



§ 305

**Bostadsförsörjningsprogram 2019-2025, beslut om samråd
Dnr KS/2019:165**

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen ger kommundirektören i uppdrag att samråda kring förslag till Kungsbackas bostadsförsörjningsprogram för 2019–2025 daterat september 2019.

Sammanfattning av ärendet

Kungsbacka kommun har tagit fram ett förslag till bostadsförsörjningsprogram för 2019–2025 med utblick mot 2030. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383 ändrad 2013:866) ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att

- ange övergripande riktlinjer för bostadsförsörjningen i Kungsbacka kommun.
- utreda om utbudet av bostäder i kommunen motsvarar efterfrågan.
- utreda bostadsbehovet för särskilda grupper.
- utreda vilket tillskott av bostäder som krävs för att utbudet ska motsvara framtidens efterfrågan.

Kommunstyrelsens arbetsutskott återremitterade den 2019-09-XX ärendet för politisk beredning.

Beslutsunderlag

Kungsbackas bostadsförsörjningsprogram 2019-2021 med utblick mot 2030, förslag för samråd, september 2019.

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2019-08-21

Kungsbackas bostadsförsörjningsprogram 2019-2021 med utblick mot 2030, förslag för samråd, augusti 2019.

Förslag till beslut på sammanträdet

Ordförande Hans Forsberg (M) yrkar på att arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen att anta det av ordförande (M), Fredrik Hansson (C) och Ulrika



Landergren (L), omarbetade förslaget till *Bostadsförsörjningsprogram med utblick mot 2030, förslag till samråd, september 2019.*

Fredrik Hansson (C), Ulrika Landergren (L) och Thure Sandén yrkar bifall till ordförandens (M) yrkande.

Beslutsgång

Ordförande Hans Forsberg (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, ordförandens (M), Fredrik Hanssons (C) och Ulrika Landergrens (L) förslag daterat september 2019.

Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet beslutar enligt ordförandens (M), Fredrik Hanssons (C) och Ulrika Landergrens (L) förslag.

Beslutet skickas till

Länsstyrelsen i Halland
Region Halland
GR – Göteborgsregionens kommunalförbund
Mölnåls kommun
Varbergs kommun
Göteborgs kommun
Marks kommun



Kungsbacka

**Kungsbackas
bostadsförsörjningsprogram
2019-2025 - med utblick mot 2030**

FÖRSLAG FÖR SAMRÅD

September 2019

Förord

Bostadspolitiken är en av de allra viktigaste framtidsfrågorna för Sverige och även för Kungsbacka kommun. Om bostadsmarknaden ska kunna möta framtida krav från bland annat ungdomar, äldre och barnfamiljer krävs en offensiv inriktning på både nationell och kommunal nivå. En alltför snabb expansion kan dock leda till stora och ibland oönskade effekter när mindre städer blir större. Den kommunala servicekostymen blir föremål för ständig utbyggnad, ökad miljöbelastning, trängseffekter, infrastrukturen räcker inte till, planeringsmotståndet hos invånarna ökar etcetera. Att hitta en balans och avvägning mellan rimlig expansion och sund bostadsmarknad är en framtida nyckelfråga för Kungsbacka kommun.

Detta dokument, Bostadsförsörjningsprogram 2019-2025, är en nystart för kommunens arbete med den framtida bostadsutvecklingen i kommunen. Programmet innebär att kommunens utvecklingstakt bibehålls på en fortsatt hög nivå.

Kommunens bostadsmål är 500 planerade bostäder per år. Utöver nya bostadsområden sker en fortsatt omvandling av fritidshus i befintliga detaljplaner som via va-saneringen permanentas till årsbostäder. Även förhandsbesked medverkar i viss utsträckning till ett tillskott av bostäder i kommunen. Sammanlagt bedöms tillskottet av bostäder kunna bli 600-700 bostäder per år. Denna bostadspolitiska målsättning bedöms ge en årlig befolkningstillväxt på mellan 800-1400 personer.

En snabbare utvecklingstakt riskerar att leda till oönskade effekter och därmed för stora ekonomiska åtaganden för kommunen.

