



Bostadsförsörjningsprogram

- Riktlinjer för bostadsförsörjningen för år 2022-2026



ANTAGANDEHANDLING

Antagen av kommunfullmäktige
januari 2022

Innehållsförteckning

INLEDNING	2
Syfte och mål.....	2
Varför ett bostadsförsörjningsprogram?	2
Nationella, regionala och kommunala mål och visioner.....	4
KOMMUNENS VERKTYG	5
Kommunalt planmonopol.....	6
Markinnehav /markpolitik	6
AB Melleruds Bostäder/allmännyttan	6
Byggbolag	6
Bostadsanpassning	7
NULÄGESBESKRIVNING/FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
Melleruds kommundelar	7
Demografi.....	9
Analys av bostadsmarknaden	13
Marknadsförutsättningar.....	16
BOSTADSBEHOV OCH RIKTLINJER/ÅTGÄRDER	17
Ingångsvärden i behovsbedömningen.....	17
Riktlinjer för ej utpekade grupper.....	17
Riktlinjer för människor med särskilda behov	18
Analys.....	21
KÄLLINFORMATION	24
Referenser	24
Definitioner.....	24
MEDVERKANDE	24

INLEDNING

Framtiden är full av möjligheter och i synnerhet när det gäller Melleruds kommun! Vi kan inte förutse allt med bestämdhet, men vi kan planera och ange förutsättningarna för vår framtida utveckling.

Vi vill ta vara på vårt geografiska läge och bygga i attraktiva områden nära naturen och vattnet som ger boende och besökare livskvalité och fantastiska naturupplevelser. Melleruds kommun har ett centralt läge i regionen dit människor lätt kan ta sig och vi planerar för nya bostäder i attraktiva områden där barnen har trygga områden för lek och växande. Alla människor ska ha möjlighet att kunna bo centralt, nära handel, service och omsorg och där man kan känna livsglädje, omtanke och trygghet. I Melleruds kommun vill vi främja sysselsättning, service och miljö genom stöd och service för de lokala näringarna.

Med trygghet, delaktighet och frihet som grund för Ett Gott Liv är målet att öka befolkningen till 11 000 år 2030 med siktet på att ha en förmåga att kunna bli 15 000 invånare 2045. I Melleruds kommuns nya översiktsplan har strategierna för att nå befolkningsmålet samlats i fem målbilder som sammanfattningsvis innebär att ett gott liv spås uppnås genom bland annat en upplevelserik fritid, sammanflätad infrastruktur, attraktiva boendemiljöer, lokalt företagande och förenande mötesplatser.

Syfte och mål

Syftet med att ta fram ett nytt bostadsförsörjningsprogram är att säkerställa de riktlinjer för bostadsförsörjningen som enligt lag är kommunens ansvar. Målet är att riktlinjerna ska hjälpa kommunen att vända befolkningsutvecklingen och i stället sträva mot befolkningsmålet.

Varför ett bostadsförsörjningsprogram?

Bostadsförsörjningslagen

Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

År 2014 ändrades bostadsförsörjningslagen (BFL). Då fördes det regionala perspektivet in på ett tydligare sätt i lagen. I förarbetena framgår att regeringen ansåg att det regionala perspektivet var av stor vikt, särskilt i tillväxtregioner. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen således samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL), när det gäller det tillämpningen av bestämmelserna om de så kallade allmänna intressena. "Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet" utgör ett av fem allmänna intressen i PBL 2 kap 3 §, vilka planläggningen enligt PBL ska främja.

ANTAGANDEHANDLING

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod. Om förutsättningarna förändras kan det behöva ske oftare än så.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst 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.

Som grund för de här uppgifterna ska det finnas en analys av:

- den demografiska utvecklingen
- efterfrågan på bostäder
- bostadsbehovet för särskilda grupper
- marknadsförutsättningarna.

Om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden ska kommunen inrätta en bostadsförmedling. Två eller flera kommuner kan inrätta en gemensam bostadsförmedling. Det är tillåtet att ta betalt av bostadssökande som får ny lägenhet genom förmedlingen. Det är även tillåtet att ta ut en köavgift, förutsatt att lägenheterna förmedlas i turordning efter kötid, eventuellt kombinerat med ett förturssystem.

Plan- och bygglagen

I plan- och bygglagens (2010:900) portalparagraf står att syftet med bestämmelserna är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet hör till de så kallade allmänna intressena, som enligt lagen ska främjas i den översiktliga fysiska planeringen.

I plan- och bygglagen finns också bestämmelser om detaljplanering och bygglovshantering. För en ny sammanhållen bebyggelse krävs en detaljplan för en exploatering. Genom detaljplan regleras markanvändningen med bindande verkan och det skapas så kallade byggrätter, det vill säga rätt att få bygga enligt detaljplanens bestämmelser.

Socialtjänstlagen

Enligt socialtjänstlagen (2001:453) ska socialnämnden medverka i samhällsplaneringen och särskilt syfta till att påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen. Socialnämnden ska i sin verksamhet främja den enskildes rätt till arbete, bostad och utbildning.

Kommunallagen

Kommunerna har enligt kommunallagen (2017:725) hand om angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens eller regionens område eller deras medlemmar. Ett sådant allmänt intresse är bostadsförsörjningen.

Allmännyttelagen

I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) definieras ett sådant bolag som ett aktiebolag där en eller flera kommuner har det bestämmande inflytandet. Bolaget ska i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter där bostadslägenheter upplåts med

ANTAGANDEHANDLING

hyresrätt, främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflytande.

LSS

Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387) är en rättighetslag som ska garantera goda levnadsvillkor för personer med omfattande och varaktiga funktionsvariationer. Lagen innebär att de personer som omfattas av lagen har rätt till den hjälp de behöver i det dagliga livet.

Barn och ungdomar som inte kan bo hos sina föräldrar kan ha rätt att bo i en annan familj eller i en bostad med särskild service, vilket är en boendeform för personer med stort omvårdnadsbehov.

För vuxna ska det finnas möjlighet till bostad med särskild service eller annan särskilt anpassad bostad. Boendet kan utformas på olika sätt, där de vanligaste formerna är gruppboende eller serviceboende.

Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Om kommunen äger mark för bostadsbebyggelse finns möjligheten att genom så kallad markanvisning sluta avtal med byggherrar om överlåtelse av mark. En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre, som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde.

Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisning. Kommunfullmäktige i Mellerud har antagit riktlinjer genom beslut § 76/210623.

Anvisningslagen

Lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38) reglerar skyldigheter för kommuner att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning i kommunen.

Nationella, regionala och kommunala mål och visioner

Det finns mål och visioner på både nationell, regional och kommunal nivå som är vägledande och styrande för samhällsplaneringen och bostadsförsörjningen. Dessa mål och visioner mynnar ut i riktlinjer för bostadsförsörjningen och även i detta bostadsförsörjningsprogram.

Nationella mål och visioner

Det övergripande nationella 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.

För området bostadsmarknad är målet även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven (Budgetpropositionen, Prop. 2019/20:1).

ANTAGANDEHANDLING

Det finns även ett nationellt miljö kvalitetsmål, *God bebyggd miljö*, som är vägledande; *”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas”*.

Jämställdhet mellan kvinnor och män är en grundläggande statsrättslig norm och ett tydligt politiskt mål i Sverige. Jämställdhetspolitikens övergripande mål är *att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv*. Valet av bostad och bosättningskommun är tätt sammankopplat med jämställdhet och inflytande på arbetsmarknad, ekonomiska möjligheter med mera.

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är *att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund*. Bostadsförsörjningen är en central del i detta mål.

Regional vision

Västra Götalandsregionen har det regionala utvecklingsansvaret och har presenterat sin målbild i *Vision Västra Götaland – Det goda livet*. Det centrala i visionen är Det goda livet som definieras genom utbildning, gemenskap, trygghet och delaktighet i samhällslivet. Det ska även vara en god miljö där vi värnar de förnybara systemen, möter behoven hos barn och ungdomar, en uthållig tillväxt och ett rikt kulturliv – allt utifrån de tre hållbarhetsperspektiven.

Västra Götalandsregionen antog under våren 2021 en regional utvecklingsstrategi, RUS, för perioden 2021–2030. Strategin tar utgångspunkt i de stora samhällsutmaningarna och vad avser bostäder nämns exempelvis att en samordnad planering för bebyggelse och transport behövs för att göra transporterna hållbara och att tillgång till bostäder är en välfärdsfråga.

Översiktsplan, nu- 2030

Melleruds kommun har nyligen antagit en ny översiktsplan, nu – 2030.

Med trygghet, delaktighet och frihet som grund för Ett Gott Liv är målet att öka befolkningen till 11 000 år 2030 med siktet på att ha en förmåga att kunna bli 15 000 invånare 2045. Strategier för att nå befolkningsmålet samlas i fem målbilder som sammanfattningsvis innebär att kommunen ser friluftsliv, infrastrukturer, varierade boenden, mötesplatser och lokala näringar som avgörande frågor för att få tillväxt.

