

Riktlinjer för bostadsförsörjning



Dokumentbeskrivning

Typ	Beskrivning
Dokumenttyp:	Riktlinjer
Antaget av:	Kommunfullmäktige
Antagningsdatum:	2023-08-25 §123
Diarienummer:	SBFV 2022-197
Gäller till och med:	Gäller tills vidare, aktualiseras varje ny mandatperiod
Dokumentansvarig:	Förvaltningschef samhällsbyggnad
Ansvarig konsult:	Rådhuset Arkitekter AB
Revisionshistorik:	

Riktlinjer för bostadsförsörjning



Innehållsförteckning

Förord	6
Sammanfattning	7
1. INLEDNING	9
1.1 Syfte	9
1.2 Lagstiftning	10
1.3 Hänsyn till relevanta mål	11
1.3.1 Globala mål	11
1.3.2 Nationella mål	11
1.3.3 Regionala mål	11
1.3.4 Kommunala mål – vision för 2024 till 2040	12
1.3.5 Tidigare bostadspolitisk vision	12
2. FÖRUTSÄTTNINGAR	13
2.1 Företagande och näringsliv	13
2.2 Demografi och boende	14
2.2.1 Befolkning	14
2.2.2 Befolkningsförändringar och flyttning	16
2.2.3 Hushåll	17
2.2.4 Boendemönster	17
2.3 Bostäder	18
2.4 Förutsättningar för delområden	19
2.4.1 Munkedals tätort	19
2.4.2 Hällevadsholm	19
2.4.3 Dingle	19
2.4.4 Hedekas	19
2.4.5 Tungenäset	19
2.4.6 Landsbygden	19
2.5 Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet	20
2.6 Bedömning av bostadsbrist	21
2.7 Boende för särskilda grupper	23
2.7.1 Äldre personer med behov av särskilt stöd	23
2.7.2 Personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende	24
2.7.3 Nyanlända samt ensamkommande barn och ungdomar	25
2.7.4 Hushåll med begränsad ekonomi, trångbodda hushåll och hushåll med långt pendlingsavstånd	25

2.7.5	Personer med behov av skyddat boende	26
2.7.6	Hemlösa	26
2.8	Marknadsförutsättningar	26
2.8.1	Regional bostadmarknadsanalys	26
2.8.2	Efterfrågan och prisbild	27
2.8.3	Boendeutgifter som andel av inkomsten	28
2.8.4	Det kommunala bostadsbolaget	29
2.8.5	Kommunal mark	29
3.	BOSTADSFÖRSÖRJNING 2040	30
3.1	Metod	31
3.2	11 500 invånare år 2040	31
3.2.1	Befolkningsutveckling	32
3.3	Pågående planering för bostäder	33
3.3.1	Planläggning och lediga tomter	33
3.3.2	Förhandsbesked utanför detaljplanerat område	34
3.4	Bostadsbehov	35
3.4.1	Samlad bedömning	35
3.4.2	Bostäder	35
3.4.3	Behov av bostäder för särskilda grupper	36
3.5	Munkedal 2040	38
3.5.1	Breddat bostadsutbud	38
4.	MÅL, STRATEGIER OCH PLANERADE INSATSER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING	41
4.1	Fördjupande resonemang kring strategier samt planerade insatser	42
5.	MEDVERKANDE	46
	Noter	47

Förord

Munkedals centrala och strategiska läge i norra Bohuslän, med bra kommunikationer för kollektivtrafik, tåg och bil samt närheten till naturen utgör grunden till att Munkedal är en attraktiv kommun att bo i. Här finns ett brett utbud av aktiviteter, ett rikt och aktivt föreningsliv samt en god tillgång till arbetsmarknader i närområdet.

För att ligga i framkant gällande välfärd och ytterligare främja det goda livet för kommuninvånarna har Munkedal som mål att växa från cirka 10 500 till 11 500 invånare år 2040. För att uppnå en hållbar tillväxt eftersträvas en balans mellan antalet invånare, företagsetableringar och arbetstillfällen, vilka var för sig eller i kombination kommer påverka bostadsmarknaden.

Kommunens långsiktiga utveckling påverkas av vår förmåga att tillgodose behovet av en god bebyggd miljö med bostäder för alla målgrupper och utifrån olika behov och önskemål.

Den demografiska utvecklingen innebär att Munkedal på sikt behöver se över boendalternativ för våra äldre, men också boendeformer som möjliggör att den yngre generationen får goda förutsättningar för att kunna ta sig in på bostadsmarknaden och bo kvar i kommunen.

Syftet med riktlinjerna för bostadsförsörjning är att lyfta fram bostadsförsörjningen för alla målgrupper i kommunen samt vilka konsekvenser det får för den kommunala planeringen. Riktlinjerna ska även ge en tydlig planeringsinriktning för kommunen, men också för kommunala bolag och andra aktörer som vill bidra till Munkedals utveckling.

Strategisk planering, markförsörjning och planberedskap är viktiga aspekter för fortsatt bebyggelseutveckling och för att kunna erbjuda byggherrar attraktiv mark för exploatering.

I Munkedal ska det inte spela någon roll vem man är eller var man bor, det ska finnas goda förutsättningar för ett bra, säkert och tryggt boende för alla, i alla delar av kommunen och genom hela livet - därav vår kommunslogan, *MER AV LIVET*.

Louise Skaarnes

Kommunstyrelsens ordförande

Sammanfattning

Enligt lagen om kommuners bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunen ska därför planera för bostadsförsörjningen genom att ta fram riktlinjer. Dokumentet som du nu läser omfattar riktlinjer för bostadsförsörjningen i Munkedals kommun, och redovisar förutsättningar, fakta och statistik om befolkning och bostäder. Riktlinjerna behandlar även förutsättningar för bostadsbyggandet och bostadsmarknaden i kommunen och redovisar ett bedömt bostadsbehov i förhållande till målbilden om 11 500 invånare år 2040. Sist i dokumentet presenteras kommunens mål, strategier och planerade insatser för bostadsförsörjningen fram till 2040.

I slutet av 2021 var invånarantalet i Munkedals kommun 10 588 personer och antalet bostäder 5 137. Ungefär tre fjärdedelar av kommunens bostadsbestånd utgörs av villor med äganderätt. Cirka en fjärdedel av bostadsbeståndet är hyresrätter, det finns få bostadsrätter. Nyproduktionen av bostäder de senaste 30 åren är relativt låg. Priserna på småhus är relativt låga i kommunen jämfört med i flera av grannkommunerna. Bedömningen är att det i kommunen inte råder någon särskilt stor bostadsbrist i dagsläget, men för dem som har begränsad boendeekonomi kan det ändå vara svårt att hitta en bostad som matchar behoven.

Munkedals kommun har som målbild att nå ett invånarantal på 11 500 personer år 2040. Det innebär en befolkningsökning på knappt 1 000 personer vilket motsvarar 8,5% fler invånare jämfört med idag. För att uppnå målbilden har kommunen ett bostadsbehov på totalt 5 800 bostäder, vilket innebär cirka 650 fler än idag.

Utifrån antagandet att alla pågående bostadsprojekt och bostadsplaner genomförs och står inflyttningsklara under perioden fram till år 2040 finns det tillräckligt många bostäder för att möta bostadsbehovet till 2040. Det är dock angeläget att se över huruvida de tillgängliga och planerade bostadstyperna möter bostadsbehovet.

Kommunfullmäktige har i och med antagande av Riktlinjer för bostadsförsörjning fattat beslut om att följande mål ska gälla för bostadsförsörjningen i Munkedals kommun:

1. Munkedals kommun ska vara en attraktiv boendekommun som erbjuder ett varierat utbud av bostäder för alla.
2. Alla kommuninvånare ska ha tillgång till en egen bostad och boendemiljö av god kvalitet.
3. Bostadsplaneringen ska leda till ett bostadsutbud som ger invånarna möjlighet att leva hela livet i Munkedals kommun
4. Bostadsförsörjningen ska på ett hållbart sätt svara upp mot kommunens befolkningsutveckling med målsättningen att vara 11 500 invånare år 2040.

För att uppnå målen för bostadsförsörjning ska kommunens förvaltningar och bolag arbeta utifrån tio framtagna strategier. Dessa redovisas med fördjupande resonemang och planerade insatser i kapitlet *MÅL, STRATEGIER OCH PLANERADE INSATSER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING* i slutet av detta dokument.



1. INLEDNING

Kommunens attraktionskraft är en viktig del i att locka nya kommuninvånare och företag att etablera sig i Munkedal. Munkedal är en kommun som värnar om sina invånare och som vill utvecklas. Det finns ett driv och engagemang att inkludera alla i kommunens framtid. Munkedals kommun ligger i tillväxtzonen mellan Göteborg och Oslo med motorvägen E6 som en länk mellan två växande storstadsregioner. Det strategiska läget erbjuder närhet till stad, kust, skog och land med väl uppbyggd infrastruktur gällande tåg, buss och bil. Den relativt låga prislappen för ett eget boende i jämförelse med omkringliggande kommuner och städer bidrar också till kommunens attraktivitet och den varierade naturen tillsammans med ett rikt kultur- och föreningsliv skapar goda förutsättningar för en meningsfull fritid för kommunens invånare och företag.

1.1 Syfte

Riktlinjerna för bostadsförsörjning syftar till att redovisa bostadsbehovet för kommunens förväntade befolkningsutveckling till år 2040, och även att redovisa mål, strategier och planerade insatser för bostadsförsörjningen i Munkedals kommun. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige.

1.2 Lagstiftning

Enligt lagen (SFS 2000:1383) om kommuners bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunen ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen.

Enligt lagen ska riktlinjerna minst innehålla:

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

Uppgifterna ska grundas på en analys av:

- den demografiska utvecklingen,
- marknadsförutsättningarna,
- vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden.

Med dessa uppgifter kan planeringen av bostadsförsörjning gå i linje med förväntad befolkningsutveckling och utifrån efterfrågan på bostäder och även utifrån bostadsbehov som inte tillgodoses på marknaden.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet (Västra Götalandsregionen) och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Kommunfullmäktige ska minst en gång under varje mandatperiod ta ställning till riktlinjernas aktualitet. Riktlinjerna är vägledande och inte juridiskt bindande.

1.3 Hänsyn till relevanta mål

I arbetet med riktlinjerna för bostadsförsörjning har hänsyn tagits till nedanstående mål, planer och program.

1.3.1 Globala mål

År 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030 som består av sjutton globala mål för en hållbar utveckling som ska nås till 2030. Mål 11 – Hållbara städer och samhällen, inkluderar att alla människor världen över ska få tillgång till säkra och sunda bostäder i trygga miljöer och till en överkomlig kostnad. Bostadsförsörjningsplaneringen för alla grupper i samhället är en del av en hållbar utveckling för att uppnå målet.

1.3.2 Nationella mål

Det övergripande politiska målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö, där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Sveriges miljömål beslutades av riksdagen år 1999 och består av ett övergripande generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt flera etappmål. Bland miljö kvalitetsmålen finns God bebyggd miljö: "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."

1.3.3 Regionala mål

I "Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021 – 2030" uttrycks som en av fyra långsiktiga prioriteringar att "knyta samman Västra Götaland". Det inkluderar att samordna kommunikation, bebyggelseplanering, energiförsörjning och klimatanpassning och därmed bidra till mer jämlika villkor för alla regionens invånare och en samhällsplanering som bidrar till att minska klimatpåverkan.

En prioritering som både handlar om regional samverkan av hållbar markanvändning för en starkare region, samtidigt som den ska utgå från individuell platsutveckling.

1.3.4 Kommunala mål – vision för 2024 till 2040

Kommunfullmäktige har antagit följande vision för perioden 2024 – 2040:

Munkedal – mer av livet.

Vi är en aktiv kommun med engagerade invånare. Vi skapar goda förutsättningar för våra invånare, vårt näringsliv och vårt föreningsliv. Tillsammans formar vi en hållbar framtid.

Här kan vi

- känna oss välkomna och delaktiga
- skapa förutsättningar för kreativitet, aktiviteter och upplevelser
- känna trygghet och trivas med livet

Kommunfullmäktige har också antagit följande fyra inriktningsmål för perioden 2024–2027:

1. Alla ges förutsättning till sysselsättning efter förmåga
2. Munkedals kommun ska verka för en god folkhälsa
3. Alla ska känna sig trygga i att få stöd utifrån behov
4. Munkedals kommun ska arbeta för en minskad miljöpåverkan

1.3.5 Tidigare bostadspolitisk vision

Visionen Bostadspolitik i Munkedals kommun 2014-2019 antogs av kommunfullmäktige i februari 2014. Visionen lyder i korthet: "Munkedals kommun vill att dess invånare ska kunna forma ett bra boende för sig och sina familjer. En befolkning som trivs i sitt boende väljer att stanna kvar och lockar dessutom andra att flytta hit. Det får också kommunens ungdomar att vilja stanna kvar eller återvända efter studier."

För att förverkliga visionen finns strategier under följande rubriker:

- Aktuella detaljplaner / aktivt planarbete
- Byggklara tomter i tätorter
- Boende på landsbygden
- Mark att planlägga
- Hyresrätter
- Hållbar utveckling

Till visionen finns en faktabilaga med analyser, befolkningsstatistik och områden för planerad bebyggelse.



2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Följande kapitel redovisar fakta och statistik om befolkning och bostäder samt förutsättningar för bostadsbyggandet och bostadsmarknaden i kommunen. Källor till statistik anges i noter, se slutet av dokumentet. Statistik redovisas i huvudsak för åren 2000 till 2020. Jämförelser görs med några grannkommuner och med Sverige som helhet.

