



Litografi av Fjällbackakonstnären Peter Engberg © - "Tätort"

# **BOSTADSFÖRSÖRJNINGSTRATEGI FÖR TANUMS KOMMUN 2014-2018**

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE  
2014-10-20, § 122

## Innehållsförteckning

<b>1 Inledning</b>	<b>1</b>
<b>2 Övergripande förutsättningar</b>	<b>2</b>
Bostadspolitiska mål och riktlinjer	2
Rollfördelning stat - kommun	2
Statliga verktyg	2
Bostadsförsörjningslagen	2
Aktuella statliga förslag	3
Regional strategi	4
Kommunala verktyg	4
Förhållandet översiktsplan - bostadsförsörjningsstrategi	4
<b>3 Boendefaktorer</b>	<b>5</b>
Miljö	5
Kostnader	5
Flyttkedjor	5
Jämställdhet	6
<b>4 Lokala utgångspunkter</b>	<b>7</b>
Befolkningsutveckling	7
Flyttning	7
Befolkningsprognos	8
Unga	9
Äldre	10
Särskilda behov enligt LSS	11
Nyanlända	11
Andra grupper	12
Hushåll	12
Arbetsmarknad och sysselsättning	13
Pendling	14
Inkomst	14
Bostadsbeståndet	14
Efterfrågan på bostäder	17
Planer för nya bostäder	17
Ledig mark och tomtkö	17
Bostadsmarknaden delregionalt	17
<b>5 Sammanfattning och behovsanalys</b>	<b>18</b>
<b>6 Bostadsförsörjningsstrategi</b>	<b>20</b>
Övergripande samhällsbyggnadsmål	20
Mål för bostadsförsörjning	20
Strategi för bostadsförsörjning	21
Aktualitetsförklaring	21
Använda och refererade källor	22

<b>Bilagedel</b>	<b>23</b>
Tanumshede	24
Grebbestad	24
Kämpersvik	24
Fjällbacka	25
Hamburgsund	25
Resö	25
Östad	25
Lur	26
Rabbalshede	26
Havstensund	26
Kville	26
Gerlesborg	26

## Definitioner

### *Hyresrätt (Hr)*

Bostad som hyrs ut av en hyresvärd.

### *Bostadsrätt (Br)*

Bostad i fastighet som ägs av en bostadsrättsförening. Genom medlemskap i föreningen har man en andelsrätt i föreningen samt nyttjanderätt till bostaden. Bostaden kan säljas på öppna marknaden.

### *Äganderätt (Är)*

Bostad i småhus eller flerbostadshus där man själv äger sin bostad och har en andel i en samfällighet. Bostaden utgör en separat fastighet.

### *Bostadslägenhet*

Lägenhet som består av ett eller flera bostadsrum med tillgång till kök och med egen ingång. Hit räknas t ex bostäder i småhus och flerbostadshus.

### *Hyreslägenhet*

Synonymt med hyresrätt.

### *Småhus*

Bostadshus med en eller två lägenheter. Hit räknas rad-, par- och kedjehus.

### *Flerbostadshus*

Bostadshus med tre eller fler lägenheter.

### *Delårsbostad*

Bostad för fritidsändamål.



## 1 Inledning

Sista etappen av väg E6 genom Bohuslän passerar genom Tanums världsarvsområde. Sträckan invigs 2015.

*Trafikverket*

100% av invånarna och arbetsställen i Tanum har tillgång till trådbunden eller trådlös dataaccess.

*PTS*

Med bättre och snabbare kommunikationer har valet av bostadsort inte längre samma betydelse som tidigare. Avstånden krymper och vi kan lättare ta del av omvärldens varuutbud, nyhetsflöde, kultur och andra aktiviteter.

Nya etableringar, utökade verksamheter och befolkningsutveckling ställer ökade krav på varierade boendeformer. För kommunens utveckling är det nödvändigt att det finns ett avvägt utbud av bostäder avseende läge, upplåtelseform, storlek, kostnad m m. Brist på bostäder leder sannolikt till utebliven befolkningstillväxt och därmed också till sämre ekonomisk tillväxt.

Bostadsförsörjningsfrågan är således en viktig del av kommunens strategiska arbete. Genom bostadsförsörjningsstrategin visar kommunen inriktning för boendefrågan och hur vi vill arbeta med boendefrågan kopplat till önskad befolkningsutveckling och ekonomisk tillväxt.

Frågan i sammanhanget är om det är befolkningsökning som skapar tillväxt av bostäder, eller om det är en ökning av bostadsutbudet som leder till befolkningstillväxt?

---

## 2 Övergripande förutsättningar

### ***Bostadspolitiska mål och riktlinjer***

Riksdagen har fastställt följande övergripande bostadspolitiska mål.

*”Det nationella målet för bostadspolitiken är en långsiktig och väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.”*

*”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.”*

### ***Rollfördelning stat - kommun***

Staten svarar för de övergripande rättsliga och finansiella förutsättningarna medan kommunen svarar för planering och genomförande.

### ***Statliga verktyg***

Staten har olika styrmedel för att stimulera till att de bostadspolitiska målen uppnås. Det är dels rättsliga styrmedel genom bostadslagstiftning m fl. Det är också ekonomiska styrmedlen genom produktionsstöd och konsumtionsstöd. Produktionsstödet ges för att påverka bostadsutbudets sammansättning, kvalitet och pris. Konsumtionsstödet ges till bostadskonsumenten genom bostadsbidrag, ränteavdrag, förvärvslån och kreditgarantier.

### ***Bostadsförsörjningslagen***

En ny bostadsförsörjningslag trädde i kraft den 1 januari 2014. Jämfört med den tidigare bostadsförsörjningslagen har innehållet i och processen för att ta fram kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen preciserats. Det innebär bland annat att ett regionalt perspektiv införts genom att kommunerna skall redovisa hur hänsyn tagits till relevanta regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. Propositionen innehåller även förslag som gör att bostadsförsörjningsfrågan får en tydligare koppling till PBL genom att bostadsutveckling är av sådant allmänintresse som kommunen skall främja vid planläggning.

I korthet innebär Bostadsförsörjningslagen (SFS 2013:866) bland annat att:

- Kommunerna skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Åtgärderna kan vara att det finns en strategisk markpolitik och en god planberedskap.
- Riktlinjer för bostadsförsörjning skall antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

- Riktlinjerna för bostadsförsörjning skall vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap 3 § 5 PBL.
- Riktlinjerna skall minst innehålla följande uppgifter
  1. Mål för bostadsbyggande och bostadsbestånd
  2. Planerade insatser för att uppnå målen
  3. Hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program
- Kommunen skall samråda med andra myndigheter/aktörer som berörs av planeringen av bostadsförsörjningen.
- Länsstyrelsen skall ge kommunen råd, information och underlag för planering.
- Kommunen skall anordna bostadsförmedling, eventuellt tillsammans med andra kommuner, om det behövs för att främja bostadsförsörjning.

#### ***Aktuella statliga förslag***

Plangenomförandeutredningen överlämnade i maj 2013 slutbetänkandet ”En effektivare plan- och bygglovsprocess (SOU 2013:34)”. De förslag som lämnades syftar till att förenkla och förkorta plan- och bygglovsprocessen bl a genom att begränsa kraven på detaljplan och bygglov. Riksdagen har i juni 2014 beslutat att kravet på detaljplan är oförändrat. Beslutet innebär bland annat att ”enkelt planförfarande” kommer att vara det normala förfarandet. Det betyder att antalet samrådstillfällen minskas från två till ett tillfälle.