Bostadsbyggandet är starkt styrande och dimensionerande för många av kommunens verksamheter. Därför är det av yttersta vikt att detta program samordnas med kommunens övriga verksamhetsplanering.

Hans Forsberg Kommunstyrelsens ordförande

1	Inledning	7
1.1	Bakgrund	7
1.2	Lagstiftning	7
1.3	Uppföljning	8
1.4	Nationella och regionala och mål	8
1.5	Kommunala mål och styrdokument	9
2	Statistik och analys	11
2.1	Befolkning i Sverige	11
2.2	Befolkning i regionen	11
2.3	Befolkning i Kungsbacka	12
2.4	Befolkningsprognos Kungsbacka 2019-2050	13
2.5	Bostadsmarknadsanalys Halland	14
2.6	Bostadsbyggandet i Kungsbacka 2018	15
2.7	Behov av nya bostäder generellt	15
2.8	Behov för barnfamiljer	16
2.9	Behov av boenden för nyanlända	16
2.10	Ensamkommande barn	Fel! Bokmärket är inte definierat.
2.11	Behov av boenden för personer med funktionsnedsättning	16
2.12	Behov av boenden för äldre	18
3	Politisk Strategi för bostadsbyggandet	20
4	Bostäder för särskilda behov	22
4.1	Boenden för personer med funktionsnedsättning	Fel! Bokmärket är inte definierat.
4.2	Bostäder för nyanlända	22
4.3	Vård- och omsorgsboenden för äldre	22
4.4	Kommunens ska verka för en ökad variation av bostäder för äldre	22
4.5	Genomförbarhet	23
5	Möjligt bostadsbyggande 2019-2030	24

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Planeringen för den kommunala bostadsförsörjningen ska framgå av riktlinjer för bostadsförsörjningen. I riktlinjerna redovisas också hur hänsyn tagits till relevanta nationella och regionala mål samt till planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen.

För att kommunen ska kunna utvecklas väl krävs också ett bostadsbyggande som håller någorlunda jämna steg med inflyttning. Kommunens ambitioner om var och hur vi bygger i kommunen framgår av översiktsplanen vilken i sin tur grundas på Kungsbacka Vision 2030.

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att

- ange övergripande riktlinjer för bostadsförsörjningen i Kungsbacka kommun.
- utreda om utbudet av bostäder i kommunen motsvarar efterfrågan.
- utreda bostadsbehovet för särskilda grupper.
- utreda vilket tillskott av bostäder som krävs för att utbudet ska motsvara framtidens efterfrågan.

Bostadsförsörjningsprogrammet redovisa kommunens mål och ambitioner för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, samt kommunens planerade insatser för att nå dessa uppsatta mål. Programmet anger vilka områden som behöver prioriteras och vad kommunen ska göra för att skapa de bästa förutsättningarna för att alla invånare ska få tillgång till ett bra boende.

I bostadsförsörjningsprogrammet redovisas i en tabell relevanta bostadsbyggnadsprojekt och det antal färdiga bostäder som kan komma att produceras under kommande 5-årsperiod fram med utblick fram till år 2030.

Programmet ska både kunna utgöra ett underlag för kommunens agerande i bostadsfrågor, ge information till marknaden och allmänheten samt fungera som en utgångspunkt när planeringsprojekten startas upp enligt kommunens samhällsbyggnadsplan.

1.2 Lagstiftning

Bostadsbyggandet spelar en viktig roll i samhällsutvecklingen, inte bara för att människor ska ha någonstans att bo utan också för att ge form och gestaltning åt

städer och samhällen i enlighet med den politiska viljan. För att kommunen ska kunna utvecklas väl krävs ett bostadsbyggande som håller någorlunda jämna steg med inflyttning och hushållsbildning. Om detta har Sveriges riksdag uttryckt sin mening genom lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) 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.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå uppsatta mål och hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål samt planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Uppgifterna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

1.3 Uppföljning

Bostadsförsörjningsprogrammet revideras och beslutas av kommunfullmäktige varje mandatperiod och varje år ser kommunstyrelsen över projektlistan med planerat byggande. Inför dessa tillfällen följs programmet upp, resultatet analyseras, och det finns möjlighet att göra justeringar om det behövs.