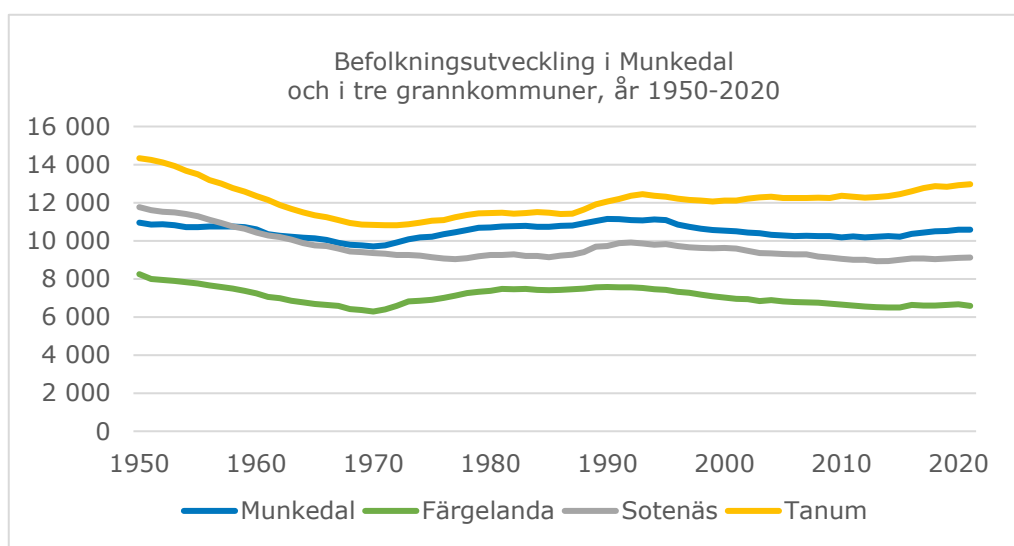
2.1 Företagande och näringsliv

Munkedal som kommun har ett starkt och varierat näringsliv med drygt 1 400 aktiva företag. Det största företaget i kommunen, Arctic Paper Munkedals AB, har drygt 300 anställda följt av nästa företag, New Wave Mode AB, med drygt 100 anställda. En stark entreprenörsanda präglar näringslivet i kommunen där 97% av företagen är små med färre än 50 anställda och av dessa har 90% färre än 10 anställda. Besöksnäringen är en viktig bransch då den ofta är en inkörsport till arbetsmarknaden för ungdomar och personer med utländsk bakgrund¹.

2.2 Demografi och boende

2.2.1 Befolkning

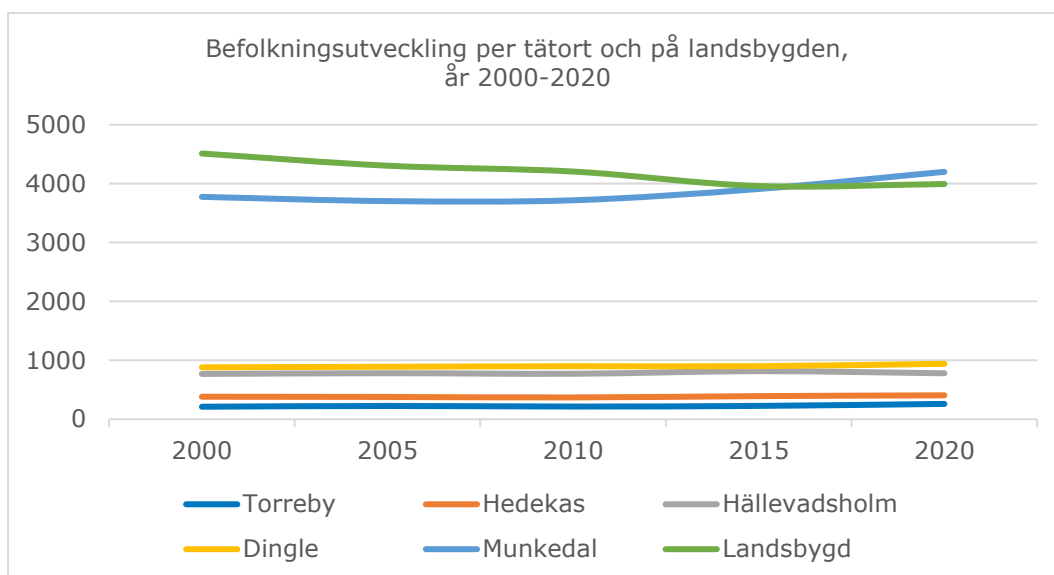
I Munkedals kommun bodde i slutet av 2021 10 588 personer. Invånarantalet inom dagens kommungränser har varierat mellan 10 000 - 11 000 personer sedan år 1950. Variationerna ser ungefär likadana ut i de jämnstora grannkommunerna. Under samma tid har befolkningen i hela Sverige ökat från cirka 7 miljoner till knappt 10,5 miljoner, vilket innebär en befolkningsökning med ca 30%. I Uddevalla kommun har befolkningen ökat från cirka 34 500 till cirka 57 000 personer under samma period, vilket motsvarar närmare 40%.²



Figur 1 - Befolkningsutveckling i Munkedal och tre grannkommuner, år 1950-2020

I faktabilagan till dokumentet "Bostadspolitik i Munkedals kommun 2014 - 2019" redovisas en befolkningsprognos från SCB för åren 2012 till 2042. Prognosen var då att befolkningen först skulle minska en aning till år 2014, för att sedan öka till 10 461 invånare år 2042. Den faktiska befolkningsutvecklingen hade redan år 2020 överträffat prognosen för år 2042.³ En slutsats är därför att SCBs siffror varit för låga och att kommunens faktiska befolkningsökning visat sig vara högre än SCBs prognos. Det anses därför vara relevant att sikta mot en högre befolkningsökning för kommunen.

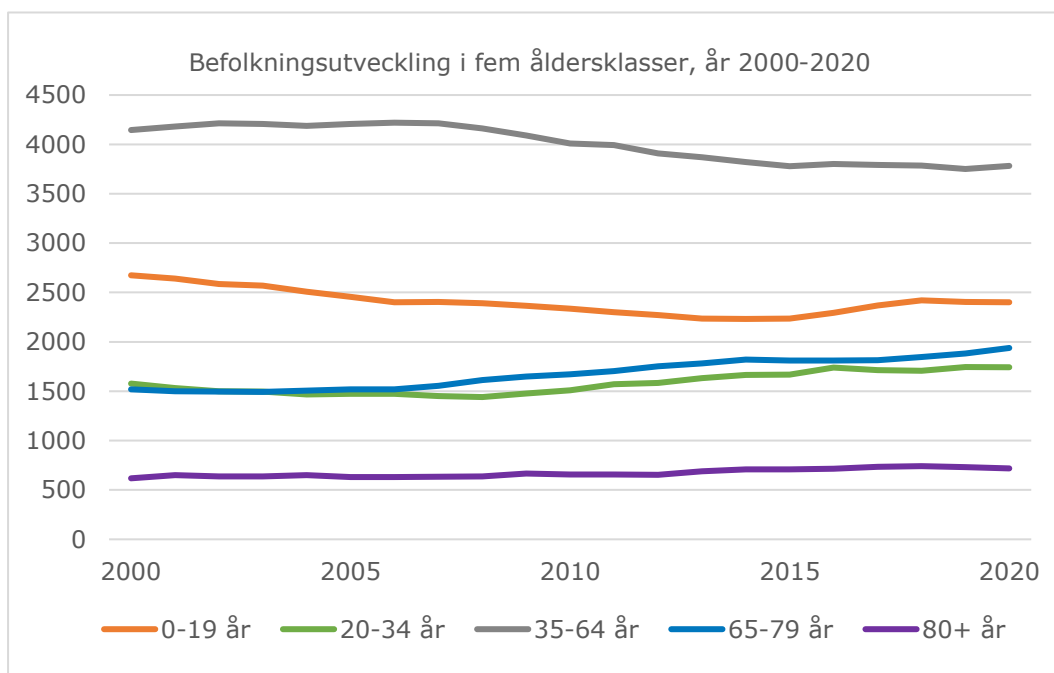
Ungefär en tredjedel av befolkningen i kommunen (drygt 4 000 personer) bor i tätorten Munkedal, en tredjedel i övriga tätorter och en tredjedel på landsbygden, se diagram på nästa sida. Befolkningen på landsbygden minskade fram till år 2015 för att därefter ha stabiliserats på cirka 4 000 invånare. Befolkningen i centralorten Munkedal har ökat särskilt de senaste tio åren⁴ vilket kan ses som en del av urbaniseringen, att människor flyttar från landsbygden till större orter.



Figur 2 - Befolkningsutveckling per tätort och på landsbygden år 2000-2020

Befolkningen i Torreby, Dingle och Hedekas tätorter har legat stabilt de senaste 20 åren med en marginell ökning efter 2018. Befolkningen i Hällevadsholms tätort ökade något mellan 2010 och 2015 för att därefter tendera att minska något.

Det är framför allt i åldrarna 20-34 år och 65-79 år som befolkningen har ökat de senaste åren. Det speglar att vissa åldersgrupper är större i Sverige som helhet, exempelvis 40-talisterna (som märks i åldersspannet 65-79 år) och de stora barnkullarna runt år 1990 (som märks i åldersspannet 20-34 år). Åldersgruppen 80 år och uppåt har ökat en aning medan befolkningen i övriga åldersgrupper har minskat jämfört med år 2000.⁵



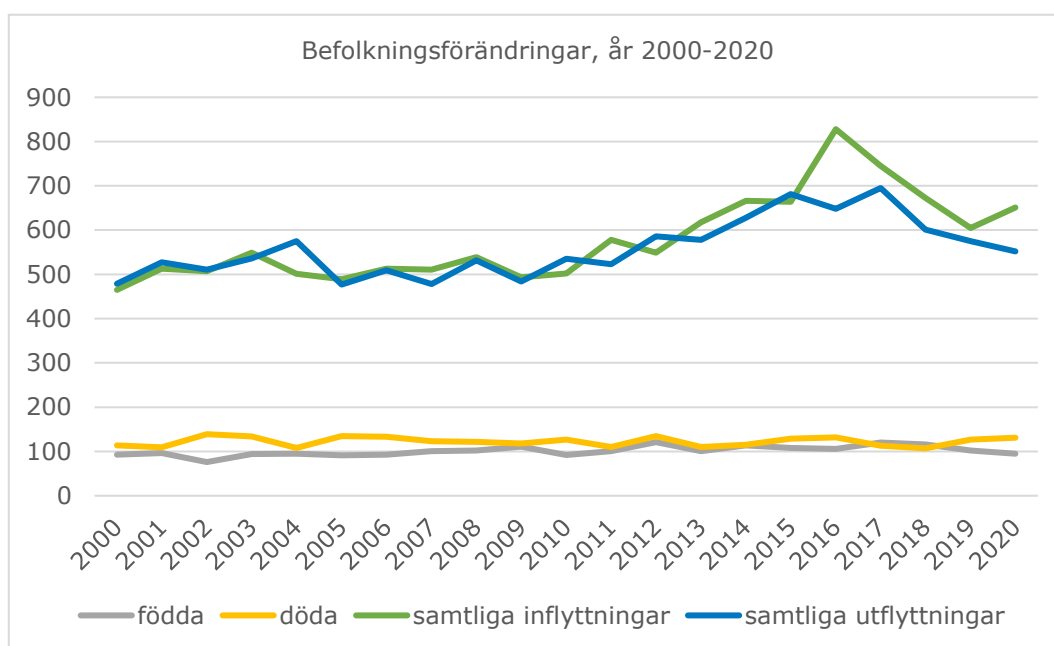
Figur 3 - Befolkningsutveckling i fem åldersklasser, år 2000-2020

2.2.2 Befolkningsförändringar och flyttning

Invånarantalet i kommunen är under ständig förändring, en av orsakerna till detta är att kommunen över tid har haft en högre mortalitet än nativitet, alltså att det dött fler än vad som fötts. Samtidigt har inflyttningen varit högre än utflyttningen de senaste åren vilket bidragit till att befolkningen ökat.⁶ Det är troligt att detta till viss del har ett samband med det stora flyktingmottagandet i Sverige år 2015 och därefter.

Enligt en flyttstudie som Statistikkonsulterna gjort 2021 är det många unga vuxna (20 till 29 år) som flyttar både till och från kommunen, dock är utflyttarna över tid fler. I åldern 30 till 34 år är dock inflyttarna ungefär dubbelt så många som utflyttarna. Benägenheten att flytta verkar avta med åldern. 38% av dem som flyttar till Munkedals kommun är "hemvändare", det vill säga att de tidigare har bott i kommunen.

De främsta anledningarna till att människor väljer att bosätta sig i kommunen är möjligheten till bättre boende, närheten till natur och rekreation och att bostäderna är mer prisvärda. De som flyttar från kommunen anger bland annat att bättre framtidsutsikter, större utbud av affärer och service och bättre pendlingsmöjligheter är viktiga flyttskäl. Det är vanligt att de som flyttar till respektive från Munkedal flyttar från, eller till, någon av grannkommunerna Uddevalla, Tanum eller storstaden Göteborg.⁷

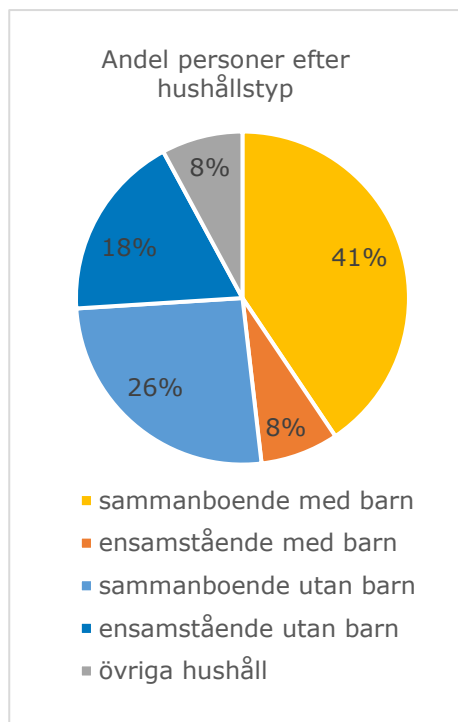


Figur 4 - Befolkningsförändringar, år 2000-2020

2.2.3 Hushåll

I kommunen som helhet finns 5 137 bostäder⁸ och 4 963 hushåll⁹ (år 2021) enligt SCB. I Munkedals kommun bor det i genomsnitt 2,13 personer i varje hushåll. År 1990 var denna siffra 2,4 och 2012 var den 2,0.¹⁰

Ungefär hälften av kommunens befolkning bor i hushåll med barn, se Figur 5 till höger och Figur 7 på nästa sida. Barnen flyttar hemifrån runt 18-årsåldern och då flertalet föräldrar är i 50-årsåldern.¹¹ När första barnet föds är pappor i kommunen i genomsnitt 30 år och mammor 27 år. De är yngre än genomsnittssiffran i riket som är 32 år för pappor och 30 år för mammor (år 2020).¹²

