

# Bostadsförsörjningsprogram 2024–2027



|                              |   |
|------------------------------|---|
| Typ av styrdokument          | Program   |
| Beslutsinstans               | Kommunfullmäktige                                 |
| Beslutsdatum och paragraf    | 2023-11-16, § 187                                 |
| Diarienummer                 | KS 2022/323                                       |
| Datum för senaste revidering | 2023-11-02  |
| Giltighetstid                | 2024-01-01 – 2027-12-31                           |
| Dokumentansvarig funktion    | Avdelningschef Plan- och byggavdelningen          |
| Målgrupp för dokumentet      | Samtliga nämnder och styrelser inom Tjörns kommun |



# Innehåll

|  |          |
|--|----------|
| <b>Sammanfattning</b>  | <b>1</b> |
| <b>1 Inledning</b>   | <b>3</b> |
| 1.1 Syfte.....   | 3        |
| 1.2 Metod.....   | 4        |
| 1.3 Läsanvisning.....  | 4        |
| 1.4 Nationella och regionala mål .....   | 5        |
| 1.4.1 Agenda 2030 - De globala målen för hållbar utveckling...5                          |          |
| 1.4.2 Nationellt mål för boende och samhällsplanering.....5                              |          |
| 1.4.3 Västra Götalandsregionens vision "Det goda livet" .....                            | 5        |
| 1.4.4 "Hållbar tillväxt" (Göteborgsregionen).....5                                       |          |
| 1.4.5 Bostadsförsörjningsprogrammets bäring mot målen .....                              | 6        |
| <b>2 Riktlinjer och åtgärder för bostadsförsörjning</b>                                  | <b>7</b> |
| 2.1 Riktlinjer för bostadsförsörjning.....   | 8        |
| 2.2 Åtgärder .....   | 8        |
| 2.3 Kommunens verktyg.....   | 10       |
| 2.3.1 Förvaltningsöverskridande samarbete .....  | 10       |
| 2.3.2 Markinnehav.....   | 10       |
| 2.3.3 Kommunala planmonopolet .....  | 10       |
| 2.3.4 Tjörns bostads AB (TBAB) .....   | 10       |
| 2.3.5 Bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden<br>samt ekonomiskt stöd..... | 11       |

## Sammanfattning

Alla ska ha förutsättningar att leva i goda bostäder, och kommunen har ansvar att förbereda och genomföra lämpliga åtgärder för bostadsförsörjningen. Detta bostadsförsörjningsprogram anger mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen i Tjörns kommun 2024–2027. Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att redogöra för Tjörns kommuns bostadspolitik samt vilka prioriteringar och särskilda åtgärder som behövs för att förbättra bostadsförsörjningen i kommunen. Programmet ska möjliggöra bostäder för dem vars bostadsbehov inte täcks av den ordinarie bostadsmarknaden.

Huvudstrategin för Tjörns kommuns bebyggelseutveckling är att merparten av ny bebyggelse ska tillkomma i eller i anslutning till de fem serviceorterna Skärhamn, Rönnäng, Källekärr, Höviksnäs och Myggenäs där det finns befintlig infrastruktur och service. Tjörns kommun ska verka för att det skapas bostäder för alla under livets olika faser för att stärka den sociala, ekologiska och ekonomiska hållbarheten. Det ska finnas ett brett utbud av bostäder i varierande upplåtelseformer och storlekar för att vara en åretruntlevande ö. Med anledning av kommunens höga natur- och kulturmiljövärden och andra allmänna intressen finns det begränsat med byggbar mark, vilket medför att det befintliga bostadsbeståndet och kommunens markresurs måste användas effektivt. En stor del av bostadsbehovet tillgodoses inom det befintliga beståndet. Kommunen ska främja hållbar omvandling av fritidshus till året-runt-bostäder där det kan ske på ett hållbart sätt och underlätta flyttkedjor genom att bygga boendeformer som idag saknas. Variationen av bostadstyper och upplåtelseformer ska öka.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen:

1. Använd planmonopolet och möjliggör bostäder inom områden som pekats ut i översiktsplanen.
2. Bygg merparten av nya bostäder genom förtätning inom och i direkt anslutning till serviceorter nära befintlig bebyggelse.
3. Öka andelen lägenheter och prioritera flerbostadshus för att skapa heterogena bostadsområden med blandade boendeformer och skapa förutsättningar för flyttkedjor.
4. Möjliggör omvandling av fritidsbostäder till åretruntbostäder där det bedöms lämpligt.

5. Säkerställ tillgång till bostäder för grupper som inte kan tillgodose sitt behov på den ordinarie bostadsmarknaden.

För att uppnå riktlinjerna har ett antal åtgärder preciserats. Samhällsbyggnadsnämnden, kommunstyrelsen, socialnämnden och styrelsen för Tjörns bostads AB (TBAB) är ansvariga för att genomföra åtgärderna. Kommunen har flera verktyg för att säkerställa bostadsförsörjningen såsom planmonopol, strategiskt markinnehav, det kommunala bostadsbolaget och ekonomiskt stöd eller annan hjälp för grupper som inte kan ordna bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.

Bostadsförsörjningsprogrammet bygger på kommunala mål och ställningstaganden (utvecklat i bilaga A), samt på analys av kommunens demografi och bostadsbehov (utvecklat i bilaga B). Bilagorna diskuterar bland annat bostadsbrist, marknadsförutsättningar, utbyggnadspotential och befolkningsprognos. I bilagorna görs en analys av olika scenarier för befolkningsutveckling.

Oavsett i vilken takt befolkningen kommer öka de närmaste åren måste bostadsförsörjningsprogrammet möjliggöra för att alla ska ha bostad. Resonemang om bostadsbehov är utvecklat i bilaga B till detta bostadsförsörjningsprogram, men sammanfattningsvis har Tjörns kommun ett ensidigt bostadsbestånd samtidigt som en åldrande befolkning (oavsett befolkningsscenario) medför ett ökat behov av fler boendetyper än småhus. Genom att bygga hyresrätter kan småhus i det befintliga beståndet frigöras så att yngre och barnfamiljer kan flytta till Tjörns kommun.

# 1 Inledning

Alla ska ha förutsättningar att leva i goda bostäder, och kommunen har ansvar att förbereda och genomföra lämpliga åtgärder för bostadsförsörjningen. Kommunen ska ta fram riktlinjer för planeringen av bostadsförsörjningen i kommunen (lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar). Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett angeläget allmänt intresse. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod och utgöra underlag för framtida planläggning. I Tjörns kommun kallas detta styrdokument för Bostadsförsörjningsprogram i stället för Riktlinjer för bostadsförsörjning.

Nedanstående punkter ska, enligt lag, ingå:

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

## 1.1 Syfte

Detta bostadsförsörjningsprogram anger mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen i Tjörns kommun 2024–2027. Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att redogöra för Tjörns kommuns bostadspolitik samt vilka prioriteringar och särskilda åtgärder som behövs för att förbättra bostadsförsörjningen i kommunen. Programmet ska möjliggöra bostäder för dem vars bostadsbehov inte täcks av den ordinarie bostadsmarknaden.

### *Ändring av bostadsförsörjningslagen*

En ändring av lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar trädde i kraft den 1 oktober 2022. Ändringen innebar att kraven på den analys som ska ligga till grund för uppgifterna i riktlinjerna får en tydligare inriktning mot bostadsbristen i kommunen. Utöver den analys av den demografiska utvecklingen och marknadsförutsättningarna som ska göras, ska uppgifterna i riktlinjerna särskilt grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Vidare ska kommunen genomföra sin analys med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får även använda ytterligare underlag som den bedömer behövs för analysen.

## 1.2 Metod

Bostadsförsörjningsprogrammet har tagits fram under 2021-2023 av planavdelningen, parallellt med en ny översiktsplan. Tidigt under processen hölls inledande möte med Länsstyrelsen. Kommunen hade även en tidig avstämning med Göteborgsregionen angående befolkningstillväxt. Internt har programmet diskuterats och förankrats med socialförvaltningen, kommunstyrelseförvaltningen (fastighetsavdelningen) och kommunens bostadsbolag Tjörns bostads AB (TBAB).

Bostadsförsörjningsprogrammet skickades på remiss under våren 2023 och synpunkter kom från Länsstyrelsen, kommunala nämnder, TBAB, grannkommuner samt Göteborgsregionen. Efter remissen har synpunkterna arbetats in och förslag till bostadsförsörjningsprogram har reviderats.

Analysen av befolkningens och bostadsmarknadens behov utgår från uppgifter från kommunens förvaltningar och bolag, interna planeringsdokument, Boverkets bostadsmarknadsenkät, Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys, SCB och statistikdatabasen Kolada.

## 1.3 Läsanvisning

Bostadsförsörjningsprogrammet har två avsnitt. Inledningsvis presenteras kommunens lagbundna krav samt nationella och regionala mål. I avsnitt 2 anges kommunens mål för bostadsförsörjningen, framtagna riktlinjer samt åtgärder för att nå dessa.

I bilaga A redovisas kommunens övergripande mål och strategier gällande befolkningsutveckling och översiktsplan samt utbyggnadspotential.

I bilaga B presenteras en sammanfattning av kommunens demografi och bostadsbehov.

Bostadsförsörjningsprogrammet överlappar i några fall lokalförsörjningsplanen gällande särskilt boende för äldre, grupp- och servicebostäder samt bostäder för socialt utsatta grupper. Lokalförsörjningsplanen är mer utförlig avseende behov, prognos, tidplan och budget.