1.4 Nationella och regionala och mål

Det övergripande nationella bostadspolitiska målet är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Region Halland

Region Halland har ett regionalt utvecklingsuppdrag att samordna och leda processer som bidrar till regional utveckling och tillväxt. För att säkerställa att regionen har bästa möjliga förutsättningar för en positiv utveckling finns ”Tillväxtstrategi för Halland 2014-2020”.

Tillväxtstrategin pekar ut strategiska vägval och beskriver prioriteringar som är nödvändiga för att nå målet med att skapa en mer attraktiv region år 2020 än år 2014 och dessa är gjorda utifrån en analys som visar riktningen. Tillväxtstrategin är framtagen utifrån en analys som pekar på olika strategiska vägval och beskrivs utifrån olika politikområden. Områden såsom näringsliv, kultur, infrastruktur och kollektivtrafik, skola och utbildning samt social hållbarhet. Inom varje område finns det ett antal prioriteringar som alla syftar till att Halland ska bli en än mer attraktiv region att leva, bo och arbeta i.

Tillväxtstrategin bygger på det övergripande styrdokumentet Regionala utvecklingsstrategin (RUS) 2005-2020 med visionen Halland - bästa livsplatsen med fokus att förverkliga bodrömmar, bygga företag med kunskap och skapa fördelar av läget. Under år 2015 har Tillväxtstrategi för Halland kompletterats med ett fördjupat

perspektiv på social hållbarhet med fokus på integration samt god och jämlik hälsa. Nya analyser ligger till grund för ett nytt strategiskt val och tre nya prioriteringar i den kompletterade versionen för år 2015. I det nya strategiska valet satsar Halland aktivt på att kunna erbjuda alla barn och unga goda och jämlika förutsättningar.

Göteborgsregionen (GR)

Förortskommunerna och Göteborg skapar gemensamt förutsättningar för tillväxt i regionen. Kommunerna i GR är genom den så kallade strukturbilden överens om hur den regionala strukturen ska utvecklas vidare. Strukturbilden ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen.

Huvudstråken i strukturbilden utgör ryggraden i Göteborgsregionen och ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Huvudstråken formas av den struktur som bildas när Västlänken samt pendel- och regiontågstrafiken är utbyggd mot Uddevalla, Trollhättan, Alingsås/Skövde, Borås och Varberg. Kärnan ska stärkas med ytterligare 45 000 boende till 2030 och det sammanhängande stadsområdet, huvudstråken och kustzonens större tätorter ska till samma tidpunkt stärkas med 135 000 boende. Befolkningsökningen inom Göteborgsregionen ska vara minst 10 000 invånare per år.

1.5 Kommunala mål och styrdokument

Staten svarar för att legala och finansiella instrument finns tillgängliga för bostadsbyggandet, medan kommunen har det övergripande ansvaret för att bostadspolitiken verkställs på lokal nivå. Som stöd för verkställigheten finns, förutom de ovan angivna lagarna, kommunala mål, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Vision 2030

Visionen är en ledstjärna för kommunens långsiktiga utveckling. Den beskriver hur vi vill att det ska vara i Kungsbacka kommun år 2030, och lyfter fram viktiga utvecklingsområden för framtiden.

Kungsbacka översiktsplan 2006, aktualiserad 2018-11-06 KF §188

I Kungsbacka översiktsplan 2006 är en fysisk ramplan som visar hur kommunen ser på framtida användning av mark och vatten. Översiktsplanen anger att kommunen skall växa och utvecklas främst inom ett antal markerade utvecklingsområden och inom dessa sker en aktiv bostadspolitik som säkerställs med hjälp av kommunens bostadsmål med tillhörande dokument ”planerat bostadsbyggande”. När det nya bostadsförsörjningsprogrammet är antaget ska det ligga till grund för kommunens aktiva bostadspolitik i samklang med översiktsplanens geografiska förutsättningar.

