

Bostadsförsörjningsprogram 2021-2023

Dals-Eds kommun

Samrådsversion



Bostadsförsörjningsprogram för Dals-Eds kommun 2021-2023
Antagen av kommunfullmäktige **XXXX-XX-XX §X**

Bostadsförsörjningsprogram 2021-2023**Dals-Eds kommun****Samrådsversion**

	0
1. Sammanfattning	4
2. Inledning	5
2.1 Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet	5
2.2 Arbetsprocessen	5
3. Mål och riktlinjer	6
3.1 Nationella och regionala mål, planer och program	6
3.1.1 Övergripande mål	6
3.1.2 Delmål för bostadsmarknaden	6
3.1.3 Mål för integrationspolitiken	6
3.1.4 Mål för funktionshinderpolitik	6
3.1.5 Agenda 2030	7
3.1.6 Mål för jämställdhet	7
3.1.7 Mål för folkhälsa	7
3.1.8 Västra Götalandsregionen – "VG 2020" och "Det Goda Livet"	7
3.2 Kommunens mål	8
3.2.1 Vision	8
3.2.2 Utvecklingsplan	8
3.2.2 Kommunens mål för bostadsförsörjningen	9
4. Analys av bostadsmarknaden	10
4.1 Befolkningsutveckling	10
4.2 Hushållens sammansättning	11
4.3 Befolkningsprognos 2020-2029	11
4.4 Marknadsförutsättningar	12
4.5 Bostadsbestånd	12

4.6 Framtida bostadsförsörjning	13
4.6.1 Påbörjad byggnation	13
4.6.2 Beviljade bygglov, ännu ej påbörjade	13
4.6.3 Detaljplanerad, ej bebyggda tomter	13
4.6.4 Detaljplanerad, ej exploaterad mark	14
4.6.5 Pågående detaljplanering	14
4.6.6 Möjliga utvecklingsområden	14
4.6.7 Kommunala tomter	15
4.7 Bostadsbehov	15
4.7.1 Bostadsbehov för ensamstående och ungdomar	16
4.7.2 Bostadsbehov för familjer	16
4.7.3 Bostadsbehov för äldre och funktionshindrade	17
4.7.4 Bostadsbehov för nyanlända	17
4.7.5 Bostadsbehov för hemlösa	17
4.8 Slutsatser	18
5. Genomförandestrategi	19
6. Planeringsunderlag	22
6.1 Förstudie ny ÖP nu-2035	22
6.2 Enkät - Bostadsmarknaden i Dals-Eds kommun	22
6.3 LIS-plan	22
6.4 FÖP för Ed	22
6.5 FÖP för Nössemark	22
6.6 Översiktsplan	23
7. Referenser	24
8. Bilaga - Karta	25
9. Bilaga - Uppskattat antal bostäder	26

1. Sammanfattning

Dals-Eds kommun är en gränskommun till Norge med ett strategiskt läge vid järnvägen Norge-Vänerbanan där tätorten Ed har tågstation och tågförbindelse mellan Göteborg-Trollhättan-Oslo. För att locka fler att bosätta sig i Dals-Eds kommun krävs bland annat tillgång till fler bostäder i attraktiva boendemiljöer. Dals-Ed har 2019 4 813 invånare och enligt Statisticons befolkningsprognos kommer befolkningmängden till år 2029 minska till 4 662 invånare. I Dals-Eds kommun fanns det 2 519 bostäder år 2019, varav 1 593 småhus, 822 flerbostadshus och 176 övriga hus.

För att uppnå kommunens vision om att behålla befintliga invånare och samtidigt ge plats för fler behöver nya, attraktiva boenden skapas för att möjliggöra flyttkedjor. Pågående pandemi och en ny grön våg i samband med digitalisering och närheten till Göteborg och Norge kan locka både nya och befintliga invånare till kommunen

1. Inledning

Dals-Eds kommun är en gränskommun till Norge med ett strategiskt läge vid järnvägen Norge-Vänerbanan där tätorten Ed har tågstation och tågförbindelse mellan Göteborg-Trollhättan-Oslo. För att locka fler att bosätta sig i Dals-Eds kommun krävs bland annat tillgång till fler bostäder. 31 december 2019 var folkmängden 4 813 personer och enligt Statisticons befolkningsprognos kommer befolkningsmängden till år 2029 att minska till 4 662 invånare.

2.1 Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet

Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunfullmäktige anta riktlinjer för bostadsförsörjningen minst en gång per mandatperiod. Uppgifterna ska särskilt grunda sig på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 p plan- och bygglagen (PBL).

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska innehålla följande uppgifter:

- ❖ 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.

Dals-Eds kommun ska planera, ansvara för och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Målet är att eftersträva en balans mellan tillgång och efterfrågan. Det ska också framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

2.2 Arbetsprocessen

Lagen styr till viss del processen för beslutsfattande. Länsstyrelsen och andra aktörer, som exempelvis grannkommunerna, ska få möjlighet att yttra sig över förslaget.

För att säkerställa uppföljning av de åtgärder som redovisas i genomförandestrategin integreras dessa efter antagande med kommunens utvecklingsplan och följs upp på årsbasis.

2. Mål och riktlinjer

3.1 Nationella och regionala mål, planer och program

3.1.1 Övergripande mål

Det övergripande 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.

Åtgärder i bostadsförsörjningsprogram som bidrar till mål:

- Åtgärder för att främja bostadsbyggande såsom kartläggning av befintliga områden för utveckling av bostadsbyggande och marknadsundersökning för att matcha efterfråga och behov med utbud.
- Åtgärder för att främja befintliga bostäder och service genom inventering och marknadsföring av tomma hus.
- Bostadsförsörjningsprogrammet sammankopplas med kommunens utvecklingsplan och dess aktiviteter för att stärka goda och attraktiva boende- och livsmiljöer samt ett hållbart samhälle där naturen och dess resurser tillvaratas.

3.1.2 Delmål för bostadsmarknaden

Delmålet för bostadsmarknaden är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfråga möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Åtgärder i bostadsförsörjningsprogram som bidrar till mål:

- Marknadsundersökning för att matcha efterfråga och behov med utbud.

3.1.3 Mål för integrationspolitiken

Rättigheter, möjligheter och skyldigheter ska vara lika för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Kommuner har ansvar för integration och bosättning av nyanlända flyktingar och ska ta höjd för att nyanlända ska kunna bosätta sig i kommunen i sin planering för bostadsförsörjning.

Åtgärder i bostadsförsörjningsprogram som bidrar till mål:

- Samverkan mellan kommun och bostadsbolag för att säkerställa möjlighet till boende och integration.

3.1.4 Mål för funktionshinderpolitik

Med utgångspunkt i FN:s konvention för rättigheter för personer med funktionshinder ska personer med funktionshinder ha tillgång till jämlikhet i levnadsvillkor och delaktighet i samhället.

