanalys 2023 Västra Götalands län (Rapport 2023:34)

Länsstyrelsen gör varje år en regional bostadsmarknadsanalys. I rapporten presenteras läget på länets bostadsmarknad och hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsfrågor. Slutsatser i 2023 års rapport:

- Hushåll med små marginaler har en särskilt utsatt situation på bostadsmarknaden och det riskerar att förvärras
- Antalet färdigställda bostäder på rekordhöga nivåer, men bostadsbyggandet kommer att minska dramatiskt i länet kommande år
- En långsiktig bostadsförsörjning och en utvecklad samverkan är central för länets utveckling.

I årets rapport redovisas också ett regleringsbrevsuppdrag och uppdrag kopplat till den nationella hemlöshetsstrategin.

Det finns ett flertal faktorer som begränsar bostadsbyggandet i länet. Som främsta anledningar anger kommunerna höga produktionskostnader, svårigheter för både privatpersoner och byggherrar att få lån/hårda lånevillkor, konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt PBL, samt brist på detaljpanelagd mark för bostäder som marknaden (alt marknadsaktörer) vill bebygga.

1.4 KOMMUNENS VISION OCH STRATEGIER

Vision 2030 – en framtidsresa

Vision 2030 är Kommunfullmäktiges vision om hur Strömstads kommun ska utvecklas de närmaste åren. En attraktiv gränsregion och mötesplats vid havet. En internationell småstad med livskvalitet, natur och friluftsliv i världsklass. Visionen har ett tillväxtmål där kommunen siktar på att bli 15 000 invånare år 2030.

Särskilda etappmål 2023 – 2024 som rör bostadsförsörjningen:

- Attraktivt att bo, besöka och verka i
 - Attraktiva och tillgängliga boende för invånarna i Strömstad.
- En hållbar kommun
 - Tillgänglig natur med höga natur- och upplevelsevärden, en god bebyggd miljö med minskade fossila utsläpp.

Kommunal översiktsplanering

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan som ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Genom översiktsplanen kan kommunen därav styra markanvändningen och planlägga för att möjliggöra för bostadsproduktion inom lämpliga områden.

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. I skrivandets stund pågår arbete med att ta fram en FÖP för Strömstad Skee. I FÖP-området planeras huvuddelen av kommunens nytillkomna bostäder.

Detaljplanering

Enligt plan- och bygglagen 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 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 bygg rätt åt fastighetsägaren under planens genomförandetid som är mellan 5 och 15 år.

DEL 2: BEFOLKNINGSSTRUKTUR OCH BEFOLKNINGSUTVECKLING

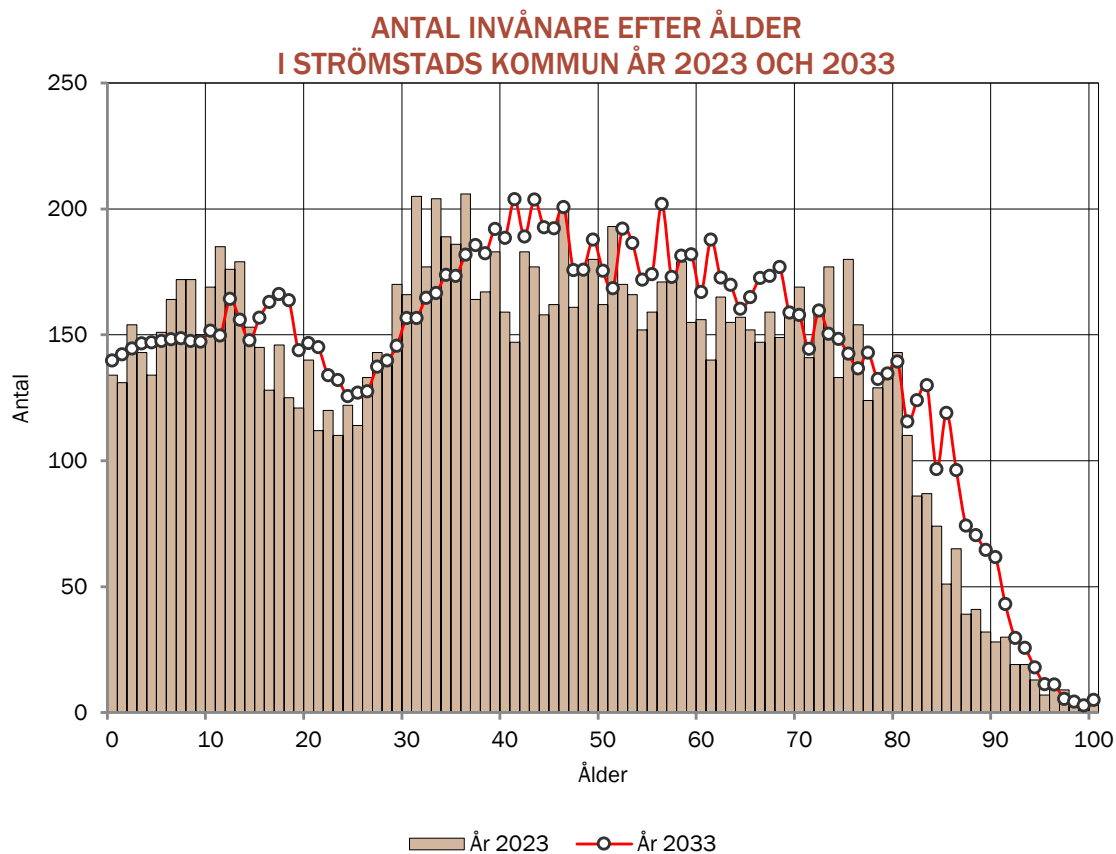
Det framtida behovet av nya bostäder bestäms i grunden av två faktorer; förändringen av det befintliga bostadsbeståndet samt utvecklingen av antalet hushåll. Antalet hushåll bestäms i sin tur av befolkningsutvecklingen och befolkningens ålderssammansättning och hushållsbildning. Följande kapitel syftar till att skapa underlag för vilka bostadsbehov som finns idag samt under de kommande åren.

2.1 BEFOLKNINGSSTRUKTUR

Åldersfördelning

En jämförelse med befolkningsstrukturen i Strömstad mot riket visar att den i nuläget inte skiljer sig nämnvärt från rikets fördelning. Strömstad har en något mindre andel inom åldersgruppen 15–34 år och en något större andel inom åldersgruppen 65–84 år. (Källa SCB 2024)

Figur 1. Befolkningens sammansättning efter ålder år 2023 och prognos för år 2033



(Källa: Statisticon 2024)

Hushållsstorlek

I slutet på år 2023 var antalet hushåll i Strömstad 6 366 stycken. Snittet på hushållsstorleken i Strömstad ligger på ca 2,2 personer per hushåll, vilket är likvärdigt med rikssnittet (Källa: SCB 2024).

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 Strömstad är det vanligast med en- eller tvåpersonshushåll, precis som för Sverige i stort. Drygt 70 % av hushållen i kommunen utgörs av en- och tvåpersonshushåll (40 % respektive 31 %). Var sjätte hushåll består av fyra personer eller fler. Knappt 70 % av hushållen har inga hemmavarande barn (Källa: SCB 2024).

Inkomst och utbildning

Befolkningens inkomstnivåer bör stå i proportion till hur stor andel av inkomsten som kan gå till bostad. Medelinkomsten för invånare i Strömstad följer snittet i Västra Götaland men är något lägre än för Sverige i stort. Skillnaden har dock minskat de senaste åren. (Källa: SCB 2024)

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 invånarna i Strömstad med stor sannolikhet är högre än vad statistiken visar.

Andelen invånare med eftergymnasiala studier är lägre i Strömstad än i Sverige. Detta korrelerar med statistik som visar på lägre medelinkomster.