I den tillhörande genomförandeplanen finns två aktiviteter med om att ta fram fördjupade översiktsplaner för Sjöskogen (området mellan Melleruds tätort och Vänern) samt för Dals Rostock (med anledning av det möjliga tågstoppet). Detta är de två huvudområdena som avses utvecklas fram till 2030.

Det finns även med i genomförandeplanen att inventera ödehus i kommunen, ta fram en plan för lek- och aktivitetsplatser samt framtagande av en friluftspan.

Däremot finns det 18 LIS-områden (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen) utspridda på landsbygden som möjliggör kompletterande bostadsbebyggelse.

KOMMUNENS VERKTYG

Melleruds kommun behöver olika verktyg för att kunna genomföra sina riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kommunen är en viktig aktör, men är även beroende av privata

aktörer, medborgare och myndigheter för att få en effektiv bostadsplanering och smidig process från idé till färdigt hus. I slutändan är det marknadens efterfrågan som avgör om ett projekt inleds och kan färdigställas. Kommunen kan påverka genom att bygga i egen regi genom det helägda kommunala bostadsföretaget, men även genom att ha en aktiv bostadspolitik och detaljplanera mark för framtida exploatering.

Kommunalt planmonopol

Varje enskild kommun i Sverige har planmonopol. Detta innebär att kommunen är ansvarig för framtagandet av detaljplaner och den planering som krävs för att marknaden ska kunna bygga. Detaljplanearbetet är många gånger en tidskrävande process innan dess att en byggnation kan påbörjas. Bostadsmarknaden har genomgått strukturella förändringar under de senaste decennierna, från staten som risktagare genom statlig subvention och regleringar till att risken idag tas av kommuner, byggföretag och kreditgivare. I slutändan är det byggföretagens risk- och lönsamhetsbedömning som avgör om en viss byggnation kommer till stånd. Samspelet mellan byggbolag och kommunen är av central betydelse och det är således viktigt att kommunen hanterar sitt planmonopol på ett strukturerat och effektivt sätt. Genom tidig och öppen dialog med medborgare och myndigheter kan planprocessen underlättas. Vid en ny planläggning eller i de fall en redan befintlig detaljplan upplevs otidsenlig initieras en planprocess lämpligen genom en begäran om planbesked.

Markinnehav /markpolitik

För att kommunen ska kunna bedriva en aktiv bostadspolitik är markägandet ett betydelsefullt verktyg. Kommunen kan som markägare styra och ställa vissa krav på vad som produceras och till vilken kvalitet. Med egen rådighet ökar friheten att skapa mervärden i såväl nya som gamla områden.

Fram till år 2010 hade kommunen förköpsrätt av fastigheter, vilket kunde underlätta för att bedriva en aktiv bostadspolitik. Idag köper och säljer kommunen fastigheter på liknande villkor som andra parter.

Melleruds kommun har på senare år införskaffat ett flertal strategiskt värdefulla fastigheter utifrån bostadsplanering, infrastruktur och rekreation.

AB Melleruds Bostäder/allmännyttan

Kommunens bostadsföretag, AB Melleruds Bostäder, är en viktig aktör för en hållbar bostadsmarknad med ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande. miljöarbete och bostadssociala frågor. Genom ägardirektiv har kommunen möjlighet att, inom ramen för affärsmässighet, använda sig av allmännyttan för bostadssociala syften och för att främja bostadsförsörjningen generellt. AB Melleruds Bostäder ansvarar för förmedling av bostäder i sitt bestånd.

Byggbolag

Nybyggnation av bostäder kan utföras i kommunal regi men även av andra byggherrar. Samarbete med externa byggherrar är därför ett värdefullt verktyg.

Bostadsanpassning

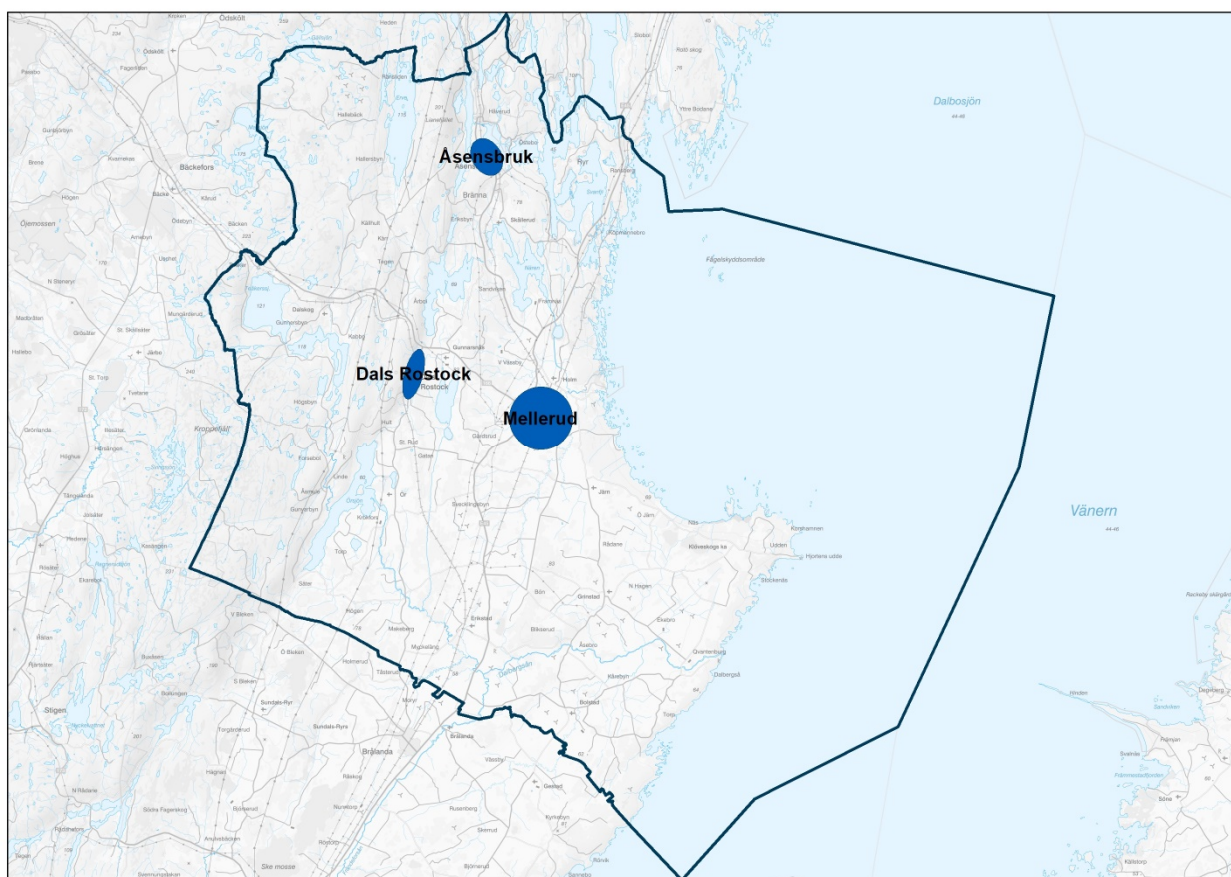
Den som har bestående funktionsvariationer kan söka bidrag för att utföra nödvändiga åtgärder i bostaden som möjliggör för den boende att klara sig på egen hand och bo kvar. Dörrautomatik, ramper och hissar är exempel på anpassningsåtgärder.

NULÄGESBESKRIVNING/FÖRUTSÄTTNINGAR

Ett av bostadsförsörjningsprogrammets syften är att presentera en samlad bild av kommunens framtida behov av bostäder i förhållande till idag. Centralt för kommunens framtida bostadsbehov är hur många invånare som beräknas flytta in eller lämna kommunen och hur åldersstrukturen ser ut. Som underlag för de demografiska prognoserna har data från Statistiska centralbyrån, SCB, analyserats. SCB:s befolkningsprognoser bygger på historiska data och det tas således inte med i beräkningarna om exempelvis kommunernas planerade bostadsbyggande, etableringar av företag eller andra framtida mål och förutsättningar.

Melleruds kommundelar

I Melleruds kommun finns tre tätorter med Mellerud som huvudort. Det finns dessutom fem småorter, men i den följande kontexten omnämns dessa inklusive annan mark som landsbygd.



	1970	1980	1990	2000	2010	2015	2020
Mellerud	3368	3788	3990	3832	3750	3797	3991
Dals Rostock	707	871	910	855	829	882	794
Åsensbruk	974	906	762	570	522	746	699
Landsbygd	5552	5112	4850	4645	4078	3744	3828

Tabell 1. *Folkmängd efter tätort och år.*

Mellerud

Ortnamnet Mellerud omnämns först under mitten av 1500-talet men då skrivs det "Mellom Radho", ett namn vars betydelse och innebörd kan utläsas till 'den mellersta bebyggelsen med namnet Råda'. "Den mellersta bebyggelsen" refererar troligen till Melleruds geografiska position mellan Österråda och Västerråda.

Melleruds geografiska position mellan två destinationer eller som mittpunkt i en region har haft stor inverkan på samhällets utveckling genom historien. De under 1600-talet upprättade kungsvägarna gick även genom Mellerud.