Åtgärder i bostadsförsörjningsprogram som bidrar till mål:

- Bostadsförsörjningsprogrammet sammankopplas med kommunens utvecklingsplan och dess aktiviteter för att stärka demokrati, jämlikhet och delaktighet.

3.1.5 Agenda 2030

Genom 17 globala mål har världens länder åtagit sig att utrota fattigdom och hunger, bekämpa ojämlikheter, bygga fredliga, inkluderande och rättvisa samhällen, skydda mänskliga rättigheter, främja jämställdhet och skydda naturen. Mål 11, hållbara städer och samhällen, är av särskild vikt för bostadsförsörjningsprogrammet och bland annat innebär det att säkra bostäder till överkomlig kostnad.

Åtgärder i bostadsförsörjningsprogram som bidrar till mål:

- Marknadsundersökning för att matcha efterfråga och behov med utbud.
- Bostadsförsörjningsprogrammet sammankopplas med kommunens utvecklingsplan och dess aktiviteter för att stärka demokrati, jämlikhet och delaktighet samt att stärka goda och attraktiva boende- och livsmiljöer.

3.1.6 Mål för jämställdhet

Kvinnor och män är lika värda och har samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter att forma samhället och sina liv.

Åtgärder i bostadsförsörjningsprogram som bidrar till mål:

- Bostadsförsörjningsprogrammet sammankopplas med kommunens utvecklingsplan och dess aktiviteter för att stärka demokrati, jämlikhet och delaktighet.

3.1.7 Mål för folkhälsa

Det ska finnas samhälleliga förutsättningar för god och jämlik hälsa i hela befolkningen. Tillgång till god bostad i ett område som ger dessa förutsättningar och social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och god och jämlik hälsa. Inom bostadsförsörjningsprogrammet handlar det om att bryta boendesegregation och motverka exponering för skadliga miljöfaktorer.

Åtgärder i bostadsförsörjningsprogram som bidrar till mål:

- Bostadsförsörjningsprogrammet sammankopplas med kommunens utvecklingsplan och dess aktiviteter för att stärka demokrati, jämlikhet och delaktighet, att stärka goda och attraktiva boende- och livsmiljöer och att vara en grön och skön, hållbar kommun.

3.1.8 Västra Götalandsregionen – ”VG 2020” och ”Det Goda Livet”

I VGR:s strategi för utveckling och tillväxt till 2020 prioriteras att regionen ska vara en ledande kunskapsregion, en region för alla, en region som tar globalt ansvar och en region som syns och engagerar.

En ny regional utvecklingsstrategi (RUS) för 2021-2030 är under framtagande. I förslag till RUS är målet att uppnå ett hållbart samhälle som är robust och sammanhållet, jämlikt och öppet samt fossiloberoende och cirkulärt.

Åtgärder i bostadsförsörjningsprogram som bidrar till mål:

- Bostadsförsörjningsprogrammet sammankopplas med kommunens utvecklingsplan och dess aktiviteter för att stärka kompetensförsörjning, demokrati, jämlikhet och delaktighet samt att vara en grön och skön, hållbar kommun.

3.2 Kommunens mål

3.2.1 Vision

Dals-Eds kommuns vision tar sikten på att år 2035 vara en inbjudande och inspirerande hållplats för fler människor i alla åldrar genom att vara en attraktiv kommun som med stor delaktighet arbetar för hållbarhet.

Åtgärder i bostadsförsörjningsprogram som bidrar till mål:

- Bostadsförsörjningsprogrammet sammankopplas med kommunens utvecklingsplan och dess aktiviteter inom samtliga utvecklingsområden: kompetens, demokrati, plats och miljö.
- Marknadsundersökning för att matcha efterfråga och behov med utbud och därmed skapa attraktiva boendemiljöer som lockar till fler invånare.

3.2.2 Utvecklingsplan

I kommunens utvecklingsplan 2020-2023 lyfts fyra utvecklingsområden med tillhörande utvecklingsmål.

Kompetens

1. Hög kompetensmatchning
2. En skola där varje elev når sin fulla potential

Åtgärder i bostadsförsörjningsprogram som bidrar till mål:

- Genom attraktiva bostäder och boendemiljöer kan fler kompetenta personer lockas till att bosätta sig i kommunen.

Demokrati

3. Hög förtroende för kommunens politiker och organisation
4. Engagerade invånare

Åtgärder i bostadsförsörjningsprogram som bidrar till mål:

- Bostadsförsörjningsprogrammet tas fram och genomförs genom en demokratisk process där invånarnas synpunkter

från tidigare medborgardialoger tas med och framtida medborgardialoger planeras.

- Marknadsundersökning för att matcha efterfråga och behov med utbud genomförs tillsammans med arbetsgrupp bestående av aktörer inom bostadsmarknaden.
- Återkommande träffar mellan aktörer inom bostadsmarknaden och kommunen för att stärka delaktighet hos de som i allra högsta grad påverkas av bostadsförsörjningsprogrammet.

Plats

5. Attraktiva boendemiljöer
6. Levande tätort och landsbygder

Åtgärder i bostadsförsörjningsprogram som bidrar till mål:

- Bostadsförsörjningsprogrammet sammankopplas med kommunens utvecklingsplan och dess aktiviteter för att stärka goda och attraktiva boende- och livsmiljöer.
- Marknadsundersökning för att matcha efterfråga och behov med utbud.
- Bostadsförsörjningsprogrammet kartlägger befintliga möjligheter till utbyggnad och redogör för behov av ytterligare åtgärder såsom inventering och marknadsföring av tomma hus och ändring av detaljplaner för att få till stånd flyttkedjor och bostadsbyggande.

Miljö

7. Grön och skön naturkommun
8. Hållbart samhälle

Åtgärder i bostadsförsörjningsprogram som bidrar till mål:

- Bostadsförsörjningsprogrammet sammankopplas med kommunens utvecklingsplan och dess aktiviteter för att vara en grön och skön, hållbar kommun.

3.2.2 Kommunens mål för bostadsförsörjningen

Utvecklingsplanens mål om attraktiva boendemiljöer och levande tätort och landsbygder utgör också kommunens huvudsakliga mål för bostadsförsörjningen.

3. Analys av bostadsmarknaden

I Dals-Eds kommun fanns det 2 591 bostäder år 2019, varav 1 593 småhus, 822 flerbostadshus och 176 övriga hus. Tillgång till attraktiva boenden och boendemiljöer i kommunen påverkar såväl den lokala som den regionala tillväxten och utbudet av attraktiv arbetskraft. Prognoserna pekar på en befolkningsminskning fram till 2029, men kommunen planerar för att växa. För att bibehålla befintliga invånare och för att locka nya invånare krävs att det skapas attraktiva boenden i kommunen som motsvarar de behov och den efterfråga som finns på marknaden. Dals-Eds kommun har stora möjligheter att erbjuda trygga och tillgängliga boenden i närheten till vacker natur och sjöar.