Ny digital översiktsplan ”Vårt framtida Kungsbacka” är under framtagande och bedöms gå ut på samrådsförfarande under våren 2020. Den nya översiktsplanen kommer att vara helt digital och finnas tillgänglig via kartan. Översiktsplanen beräknas bli antagen under vid årsskiftet 2021/2022.

Bostadsmål

Kommunens målsättning för bostadsbyggandet ändrades av kommunfullmäktige under 2019 till att omfatta planering för 500 bostäder per år under perioden 2019–2023 enligt beslut KS/2019:165 § 47.

Kungsbacka har under ett flertal år haft 500 bostäder per år som målsättning men under perioden 2016-2019 arbetade kommunens förvaltningar mot ett högre bostadsmål, 700-800 bostäder, som kommunfullmäktige antog 2015. Denna snabbare utvecklingstakt visade sig leda till tröskeeffekter med omfattande investeringar som följde. På grund av detta ändrades målsättningen tillbaka till 500 planerade bostäder av kommunfullmäktige av kommunfullmäktige.

2 Statistik och analys

2.1 Befolkning i Sverige

Sveriges befolkning fortsätter att växa och om tio år beräknas Sveriges folkmängd passera 11 miljoner enligt SCB senaste befolkningsframskrivning 2019-2070. I början av 2050-talet beräknas vi passera 12 miljoner invånare i Sverige. Det är en något långsammare ökningstakt än de senaste åren som främst beror på att antalet personer som invandrar har minskat.

I år väntas 108 000 personer fylla 65 år. Antalet 65-åringar beräknas vara ungefär lika många fram till mitten av 2020-talet för att sedan öka när de födda på 1960-talet blir äldre. År 2018 var medellivslängden vid födelsen drygt 84 år för kvinnor och nästan 81 år för män. För varje decennium fram till 2070 beräknas medellivslängden öka med i genomsnitt ett år för kvinnor och drygt ett år för män

Förutom att befolkningen blir äldre ser vi en trend i att fler av svenskarna kommer att vara utrikes födda. År 2018 var nästan en fjärdedel av personerna i åldern 20–64 år födda utomlands. Den andelen beräknas öka och vara som högst, 30 procent, i mitten av 2030-talet.

År 2018 utgjorde barn och unga i åldern 0–19 år 23 procent av befolkningen. Denna andel förväntas i framtiden vara på samma nivå. Trots att antalet personer i de mest yrkesverksamma åldrarna, 20–64 år, ökar så minskar deras andel av befolkningen.

2.2 Befolkning i regionen

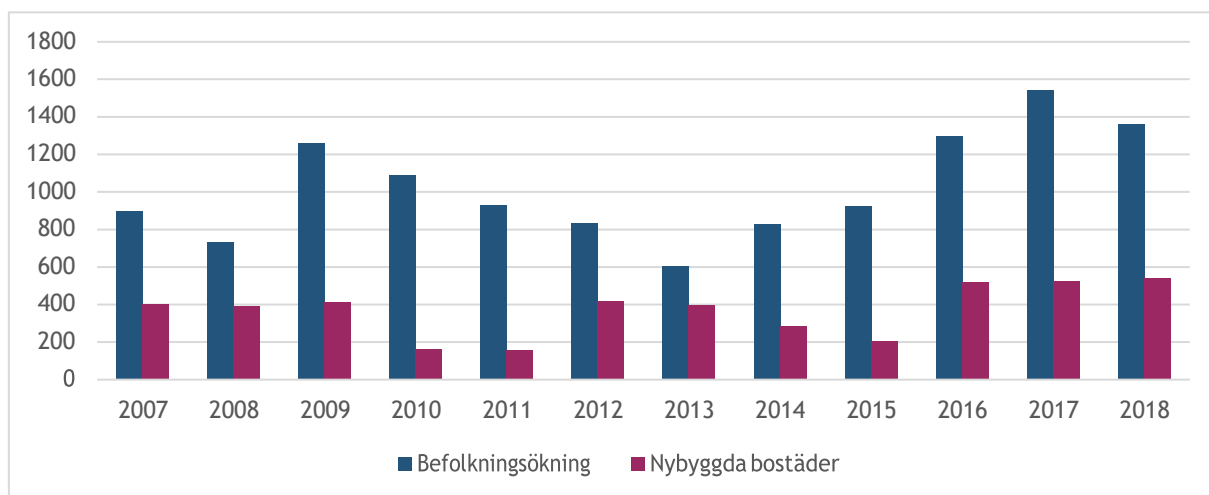
Kungsbacka är både en del av Halland och Göteborgsregionen. Därför är det intressant att kolla på både Halland och Västra Götalandsregionens (VGR) befolkningsprognoser. Göteborgsregionen passerade för något år sedan 1 miljon invånare och förväntas att växa med närmare 200 000 nya invånare fram till 2035. Enligt befolkningsprognosen från VGR beror det på ett fortsatt stort födelseöverskott och flyttnetto.