Järnvägen har haft en avgörande betydelse för orters existens genom åren. Av Mellerud blev det ett stationssamhälle i stället för en kyrkby vid Holms kyrka. För Mellerud ska dragningen av järnvägen och "Stora Bergslagsbanan", som den då kallades, mellan Gävle och Göteborg med anhalt i Mellerud inte underskattas. Stambanan invigdes 1879 och konkurrerade så småningom ut mycket av den då uppbyggda kanaltransporten i Dalsland.

Dals Rostock

På 1700-talet etablerades Dals Rostock som brunnsort. Brunnen var en orsak till att järnvägen Göteborg-Oslo drogs via Dals Rostock som också fick en station. Järnvägen ledde till att samhället växte upp.

1911 invigdes sanatoriet på Kroppefjäll. Som mest vårdades det 200 tuberkulospatienter där årligen. 1959 lades sanatoriet ned och landstinget drev det fram till 1991 som arbets- och utbildningshem för personer med funktionsvariationer. Området har därefter varit aktuellt som hotell, asylboende och vandrarhem.

Åsensbruk

Håfreströms Bruk startades 1882 som pappersbruk i Håverud, och startade även verksamhet i Åsensbruk. Som mest hade bruken runt 600 anställda. Det sista av dem lades ner 2009. Idag återfinns Dalsland Center i brukslokalerna i Håverud och Håfreströms Företagspark i bruket i Åsensbruk.

Landsbygd

I de norra och västra delarna av kommunen har skogen och vattendragen spelat en stor roll, kompletterade med småbruk. De södra och sydöstra delarna av kommunen har alltid haft sin försörjningsbas i jordbruket. Under 1850-talet började personer härifrån att utvandra, både till Norge och Amerika. De dåliga skördarna 1867–69 gav ny näring åt emigration, som exploderade under 1880-talet. År 1887 emigrerade till exempel 2 150 dalslänningar till USA och 300 till Norge. Enbart det året tappade Dalsland drygt 3 procent av sin befolkning. Sundals Härad, det vill säga Dalsbosläppen, var ett av de tre största utvandrarhärändena i landet och socknar som Grinstad och Bolstad drabbades av allvarlig befolkningsminskning. Andelen invånare på landsbygden har även minskat på grund av rationaliseringen av jordbruket, med följd att många av de mindre jordbruken har lagt ned eftersom det inte längre ansetts lönsamt. Många små gårdar har köpts upp av större lantbruk, för att rivas och omarbetas till jordbruksmark.

Analys

Vid en analys av historien kring kommundelarna och befolkningsstatistiken kan konstateras att urbaniseringen även har förekommit här. Från 1970 har befolkningen på landsbygden sjunkit från att representera 52 % av invånarna till 41 % idag. En bidragande faktor bedöms även vara rationaliseringen av jordbruket, med följd att mindre jordbruk lagts ned och familjer flyttat härifrån. Det märks även tydligt att Dals Rostock och Åsensbruk tappat invånare efter det att stora verksamheter/industrier på orten lagts ned.

Demografi

Demografi är läran om befolkningen vad avser dess fördelning, storlek och sammansättning. Det kan avse ålder, kön, yrke, inkomst, religion, etnicitet, intressen, utbildning, civilstånd eller annat.

Invånarantal

Vid årsskiftet 2020/2021 hade Melleruds kommun 9312 invånare, och som 30 september 2021 sjunkit till 9 283 invånare. Kommunens invånarantal har mer eller mindre sjunkit sedan 1980, men den trenden vände 2013. Sedan 2013 ökade invånarantalet stadigt fram till 2017 för att sedan de sista åren ha sjunkit igen. Den senaste ökningen berodde främst på flyktingkrisen 2015 där Melleruds kommun tog emot fler per 1000 invånare än rikssnittet. Av dessa flyktingar bor knappt 300 stycken kvar (SVT, 2020).

Prognoserna i diagram 1 är gjorda av SCB och bygger på ett uppskattande av hur många som kommer att födas och dö, och hur många som kommer att invandra till och utvandra från Sverige, och i synnerhet gällande Melleruds kommun.

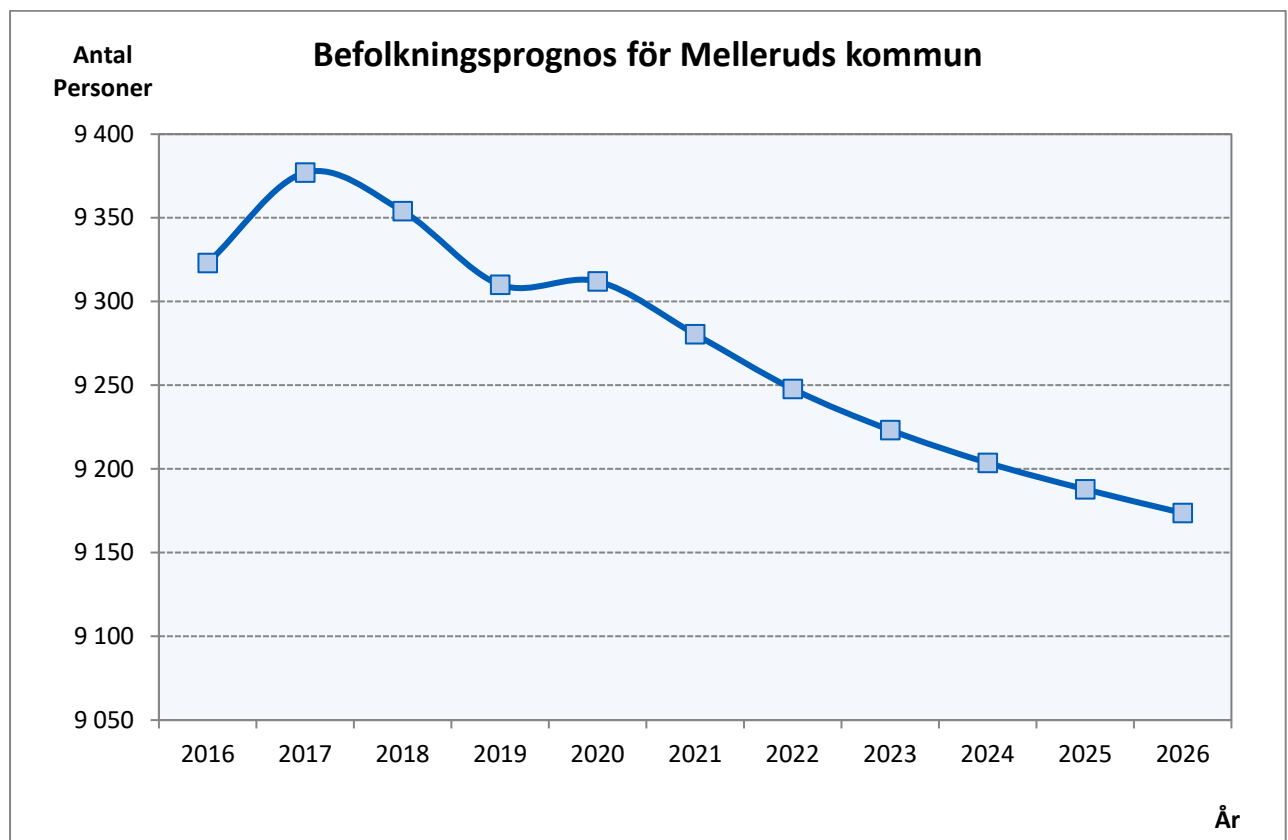


Diagram 1. Befolkningsprognos för Melleruds kommun för åren 2016-2026.

ANTAGANDEHANDLING

Diagrammet visar en negativ befolkningsutveckling. Till 2026 prognostiseras kommunen minska sitt invånarantal med 138 invånare (-1,5%). Beroende på hur många barn, ungdomar och äldre som i framtiden förväntas leva i kommunen bör rätt antal ändamålsriktiga bostäder finnas för varje målgrupp. Därför görs även prognoser över hur befolkningens åldersfördelning i framtiden förväntas se ut (se diagram 2).