4.1 Befolkningsutveckling

Dals-Eds kommun hade 2018 och 2019 en positiv befolkningsutveckling vilket resulterade i en befolkning om 4 813 invånare 31 december 2019. Detta tack vare ett positivt flyttnetto då kommunen fortsatt har ett födelseunderskott.

	1980	1990	2000	2019
Födda	46	76	55	45
Döda	70	67	71	64
Födelseöverskott	-24	9	-16	-19
Inflyttade	201	346	262	249
Utflyttade	195	361	174	219
Flyttnetto	6	-15	88	30
Folkökning	-18	-6	72	11
Folkmängd	5,287	5,416	5,047	4,813

Tabell 1: Befolkningsutveckling Dals-Eds kommun 1980-2019

Tabellen nedan visar befolkningsutvecklingen fördelat på de olika kommundelarna för 2019 och i jämförelse med statistik för år 2018, 2017, 2016, 2015 och 2009. Totalt har befolkningen ökat med 77 personer sedan 2009. Ökningen finns inom Dals-Ed (tätort och landsbygd), Håbol och Rölönda, medan kommundelarna i övrigt minskat i befolkningsantal.

Kommundel	2009	2015	2016	2017	2018	2019
Dals-Ed	3 509	3 589	3 579	3 571	3 617	3 637
Gesäter	124	101	107	112	116	121
Håbol	235	251	245	245	244	230
Nössemark	207	176	178	168	158	159
Rölönda	449	466	464	458	467	475
Töftedal	205	211	203	202	192	181
Okänt*		5	1	7	12	10
Summa	4 729	4 799	4 777	4 763	4 806	4 813

Tabell 2: Befolkningsutveckling olika kommundelar 2009-2019. * Tidigare har okänd hemvist alltid skrivits till en församling. Från och med 2015 redovisas dessa på kommunen istället eftersom begreppet församling försvunnit ur SCB:s redovisning.

Den tidigare nettoutflyttningen från landsbygden har lett till att invånare i icke arbetsför ålder ökat, samtidigt har också en allmänt ökande livslängd bidragit till en högre andel äldre. Det innebär utmaningar då en mindre andel personer bidrar till att finansiera service och välfärd.

Diagrammet nedan visar befolkningsstrukturen i Dals-Eds kommun jämfört med riket.

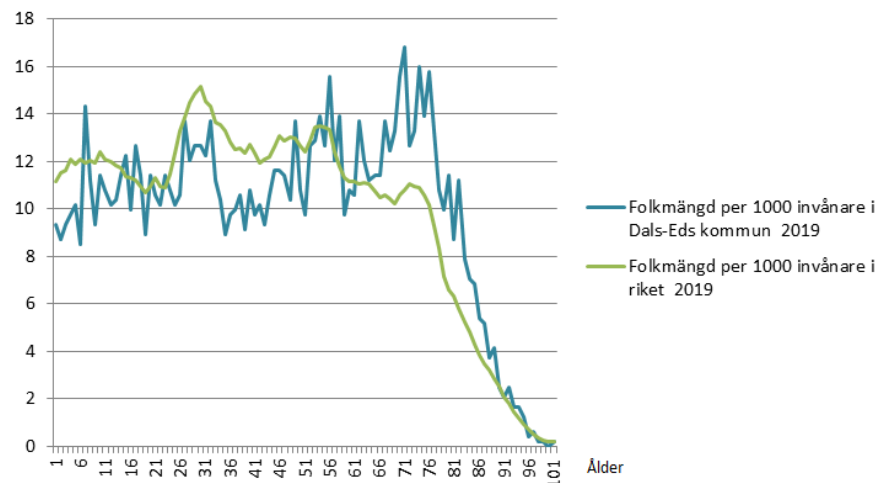


Diagram 1: Befolkningsstruktur Dals-Eds kommun 2019

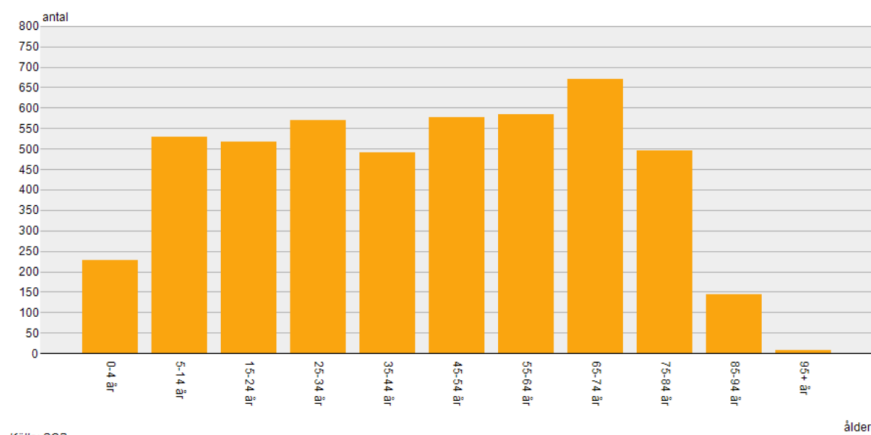


Diagram 2: Folkmängd efter ålder. Dals-Eds kommun 2019. Källa: SCB.

4.2 Hushållens sammansättning

I tabellen nedan visas hushållens sammansättning 2019. I kommunen består 21,6 % av hushållen av singelhushåll, 30,5 % av parhushåll och resterande 47,7 % av hushållen i kommunen består av tre personer eller fler.

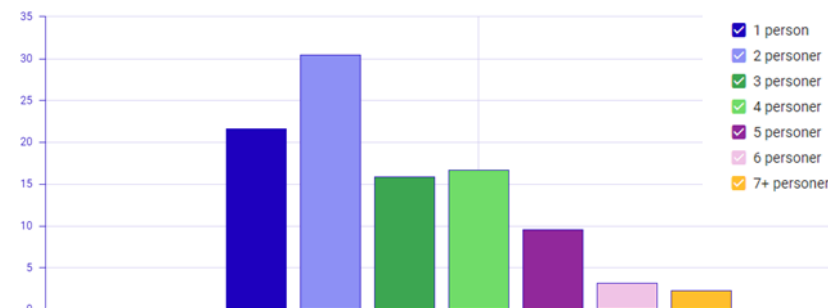


Diagram 3: Hushållens sammansättning Dals-Eds kommun 2019. Källa: SCB

4.3 Befolkningsprognos 2020-2029

Under prognosperioden 2020 - 2029 visar beräkningar från Statisticon att folkmängden i Dals-Eds kommun förväntas minska med 151 invånare, från 4 813 till 4 662 personer.

Kommunen har dock siktet inställt på att fortsätta växa. Många drömmer om livet på landet och landsbygdsbor är mest nöjda med sitt boende. I Sifos undersökning 2017 uppgav var tredje svensk att

de helst skulle vilja bo på landsbygden. Med hjälp av en tydlig och långsiktig planering tror vi att vi blir fler i Dals-Eds kommun.