## 1.4 Nationella och regionala mål

### 1.4.1 Agenda 2030 - De globala målen för hållbar utveckling

FN:s mål är att alla människor globalt ska kunna leva hållbart och tryggt. För bostadsbyggnation är mål 11; *Hållbara städer och samhällen* av särskild betydelse. Säkra bostäder till överkomlig kostnad, hållbara transportsystem, inkluderande och hållbar urbanisering, skydda natur- och kulturarv, minska miljöpåverkan samt säkra och inkluderande grönområden för alla, med mera. Även flera av de andra målen är av stor betydelse, exempelvis mål 5 om jämställdhet och mål 10 om minskad ojämlikhet.

Andra relevanta internationella riktlinjer är exempelvis FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna och Barnkonventionen.

### 1.4.2 Nationellt mål för boende och samhällsplanering

Regeringens övergripande mål 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.

### 1.4.3 Västra Götalandsregionens vision "Det goda livet"

Västra Götalandsregionens vision *Det goda livet* anger det framtida önskade målet för hela regionen. Visionen är den gemensamma utgångspunkten för hur Västra Götaland ska utvecklas för att vara en attraktiv region att bo och verka i. För att uppnå detta har bland annat den regionala utvecklingsstrategin (RUS) för Västra Götaland antagits. Den anger riktningen för det regionala utvecklingsarbetet 2021-2030. Strategin tar sin utgångspunkt i de stora samhällsutmaningarna och behovet av att ställa om mot ett mer hållbart och konkurrenskraftigt samhälle. Bland annat att öka inkludering, minska boendesegregation samt att skapa attraktiva livsmiljöer.

### 1.4.4 "Hållbar tillväxt" (Göteborgsregionen)

*Hållbar tillväxt* (GR 2013) anger att "befolkningsökningen inom Göteborgsregionen ska vara minst 10 000 invånare per år" vilket motsvarar ca 1 %. På senare år har GR generellt rekommenderat kommunerna en årlig befolkningstillväxt på 1,5 %. För mindre kommuner bedöms dock årlig ökning över 1 % vara utmanande för att utbyggnad av service och infrastruktur ska hinnas med i samma takt.



#### **1.4.5 Bostadsförsörjningsprogrammets bäring mot målen**

I nästa avsnitt presenteras kommunens riktlinjer och åtgärder för bostadsförsörjningen. Riktlinje 1, 2, 3, 4 och 6 har alla bäring mot målen om att minska klimatpåverkan och skapa en långsiktig hushållning av naturresurser. Riktlinje 2, 3, 5, 6 och 7 har bäring mot målen om att skapa socialt hållbara bostäder för en minskad boendesegregation samt goda, inkluderande och attraktiva livsmiljöer som möter efterfrågan och behov.

## 2 Riktlinjer och åtgärder för bostadsförsörjning

Tjörns kommun ska verka för bostäder för alla under livets olika faser i syfte att stärka den sociala, ekologiska och ekonomiska hållbarheten. Det ska finnas ett brett utbud av bostäder i varierande upplåtelseformer och storlekar för att vara en åretruntlevande ö. Huvudstrategin för Tjörns kommuns bebyggelseutveckling är att merparten av ny bebyggelse ska tillkomma i eller i anslutning till de fem serviceorterna Skärhamn, Rönnäng, Källekärr, Höviksnäs och Myggenäs där det finns befintlig infrastruktur och service. Med anledning av kommunens höga natur- och kulturmiljövärden och andra allmänna intressen finns det begränsat med byggbar mark, vilket medför att det befintliga bostadsbeståndet och kommunens markresurs måste användas effektivt. En stor del av bostadsbehovet tillgodoses inom det befintliga beståndet. Kommunen ska främja hållbar omvandling av fritidshus till året-runt-bostäder där det kan ske på ett hållbart sätt och underlätta flyttkedjor genom att bygga boendeformer som idag saknas. Variationen av bostadstyper och upplåtelseformer ska öka.

### *Social hållbarhet*

Social hållbarhet handlar om alla människors välbefinnande, delaktighet och rättigheter. En socialt hållbar bostadsmarknad kan bland annat handla om allas möjlighet till en god bostad nära service och kollektivtrafik i en god gestaltad livsmiljö, att bostadsområden har en stor social blandning och allas möjlighet till inflytande i samhällsplaneringen.

### *Ekonomisk hållbarhet*

En ekonomiskt hållbar bostadsmarknad är resurseffektiv och långsiktig. Det kan handla om återbruk, livscyklar och ett effektivt nyttjande av befintliga investeringar.

### *Ekologisk hållbarhet*

Ekologisk hållbarhet handlar bland annat om att minska energianvändningen, minimera resursslöseri, utnyttja befintlig infrastruktur och bevara orörd mark och natur. Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av Sveriges totala utsläpp, och en miljövänligare bransch är en förutsättning för ett hållbart samhälle.

## 2.1 Riktlinjer för bostadsförsörjning

- 1 Använd planmonopolet och möjliggör bostäder inom områden som pekats ut i översiktsplanen.
- 2 Bygg merparten av nya bostäder genom förtätning inom och i direkt anslutning till serviceorter nära befintlig bebyggelse.
- 3 Öka andelen lägenheter och prioritera flerbostadshus för att skapa heterogena bostadsområden med blandade boendeformer och skapa förutsättningar för flyttkedjor.
- 4 Möjliggör omvandling av fritidsbostäder till åretruntbostäder där det bedöms lämpligt.
- 5 Säkerställ tillgång till bostäder för grupper som inte kan tillgodose sitt behov på den ordinarie bostadsmarknaden.

## 2.2 Åtgärder

För att genomföra programmets riktlinjer gällande bostadsförsörjningen ska kommunen genomföra en rad åtgärder. Ett nära förvaltningsöverskridande samarbete ska gälla.

- Kommunen ska ha tidiga avstämningar med berörda myndigheter angående detaljplaners genomförbarhet för beslut om fortsatt framdrift.  
*Ansvar: Samhällsbyggnadsnämnden*
- Kommunen ska arbeta strategiskt med markinköp inom områden som pekats ut i översiktsplanen.  
*Ansvar: Kommunstyrelsen*
- Kommunen ska, utifrån platsens förutsättningar och behov, öka antalet markanvisningar med krav på upplåtelseform och blandade boendeformer.  
*Ansvar: Kommunstyrelsen*
- Samverkan ska ske mellan berörda förvaltningar för att säkerställa bostäder för personer utanför bostadsmarknaden.  
*Ansvar: Samhällsbyggnadsnämnden, Socialnämnden, styrelsen för Tjörns bostad AB*
- Kommunen ska initiera planarbete eller se över befintligt bostadsbestånd för att möjliggöra för trygghetsboenden.  
*Ansvar: Kommunstyrelsen, Socialnämnden, styrelsen för Tjörns bostad AB*

- Outnyttjade byggrätter på kommunägd mark i gällande detaljplaner ska ses över, för att om möjligt tas i anspråk.  
*Ansvar: Kommunstyrelsen*
- Kommunen ska verka för fler yteffektiva små hyresrätter, exempelvis vid upprättande av detaljplaner, markanvisning och i om- och nybyggnad. Särskilt i centrumnära lägen i serviceorter.  
*Ansvar: Kommunstyrelsen, Samhällsbyggnadsnämnden, styrelsen för Tjörns bostad AB*
- Nya detaljplaner som innehåller blandade bostadstyper prioriteras  
*Ansvar: Samhällsbyggnadsnämnden, styrelsen för Tjörns bostad AB*
- Kommunen ska främja omvandling av fritidshusbebyggelse genom planläggning av befintliga fritidshusområden som bedöms lämpliga för omvandling till året-runt-boende med mer generösa byggrätter.  
*Ansvar: Samhällsbyggnadsnämnden*
- Tjörns bostad AB ska arbeta för att minska kötiden genom ny- och ombyggnation.  
*Ansvar: styrelsen för Tjörns bostad AB*
- Kommunen ska öka antalet platser på särskilt boende för äldre.  
*Ansvar: Socialnämnden*
- Kommunen ska säkerställa att det långsiktigt planeras för att tillgodose behovet av grupp- och servicebostäder.  
*Ansvar: Socialnämnden*
- Kommunen ska öka antalet motivationsboenden och jourlägenheter.  
*Ansvar: Socialnämnden*

## **2.3 Kommunens verktyg**

Riktlinjerna är ett övergripande styrmedel i planering för bostadsförsörjning. Kommunen har även ett antal andra verktyg och styrmedel för det fortsatta arbetet med bostadsförsörjningen.

### **2.3.1 Förvaltningsöverskridande samarbete**

För att säkerställa en långsiktigt hållbar samhällsutveckling ska kommunens förvaltningar samarbeta och samverka i planering och uppföljning samt i arbetet med att tillskapa bostäder i kommunen. Samverkan behöver ske mellan representanter från bland annat Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kommunstyrelseförvaltningen (fastighetsavdelningen samt näringslivsstrateg), Socialförvaltningen och TBAB.

### **2.3.2 Markinnehav**

Kommunen kan bedriva en aktiv bostadspolitik genom ett strategiskt markinnehav. Genom villkor i markanvisningsavtal finns möjlighet att styra vilken inriktning kommunen önskar se vad gäller exempelvis bostadsstorlekar, prissättning eller upplåtelseformer.

### **2.3.3 Kommunala planmonopolet**

Kommunen har planmonopol och är därigenom enda aktör med befogenhet att initiera eller anta en detaljplan. I detaljplanen regleras markanvändningen, och kommunen har här bland annat möjlighet att reglera nybyggnation och användning.