Halland växer också en hel del. Under 2018 var det endast Stockholm och Uppsala län som hade en större procentuell befolkningsökning av Sveriges län. Det är i huvudsak invandring som ligger bakom folkmängdsökningen i Halland.

Invandringen svarade för 54 procent av länets totala folkökning, men det finns variationer bland de halländska kommunerna. Kungsbacka, till exempel, avviker med ett betydligt större inrikes flyttöverskott än övriga kommuner.

2.3 Befolkning i Kungsbacka

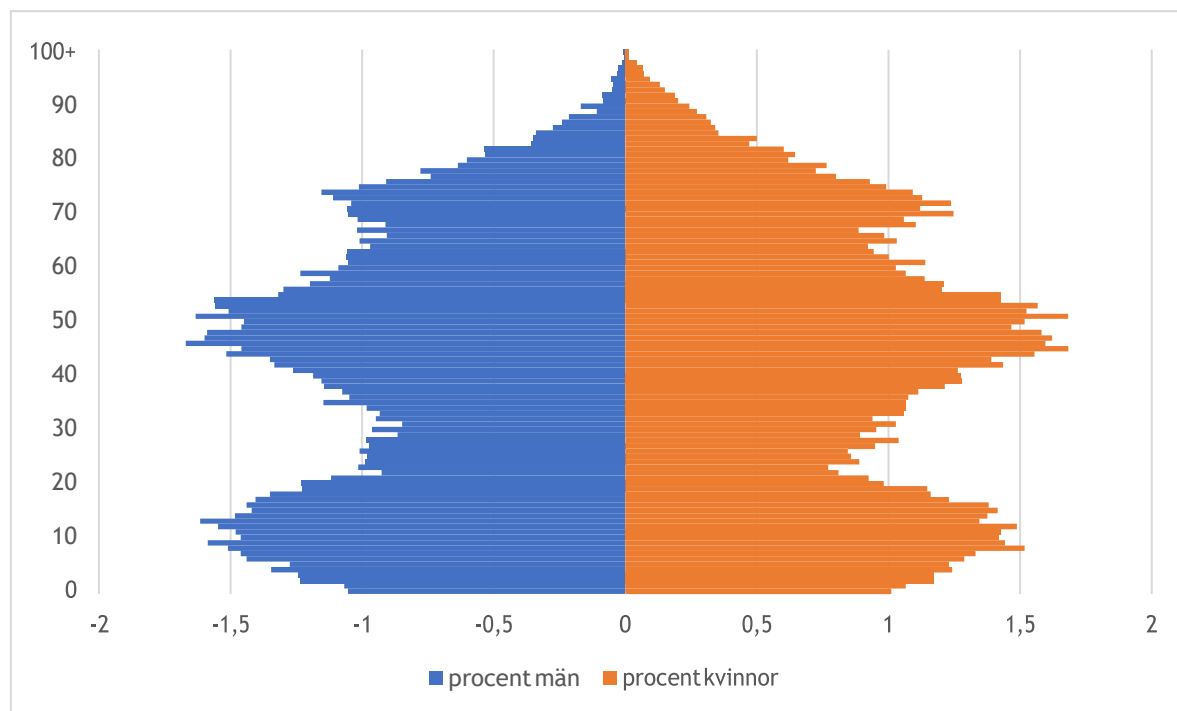
Kommunen har haft en stadig befolkningstillväxt under många år, framförallt är det Kungsbacka stad som har växt mycket till följd av några stora byggprojekt. I genomsnitt har befolkningen ökat med 1 000 nya kommuninvånare per år sedan år 2000. Endast 18 kommuner i Sverige har haft en större befolkningsökning under samma tid. De senaste tre åren har befolkningsökningen varit 1,7 procent i snitt vilket är en hög siffra och placerar Kungsbacka som en av de snabbast växande kommunerna i landet. Kungsbacka är idag den 26:e mest folkrika kommunen i Sverige.