Arbetslöshet

Arbetslösheten i Strömstad ligger på relativt låga nivåer (3,1 %), lägre än i riket (4,9 %), även för ungdomar (3,3 %) samt för utrikesfödda (5,7 %). (Källa: SCB 2023) Detta medför att fler unga har inkomster och därmed också förutsättningar att skaffa ett eget boende.

Försörjningsbörda

Försörjningsbörda är ett demografiskt mått som visar på relationen mellan antalet personer som behöver bli försörjda och antalet personer som kan bidra till deras försörjning. Uttrycket beskriver hur många personer en person i yrkesverksam ålder måste försörja förutom sig själv.

I Strömstads kommun ligger försörjningsbördan på 2,3, vilket är något högre än försörjningsbördan i Sverige som ligger på 2,2. (Källa SCB 2024) En försörjningsbörda på 2,3 innebär att varje förvärvsarbete försörjer 2,3 personer, inklusive sig själv.

2.2 BEFOLKNINGSUTVECKLING

Befolkningsprognos

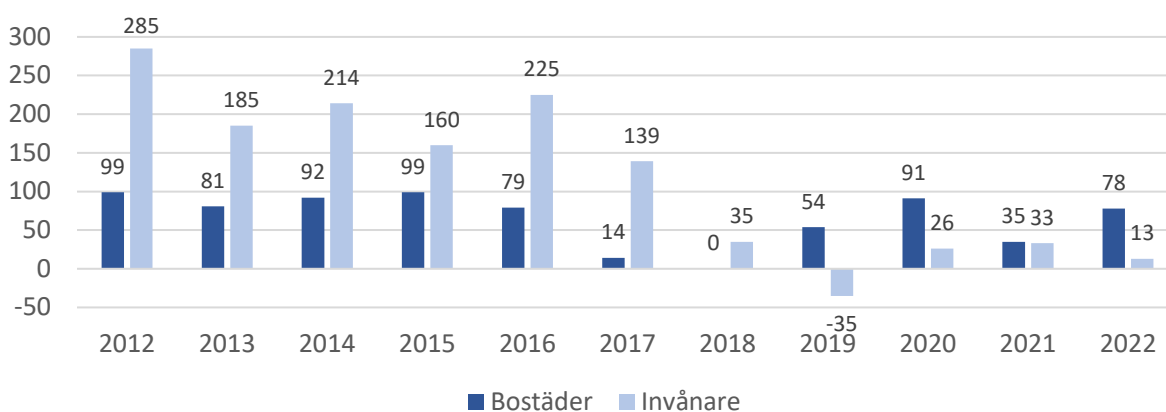
Strömstads kommun har låtit Statisticon ta fram en befolkningsprognos för åren 2024-2033. Under prognosperioden beräknas folkmängden öka med ca 750 invånare.

Utfall och samband befolkningsökning och bostadsbyggande 2012–2022

Strömstads kommun har sedan millenniumskiftet haft en positiv befolkningsutveckling med undantag för åren 2002, 2007 och 2019 (SCB 2024).

Under åren 2010 till 2017 har inflyttningen varit större än tillgången på nya bostäder. En konsekvens av detta är sannolikt att fler sommarstugor har permanentats och blivit året-runt-boenden. År 2018 sker ett trendbrott och för första gången på många år är antalet slutbesked fler än antalet faktiska inflyttningar till kommunen. Sedan 2019 och framåt har antalet bostäder ökat mer än antalet invånare i kommunen.

Figur 2. Förhållande nettoförändring bostäder (nybyggnad, ombyggnad, rivning) och nettoförändring invånarantal, Strömstads kommun, 2012–2022



(Källa: SCB 2024)

Mellan åren 2012–2022 ökade befolkningen med 1 280 personer. Under samma period tillkom 722 nya bostäder. Under perioden har det alltså tillkommit 1,8 nya invånare per ny bostad, vilket går att jämföra med snittet på 2,2 personer per hushåll i kommunen och i Sverige.

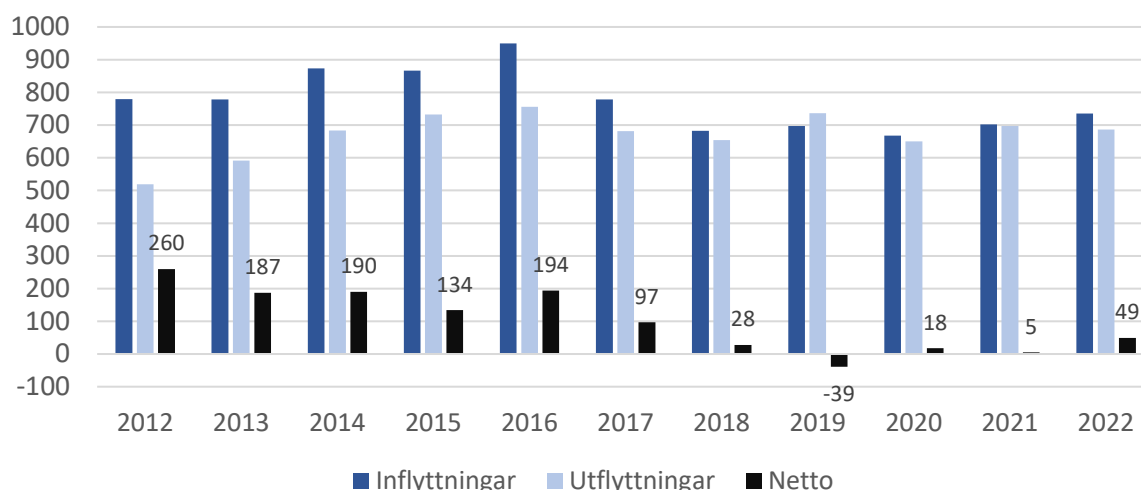
Tillgången till nya bostäder var under 2017 och 2018 mycket begränsad. Något som korrelerar med den minskade befolkningsutvecklingen 2018 och 2019. År 2023 ökade invånarantalet i Strömstad med 186 personer. Detta korrelerar med ca 300 färdigställda lägenheter inom centralorten.

Flyttnetto

Flyttnetto beräknas som inflyttade minus utflyttade. År 2023 hade Strömstads kommun ett flyttnetto på 195 personer. (Källa: SCB 2024)

En tillbakablick visar att flyttnettot i Strömstads kommun var tydligt positivt under tidsperioden 2012–2017 medan perioden 2018–2022 var mer neutral, om än med en svagt fortsatt positiv tendens. År 2019 sticker ut som enda år där fler flyttade från kommunen än till. Det inte lika positiva flyttnettot de senaste åren korrelerar med ett färre antal inflyttningar till kommunen jämfört med hur det såg ut fram till år 2017, medan antalet utflyttningar ökat något under en tioårsperiod. Året med flest inflyttningar, 2016, sammanfaller även med året med flest utflyttningar.

Figur 3. In- och utflyttning samt flyttnetto för Strömstad åren 2012–2022



Källa: SCB 2024

Förhållandet inflyttningar och utflyttningar är i regel förhållandevis jämnt för respektive åldersgrupp, med undantag för att fler i gruppen 15–24 år flyttar från Strömstad, samt att fler i gruppen 25–34 år flyttar till Strömstad. Det är även dessa två åldersgrupper som i störst utsträckning flyttar över lag, vilket stämmer överens med hur Boverket (2023) menar att de som är i åldern 20–35 år är mest benägna att flytta – för att arbeta, studera, bilda familj eller flytta hemifrån. Det går även att se en svag tendens av att fler i gruppen 55–74 år flyttar till Strömstad än från. (Källa: SCB 2024)

Inflyttning

Inflyttningen till Strömstad under perioden 2018–2022 omfattade cirka 3 500 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 från andra län och tre av tio från utlandet. Av de som flyttar till Strömstad utgör åldersgruppen 25–34 år tydligt den största andelen, med närmare en tredjedel av alla inflyttningar. Det senaste året har de äldre åldersgrupperna ökat i andel gentemot de yngre åldersgrupperna jämfört med hur inflyttningen sett ut de senaste fem åren. (Källa: SCB 2024)

Utflyttning

Drygt 3 400 individer flyttade ut från kommunen under perioden 2018–2022. 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. (Källa: SCB 2024)

Närmare hälften av de som flyttade från kommunen under perioden var mellan 15–34 år gamla. (Källa: SCB 2024) Då 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 stor sannolikhet arbetstillfällen som styr inflyttningen.