### **2.3.4 Tjörns bostads AB (TBAB)**

Tjörns Bostads AB (TBAB) är ett kommunalt fastighetsbolag. TBAB har det största bostadsbeståndet i kommunen och är medlem i Sveriges Allmännyttan. Ett av bolagets uppdrag är att främja kommunens behov av bostadsförsörjning och bolaget innehar ett viktigt bestånd av hyresrätter som förmedlas genom en bostadskö. TBAB bygger även nya bostäder och är en viktig aktör vad gäller allas rätt till bostad. TBAB har ett eget ansvar att förvärva byggbar mark och att ta initiativ till att nya detaljplaner upprättas.

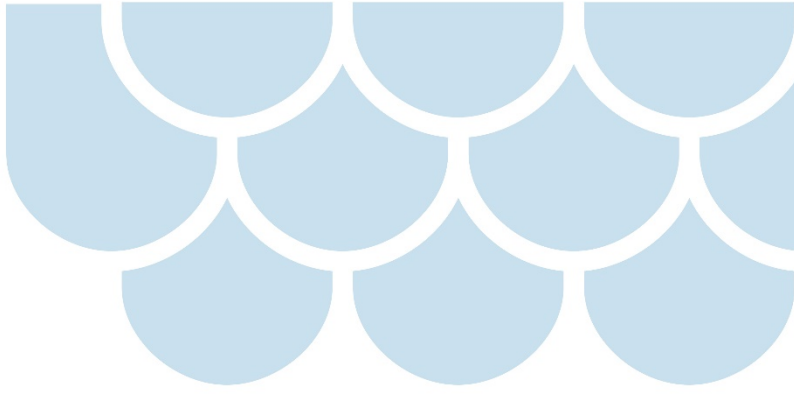
Kommunen har förtur till TBAB:s lediga lägenheter, och kan på så sätt stödja vissa grupper som annars har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, exempelvis av sociala, ekonomiska eller medicinska skäl.

### **2.3.5 Bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden samt ekonomiskt stöd**

Kommunen kan på olika sätt hjälpa grupper och enskilda som har extra svårt att hitta en lämplig bostad. Socialtjänsten kan hjälpa enskilda hushåll genom försörjningsstöd för boendekostnad. Bostäder kan hyras ut på sociala andrahandskontrakt. För personer med funktionsnedsättning och äldre kan hjälp och stöd ges i både hemmet och på ordnat boende. Socialförvaltningen och TBAB samarbetar för att kunna hjälpa den som behöver extra stöd att hitta bostad. Bland annat finns en boendekoordinator och samverkansgrupp.

Kommunen kan även hjälpa personer att etablera sig på bostadsmarknaden genom kommunal hyresgaranti. Kommunen får då ett borgensåtagande och kan få statliga bidrag för garantierna. Hyresgarantin håller hyresvärden skadeslös upp till avtalat belopp under den avtalade garantitiden. Om hyresgästen inte betalar sin hyra utlöses garantin och kommunen går in och betalar hyran i hyresgästens ställe.

Socialförvaltningens verksamhetsplan är en viktig del av det långsiktiga arbetet.



# **Bostadsförsörjningsprogram 2024-2027**

## **Bilaga A: Kommunala övergripande mål och styrdokument**

Samhällsbyggnadsförvaltningen

2023-09-08







## Innehåll

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Bilaga A Kommunala övergripande mål och styrdokument</b> | <b>5</b> |
| 1.1      | Tjörns kommuns attraktionskraft.....                        | 5        |
| 1.2      | Gällande översiktsplan.....                                 | 5        |
| 1.3      | Pågående arbete med ny översiktsplan.....                   | 6        |
| 1.4      | Befolkningsökning, olika scenarier .....                    | 6        |
| 1.5      | Planberedskap och utbyggnadspotential .....                 | 8        |



# 1 Kommunala övergripande mål och styrdokument

Detta dokument är en bilaga till Tjörns kommuns bostadsförsörjningsprogram 2024-2027.

Kommunen har ett antal mål och styrdokument som är av relevans för arbetet med bostadsförsörjning.

Enligt Tjörns kommuns vision *Möjligheternas ö hela året och för hela livet* ska kommunen år 2035 vara en åretruntlevande ö för livets alla faser. I visionen anger kommunen ett mål för bostadsutbyggnadstakten som innebär en befolkningstillväxt för att nå 20 000 invånare till år 2035.

Utöver visionen finns flera relevanta program och strategier som ligger till grund för bostadsförsörjningsprogrammet. De är bland annat Trafikstrategi, Trafikprogram och Naturvårdsprogram. Därutöver har följande interna arbetsmaterial också utgjort underlag: Klimatriskutredning, Riktlinjer för lokalförsörjning, Lokalförsörjningsplan, VA-plan, Kulturmiljöprogram och Äldrestrategi. Bostadsförsörjningsprogrammet har arbetats fram parallellt med ny översiktsplan som är under framtagande.

## 1.1 Tjörns kommuns attraktionskraft

En av Tjörns kommuns stora attraktionskrafter är möjligheten till att bo i villa. Enligt en rapport framtagen av Kairos Future (2018) har Tjörns kommun potential att framför allt locka barnfamiljer och unga människor med drömmar om ett mer lantligt och alternativt liv. Eftersom kommunens bostadsbestånd redan idag består till 84% av villor finns det goda möjligheter att dessa grupper kan bosätta sig i Tjörns kommun. Det förutsätter dock att det byggs fler alternativa boendeformer som lockar äldre, vilket i sin tur frigör villor.

## 1.2 Gällande översiktsplan

Enligt nuvarande Översiktsplan från 2013 är de övergripande målen 100–150 nya bostäder i lagakraftvunna planer per år (exklusive socialförvaltningens behov) i en jämn fördelning mellan sydvästra delen av Tjörn och övriga kommunen. Bostadsutvecklingen genomförs inom kommunens huvudstråk och kompletteringen ska ske från de inre delarna och växa utåt. Nya områden ska tillkomma i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och utnyttja befintlig infrastruktur. Spridd bebyggelse på landsbygden begränsas och tillåts endast om det finns särskilda skäl. Totalt under översiktsplanperioden ska i snitt cirka 10 %

av det totala byggandet ske på landsbygden. Eftersom arbete pågår med att ta fram ny översiktsplan kommer gällande mål och riktlinjer att ändras.

### **1.3 Pågående arbete med ny översiktsplan**

Det pågår för närvarande ett arbete med att ta fram ny översiktsplan. Förslaget till ny översiktsplan var på samråd under våren 2023. Den nya översiktsplanen föreslås möjliggöra cirka 1% befolkningsökning per år. Det är en något lägre utbyggnadstakt än vad som framförs i kommunens vision Vision 2035.

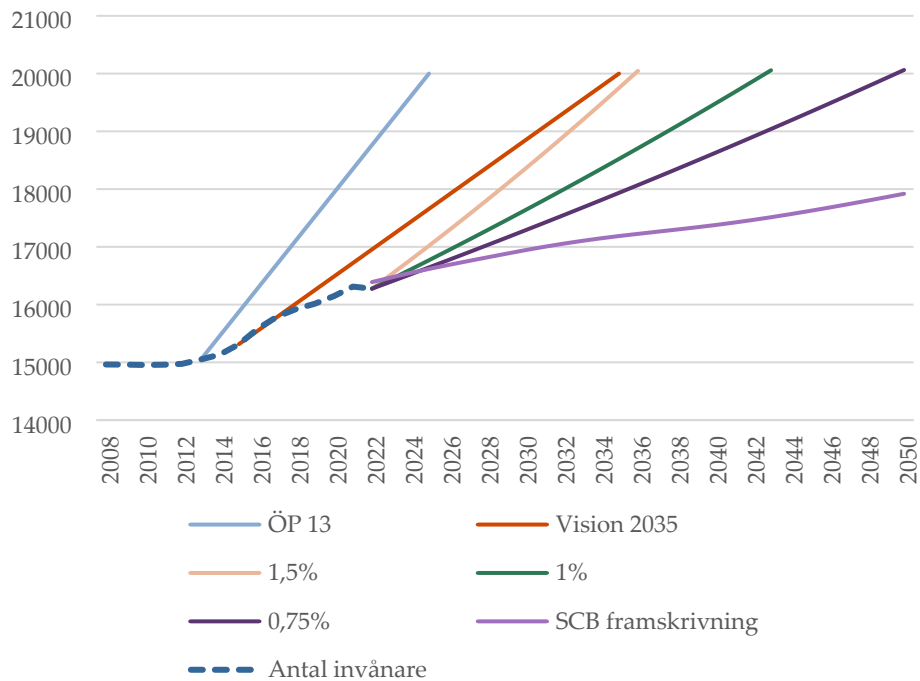
Enligt inriktningsbeslut för ÖP 2022-2040 (Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020/243) gäller följande:

- Översiktsplanen ska visa på möjlighet till utbyggnad av bostäder, arbetsplatser, service och infrastruktur för en årligen ökande helårsbefolkning om cirka 1 %. Högre och lägre scenarier ska utvärderas över tid. Dessutom ska befolkningsutvecklingen långsiktigt syfta till sänkt medelålder för kommunens helårsboende.
- Planering av tillkommande bostäder ska vara blandad karaktär och ta hänsyn till de grupper som har svårt att hitta lämplig bostad inom kommunen, och därmed stimulera ett effektivt nyttjande av befintligt småhusbestånd genom flyttkedjor.
- Detaljplanestyrd bebyggelseutveckling ska möjliggöras huvudsakligen inom och i direkt anslutning till serviceorter och verksamhetsområden.
- Omvandling av befintlig fritidshusbebyggelse till helårsboende ska främjas utifrån platsens lämplighet ur hållbarhetssynpunkt.
- Utomplans bebyggelseutveckling ska möjliggöras utifrån platsens lämplighet ur hållbarhetssynpunkt.
- Landsbygdsutveckling i områden utan anslutning till serviceort ska främjas till stöd för boende, verksamheter och livsmiljöer, samt med hänsyn till och stöd för Tjörns kommuns rika natur-, kultur- och landskapsvärden.