I förslag till statsbudget 2014 anges att svensk bostadsmarknad lider av grundläggande strukturella problem. Trots stigande efterfrågan på bostäder ökar inte utbudet på ett acceptabelt sätt. Investeringsunderskottet i bostäder gör sig nu påmint i tider av ökande befolkning och stark urbanisering. Sverige har sedan början av 1990-talet endast investerat hälften så mycket i bostäder per capita som de nordiska grannländerna och under genomsnittet inom OECD. Regeringens strategi för att minska bostadsbristen utgörs av tre delar.

- Översyn av regelverket för planprocesserna.
- Åtgärder för en bättre fungerande bostadsmarknad.
- Effektivare utnyttjande av befintligt bostadsbestånd.

Som en del av utveckling av bostadsbyggande på landsbygden har reglerna för strandnära byggande ändrats. Avsikten var att underlätta byggande av attraktiva boendemiljöer i vissa delar av landet samt att öka kommunernas inflytande över tillämpningen av strandskyddsbestämmelserna. Dessa så kallade LIS-bestämmelser (landsbygdsutveckling i strandnära lägen) finns i miljöbalken.

### **Regional strategi**

Västra Götalandsregionen har utarbetat en regional strategi kallad ”*Västra Götaland 2020 - Strategi för tillväxt och utveckling i Västra Götaland 2014-2020*”. Frågor som jämställdhet, miljö, internationalisering och integration är generellt prioriterade i regionens framtidsarbete. Strategidokumentet pekar bland annat på den viktiga frågan att alla invånare skall ges möjlighet att ta tillvara regionens samlade förutsättningar för arbete, utbildning och kultur genom olika former av kommunikationsmöjligheter. Här kan också utläsas att alla skall ge möjlighet att bidra till samhällsbyggnaden genom att integreras i samhället och tillföra sina kunskaper. Regionen ser vidare kopplingarna till Norge och Öresundsregionen som betydelsefulla för regionens utveckling.

### **Kommunala verktyg**

Kommunen bygger inga bostäder i egen regi. Det görs av aktörer på bostadsmarknaden. Det allmännyttiga bostadsbolaget Tanums Bostäder AB (TBAB) är den största aktören på den lokala bostadsmarknaden. Bolaget är kommunalt helägt. Kommunen har därigenom möjlighet att påverka utbudet.

Kommunens möjligheter att styra utvecklingen på bostadsmarknaden ökar med tydliga mål och riktlinjer. Kommunen har planmonopol och därigenom möjlighet att styra var bostäder får byggas. Kommunens verktyg är antagande av detaljplan, upprättande av områdesbestämmelser, medgivande av bygglov samt tecknande av exploateringsavtal. För att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik behöver kommunen också ha en markreserv.

### **Förhållandet översiktsplan - bostadsförsörjningsstrategi**

Den kommunala översiktsplaneringen har sin utgångspunkt i användning av mark, vatten samt lokalisering av bebyggelse. Bostadsförsörjningsstrategin utgår från behovet av bostäder av olika upplåtelseformer och utföranden.

Totalt har antalet bygglov i riket minskat årligen 2010-2012. Tanums kommun hade flest bostäder i bygglov/capita tiden 2012-08--2013-07.

*Boverkets indikatorer nov-13*



### 3 Boendefaktorer

#### *Miljö*

Boendemiljön är resultatet av flera samverkande faktorer som bostadens kvalitet, omgivning, upplevd trygghet, kvalitet och närhet till samhällsservice och kommersiell service m m. Närhet till sjukvård, skolor, daglighandel och goda kommunikationer har stor betydelse för god boendemiljö. Det talar det för att etablering av nya boendeområden främst bör ske i anslutning till befintlig service. Det är en fråga om att använda befintliga resurser på ett samhällsekonomiskt effektivt sätt.

SCB:s medborgarenkät -13 indikerar att Tanumbon är något mindre nöjd med möjlighet till bra boende samt utbud av olika boformer jämfört med Riket.

SCB

Faktorprisindex är ett mått som används för prisutvecklingen inom byggbranschen. Faktorprisindex för flerbostadshus har under perioden 2007-2012 ökat betydligt mer än KPI. 2012 var KPI -0,1 medan FPI uppgick till 1,7.

SCB

Boendeutgiftsandelen var i Riket 32% för ensamboende i hyresrätt 2012. Värdet är beräknat på medianlön och disponibel inkomst efter skatt.

SCB

För att kunna möta förändrade behov räknar man med att 1-3% av lägenheterna i flerbostadshus behöver vara lediga.

Boverket

#### *Kostnader*

Nettokostnaden för nyproduktion av bostäder är idag hög. Det leder i slutändan till höga bostadsutgifter för den boende. Frågan är vem bostäderna byggs för? Vem har råd att bo i dem? Vad upplevs som en rimlig boendekostnad för de grupper med begränsat privatekonomiskt utrymme, som kanske är i störst behov av bostad?

En annan sida av problemet boendekostnad är det relativt höga prisläget på småhus i kommunen. Enligt Arena För Tillväxt var det genomsnittliga priset 2012 för småhus i Tanums kommun 2 380 tkr. Det är närmare 300 tkr högre än riksgenomsnittet. Mellan åren 2007-2012 har prisutvecklingen på småhus i Tanums kommun varit 36%, medan motsvarande utveckling i Riket har varit 10%.

#### *Flyttkedjor*

Teorin om flyttkedjor är att dessa uppstår vid byggande av nya bostäder och att det åtminstone delvis löser problemet med bostadsbrist eftersom det uppstår vakanser i äldre och lite billigare boenden. Undersökningar visar att flyttkedjorna ofta håller sig inom samma bostadssegment. Det innebär att det frigörs flest små billiga lägenheter i det äldre beståndet genom att bygga små och medelstora hyresrättslägenheter. De som tvivlar till teorin om flyttkedjor menar att om trycket efter bostäder är stort kommer de nya bostäderna att till viss del att tas om hand av inflyttare utifrån. Det uppstår därför inga kedjor som skulle kunna ge bland annat ungdomar billigare lägenheter. Tvivlarna menar istället att lösningen är att producera bostäder som är enklare och billigare och som direkt riktas mot vissa grupper. Sannolikt är en kombination av de båda teorierna nödvändig för att skapa fler bostäder för fler grupper.

En viktig komponent i helheten är småhusbebyggelsen eftersom den utgör en stor andel av det sammanlagda bostadsutbudet. Utvecklingen de senaste 20 åren är att många småhus längs kusten köps upp och omvandlas till delårsboende. Unga familjer har inte råd att konkurrera om dessa fastigheter. Följden är att det som annars skulle kunna vara en naturlig del av flyttkedjan bryts.

### ***Jämställdhet***

Länsstyrelsen i Stockholm län fastslår i en rapport benämnd ”*Jämställd samhällsplanering 2007:07*” att diskussionerna om jämställdhet i boendeplanering behöver lyftas fram och belysas mer. Jämställdhet i samhällsplanering innebär att förutsättningar skapas för både män och kvinnor att leva i en god boendemiljö för ett fungerande vardagsliv. Rapporten konstaterar att män och kvinnor har olika erfarenheter av boendets och vardagslivets organisering. Planering kan bedrivas på olika sätt som är mer eller mindre lämpliga för att uppnå jämställdhet. Ett bra planeringssätt är kommunikativt med medborgardialog, vilket ger förutsättningar att lyfta fram både kvinnors och mäns erfarenheter och önskemål. Jämställdhetsfrågan kan dessutom behöva ses i ett sammanhang där också socioekonomi och etnicitet beaktas.

Det kan vara värdefullt att göra en lokal kartläggning av olika gruppers förutsättningar och hur det påverkar boendesituationen.