Vid uppdateringen av riktlinjerna år 2019, ställdes då 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. Norrmän flyttar tillbaka till Norge på grund av pension och sjukvård.

DEL 3: BOSTADSMARKNADEN I STRÖMSTAD

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

Här redovisas även vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

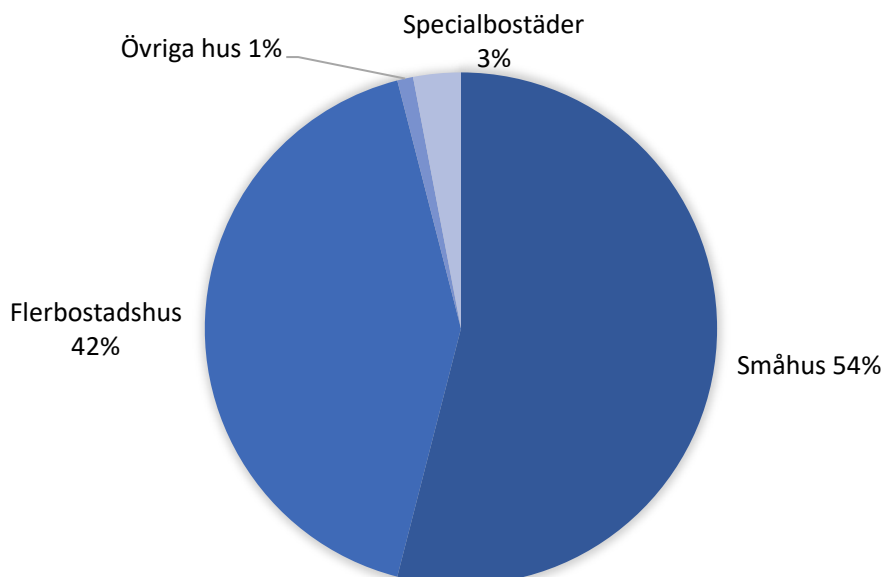
3.1 BOSTADSBESTÅND OCH UPPLÅTELSEFORMER

Det befintliga bostadsbeståndet är centralt för bostadsförsörjningen i kommunen. De allra flesta som byter bostad gör det inom det redan byggda beståndet. Det är dessutom i det befintliga beståndet som bostäder, framför allt hyresrätter, med lägre prisnivåer finns. Den årliga nyproduktionen av bostäder innebär ett viktigt, men relativt begränsat tillskott till det totala beståndet.

År 2022 fanns det enligt bostadsstatistik drygt 7 000 bostäder inom kommunen, fördelat på flerbostadshus, småhus, specialbostäder och övriga hus. Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter. Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus. Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller bostadslägenheter. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder mm.

En jämförelse med statistik visar att andelen flerbostadshus har ökat (från 37% till 42%) och andelen småhus har minskat (från 58% till 54%) sedan 2017.

Figur 4. Befintligt bostadsbestånd (7 057 bostäder), fördelat på bostadstyper, Strömstad 2022.



Källa: SCB 2024

Förutom ovanstående bostadskategorier fanns det år 2022 drygt 3 900 bostäder som kategoriseras som fritidshus. Antalet fritidsbostäderna har ökat med drygt 380 mellan åren 2012–2022 (Källa: SCB).

Upplåtelseformer

År 2022 stod äganderätt som upplåtelseform för nästan hälften av andelen bostäder i Strömstad, följt av hyresrätter. Strömstad hade en större andel äganderätter än både regionen och Sverige i stort. Andelen hyresrätter var något lägre än andelen i Västra Götalandsregionen. Sedan 2017 har andelen äganderätter minskat något, medan andelen hyres- och bostadsrätter ökat något i Strömstads kommun. Samma trend ser vi i Västra Götaland och Sverige. (Källa: SCB 2024) Då senast uppdaterade statistik inte inkluderar det stora tillskott av hyreslägenheter som färdigställdes i Strömstad år 2023 kan förhållandet mellan de olika upplåtelseformerna nu se annorlunda ut.

För att stimulera produktion av bostäder med olika typer av upplåtelseformer behöver kommunen vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden.

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.

Strömstadsbyggens bestånd

Av de drygt 7 000 bostäder som finns i Strömstad utgörs närmare 1 600 av hyreslägenheter i Strömstadsbyggens bestånd. Närmare hälften av lägenheterna utgörs av två rum och kök. Under 2023 färdigställdes 27 nya lägenheter i kvarteret Magistern och 3 nya lägenheter i kvarteret Fiskaren.

Tabell 1. Strömstadsbyggen, det kommunala bostadsbolagets bostadsbestånd år 2023.

	Antal	Andel
1 rum o kök (inkl 1,5 rok)	263	16 %
2 rum o kök (inkl 2,5 rok)	731	46 %
3 rum o kök (inkl 3,5 rok)	494	31 %
4 rum o kök	99	6 %
5 rum o kök	12	1 %
Totalt antal lägenheter	1 599	100 %

Källa: Strömstadsbyggen, 2023

I bostadskön hos Strömstadsbyggen fanns det, hösten 2023, närmare 5500 personer som är aktiva med sökprenumerationer. En kraftig ökning sedan hösten 2018, då siffran uppgick till närmare 2000 personer. När det gäller kösituationen är det en definitionsfråga av vem som står i kö för direkt behov av bostad. Flertalet av de hyresgäster som står som sökande gör det inte på grund av akut bostadsbehov utan i stället för framtida behov då det är känt att det är lång kö för att få ett kontrakt i de centrala delarna av Strömstad.

Hos Strömstadsbyggen finns det en efterfrågan på alla typer av lägenheter men de centralt belägna lägenheterna har större efterfrågan. Strömstadsbyggens bostäder inom det äldre beståndet av hyreslägenheter har en betydligt lägre hyra och majoriteten har ett centralt läge i Strömstads. Detta gör dessa bostäder attraktiva och kön till dessa bostäder är lång.

De centrala delarna som per idag har högst efterfrågan är kvarteren kring: Rådhusberget, Fiskaren, Gamla Skepparen och Färgaren.

De minst efterfrågade hyreslägenheterna är i ytterområden på Kosteröarna Rossö, Tjärnö, Skee, Näsing samt Alvägen på Ånneröd. (Källa: Strömstadsbyggen, september 2023).

3.2 EFTERFRÅGAN OCH FLYTTKEDJOR

Flyttkedjor är ett begrepp för att beskriva hur nyproduktionen ger upphov till omflyttningar inom bostadsbeståndet, som gör att flera hushåll kan förbättra sin bostadssituation. En förutsättning är att det faktiskt frigörs en bostad efter den som flyttar in i nyproduktionen. Om den nybyggda bostaden tas i anspråk av någon som flyttar hemifrån eller flyttar isär eller av någon anledning väljer att behålla sin tidigare bostad så uppstår inga vakanser i bostadsbeståndet.

I den mån nyproduktionen går till hushåll som kommer inflyttande till kommunen (vilket mycket väl kan ha varit avsikten), så uppstår den eventuella flyttkedjan i någon annan kommun. Något som talar för att åtminstone första länken i flyttkedjan uppstår inom kommunen är att närmare två tredjedelar av alla flyttningar sker inom en kommun och många flyttar är ytterst lokala. När det gäller nyproduktion kommer ofta merparten av förstagångsinflyttarna från närområdet.