### **1.4 Befolkningsökning, olika scenarier**

För att nå Vision 2035 skulle Tjörns kommuns befolkning behöva öka med mer än 1,5% varje år. Enligt gällande översiktsplanen, ÖP13, skulle kommunen nått 20 000 invånare redan år 2025. I samband med arbetet för ny översiktsplan har en befolkningsökning på cirka 1% per år diskuterats, vilket skulle ge en befolkning på 20 000 invånare omkring år 2043. Sett till SCB:s befolkningsframskrivning förväntas kommunen nå 18 000 invånare först år 2050. SCB:s befolkningsframskrivning är en

uppskattning utifrån föregående års befolkning och befolkningsutveckling (födda, döda, inflyttade och utflyttade).



*Olika scenarier för befolkningsökning. Grafen presenteras även i Bilaga B.*

Oavsett i vilken takt befolkningen kommer öka de närmaste åren måste bostadsförsörjningsprogrammet möjliggöra för att alla ska ha bostad. Resonemang om bostadsbehov är utvecklat i Bilaga B, men sammanfattningsvis har Tjörns kommun ett ensidigt bostadsbestånd samtidigt som en åldrande befolkning (oavsett befolkningsscenario) medför ett ökat behov av fler boendetyper än småhus. Genom att bygga hyresrätter kan småhus i det befintliga beståndet frigöras så att yngre och barnfamiljer kan flytta till Tjörns kommun.

Det är en utmaning att bygga nya bostäder i kommunen i den takt som behövs. Många planarbeten kräver stor arbetsinsats men resulterar ofta i relativt få bostäder. Ofta planläggs mindre kompletteringar med många berörda sakägare och komplicerade processer. Tjörns kommun har höga natur- och kulturmiljövärden, mycket jordbruksmark och stora topografiska skillnader som därmed också ger dyrare infrastrukturbyggnad. Tillsammans resulterar de i komplexa planeringsförutsättningar.

## 1.5 Planberedskap och utbyggnadspotential

I arbetet med ny översiktsplan pekas områden för nya bostäder ut. I samrådsversionen till ny översiktsplan möjliggörs för fler bostäder än vad som behövs för att nå 20 000 invånare. Det innebär att vissa områden kan komma att bli aktuella först efter översiktsplanens tidshorisont. Områden för framtida bostäder identifieras i samtliga serviceorter för att skapa planberedskap för framtida bostadsförsörjning, särskilt i Källekärr, Höviksnäs och Myggenäs. Dessa orter har förutsättningar att utvecklas som attraktiva boendeorter nära Tjörnbron med god tillgång till lokal service. Myggenäs har särskilt stort behov av andra boendeformer än småhus. Generellt är planeringsfrågorna i Tjörns kommun komplexa, vilket gör att planprocesser för nya bostäder ofta tar lång tid. Hänsyn behöver tas till bland annat känsliga natur- och kulturmiljöer, berörda närboende och svåra trafikfrågor. Utbyggnadsordning och prioritering görs inte i detta program utan är en fråga för översiktsplanen.

Lämpligheten för utbyggnad ska bedömas i fortsatt planering. Siffrorna nedan baseras på samrådsförslag till ny översiktsplan. Siffrorna är en uppskattning och alltså preliminära.

**Tabell 1.** Utbyggnadspotential i respektive ort. Siffrorna utgår från samrådsförslag till ny översiktsplan och är en preliminär bedömning.

| Ort                    | Summa nya bostäder |
|------------------------|--------------------|
| Myggenäs               | 400-500            |
| Höviksnäs              | 500-650            |
| Källekärr              | 300-400            |
| Skärhamn               | 500-600            |
| Rönnäng-Bleket         | 250-350            |
| Förhandsbesked/bygglov | 250-350            |
| Summa nya bostäder     | 2 200-2 850        |

Det finns idag flera outnyttjade byggrätter i äldre detaljplaner. Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en övergripande bedömning utifrån genomförbarheten av dessa. Bedömningen är att ungefär hälften av befintlig planberedskap skulle kunna tas i anspråk.

Myggenäs har potential att växa med cirka 400–500 bostäder, och har möjlighet att utvecklas genom komplettering inom de befintliga strukturerna. Det överhängande behovet är komplettering av andra boendeformer än småhus. För uppnå ett blandat bostadsbestånd är det främst flerbostadshus, med bostadsrätter och hyresrätter som bör byggas, eftersom nuvarande bostadsbestånd till över 90% av äganderätter.

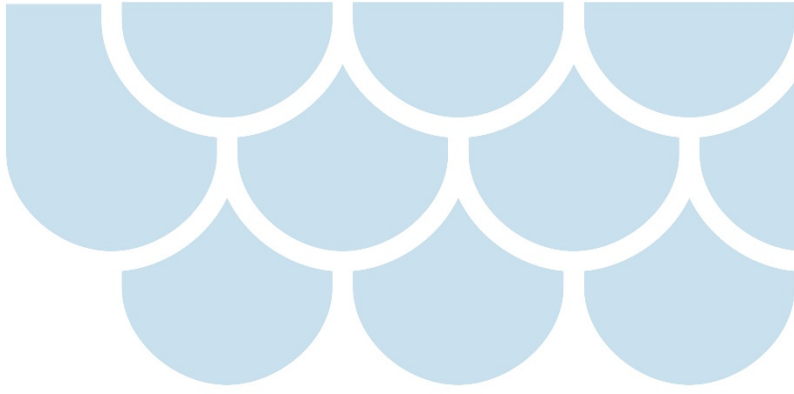
Höviksnäs har potential till en stor utbyggnad av nya bostäder. Här finns både mark för nybyggnation samt stor möjlighet till omvandling av befintliga fritidshus. Dock är en större utbyggnad beroende av en ny tvärförbindelse för vägtrafik (se förslag till ny översiktsplan) för att avlasta befintlig infrastruktur.

Källekärr har idag en större blandning av boendeformer än de andra serviceorterna. Det finns således större utrymme för nya småhus och ändå uppnå ett blandat bostadsbestånd. För att uppnå 300-400 bostäder i orten kan dessa dock inte enbart bestå av småhus eftersom markresurserna inte räcker till.

Det pågår för närvarande en diskussion om kommunens framtida skolstruktur. Denna kan komma att påverka utfallet av nya bostäder i framför allt Rönnäng-Bleket som har begränsade möjligheter för ny bebyggelse på grund av topografiska förhållanden och känslig landskapsbild. Utbyggnadspotentialen i Skärhamn är däremot inte beroende av framtida skolstruktur och siffrorna i tabellen gäller oavsett utredningens resultat.

Cirka 250–350 bostäder bedöms tillkomma utanför detaljplan på landsbygden, baserat på antalet givna bygglov och förhandsbesked under de senaste åren.

Sammantaget är den nuvarande bedömningen att det finns potential för omkring 2 200–2 850 nya bostäder i kommunen varav merparten inom serviceorterna.



# **Bostadsförsörjningsprogram 2024-2027**

## **Bilaga B: Analys av demografi och bostadsbehovet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen

2023-09-08







## Innehåll

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Analys av demografi och bostadsbehovet</b>                  | <b>5</b> |
| 1.1      | Befolkning .....   | 5        |
| 1.2      | Befolkningsprognoser .....                                     | 7        |
| 1.3      | Bostadsbestånd .....   | 9        |
| 1.4      | Bostadsbehov .....   | 11       |
| 1.4.1    | Ökad andel äldre invånare .....                                | 11       |
| 1.4.2    | Bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden<br>..... | 12       |
| 1.5      | Efterfrågan och marknadsförutsättningar .....                  | 15       |
| 1.6      | Flyttkedjor .....  | 16       |
| 1.7      | Utmaningar .....   | 16       |



# 1 Analys av demografi och bostadsbehovet

Detta dokument är en bilaga till Tjörns kommuns bostadsförsörjningsprogram 2024-2027.