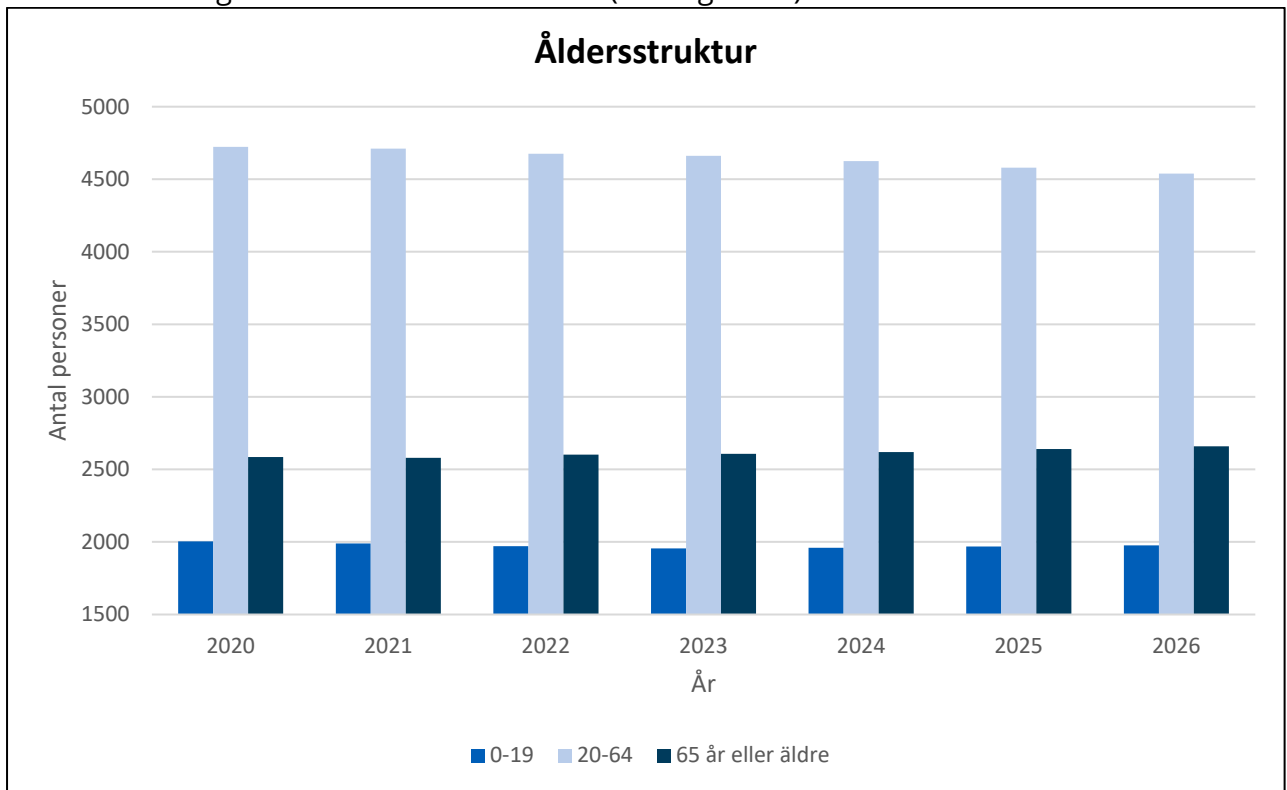


Diagram 2. Åldersstruktur för åren 2020-2026.

Som statistiken i diagram 2 visar kommer den största andelen av befolkningsökningen ske i ålderskategori 65+. Där förväntas en ökning med totalt 74 invånare (3 %) till 2026. I kategorin 20-64 år förväntas en förminskning av antalet invånare med 185 invånare (-4 %). Ålderskategorin 0-19 år är den som förväntas hållas med stabil, med en minskning av 28 invånare (-1,4 %).

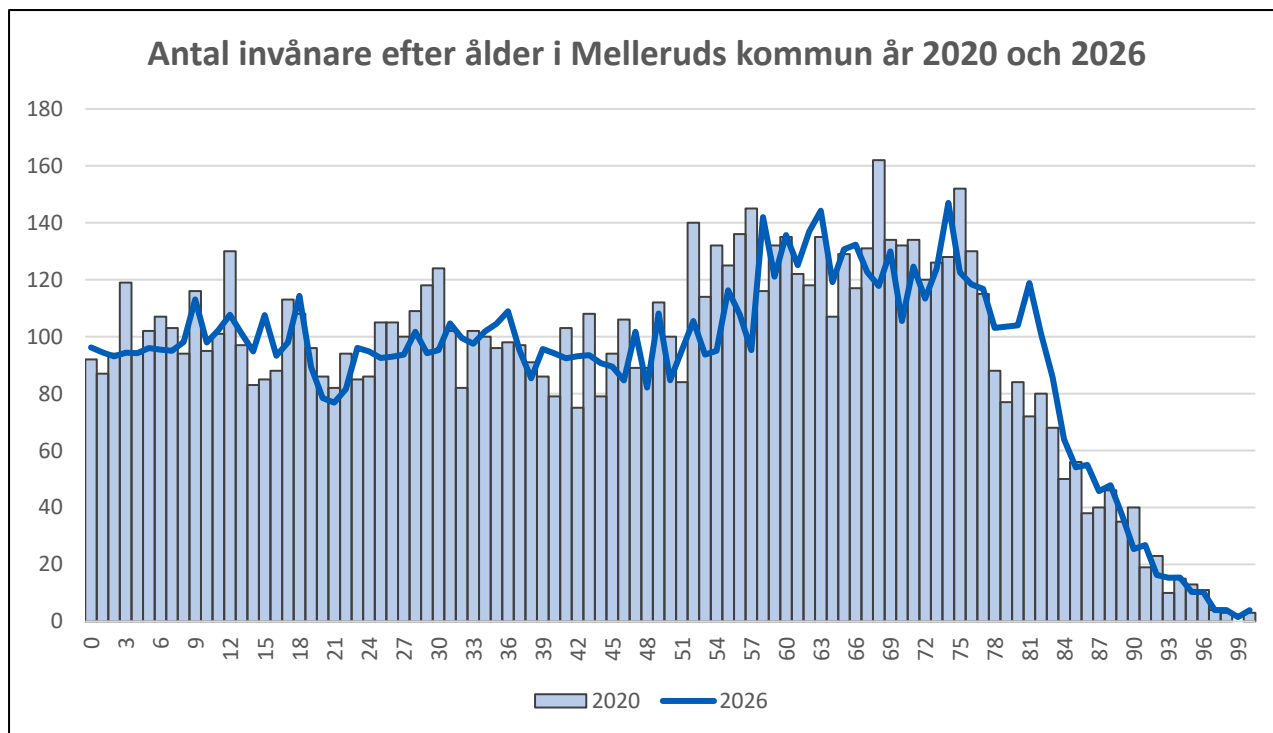


Diagram 3. Antal invånare efter ålder åren 2020-2026.

Sammanfattningsvis kommer Melleruds kommun, likt många andra landsbygdskommuner i landet, ha sin största utmaning i att möta behovet av bostäder för ett ökat antal äldre.

Kommunen har under många år även haft ett negativt födelsenetto, vilket innebär att det dör fler personer än som föds. För 2020 var födelsenettet minus 47 individer. Siffrorna förklaras genom kommunens relativt höga medelålder jämfört med rikssnittet (45,5 år jämfört med 41,3 år). Detta är en trend som enligt prognosen ökar under de kommande åren, samtidigt som andelen personer i arbetsför ålder minskar.

Könsuppdelad statistik

I Melleruds kommun bor det fler män än kvinnor, 4 840 jämfört med 4 472 stycken.

Kvinnor har i högre utsträckning eftergymnasial utbildning än män, cirka 39 jämfört med 19 procent.

Medelinkomsten per år är för män 41 000 kronor högre än för kvinnor.

Sysselsättningsgrad och andelen utrikes födda

I Melleruds kommun har 76,4 % av dem som är 20-64 år jobb.

I Melleruds kommun är 18,2 % utrikes födda (år 2020). Med utrikes född räknas den som är född i ett annat land, oavsett föräldrarnas födelseland eller medborgarskap. Invandrare, utländska studenter och adopterade räknas som utrikes födda, så länge de är folkbokförda här. Asylsökande och andra som inte är folkbokförda här ingår inte i befolkningen, och finns inte med i den här statistiken.

Hushållsbildning

I Melleruds kommun dominerar äganderätt (småhus) som upplåtelseform och utgör cirka 63 % av bostadsbeståndet. Detta förklaras genom att kommunens yta utgörs av mycket landsbygd med i princip uteslutande småhus som boendeform. I kommunens tätorter återfinns övriga upplåtelseformer om cirka 31 % hyresrätter och resterande del bostadsrätter.

I Melleruds kommun finns det 4 459 hushåll med i genomsnitt 2,08 invånare. Detta ligger under rikssnittet på 2,17 invånare/hushåll.

Vem flyttar till och från Melleruds kommun?

Hösten 2020 anordnade Melleruds kommun en Bodialog med tjänstemän, politiker, mäklare, fastighetsägare och byggföretag närvarande. Syftet var att skapa en arena för branschen att träffas samtidigt som kommunen kunde meddela om aktuell planering och lediga tomter. Som ett resultat av en gruppdiskussion kom det fram att det bör göras en enkät för de nyligen in- och utflyttade till kommunen.

Under september och oktober månad 2021 har två enkäter skickats ut till de som flyttat in respektive ut under det senaste året. Sammanlagt 299 respektive 336 invånare. Frågorna skiljer sig något åt mellan enkäterna, men frågorna behandlar boendeform, anknytning till Melleruds kommun, faktorer som valde/bortvalde Mellerud som bosättningskommun samt vilka mervärden som bör förbättras.

Analysen sker utefter de inkomna enkätsvaren och representerar inte hela målgruppen och utgör troligen inte heller hela sanningen.

Inflyttande (54 svar)

Med en knapp tredjedel vardera utgör åldersgrupperna 18-30 samt 61+ den största andelen av de inflyttade. Drygt 60 % av de inflyttade flyttade från hyres- eller bostadsrätt. En övervägande del (72 %) av de inflyttade flyttade till villa, i första hand villa på landet, följt av villa inom tätort. Merparten av de inflyttade fann den boendeform de önskade, medan de som inte gjorde detta är de villa på landet som har den största efterfrågan.