Flyttkedjeffekter har använts som argument för att inrikta nyproduktionen på förhållandevis välbärgade hushåll, som efterfrågar stora bostäder i attraktiva lägen, för att det genom flyttkedjor så småningom ska frigöras billigare bostäder för hushåll som har sämre ekonomiska förutsättningar men kanske det mest akuta behovet av bostad. Större bostäder ger generellt sett längre flyttkedjor men det finns ingen garanti för att kedjan når de hushåll som har störst eller mest akut behov av en bostad. Korta flyttkedjor beror däremot ofta på att det har byggts direkt för dem som inte redan har en bostad. (Källa: Boverket 2023)

Kommunal tomtmark – byggnation i egen regi

Kommunens tomtkö består i december år 2023 av närmare 60 personer. Antalet har inte ändrats nämnvärt de senaste fyra åren.

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, följt av södra skärgården. Södra Strömstad, Koster och Skee har en något lägre efterfrågan på tomter. Av de i tomtkön som uppgett nuvarande bostadsform bor de allra flesta (19 personer) redan i en villa. Nästan lika vanligt (17 personer) är att de bor i hyresrätt. 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

Samtal med mäklare (juni 2023) visar på en expansiv bostadsmarknad och stor efterfrågan, vilken har mattats av beroende på konjunkturen. Mäklarna upplever att det inte har byggts för "den breda massan". Man upplever en gräns vid runt fyra miljoner för vad marknaden klarar av ekonomiskt.

Mäklarna upplever att allt fler inflyttare till kommunen jobbar på distans. Generellt har de högre lön än den genomsnittliga Strömstadsbon. Man upplever även en inflytt från Norge.

Under de senaste åren har större bostadsrätter blivit mer populära då villapriserna har stigit. När det gäller storlek på bostadsrätter så anges att treor (minst 75 m²) är mest eftertraktade. Treor riktar sig till en stor målgrupp då både äldre och yngre vill ha extrarum för tex hemmakontor, gästrum, skilda sovrum, barnrum etc. För större lägenheter, fyror och femmor, blir kostnaden ofta lika dyr som för ett rad-/parhus. Då väljer köparen hellre ett rad-/parhus i stället för lägenhet. 1-plansvillor efterfrågas både från unga och äldre.

Mäklarna uppger också att de märkt att en del fritidshus nu blir helårsboenden i stället. Men oavsett om man avser nyttja huset permanent eller som fritidshus efterfrågas permanentboendestandard.

Det finns några faktorer som mäklarna menar ökar attraktionen för bostadsområden: cykelvägar, närhet till förskola och skola, trafiksäkerhet, kommunalt VA och fiber, privat uteplats/altan i soligt läge, lekplats samt tillgång till parkering och laddstolpar. Populära områden är Folkparken, Mariedal/Odelsberg och Ånneröd. Man ser dock en tendens att allt fler barnfamiljer vill bo en bit (ca tio min) utanför Strömstad tätort.

Prisbilden, ökad osäkerhet på bostadsmarknaden

Markant försvagad köpkraft hos hushållen, samtidigt med tredubblade bostadsräntor och en kraftig ökning av byggkostnaderna under de senaste åren bidrar till att bostadsbyggandet faller mycket snabbt.

Mycket talar för att byggtakten långvarigt blir mycket lägre än de cirka 67 000 bostäder som enligt Boverkets senaste byggbehovsbedömning behöver tillkomma per år i Sverige fram till 2030. Både räntor och byggkostnader kan även på sikt förväntas vara betydligt högre än för några år sedan.

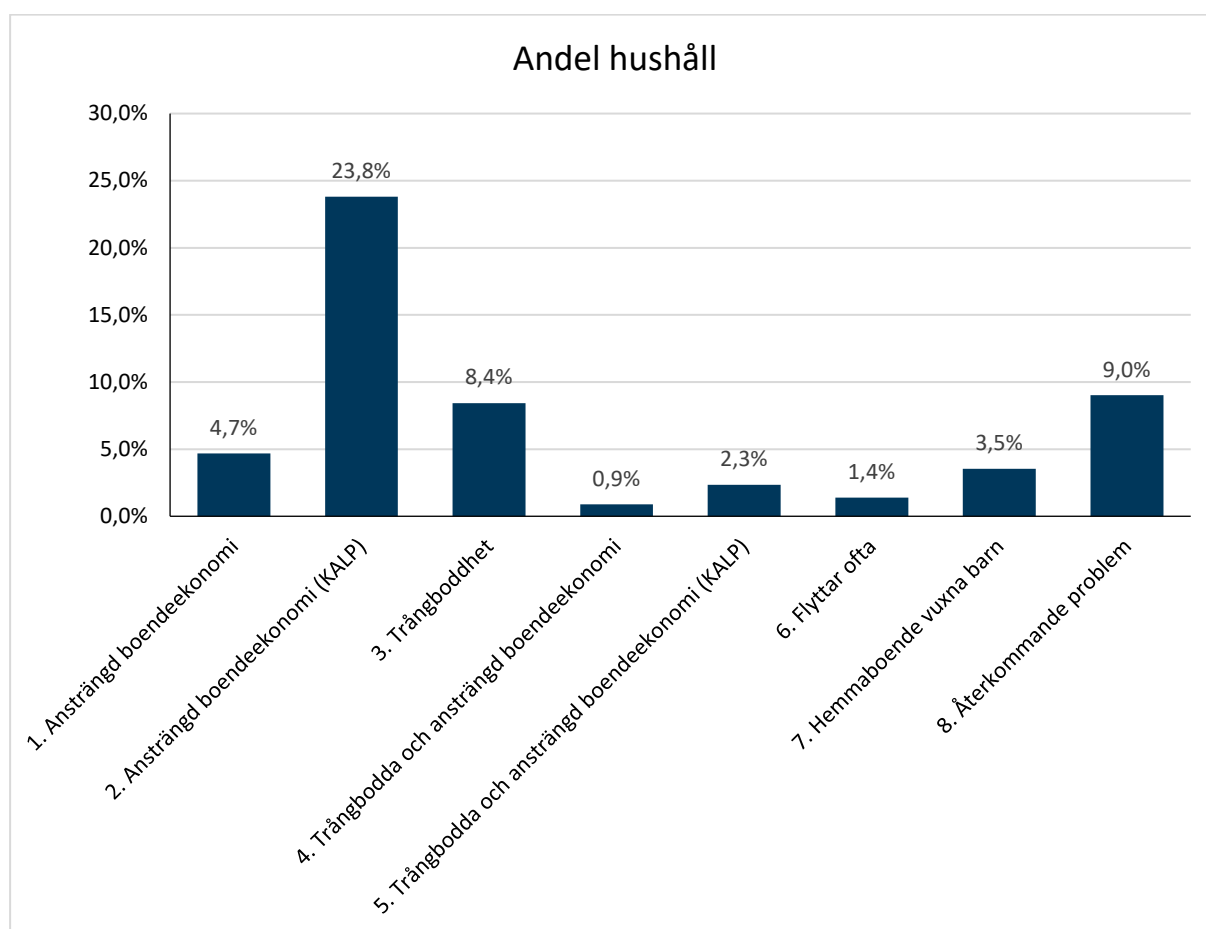
Bostadsräntorna förväntas enligt nuvarande prognoser plana ut på en nivå som är ungefär dubbelt så hög som 2021. Mycket talar även för att byggkostnaderna inte kommer att falla mer än marginellt. Hushållens köpkraft antas återhämta sig efterhand, men det kan dröja till 2030 innan reallönerna är tillbaka på den nivå de hade före krisen. (Källa: Boverket (2023).