## 1.1 Befolkning

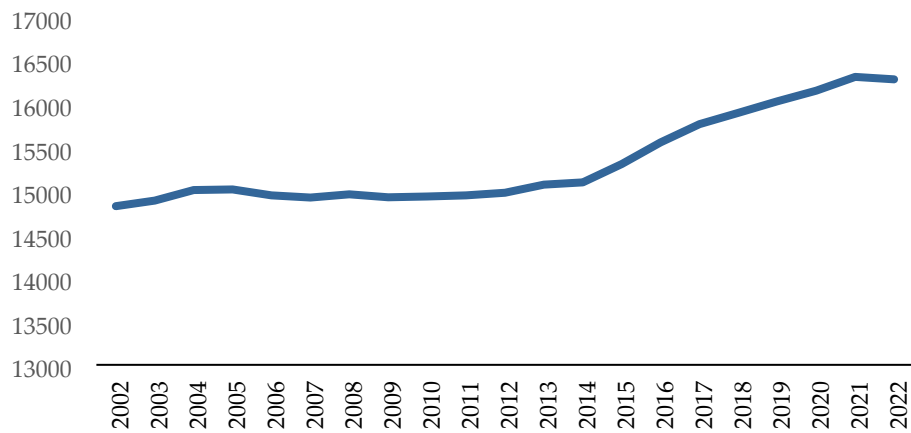
Antalet invånare i Tjörns kommun har legat oförändrat på cirka 15 000 invånare under 2002–2014. Därefter har antalet invånare ökat med i genomsnitt 200 personer per år till cirka 16 300 invånare år 2021. Totalt bor cirka 8 000 kvinnor och 8 300 män i kommunen. De största tätorterna är Skärhamn med nästan 3 600 invånare följt av Höviksnäs och Myggenäs som tillsammans har nästan 3 500 invånare. I Rönnäng och Bleket bor totalt cirka 2 000 personer medan övriga tätorter har några hundra invånare vardera. Därutöver bor totalt nästan 4 300 personer på landsbygden. De minsta tätorterna har också till stor del karaktär av landsbygd.

Antalet hushåll i Tjörns kommun har ökat med i genomsnitt cirka 100 hushåll per år sedan 2015. Innan dess ökade antalet hushåll i något långsammare takt. År 2020 fanns nästan 7 200 hushåll.

Tjörns kommun har en högre medelålder än riket och Västra Götalands län. Kommunen har också en åldrande befolkning. Under perioden 2000 till 2020 har antalet äldre ökat kraftigt. Totalt har åldersgruppen 65–79 år ökat med nästan 1 600 personer. År 2021 var cirka 28% av befolkningen över 65 år. Samtidigt har antalet barn i skolåldern och antalet vuxna i spannet 30–49 år sjunkit. Antalet småbarn (0–4 år) och unga vuxna (20–29 år) har dock ökat något. En åldrande befolkning för med sig utmaningar för kommunens verksamheter i form av bostadsanpassning, vård och omsorg. Att ha en minskande andel i arbetsför ålder innebär med stor sannolikhet att även att skatteintäkterna blir lägre i förhållande till invånarantal.

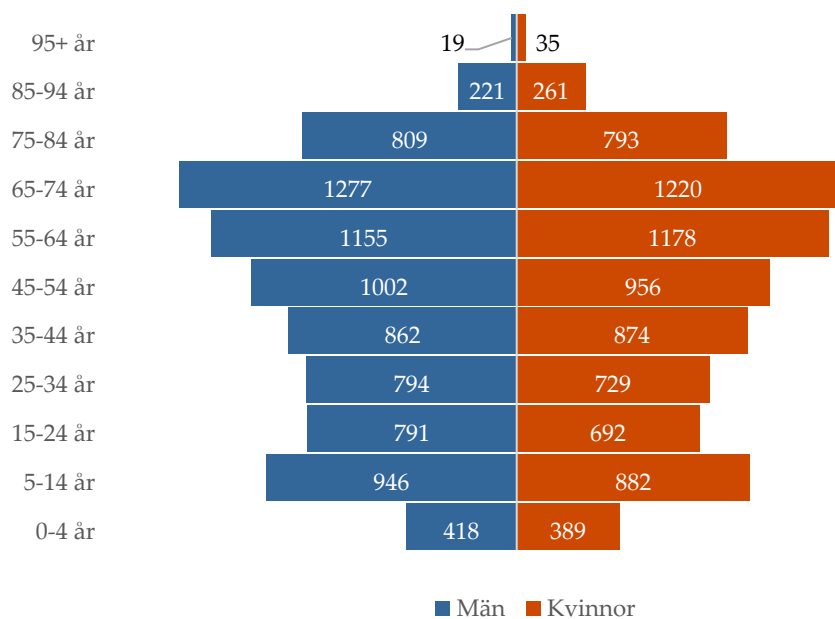
Antalet barn och unga har sjunkit under 2000-talet i takt med att de stora barnkullarna som föddes runt 1990 har blivit äldre. Under 2010-talet har dock antalet barn mellan 0 och 5 år ökat. Enligt kommunens befolkningsprognos 2022-2040 (Statisticon) förväntas antalet barn öka de närmaste åren. År 2021 var cirka 22% av befolkning 0-19 år.

### Befolkningsutveckling 2002-2022



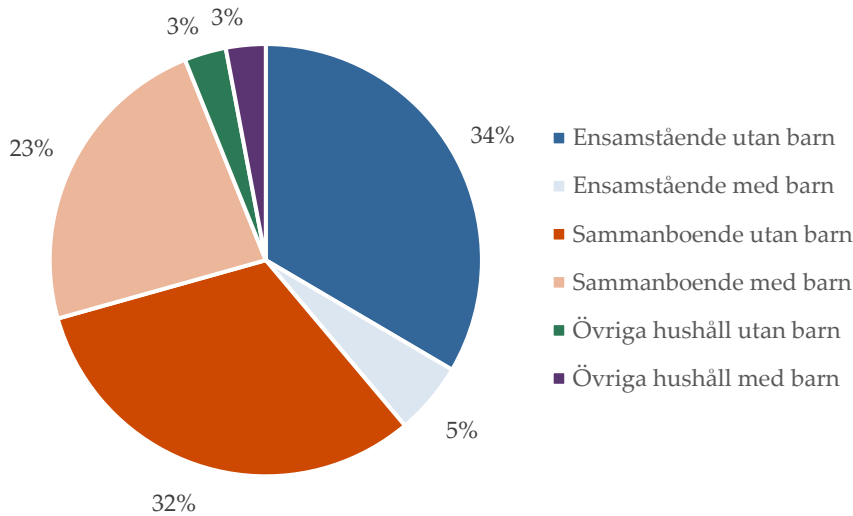
Tjörns kommuns befolkningsutveckling mellan 2002 och 2022. Källa: SCB

### Befolkningspyramid Tjörn 2021



Tjörns kommuns befolkningssammansättning utifrån kön och ålder 2021. Källa: SCB

## Hushållssammansättning



*Tjörns kommuns hushållssammansättning 2021. Barn syftar till hemmaboende barn. Övriga hushåll kan exempelvis vara vänner som bor tillsammans eller hushåll med inneboende. Källa: SCB*

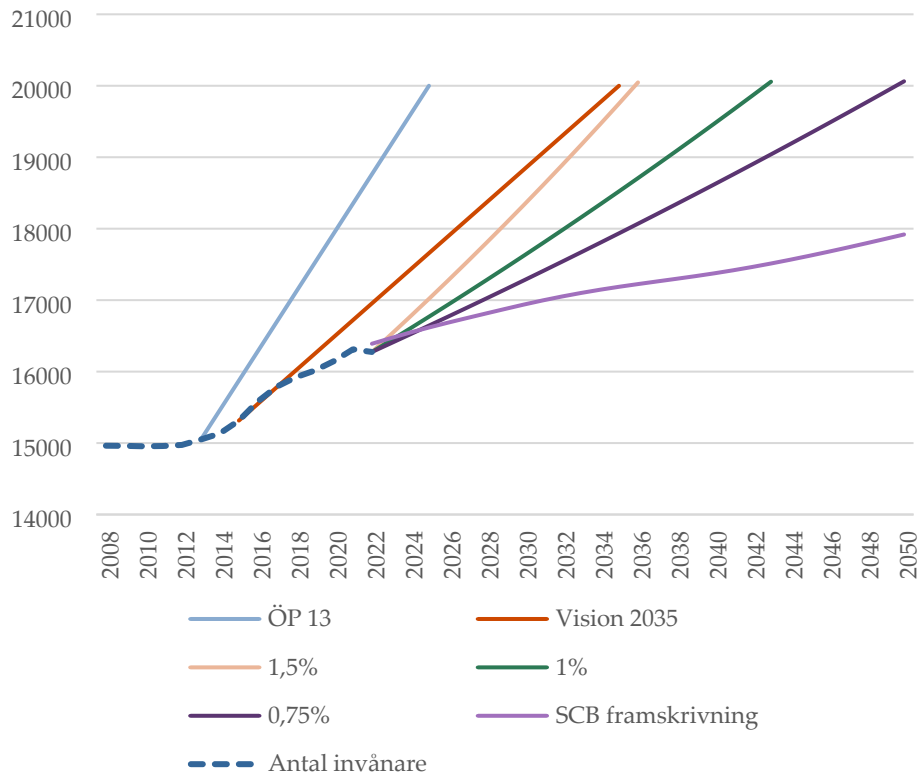
## 1.2 Befolkningsprognoser

Enligt SCB:s befolkningsprognos 2022-2040 bedöms Tjörns kommun öka med 0,33% per år till 2040 vilket motsvarar en ökning på cirka 7% totalt. Mellan år 2012-2022 ökade befolkningen med 8,6% totalt.

Enligt kommunens befolkningsprognos 2021-2040 framtagen av Statisticon förväntas befolkningen öka till 19 600 personer år 2040. Det ger en årlig ökning på cirka 1%.

Kommunens vision *Vision 2035* anger att kommunen ska öka till 20 000 invånare till år 2035. Visionen innebär en genomsnittlig befolkningsökning om 240 personer per år från 2015, vilket motsvarar en årlig ökning om 1,2–1,5 %. I samband med arbetet med ny översiktsplan pågår diskussion om en befolkningsökning om cirka 1% tillväxt per år.