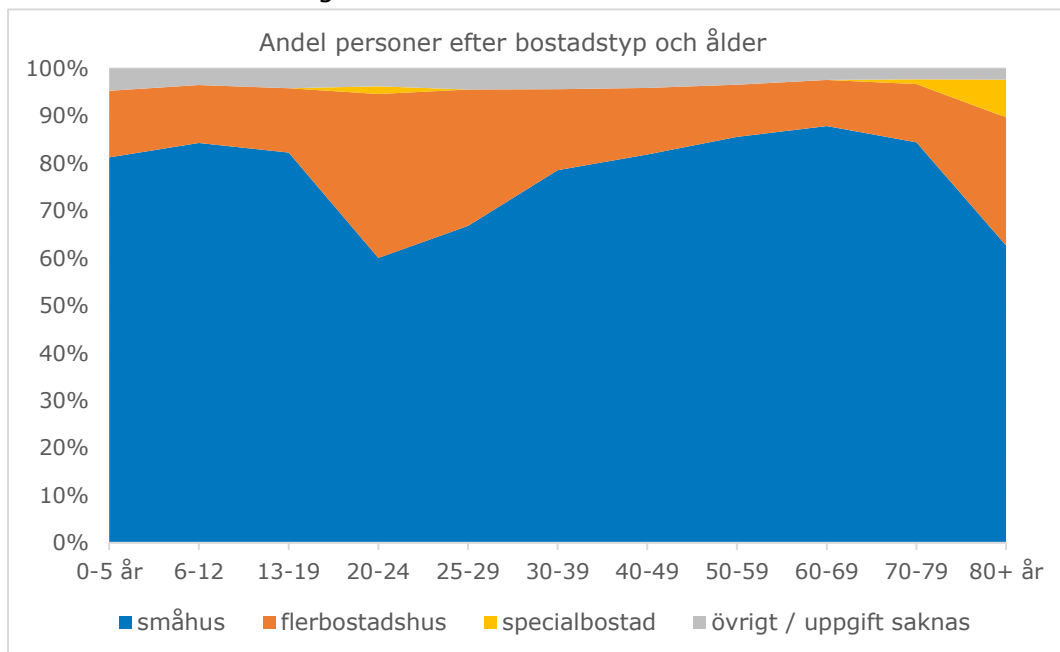


Figur 5 - Andel personer efter hushållstyp

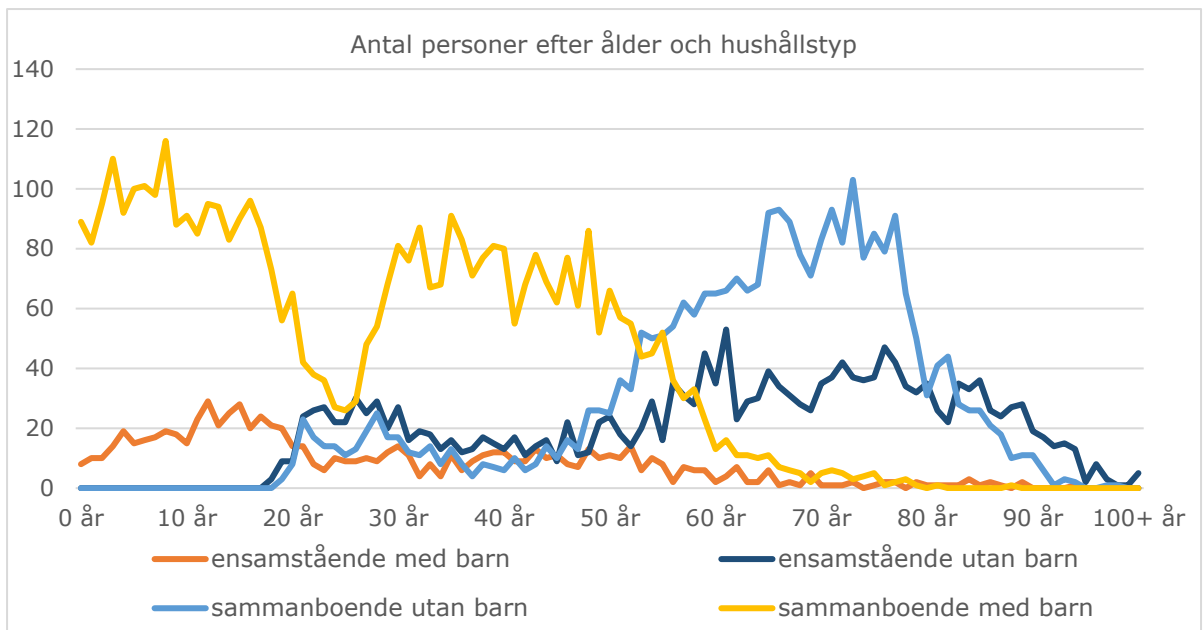
2.2.4 Boendemönster

Den dominerande bostadstypen i kommunen är småhus. Majoriteten av kommuninvånarna bor i småhus hela livet. De åldersgrupper som i störst utsträckning bor i flerbostadshus är mellan 20-29 år gamla respektive äldre än 80. Behovet av specialbostad är störst för åldersgruppen 80+.¹³

Befolkningen i Munkedals tätort är stadigt ökande och det finns en efterfrågan på fler bostäder. Befolkningen på landsbygden minskade fram till år 2015 men har sedan dess legat stabil.



Figur 6 - Andel personer efter ålder och bostadstyp



Figur 7 - Antal personer efter ålder och hushållstyp

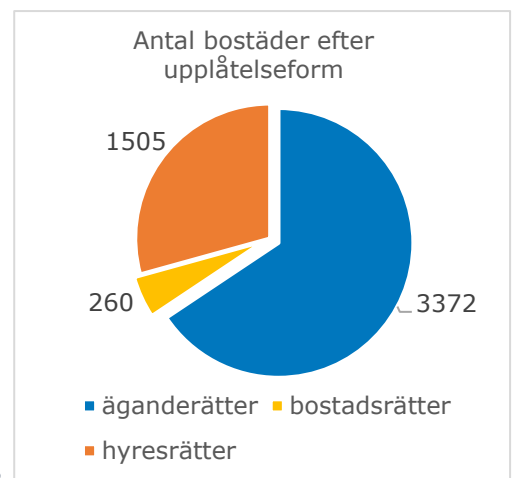
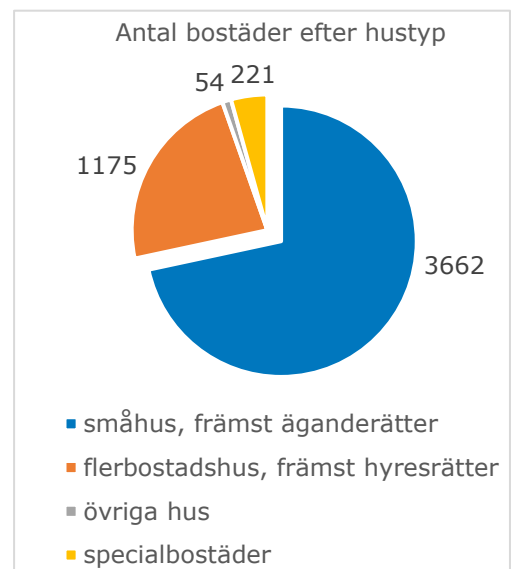
2.3 Bostäder

Ungefär tre fjärdedelar av kommunens 5137 bostäder är småhus. I tätorterna är cirka hälften av bostäderna småhus och hälften lägenheter i flerbostadshus. På landsbygden är de flesta bostäder småhus.¹⁴

De flesta småhus i kommunen är fristående villor med äganderätt och de flesta lägenheter i flerbostadshus är hyresrätter. Hyresrätterna är generellt sett koncentrerade till tätorterna. Störst andel hyresrätter finns i västra delen av Munkedals tätort.¹⁵

Det nedre diagrammet redovisar bostadsfördelningen per upplåtelseform och indikerar att ungefär en fjärdedel av bostadsbeståndet är hyresrätter. Andelen bostadsrätter är liten.

I kommunen finns det 1 339 fritidshus (år 2021) vilka i statistiken inte räknas som bostäder.¹⁶



Figur 9 - Antal bostäder efter hustyp

Figur 8 - Antal bostäder efter upplåtelseform

2.4 Förutsättningar för delområden

Kommunen är indelad i demografiska delområden för vilka det finns statistiskt underlag att hämta från SCB. I detta dokument har en lämplig detaljeringsnivå för statistiken ansetts vara nyckelkodsområden (NYKO) på nivå 2 där kommunens landsbygd är sammanslagen, med Tungenäset redovisat separat. Delområdenas geografiska utbredning redovisas på kartan till höger och i bilaga 1.

2.4.1 Munkedals tätort

I centralorten finns ett varierat bostadsutbud med 2060 bostäder varav 1054 äganderätter, 173 bostadsrätter och 833 hyresrätter.¹⁷

2.4.2 Hällevadsholm

I Hällevadsholm finns 442 bostäder varav 238 äganderätter, 41 bostadsrätter och 163 hyresrätter.

2.4.3 Dingle

I Dingle finns 520 bostäder varav 224 äganderätter, 46 bostadsrätter och 250 hyresrätter.

2.4.4 Hedekas

I Hedekas finns 207 bostäder varav 78 äganderätter och 129 hyresrätter.

2.4.5 Tungenäset

På Tungenäset finns 269 bostäder varav 248 äganderätter och 21 hyresrätter. Majoriteten av bostäderna i området är småhus.

2.4.6 Landsbygden

På övriga landsbygden finns 1639 bostäder varav 1530 äganderätter och 109 hyresrätter. Här finns också 874 fritidshus.

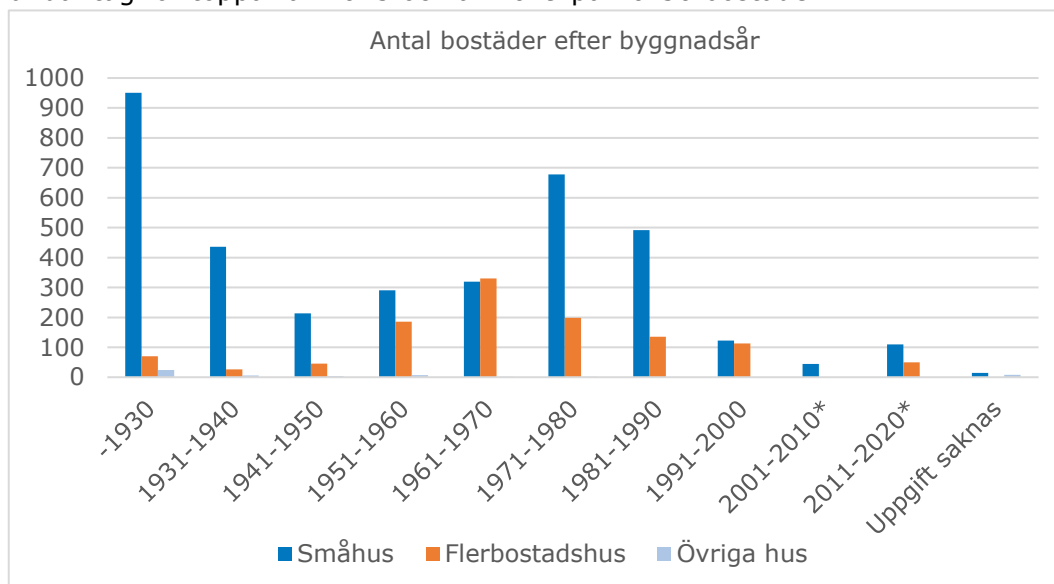


Figur 10 - Karta över Munkedals kommun med demografiska delområden

2.5 Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

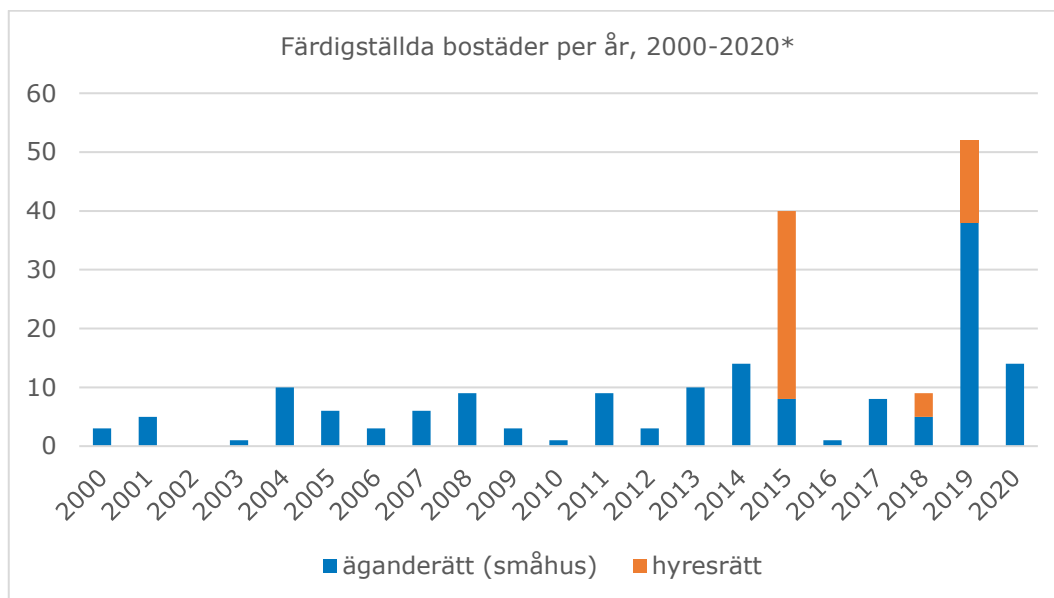
Många småhus i kommunen är byggda antingen före 1940 eller under 70- och 80-talet. Många av flerbostadshusen är byggda på 50-, 60- eller 70-talet.¹⁸

De senaste åren har ett tiotal bostäder färdigställts per år i kommunen, med undantag för toppar år 2015 och år 2019 på 40-50 bostäder.¹⁹



Figur 11 - Antal bostäder efter byggnadsår

*Siffrorna från SCB för år 2001-2020 har justerats för att stämma överens med statistiken i det mer detaljerade diagrammet över antal färdigställda bostäder per år 2000-2020 (nedan).