Vårt att notera är att de kommande åren medför två större demografiska förändringar. För det första börjar den stora 40-talist generationen uppnå en ålder över 80 år. Under perioden 2020 till 2029 förväntas genomsnittsåldern i Sverige att öka från 41,3 år till 42,1 år. I Dals-Eds kommun förväntas genomsnittsåldern att öka från 45,2 år till 46,4 år under prognosperioden. För det andra uppnår den stora barnkull som föddes kring 1990 förvärvsaktiv och barnafödande ålder. De flyttar från städer med universitet och högskolor, och en andel kan tänkas flytta tillbaka till sin hemkommun.

4.4 Marknadsförutsättningar

Dals-Eds kommun är beläget intill Norge-Vänerbanan med tågstation för persontrafik i Eds centrum. Tillgång till kollektivtrafik finns via tåg till Oslo, Halden, Trollhättan och Göteborg samt via buss till Bengtsfors, Åmål, Trollhättan och Uddevalla.

Enligt bredbandskartan.se har 79 % av kommunens invånare tillgång till fiber år 2020. Digitaliseringen går ständigt framåt och har påskyndats av Coronapandemin, vilket kan bidra till ökade möjligheter för distansarbete.

2018 var det enligt SCB 1 683 personer som både bodde och arbetade i kommunen. 603 personer pendlade in i kommunen för arbete och 559 personer pendlade ut ur kommunen för arbete.

I Dals-Eds kommun finns närhet till naturen och möjligheter till ett aktivt friluftsliv. Vid tidigare medborgardialoger är just natur- och sjönära boenden något som värderas högt.

4.5 Bostadsbestånd

I Dals-Eds kommun fanns det 2 591 bostäder 2019, varav 1 593 småhus, 822 flerbostadshus, 59 övriga hus och 117 specialbostäder. En övervägande del av bostadsbeståndet är småhus med äganderätt (1 482 lägenheter) och av flerbostadshusen är merparten upplåttna med hyresrätt (671 lägenheter). Det finns bostadsrätter i småhus (50 lägenheter) och flerbostadshus (81 lägenheter), samt småhus med hyresrätter (60 lägenheter).

Antal lägenheter efter hustyp och upplåtelseform. Dals-Ed, 2019.

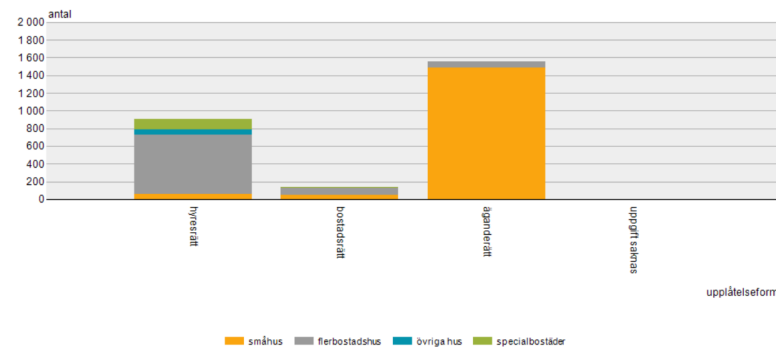


Diagram 4: Antal lägenheter efter hustyp och upplåtelseform. Dals-Eds kommun 2019. Källa: SCB.

Flera bostadsrättsföreningar finns i tätorten. Kommunens fastighetsbolag Edshus AB äger de flesta hyresrätterna (494 lägenheter) och samtliga av dessa finns i tätorten.

Det finns ett mörkertal angående hur många fritidshus som används som permanentbostäder och vice versa. Det finns också ett mörkertal när det gäller antal invånare som bor, men inte är folkbokförda i kommunen då Dals-Eds kommun är en gränskommun till Norge. Analyser har dock visat att det troligtvis finns ett stort antal tomma hus i kommunen som skulle kunna inventeras och marknadsföras i syfte att koppla ihop efterfråga och utbud och samtidigt bidra till landsbygdsutveckling och bättre byggnadsvård.

Årligen sker det nybyggnation i främst privat regi, men nybyggnation har också på senare år till viss del skett i kommunal regi. Kommunen tillhandahåller också kommunala tomter som privatpersoner kan köpa och anlägga för bostadsbebyggelse. Nybyggnationerna som sker är främst på landsbygden, men det sker också utvecklande arbeten inom tätorten i kommunen. Produktionskostnaderna är dock högre än värderat värde på marknaden och i samband med hårda lånevillkor så begränsas nybyggnationen. Kommunen har ingen juridisk möjlighet att gå i borgen för lån, men möjlighet för kommunen att arrendera ut mark finns.

Det finns en brist på detaljplaner som motsvarar den efterfråga som finns på marknaden. Detta är något som Dals-Eds kommun måste fortsätta arbeta med för att kunna utveckla en långsiktig och attraktiv bostadsmarknad.

I kommunens tätort finns två LSS-boenden och två satellitboenden (LSS). I tätorten finns två särskilda boende för äldre som nyligen totalrenoverats.

Kommunen har tre förskolor, grundskola, gymnasium och gymnasiesärskola som alla är placerade i tätorten.

I tätorten finns också tillgång till övrig service såsom vårdcentral, tandläkare, apotek, post, systembolag, drivmedel, restauranger, dagligvarubutiker och övrig kommersiell handel. I Nössemark finns året-runt-öppen lanthandel och sommartid finns även restaurang och café i Nössemark.

4.6 Framtida bostadsförsörjning

4.6.1 Påbörjad byggnation

I december 2020 pågår byggnation för två stycken tvåbostadshus (parhus) och ett enbostadshus inom tätorten samt ett enbostadshus och fem fritidshus på landsbygden.

4.6.2 Beviljade bygglov, ännu ej påbörjade

Både bygglov och startbesked har under 2020 lämnats för om- och tillbyggnad av ett enbostadshus i centrum som man ska göra om till två lägenheter. Arbetet är inte påbörjat i början av 2021.

4.6.3 Detaljplanerad, ej bebyggda tomter

- *Le-området*
8 kommunala tomter där DP tillåter enplanshus alternativt parhus blir tillgängliga för försäljning efter sanering under 2021.

- *Linden 2 (ED 1:212 och 1:211)*
Kommunal tomt där DP tillåter byggnation av flerbostadshus, ca 12-16 bostäder, för trygghetsboende eller annat äldreboende.
- *Fågelvägen/Korpvägen*
23 kommunala tomter med möjlighet till byggnation av enbostadshus, parhus eller flerbostadshus finns tillgängliga för försäljning. Detaljplan ses över under 2021 för att möjliggöra mer flexibel byggnation. Ytterligare mark att exploatera finns inom detaljplan.
- *Trolldalen*
Privatägd mark där detaljplan finns som möjliggör byggnation av enbostadshus alternativt parhus.
- *Lucktomter (kommunala)*
Tre kommunala lucktomter för enbostadshus: Mogärdet 15 (ED 1:58), Skogsvägen (ÄNG 10:2), Konvaljstigen 8 (ED 4:173) finns tillgängliga för försäljning.
- *Lucktomter (privatägda)*
Privatägda lucktomter på detaljplanerad mark finns i såväl Eds tätort som i Nössemark.
- *Nössemarks-Strand 1:10 (Södra)*
Detaljplan antagen 2011 ger möjlighet för ytterligare 5 tomter för bostadshus. Fastigheterna är fastighetsreglerade och privatägda.