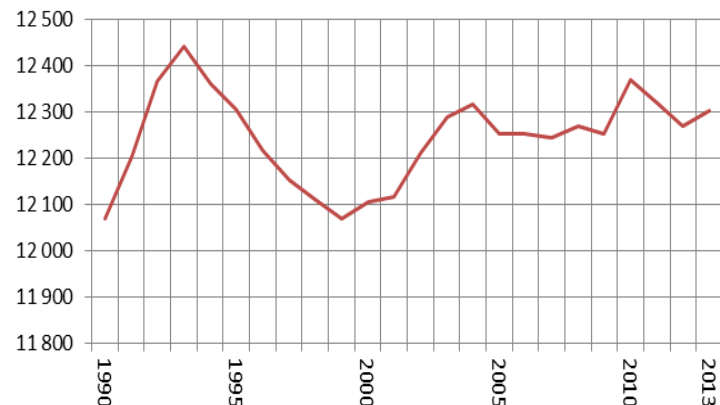
---

## 4 Lokala utgångspunkter

### *Befolkningsutveckling*

Tanums kommun hade en relativt stor befolkningsökning 1990-1993. Som mest var befolkningen uppe i 12 443 invånare 1993. Befolkningen sjönk därefter årligen fram till 1999 då lägsta nivån noterades med 12 069 invånare. Befolkningen har därefter åter ökat i måttlig takt, med en viss årlig fluktuation.

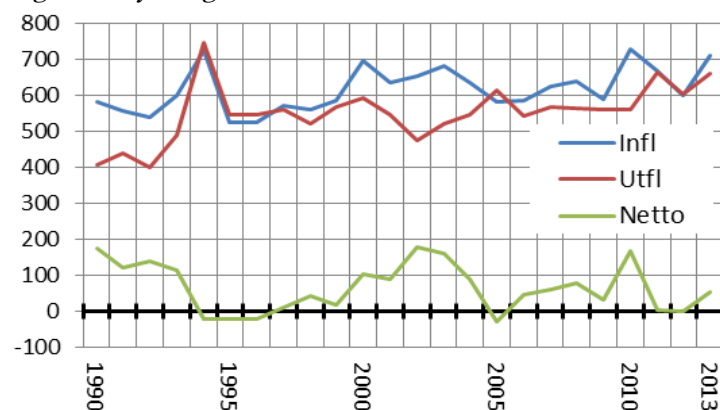
**Figur 1 - Invånare 1990-2013**



### *Flyttning*

Under perioden 1990-2013 är inflyttningsnettot, med några få undantag positivt. Det finns en svag tendens till ökade inflyttningstal under senare delen av perioden. Samtidigt har också utflyttningen ökat, vilket gör att nettot inte påverkats i någon högre utsträckning sett över tid. Hela perioden visar ett sammanlagt flyttningsnetto på plus 1 571 personer.

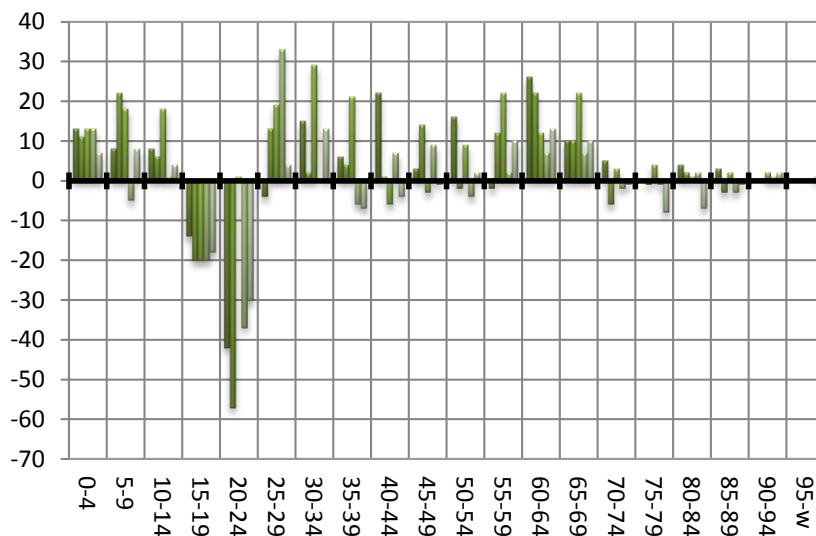
**Figur 2 - Flyttning 1990-2013**



En lokal undersökning av flyttningsmönstret i Tanum 2012 visar att en klar majoritet av de inflyttade kommer från det egna länet. Grebbestadsområdet har i absoluta tal den största inflyttningen. Störst är dock nettoinflyttningen i Hamburgsundsområdet. Inflyttningen från utlandet uppgick till 89 personer. Majoriteten av dessa var från Norge.

Fördelat på ålder är flyttnettot under perioden 2008-2012 sämst i åldersgruppen 15-24 år.

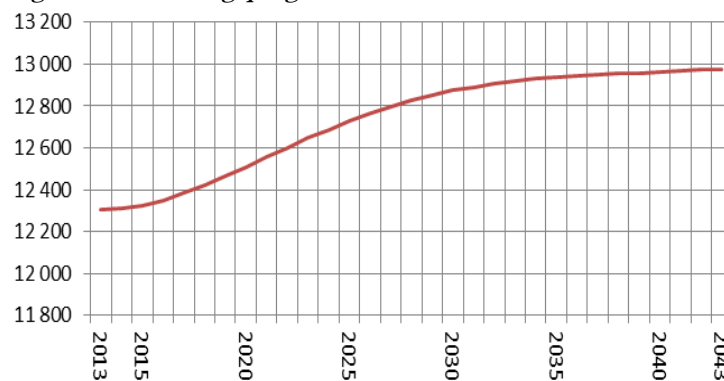
**Figur 3 - Åldersfördelat flyttningsnetto 2008-2012**



### **Befolkningsprognos**

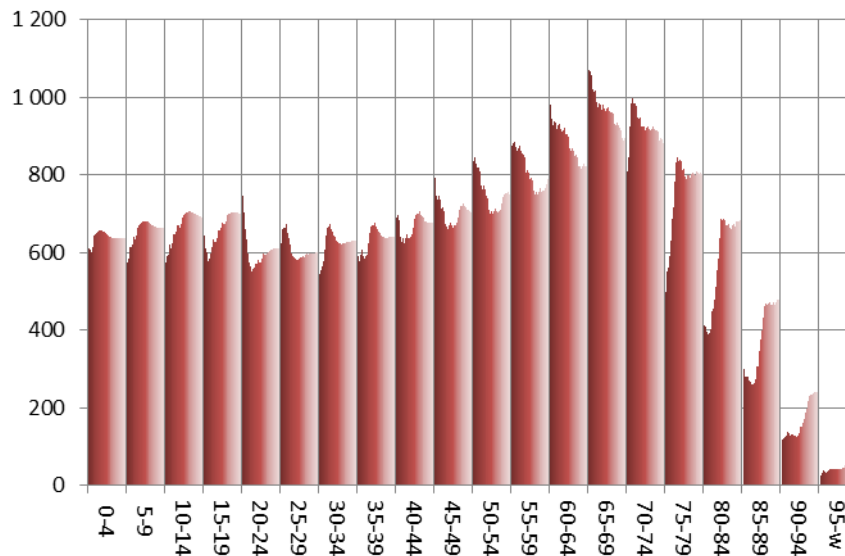
SCB har tagit fram en befolkningsprognos 2014-2043 för Tanums kommun. Prognosen visar på kontinuerlig befolkningstillväxt under hela prognosperioden. Prognosen utgår från att födelsenettot kommer att vara fortsatt negativt. Den uppskattade befolkningsökningen bedöms istället ske genom positivt flyttningsnetto, främst genom minskad utflyttning. Vid prognosens horisontår 2043 bedöms befolkningen kunna uppgå till 12 978 invånare.