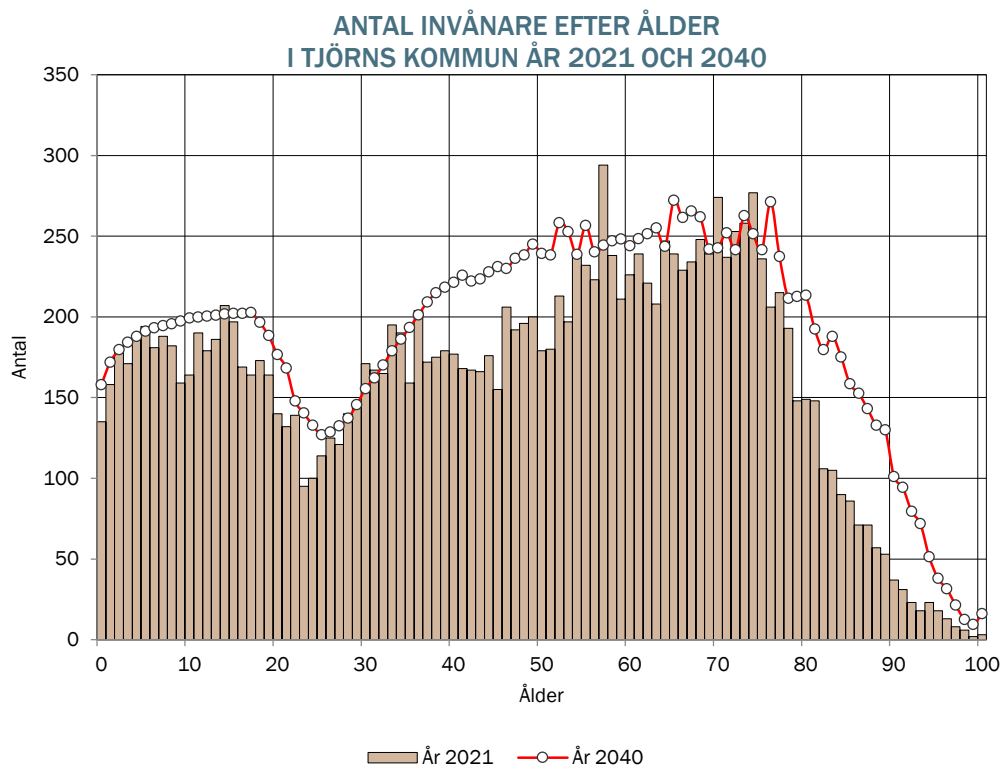
Oavsett vad diskussionerna landar i tar detta bostadsförsörjningsprogram höjd för olika scenarier kopplat till befolkningstillväxt. Grafen nedan visar olika scenarier utifrån visionen, gällande översiktsplan, arbetet med ny översiktsplan och SCB:s befolkningsframskrivning. Vid alla scenarier ökar befolkningen och med det bostadsbehovet. Oavsett scenario kommer även andelen äldre öka vilket medför ett större behov av andra boendeformer än småhus.



Utvecklingsscenarier för befolkningsökning.

|                         | 1980   | 1990   | 2000   | 2021   | 2022   | 2040   |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Födda</b>            | 130    | 216    | 127    | 128    | 127    | 153    |
| <b>Döda</b>             | 117    | 132    | 139    | 171    | 156    | 238    |
| <b>Födelseöverskott</b> | 13     | 84     | -12    | -43    | -28    | -85    |
| <b>Inflyttade</b>       | 576    | 671    | 699    | 977    | 905    | 1 098  |
| <b>Utflyttade</b>       | 441    | 548    | 690    | 775    | 901    | 911    |
| <b>Flyttnetto</b>       | 135    | 123    | 9      | 202    | 3      | 187    |
| <b>Folkökning</b>       | 148    | 207    | -3     | 159    | -25    | 103    |
| <b>Folkmängd</b>        | 11 701 | 13 919 | 14 733 | 16 312 | 16 287 | 19 096 |

Folkmängd och förändringskomponenter i Tjörns kommun. Utvecklingen över tid av folkmängd, uppgifterna från 2022 och framåt är prognosticerade värden. Källa: Tjörns kommuns befolkningsprognos 2022–2040, Statisticon.



*Befolkningens sammansättning efter ålder år 2021 och prognos för år 2040.*

*Källa: Tjörns kommuns befolkningsprognos 2022–2040, Statisticon.*

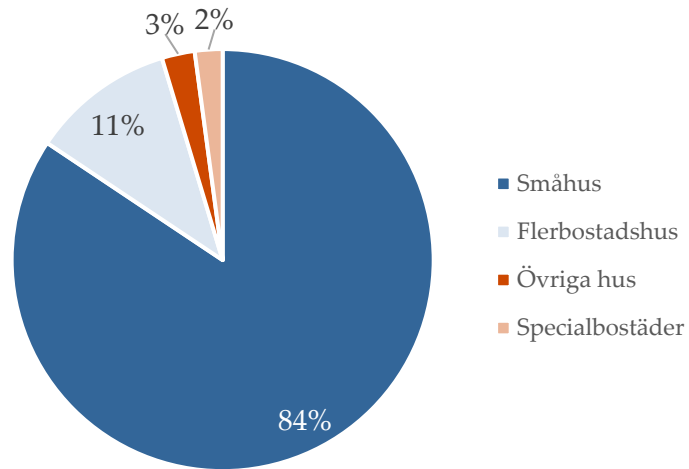
### 1.3 Bostadsbestånd

I Tjörns kommun finns drygt 7 000 bostäder som används som åretruntbostad och av dessa är 84 % småhus, 11 % ligger i flerbostadshus och resten är olika former av specialbostäder. 78 % av bostäderna är äganderätter, vilket är bland de högsta andelarna i Västra Götalands län. Endast 14% av bostäderna är hyresrätter, en bostadsform som i vissa delar av kommunen nästan helt saknas. Det finns med andra ord ganska få boenden som inte är egenägda. Hyresrätterna finns framför allt i Källekärr, Skärhamn, Höviksnäs och Rönnäng. Bostadsrätter finns främst i Skärhamn, Rönnäng och Höviksnäs.

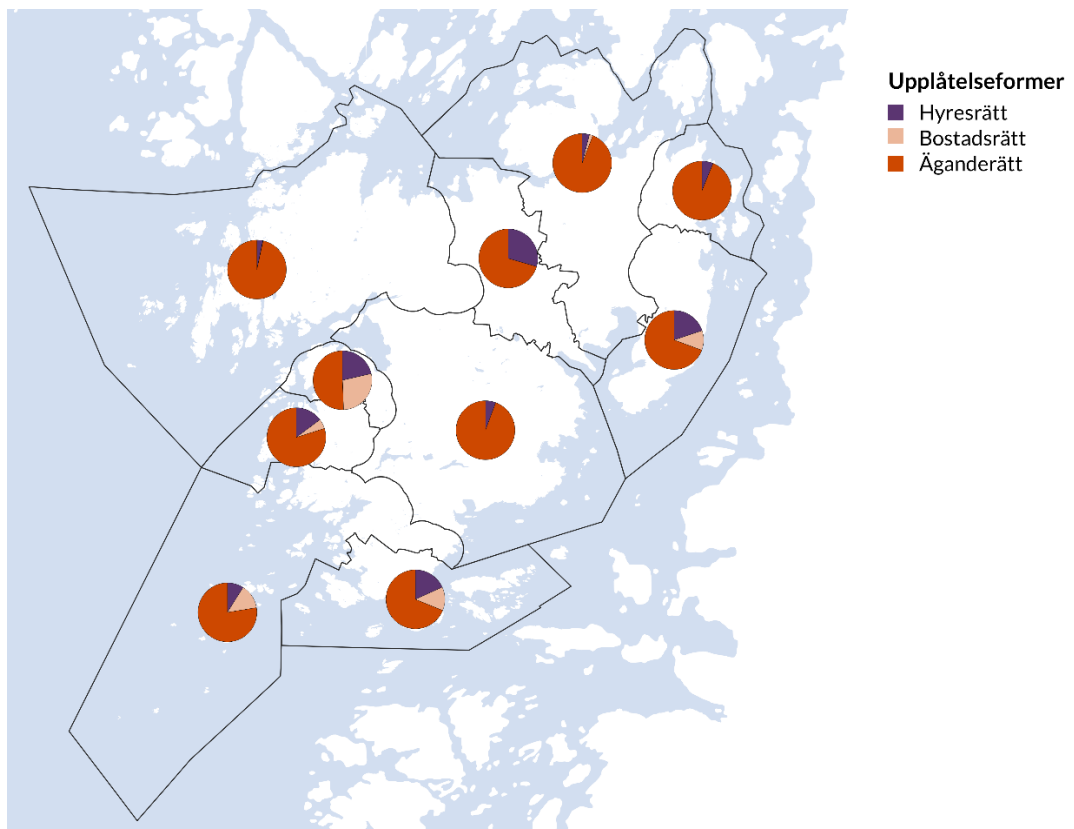
Utöver detta finns dessutom över 4 000 fritidshus i Tjörns kommun. Fritidshus är bostäder som saknar folkbokförd befolkning. Fritidshusen utgör alltså en stor del av det totala bostadsbeståndet, och en del av bostäderna skulle kunna nyttjas som åretruntboende.



## Bostadsbestånd



Antal bostäder efter hustyp, SCB 2021.