Figur 11 - Färdigställda bostäder per år, 2000-2020*

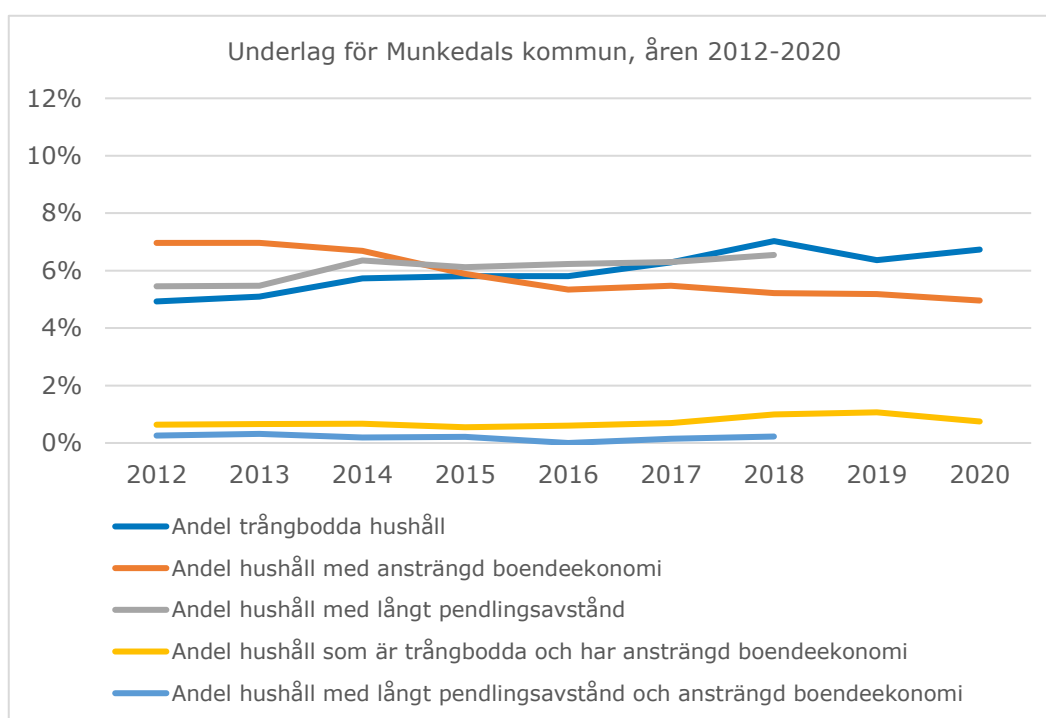
*Ca 15 bostadsrätter som byggdes 2019 har efter färdigställandet omvandlats till hyresrätter.

2.6 Bedömning av bostadsbrist

Sedan 1 oktober 2022 ska kommunen enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden, alltså hur bostadsbristen ser ut. Underlaget för denna analys kommer från Boverket. Ett urval av Boverkets underlag sammanfattas i diagrammen nedan: ett för kommunen och ett för Västra Götalands län som jämförelse²⁰. Relevant att belysa för Munkedals kommun är:

- trångboddhet
- hushåll med ansträngd boendeekonomi
- hushåll med långt pendlingsavstånd

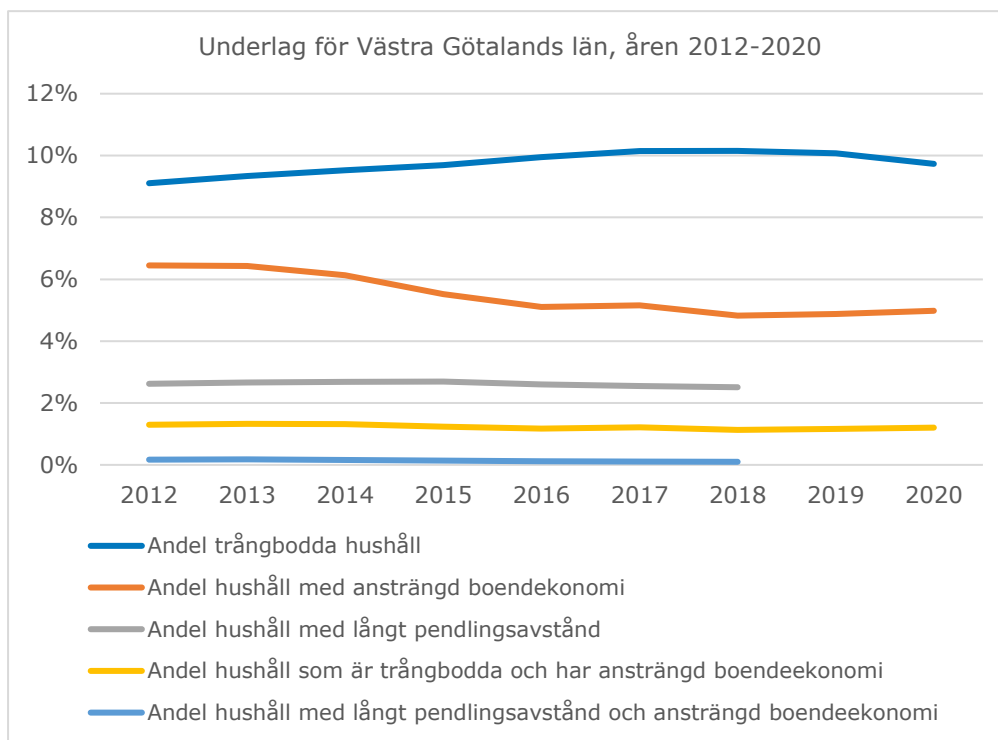
Trångboddhet beräknas utifrån Socialstyrelsens riktlinjer och gäller till exempel hushåll med två eller fler personer som saknar separat sovrum, eller om barn över 12 år saknar eget rum. Ett hushåll med ansträngd boendeekonomi har en disponibel inkomst som är lägre än den beräknade baskonsumtionen enligt SCB och Socialstyrelsen.



Figur 12 - Underlag för Munkedals kommun, åren 2012-2020. Observera att data saknas för hushåll med långt pendlingsavstånd för åren 2019-2020.

I Munkedals kommun har cirka 5,0% av hushållen en ansträngd boendeekonomi (2020), vilket motsvarar genomsnittet i både Västra Götalands län och i Sverige som är cirka 5%. Trenden har varit att andelen minskar (åren 2012-2020), troligtvis främst på grund av den generellt positiva ekonomiska utvecklingen i samhället.

Cirka 6,7% av hushållen i kommunen är trångbodda (2020), vilket är en relativt låg siffra om man jämför med snittet i länet och i riket på cirka 10%. Trenden har varit att andelen ökar. Kanske har människor i allt högre utsträckning valt ett mindre boende framför en hög boendekostnad.



Figur 13 - Underlag för Västra Götalands län, åren 2012-2020. Observera att data saknas för hushåll med långt pendlingsavstånd för åren 2019-2020.

Långt pendlingsavstånd är ett avstånd fågelvägen på över 80 km till arbetsplatsen, men mindre än 210 km eftersom man då inte bedöms pendla varje dag. Cirka 6,5% av hushållen i kommunen har långt pendlingsavstånd (2018), vilket är en mycket större andel än snittet i Västra Götalands län på cirka 2,5%. Trenden har samtidigt varit att andelen ökar sakta. Det är troligt att många av dessa hushåll omfattar minst en person som arbetar i Göteborgsområdet. Från Munkedal tätort till Strömstad, Uddevalla eller Trollhättan är det mindre än 80 km. En möjlig förklaring kan vara att människor i allt högre utsträckning väljer att pendla till mer högbetalda jobb, med tanke på att andelen hushåll med ansträngd boendekonomi samtidigt har minskat. Bland dem som har ett långt pendlingsavstånd är det mycket få som samtidigt har en ansträngd boendekonomi (cirka 0,2% i kommunen år 2018).

Boverket lyfter särskilt fram måttet på andelen hushåll som både har en ansträngd boendekonomi och är trångbodda, eftersom de inte har en tillfredsställande bostadssituation och inte heller stora möjligheter att förändra den. Denna andel har under åren 2012-2020 varit runt 1% i både kommunen, länet och i riket. För år 2020 är siffran 0,8% i kommunen vilket motsvarar ett 40-tal hushåll.

Bedömningen är att det i kommunen inte råder någon särskilt stor bostadsbrist i dagsläget, men för dem som har begränsad boendeekonomi kan det ändå vara svårt att hitta en bostad som matchar behoven.

2.7 Boende för särskilda grupper

Enligt bostadsförsörjningslagen (2000:1383) har kommunen skyldighet att tillse att alla invånare kan hitta en ändamålsenlig bostad. På en balanserad bostadsmarknad ska det finnas bostäder för livets olika skeden och för samtliga socioekonomiska grupper. Kommunen har ett utvidgat ansvar att stödja personer som av olika skäl har svårighet att ordna en bostad på den öppna marknaden eller de som behöver någon form av anpassat boende på grund av funktionsnedsättning. Lagstiftningen pekar särskilt ut följande grupper där kommuner har ett utvidgat ansvar:

- Äldre personer med behov av särskilt stöd
- Personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende
- Nyanlända
- Asylsökande, ensamkommande barn

Utöver dessa finns det i Munkedal också intresse av att studera ytterligare grupper. Nedan redovisas de olika grupper som kan behöva stöd av kommunen i sin bostadsförsörjning, vilka lagar som reglerar kommunens ansvar och bostadsläget för dessa grupper i kommunen idag.

2.7.1 Äldre personer med behov av särskilt stöd

Medellivslängden i Sverige har ökat påtagligt och därmed andelen äldre personer i befolkningen. Var femte invånare i Sverige är 65 år eller äldre. Under 2020-talet kommer de stora barnkullarna från 1940-talet bli över 80 år gamla. Det innebär att de kommer in i en ålder då större behov av vård och omsorg ofta inträder. Det ställer i sin tur särskilda krav på bostadsbeståndet och efterfrågan på nya bostäder med särskild inriktning på äldre kan komma att öka på många håll. Särskilt boende för äldre är de som i ofta kallas vård- och omsorgsboende, äldreboende, gruppboende för personer med demens eller sjukhem. Det är dessa som ingår i kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Övriga boenden för äldre är bland annat seniorboenden eller 55+boende som är boenden på öppna marknaden inriktade på äldre personer, eller trygga boenden som också är ett boende på öppna marknaden med gemensamhetsutrymmen, matsal och mycket begränsad tillgång till personal. Dessa omfattas inte av kommunens bostadsförsörjningsansvar och behandlas därför inte i riktlinjerna för bostadsförsörjning.

I kommunen finns fyra särskilda boenden för äldre med totalt 95 lägenheter, ett i Dingle, ett i Hedekas och två i Munkedals tätort. Behovet av sådana

bostäder har minskat något sedan år 2000. Den genomsnittliga kötiden är sex veckor och en majoritet av dem som flyttar in är över 80 år (medianålder 87 år). För att möta ett ökat framtida behov planerar kommunen för ett nytt särskilt boende²¹

2.7.2 Personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende

En person med funktionsnedsättning kan behöva en anpassad bostad för att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och att känna sig delaktig i samhället. Det finns olika boendeformer för de som omfattas av LSS (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, SFS 1993:387):

- Korttidsvistelse utanför hemmet.
- Anpassat boende för barn och ungdomar.
- Anpassat boende för vuxna. Det omfattar gruppboendestäder, serviceboendestäder och annan särskilt anpassad bostad.²²

I kommunen finns tre gruppboendestäder med särskild service enligt LSS och ett serviceboende. En gruppboendestad finns i Dingle och övriga boendena i Munkedals tätort. Platserna i gruppboendestäder räcker för dagens behov. Behovet av ytterligare lägenheter i serviceboende håller på att ses över.²³



2.7.3 Nyanlända samt ensamkommande barn och ungdomar

Enligt lagen (SFS 2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, även kallad bosättningslagen, är alla Sveriges kommuner skyldiga att efter anvisning från Migrationsverket ta emot och ordna boende för nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller andra skyddsbehövande.

Kommunen har enligt socialtjänstlagen (SFS 2001:453) ett yttersta ansvar för att enskilda får det stöd och hjälp som de behöver och det gäller även för ensamkommande barn upp till 18 år. Det är kommunen som ansvarar för dessa barns mottagande, omsorg och boende. Ansvaret gäller både asylsökande ensamkommande barn och ensamkommande barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige. I gruppen ensamkommande barn finns också barn som anvisas kommunen inom ramen för flyktingkvoten och med stöd av bosättningslagen.²⁴

De senaste åren har ett fåtal nyanlända tagits emot i kommunen.²⁵

2.7.4 Hushåll med begränsad ekonomi, trångbodda hushåll och hushåll med långt pendlingsavstånd

Enligt lagen om kommuners bostadsförsörjningsansvar ska kommunen skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. För hushåll med begränsad ekonomi saknas ofta möjligheter att hitta bostäder som matchar deras behov. De kan till exempel oftare tvingas nöja sig med ett boende som egentligen är för litet. Ekonomiska incitament kan också göra att man får långt pendlingsavstånd mellan hem och arbete. I kommunen är det en något större andel hushåll som har begränsad ekonomi än i länet. Det är något färre hushåll som är trångbodda jämfört med länet. Många har ett långt pendlingsavstånd (över 80 km).

Sveriges befolkning har ökat kraftigt de senaste årtiondena och bostadsbyggandet har inte hållit jämna steg med befolkningsutvecklingen. Bostadsbyggandet har dessutom i hög utsträckning riktat sig till hushåll med högre inkomster. Många av de bostäder som byggs på marknadens villkor är för dyra för att hushåll med låga inkomster ska kunna efterfråga dem. Det gör att det blir svårt för låginkomsttagare inom samhällsviktiga yrken att byta bostad vilket riskerar att skapa svårigheter att rekrytera personal till dessa jobb. De flesta kommuner uppger att det är svårt för unga och för nyanlända att etablera sig på bostadsmarknaden. Ett annat vanligt problem är att hushåll som i övrigt inte har någon social problematik hamnar i hemlöshet och blir hänvisade till olika tillfälliga boendelösningar via socialtjänsten.

2.7.5 Personer med behov av skyddat boende

Kommunen har ansvar för stöd till brottsoffer enligt socialtjänstlagen (SFS 2001:453). Våldsutsatta kvinnor och barn som bevittnat våld ska särskilt beaktas. Rätten till skyddat boende regleras dock inte specifikt i lag.