3.3 BOSTADSBEHOV SOM INTE TILLGODOSES PÅ BOSTADSMARKNADEN

Målet på bostadsmarknaden är att konsumenternas efterfrågan ska möta ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. För att alla bostadsbehov ska omfattas i planeringen av bostadsförsörjningen ska det göras en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Analysen genomförs med stöd av ett underlag som Boverket har tagit fram över den behovsbaserade bostadsbristen. Underlaget som Boverket tillhandahåller innehåller åtta mått som på olika sätt beskriver hur hushållen bor.

Det finns grupper som har bostadsbehov som inte tillgodoses på Strömstads bostadsmarknad. Cirka 8 % av hushållen bor trångt och knappt 1 % procent (drygt 50 hushåll) bor både trångt och har en ansträngd boendeekonomi.

Figur 5. Översikt av Boverkets åtta mått på bostadsbrist för Strömstads kommun år 2021.



Källa: Boverket 2023

Ansträngd boendeekonomi och trångboddhet

Ansträngd boendeekonomi är en beskrivning av hushållens möjlighet att betala boende och egen konsumtion och det redovisas med två olika mått. Det första måttet, ansträngd boendeekonomi, innebär att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion på en relativt låg nivå av konsumtion. Det andra måttet, ansträngd boendeekonomi KALP, utgår ifrån bankernas KALP-

kalkyler (KALP = kvar att leva på) vid beräkning av nivån för baskonsumtion, vilket ger en högre nivå än det första måttet.

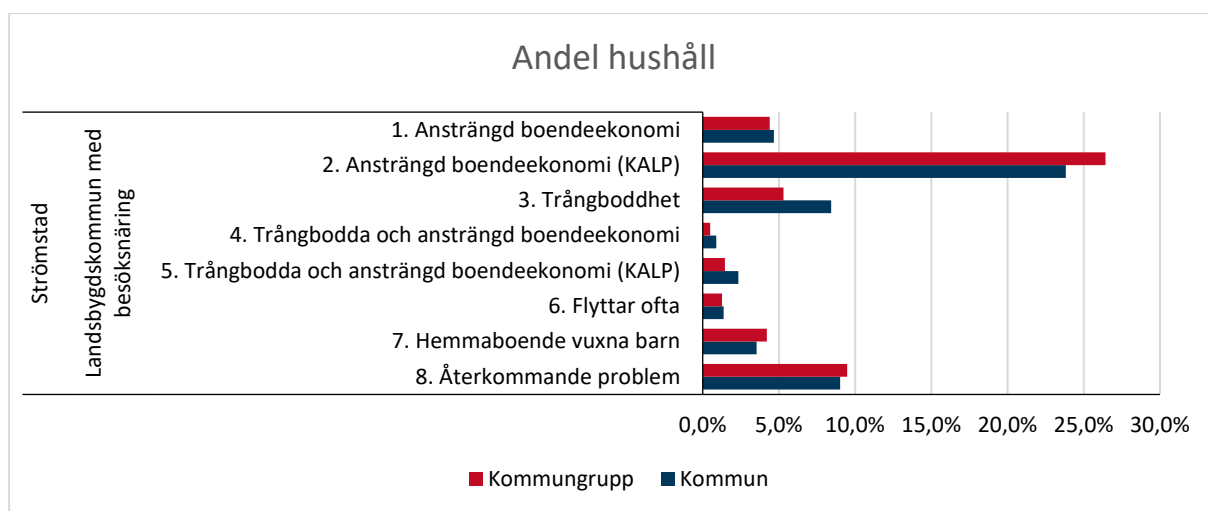
De två olika måtten för ansträngd boendeekonomi för Strömstads kommun ger helt olika utfall. Det första måttet anger att den andel av befolkningen som har ansträngd boendeekonomi är 4,7% (knappt 300 hushåll) medan måttet beräknat utifrån KALP ger 23,8%. Enligt det senare måttet befinner sig alltså nästan en fjärdedel av Strömstads hushåll i en ansträngd ekonomisk situation. Det är rimligt att anta att det andra måttet inte är tillämpligt för hushåll i landsbygdskommuner.

Strömstads kommun klassificeras som Landsbygdskommun med besöksnäring enligt Sveriges kommuner och regioner (SKR). Figur 15 visar en jämförelse av Boverkets mått för bostadsbrist för Strömstad med kommungruppen Landsbygdskommuner med besöksnäring för år 2021. Trångboddheten är mer utbredd i Strömstad än i kommungruppen. Andel trångbodda med ansträngd boendeekonomi är dock endast marginellt högre i Strömstads kommun.

Då måttet för ansträngd boendeekonomi i kombination med trångboddhet är markant lägre än måttet för trångboddhet indikerar det att hushållen som bor trångt generellt inte gör det av ekonomiska skäl. Det kan vara så att det är ett aktivt val, men det kan också vara så att det inte är möjligt att hitta en bostad som passar behoven.

Det sista måttet visar om hushåll har återkommande problem. Om hushållet uppfyller kriteriet för övriga mått minst två år i rad antas det ha återkommande problem. Måttet syftar till att ge en bild av hur många hushåll som kan ha långvariga problem med att hitta en lämplig bostad som uppfyller behoven.

Figur 6. Boverkets mått för bostadsbrist för Strömstad och SKR's kommungrupp Landsbygdskommun med besöksnäring år 2021.



Källa: Boverket 2023

3.4 SÄRSKILDA BEHOV AV BOSTÄDER

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

Det är framför allt 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 och ensamkommande barn

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 fördelningsnyckel baseras på arbetsmarknadsförutsättningar, befolkningsstorlek, sammantagna mottagande av nyanlända och ensamkommande barn samt omfattningen av asylsökande som vistas i kommunen.

Anvisningarna från migrationsverket har under de senaste fem åren minskat markant, från relativt höga nivåer till att de senaste åren ha handlat om 3-4 personer om året samt 1-2 ensamkommande barn. Kommunen har två månader på sig att fullfölja sitt ansvar att ordna boende till anvisade personer. 2017 upprättades en överenskommelse mellan Strömstadsbyggen och Socialförvaltningen, där det avtalades hur tilldelningen av bostäder avseende ovan nämnda målgrupper skulle hanteras. Samarbetet har fungerat bra och tillgodoser behoven. Enligt överenskommelsen får nyanlända ett andrahandskontrakt som övergår i förstahandskontrakt efter 18 mån. Ensamkommande barn ingår inte i bosättningslagen. Kommunens skyldighet är dock att arbeta långsiktigt med deras integration och etablering, vilket också inkluderar boendesituationen.

Kommunen har också tagit emot ett antal flyktingar från Ukraina enligt massflyktsdirektivet som aktiverades 4 mars 2022 och sedan dess förlängts till och med 4 mars 2025. Under 2022 rörde det sig om 17 personer och under 2023 (tom 19 oktober) tre personer. Prognoserna avseende både asylsökande och flyktingar enligt massflyktsdirektivet är minskande under de kommande åren.

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 (reviderad 2023):

- År 2030 kommer kommunen ha ett behov av ca 142–154 platser i särskilt boende (exklusive korttidsplatser).
- Per år 2023 fanns 129 platser i särskilt boende. Dock är två avdelningar stängde, en pga ombyggnation och en pga besparing.
- Det nya boendet på Pilen 5 förväntas öppna kring årsskiftet 2024/2025. I samband med de kommer de boende på Jägaren att flytta in. Detta då Jägaren ska genomgå en omfattande renovering vilket kräver att boendet hålls stängt under ca ett års tid.
- Enligt förvaltningens prognosticerade behov av SÄBO-platser kommer den ökande trenden plana ett par år in på 2030-talet.

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. Socialförvaltningen har ett nära samarbete med Tanums kommun kring köp och försäljning av korttidsplatser.

I dagsläget saknas verksamhet för multisjuka personer samt särskild 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.