På frågan "Vad hade du för anknytning till Melleruds kommun innan du flyttade hit?" svarade 23 stycken att de inte hade någon anknytning, 14 stycken att de hade släkt här, 11 stycken att Mellerud är deras födelsekommun samt övriga att det är via vänner eller fritidshus.

De faktorer som bidrog till Mellerud som bosättningskommun var främst natur- och sjönära boende, tomtpolis/boendekostnad, goda pendlingsmöjligheter, tidigare anknytning till kommunen och arbete/sysselsättning.

På frågan " Vilka mervärden anser du bör förbättras, alternativt saknas, i kommunen?" framkom utbudet av handel, kulturutbudet, kollektivtrafik (turtäthet, linjer m.m) och centrum/mötesplatser som de främsta.

Utflyttande (38 svar)

Med en tydlig majoritet utgör åldersgruppen 18-30 år den största andelen av de utflyttade. Flertalet bor ensamma i sitt hushåll, alternativt tillsammans med en till. De utflyttade flyttade

ANTAGANDEHANDLING

främst från hyresrätt till hyresrätt. Den största avgörande faktorn till att invånarna flyttade ut var utbildning på annan ort, "annat", relationer, arbete och vilja att upptäcka något nytt. På frågan "Vilka mervärden ansåg du borde förbättras, alternativt saknas, i kommunen?" framkom tryggheten, utbudet av fritidsaktiviteter, pendlingsmöjligheterna, utbudet av handel och kollektivtrafiken som de främsta.

Endast en femtedel ansåg att lämplig boendeform saknades i Melleruds kommun, och isåfall lägenheter i form av bostadsrätt eller hyresrätt 1-2 rok.

Cirka hälften av de tillfrågade kan tänka sig att flytta tillbaka. Av de som initialt inte kan tänka sig att flytta tillbaka behövs arbete/sysselsättning i närområdet, "annat" och förbättrade pendlingsmöjligheter för att locka dessa tillbaka.

Analys av bostadsmarknaden

Bostadsbestånd + vad har byggts?

Den dominerande boendeformen i kommunen är friliggande villor. I tätorterna finns däremot flerbostadshus i form av bostadsrätter och hyresrätter.

De senaste åren har ett nytt bostadsområde i utkanten av Melleruds tätort, Ängenäs, växt fram. Här har tillskapats ett flertal villor och hyresrätter. Även ett särskilt boende som inhyser ett femtiotal boende.

I mångt och mycket är vakansgraden låg i Melleruds tätort, men större i främst Åsensbruk, där AB Melleruds Bostäder under 2021 haft ett 30-tal lägenheter vakanta.

I övrigt finns ett nytt bostadskvarter (2017), kvarteret Järven, som innehar 24 hyreslägenheter.

Bostadskö

AB Melleruds Bostäder har per december 2021 cirka 1 000 personer i deras bostadskö. Bostadskön rensas emellanåt, men det finns troligen en del som glömmer att avregistrera sig när de fått en lägenhet. För mindre lägenheter, 1 rok, är det ingen kö i Dals Rostock och Åsensbruk och cirka ett par månaders kö i Mellerud. För 2 rok är det ingen kö i Åsensbruk men cirka 6 månaders kö i Dals Rostock och Mellerud. För 3 rok är det ingen kö i Åsensbruk men ett par års väntetid i Mellerud och Dals Rostock. För 4+ rok riskeras väntetiden bli många år om det inte sker uppsägningar (mejlsvar Mellbo, 2021).

Efter ett mejlutskick har tre större fastighetsägare i det privata beståndet sagt att de bedömer det råda balans på bostadsmarknaden och att det för exempelvis ungdomar inte är svåruthyrt med mindre lägenheter (mejlsvar, 2021).

Beviljade bygglov, ännu ej färdigställda

Det finns för kvarteret Ugglan ett bygglov beviljat för nybyggnad av nio parhus innefattande totalt 18 lägenheter. Upplåtelsen ska vara kooperativ hyresrätt.

Det pågår även tidiga dialoger med en intressent för en av de kvarvarande tre tomterna i kvarteret Ugglan. Realiseras dessa dialoger är den förmodade byggnationen mindre lägenheter särskilt lämpade till ungdomar, ensamstående och seniorer.

ANTAGANDEHANDLING

I Ängenäs pågår byggnation av tre parhus, totalt sex lägenheter, med inflyttning 2022. Samma byggherre äger de tre kvarstående tomterna i området, vilket teoretiskt kan innebära ytterligare sex lägenheter.

Enstaka tomter för småhus

Det finns i kommunen idag cirka 300 fastigheter taxerade som tomtmark för småhusenhet, ägda av såväl kommunen som privata fastighetsägare. Dessa ska som grund vara obebyggda, men detta kan dock halta något eftersom ett antal bebyggt eller fått bygglov sedan senaste taxeringen. Antalet ska dessutom tas med försiktighet eftersom det kan finnas förutsättningar som, i detta skede, inte är utredda och hindrar byggnation. Pondera att en tredjedel av dessa, alltså cirka 100 fastigheter, är möjliga för försäljning.

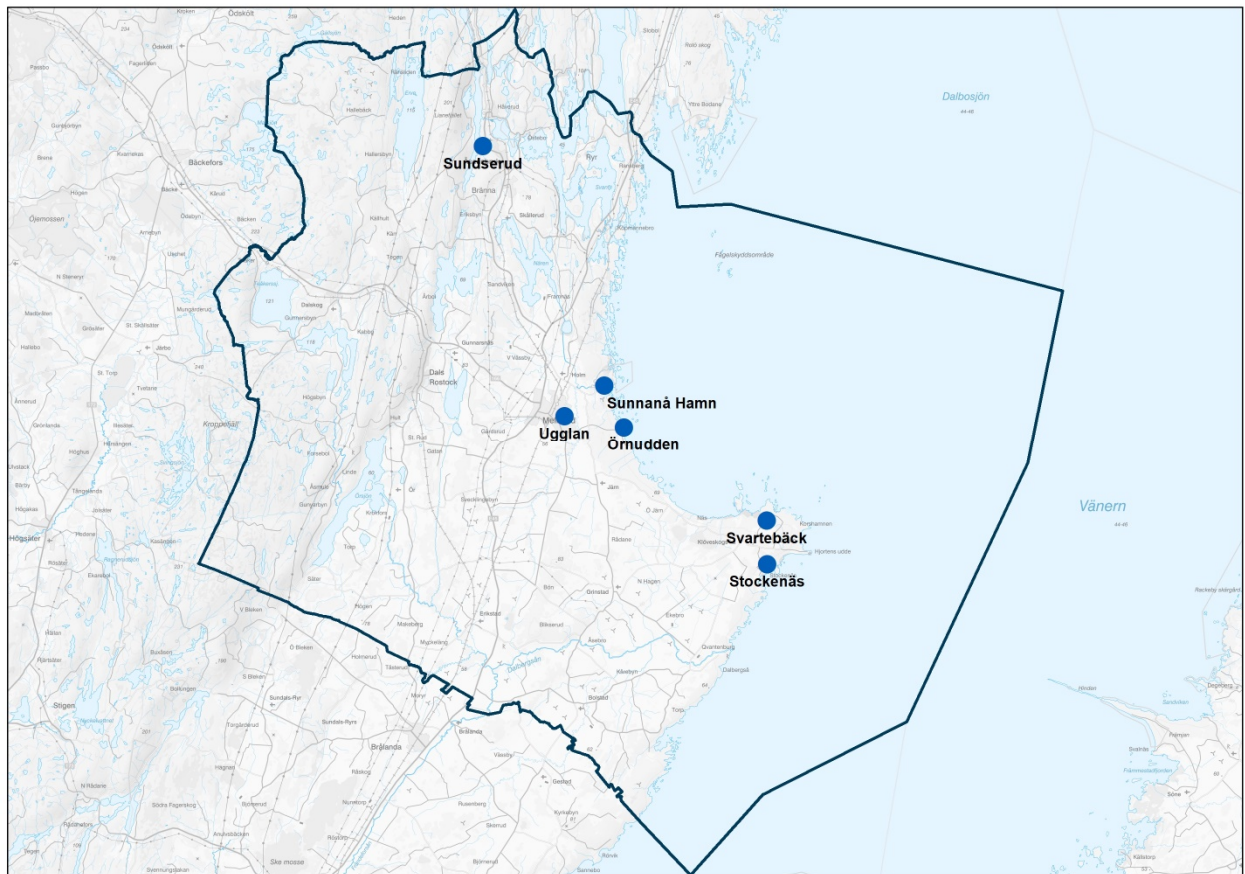
I Melleruds kommun finns idag 16 lediga tomter för småhus som kommunen har till försäljning. Det finns således fler kommunägda obebyggda småhustomter än vad som idag är öppet till försäljning. Enligt tabellen nedan redovisas antalet lediga tomter fördelat för respektive område.