Upplåtelseform efter delområde, SCB 2021

## 1.4 Bostadsbehov

Det är viktigt att skilja på *bostadsbehov* och *bostadsefterfrågan*. Behovet utgår från den demografiska situationen och förutsätter att alla hushåll är i behov av en bostad. Efterfrågan utgår från preferenser och betalningsförmåga.

Till Länsstyrelsens senaste bostadsmarknadsanalys 2022 har kommunen bedömt att det är ett underskott på bostäder i hela kommunen. Det finns önskemål om både tomter för självbyggeri och lägenheter i befintliga villaområden i tätorterna. Många vill kunna bo kvar i sin ort, men det saknas närliggande lägenheter. På några års sikt bedömer kommunen att det är balans på bostadsmarknaden på landsbygden och i Skärhamn, medan bristen kvarstår i kommunens övriga större tätorter.

Tjörns bostad AB:s bostadskö och sökande ger en fingervisning om behovet. TBAB har i snitt haft 38 lediga lägenheter per år som går via den ordinarie kön och cirka 30 personer söker till varje ledig lägenhet. Det är flest sökanden i åldersspannet 55–64 år, följt av 45–54 år. Kötiden är i snitt 4,6 år per lägenhet beroende på storlek, område och hyresnivå. Totalt står drygt 1 900 personer i kö till en lägenhet men det är inte alla i kön som är i behov av lägenhet just nu, utan många köar för framtida behov. Längst kötid är det till Rytterholmen på Klädesholmen. Här är kötiden i snitt 8 år.

### 1.4.1 Ökad andel äldre invånare

En ökad andel äldre invånare för med sig stora utmaningar. De flesta äldre bor i sina egna hem och så vill de flesta ha det. För kommunen kan det vara lättare att erbjuda hemtjänst än plats på ett särskilt boende. Det innebär dock att den egna bostaden kan behöva tillgänglighetsanpassas. Äldre är ingen homogen grupp utan har olika önskemål om sitt framtida boende. Det måste därför finnas olika alternativ att välja mellan. Många äldre vill flytta till lägenhet men utbudet är begränsat och prisbilden påverkar hur många som faktiskt lämnar sina hus. Många vill också bo kvar på samma ort men upplever idag att det saknas boendialternativ. Genom att tillföra lägenheter i områden som idag till övervägande del består av villor ökar möjligheten till flyttkedjor. När de äldre flyttar till lägenheter kan exempelvis barnfamiljer flytta till villorna. Generellt önskar äldre minst två rum och kök med separat sovrum. Enligt TBAB pekar behovet på större tvåor eller mindre treor för att kunna locka villaägare med stora bohag till att välja lägenhet, läget är också av stor vikt där tillgänglighetsanpassad utemiljö och tillgång till service har en central roll. Genom att bygga fler lägenheter av varierande storlek och

upplåtelseform kan lite yngre äldre lockas till andra boendeformer än villa.

2022 var bedömningen att det är balans för särskilt boende för äldre men behovet bedöms öka i takt med att allt fler blir äldre. Det sker också ett skifte i vilken typ av boende som behövs, gruppen äldre med fysiska funktionsnedsättningar bor allt kortare tid på boenden medan gruppen äldre med demens ökar i antal och därmed också behovet av platser. Det finns ett stort behov av attraktiva trygghetsboenden. Trygghetsboende ingår i användningen kategoribostäder. Med kategoribostäder avses enligt Boverket t.ex. seniorbostäder. Även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

Det finns totalt 132 bostäder inom särskilda boendeformer för äldre i kommunen samt 17 platser inom korttidsboende. Dessutom finns totalt 30 pensionärlägenheter (seniorbostäder), samt ett trygghetsboende med 50 platser.

#### *Särskilt boende (äldreboende):*

- Valåsen (demensboende) i Källekärr: 51 platser, 5 korttidsplatser
- Lilldal i Källekärr: 29 platser, varav 10 korttidsplatser, möjlighet till ytterligare 1 korttidsplats
- Tubberödshus i Skärhamn: 20 lägenheter, 9 närliggande lägenheter särskilt boende med hemtjänst, 2 korttidsplatser
- Sol/Rönngården i Rönnäng: 16 platser
- Klövedal i Långekärr: 20 platser (entreprenad)

#### *Trygghetsboende:*

- Kvarnbacken i Rönnäng: 50 lägenheter

#### *Pensionärlägenheter:*

- Skärhamn: 15 st
- Höviksnäs: 15 st.

Utredningsarbete om framtida behov av boende för äldre i kommunen sker kontinuerligt. Pågående planläggning för boende för äldre omfattar bland annat Tångeröd (bostäder och äldreboende/vård) i Höviksnäs och Tennistomten (bostäder) i Myggenäs.

### **1.4.2 Bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden**

Som tidigare nämnts har Tjörns kommun en hög andel villor. Dessa har bland de högsta kvadratmeterpriserna i länet (se avsnittet nedan om marknadsförutsättningar). De höga priserna gör det än svårare för

personer med låg betalningskapacitet och som står långt från den ordinarie marknaden. För dem utan möjlighet att betala priset för att köpa en bostad är det endast hyresrätt som är aktuellt. Därför är hyresrätter centralt för att tillgodose allas behov av bostad, en bostadsform som kommunen idag har få av.

Nedan följer några av de grupper som har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. Utöver dessa har även äldre, unga och hushåll med begränsad ekonomi en svag ställning på bostadsmarknaden. Förutom den ekonomiska möjligheten att köpa en bostad kan få köpoäng, avsaknad av referenser eller att man är ny på bostadsmarknaden utgöra ett stort hinder.

Lokalförsörjningsplanen preciserar bostadsbehovet av grupp- och servicebostäder samt prognosticerat framtidsbehov. När det kommer till bostadsförsörjning för dessa grupper ska bostadsförsörjningsprogrammet läsas parallellt med lokalförsörjningsplanen.

#### ***Hemlöshet***

Enligt Socialstyrelsens definition finns det fyra sorters hemlöshet: (1) Akut hemlöshet, (2) Institutionsvistelse och kategoriboende, (3) Långsiktiga boendelösningar och (4) Eget ordnat kortsiktigt boende. Det stora behovet gällande arbete mot hemlöshet är framför allt att möjliggöra fler bostäder. Förutom hemlöshet kopplat till problematik såsom missbruk eller psykisk sjukdom finns en ökande strukturell hemlöshet på grund av bristande betalningsförmåga. Kommunen har cirka 25 bostäder för andrahandsuthyrning till personer som av olika skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunen utreder möjligheten till träningslägenheter. Det finns idag ett par jourlägenheter och motivationslägenheter, men kommunen ser ett behov av fler. Det finns stora svårigheter med att blanda olika grupper med olika typer av behov på samma ställe, exempelvis kvinnofrid, psykisk sjukdom eller missbruk. Därför måste lägenheterna spridas på olika platser.

Sedan 2022 finns en boendekoordinator-tjänst som har till uppdrag att utifrån ett koncernperspektiv arbeta med boendefrågor kopplat till hållbarhetsperspektiven - social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Detta innebär att lediga lägenheter inom TBABs bostadsbestånd bedöms i dialog. Räknet på en 12 månaders period har 18 lägenheter tilldelats för sociala andrahandskontrakt och 38 lägenheter har tilldelats den ordinarie kön.

#### ***Barnfamiljer och trångboddhet***

En grupp som generellt har svårt på bostadsmarknaden är unga barnfamiljer och ensamstående med barn. Vanliga svårigheter för

barnfamiljer är trångboddhet, ansträngd boendeekonomi och återkommande flyttar (Boverket 2020).

Enligt Boverkets beräkningar från 2020 har Tjörns kommun över 400 trångbodda hushåll (5,7%), och nästan 200 hushåll med ansträngd boendeekonomi (2,6%). Nästan 700 barn bor i hushåll som är trångbodda (enligt denna beräkning bedöms barn upp till 11 år kunna dela sovrum utan att räknas som trångbodda). Trångboddhet kan bedömas på olika sätt och siffrorna varierar därför. Sett till trångboddhet enligt norm 3 (max en per sovrum utom sammanboende par som förutsätts dela sovrum) var nästan 44% av hushållen i flerbostadshus i Tjörns kommun trångbodda år 2021.

Det bor i snitt fler personer per lägenhet i hyresrätter än i bostadsrätter i Tjörns kommun. I en trerumslägenhet bor det exempelvis i genomsnitt 2,6 personer i hyresrätt jämfört med 1,9 personer i bostadsrätt. Det är också en större andel av hushållen i hyresrätt som är trångbodda eller har ansträngd boendeekonomi, även om det sett till antal är fler i småhus. Av hushållen med problem kopplat till ansträngd boendeekonomi, upprepade flyttar eller trångboddhet, hade 7,2% återkommande problem 2021.

### *Nyanlända*

Kommunen tilldelas ett antal nyanlända varje år. Anvisning av nyanlända 2023 är 15 individer för Tjörns kommun. Nyanländas bostadsbehov har dock kort framförhållning och kan ändras relativt snabbt. Tidigare har behovet främst varit för ensamhushåll medan det för närvarande är många barnfamiljer. Det är svårt att hitta lämpliga bostäder för denna grupp eftersom stora lägenheter idag saknas inom kommunen.