Munkedals kommun har inga egna skyddade boenden utan köper allt efter behov in boendeplatser av andra aktörer. Behovet av framtida lösningar behöver ses över.²⁶

2.7.6 Hemlösa

Det kan vara svårt för personer som saknar arbete, vänner, familj och/eller kontaktnät att ta sig in på bostadsmarknaden. Att bli hemlös kan ske på flera olika sätt och den individuella situationen kan se väldigt olika ut. Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra olika situationer; akut hemlösa, intagna eller inskrivna på kriminalvårdsanstalt eller stödboende, boende i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar samt de som bor i tillfälliga boenden utan kontrakt, exempelvis hos kompisar, bekanta eller släktingar. Den här breda definitionen av hemlöshet har använts sedan 2011 och belyser att hemlöshet kan bero på såväl strukturella som individuella faktorer och att hemlöshet inte är en egenskap utan en situation som en person kan befinna sig i, under olika lång tid.

I dagsläget finns enligt uppgift inga kommuninvånare som saknar tak över huvudet, men det finns personer som saknar egna hyreskontrakt och som är i behov av det för att få en trygg och långsiktig boendesituation.²⁷

2.8 Marknadsförutsättningar

2.8.1 Regional bostadsmarknadsanalys

Den regionala bostadsmarknadsanalysen för Västra Götalands län 2021 redovisar ett flertal slutsatser som har relevans för Munkedals kommun.

Det finns ett underskott på bostäder som matchar hushållens disponibla inkomster, samtidigt som bostadspriserna ökar. Bostadsmarknadsläget har dock generellt förbättrats i vissa delar av länet tack vare ett aktivt planeringsarbete, ett bostadsbyggande som har ökat och en folkmängdsökning som inte har varit lika hög som de senaste åren.

Det sammanlagda byggandet av bostäder i länet som helhet överstiger Boverkets prognos, och ligger enligt länsstyrelsens bedömning i nivå med behovet. Behovet av specialbostäder, exempelvis bostäder för äldre, kan komma att öka till följd av demografiska förändringar.

Det är sannolikt att den största folkmängdsökningen kommer att ske i större och medelstora kommuner. Från 2017 och framåt har befolkningstillväxten i länet inte varit lika stor som tidigare. Anledningen är främst en minskad invandring.

2.8.2 Efterfrågan och prisbild

Enligt SBAB Booli:s bostadsmarknadsindex finns det i Västra Götalands län som helhet en överproduktion av hyresrätter och brist på produktion av småhus i förhållande till efterfrågan (år 2021).²⁸ Situationen i Munkedal skiljer sig stort från förhållandena i länet då det produceras fler småhus än hyresrätter. Detta kan härledas till det förhållandevis låga kostnadsläget på småhus och den jämförelsevis höga hyresnivån på hyresrätter i förhållande till hushållens disponibla inkomster. Det finns också en koppling till att marknadssituationen och förväntningarna i Munkedal möjliggör för många att äga ett småhus.

Småhus

Snittpriset för ett småhus i Munkedals kommun är 1 634 000 kr, att jämföra med snittpriset i Sverige som är 3 267 000 kr. Snittpriserna för småhus i grannkommunerna är:²⁹

Uddevalla 3 150 000 kr

Färgelanda 1 045 000 kr

Tanum 3 099 000 kr

Sotenäs 3 713 000 kr

Mellan 2000 och 2020 har det genomsnittliga priset för ett småhus i Munkedals kommun ökat med 223%, vilket är något mer än i riket (210%). På ett år mellan 2019 och 2020 ökade priserna med 12% i Munkedals kommun, vilket är dubbelt så mycket som i riket (6%).³⁰

Priserna på småhus varierar inom kommunen men är genomsnittligt relativt låga jämfört med i flera av grannkommunerna. De genomsnittliga priserna på småhus och villatomter sålda under år 2021 var som högst i Munkedals tätort och på Tungenäset.

I Munkedals tätort finns stor andel lediga tomter, vilket tyder på att efterfrågan är större på färdiga småhus än på tomter för nyproduktion.³¹ I de områden där det kostar mer att bygga nytt än vad motsvarande bostad kostar i det befintliga beståndet är de ekonomiska incitamenten att bygga nytt begränsade. Möjligheterna att få banklån beviljade för nybyggnation vid denna prisbild försvårar ytterligare.

Bostadsrätter

Det finns få bostadsrätter i kommunen. Ur ett boendeperspektiv kan det finnas ett samband med att priserna på småhus är relativt låga och att man därför hellre köper ett småhus. Ur ett byggherreperspektiv finns det aktuella analyser³² som visar att det är mindre fördelaktigt att producera bostadsrätter än hyresrätter då köpviljan för bostadsrätter i kommunen är låg. Ett exempel på detta är ett nybyggt bostadsprojekt i kommunen som inledningsvis presenterades på marknaden som bostadsrätter men efter färdigställandet blev hyresrätter.

Hyresrätter

För en hyreslägenhet på tre rum och kök betalar man i genomsnitt 7 000 kr i månaden hos Munkedals Bostäder AB (Munkbo).³³ Detta kan jämföras med snittet i riket som är 7 520 kr (år 2021).³⁴

Kötiden är 1,3 år hos Munkbo AB, och alla lägenheter hos Munkbo som kan hyras ut är uthyrda.³⁵ Därav kan man dra slutsatsen att det utifrån dagens hyresnivåer finns en efterfrågan på hyresrätter i Munkedals tätort som är större än tillgången.

Hyresnivån har historiskt varit högre i det senast byggda beståndet men skillnaderna mellan nyproduktionshyrorna och genomsnittshyrorna i det övriga bostadsbeståndet har ökat markant på 2000-talet. På orter där det inte byggts hyresbostäder på länge är skillnaden mycket stor vilket kan göra det svårare att hyra ut nyproducerade lägenheter.

2.8.3 Boendeutgifter som andel av inkomsten

Den genomsnittliga disponibla inkomsten i kommunen är 319 100 kr per person (år 2020) vilket är något lägre än genomsnittet i Sverige som ligger på 353 900 kr.³⁶

I kommuner med färre än 75 000 invånare lägger man i genomsnitt 21,2% av den disponibla inkomsten på sitt boende, vilket i Munkedal motsvarar cirka 5 600 kr per person och månad.

De som bor i äganderätt betalar ofta en mindre andel av den disponibla inkomsten för sin bostad än de som bor i hyresrätt.³⁷

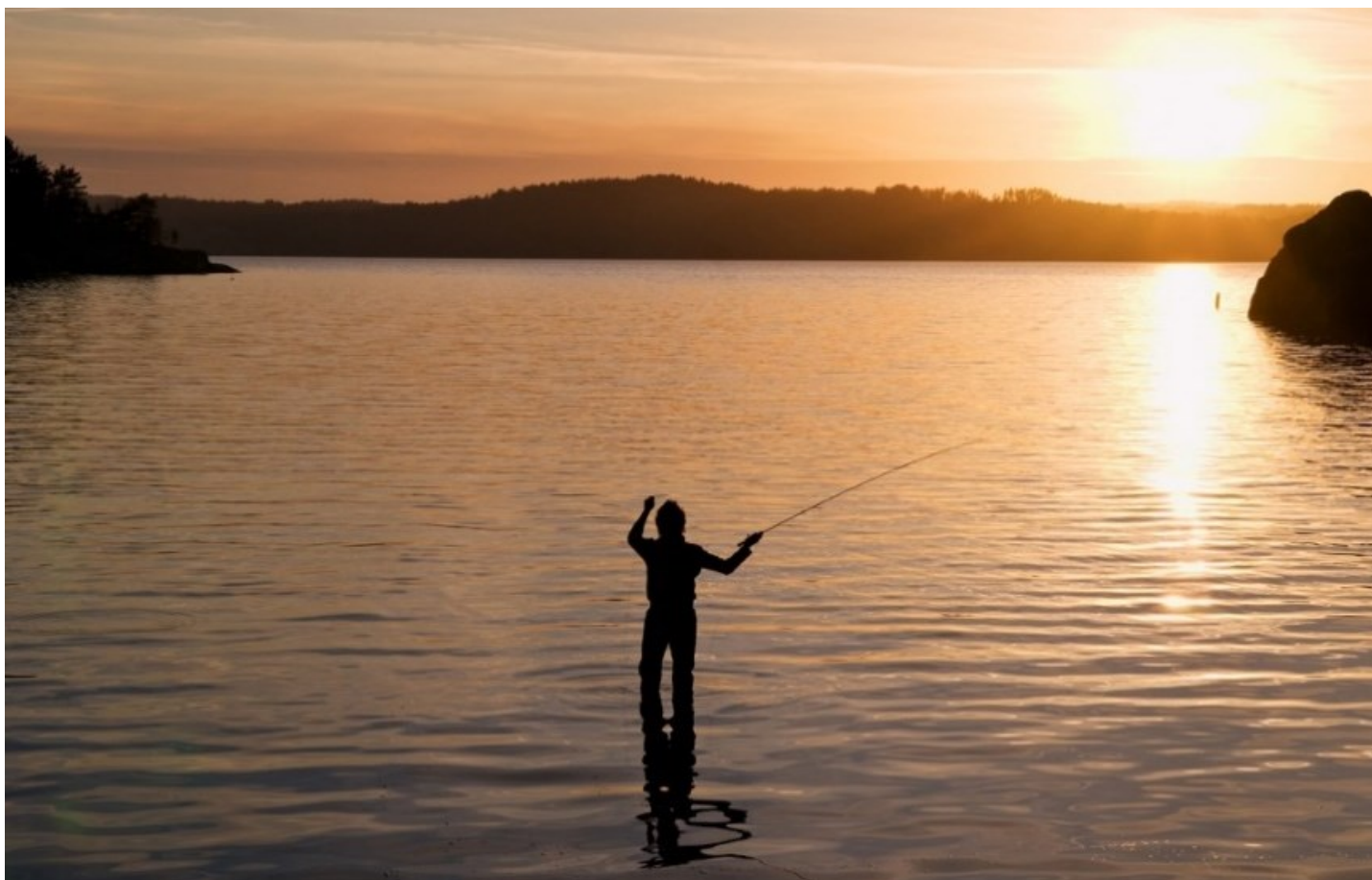
2.8.4 Det kommunala bostadsbolaget

Kommunen äger ett allmännyttigt bostadsbolag, Munkbo AB, som enligt sin bolagsordning ska främja bostadsförsörjningen i Munkedals kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka sin boendemiljö. Bolaget ska vara verktyg för att genomföra delar av kommunens bostadspolitik. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer.

Munkbo AB har drygt 500 hyresrätter, de flesta av dessa ligger i Munkedals tätort³⁸. Resterande cirka 1000 hyresrätter ägs av 29 andra, privata fastighetsägare och bostadsbolag³⁹.

2.8.5 Kommunal mark

Kommunen äger relativt lite mark. Kommunen och regionen äger sammanlagt 2% av marken i kommunen (år 2015). Stora delar av kommunen utgörs av skog (70%) och jordbruksmark (15%), medan 4% av marken i kommunen är bebyggd.⁴⁰



3. BOSTADSFÖRSÖRJNING 2040

Munkedals kommun ligger i tillväxtzonen mellan Göteborg och Oslo med motorvägen E6 som en länk mellan två växande storstadsregioner. Det strategiska läget erbjuder närhet till stad, kust, skog och land och det finns en väl uppbyggd infrastruktur gällande tåg, buss och bil vilket gör det möjligt att pendla från flera platser i kommunen. Kollektivtrafik är dock en fråga att arbeta vidare för att det ska bli möjligt att bo i kommunens alla delar med möjlighet att pendla till och från jobbet eller möjligheten att pendla till arbetsplatser i hela kommunen. Prisvärda bostäder och den varierande naturen tillsammans med ett rikt kultur- och föreningsliv skapar goda förutsättningar att leva ett gott liv med en meningsfull fritid i Munkedals kommun.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning syftar till att tillgodose bostadsbehovet för kommunens förväntade befolkningsutveckling och den här delen i dokumentet redogör för behovet av bostäder och hur kommunen kan arbeta för att uppnå målbild 11 500. Behovet av bostäder studeras dels i form av ett totalt antal bostäder, dels i form av behov av nyproduktion utöver den som redan planeras och dels i form av bostäder för särskilda grupper. Bostadsförsörjningen studeras och redovisas på kommunövergripande nivå. Åtgärder för att möta behoven redovisas i kapitel 4. *Mål, strategier och planerade insatser för bostadsförsörjning.*

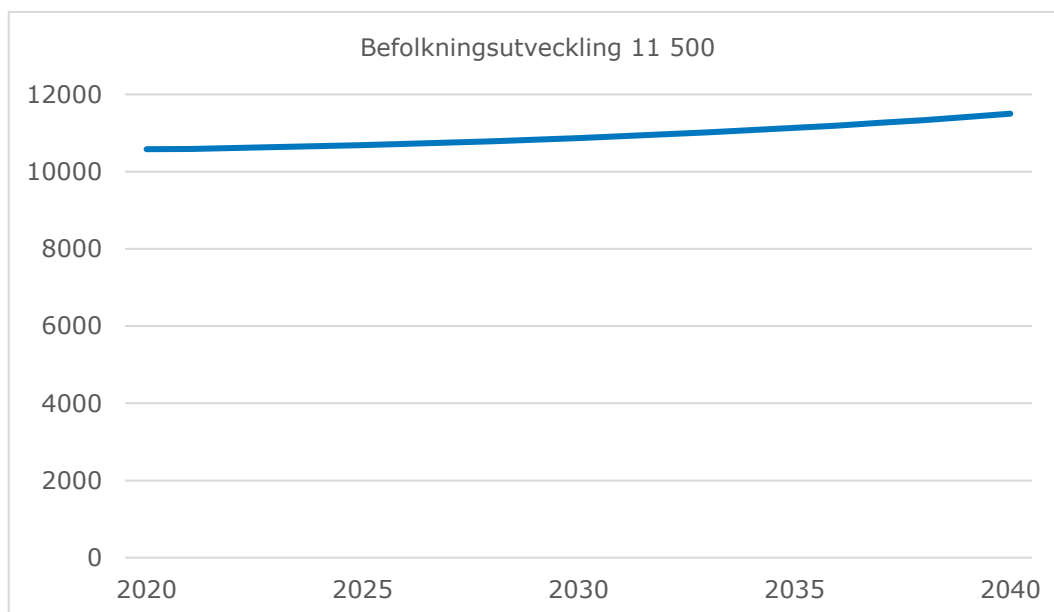
3.1 Metod

Befolkningsutvecklingen för Målbild 11 500 är framräknad utifrån statistikunderlag från SCB genom beräkningar på antalet födda, döda, inflyttade och utflyttade tillsammans med vissa antaganden. Beräkningarna har gjorts i 1-årsklasser uppdelat på kön och med årsvis framskrivning från år 2021 till 2040. Statistiskt underlag för de senaste tre till fem åren har använts som referens. Ett viktigt antagande som ligger till grund för beräkningarna är en ökande inflyttning som kan bidra till målsättningen om 11 500 invånare.