Område	Antal	Notering
Mellerud	3 st	Tätort, ej Örnudden
Åsensbruk	3 st	Tätort, ej Sundserud
Dals Rostock	1 st	
Håverud	4 st	
Bränna	5 st	

Planlagd mark för bostäder

Nedan redovisas områden som redan är planlagda och möjliggör byggande av flertalet bostäder. Markägare kan vara både kommunen och privata aktörer. Vid sammanställning 2021 finns det bygg rätt för knappt 130 en- eller tvåbostadshus plus två flerbostadshusområden utefter områden i tabellen nedan.

Tätort	Område	Markägare	Tillåten bygg rätt
Mellerud	Ugglan	Kommun	Flerbostadshus/en- och tvåbostadshus
Mellerud	Sunnanå Hamn	Privat	En- och tvåbostadshus
Mellerud	Örnudden	Privat/kommun	En- och tvåbostadshus
Åsensbruk	Sundserud	Kommun	Flerbostadshus/en- och tvåbostadshus
Landsbygd	Svartebäck	Privat	En- och tvåbostadshus
Landsbygd	Stockenäs	Privat	En- och tvåbostadshus



Pågående/framtida planläggning/utredning

Kommunen har nyligen påbörjat arbetet med en detaljplan för verksamheterna på Kroppefjäll. I anslutning till detta friluftsområde ska ett flertal kommunala villatomter tas med, troligen ett tiotal.

Kommunen har efter ett positivt planbesked påbörjat arbetet med en planändring för möjliggörande av 14 nya lägenheter för AB Melleruds Bostäders räkning, öster om järnvägen i Mellerud i kvarteret Staren.

Enligt kommunens beslutade planprioriteringsprogram för år 2021, finns förslag om att år 2022 påbörja arbetet med planläggning av Cirkusplatsen. Cirkusplatsen är belägen 200 meter väster om järnvägsstationen och består idag av en grusad yta för parkering och återvinningsstation. En planläggning här skulle kunna möjliggöra för flerbostadshus.

Områden där kommunen bedömer att det finns ett behov av en ny eller ändrad planläggning är Östra Ängenäs (en del i den fördjupade översiktsplanen för Sjöskogen) och kvarteret Vågen som skulle kunna innebära möjlighet till flerbostadshus nära centrum.

Det pågår för närvarande ett arbete med att utreda förutsättningarna för byggnation av avstyckade, ej planlagda, småhustomter i området Holms-Säter. Det handlar om cirka 10-15 tomter för småhus. Ett liknande område finns i Håverud där arbetet ännu inte påbörjats där det handlar om 5-10 tomter.

Marknadsförutsättningar

Under åren 2020/2021 har vi levt mitt i en pandemi. Trots att pandemin orsakat mycket ont har den även förändrat människans beteende och rörelsemönster. Det har hos många arbetsgivare visat sig möjligt att arbeta hemifrån, vilket i sin tur inte binder arbetstagare till befolkningscentra. I Melleruds kommun, såväl som i riket, har det resulterat i höjda huspriser (Riksbanken, 2021) eftersom fler vill bo lantligt/i småorter och eftersom utbudet är mindre ger det ett ökat tryck på efterfrågan av lediga tomter, såväl i tätort som landsbygd. Det har dessutom under de senaste åren, och särskild under pandemin, grott fram en vilja hos många att renovera äldre hus, många gånger ödehus. Det är viktigt att ha befintligt bostadsbestånd i åtanke för att göra bostadsförsörjningen mer hållbar.

Det är på många håll viktigt att bostadspriserna ökar, från en tidigare väldigt låg nivå, eftersom det ger incitament för fastighetsägare att utveckla sitt bostadsbestånd och hålla dessa vårdade. Idag kostar en snittvilla i Melleruds kommun 1 047 000 kronor (SCB), vilket är en ökning med 34 % från 2015. Det finns däremot en baksida av ökade bostadspriser och det är att det ökar tröskeln för dem som vill in på bostadsmarknaden. Även en renovering av ett hyresbestånd kan innebära att vissa människor inte har råd att bo kvar efter genomförd renovering.

En faktor som påverkar antalet nybyggnationer i kommunen är att det inte alltid är lönsamt att nytta nytt, eftersom den så kallade Tobin's Q understiger 1. Alltså kvoten mellan priset på befintliga hus och kostnaden för att bygga nytt. Det finns i de fallen svårt att få bankfinansiering. Det finns även statliga regler, till exempel långtgående strandskydd och strikta bullernormer, som driver upp kostnaderna och gör det svårare att bygga i attraktiva lägen (Boverket).

Två av de faktorerna som påverkar val av bosättningskommun är tillgången på jobbmöjligheter och kommunikationer (Melleruds bostadsmarknadsenkät för inflyttade, 2021). Mellerud har bra förutsättningar vad avser det sistnämnda, med både E45 och järnväg som passerar genom tätorten. Det ger således ett viktigt förhållande till regionen där Melleruds kommun idag är den kommun norr om Göteborg längs dessa stråk där snittet på bostadspriserna är klart lägst (SCB).

Regional bostadsmarknadsanalys (Länsstyrelsen, 2021)

En viktig förutsättning för bostadsförsörjningen är de befintliga bostäderna. De allra flesta som flyttar till en ny bostad gör det inom det redan byggda bostadsbeståndet. Det är dessutom inom det befintliga beståndet som hyresrätter med lägre hyresnivåer finns.

Enligt analysen kan konstateras att det för den funktionella analysregion som Melleruds kommun tillhör, Trollhättan-Vänersborg, kommer behövas 4 500 bostäder fram till 2029. Utöver nämnda kommuner ingår även Sotenäs, Lysekil, Munkedal, Uddevalla, Färgelanda och Grästorp. Fördelat per befintlig folkmängd skulle det innebära att cirka 198 av dessa bostäder bör förläggas i Melleruds kommun.

De tre största faktorerna som begränsar bostadsbyggandet i Fyrbodalen är höga produktionskostnader, svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor och brist på detaljplan på attraktiv mark.

BOSTADSBEHOV OCH RIKTLINJER/ÅTGÄRDER

Melleruds kommun ska planera sin bostadsförsörjning i syfte att ge alla kommunens invånare förutsättningar för ett bra boende och för att skapa underlag för att möta framtidens bostadsbehov.

För respektive målgrupp har riktlinjer/åtgärder tagits fram för att trygga bostadsbeståndet och stimulera en befolkningsutveckling.

Ingångsvärden i behovsbedömningen

I Melleruds kommuns nyantagna översiktsplan finns ett befolkningsmål om att bli 11 000 invånare år 2030. Samtidigt visar SCB:s prognoser till att kommunen kommer ha ett sjunkande befolkningsantal i många år. Omräknat för år 2026 är siffrorna 10 250 mot 9 174. Framtiden är svår att förutspå, men sanningen hamnar möjligen mellan någon av dessa ytterligheter. Det viktigaste för Melleruds kommun är att stabilisera befolkningskurvan och bli en tillväxtkommun snarare än en avfolkningskommun. Insatserna/riktlinjerna nedan utgår således ifrån ett mellanscenario för år 2026 med ett invånarantal kring 9 850 invånare. Jämfört med år 2021 innebär det en förväntad befolkningsökning om 538 invånare, alltså 107,6 invånare årligen. Med ett genomsnittligt invånarantal om 2,08 invånare/bostad skulle detta innebära att i genomsnitt 51,73 hushåll, eller bostäder, behöver tillkomma årligen.

Riktlinjerna utgår från detta mellanscenario, men innefattar fler/färre insatser för att kunna styra om kommunens insatser i de fall befolkningsutvecklingen ökar eller minskar i högre takt än förutspått.

För att göra befolkningsutvecklingen hållbar handlar riktlinjerna inte enbart om nybyggnation, utan även hur befintligt bestånd går att nyttja samt hur hållbara flyttkedjor går att genomföra. Viktiga aspekter för ökat befolkningsunderlag är även att näringslivet utvecklas genom både nyetableringar och utveckling för befintliga aktörer, samt att kommunikationer och pendlingsmöjligheter är stabila och attraktiva. På så vis kan vakanta lägenheter i främst Åsensbruk bli uthyrda.

Oavsett boendeform är det högst tryck i Melleruds tätort, följt av villa på landet. Vilket innebär att rimliga förstaåtgärder att sätta in är att marknadsföra befintliga detaljplaner och tomter som finns, att upplysa privata markägare om försäljning samt förbättra kommunikationerna till dessa områden.

Riktlinjer för ej utpekade grupper

Den åldersgrupp som enligt SCB:s prognoser kommer sjunka mest är 20-64-åringar. Detta är en viktig målgrupp för kommunen eftersom nya invånare inom denna åldersgrupp generellt genererar ökade skatteintäkter och fler barn som på sikt vill bo kvar och verka i kommunen. Därför bör riktlinjerna särskilt rikta in sig på att stimulera bostadsmarknaden för dessa. För åldersgruppen finns det såklart hushåll med olika betalningsförmåga, varför boendeformer och bostadens placering behöver variera.