4.6.4 Detaljplanerad, ej exploaterad mark

- *Edsbräcken*
Detaljplan antagen 1990 ger möjlighet för ca 50 bostäder i småhus, parhus och flerbostadshus.

- *Nössemarks-Strand 1:10 (Norra)*
Detaljplan antagen 2011 ger möjlighet för 8 tomter för bostäder/fritidshus. Fastighet är privatägd.

4.6.5 Pågående detaljplanering

- *Annexet (ED 2:33)*
Ändring av detaljplan pågår under 2021 för att möjliggöra flerbostadshus, ca 8 lägenheter.
- *ED 10:2 m.fl.*
Befintliga detaljplaner slås samman under 2021 och ändras för att möjliggöra ytterligare våningsplan samt flerbostadshus. Två fastigheter tillkommer för bostadsändamål.

4.6.6 Möjliga utvecklingsområden

Nedanstående områden pekas ut i fördjupad översiktsplan för Ed som möjliga framtida utvecklingsområden för bostadsbyggnation. För dessa områden erfordras nya detaljplaner med tillhörande utredningar.

- Förtätning i centrum (Storgatan, söder om Torget, Norra branten och Sjöstugetomten)
- Området mellan Södra Moränvägen och Lilla Le
- Området mellan Sågtjärn-Timmertjärn
- Området vid Gamla Slalombacken

Norr om Sykes finns kommunal mark som är detaljplanerad för kontorsändamål. En ändring av detaljplanen till bostadsändamål skulle kunna möjliggöra för fler centrumnära bostäder.

Utöver ovanstående är de områden som pekats ut i kommunens LIS-plan att anse som framtida utvecklingsområden.

Bostadsbyggnation föreslås främst till tätorten där den kommunala servicen finns samlad, men kommunens inställning är att alla invånare och all byggnation i kommunen är viktig och kan bidra till att bibehålla befintlig service och skapa ytterligare service i kommunen. Bostäder i sjönära läge är efterfrågat och ökar dessutom förutsättningarna för finansiering av nybyggnation. Dals-Eds kommun är därför positiva till att pröva områden inom strandskydd som LIS-områden även om de inte finns direkt utpekade i LIS-planen. För att LIS ska kunna gälla ska dock följande kriterier uppfyllas:

- ❖ Området ska ha en tydlig avgränsning.
- ❖ Kriterierna i miljöbalken 7 kap. 18e ska uppfyllas, dvs åtgärden:
 - ska vara lämplig för utvecklingen av landsbygden,
 - ska vara av ett sådant slag och ha en så begränsad omfattning att strandskyddets syften (att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet) fortfarande tillgodoses långsiktigt,
 - ska ha endast en liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften, och
 - ska ligga i eller i närheten av tätorter.
- ❖ En bedömning om hur sysselsättningen i kommunen kan främjas eller serviceunderlaget upprätthållas genom åtgärden krävs. Åtgärden ska bidra till ökad ekonomisk aktivitet på orten, på längre sikt.

- ❖ Åtgärden behöver utgöra ett allmänt intresse som långsiktigt bidrar till landsbygdsutveckling i kommunen och/eller länet.
- ❖ En naturvärdesinventering för platsen krävs, där även hänsyn till området i ett större perspektiv beskrivs.

4.6.7 Kommunala tomter

För närvarande ses inget behov av fler kommunala tomter för att tillmötesgå efterfrågan.

4.7 Bostadsbehov

Det kommunala bostadsbolaget Edshus AB har de senaste tre åren färdigställt 24 nya lägenheter på Timmertjärnsvägen 15-21 samt byggt gruppboende för främst Sykes personal, totalt 20 rum. Bostadskön till boende ligger i början av år 2021 på 70 personer och för trygghetsboendet ligger kön på ca 50 personer. Antal uppsatta i bostadskö hos övriga fastighetsbolag är okänt. I en enkät till aktörer inom bostadsbranschen anger dock 60 % av de svarande att de ansåg att det idag fanns underskott av bostäder i Eds tätort, och samtliga svarande trodde att det inom tre år skulle vara underskott på bostäder i centrum. 80 % ansåg att det var balans på bostäder i kommunen som helhet, men 60 % trodde att det inom tre år skulle vara underskott på bostäder även i kommunen som helhet.

För att möta förändringar inom hushållen, som till exempel separationer eller förändrat hälsotillstånd, behövs en viss vakansgrad i bostadsbeståndet som kan reglera efterfrågan.

4.7.1 Bostadsbehov för ensamstående och ungdomar

För att tillgodose behovet hos ensamstående och ungdomar är det önskvärt med mindre och billigare lägenheter. I tabellen nedan framkommer antal hushåll med ensamstående i kommunen.

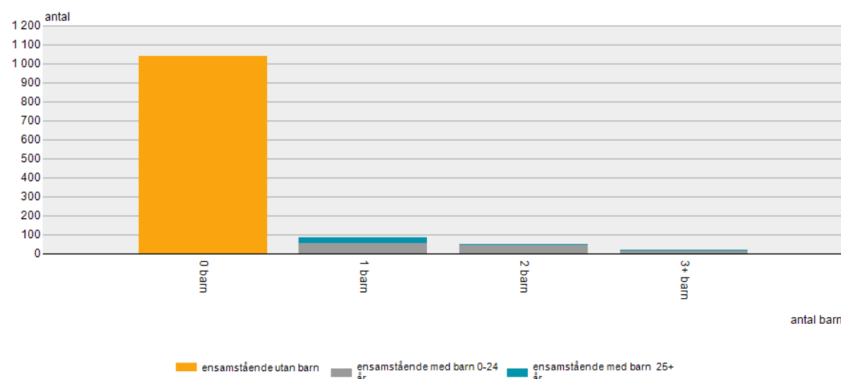


Diagram 5: Antal hushåll efter hushållstyp ensamstående. Dals-Eds kommun 2019. Källa: SCB.

Åtgärder för att tillgodose bostadsbehov för ungdomar och ensamstående:

- Marknadsundersökning för att undersöka efterfråga och behov av bostäder.
- Möjliggöra för byggnation av flerbostadshus i detaljplaner.