För att beräkna bostadsbehovet angett i antal hushåll används hushållskvotsmetoden vilken innebär att antal invånare i varje 1-årsklass multipliceras med hushållskvoter.

3.2 11 500 invånare år 2040

Kommunstyrelsens målbild om 11 500 invånare år 2040 utgör inriktning för kommunens planering för bostadsförsörjning. Kommunen önskar se en jämn befolkningsökning under perioden. För att nå målet behöver befolkningen öka med knappt 1 000 personer jämfört med idag. Detta motsvarar en befolkningsökning på 8,5% under perioden, eller en ökning med 0,25% per år i början av perioden och 0,75% per år i slutet av perioden. Detta kan jämföras med SCB:s senaste prognos för Munkedals kommun för åren 2022-2047 som gjorts på uppdrag av kommunen som anger ett invånarantal på 11 045 till år 2040. Detta motsvarar 4% under perioden eller cirka 0,25% per år. En mer detaljerad redovisning av befolkningsökningen per år finns i bilaga 2.

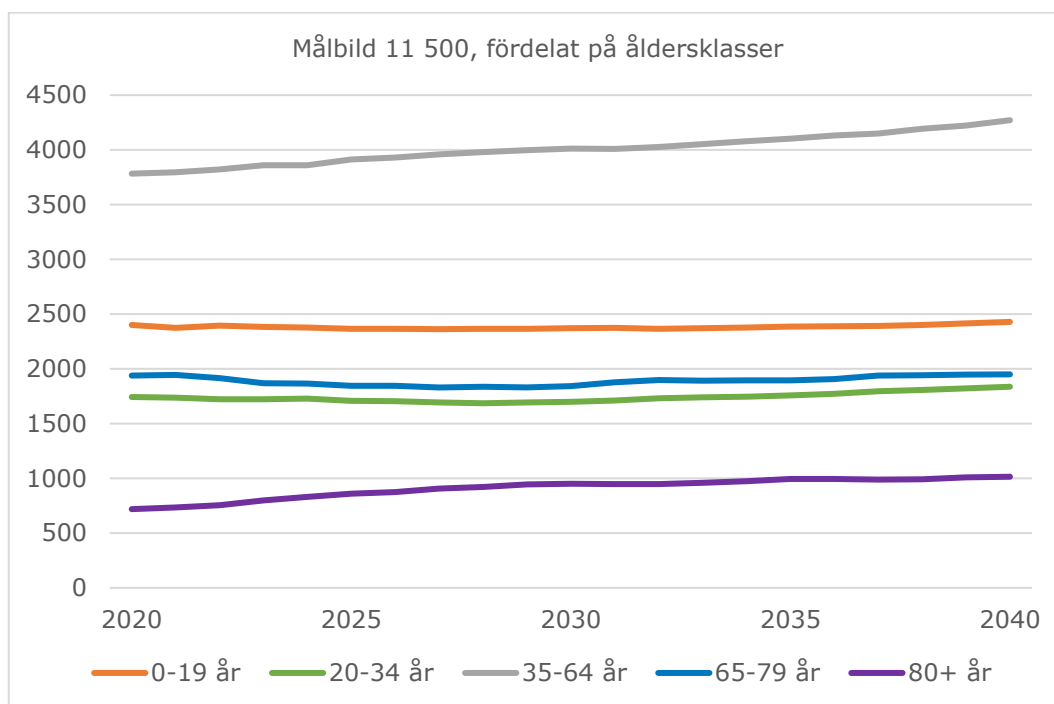


Figur 14 - Befolkningsutveckling - 11 500

Den eftersträvade befolkningsökningen är hög även i ett regionalt perspektiv. Som en jämförelse kan nämnas att grannkommunen Uddevalla under de senaste fem åren har haft en ökning på i genomsnitt 0,7% per år. Tanums kommun har ökat med cirka 0,6% per år under samma period och Lysekils kommun har minskat med 0,4% per år. Övriga grannkommuner har inte sett några stora förändringar.⁴¹ Att nå ett invånarantal om 11 500 år 2040 kräver riktade insatser från kommunens sida, både vad gäller bostadsförsörjning, att stimulera inflyttning, minska utflyttning och att öka nativiteten. Kommunens attraktionskraft är en viktig del i att locka nya kommuninvånare och företag att etablera sig i Munkedal. Att visa att Munkedal är en kommun som värnar om dess invånare och som vill utvecklas visar att det finns ett driv och engagemang att inkludera alla i kommunens framtid. Detta redovisas och diskuteras mer utförligt i den nyligen antagna Näringslivsstrategin⁴².

3.2.1 Befolkningsutveckling

Befolkningsutvecklingen redovisas på kommunövergripande nivå indelad i fem åldersgrupper: 0-19, 20-34, 35-64, 65-79 och 80+ år. Befolkningsökningen förväntas utvecklas enligt diagrammet nedan. För barn och ungdomar (0-19 år) och unga vuxna (20-34 år) bedöms det bli en liten ökning i antalet personer. I åldersgruppen 35-64 år bedöms det bli en jämn och hög befolkningsökning, medan åldersgruppen 65-79 år inte förändras särskilt mycket i antal. Den äldre befolkningen (80 år och uppåt) bedöms öka med cirka 200 personer till år 2030, vilket motsvarar en ökning med 30%, för att sedan stabiliseras. Målbild 11 500 fördelat per åldersgrupp över tid redovisas mer detaljerat i tabellform i bilaga 2.



Figur 15 - Målbild 11 500, fördelat på åldersgrupper

Alla kommuner har en stor rörlighet av människor som flyttar till och från kommunen. Scenariot räknar med en befolkningsökning som år 2022 börjar på cirka 0,25% för att sedan öka till 0,74% år 2040. Då utflyttningen, ungefär som i jämförbara grannkommuner, förväntas vara 5,4% måste den sammantagna inflyttningen år 2040 motsvara 6,3% av befolkningen.

Detta kan jämföras med SCBs prognos som visar att inflyttningen förväntas minska till cirka 5,7% av befolkningen per år.⁴³ Att öka inflyttningen är avgörande för kommunens möjligheter att nå befolkningsmålet. Här har kommunens attraktivitet stor betydelse.

3.3 Pågående planering för bostäder

Kommunen har planmonopol vilket ger stora möjligheter att styra bostadsbyggandet. Genom sitt markinnehav och genom strategiska köp och försäljningar av byggbar mark finns ytterligare möjligheter att påverka bostadsbyggandet. Kommunen kan exempelvis ställa krav på upplåtelseformer, hustyper mm vid försäljning av mark. Det är därför viktigt att arbeta aktivt med markstrategiska frågor i dialog med marknadens aktörer.

Med ett framåtblickande arbetssätt kan kommunen nå målet om 11 500 invånare år 2040 och bidra till ett attraktivt samhälle.

3.3.1 Planläggning och lediga tomter

Kommunen har pågående planering för cirka 370 nya bostäder (inklusive projektet Vadholmen). Ytterligare cirka 180 bostäder kan tillkomma utanför detaljplan fram till år 2040. Nybyggnation på lediga tomter kan svara för cirka 110 bostäder under samma period.

Projekt på gång

Kommunen har ett större nyproduktionsprojekt på gång på Vadholmen i Munkedal. Detaljplanen antogs år 2021 och medger ett 100-tal bostäder i lägenheter med möjlighet till verksamhetslokaler i bottenplan.

Pågående planering inom tätort

Det finns en påbörjad detaljplan för bostäder i Övre Torp, Munkedals tätort. Planarbetet är i tidigt skede varför antal bostäder inte är beslutat ännu. Det pågår även planarbete i Västra Jonsäng och i Hällevadsholm 'nya Vässje'.

I kommunen pågår även planering för ett äldreboende med cirka 70 lägenheter.

Pågående planering utanför tätort

Pågående detaljplaner för bostäder finns söder om Munkedals tätort och på södra delen av Tungenäset. I pågående detaljplaner bedöms cirka 200 bostäder kunna tillkomma, främst i småhus:

- 65-145 bostäder i Åsen Saltkällan
- 50 bostäder i Gårvik
- 40 bostäder i Ödsby, Bergsvik.

Det finns fler detaljplaner som är påbörjade men där antalet bostäder är svårt att bedöma eftersom de är i tidigt skede.

Obebyggda småhustomter

I tätorterna finns i dagsläget cirka ett 100-tal lediga tomter för småhus, till största del inom detaljplan. Cirka 80% av dessa finns i Munkedals tätort och övriga i Dingle, Hällevadsholm och Hedekas. Det bedöms rimligt att cirka hälften av tomterna kan komma att bebyggas under perioden fram till år 2040. Det skulle innebära ett tillskott på totalt cirka 50 bostäder.

Det finns även en antagen detaljplan för bostäder på Smedberget som inte är utbyggd och som kan ge ett tillskott på cirka 60 bostäder.

3.3.2 Förhandsbesked utanför detaljplanerat område

Inom kommunen tillkommer cirka 10 bostäder per år utanför detaljplan. Motsvarande nyproduktionstakt innebär ett tillskott på cirka 180 bostäder fram till år 2040, främst på landsbygden.

3.4 Bostadsbehov

3.4.1 Samlad bedömning

Utifrån tidigare angivna förutsättningar och i syfte att uppnå målbild 11 500 har kommunen ett behov av ca 650 nya bostäder till år 2040. Fram till år 2030 ökar bostadsbehovet med ungefär 250 bostäder, cirka 30 per år, och under den följande tioårsperioden med 400 bostäder, cirka 40 per år.

Utifrån antagandet att alla pågående bostadsprojekt och bostadsplaner genomförs och står inflyttningsklara under perioden fram till år 2040 finns det tillräckligt många bostäder för att möta bostadsbehovet till 2040.

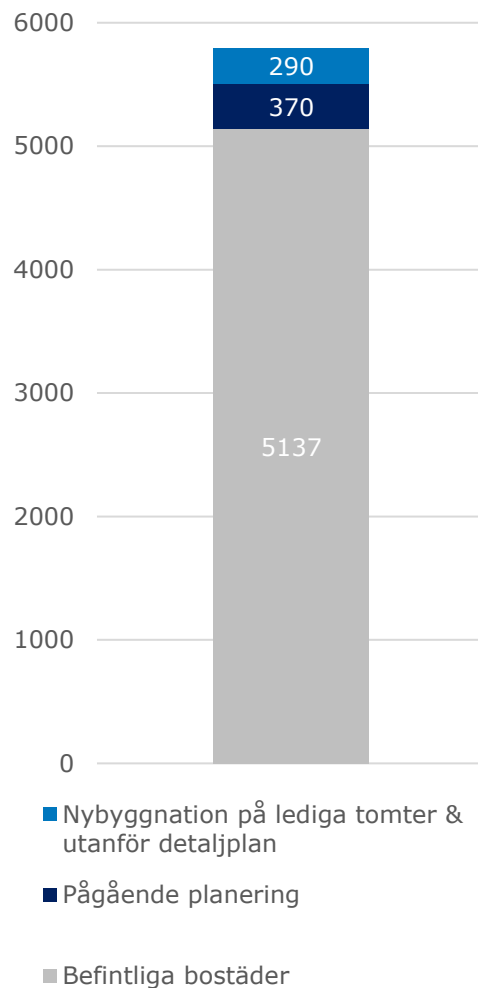
Vid ett antagande av att 75% av de planerade bostäderna genomförs har kommunen däremot behov av ytterligare planering för cirka 120 bostäder. Här antas att 100% av bostäderna i den pågående planeringen realiseras och står inflyttningsklara under perioden fram till 2040.

Även om behovet av bostäder skulle tillgodoses i antal så bedöms den pågående planeringen inte vara tillräckligt varierad för att täcka alla typer av bostadsbehov. Pågående planering är relativt ensidigt inriktad på småhus i den södra delen av kommunen. Därför finns det vinster i att kommunens fortsatta planering inkluderar en variation av bostadstyper och upplåtelseformer, både i tätorterna och på landsbygden. Det är viktigt att bibehålla en kontinuerlig bostadsplanering i syfte att möjliggöra en kontinuerlig nyproduktion av bostäder även efter år 2040.

3.4.2 Bostäder

Behovet av bostäder bedöms öka lika mycket som antalet hushåll ökar. Ett hushåll består av personer folkbokförda på samma bostad och motsvarar därför ett behov av en bostad, oavsett bostadstyp.

Antalet bostäder är idag fler än antalet hushåll vilket med sannolikhet beror på att det finns ett antal fritidshus i kommunen som i statistiken räknas som bostäder. I de flesta kommuner finns en sådan skillnad som utgör några procent av bostadsbeståndet, i Munkedals fall bedöms skillnaden bestå även i framtiden.



Figur 16 - Bostadsbehov till år 2040

Majoriteten av kommuninvånarna förväntas klara sin bostadsförsörjning på egen hand. Bostadsbehovet i Munkedals kommun förväntas till största del fortsatt tillgodoses genom att enskilda individer köper en befintlig villa, köper en tomt och bygger en egen villa, eller hyr en lägenhet. Munkedals kommun kommer troligen fortsatt att ha en lägre prisbild på småhus jämfört med flera omgivande kommuner.

För att möta bostadsbehovet fullt ut finns behov av att bredda och öka bostadsutbudet. Bostadsbeståndet skulle med fördel kunna kompletteras med fler parhus, radhus och kedjehus samt bostadsrätter i form av lägenheter eller småhus. Ett bredare utbud kan ge bättre förutsättningar för flyttkedjor och för nyinflyttade då det genererar en positiv omflyttning och skapar bättre lämpade boenden i livets alla skeden.