**Figur 4 - Befolkningsprognos**



Fördelat på ålderskategorier bedöms åldersspannen 0-19 år, 30-39 år samt 70-w år öka. Ökningen är mest markant i åldrarna 70-w. Åldrarna 20-29 samt 45-69 bedöms minska.

Figur 5 - Åldersprognos 2014-2043



Befolkningsprognoser är uppbyggda kring ett antal antaganden och görs ofta som en framskrivning av kända parametrar. Oftast ingår parametrar som förväntad fruktsamhet, dödlighet och flyttbenägenhet. Antaganden om förväntad arbetsmarknad och bostadsutbud ingår oftast inte i kalkylerna. Mot bakgrund av tidigare redovisad befolkningsutveckling 1990-2013 finns det anledning att ställa sig tveksam till en linjär årlig befolkningstillväxt enligt prognosen. Å andra sidan måste hänsyn tas till att en ny lokal arbetsmarknad håller på att växa fram genom de pågående verksamhetsetableringarna inom handeln. Under förutsättning att det finns bostäder bör det leda till att fler yngre väljer att bo kvar, eller att flytta in i kommunen.

### Unga

Ungdomarna har många gånger svårt att hitta in på arbetsmarknaden. De arbeten som erbjuds är numera ofta tidsbegränsade. Även med en fast inkomst blir boendekostnaden för en nyproducerad lägenhet mycket hög.

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2013 bedömer 56 procent av landets kommuner att de har brist på bostäder för unga. För de flesta av dessa kommuner är det just bristen av bostäder till unga som gör att det generellt är bostadsbrist.

Boverket fick i november 2012 i uppdrag att se över de byggregelverk och vägledningar som påverkar byggande av lägenheter för studenter och ungdomar med en bostadsyta om högst 35 kvm. I uppdraget ingick att också se på åtgärder i syfte att stimulera sådana bostäder. Boverket har redovisat uppdraget i juni 2013. Boverket föreslår bland annat lättnader i kraven på bostadsutformning, bland annat vid inredning av vindar till studentbostäder som ett sätt att använda outnyttjade utrymmen. Förslagen är för närvarande på remiss.

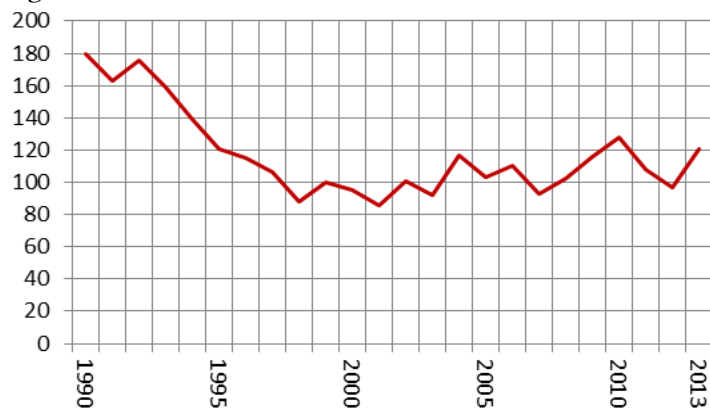
Åldersgruppen 20-24 år betecknas "Ungdomar". Gruppen 25-29 år betecknas "Unga vuxna".

Ungdomarna vill att det skapas ungdomsbostäder i Tanums kommun så att de kan bo kvar.

LUPP 2011

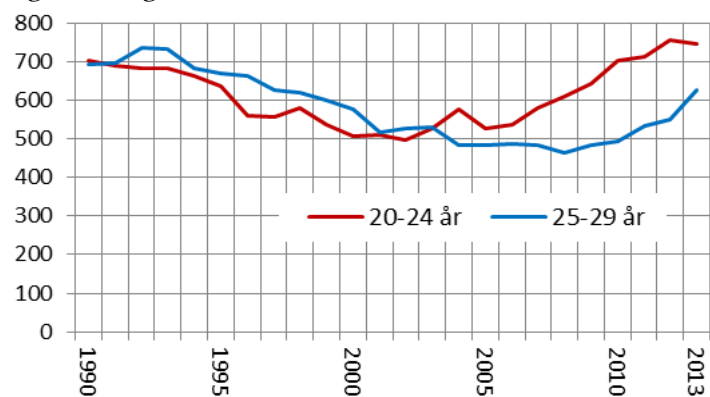
Barnkullarna var i inledningen av 1990-talet var förhållandevis stora. Det högsta födelsetalet under mätperioden uppmättes 1990, för att sedan minska från 1992 till 1998. Från 1999 och framåt har utvecklingen pendlat från år till år. Trenden har ändå varit ett svagt ökande födelsetal.

**Figur 6 - Födelsetal 1990-2013**



Den andel av befolkningen som utgörs av unga i åldern 20-24 år är för tillfället relativt hög. Det är en direkt spegling av de stora födelsekullarna i början av 1990-talet.

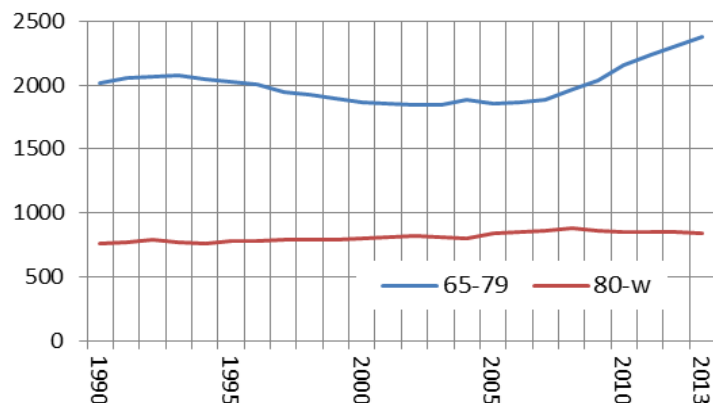
**Figur 7 - Unga i åldern 20-24 år samt 25-29 år**



### Äldre

I dagsläget utgör befolkningen i åldrarna 65- år cirka 25% av kommunens totala befolkning. Antalet invånare i åldrarna 65-79 år minskade under senare delen av 1990-talet fram till slutet av 2000-talet. Åldersgruppen ökade därefter kraftigt och ligger idag på en relativt hög nivå. Åldersgruppen 80- år har ökat konstant under senaste 25 årsperioden, om än i relativt blygsamma tal.

**Figur 8 - Äldre i åldern 65-79 år samt 80-w år**



SBC:s befolkningsprognos bedömer att invånarna i åldern 65-w år ökar med 400 personer fram till 2020 och 800 personer fram till 2043. Den största ökningen bedöms ske i åldersintervallen mellan 70-w år.

Sedan 2010 lämnas investeringsstöd för bland annat äldreboendestäder.

*Boverket*

Enligt socialtjänstlagen skall kommunen ordna lägenheter i särskilda boendeformer för service och omvårdnad av äldre som behöver särskilt stöd. Idag verkar man inom omsorgsverksamheten för att äldre människor får möjlighet att bo kvar i det egna boendet. För att det skall vara möjligt krävs god tillgänglighet i och kring bostaden. Alternativet till att bo kvar i den egna bostaden är särskilt boende för äldre. I juli 2014 finns det 165 lägenheter i särskilt boende samt 16 korttidsplatser. Enligt nu kända planer och befolkningsprognoser kommer behovet av platser inom särskilt boende och andra boendeformer för äldre att öka från och med 2020.