Åtgärder på kort sikt

- Marknadsför de kommunala enstaka tomterna, Örnudden samt Sundserud i sociala kanaler samt, om möjligt, Hemnet.

ANTAGANDEHANDLING

- Fortsätt försäljningsprocessen av tomterna Ugglan 11 och Ugglan 13 som tillåter flerbostadshus eller villabebyggelse. Detta görs lämpligen genom anbudsförfarande, markanvisning eller värdering.
- Informera fastighetsägare med obebyggda småhustomter att se över möjligheten till försäljning. Kan lämpligen ske genom brevtskick eller gemensam kallelse till möte för att diskutera förutsättningar.
- Påbörja arbetet med de fördjupade översiktsplanerna i Sjöskogen och Dals Rostock vars resultat kommer ange planeringsförutsättningarna för framtida detaljplanering.
- Fortsätt utred förutsättningarna för byggnation av avstyckade, ej planlagda, småhustomter i området Holms-Säter och därefter marknadsför enligt åtgärder ovan.
- Slutföra planläggningen för kvarteret Staren för möjliggörande av lägenheter.
- Slutföra planläggningen för Kroppefjäll för möjliggörande av småhustomter.
- Arbeta aktivt och förberedande i frågor om företagsetableringar. Exempelvis marknadsföra tillgängliga tomter för verksamheter (ex. Sapphult) och inarbeta företagslotsen som gör att kommunen ännu snabbare kan mobilisera oss vid en etableringsförfrågan. Vid skarpa etableringsförfrågningar samordnar näringslivsutvecklaren relevant information ifrån kommunen och sammankallar berörda kompetenser omgående för att ge intressenter ett bra underlag för beslut om etablering i Melleruds kommun.
- Verka för utökad kollektivtrafik och bättre samordning av befintlig kollektivtrafik som gynnar arbete, skola och fritid och som gör det attraktivt för företag att etablera sig. Exempelvis utreda förutsättningarna för ett kvällståg från Göteborg, bättre anslutningar mellan buss och tåg samt anpassad busstidtabell för linjen till Åsensbruk.

Åtgärder på längre sikt

- Detaljplanelägga de områden som utefter de fördjupade översiktsplanerna blir aktuella för bostadsbyggnation.
- Detaljplanelägga Cirkusplatsen för möjliggörande av flerbostadshus.
- Utred förutsättningarna för byggnation av avstyckade, ej planlagda, småhustomter i norra änden av Korndalsvägen i Håverud och därefter marknadsför enligt åtgärder ovan.
- Ödehusinventering i syfte att kartlägga ödehusbeståndet i kommunen i hopp om att locka nya potentiella invånare.

Riktlinjer för människor med särskilda behov

Vissa människor står av olika anledningar längre ifrån bostadsmarknaden. Kommunen har ett särskilt ansvar att få in dessa människor på bostadsmarknaden och ska således kunna tillhandahålla bostäder för personer med fysiska och psykiska funktionsvariationer, äldre med behov av särskilt boende samt enskilda personer som av olika anledningar står långt från bostadsmarknaden.

Äldre med särskilt behov

Det finns idag (2021) 113 bostäder i särskilt boende för äldre i kommunen. Detta bedömdes inom ramen för bostadsmarknadsenkäten för år 2021 vara ett tillräckligt antal platser i

ANTAGANDEHANDLING

förhållande till behovet. Det finns dessutom idag 18 platser inom korttidsboende för äldre i kommunen. Vad avser trygghetsbostäder/boenden med eller utan biståndsbeslut återfinns inga sådana i kommunen. Det råder således balans för dessa boendetyper eftersom det inte heller framkommit någon efterfrågan. En särskild boendetyp i form av seniorbostäder finns inte heller i Melleruds kommun i dagsläget.

Socialnämnden i kommunen beslutade i december 2020 att anta investeringsramen för perioden 2022-2025 samt information om investeringar till och med 2029.

Socialförvaltningen har utefter befolkningsprognoser sett att antalet äldre över 80 år, kommer att öka i antal mellan 2020 och 2029 med ca 180 personer i kommunen. Ett vedertaget mått är att 15 % av dessa har behov av en plats i särskilt boende. Förvaltningen ser att behovet är ca 27-30 platser under perioden och fördelas mellan år 2020-2024, och mellan år 2025-2029.

Eftersom antalet äldre ökar över 80 år ökar med ca 60 personer mellan år 2020-2024 är behovet en utökning med 8-10 nya platser senast 2024. Lediga lokaler finns på Fagerlid för att skapa dessa nya platser. Förvaltningen föreslår att en projektering och ombyggnad startar i början av 2023 för att kunna vara färdigt och tas i anspråk under 2024.

Åtgärder på kort sikt

- Ombyggnation av Fagerlidshemmet för att tillskapa 8-10 platser.

Åtgärder på längre sikt (troligen utanför denna programperiod)

- Projektera för en fjärde flygel på Ängenäs särskilda boende för att möjliggöra en tillbyggnad som skulle kunna tas i anspråk 2029.

Yngre

Att unga vuxna har möjlighet att hitta eget boende är en förutsättning för att de ska vilja och kunna stanna kvar i kommunen. Med en ökande andel äldre utgör yngre generationer grunden för kommunens välfärdstjänster. För de kommuninvånare som flyttar hemifrån men vill bo kvar i kommunen bör det finnas mindre och inte allt för dyra bostäder och som därmed är lämpade som en första bostad.

Det finns i Melleruds kommun 128 hushåll med minst ett barn över 25 år folkbokfört.

I bostadsmarknadsenkäten från Boverket för 2021 svarar AB Melleruds Bostäder att det råder balans på bostadsmarknaden för unga (18-25 år). Detta bekräftar även ett par av de privata fastighetsägarna. I kommunen finns inga särskilda ungdomsbostäder. Det finns heller inte några särskilda boenden för studenter.

Åtgärder på kort sikt

- Fortsätt försäljningsprocessen av tomterna Ugglan 11 och Ugglan 13 och förespråka byggnation av flerbostadshus framför villabebyggelse. Detta görs lämpligen genom anbudsförfarande, markanvisning eller värdering.

Personer med funktionsvariationer

I Melleruds kommun finns det fem boenden i form av gruppboendestäder belägna främst i Melleruds tätort, men även i Dals Rostock och ett i något lantligare miljö. Sammantaget finns det 28 lägenheter.

Det finns även tre serviceboenden i Melleruds tätort med sammanlagt 25 lägenheter.

Inom ramen för bostadsmarknadsenkäten för år 2021 bedömdes det råda balans på bostadsmarknaden för personer med funktionsvariationer som behöver ett särskilt boende. Detta gällde både utbudet i kommunen av gruppboendestäder samt serviceboendestäder.

Enligt socialförvaltningen i Melleruds kommun finns det enligt prognoserna inget behov av fler tillkommande platser inom en femårsperiod.

Nyanlända

Det finns i skrivande stund 88 asylsökanden i Melleruds kommun. Den övervägande delen (70 stycken) av dessa bor i anläggningsboenden som Migrationsverket hyr, medan de övriga främst har eget boende (oftast hos släkt). På direktiv från Migrationsverket kommer anläggningsboendena under kvartal 4 år 2021 att läggas ned och de asylsökanden placeras i andra kommuner. Det kommer således bli ett privat bostadsbestånd ledigt i närtid.

Idag finns 54 stycken, barn som vuxna, med etableringsersättning i kommunen. Etableringsersättningen betalas normalt ut de kommande två åren från beviljad asyl. Efter två år tar kommunen över utbetalningen, aktivitetsstöd, och stödet minskar kraftigt. Det är för målgruppen svårt att finna ett prisvärt boende eftersom dessa ofta efterfrågar stora lägenheter, 4 rok och större, eftersom familjerna är stora. I Melleruds tätort är utbudet kraftigt begränsat och det är i princip enbart i Åsensbruk det finns relevanta lägenheter att tillgå. Dessa lägenheter är dock inte lämpliga på grund av att målgruppen många gånger saknar körkort och är beroende av välfungerande kommunikationer. Idag saknas kommunikationer med avgångar som är lämpliga för arbete och studier. Detta leder till boende i det privata beståndet som generellt är dyra, vilket inte alltid är hållbart när ersättningsstödet upphör.

Melleruds kommun har under åren 2018-2021 inte tagit emot någon anvisad enligt anvisningslagen. Detta beror främst på att kommunen tidigare tagit emot fler än de omkringliggande kommunerna. För år 2022 föreslås en kvotflykting att tas emot. Vid anvisning från Migrationsverket ordnar kommunen permanent boende för individen, vanligen genom förtur till lägenheter inom AB Melleruds Bostäders bestånd. Däremot har ett 16 personer de senaste åren egenanvisats till kommunen, det vill säga individerna har funnit eget boende i kommunen.

Åtgärder på kort sikt

- Verka för bättre samordning av befintlig kollektivtrafik som underlättar arbets- och studiependling. En förbättrad kollektivtrafik möjliggör bosättning i kommunens samtliga tätorter.
- Fortsätt arbetet med att stötta individerna genom olika kompetensprojekt, exempelvis språkinsatser, arbetsmarknadsutbildningar via Arbetsförmedlingen eller kommunen, högskoleutbildningar, hälsostöd, praktikplatser och jobb. Detta ger målgruppen en ökad chans till egen inkomst och möjlighet till att ordna det boende de önskar.