Individer med funktionshinder

Våren 2023 genomfördes en prognostisering av det kommunala behovet av boendeplatser för personer med funktionshinder utifrån brukarunderlag.

Resultatet visade att:

- Totalt kan upp till 15 individer vara aktuella för nytt boende enligt LSS t.o.m 2027.
- Sju av dessa bedöms med högre säkerhet behöva boendeinsats. Varav 3-4 de närmsta två åren (till 2025).

Notera samtidigt att för funktionshinderområdet är långsiktig prognostisering svår. Kommunens begränsade befolkningensmängd och brukargruppens dito är försvårande faktorer som innebär att ett fåtal individer kan få stor påverkan på utfallet. Exempel på underliggande individbaserade faktorer är in- och utflyttning, grad av kvarboende i föräldrahemmet och individuell utveckling.

Särskolan är en viktig partner för bedömningen. Vid övergången från grund- till gymnasieskolan sker en mätpunkt som skapar viss förväntan om vilka individer som kan bli aktuella för boende fem år senare. Men alla funktionsnedsatta i behov av flytt från föräldrar till LSS-boende är inte ungdomar. Äldre individer förväntas bli aktuella till följd av att föräldrarna åldras.

Rådande ekonomiskt läge för kommunen medför att Socialförvaltningen förväntas behöva skjuta upp tillskapandet av fler boendeplatser inom LSS till tidigast 2026.

Hemlöshet

Socialstyrelsen genomför var 6:e år en hemlöshetskartläggning. 2023 fanns vid mättilfället en person i situation 1, 2 eller 4¹. Sju personer befann sig i situation 3 som innebär att man bor i någon form av andrahandsboende, ex socialt kontrakt via socialtjänsten.

¹ Fyra olika situationer av hemlöshet:

- 1. Akut hemlöshet**
Personen är hänvisad till akutboende, härbärke, jourboende, skyddade boenden eller motsvarande. Här ingår också personer som sover i offentliga lokaler, utomhus eller i trappuppgångar, tält, bilar eller motsvarande.
- 2. Institutionsvistelse och stödboende**
Personen är antingen intagen eller inskriven på en kriminalvårdsanstalt, ett hem för vård och boende (HVB), ett familjehem eller en SIS-institution, eller bor på ett stödboende som drivs av socialtjänsten eller hälso- och sjukvården. Personen ska flytta därifrån inom tre månader (efter mätveckan) men har inte någon egen bostad ordnad inför flytten eller utskrivningen. Hit räknas även de personer som skulle ha skrivits ut eller flyttat, men som är kvar på grund av att de inte har någon egen bostad ordnad.
- 3. Långsiktiga boendelösningar**
Personen bor i en av kommunen (socialtjänsten) ordnad boendelösning såsom försökslägenhet, träningslägenhet, socialt kontrakt, kommunalt kontrakt eller motsvarande på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Det handlar om boendelösningar med någon form av hyresavtal (eller kontrakt) där boendet är förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler.
- 4. Eget ordnat kortsiktigt boende**
Personen bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar, bekanta, familj eller släktingar eller har ett tillfälligt (max tre månader efter mätveckan) inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson.

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 utarbetat 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 kontrakt², där beslut tas utifrån ett antal riktlinjer.

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.

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.

Prognos för antal födda barn och antal elever kopplas till kommunens bostadsplanering och befintliga bostadsområden. Analys av uppgifter från fastighetsregistret och folkbokföringsadressen via kommunens kartsystem används för planering inom förskola och skola. Den ökade tillgången på lägenheter i kommunen innebär att det blir svårt att prognostisera inflyttning och därmed påverkan på förskola och skola. Som det ser ut idag utifrån antal födda barn sker en minskning i blivande förskoleklass fem år framåt (hösten 2023).

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.

Det är viktigt att kommunen har med sig barnrättsperspektivet 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.

² 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 övernattnings räknas inte hit.

Förskolor

Kommunen har sedan år 2010 byggt fem nya förskolor; Grålös (Skee), Mällby, Ånneröd, Tången och Mellegården. Tre av dessa förskolor ligger i Strömstad och två utanför. Placeringen av förskolor är gjord utifrån genomfört och planerat bostadsbyggande. Detta är tydligast gällande Ånneröds och Mällby förskolor i Bojarområdet, där bostadsbyggandet är expansivt.

Det är av stor vikt att planering och planläggning av bostadsbyggande alltid innefattar en analys av förskolebehovet.

Skolor

I nuläget (december 2023) är Bojar, Odelsberg och Skee skolor två parallella (två klasser/årskurs). Störst tillväxtkapacitet utifrån framtida bostadsbyggande har Skee skola. Fyra nya klassrum togs i bruk på Skee skola hösten 2018, ombyggnation av Bojarskolan påbörjades 2019. Etapp 2, ny idrotts-hall samt kök- och matsal togs i bruk hösten 2023.

Strömstiernaskolan har under flera år framöver ett ökat elevantal, skolan har byggts om invändigt för att möta behovet. Anpassad grundskola flyttades hösten 2023 till Lilla Strömstierna för att frigöra mer utrymme på Odelsbergsskolan. Utöver detta behöver lokalbehovet för Valemyr skola och förskola ses över.³ Långsiktigt behöver kommunen utifrån beräknad befolkningsökning och planerat bostadsbyggande i Mällbyhöjden också planera för en ny framtida grundskola i området kring Mällbyhöjd.

³ Se kommunens Lokalförsörjningsplan, vilken fortlöpande följs upp av kommunens lokalförsörjningsstrateg.

DEL 4: SUMMERING AV BOSTADSBEHOV

I bostadsförsörjningsplanen från 2019 fastslås att det för att möta bostadsbehovet för den prognostiserade befolkningsökningen behöver byggas minst mellan 50–100 bostäder per år fram till år 2030. Med över 700 slutbesked under år 2019 tom år 2023 ger detta ca 140 bostäder per år under en femårsperiod. Utfallet för målet är därmed uppfyllt under perioden.

Till nya bostadsområden klara 2023 hör nya kvarter i Myren med närmare 250 nya hyreslägenheter, kvarteret Magistern på Karlsgatan med drygt 20 lägenheter och Hedelinhuset på Norra Hamngatan med närmare 30 lägenheter. Alla lägenheter inom centralorten.

Tabell 2. Inkomna bygglov och lämnade slutbesked för boendeenheter i Strömstads kommun mellan åren 2017 - 2023

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Inkomna bygglov för boendeenheter	42	53	370	227	209	54	144
Färdigställda boendeenheter med slutbesked	384	30	106	101	85	87	41

En del av de nytillkomna bostäderna nyttjas som fritidsbostäder och inte för helårsboende för invånare i kommunen. Efterfrågan på bostäder finns fortsatt. Det är 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 fram till 2030.

- **Antalet hushåll/bostäder ökar**
Enligt befolkningsprognosen (Statisticon) kommer folkmängden i Strömstads kommun att öka med ca 750 invånare mellan år 2024-2033.
- **Hushållsstorlek i snitt: 2,2 personer**
Beräkningarna nedan utgår ifrån att snitthushållet i Strömstad ligger på 2,2 personer/hushåll under de kommande åren.
- **Ett hushåll – en bostad**
Beräkningarna utgår från att antal nya hushåll är lika med behovet av nya bostäder.

4.2 SUMMERING: BEHOV ANTAL BOSTADSENHETER

Vid beräkning av bostadsbehov utgår vi från befolkningsprognosen från Statisticon. En befolkningsökning på ca 750 invånare till år 2033 motsvarar en byggtakt på ca 35 bostäder per år (fram till år 2033) för att motsvara behovet. En grov utgångspunkt är att dessa skall fördelas ungefär lika vad gäller tomter (inkl radhus/parhus/kedjehus) och lägenheter.