I äldredelegationens delbetänkande (SOU 2007:103) betonas vikten av att ordinarie bostadsutbud, trygghetsboenden och enskilda boenden utvecklas för att tillgodose behovet hos äldre personer. Med hänsyn till förväntad utveckling av åldersgruppen +70 år är det viktigt att det byggs trygghets- respektive seniorboenden i kommunen. Det lokala behovet för lite äldre invånare som vill ha ett tryggt, bekvämt och självständigt boende kartläggs för närvarande i samverkan mellan omsorgsförvaltningen och TBAB.

### **Särskilda behov enligt LSS**

Kommunen har enligt LSS skyldighet att ordna bostad åt personer med funktionsnedsättningar. Bostaden skall vara en fullvärdig lägenhet med gemensamhetsutrymmen, service, aktiviteter och omvårdnad dygnet runt. Bostaden skall vara integrerad i det övriga bostadsbeståndet. Det bedöms att boenden inom den kommunala omsorgen behöver öka något i den närmaste framtiden.

### **Nyanlända**

Gruppen ”nyanlända” har många gånger svårt att hitta in på bostadsmarknaden. Med ”nyanlända” menas här de som har fått uppehållstillstånd av flyktingskäl, humanitära skäl samt vissa av deras anhöriga. Det kommunala ansvaret för bostadsförsörjning gäller nyanlända som fått uppehållstillstånd.

Enligt arbetsmarknadsdepartementet, som till stor del ansvarar för nyanländas etablering i samhället, uppstår problem i etableringsprocess när det tar för lång tid att få bostad. Det innebär att den nyanlände inte kan börja etableringsprocessen med utbildning och/eller arbete i tid. Arbetsförmedlingen och Migrationsverket rapporterar om ökade flyktingströmmar, vilket gör att efterfrågan på bostäder för nyanlända kommer att vara fortsatt högt. Regeringens samordnare för kommunalt flyktingmottagande pekar i ett utkast till slutrapport på kommunernas möjlighet till alternativa lösningar, exempelvis genom köp av småhus för uthyrning som bostäder till nyanlända.

Sett över en 5-årsperiod har flest nyanlända anlänt från Afrikansk stat (29 st), Mellanöstern (33 st), Thailand (18 st), Sydamerikansk stat (13 st) och statslös (17 st).

### **Andra grupper**

Andra grupper som kan ha det svårt på bostadsmarknaden är människor som snabbt står inför en ny livssituation och därmed är i behov av en ny bostad. Det kan vara nyblivna ensamstående genom exempelvis skilsmässa eller dödsfall. Är det dessutom en ensamstående vuxen med hemmaboende barn kan det bli svårt att hitta ett lämpligt boende med hänsyn till boendekonomi, närhet till skolor och aktiviteter m m.

Skilsmäsofrekvensen i Tanums kommun fluktuerar något från år till år, men ligger i stora drag någorlunda jämt. År 2013 skilde sig 56 kommuninvånare. Ett rimligt antagande är att ungefär hälften av dessa är i snabbt behov av ny bostad. Samma år blev 34 gifta kvinnor och män ensamstående genom dödsfall. Det är ett jämförelsevis lågt antal. Sett över tid ligger motsvarande tal ofta kring 50-60 personer per år.

### **Hushåll**

Den mest intressanta parametern vid boendeplanering är inte antalet individer i sig, utan hur man bildar hushåll. Antalet boende per hushåll har successivt sjunkit under 1900-talet. Som en direkt följd har antalet hushåll ökat. Det är framför allt andelen ensamhushåll som har ökat.

2012 bestod snitthushållet i Tanum av 2,18 personer.

SCB

**Figur 9 - Hushållssammansättning 2012**

Storlek	Hushåll	%	Personer	%
1 person	1 992	37	1 992	16
2 personer	1 882	35	3 764	31
3 personer	651	12	1 953	16
4 personer	619	11	2 476	20
5 personer	221	4	1 105	9
6 personer	58	1	348	3
7+ personer	32	1	261	2
Uppgift saknas	-	-	371	3
<b>Samtliga</b>	<b>5 455</b>	<b>100</b>	<b>12 270</b>	<b>100</b>



### ***Arbetsmarknad och sysselsättning***

Kommunen har under senare år tappat flera arbetstillfällen inom produktionsverksamhet. Först lade IAC ned sin verksamhet i Tanumshede 2008, vilket innebar att 325 arbetstillfällen försvann. ExtraFilm lade sedan ned sin verksamhet i Tanumshede 2010, vilket innebar att ytterligare 50 arbetstillfällen försvann.

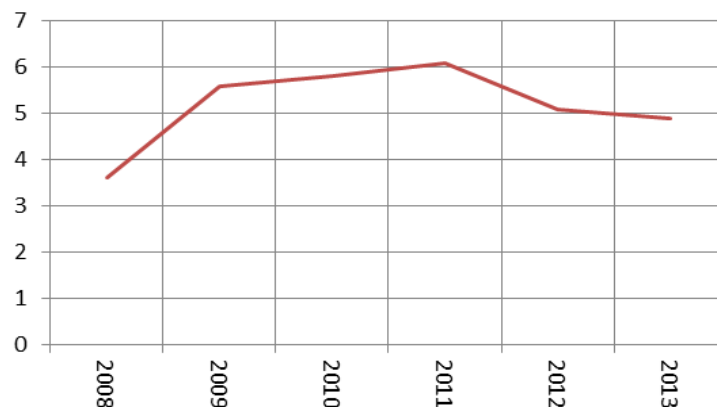
I närregionen har det under samma tidsrymd tillkommit arbetstillfällen inom främst handeln. Utbyggnaden av Nordby köpcenter vid norska gränsen har sannolikt inneburit en del arbetstillfällen för Tanumsborna. Likaså bör utbyggnaden av Torps handelsområde i Uddevalla ha inneburit arbetstillfällen. Dessa arbetstillfällen inom handeln vänder sig ofta till den lite yngre arbetskraften.

Lokalt har arbetstillfällen inom handeln skapats genom Sportshopens utbyggnad 2012. I november 2014 invigs det nya handelsområdet på Oppen, strax utanför Tanumshede. Handelsområdet beräknas sysselsätta omkring 400 personer i olika grad.

Besöksnäringen i Tanums kommun är omfattande och en växande bransch. Branschen är relativt säsongsbetonad. Det pågår ständiga försök till säsongsförlängning genom evenemang, skaldjursresor m m. Dagbefolkningen som är sysselsatta i hotell- och restaurangbranschen utgör ca 8% av arbetstillfällena i kommunen. Motsvarande sysselsättningsgrad i Riket är ca 3%. Branschen sysselsätter härutöver ett stort antal unga säsongsanställda.

Andelen öppet arbetslösa i Tanums kommun uppgår enligt arbetsförmedlingen till 6,1% av arbetskraften per januari 2014. Det är 2,5 procentenheter lägre än i riket och 2,1 procentenheter lägre än länet. Motsvarande uppgifter för ungdomar 16-24 år är 11,9% arbetslöshet i Tanum, vilket är 4,7 procentenheter lägre än riket och 3,1 procentenheter lägre än länet.