4.7.2 Bostadsbehov för familjer

Barnfamiljer efterfrågar större lägenheter och småhus. En del av efterfrågan kommer att kunna tillgodoses genom kommunens försäljning av småhustomter i området kring Fågelvägen samt vid Le-området. Nybyggnation är dock mer ekonomiskt krävande än att

köpa befintliga hus. Många av de äldre väljer att sälja sina villor när det finns nyproducerade lägenheter att tillgå i kommunen. Det medför en omflyttningskedja som leder till fler småhus till salu och möjligheten för familjer att investera i en fastighet.

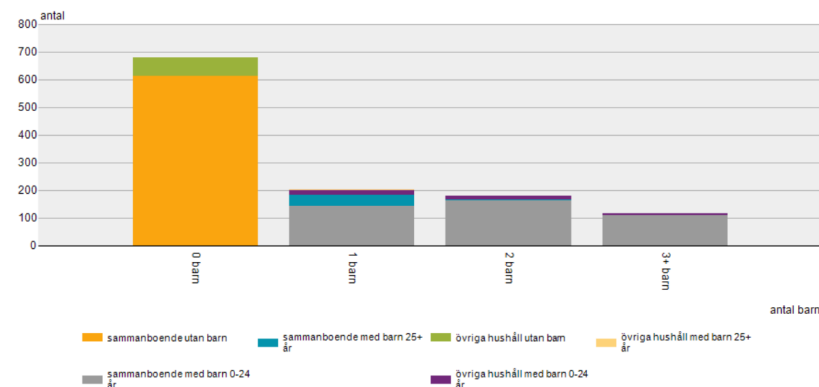


Diagram 6: Antal hushåll efter hushållstyp sammanboende och övriga hushåll. Dals-Eds kommun 2019. Källa: SCB.

Åtgärder för att tillgodose bostadsbehovet hos familjer:

- Marknadsundersökning för att undersöka efterfråga och behov av bostäder.
- Stimulera flyttkedjor genom inventering och marknadsföring av tomma hus som kan möjliggöra för billigare bostäder med möjlighet till viss självhushållning samt genom en förtätning i centrum som kan skapa generationsskifte i befintliga småhus då äldre väljer att bosätta sig mer centralt.
- Marknadsföring och försäljning av tomter för nybyggnation av småhus vid Korpvägen samt Le-området.

- Uppvakta aktörer för att få igång bostadsrättsföreningar.
- Inventering och marknadsföring av tomma hus kan möjliggöra billigare bostäder och möjlighet till viss självhushållning.

4.7.3 Bostadsbehov för äldre och funktionshindrade

Andelen äldre kommer att öka och denna målgrupp efterfrågar oftast centrumnära boende med närhet till olika former av service. Det finns också möjligheter med särskilt boende som är en boendeform för personer som behöver extra stöd och hjälp. För att tillmötesgå efterfrågan har ombyggnation av de särskilda boendena på Edsgärdet och Hagalid nyligen skett och är nu färdigställd.

På Hagalid finns två avdelningar (15 platser) som var tänkt att fungera som särskilt boende. Behovet av särskilda boendeplatser har dock inte ökat i den takt som man förutspådde när ombyggnationen påbörjades och därav har nämnden beslutat att öppna upp en av avdelningarna som ett biståndsbedömt trygghetsboende som kan omvandlas till särskilt boende när behovet uppstår. Den andra avdelningen öppnas upp till hälften i februari 2021.

Ytterligare trygghetsboenden kan komma att tillskapas vid Linden där detaljplanearbete finns för ca 12-16 lägenheter.

Åtgärder för att tillgodose bostadsbehovet hos äldre och funktionshindrade:

- Marknadsundersökning för att undersöka behov och efterfråga av bostäder.

- Möjliggöra för byggnation av flerbostadshus i detaljplaner.
- Uppvakta aktörer för att få igång bostadsrättsföreningar.
- Förtätning i centrum kan möta målgruppens behov och dessutom skapa flyttkedjor som möjliggör för familjer att köpa befintliga småhus.

4.7.4 Bostadsbehov för nyanlända

Under de senaste åren har det kommit ca 5-10 stycken nyanlända till kommunen per år. Det innebär för varje år ett bostadsbehov på ca fem lägenheter. I dagsläget tas inga eller få ensamkommande barn emot, vilket innebär lite eller inget behov av lägenheter. En förutsättning för att Dals-Eds kommun ska kunna ta emot fler nyanlända är att det allmännyttiga bostadsbolaget kan tillhandahålla lägenheter efter de behov som kan uppstå.

Åtgärder för att tillgodose bostadsbehov hos nyanlända:

- Samverkan mellan kommun och kommunalt bostadsbolag för att kunna tillhandahålla lägenheter efter behov.
- Möjliggöra för flerbostadshus i detaljplaner.

4.7.5 Bostadsbehov för hemlösa

Socialstyrelsens definition av hemlöshet inkluderar fyra olika hemlöshetsituationer:

- Akut bostadslös.
- Bostadslös inom 3 mån (intagna/inskrivna på kriminalvårdanstalt, behandlingsenhet, stödboende, HVB-hem).

- Bostadslös efter framtida utskrivning (behandlingsenhet, stödboende, HVB-hem).
- Kortvariga andrahandskontrakt eller kontraktlöst boende.

Socialnämnden samverkar med det kommunala bostadsbolaget Edshus AB och privata fastighetsägare för att kunna möjliggöra bostäder. Främst förhandlas det upp förstahandskontrakt, men går inte det kan de hyra ut i andra hand med särskilda villkor. Under 2020 hyrdes det ut nio stycken andrahandslägenheter med särskilda villkor av socialnämnden.

Åtgärder:

- Samverkan mellan socialnämnd och bostadsbolag.
- Uppsökande verksamhet för socialnämnden i syfte att förebygga vräkningar och hemlöshet.
- Uthyrtning i andrahand efter biståndsbeslut.

4.8 Slutsatser

För att motverka den befolkningsnedgång som prognoserna pekar på krävs att det skapas attraktiva boenden i kommunen som motsvarar de behov och den efterfråga som finns på marknaden. Dals-Eds kommun har stora möjligheter att behålla befintliga invånare samt att locka nya invånare genom att kunna erbjuda trygga och tillgängliga boenden i närheten till vacker natur och sjöar. Med möjlighet till kollektivtrafik och god tillgång till fiber och digitalisering ökar också möjligheten för arbetsföra att vara bosatta i kommunen och arbeta på distans.

För att lyckas behålla befintliga invånare och locka nya invånare till kommunen är det viktigt att kommunen som helhet kan erbjuda bra boende- och livsmiljöer. Genom kommunens utvecklingsplan och dess genomförandeplan säkerställs kommunens kompetensförsörjning, demokrati och delaktighet, boendemiljöer och utbud samt hållbarhet och tillgång till natur och friluftsliv. Genom bostadsförsörjningsprogrammet kan främst målen om attraktiva boendemiljöer och levande tätort och landsbygder främjas och en viktig del i det är att se över vilken efterfråga och vilka behov som finns för att matcha dessa genom ett varierat utbud på bostäder och livsmiljöer. Detta behöver göras i stor delaktighet med aktörer inom bostadsbranschen, befintliga invånare och framtida invånare.