Om bostadsbehovet istället skulle baseras på kommunens vision samt ovan antaganden skulle detta innebära en byggtakt på ca 100 bostäder per år. Kommunens vision ska dock ses som en viljeriktning, och inte ett underlag.

En tillbakablick visar att det i Strömstads kommun de senaste tio åren tagits fram ca 150 nya tomter genom förhandsbesked. Det är rimligt att anta att en mindre del av ovan nämnda bostadsbehov kan tillgodoses genom förhandsbesked även framöver. Majoriteten av byggrätterna bör dock tillskapas via detaljplaner.

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 möjliggöras. Man bör även ha med i beräkningarna att en del av de nyproducerade bostäderna avsedda för åretruntboende kan komma att förvärfvas av norska medborgare vilka använder bostäderna som delårsboende.

4.3 SUMMERING: VAD OCH FÖR VEM SKA BOSTÄDER BYGGAS?

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 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.

- **Sedan 2019 har antalet nytilkomna bostäder ökat mer än antalet invånare**
Det bedöms råda balans på bostäder för flera olika grupper av människor och för olika bostadsformer. Efterfrågan på bostäder i Strömstad är dock fortsatt generellt stor. Det finns en kö både för kommunala tomter och för det kommunala bostadsbolagets fastighetsbestånd.
- **Inflyttningen är störst av åldersgruppen 25–34 år**
Ett stort antal bostäder bör beakta behov och efterfrågan på boenden som är anpassade till målgruppen 25–34 år, då det under flera varit den i särklass största inflyttade gruppen.
- **Behov av både små och större bostadsenheter**
En trend är att storleken på de fristående villor som byggs i kommunen har ökat. Sju av tio hushåll i Strömstad består dock av en till två personer, färre än två av tio hushåll 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.
- **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. 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.

- **Centralt boende har stor efterfrågan**

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. 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 och Färgaren. Samtliga i centrala Strömstad. De minst efterfrågade hyreslägenheterna finns i ytterområden på Kosteröarna, Rossö, Tjärnö, Skee, Näsinge samt Alvägen på Ånneröd.

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

- **Viktiga faktorer som ökar attraktionen för bostadsområden**

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 behöva bli bättre om områden utanför stan ska bli mer attraktiva.

Lokalisering av bostäder och tomter lämpliga och attraktiva för barnfamiljer i förhållande till befintliga och planerade förskolor och skolor en viktig del i bostadsplaneringen. Det är rimligt att anta att planerade områden med villatomter även i framtiden kommer att ha en övervägande andel barnfamiljer. Det är av stor vikt att planeringen och planläggningen av bostadsbyggandet alltid innefattar en analys av förskolebehovet.

- **Behov av bostäder för särskilda grupper**

Anvisningarna från migrationsverket har minskat markant de senaste fem åren. Behovet av bostäder för denna grupp tillgodoses genom avtal mellan Socialförvaltningen och Strömstadsbyggen.

Enligt prognos finns behov av ytterligare ca 20 platser på särskilt boende år 2030 (exklusive korttidsplatser). Den ökande trenden beräknas plana ut ett par år in på 2030-talet. 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.

Våren 2023 genomfördes en prognostisering av det kommunala behovet av boendeplatser för personer med funktionshinder. Totalt kan 15 personer vara aktuella för nytt boende enligt LSS tom 2027. Hittills finns inget som tyder på att det kommer att finnas behov av fler lokaler än idag. Eventuella ökningsar av behov kan tillgodoses genom en bättre planering av platser i befintliga gruppboende och utökade insatser i serviceboende och ordinära boenden.

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.

Utöver nedan nämnda detaljplaner finns i kommunen även ca 80 beviljade förhandsbesked för bostäder vilka ännu inte blivit bebyggda.

Gällande detaljplaner - helt eller delvis obebyggda

Strömstads kommun har i början av år 2024 cirka 550 obebyggda bostäder i gällande (laga kraftvunna) detaljplaner som är helt eller delvis obebyggda, se bilaga 1. Majoriteten av dessa ligger på privatägd mark. 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 anses det inte troligt att mer än ett fåtal av detaljplanerna kommer genomföras inom de närmsta åren.

Detaljplaner på gång - prognos möjlig byggstart av bostäder

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 bostadsprojekt på kommunal mark. 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.

I skrivandets stund (hösten 2024) arbetar kommunen med följande bostadsprojekt på kommunal mark:

1. Vattentornsberget i centrala Strömstad: 4 friliggande villor (samt 10 enheter i parhus/mindre tomter vilka byggs och säljs av privat exploatör)
2. Mällbyhöjden: programarbete pågår.

Pågående detaljplaner på privat och kommunal mark samt framtida bostadsprojekt på kommunal mark kan skapa förutsättningar för cirka 500 - 600 bostäder till år 2030. De bostadsprojekt som anges ovan överensstämmer med de föreslagna bostadsområden som redovisas i kommunens förslag till FÖP Strömstad - Skee (vilken planeras att antas i början av år 2025).

I bilaga 1 redovisas gällande (laga kraftvunna) detaljplaner för bostäder som är delvis eller helt obebyggda. Totalt finns i kommunen ca 500 outnyttjade byggrätter. Flertalet av detaljplanerna har varit lagakraftvunna i flera år utan att byggnation av bostäderna påbörjats. En övervägande majoritet av bostäderna som är möjliga att uppföra i gällande detaljplaner avser projekt på privat mark, där kommunen inte kan påverka byggstart eller utbyggnadstakt. Det är därför svårt 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.

Prognos inflyttningsklara bostäder

En bedömning av inflyttningsklara bostäder i gällande detaljplaner samt pågående och framtida prioriterade detaljplaner tyder på att kommunen kan komma att ha ett underskott av en viss typ av bostäder (enbostadshus, par-/radhus i något lägre prisklass) de närmaste åren, men att kommunen därefter har möjlighet att möta bostadsbehovet med de bostäder som planeras i pågående samt kommande prioriterade detaljplaner.

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.

4.5 HUR KAN KOMMUNEN STYRA BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN - KOMMUNENS REDSKAP

Som redan framhållits är det en rad olika aktörer som förverkligar bostadsbyggandet. 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 exploatörer 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 riktlinjer⁴:

- **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 inklusive fördjupningar av översiktsplanen och detaljplaner.

- **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

⁴ Utöver listade redskap kan en kommun också tillhandahålla kommunal bostadsförmedling samt kommunala hyresgarantier. Detta förekommer inte i Strömstads kommun. Då behov uppstår finns avtal mellan socialförvaltningen och Strömstadsbyggen avseende bostadsförmedling.

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 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.

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 finns riktlinjer som anger vad som ska uppnås i arbetet med bostadsförsörjningsfrågor. Strömstads kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen och bostadsbyggande under perioden 2025–2030 behandlar nedanstående fem områden.

5.1 KONCENTRERAD BEBYGGELSEUTVECKLING

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

Tidigare byggnation av friliggande bostadshus har till stor del skett i perifera områden av Strömstad. Detta har fått till följd att kommunen haft en expansion i de delar där husen främst nyttjas som fritidshus. Det är av samhällsekonomisk vikt att bostadsbyggandet anpassas och etableras inom områden för åretruntboende. Detta bidrar till långsiktig kapacitet inom skola, förskola, teknisk försörjning, infrastruktur, kollektivtrafik, samt bidrar till att skapa underlag för handel och service. Bebyggelse ska ske där befintliga investeringar så långt som möjligt nyttjas.

5.2 HUSHÅLLA MED MARKEN

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

Ombyggnation och renovering av befintliga bostäder och lokaler kan skapa fler bostäder i det befintliga beståndet. En förutsättning är att detaljplanen medger ändrad användning alternativt att en planändring genomförs.