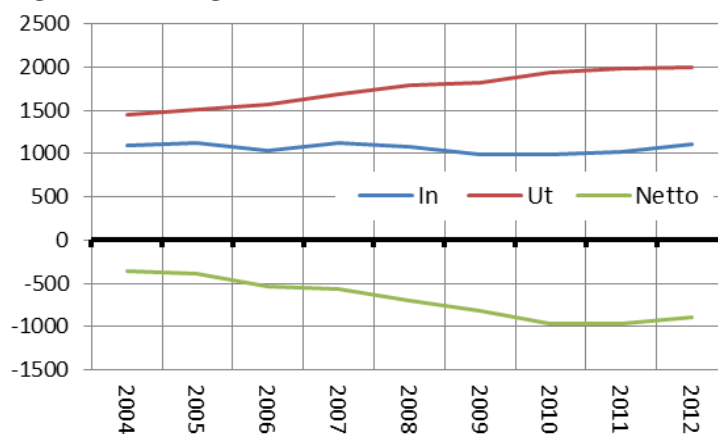
***Figur 10 - Öppet arbetslösa 2008-2013 (% 16-64 år)***



### **Pendling**

Tanums kommun har ett negativt pendlingsnetto, det vill säga att fler pendlar ut ur kommunen än in. År 2012 var pendlingsnettot -890 personer. Sett över de senaste fem åren har trenden varit tydlig med en minskande inpendling och en allt större utpendling. År 2012 innebar ett trendbrott då nettot var något bättre än de två närmast föregående åren.

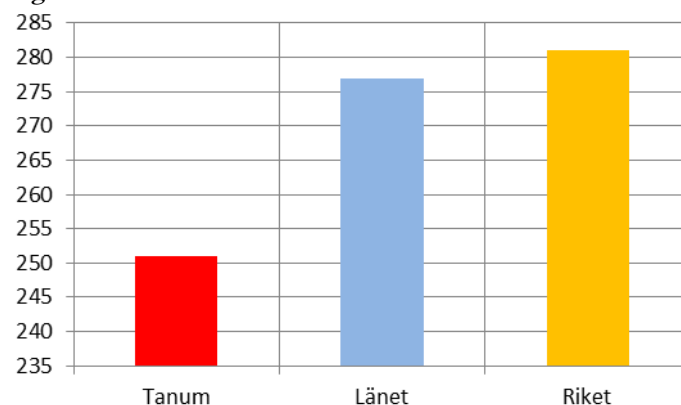
**Figur 11 - Pendling 2004-2012**



### **Inkomst**

Medelinkomsten i Tanum uppgick 2012 till drygt 250 tkr. Det motsvarar ungefär läget i närliggande kommuner, men är ungefär 25-30 tkr lägre än snittet för Regionen respektive Riket. Enligt tillgänglig statistik 2011 arbetspendlade 60 invånare från Tanum till Norge. De som arbetar i en gränskommun i Norge beskattas enligt en särskild överenskommelse i Norge och syns inte i den svenska statistiken.

**Figur 12 - Medelinkomst 2012**



### **Bostadsbeståndet**

Bostadsbeståndet förändras över tid beroende på nybyggnation, ombyggnation, rivning, permanentning av fritidshus respektive omvandling av permanentbostäder till fritidshus.

Enligt Bostadsmarknadsenkät 2013 finns det 614 allmännyttiga lägenheter i Tanums kommun. En av dessa var outhyrd.

*Boverket*

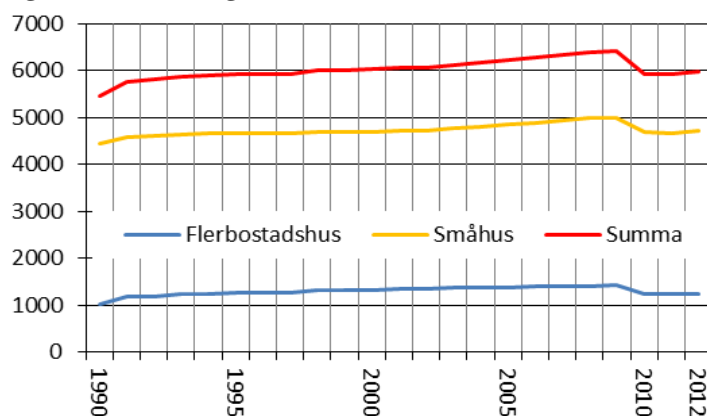
Enligt Arena för tillväxt byggdes 5,2 bostadslägenheter/1 000 invånare i Tanums kommun 2007-2012. Riksgenomsnittet var 2,6 lägenheter/1 000 invånare under samma period. Det finns dock en skevhet i redovisningen eftersom alla bostäder inte används för det redovisade syftet, d v s helårsboende. Som framgår av figur 13 sker det största nettotillskottet av bostadslägenheter i form av småhus.

Figur 13 - Nybyggda bostadslägenheter 2008-2012

År	Typ	Upplåtelseform			Storlek (rok)						
		Hr	Br	Är	1	2	3	4	5	6	7+
2008	Småhus	-	-	43	-	2	4	8	12	9	8
	Flerbostadshus	12	-	-	-	7	5	-	-	-	-
2009	Småhus	-	-	22	-	-	3	5	4	6	4
	Flerbostadshus	-	-	6	-	-	4	2	-	-	-
2010	Småhus	-	-	70	-	2	8	28	14	11	7
	Flerbostadshus	-	-	18	10	3	5	-	-	-	-
2011	Småhus	-	-	21	-	-	2	6	5	7	1
	Flerbostadshus	-	-	17	5	5	6	1	-	-	-
2012	Småhus	-	14	40	-	1	13	16	9	12	3
	Flerbostadshus	18	-	-	1	14	1	1	1	-	-
<b>Summa</b>		<b>30</b>	<b>14</b>	<b>237</b>	<b>16</b>	<b>34</b>	<b>51</b>	<b>67</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>23</b>

Flest befintliga lägenheter i flerbostadshus skapades under 1960- och 80-talen. Mellan 1961-1970 skapades 204 hyreslägenheter och mellan 1981-1990 skapades 444 hyreslägenheter i flerbostadshus. Av de hyreslägenheter som producerades under 1960-talet har 16 lägenheter rivits.

Figur 14 - Bostadslägenheter 1990-2012



Enligt Bostadsmarknadsenkät 2013 förväntas det byggas 90 lgh 2013 och 80 lgh 2014.

*Boverket*

Sett till upplåtelseform i flerbostadshus är hyresrätt absolut vanligast. Av 1 248 lägenheter i flerbostadshus upplåts 1 177 med hyresrätt, 48 upplåts med bostadsrätt och 23 upplåts med äganderätt. Samtliga bostadsrätter i flerbostadshus finns i Grebbestad, medan lägenheterna med äganderätt återfinns i Tanumshede, Hamburgsund, Fjällbacka och Sannäs.

*Figur 15 - Bostadslägenheter efter upplåtelseform 2013*

Form	Hr	Br	Är	Totalt
Småhus	190	149	4200	4 539
Flerbostadshus	1060	28	17	1 105
Övriga hus	128	8	0	136
<b>Summa</b>	<b>1378</b>	<b>185</b>	<b>4217</b>	<b>5 780</b>
Fritidshus				6 034
<b>Totalt</b>				<b>11 814</b>

*Figur 16 - Bostadslägenheter efter ort och upplåtelseform 2013*

Ort	Hr	Br	Är	Totalt
Tanumshede	392	37	376	805
Grebbestad	324	83	499	906
Fjällbacka	222	10	279	511
Hamburgsund	165	24	335	524
Rabbalshede	40	15	71	126
Östad	65	0	58	123
Sannäs	11	0	40	51
Havstensund	28	0	58	86
Kämpersvik	3	0	41	44
Kville	24	5	53	82
Slottet-Heestrand	9	0	116	125
Svenneby	3	0	103	106
Lur	8	0	42	50
Backa	1	11	28	40
Landsbygd	83	0	2 118	2 201
<b>Totalt</b>	<b>1 378</b>	<b>185</b>	<b>4 217</b>	<b>5 780</b>

Redovisningen av bostäder ovan grundas på den för tillfället senast tillgängliga officiella statistiken från SCB per 2013 och omfattar både privatägda och allmännyttiga bostäder. SCB:s definition av flerbostadshus är byggnad innehållande tre eller fler bostadslägenheter. Med "Övriga hus" menas byggnader som har en annan huvudsaklig användning än för bostäder. Efter brytpunkten för redovisningen har det tillkommit bostadslägenheter i samtliga kategorier. Utöver de redovisade bostäderna ovan finns det en ytterligare kategori som benämns "Specialbostäder" och som utgör boende för bland andra äldre och funktionshindrade. Det fanns 199 specialbostäder i Tanums kommun 2013.