### *LSS*

I begreppet särskilt boende enligt Socialtjänsten, eller särskilt boende enligt lagen om stöd och service för vissa funktionsnedsatta ingår både serviceboende och gruppboende. Kommunens gruppboende vänder sig till alla vuxna oavsett ålder som har rätt till insatsen enligt LSS, till exempel om man har en funktionsnedsättning eller ett vårdbehov. Enligt bedömning för 2022 råder det brist på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning i kommunen. Behovet bedöms öka de närmsta åren då flera ungdomar med särskilda behov förväntas flytta hemifrån. Generellt önskas större boenden än enrumslägenheter. Fram till 2032 är behovet 19 platser, och det övervägande behovet är i dagsläget gruppbostad.

**Gruppboende:**

- Fågelkärrsvägens gruppboende: 5 platser
- Höviksnäs gruppboende: 5 platser
- Kroksdals gruppboende: 6 platser

**Serviceboende:**

- Övergårdsvägens serviceboende: 11 platser
- Källekärns serviceboende: 9 platser och en satellitlägenhet
- Skärhamns serviceboende: 7 platser

## 1.5 Efterfrågan och marknadsförutsättningar

Många hushållsgrupper har starka preferenser för ägda boendeformer och gärna småhus. För de yngsta grupperna tycks flyttmönstren gå från hyres- och bostadsrätt till det ägda boendet i takt med familjebildning och förbättrad ekonomi. För de äldre grupperna sker sedan en viss återflyttning till hyres- och bostadsrätt. Bland äldre efterfrågas ofta centralt belägna lägenheter med god tillgänglighet. Hiss är en viktig parameter. Generellt är det kortast kötid för små ettor. TBAB ser ett varierande behov av lägenhetsstorlekar beroende på olika omvärldsfaktorer. Det som efterfrågas idag är ofta varmhylor på grund av höga elpriser. Generellt har TBAB bedömt att 20 nya lägenheter per år är en rimlig utbyggnadstakt med hänsyn till finansiella och personella resurser.

Enligt kommunens tidigare bostadsförsörjningsprogram är andelen Tjörnbor som är intresserade av att bo på västra sidan av ön lite större än den andel som vill bo på den centrala och östra delen. Inflyttningen är dock större på östra än västra sidan och för många nyinflyttande Tjörnbor kan den östra sidan vara mer attraktiv. Detta kan bland annat förklaras av närheten till fastlandet och möjligheten till smidig pendling. Den kommunala tomtkön i Tjörns kommun ger en fingervisning om var man helst vill bo i kommunen. De områden som oftast önskas är Skärhamn, Stockevik och Rönnäng.

Priset för villor och fritidshus är högt i Tjörns kommun. Genomsnittspriset för en villa de senaste 12 månaderna är ca 46 200 kr/kvm (augusti 2023). Kvadratmeterpriset är bland det högsta i länet där snittpriset per kvadratmeter för villor i hela Västra Götalands län de senaste 12 månaderna är cirka 31 000 kr (svensk mäklarstatistik). Priset för en bostadsrätt i kommunen ligger däremot i linje med länssnittet. Även genomsnittsinkomsten är relativt hög – högre än både riket och länet. År 2021 var medianinkomsten 285 300 kr efter skatt, motsvarande siffra för riket var 266 700 kr.

Det påvisar att det finns ett stort intresse och köpkraft för att köpa villa i Tjörns kommun. De höga priserna försvårar också för de med lägre inkomst eftersom det finns få alternativ.

Vad gäller efterfrågan på större och lyxigare lägenheter sköter marknaden ofta det själv. Exempelvis har kommunen sett en sådan efterfrågan bland gruppen 55+. Syftet med kommunens bostadsförsörjningsprogram är dock att möjliggöra bostäder för dem vars bostadsbehov inte täcks av marknaden.

## 1.6 Flyttkedjor

Vid nyproduktion av lägenheter är förhoppningen att det ska leda till flyttkedjor i kommunen och på så sätt frigöra bostäder som ofta är billigare än nyproduktion. Enligt en studie av flyttkedjor kopplade till nyproducerade bostäder i Tjörns kommun (Evimetrix 2022) genererar nyproduktion 1,7–2,1 lediga bostäder i kommunen. För varje ny hyresrätt som byggs blir ytterligare 1,1 bostad ledig. För varje småhus som byggs blir ytterligare 0,7 bostad ledig. Undersökningen visade att kedjorna bryts efter det, antingen på grund av att den nyinflyttade kommer utifrån alternativt flyttar från en bostad där någon blir kvar (exempelvis skilsmässa eller inneboende). Bland de som flyttar till nyproduktionen kommer drygt 30% från en annan kommun vid byggande av hyres- och bostadsrätter, och nästan 60% från annan kommun vid byggande av småhus. Det tillgängliggörs något fler småhus vid byggande av hyresrätter än vid byggande av bostadsrätter.

Flyttkedjan inom kommunen blir med andra ord längre vid byggande av hyresrätter. Det är en högre andel som flyttar inom kommunen till hyresrätt och det frigörs fler befintliga småhus jämfört med om man bygger bostadsrätter eller småhus. Småhusen fylls i högre grad av yngre barnfamiljer medan de som flyttar till hyresrätterna har en högre medelålder och få barn. Bostadsrätter i attraktiva lägen har störst risk att bli fritidsbostäder av de tre bostadstyperna.

## 1.7 Utmaningar

Det finns stora utmaningar vad gäller bostadsförsörjningen i Tjörns kommun. Många faktorer påverkar förutsättningarna att möta bostadsbehovet varav kommunen endast har inflytande över en del. Generellt påverkas bostadsmarknaden av konjunktursvängningar och det världspolitiska läget. Här beskrivs några av kommunens mer lokala utmaningar.

Som tidigare nämnts har Tjörns kommun en hög andel äldre. I dialog med äldre framkommer att många äldre önskar att bo kvar i sitt hus



alternativt flytta till lagom stora lägenhet eller trygghetsboende med tillgänglighet till närstående, mötesplatser, grönska, matbutik och apotek. Många vill antingen bo kvar i samma område eller flytta mer centralt. Att enkelt kunna ta sig till målpunkter och service som man använder i vardagen är en väldigt viktig faktor för hur man kommer att välja sitt boende. För äldre spelar även priset på bostaden en stor roll. Utan bra alternativ bor många äldre kvar i sina småhus, som i sin storlek och slag hade passat bättre för en barnfamilj.

Bostadsmarknaden och bostadsbyggandet tenderar att drivas av resursstarka grupper. I Tjörns kommun är kostnaderna för småhus och fritidshus högre än i länet och riket som helhet. Kostnaden för ett småhus eller fritidshus har stigit kraftigare i kommunen än i länet och riket som helhet de senaste åren. Dock är den disponibla inkomsten i Tjörns kommun högre än både riks- och länssnittet och många antas kunna ha råd med de högre boendekostnaderna. Detta gäller däremot inte alla. Socialt eller ekonomiskt utsatta grupper kan ha extra svårt att komma in på bostadsmarknaden om priserna är allt för höga. Även om flyttkedjorna knappt frigör mer än en bostad innan de bryts bidrar ändå ett större utbud av bostadstyper för en mångfald och möjlighet till andra boendeanternativ. Det är därför viktigt att utöka homogena bostadsområden med andra typer av bostäder så som lägenheter för att öka utbudet.

Det finns idag en stor brist på byggbar mark som inte är jordbruksmark eller hotas av stigande havsnivåer. För att bygga hållbart bör nya bostäder byggas i befintliga tätorter, men där är också tillgången på byggbar mark som minst. Det är också en stor utmaning att bygga bostäder till ett rimligt pris, framför allt eftersom byggkostnaderna är höga. Det är därför viktigt att förvalta och använda det bestånd som redan finns, för att främja flyttkedjor och tillvarata och vårda Tjörns kommuns karaktär och själ.



2023-10-06

Samhällsbyggnadsförvaltningen

## **Bostadsförsörjningsprogram 2024-2027**

### **Bilaga C: Källförteckning**

Boverket (2020) Mått på bostadsbristen: Förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras. Rapport 2020:21

Boverket (u.å.) Planering för bostadsförsörjning – en handbok från Boverket <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/>

Evimatrix (2022) Flyttkedjor och attityder till nya bostäder på Tjörn

Hyresgästföreningen (2022) Hyran tar stor del av inkomsten. Hur vi bor 23 nov 2022. <https://hurvibor.se/boendekostnader/boutgift-i-procent/>

Kairos Future (2018) Boende- och flyttanalys Tjörn kommun

Kolada jämföraren, Tjörn  
<https://www.kolada.se/verktyg/jamforaren/?focus=16673&report=121849>

Länsstyrelsen Västra Götaland (2021) Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län 2021

Länsstyrelsen Västra Götaland (2022) Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län 2022

Länsstyrelsen Västra Götaland (2023) Bostadsförsörjning i Västra Götalands län, Storymaps <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/arcgis/apps/storymaps/collections/8a09a2833b494465838c3328da8b8638>

Tjörns kommun (2014) Strategiskt bostadsprogram Tjörn 2014-2025

Tjörns kommun (2014) Översiktsplan 2013

Tjörns kommun (2016) Äldrestrategi 2022-2030

Tjörns kommun (2022) Lokalförsörjningsplan 2023-2025

Tjörns kommun (2022) Möjligheternas översiktsplan samrådshandling

2023-10-06

Tjörns kommun (2022) Vision och framtida utmaningar  
<https://www.tjorn.se/kommun-och-politik/utveckling-och-samverkan/vision-och-framtida-utmaningar>

SCB, statistikdatabasen.  
<https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

Statisticon (u.å.) Befolkningsprognos 2022-2040 Tjörns kommun

Svensk mäklarstatistik (2023) Tjörn  
<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/vastra-gotalands-lan/tjorn/#/villor>