4. Genomförandestrategi

Aktivitet	Beskrivning	Förväntad effekt	Tidplan	Ansvar	Arb. grupp	Uppföljning
Marknadsundersökning	En bredare marknadsundersökning genomförs gemensamt med en arbetsgrupp bestående av olika aktörer inom bostadsbranschen i kommunen samt av kommunen självt.	Syftet med marknadsundersökningen är att kartlägga behov och efterfrågan för att kunna skapa åtgärder för att matcha utbudet och en långsiktig bostadsförsörjning.	2021-2022	Kansli	Näringsliv, allmännyttan, kommun	UP
Inventering och marknadsföring av tomma hus	Tomma hus i kommunen inventeras och en marknadsföring sker i syfte att matcha de tomma husen mot den efterfråga som finns på marknaden.	Leder till bättre byggnadsvård när övergivna hus tas om hand, kommunen får fler invånare och ett bättre serviceunderlag. Invånare får tillgång till hus i billigare prisklasser samt ev. möjligheter till viss självförsörjning.	2021-2022	Kansli		UP
Le-området	Området saneras färdigt och iordningsställs som ett attraktivt rekreationsområde. Tomter marknadsförs för försäljning.	Allmänhet får tillgång till ett attraktivt rekreationsområde som lockar till friluftsliv men också kan stärka	2021	SBF/ Kansli	Arb. grupp Plats- utv. vän 1	UP

		turismens möjligheter i kommunen. Bostadstomterna har attraktivt läge intill skog och sjöar och kan locka nya invånare som kan bidra till serviceunderlag och kompetensförsörjning i kommunen.				
ED 10:2 m.fl. (Korpvägen/Fågelvägen)	Detaljplan görs om under våren 2021 för att möjliggöra mer flexibla byggnationer och flerbostadshus. Tomterna marknadsförs med visualiseringar och aktörer inom bostadsrättsföreningar uppvaktas.	Byggnation kommer igång där varierande bostäder uppstår för olika behov. Bidrar till inflyttning, integration, serviceunderlag och kompetensförsörjning i kommunen.	2021	Kansli/ SBF		UP
Regelbundna träffar med aktörer inom bostadsmarknaden	Aktörer inom bostadsmarknaden bjuds in regelbundet till dialoger.	Goda dialoger ger ökade möjligheter för att såväl näringsliv som kommun att matcha utbud med efterfråga och behov.	2021- 2023	Kansli	Näringsliv, allmännyttan, kommun, bank	Kansli/UP
Förverkligande av detaljplan och förtätning av centrum	Dialoger med aktiva på bostadsmarknaden och främst aktörer i centrum i syfte att förverkliga befintlig detaljplan för Linden 2 och att skapa en förtätning i centrum.	Förtätning i centrum och tillkomst av centrala bostäder kan skapa flyttkedjor som möjliggör för generationsskifte i	2021- 2023	Kansli	Plangrupp, näringsliv, allmännyttan	UP

		befintliga bostäder.				
Uppvakta aktörer för att få igång bostadsrättsföreningar	Aktivt uppvakta aktörer i syfte att få igång bostadsrättsföreningar i kommunen för att få ökade möjligheter till varierande bostäder.	Bidrar till fler invånare, ökat serviceunderlag och kompetensförsörjning.	2021-2023	Kansli		UP
Marknadsföra kommunens utbud som helhet	Marknadsföra kommunen och dess utbud som helhet i syfte att visa befintliga invånare samt potentiella nya invånare möjligheterna som finns med att bo i Dals-Eds kommun.	Bidrar till ökad lokalkännedom hos befintliga invånare som därav kan trivas bättre och agera ambassadörer för kommunen. Skapar nya invånare som kan bidra till serviceunderlag och kompetensförsörjning.	2021-2023	Kansli		UP

6. Planeringsunderlag

6.1 Förstudie ny ÖP nu-2035

En bred medborgardialog genomfördes 2018 i samband med uppstarten av ny ÖP. Totalt inkom 774 personer i varierande åldrar med synpunkter. I den enkät som genomfördes i samband med medborgardialogen uppgav nästan hälften av de svarande att de helst ville bo i Eds tätort och en tredjedel av de svarande uppgav att de ville bo sjönära. Naturen, sjöarna, familj och vänner uppgavs i enkäten som de viktigaste faktorerna till val av bostadsplats. På frågan kring vilket slags boende som efterfrågades var småhus dominerande. Tätare avgångar med tåg och buss samt bättre bilvägar angavs i enkäten som de faktorer som främst skulle underlätta pendling och främst efterfrågades goda pendlingsmöjligheter till Göteborg. I medborgardialogen fanns också en efterfråga på handel inom centrum.

6.2 Enkät - Bostadsmarknaden i Dals-Eds kommun

Inför revidering av bostadsförsörjningsprogrammet skickades en enkät till aktörer inom bostadsmarknaden i Dals-Eds kommun ut i december 2020. Totalt inkom fem aktörer med svar. Av enkäten identifierades störst behov av centrala bostäder, hyresrätter, lägenheter, till viss del småhus, bostäder med 1-3 rok samt bostäder för äldre. Begränsningar för bostadsmarknaden framkom främst på grund av brist på detaljplaner och hårda lånevillkor, men det framkom också begränsningar på grund av bristande kompetens och intresse hos kommunen, svag inkomstutveckling samt problem att få igenom detaljplaner. 60 % av de svarande

ansåg att det idag fanns underskott av bostäder i Eds tätort, och samtliga svarande trodde att det inom tre år skulle vara underskott på bostäder i centrum. 80 % ansåg att det var balans på bostäder i kommunen som helhet, men 60 % trodde att det inom tre år skulle vara underskott på bostäder även i kommunen som helhet.

6.3 LIS-plan

För Dals-Eds kommun finns antagen LIS-plan som vann laga kraft 2012-05-21. I LIS-planen finns 20 LIS-området, varav två stycken är inom Eds tätort, sex stycken är i Nössemark, sex stycken i Håbol och sex stycken i Töftedal.

6.4 FÖP för Ed

För Eds tätort finns fördjupad översiktsplan som antogs 2014. I FÖP för Ed föreslås förtätning av centrum på Storgatan, söder om torget, vid Norra branten samt vid Sjöstugetomten. Bebyggelse föreslås också till Le-området (inklusive en förstudie kring området vid gamla Slalombacken), Korpvägen, Timmerdalen-Bergslätt samt Södra Moränvägen.

6.5 FÖP för Nössemark

Fördjupad översiktsplan för Nössemark antogs 2010.