Om man vill spetsa till det kan man säga att det inte är någon egentlig brist på potentiellt boende i kommunen. Om hänsyn tas till att det finns 6 200 delårsbostäder är det potentiella utbudet stort. I stort sett en bostadslägenhet per kommuninvånare. Många av dessa delårsbostäder återfinns numera i de centrala delarna av kustsamhällena.

I Länsstyrelsens rapport om hel- och fritidsboende i norra Bohusläns kustzon (2013:12) framgår att syftet med nyare bebyggelse numera ofta förfelas eftersom planerad helårsbebyggelse i småhus omvandlas till delårsboende. Undersökningen visar att av 37 studerade detaljplaner med uttalat syfte för helårsboende är det endast 59% som uppfyller det ursprungliga syftet. Övriga används för delårsboende. Undersökningen visar att andelen helårsboende är högre i områden med kommunal exploatering än i områden med privat exploatör.

Undersökningen visar också på en obalans av bebyggelseutvecklingen i Bohusläns kustzon då det tillfördes ca 2 000 helårsbostäder 2000-2011, medan områdets befolkning minskade med 300 personer under samma tid.

### ***Efterfrågan på bostäder***

Det finns ingen bostadsförmedling eller formell lägenhetskö i Tanums kommun. Varje fastighetsägare sköter själv fördelning av lägenheter. Tanums Bostäder AB har en intresselista för bostad. TBAB bedömer att lägenhetsutbudet inte matchar efterfrågan. Det är främst i Tanumshede och Grebbestad som lägenheter efterfrågas av lite yngre invånare. Det är ofta ensamstående och mindre familjer som ännu inte vill köpa hus som efterfrågar lägenheterna. Det finns också äldre invånare som önskar ett billigare och enklare boende än eget hus.

### ***Planer för nya bostäder***

En sammanställning som gjorts av utvecklingsavdelningen per februari 2014 visar att det finns det planer för drygt 1 000 nya bostäder inom Tanums kommun fram till 2020. Om alla planer förverkligas fördelas bostäderna på cirka 130 hyreslägenheter, 350 ägarlägenheter/bostadsrätter och 570 enfamiljshus. Sammanlagt berörs ungefär 30 planområden. Sammanställning efter typ, antal lägenheter och område **bilaga**.

### ***Ledig mark och tomtkö***

I juni 2014 finns 45 lediga kommunala tomter i kommunen. Samtidigt är 293 intressenter uppsatta i den kommunala tomtkön. Efterfrågan på tomter är störst i kustsamhällena. Det bedöms att det finns en hel del luft i tomtkön. Ledig mark och tomtkö fördelat på samhälle **bilaga**.

### ***Bostadsmarknaden delregionalt***

Bostadssituationen i de närmaste kommunerna är likartad. Det finns inga vakanser i någon av de allmännyttiga bolagens lägenhetsbestånd. Det är sannolikt att situationen är likadan hos de privata hyresvärdarna.

---

## 5 Sammanfattning och behovsanalys

Det finns idag en efterfrågan av hyresbostäder i kommunen som inte möts upp med ett balanserat utbud. Det är främst yngre och äldre personer som efterfrågar bostäderna.

Även om behovet av lite enklare och billigare lägenheter redan idag är relativt stort kan efterfrågan komma att öka ytterligare i närtid. Tillkomsten av nya arbetstillfällen inom handeln leder sannolikt till att delar av den lite yngre arbetskraften väljer att bo kvar i kommunen. Det vill säga om det finns bostäder. På samma sätt kan det förväntas att arbetskraft på pendlingsavstånd i närregionen kommer att efterfråga bostäder nära arbetsplatsen. Med en fullt utbyggd E6 är annars daglig pendling över kommungränsen ett alternativ, som för kommunens del innebär förlorade skatteintäkter.

Äldres behov av lägenheter behöver analyseras. Vilket är behovet av lägenheter i ordinärt boende på kort-, medel- och lång sikt? Förändrade principer för omvårdnad gör att allt fler ges omsorg i det egna boendet. De lägenheter som bebos av äldre invånare omsätts därför inte på samma sätt som tidigare. Det kan vara en förklaring till att teorin om flyttkedjor inte ensamt löser problemet med bostadsbrist.

För att snabbt nå effekt med bostadsbristen för främst yngre kan eventuellt tillskott av modulbostäder vara ett alternativ. Modulbostäderna håller bra kvalitet och är ett relativt kostnadseffektivt sätt att få snabb effekt. Ett annat sätt kan vara förtätning av nuvarande lägenhetsbestånd genom inredning av vinds- och källarutrymmen där det är möjligt.

Kommunen har bostadsförsörjningsansvar för nyanlända. Antalet nyanlända förväntas öka i antal i närtid och därmed också behovet av bostäder.

Kommunens vision för befolkningsutveckling är att dagens 12 300 invånare skall öka till 13 000 invånare. Med rådande boendetäthet innebär det att det behöver tillföras 320 bostadslägenheter till nuvarande bestånd av helårsbostäder. På motsvarande sätt behöver drygt 90 bostadslägenheter tillföras nuvarande bestånd om den redovisade befolkningsprognosen faller in så att vi har drygt 12 500 invånare 2020. Det bedöms främst vara lägenheter för mindre hushåll som behöver tillskapas.

Bostadslägenheter i Tanums kommun utgörs i stor utsträckning av småhus. Bostadslägenheter i flerfamiljshus utgör endast ca 25% av hela beståndet. En ytterligare omständighet är att delar av småhusbeståndet omvandlas till delårsboende. Det gäller såväl äldre som nyare bebyggelse.

Prisbilden för småhus är relativt hög. Det gör att många unga familjer kan ha svårt att hitta en bostad nära kusten. En del av småhusen omvandlas istället till delårsboende av resursstarka köpare.

Den vanligaste upplåtelseformen i flerbostadshus är hyresrätt. Endast 5,5% av lägenheterna i flerfamiljshus upplåts med bostadsrätt eller äganderätt. I småhusen utgör hyresrätt och bostadsrätt 6,7% av samtliga bostäder. Det skulle sannolikt vara bra för bostadsmarknaden att dels få fler lägenheter i flerfamiljshus, men också en större spridning på upplåtelseformer.

Det skulle antagligen också vara bra att få en större spridning på upplåtelseform i småhusbeståndet (par-/kedjehus). Det ger fler valmöjligheter och större flexibilitet för fler grupper.

---

## 6 Bostadsförsörjningsstrategi

### *Övergripande samhällsbyggnads mål*

Det övergripande samhällsbyggnads målet återfinns i ”Program till Översiktsplan 2030” och anger kommunens färdriktning för att nå visionen om 13 000 invånare.

*”I hela kommunen skall finnas ett varierat utbud av boendetyper och upplåtelseformer som är anpassade för människor i olika skeden i av livet och som främjar belårsboende.”*

### *Mål för bostadsförsörjning*

Tanums kommun har följande mål för bostadsförsörjning.