3.4.3 Behov av bostäder för särskilda grupper

Bostäder för äldre personer med behov av särskilt stöd

I målbilden om 11 500 invånare bedöms åldersgruppen 65-79 år inte öka särskilt mycket i antal. Åldersgruppen 80+ år beräknas däremot öka med knappt 250 personer redan till år 2030 och totalt cirka 300 personer till år 2040. Idag bor cirka 8% av åldersgruppen 80+ år i särskilt boende anpassade för äldre (särskilt boende för äldre är de som i ofta kallas vård- och omsorgsboende, äldreboende, gruppboende för personer med demens eller sjukhem). Därmed är det troligt att det inom några år kommer att finnas ett behov av fler bostäder för äldre med särskilda behov, till exempel på vård- och omsorgsboende.

Behovet av särskilda boenden för äldre bedöms öka med cirka 20 platser före år 2030, och ytterligare cirka 5 platser fram till år 2040 utifrån ett antagande att andelen som bor i specialbostad fortsätter att vara densamma. Planering pågår för 60-70 lägenheter i olika bostadsformer i ett nytt äldreboende vilket bedöms täcka det ökade behovet under hela perioden fram till år 2040.

Genom att möjliggöra god och nära vård i hemmet kan behovet av särskilda boendeformer för äldre minska. Detta kräver tillgängliga bostäder men ger äldre större friheter samtidigt som det minskar belastningen på äldreården vilket kan få andra positiva samhällseffekter. Ett annat tillvägagångssätt är att uppmuntra kommuninvånarna att planera för sin ålderdom, exempelvis genom att sälja sina hus för att investera i en bostadsrätt. Detta främjar även flyttkedjor och fördröjer inflyttningen till särskilda boenden.

Hushåll med begränsad ekonomi, trångbodda hushåll och hushåll med långt pendlingsavstånd

Andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi i kommunen är cirka 5,0% (år 2020) enligt Boverket vilket motsvarar cirka 240 hushåll. Om denna andel följer befolkningsutvecklingen beräknas gruppen att öka i antal till cirka 260 hushåll år 2030 och till totalt cirka 280 hushåll år 2040. Andelen trångbodda

hushåll är cirka 6,7% (år 2020) och andelen med långt pendlingsavstånd cirka 6,5% (år 2018). Se även avsnitt 2.6, *Bedömning av bostadsbrist*.

Det är viktigt att det finns en variation i bostadsbeståndet, även i prisnivåer och hyresnivåer, för att alla ska kunna hitta en rimlig bostad. Kommunen behöver både verka för att bevara befintliga prisvärda bostäder och planera för nya bostäder som är ekonomiskt tillgängliga för hushåll med låga inkomster.

Många av de bostäder som byggs i nyproduktion på marknadens villkor är för dyra för hushåll med låga inkomster. Med tiden övergår de dock, från att vara nyproducerade, till att bli bostäder som är mer överkomliga i pris i relation till hushållens inkomster. Nyproduktion ökar också utbudet på bostadsmarknaden, och kan skapa flyttkedjor som bidrar till att även hushåll med begränsad ekonomi kan få lättare att få tag i en bostad.

Andelen trångbodda hushåll i kommunen är något lägre än i länet. Därmed bedöms det rimligt att vid nybyggnation komplettera bostadsbeståndet med en variation av bostadsstorlekar.

Det finns relativt många hushåll i kommunen som har långt pendlingsavstånd (över 80 km). Det bedöms bero både på hur arbetsmarknaden ser ut men också på bostadsmarknaden. Många bedöms pendla till Göteborg där det kanske är enklare att få ett arbete men svårare att hitta en rimlig bostad till överkomligt pris. Med tanke på detta kan det vara rimligt att fokusera bostadsbyggandet i kommunen i områden med god tillgång till kommunikationer, och också att arbeta för ett större utbud av arbetstillfällen.



Bostäder för övriga särskilda grupper

Utöver de särskilda grupper som diskuterats ovan har kommunen också ett särskilt ansvar för:

- Personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende
- Nyanlända samt ensamkommande barn och ungdomar
- Personer med behov av skyddat boende
- Hemlösa

Dessa grupper bedöms i kommunen endast omfatta några tiotal personer sammanlagt. Genom beståndet av hyreslägenheter hos det kommunala bostadsbolaget Munkbo AB, samt service- och gruppboenden, har kommunen goda möjligheter att förmedla bostäder i tillräcklig omfattning. Ansvar för bostadsförmedling för dessa grupper ligger hos Vårdförvaltningen.

3.5 Munkedal 2040

En väl fungerande bostadsmarknad förutsätter att olika typer av bostäder produceras och finns tillgängliga på marknaden. Kommunen behöver därför göra en bedömning av bostadsbehovet utifrån olika gruppers boendebehov, både befintliga som potentiella kommuninvånare. Bostadsbyggandet ska bidra till ett hållbart och attraktivt samhälle. Det är därför viktigt att tillvarata redan gjorda investeringar i samhällsservice i form av infrastruktur så som vägar, VA, fjärrvärme, skolor och förskolor mm. För att skapa attraktiva boendemiljöer i kommunen är det också av vikt att lokalisera nya bostäder med närhet till handel, arbetsplatser, rekreation och goda kommunikationer.

Utveckling av befintliga företag är så väl som etableringar av nya företag en viktig del i en långsiktig tillväxt av näringslivet i kommunen och bidrar positivt till kommunen genom fler arbetstillfällen och en ökad inflyttning. Det möjliggör också utveckling för redan anställda i företag i kommunen och stärker viljan att fortsätta bo, arbeta och verka i Munkedals kommun. En befolkningstillväxt skapar ökade skatteintäkter vilket ger kommunen resurser för att utveckla vård, skola, omsorg och infrastruktur.

Liksom inflyttning bidrar en samverkan mellan skola och näringsliv till en större kunskap om näringslivet som kan förenkla studieval och säkra framtidens kompetensförsörjning. Detta i sin tur genererar en stabil arbetsmarknad. För att detta ska vara möjligt behöver det finnas ett varierat bostadsutbud och en attraktivitet och dragningskraft till Munkedal som kommun att bo i. Detta kan också bidra till att personer väljer att stanna kvar i kommunen genom möjligheten till attraktivt boende och arbete.

3.5.1 Breddat bostadsutbud

I syfte att tillgodose bostadsbehovet behöver utbudet på bostäder ökas och breddas. En stor anledning till att komplettera och bredda bostadsbeståndet är att det bidrar till att skapa flyttkedjor och locka nya kommuninvånare. Ett

bredare utbud genererar en positiv omflyttning och skapar bättre lämpade bostäder i livets alla skeden. En styrka i det befintliga bostadsbeståndet i Munkedal är den höga andelen egenägda småhus men bostadsbeståndet kan med fördel breddas vad gäller antal, upplåtelseform och bostadstyp. En önskvärd komplettering är fler parhus, radhus och kedjehus samt bostadsrätter i form av lägenheter eller småhus.

Inflyttarna

Det är viktigt för kommunen att arbeta med att öka inflyttningen för att uppnå målbilden 11 500 och klara kompetensförsörjningen i kommunen. Detta kan göras genom att attrahera personer med efterfrågad kompetens och utbildning till kommunen och att uppmuntra återvändande efter avslutade studier.

Med anledning av den stora andelen småhus i bostadsbeståndet har Munkedal som kommun stora möjligheter att erbjuda inflyttare egenägda bostäder som är mer ekonomiskt fördelaktiga än i andra, liknande kommuner. Genom att förenkla boendelösningen för inflyttare, till exempel genom att ge dem förtur i bostadskön hos Munkbo eller att erbjuda nyproducerade, skötselfria bostäder blir kommunen konkurrenskraftig och kan attrahera nya invånare att flytta till Munkedal. Munkedal kan till exempel erbjuda kustnära bostäder till en rimlig boendekostnad utan konkurrens från fritidshuspriserna som råder i några av de kustnära grannkommunerna. Det bidrar bland annat till att locka äldre som önskar ett ekonomiskt fördelaktigt boende eller de som vill lämna sin villa för att slippa renovering.

Den ökande gruppen äldre

Som tidigare redovisats är åldersgruppen 65 år och äldre en växande grupp i kommunen. Majoriteten av dessa bor idag i villa vilket utgör ett villabestånd som framöver kommer kräva insatser i form underhåll och renovering. Sådana insatser och engagemang riktar sig kanske främst till yngre människor, exempelvis par i familjebildande ålder, och barnfamiljer. Detta antyder att villor och småhus i kommunen gynnas av att frigöras till den yngre befolkningen och nya, inflyttande invånare vilket leder till att den äldre befolkningen behöver alternativa bostäder som kräver mindre skötsel och underhåll.

Genom att bygga mindre flerbostadshus eller marklägenheter i bostadsrätts- och hyresrättsform tillgodoses en variation av bostäder för det ökande antalet äldre som vill bo kvar i bygden men som inte längre har behov av att bo kvar i sin villa. Ett varierat utbud med nya inslag skulle samtidigt locka seniorer att flytta till kommunen då det erbjuder en ny boendeform utan att det påverkar ekonomin i för stor utsträckning. För att skapa möjlighet till flyttkedjor och god boendekvalité för den stora gruppen äldre behöver bostadsutbudet kompletteras med bostäder som erbjuder en hög servicefunktion och tillgänglighetsanpassning utan att vara ett särskilt boende.

Unga vuxna

Gruppen unga vuxna är en rörlig och flyttbenägen befolkningsgrupp med vanligtvis begränsade ekonomiska resurser. Att kunna flytta till en egen, mindre lägenhet i hyresrättsform är för många förstagångsflyttare ett efterlängtat steg i livet. För att möjliggöra detta behöver det finnas fler små lägenheter på kommunens bostadsmarknad.

Det ekonomiskt fördelaktiga utbudet av egenägda småhus i Munkedals kommun gör det möjligt för unga vuxna att realisera ett bostadsköp tidigt i livet. Att ta över ett äldre småhus kan vara attraktivt för unga vuxna både i och utanför Munkedals kommun som söker ett eget boende. För de unga som inte har tid eller energi att renovera ett äldre hus är det därför viktigt att bostadsutbudet också inkluderar modernare och mindre underhålls- och ansvarskrävande boendeformer, exempelvis radhus, parhus och mindre lägenheter i hyres- eller bostadsrättsform. Till denna befolkningskategori hör också den stora gruppen unga barnfamiljer.

4. MÅL, STRATEGIER OCH PLANERADE INSATSER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

Kommunens planering för bostadsförsörjning ska dokumenteras i riktlinjer vilka ska redovisa behovet av tillskott av bostäder i kommunen, kommunens mål och planerade insatser för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden.

Kommunfullmäktige har, i och med antagande av Riktlinjer för bostadsförsörjning (2023-xx-xx), fattat beslut om att följande mål och strategier ska gälla för bostadsförsörjningen i Munkedals kommun fram till år 2040.

Mål

I strävan mot de övergripande kommunala målen har kommunen tagit fram fyra mål som är specifika för den kommunövergripande bostadsförsörjningen.

1. Munkedals kommun ska vara en attraktiv boendekommun som erbjuder ett varierat utbud av bostäder för alla.
2. Alla kommuninvånare ska ha tillgång till en egen bostad och boendemiljö av god kvalitet.
3. Bostadsplaneringen ska leda till ett bostadsutbud som ger invånarna möjlighet att leva hela livet i Munkedals kommun.
4. Bostadsförsörjningen ska på ett hållbart sätt svara upp mot kommunens befolkningsutveckling med målsättningen att vara 11 500 invånare år 2040.

Strategier

För att nå de uppsatta målen för bostadsförsörjningen ska kommunens förvaltningar och bolag arbeta utifrån nedanstående strategier.

1. Munkedals kommun ska verka för en kontinuerlig nyproduktion av bostäder.
2. Kommunen ska i samverkan med marknadens aktörer möjliggöra ett varierat utbud av bostäder som tillgodoser nuvarande och potentiella invånares olika behov.
3. Munkbo ska vara en aktiv part i kommunens bostadsförsörjning.
4. Bostadsbeståndet ska kompletteras för att stödja en ökad inflyttning till kommunen.
5. Bostadsbeståndet ska utvecklas på ett sådant sätt att andelen bostadsrätter ökar.
6. Kommunens översiktsplanering ska möjliggöra den bostadsutveckling som krävs för kommunens förväntade befolkningsutveckling.
7. En god planberedskap ska upprätthållas.
8. Kommunen ska upprätta en plan för ägande och förvärv av strategiskt viktig mark för bostäder.
9. Kommunen ska bedriva förvaltningsöverskridande arbete gällande bostadsförsörjning för särskilda grupper.
10. Kommunen behöver tillgodose bostadsbehovet för det i närtid ökande antalet äldre med särskilda behov.

4.1 Fördjupande resonemang kring strategier samt planerade insatser

Utifrån statistik, förutsättningar och befolknings- och bostadsprognos har analyser gjorts för att identifiera behov och föreslå mål och strategier för arbetet med kommunens bostadsförsörjning. Mål och strategier redovisas på föregående sida.

Följande avsnitt presenterar och konkretiserar strategierna, med ett resonemang kring behoven som ligger till grund för strategierna. Avsnittet innehåller planerade insatser och verktyg som kommunen bör använda för att nå de kommunövergripande målen för bostadsförsörjningen fram till 2040.

1. Kommunen ska verka för en kontinuerlig nyproduktion av bostäder

Två tredjedelar av småhusen i kommunen är byggda antingen före 1940 eller under 1970- och 80-talet. Många av flerbostadshusen är byggda på 1950-, 60- eller 70-talet.

De senaste årens nyproduktion ligger historiskt sett på en låg nivå. De senaste 30 årens nyproduktion motsvarar cirka 10 % av dagens bostadsbestånd. Detta riskerar att skapa stora behov av renovering och stora skillnader i pris mellan nyproduktion och äldre bostäder.

För att framtida Munkedalsbor i alla åldrar ska hitta ett boende som passar deras respektive önskemål och behov behövs ett breddat bostadsutbud. Boendeform, hustyp och lokalisering i kommunen har betydelse vad gäller att locka och behålla invånare.