5.3 GOD PLANBEREDSKAP

För att möjliggöra byggnation av bostäder i takt med efterfrågan behövs en god planberedskap i form av laga kraftvunna detaljplaner. Då finns möjligheten att bygga när efterfrågan uppstår. Då det i Strömstad är vanligt förekommande att detaljplaner överklagas, är det viktigt med god framförhållning då en besvärprocess kan fördröja tidpunkten för laga kraft med flera år.

Strömstads kommun äger stora delar av den markreserv som anses lämplig för framtida byggnation av bostäder i området runt Strömstad centrum och Skee, dvs det område som framtida byggnation

geografiskt ska koncentreras till. Planläggning av kommunalägd mark ska därför ske i större utsträckning. Kommunen har då 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. Genom planläggning av större områden har kommunen möjlighet att bygga ut området i etapper i takt med efterfrågan. Kommunen har även möjlighet att styra utformning och gestaltning via avtal med byggherren i de fall kommunen vill påverka detta i större utsträckning.

Kommunen bör i första hand prioritera detaljplaner som med stor sannolikhet kan komma att genomföras.

5.4 BOSTÄDER FÖR ALLA MÄNNISKOR

Kommunen ska sträva efter ett allsidigt bostadsbyggande med blandad upplåtelseform och hustyper för att möta efterfrågan för olika målgrupper och förhindra segregation, samt nå en balans i det lokala bostadsutbudet. 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.

Kommunen har genom sin markpolitik möjlighet att påverka ovanstående. Markanvisning av kommunal mark sker i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisningar. 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.

5.5 UTVECKLA BOENDEMILJÖN

Bostadsplanering ska ske utifrån människan och hennes 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. Bostäder av god kvalitet i bullerfri miljö ska finnas tillgängliga för hushåll i alla livets skeden.

Barn har rätt till en trygg och fri utemiljö. Tillgång till goda utemiljöer på särskilda boenden är viktigt för livskvaliteten hos de äldre som bor där.

Närheten till natur är en 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.

KÄLLFÖRTECKNING

Boverket, www.boverket.se

Statisticon, Befolkningsprognos 2024–2033, Strömstads kommun

Statistiska centralbyrån (SCB), www.scb.se

FIGUR- OCH TABELLFÖRTECKNING

- Figur 1. Befolkningens sammansättning efter ålder år 2023 och prognos för år 2033
- Figur 2. Förhållande nettoförändring bostäder (nybyggnad, ombyggnad, rivning) och nettoförändring invånarantal, Strömstads kommun, 2012–2022
- Figur 3. In- och utflyttning samt flyttnetto för Strömstad åren 2012–2022
- Figur 4. Befintligt bostadsbestånd (7 057 bostäder), fördelat på bostadstyper, Strömstad 2022
- Figur 5. Översikt av Boverkets åtta mått på bostadsbrist för Strömstads kommun år 2021
- Figur 6. Boverkets mått för bostadsbrist för Strömstad och SKR's kommungrupp Landsbygds-kommun med besöksnäring år 2021
- Tabell 1. Strömstadsbyggen, det kommunala bostadsbolagets bostadsbestånd år 2023
- Tabell 2. Inkomna bygglov och lämnade slutbesked för boendeenheter i Strömstads kommun mellan åren 2017–2023

Bilaga 1.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Nedan redovisas gällande (laga kraftvunna) detaljplaner för bostäder som är delvis eller helt obebyggda, där antalet kvarstående bostäder i början av år 2024 redovisas för respektive detaljplan.

Gällande detaljplaner för bostäder		
Kommunen/ Strömstadsbyggen (STB) ¹	Status 2024	Kvarstående
Hjältsgård 6:1, Skee (vid ishallen), fril	Utbyggnad av infrastruktur pågår	Ca 25
Hjältsgård 6:139 mfl, lgh (STB)	Delvis obebyggd	35
Privata projekt		
Rossö 2:16, fril	Obebyggd	11
Flåghult 1:51, fril	Delvis obebyggd	6
Hålkedalen 1:7, fril	Delvis obebyggd	Ca 30
Hällestrand 1:62, lgh	Obebyggd	37
Kile 1:22, 1 fril+ 4 lgh	Obebyggd	5
Kungbäck 1:144, fril	Delvis obebyggd	10
Källviksdalen, fril	Byggnation pågår	7
Lervik 1:1, fril	Delvis obebyggd	25
Myren, lgh ²	Byggnation pågår	200
Mällbydalen, Bygglov 27 fril. Etapp 3: 40 fril	Delvis obebyggd	67
Nyckleby 1:33 (tjärnö), 20 fril + 15 lgh	Byggnation pågår	Ca 15
Spinnaren 1, lgh	Bygglov lämnat 2016 - obebyggd	19
Totalt antal bostäder		Ca 500
*Endast detaljplaneområden med minst fem kvarstående obebyggda bostäder redovisas.		

¹ | Strömstadsbyggens bestånd finns dessutom ett mindre antal byggrätter kvar i Kv Färgaren samt i anslutning till p-huset på Tången.

² Endast uppskattnng. Antal lägenheter beror på storlek på lägenheterna. Siffran baseras på en jämförelse av bruttoarea för nybyggda flerbostadshus i området.

Bilaga 2

PROGNOS MÖJLIG BYGGSTART AV BOSTÄDER

Nedan redovisas en prognos för möjlig byggstart av bostäder för pågående detaljplaner för bostäder. Ett antagande har gjorts om när detaljplanerna kan antas och därutöver har ett generellt påslag lagts till om två år för projektering och i ordningsställandet av infrastruktur. Antal bostäder som redovisas för respektive detaljplan är det totala antalet bostäder som detaljplanen beräknas medge, vilket inte är det samma som antalet bostäder som byggs inom perioden. Antaganden om hur många bostäder som byggs inom respektive period redovisas ej, utan uppföljning av det beräknade utfallet sker löpande årligen till kommunstyrelsen. Hur fördelningen kommer ske mellan de olika typerna av bostäder studeras i respektive detaljplan.

Pågående och kommande planerade detaljplaner för bostäder	Prognos möjlig byggstart av bostäder (byggnation pågår dock under flera år)		
	Status 2024	2024–2028	2029–2030
Kommunen/ Strömstadsbyggen (STB)¹			
Mällbyhöjden, lgh/fril/parhus/radhus	Planprogram påbörjat	-	400 - 500 ²
Vattentornsberget i Strömstad, fril + parhus	Samråd genomfört	14 (varav 4 kommunala)	
Rådhusberget, radhus + lgh	Planprogram finns ³	-	-
Privata projekt			
Källviksdalen etapp 2, fril + radhus	Antagen av KF 2023. Överklagad.	Ca 30	
Pilen 9, lgh	Framtagande av granskningshandling	Ca 40	
Rossö 1:43, fril	Samråd har genomförts.	Ca 10	
Stadskärnan, lgh (ev förtätning)	Planprogram finns.	-	
Stensvik, fril	Överklagad	Ca 15	
Fjällskivlingen 2, lgh (senior/55 +)	Framtagande av granskningshandling	Ca 20	
Norrkärr 1:119 (Seläter gamla affär), lgh	Samråd har genomförts	Ca 5	
Veterinären 10 och 11, lgh	Uppstart höst 2023	Ändrad användning, i praktiken tillkommer inga nya bostäder.	
Summa		120	400 - 500
Totalt antal planerade bostäder åren 2024–2030 (byggstart):			Ca 500 - 600

¹ Även detaljplan Hjältsgård 6:139 (Skee skola) vilken bland flera användningsområden även medger bostäder. Sannolikheten att det blir bostäder som byggs är dock liten.

² Kommer att byggas ut etappvis

³ Planprogrammet redovisar tre alternativ. Beslut finns (KS 2019-03-13 §55) att i kommande detaljplanearbete utgå från alternativ Toppen, ca 285 bostäder