- Tanums kommun skall verka för ett balanserat bostadsutbud som motsvarar efterfrågan. Det gäller fördelning av såväl boendeformer som upplåtelseformer.
- Tanums kommun skall uppfattas som en trygg och säker kommun som erbjuder goda boendemiljöer för alla.
- Jämställdhets- och jämlikhetshänsyn skall tas vid planering av boende och boendemiljöer. I det innefattas likställdhet mellan könen samt integration med hänsyn till socioekonomiska förhållanden och etnicitet.
- Produktion av lägenheter i flerbostadshus skall öka. Det gäller både hyres- och bostadsrätter.
- Produktion av nya bostäder i flerbostadshus bör ske i samverkan mellan alla aktörer på bostadsmarknaden.
- Produktion av nya bostäder i flerbostadshus bör främst ske i närheten av befintlig service.
- Produktion av mindre lägenheter för yngre och äldre personer skall uppmuntras.
- Initiativ till produktion av trygghets- och seniorboenden för åldrarna +70 år skall uppmuntras.
- Produktion av nya bostäder skall stimulera till flyttkedjor.
- Småhusbebyggelse på landsbygden skall uppmuntras.



### ***Strategi för bostadsförsörjning***

Tanums kommun har följande strategi för bostadsförsörjning.

- Kommunen skall ha god mark- och planberedskap för att kunna uppnå målet om 13 000 kommuninvånare inom rimlig tid. Med ett större eget markinnehav har kommunen möjlighet att påverka markanvändning genom att ställa villkor om byggnation vid försäljning.
- Kommunen skall kontinuerligt utveckla rutinerna för hantering av bygg- och markfrågor i syfte att underlätta för byggande och bosättning.
- Kommunen skall i lämpliga områden arbeta med flexibla användningssätt av mark. Syftet är att möjliggöra för olika typer av boenden samt att undvika framtida planändringar som är både tidsödande och kostsamt.

### ***Aktualitetsförklaring***

Denna strategi skall aktualitetsförklaras varje mandatperiod.

---

**Använda och refererade källor**

Arbetsförmedlingen  
Arbetsmarknadsdepartementet  
Arena för tillväxt  
Boverket  
Länstyrelsen Västra Götalands län  
Länstyrelsen Stockholms län  
Post- och telestyrelsen (PTS)  
Regeringen  
Riksrevisionen  
Statistiska centralbyrån (SCB)  
Skatteverket  
Socialdepartementet  
Sotenäs Bostäder AB  
Strömstadsbyggen (muntlig)  
Tanums Bostäder AB (TBAB)  
Tanum kommun  
    Barn- och utbildningsförvaltningen  
    Kommunkansliet  
    Mark- och exploateringsavdelningen  
    Omsorgsförvaltningen  
    Planavdelningen  
    Utvecklingsavdelningen  
Uddevallahem Bostadsstiftelse  
Västdatabasen  
Västra Götalandsregionen

## Bilagedel

Kommunen hanterar sammanlagt cirka 50 detaljplaner. Planerna är i olika stadier av det arbete som leder till antagen detaljplan. Drygt en tredjedel av planerna är initierade av privata aktörer. Resterande planer är initierade av kommunen eller TBAB.

Bilagan redovisar planerat bostadsbyggande fördelat på samhällen. Uppgifterna är aktuella per våren 2014. Om alla planer förverkligas tillskapas över 1 000 nya bostäder fördelat på cirka 130 hyreslägenheter, 350 ägarlägenheter/bostadsrätter samt 570 tomter för enbostadshus.

Under tabellrubriken "*Tidsperiod*" anges när detaljplanen kan vara klar eller byggnation starta. Uppgiften är en uppskattning som kan komma att justeras.

Tidserier för befolkningsutveckling liksom aktuella befolkningsuppgifter för samtliga samhällen och landsbygdsområden finns på kommunens hemsida ([www.tanum.se/kommun&politik/kommunfakta](http://www.tanum.se/kommun&politik/kommunfakta)).

## Tanumshede

Område	Exploatör	Antal	Tidsperiod
Vinbäck		25 kommunala tomter	Lediga tomter
Centrum	Privat	65 lgh (Är)	2015-17
Centrum	Privat	15 lgh (Hr)	2015-17
Postvägen	TBAB	20 lgh (Hr), 30 lgh (Är)	2016-18
Hedeskogsvägen (påbyggnad)	TBAB	40-50 lgh (Hr)	2020
Tanum 1:3	TBAB	30 lgh (Hr)	2015-17

I Tanumshede finns lediga kommunala tomter och outnyttjade byggrätter.  
Det är för närvarande inga intressenter i den kommunala tomtkön.

## Grebbestad

Område	Exploatör	Antal	Tidsperiod
Gissleröd		17 kommunala tomter	Lediga tomter
Anneberg		17 kommunala tomter	2015-16
Anneberg	TBAB	20 lgh (Hr), 30 lgh (Är)	2015
Kuseröd 1:2, 1:3	TBAB	24 lgh (Är)	2015-18
Bocken	TBAB	10 lgh (Hr), 30 lgh (Är)	2015-18
	Privat	213 privata tomter	2015-18
	Privat	100 lgh (Är)	2016-18

I Grebbestad finns lediga privata tomter.  
Det är för närvarande 85 intressenter i den kommunalatomtkön.

## Kämpersvik

Område	Exploatör	Antal	Tidsperiod
	Privat	28 tomter, 10 lgh (Är)	2015-16
	Privat	29 tomter	Lediga tomter

I Kämpersvik finns lediga privata tomter.  
Det är för närvarande inga intressenter i den kommunala tomtkön.

## Fjällbacka

Område	Exploatör	Antal	Tidsperiod
Slänten		23 kommunala tomter	2015
Vetteberget		15 kommunala tomter	2020
	Privat	25 tomter	2016
	Privat	20 lgh (År)	2016

Det är för närvarande 127 intressenter i den kommunala tomtkön.

## Hamburgsund

Område	Exploatör	Antal	Tidsperiod
Norgård 2:156		4 kommunala tomter	2014
	Privat	8 tomter	Lediga tomter
	Privat	5 tomter	2014
	Privat	70 tomter	2016
	Privat	20 tomter	2018

I Hamburgsund finns lediga privata tomter.

Det är för närvarande 21 intressenter i den kommunala tomtkön.

## Resö

Område	Exploatör	Antal	Tidsperiod
Kommunala tomter		15 kommunala tomter	2016-18
	Privat	13 tomter	2016-18
	Privat	6 lgh (Hr)	2016-18

Det är för närvarande 27 intressenter i den kommunala tomtkön.

## Östad

Område	Exploatör	Antal	Tidsperiod
"Mormorshuset"	TBAB	12 lgh (Hr)	Uppgift saknas
Kommunala tomter		13 kommunala tomter	Lediga tomter

Det är för närvarande inga intressenter i den kommunala tomtkön.

## Lur

Område	Exploatör	Antal	Tidsperiod
Kommunala tomter		3 tomter	Lediga tomter

Det är för närvarande inga intressenter i den kommunala tomtkön.

## Rabbalshede

Område	Exploatör	Antal	Tidsperiod
Kommunala tomter		4 kommunala tomter	Lediga tomter

Det är för närvarande inga intressenter i den kommunala tomtkön.

## Havstensund

Område	Exploatör	Antal	Tidsperiod
Badberget		6 kommunala tomter	2015

Det är för närvarande 29 intressenter i den kommunala tomtkön.

## Kville

Område	Exploatör	Antal	Tidsperiod
Kommunala tomter		1 kommunala tomt	Ledig tomt

Det är för närvarande inga intressenter i den kommunala tomtkön.

## Gerlesborg

Område	Exploatör	Antal	Tidsperiod
Andreastorpet		14 kommunala tomter	2015

Det är för närvarande inga intressenter i den kommunala tomtkön.

## Sannäs

Område	Exploatör	Antal	Tidsperiod
	Privat	21 tomter	2015-16

Det är för närvarande inga intressenter i den kommunala tomtkön.