I syfte att uppnå kommunens målbild om 11 500 invånare till år 2040 och för att undvika glapp i bostadsbeståndet gällande bostädernas ålder, standard och pris behövs därför ett kontinuerligt tillskapande av nya bostäder. Kommunen ska stötta nyproduktion genom att:

- Tillhandahålla byggklara tomter, både för eget byggande av småhus och för kommunal markanvisning.
- Bibehålla den kommunala tomtkön.
- Bjuda in byggherrar till dialog om nyproduktion.
- Ge Munkbo tydligt uppdrag om nyproduktion.

2. Munkedals kommun ska i samverkan med marknadens aktörer möjliggöra ett varierat utbud av bostäder som tillgodoser nuvarande och potentiella invånares olika behov

Munkedals kommun ska samverka med marknadens aktörer i syfte att tillsammans med privata aktörer bidra till kommunens bostadsförsörjning. Samverkan mellan aktörer, både kommunala och privata, skapar möjlighet till rimliga boendekostnader och olika boendeformer. Målet är att skapa bättre möjligheter för ett mer varierat bostadsutbud och därmed kunna tillhandahålla boende för livets alla skeden. Det är därför av stor vikt att kommunen:

- Planerar för en variation i bostadsutbudet genom en blandning av boendeformer och upplåtelseformer.
- Arbetar aktivt med markanvisningar.
- Bjuder in byggherrar till dialog om bostadsplanering.
- Genomför bostadsenkäter för boende samt in- och utflyttande för att inventera bostadspreferenser.

3. Munkedals Bostäder AB ska vara en aktiv part i kommunens bostadsförsörjning

Det kommunala bostadsbolaget Munkbo är en viktig aktör i kommunens arbete med bostadsförsörjning. Som stor aktör med ungefär hälften av hyresrätterna i kommunen har Munkbo en god kunskap om kommunens bostadsbestånd och den lokala bostadsmarknaden.

Hyresrätter i olika boendeformer som flerbostadshus, radhus, småhus och specialbostäder skapar variation och ger större möjligheter att möta människors olika bostadsbehov i olika skeden i livet. Munkbo bör därför:

- Utöver att agera efter fastslagna direktiv och policys också ta en aktiv roll i planering och förändringar av bostadsbeståndet.
- Sträva efter ett bostadsbestånd med varierande hyresnivåer och boendeformer för att möta de boendes olika betalningsförmågor och behov.

4. Bostadsbeståndet ska kompletteras för att stödja en ökad inflyttning till kommunen

I syfte att nå kommunens målbild om 11 500 invånare år 2040 behöver bostadsbeståndet utvecklas på ett sådant sätt att det lockar inflyttare samtidigt som det tillgodoser befintliga invånares önskemål och behov att kunna, och vilja bo hela livet i kommunen. Detta kan uppnås genom att kommunen aktivt:

- Genomför bostadsenkäter för boende samt in- och utflyttande för att inventera bostadspreferenser, med fördel på kommundelnivå.
- Uppmuntrar en varierad nyproduktion och omvandling i hela kommunen i form av hyresrätter, bostadsrätter, gruppbyggda radhus/parhus i bostadsrättsföreningar som kompletterar egenägda villor. Detta kan bland annat bidra till att skapa förutsättningar för flyttkedjor inom kommunen.
- Tillhandahåller byggklara tomter för småhus och flerbostadshus i alla tätorter.

5. Bostadsbeståndet ska utvecklas på ett sådant sätt att andelen bostadsrätter ökar

Andelen bostadsrätter i det kommunövergripande bostadsbeståndet är mycket låg. En ökad andel bostadsrätter skapar förutsättningar för en mer varierad bostadsmarknad och stimulerar flyttkedjor, inte minst för de som vill

äga sitt boende men inte bo i friliggande villa. För att uppnå denna förändring ska kommunen:

- Möjliggöra byggandet av kostnadseffektiva bostadsrätter som ger möjlighet till bostadskarriär från insteg till pension.
- Vid markanvisning ställa krav på en viss andel bostadsrätter, exempelvis radhus- och parhusområden i utkanten av tätorterna.
- Studera möjligheterna för omvandling från hyresrätt till bostadsrätt.

6. Kommunens översiktsplanering ska möjliggöra den bostadsutveckling som krävs för kommunens förväntade befolkningsutveckling

Riktlinjerna för bostadsförsörjning är ett underlag till kommunens arbete med ny översiktsplan. Översiktsplanen ska:

- Peka ut lämpliga utbyggnadsområden utifrån beskrivna mål och strategier.
- Prioritera utbyggnadsområden på kommunal mark, alternativt peka ut lämpliga områden som viktig mark att förvärva.

7. En god planberedskap ska upprätthållas

Kommunen har behov av en beredskap för bostadsutveckling i enlighet med prognostiserad befolkningsutveckling. För att klara en framtida bostadsförsörjning är det nödvändigt att initiera planarbeten och prioritera bland de detaljplaner och planansökningar som kommunen behandlar.

Planberedskapen bör behandla bostadsbehovet för hela kommunen med tyngdpunkt på tätorterna och återspegla den markanvändning som redovisas i översiktsplanen. Beredskapen behöver vara av sådan omfattning att kommunen klarar att bostadsförsörja även oförutsedda och/eller större behov av nya bostäder. Detta uppnås genom att Samhällsbyggnadsnämnden:

- Arbetar med löpande inventering och redovisning av behov och möjliga projekt för bostadsutveckling.
- Tar fram en prioriteringsplan utifrån inventeringen, där detaljplaner med potential att öka bostadsutbudet bör prioriteras. Prioriteringsplanen ska uppdateras regelbundet.
- Fram till 2040 upprätthåller en planberedskap för bostäder som minst kan möta befolkningsutvecklingen.
- Tar fram en beredskapsplan för hantering av stora grupper nyanlända inklusive plan för bostadshänvisning.

8. Kommunen ska upprätta en plan för ägande och förvärv av strategiskt viktig mark för bostäder

Kommunen har en unik position att driva planer och projekt i egen regi eller genom det kommunala bostadsbolaget. Kommunalt markinnehav kombinerat med det kommunala planmonopolet kan ge goda möjligheter att påverka bostadsutvecklingen och tillgodose bostadsbehovet. En aktiv och förutseende

syn vad gäller inköp och försäljning av kommunens strategiska markinnehav är av vikt för att kunna bibehålla förmågan att påverka. Kommunen bör agera genom att:

- Tydliggöra sina intentioner genom att ta fram en strategisk mark- och exploateringsplan
- Nyttja markinnehavet.
- Vara aktiv gällande kommunens och Munkbos markägande.
- Genomföra markanvisningar.
- Säkerställa planberedskap.

9. Kommunen ska bedriva förvaltningsöverskridande arbete gällande bostadsförsörjning för särskilda grupper

Kommunen har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för vissa grupper med särskilda behov. Samverkan i bostadsplaneringen för dessa gruppers behov behöver stärkas. Detta kan ske genom att föra regelbunden dialog mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och välfärdsförvaltningen i syfte att:

- Kartlägga bostadsbrist och bostadsbehov för särskilda grupper.
- Inventera befintligt bostadsbestånd i relation till behoven för särskilda grupper.
- Kunna tillhandahålla bostäder för de grupper för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

10. Kommunen behöver tillgodose bostadsbehovet för det i närtid ökande antalet äldre med särskilda behov

Statistiken visar att Sveriges befolkning blir allt äldre vilket även gäller för Munkedals kommun. Andelen kommuninvånare i äldre åldersgrupper blir allt större redan till år 2030 där exempelvis åldersgruppen 80+ ökar från drygt 700 till cirka 950 personer. Detta innebär att det i en nära framtid finns ett ökat behov av bostäder anpassade för den äldre delen av befolkningen med särskilda behov. Utöver verktygen för riktlinje 9 ska kommunen:

- Löpande analysera förväntat antal äldre med särskilda behov och deras behov av anpassade bostäder.
- Planera för, och tillhandahålla, vård- och omsorgsboenden enligt behov.

5. MEDVERKANDE

Riktlinjerna för bostadsförsörjning har tagits fram av Rådhuset Arkitekter AB på uppdrag av, och i samverkan med, Samhällsbyggnadsförvaltningen Munkedals kommun. Arbetet har utförts under 2022.

Medverkande på Rådhuset Arkitekter AB har varit uppdragsansvarig Anna Eklund och handläggare Anna Davéus och Jakob Resare.

Representanter för Samhällsbyggnadsförvaltningen har varit avdelningschef Plan-, Bygg- och MEX Henrik Gustafsson, översiktsplanerare Mikaela Danielsson och planhandläggare Lisa Gunnarsson.

Avstämning har skett med den politiska styrgruppen för ÖP 2040 och förvaltningschefer inom kommundirektörens ledningsgrupp, KLG.

Noter

-
- ¹ Munkedals kommun (2022), Näringslivsstrategi 2022-2030
- ² SCB (2022), Nyckeltal för Sverige, samt Folkmängden i Sveriges kommuner 1950–2021 enligt indelning 1 januari 2022. Hämtat från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/>
- ³ Munkedals kommun (2014), Bostadspolitik i Munkedals kommun 2014 - 2019 – faktabilaga
- ⁴ SCB (2021), Folkmängd och landareal i tätorter, per tätort, vart femte år 1960 - 2020. Antalet invånare på landsbygden har räknats ut med hjälp av det totala antalet invånare i kommunen (se not 1 ovan). Hämtat från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/miljo/markanvandning/tatorter/>
- ⁵ SCB (2021), Folkmängd efter region, ålder och år. Hämtat från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/>
- ⁶ SCB (2022), Befolkningsstatistik per kvartal efter region och kön, år 2000 – 2021. Hämtat från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/>
- ⁷ Statistikkonsulterna Jostat & Mr Sample AB (2021), Flyttstudie i Munkedals kommun
- ⁸ SCB (2022), Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder). Hämtat från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand>
- ⁹ SCB (2022), Antal personer efter region, hushållstyp och år. Hämtat från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/hushallens-boende/>
- ¹⁰ Munkedals kommun (2014), Bostadspolitik i Munkedals kommun 2014 - 2019 – faktabilaga
- ¹¹ SCB (2021), Antal personer efter region, ålder och hushållstyp. Hämtat från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/hushallens-boende/>
- ¹² SCB (2021), Medelåldern vid barnets födelse efter ordningsnummer, region och kön. Hämtat från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/>
- ¹³ SCB (2021), Antal personer efter boendeform, ålder och kön. Hämtat från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/hushallens-boende/>
- ¹⁴ SCB (2022), Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder). Hämtat från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand>
- ¹⁵ SCB (2022), Antal lägenheter efter region (DeSO) och upplåtelseform. Hämtat från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand>
- ¹⁶ SCB (2022), Antal fritidshus efter region och år. Hämtat från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand>
- ¹⁷ SCB (2022), Antal lägenheter (inklusive specialbostäder) 2021 efter kommun, delområde, hustyp och upplåtelseform.

-
- ¹⁸ SCB (2021), Antal lägenheter efter region, hustyp och byggnadsperiod. Hämtat från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand>
- ¹⁹ SCB (2021), Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp, upplåtelseform och år. Hämtat från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand>
- ²⁰ Boverket (2021), Kvantitativt mått på behovsbaserad bostadsbrist. Hämtat från: <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/sarskilda-grupper/kvantitativt-matt-pa-bostadsbrist>
- ²¹ Munkedals kommun, välfärdförvaltningen (2022-03-07)
- ²² Boverket (2021), Planering för bostadsförsörjning: Boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Hämtat från: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/funktionsnedsattning/boendeformer/>
- ²³ Munkedals kommun, välfärdförvaltningen (2022-03-14)
- ²⁴ Boverket (2021), Planering för bostadsförsörjning: Bostadsbehov för olika grupper. Hämtat från: <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/sarskilda-grupper/>
- ²⁵ Munkedals kommun, välfärdförvaltningen (2022-03-24)
- ²⁶ Munkedals kommun, socialtjänsten (2022-03-14)
- ²⁷ Munkedals kommun, socialtjänsten (2022-03-14)
- ²⁸ SBAB (2022), SBAB Booli Housing Market Index. Hämtat från: https://www.sbab.se/1/analys_rapporter/sbab_booli_housing_market_index.html
- ²⁹ SCB (2022), Kommuner i siffror. Hämtat från: <https://kommunsiffror.scb.se>
- ³⁰ SCB (2021), Medelpriser för småhus 2020 per kommun med prisförändringar under 1, 5, 10 och 20 år. Hämtat från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/>
- ³¹ Booli (2022), Slutpris för bostäder i Munkedals kommun. Hämtat från: <https://www.booli.se/slutpriser/munkedal/1732>
- ³² Svefa AB (2021), Investeringsanalys avseende hyres- och bostadsrätter inom Munkedal Foss 2:81 m. fl.
- ³³ Munkbo AB (2022-03-08)
- ³⁴ SCB (2021), Hyra efter antal rum. Hämtat från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostads-och-hyresuppgifter/hyror-i-bostadslagenheter/pong/tabell-och-diagram/hyra-efter-antal-rum/>
- ³⁵ Munkbo AB (2022-03-08)
- ³⁶ SCB (2022), Kommuner i siffror. Hämtat från: <https://kommunsiffror.scb.se>
- ³⁷ SCB (2021), Boendeutgiftsprocent, disponibel inkomst och konsumtionsutrymme per hushåll efter region, upplåtelseform och år. Hämtat från: <https://scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/hushallens-utgifter/hushallens-boendeutgifter>
- ³⁸ Munkbo AB (2022-03-08)
- ³⁹ Munkedals kommun (2022), Hyresvärdar och mäklare. Hämtat från: <https://www.munkedal.se/bygga-bo-och-miljo/bostader-och-offentliga-lokaler/hitta-bostad/hyresvardar-och-maklare> (2022-07-04)

⁴⁰ SCB (2022), Markägande efter region och ägarkategori. Hämtat från:
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/miljo/markanvandning/markanvandningen-i-sverige/>

⁴¹ SCB (2022), Flyttningar efter region, ålder och kön. År 1997 – 2021. Hämtat från:
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/>

⁴² Munkedals kommuns Näringslivsstrategi 2022-2030, antagen 2022-06-27. Hämtad från:
<https://www.munkedal.se/download/18.1904d5f8181a644a8338206c/1656937227675/N%C3%A4ringslivsstrategi%202022-2030.pdf> (2022-07-12)

⁴³ SCB (2022), Befolkningsprognos för Munkedal 2022-2047