Hemlösa

Socialstyrelsen har en bred definition av hemlöshet som använts sedan 2011. Den lyfter fram att hemlöshet kan bero på såväl strukturella som individuella faktorer och att hemlöshet inte är en egenskap utan en situation som en person kan befinna sig i, under olika lång tid.

Socialstyrelsens definition utgår från fyra olika situationer:

1. Akut hemlöshet; en person som sover ute eller i trappuppgångar, bilar, tält och liknande, men även dem som övernattar på akutboende eller härbärke eller i jourboende, skyddade boenden eller motsvarande.
2. Institutionsvistelse och stödboende; Intagen eller inskriven på en kriminalvårdsanstalt, eller annan institution eller stödboende och ska flytta därifrån inom tre månader, men har ingen bostad att flytta till.
3. Långsiktiga boendelösningar; Boende i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar, där boendet är förenat med tillsyn och särskilda villkor eller regler. Det gäller exempelvis försökslägenheter, träningslägenheter och sociala kontrakt.
4. Eget ordnat kortsiktigt boende; Tillfälligt boende utan kontrakt hos kompisar/bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson.

Melleruds kommun arbetar med hjälp av exempelvis rådgivning samt uthyrning av bostäder i andra hand enligt socialtjänstlagen för att motverka/avhjälpa hemlöshet. För att förhindra vräkning av barnfamiljer sänds information ut om att de är välkomna att ansöka om stöd hos kommunen.

I Melleruds kommun finns inga härbärgen eller jourlägenheter. Det finns idag 13 lägenheter för andrahandsuthyrning via det kommunala bostadsbolaget som bedöms täcka behovet såväl idag som fram till 2026.

Åtgärder

- Skulle behovet öka får en dialog hållas mellan kommunen och det kommunala bostadsbolaget om upplåtelse av fler lägenheter för andrahandsuthyrning.

Analys

Överlag bedöms det finnas mark/hus för att möjliggöra flyttkedjor och skapa alternativa och varierande boendeformer i både Melleruds tätort, men även i andra delar av kommunen. Varierande boendeformer är viktigt för att kunna skapa förutsättningar för alla de invånare som oberoende av betalningsförmåga, inkomst, kön, utbildning vill leva i kommunen. Den stora utmaningen är att aktörer, såväl kommunala som privata, vågar bygga i den takt behov och efterfrågan finns. En annan utmaning är att planlägga och bygga i de områden där det finns efterfrågan. Melleruds kommun har exempelvis ett fyrtiotal tomter i Åsensbruk (Sundserud) som är svåra att sja kring hur attraktiva dessa skulle vara att försälja om de väl marknadsförs. Troligen är inte trycket så pass högt att samtliga försäljs med en gång, men på några års sikt, och beroende på nyetableringar av företag kan en försäljningsprocess påverkas positivt.

ANTAGANDEHANDLING

Riktlinjerna för ej utpekade grupper kan i viss mån anses som lindriga åtgärder eftersom det inte enbart gäller planläggning. Utifrån inkomna enkätsvar och analys av bostadspriser spås villor inom/utanför tätort vara en marknad som gynnar, och efterfrågas av, den största representativa målgruppen. Dessutom är inte befintligt bostadsbestånd, med många ödehus i kommunen, medtagna. Vad avser hyresrätter och bostadsrätter finns det ett något mindre behov, men ack så viktigt för att möjliggöra flyttkedjor. Det pågår för närvarande byggnation av sammanlagt 24 bostäder i parhus, vilket är positivt. Utöver detta finns det möjlighet till kompletterande byggnation i Melleruds tätort, exempelvis i kvarteren Staren, Ugglan och eventuellt Vågen. Sammantaget möjliggör detta överslagsmässigt 125 lägenheter vid full utnyttjandegrad. På sikt finns även Cirkusplatsen med i kommunens prioritering där behov av planläggning finns och där flerbostadshus troligen skulle tillåtas. Medtaget att det planeras för två fördjupade översiktsplaner som inom ramen för detta bostadsförsörjningsprogram (2026) kommer ha genererat fler detaljplaner i attraktiva lägen. Här kommer det finnas möjlighet för såväl det kommunala som privata bostadsbolag att bebygga. Nybyggnation av hyres- och bostadsrätter, främst billigare sådana, skapar förutsättningar för flyttkedjor vilket gagnar de med lägre betalningsförmåga som kan finna ett boende inom befintligt bestånd. Detta segment av bostäder återfinns inom det kommunala, såväl som det privata beståndet.

Enligt ingångsvärdena för behovsbedömningen bör det till år 2026 tillkomma drygt 250 bostäder. Riktlinjerna genererar över 300 bostäder i form av både en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus:

Åtgärd	Antal bostäder, villa + lägenhet (cirka)
Marknadsför kommunens tomter	50
Försälj Ugglan 10, 11 och 13	50-70
Informera fastighetsägare med obebyggda småhustomter om försäljning	Osäkert
Utred förutsättningarna för byggnation i Holms-Säter	10-15
Slutföra planläggningen för kvarteret Staren	14
Slutföra planläggningen för Kroppefjäll	10
Detaljplanelägga Cirkusplatsen för möjliggörande av flerbostadshus	50
Utred förutsättningarna för byggnation av Korndalsvägen i Håverud	5
Planläggning i Sjöskogen och Dals Rostock utefter de fördjupade översiktsplanerna	Minst 100
Skapa bättre pendlingsförutsättningar och mervärden för bosättning i Åsensbruk	30 (befintligt hyresbestånd, vakant)
Ödehusinventering	Osäkert

Vad avser riktlinjer för människor med särskilda behov görs bedömningen att bostadsbehovet är inom kontroll inom den kommande femårsplanen. Det finns ett antal mindre åtgärder som är nog så viktiga för att få samspelet mellan boende, arbete/studier och fritid att fungera.

ANTAGANDEHANDLING

Genom föreslagna riktlinjer görs bedömningen att dessa ligger i linje med de nationella målen avseende att långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas, främst genom aktiviteter om att bebygga befintliga småhustomter och framförallt utnyttja befintligt bostadsbestånd (ödehusinventering). Det finns även avstamp i kommunens översiktsplan vad avser befolkningsmål, utvecklingsområden och dess genomförandeplan. Översiktsplanens vision är i sin tur en vidareutveckling av den regionala visionen – Det goda livet.

KÄLLINFORMATION

Referenser

All statistik är hämtad från Statistiska centralbyrån, SCB, om inte annat framkommer.

Sida 9, Mellerud – här stannade flest flyktingar kvar, SVT, 2020,
<https://www.svt.se/nyheter/lokalt/vast/har-stannade-flest-flyktingar-kvar>).

Sida 15, Finansieringsmöjligheter och investeringsvilja, Boverket, 2020,
<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/marknadsforutsattningar/finansiering/>

Sida 15, FÖRDJUPNING – Snabbt stigande bostadspriser trots coronakris, Riksbanken, 2021,
<https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/fordjupningar/svenska/2021/sna-bbt-stigande-bostadspriser-trots-coronakris-fordjupning-i-penningpolitisk-rapport-april-2021.pdf>

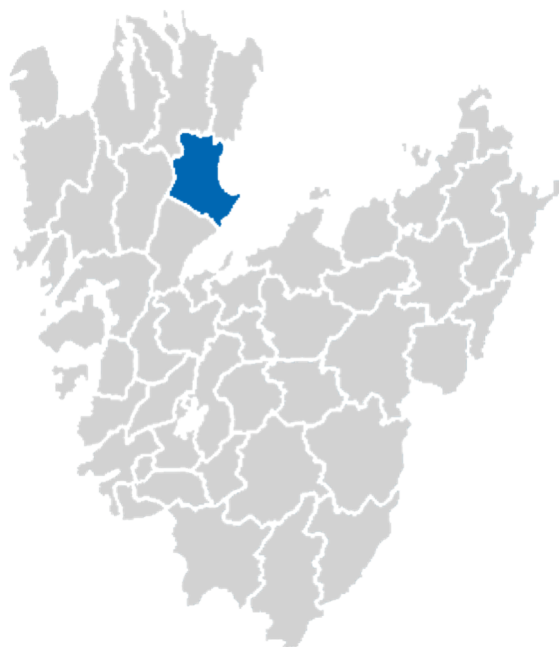
Sida 15-16, Bostadsmarknadsanalys 2021 - Västra Götalands län, Länsstyrelsen i Västra Götaland, rapport 2021:17, 2021.

Definitioner

Idag – datum för antagande.

MEDVERKANDE

Bostadsförsörjningsprogrammet har upprättats inom Tillväxtenheten, Melleruds kommun, genom bygglovshandläggare Freddie Carlson. I arbetsgruppen har socialchef, integrationskoordinator och VD för AB Melleruds Bostäder medverkat.



**MELLERUDS
KOMMUN**

Tillväxtenheten

464 80 Mellerud

0530-180 00 • www.mellerud.se