6.6 Översiktsplan

Översiktsplan för Dals-Eds kommun vann laga kraft 2003. Ny översiktsplan är under framtagande och beräknas antas under höst/vinter 2021. Ny översiktsplan föreslås inkludera FÖP för Ed i sin helhet, men FÖP för Nössemark föreslås utgå då inriktning för Nössemark främst blir för fritidsbebyggelse och permanentbostäder främst föreslås koncentreras till Eds tätort och befintlig service. LIS-planen föreslås också inkluderas i ny ÖP, men området Stannåra föreslås utgå och viss justering av befintliga områden föreslås samt ett tillägg med en generell skrivning kring kommunens ställningstagande till LIS-områden, vilken samråds genom bostadsförsörjningsprogrammet.

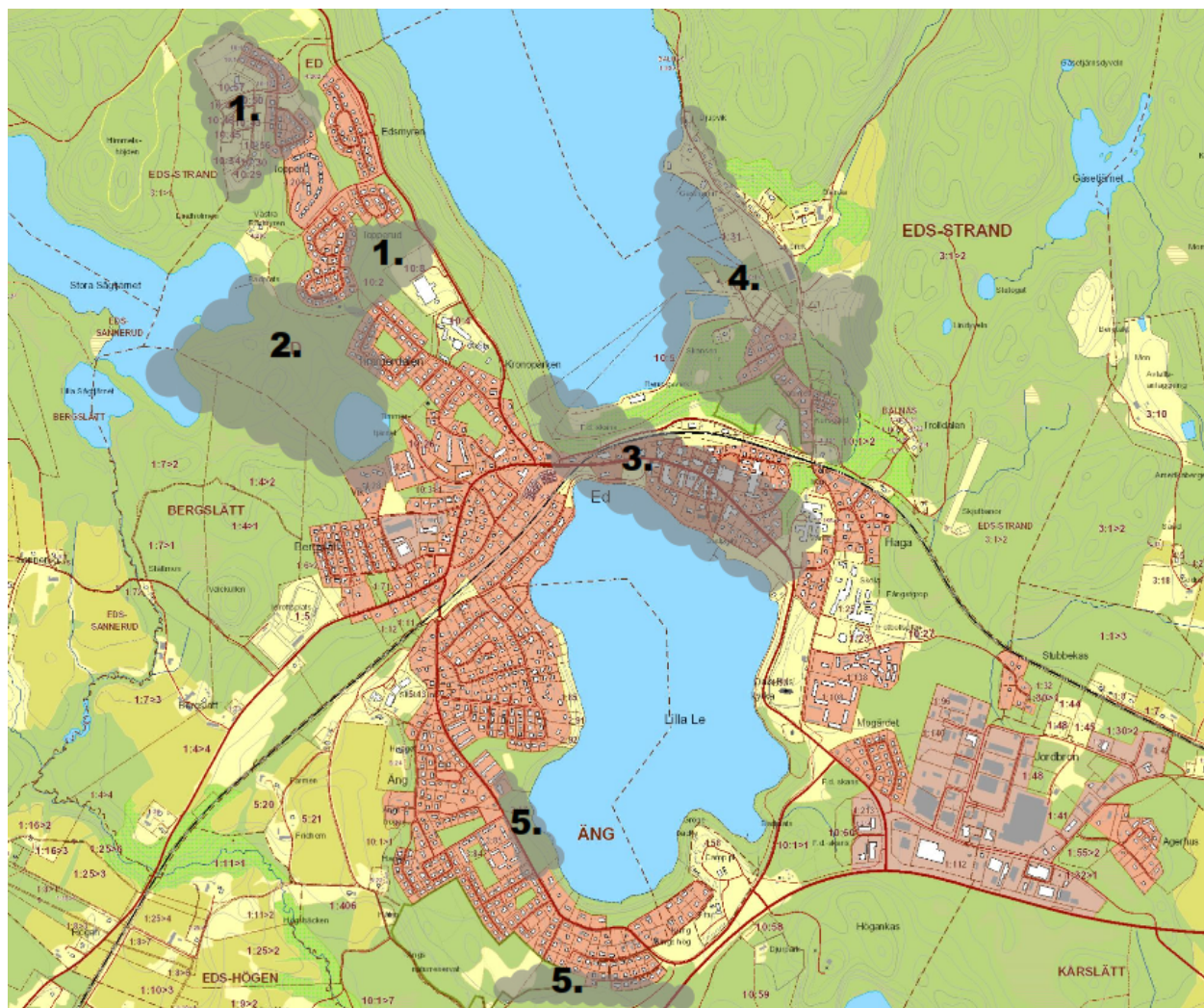
7. Referenser

Statistik har inhämtats från Statistiska centralbyrån, www.scb.se

Information om nationella mål har inhämtats från Boverket,
www.boverket.se

Information om regionala mål har inhämtats från VGR,
www.vgregion.se

8. Bilaga - Karta



© Lantmäteriet och Dals-Eds kommun

9. Bilaga - Uppskattat antal bostäder

Uppskattning antal bostäder inom utpekade områden						
		Enbostads- hus	Flerbostads- hus	Minst antal bostäder	Max antal bostäder	Status
1.	Edsmyren	X	X	58	126	DP finns och är under framtagande för vissa delar. Kommunalägd/privatägd mark.
1.1	ED 10:2 m.fl.	X	X	50	110	DP och färdigställda kommunala tomter finns.
1.2	Norr om Sykes		X	8	16	DP för kontorsändamål finns, Kommunalägd, ej exploaterad mark.
2.	Timmerdalen/Bergslätt	X	X	20	50	DP saknas, kommunalägd/privatägd, ej exploaterad mark.
3.	Centrum		X	54	122	DP finns och är under framtagande för vissa delar. Kommunalägd/privatägd mark.
3.1	Storgatan		X	8	18	DP under framtagande för del av område, kommunalägd/privatägd mark.
3.2	Söder om torget		X	4	23	DP saknas, privatägd mark.
3.3	Sjöstugetomten		X	20	40	DP saknas, kommunalägd, ej exploaterad mark.
3.4	Norra branten		X	10	25	DP saknas, kommunalägd, ej exploaterad mark.
3.5	Linden 2		X	12	16	DP och färdigställda kommunala tomter finns.
4.	Le-området	X	X	38	90	DP och färdigställda kommunala tomter finns.
4.1	Sågverks-/hamnområde	X	X	8	35	DP och färdigställda kommunala tomter finns.
4.2	Gamla slalombacken	X	X	20	40	DP saknas, kommunalägd/privatägd, ej exploaterad mark.
4.3	Trolldalen	X		10	15	DP finns, privatägd mark.
5.	Äng			24	56	DP finns för vissa delar, kommunalägd, ej exploaterad mark.
5.1	Södra Moränvägen	X		4	6	DP saknas, kommunalägd, ej exploaterad mark
5.2	Edsbräcken	X	X	20	50	DP och kommunalägd, ej exploaterad mark finns.
6.	Lucktomter	X		3	10	DP finns, kommunal/privatägda tomter.
7.	Övriga LIS-områden	X	X	190	305	
	TOTALT:			387	759	