Det föds fler barn per kvinna i Kungsbacka kommun än den genomsnittliga svenska kommunen och invånarna här har också en högre förväntad medelålder än i de flesta andra svenska kommuner. Det är också en attraktiv kommun att flytta till, inte minst för barnfamiljer. Att Kungsbacka kommun är attraktivt för barnfamiljer syns tydligt i demografin. Det bor en stor andel barn och vuxna i åldrarna 40-55 år i kommunen.

Befolkningspyramiden nedan illustrerar den demografiska strukturen i Kungsbacka kommun.

Figur 1 Befolkningspyramid 2018. Ålder på x-axeln och fördelning av befolkningen i procent och åldersgrupp på Y-axeln



2.4 Befolkningsprognos Kungsbacka 2019-2050

Kungsbacka kommun har tagit fram en befolkningsprognos som sträcker sig fram till år 2050. Det finns alltid en osäkerhet i befolkningsprognosen som till exempel framtida flyktingmottagande och förändringar i konjunkturen som påverkar bostadsbyggande och människors köpkraft. Men inget tyder idag på att Kungsbacka ska sluta att vara en attraktiv kommun och befolkningstakten ska minska jämfört med de senaste åren.

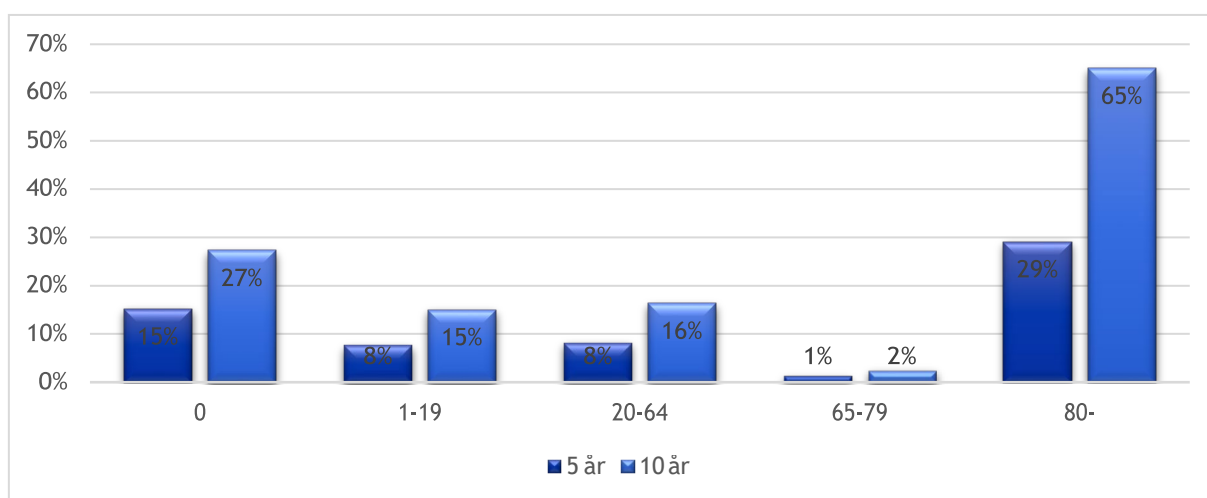
Prognosen pekar på en befolkning på närmare 100 000 år 2030 och ungefär 130 000 invånare år 2050. Det innebär en befolkningsökning med mellan 1 300 och 1 700 personer per år under prognosperioden. Procentuellt kommer befolkningsökningen vara som högst i början av prognosperioden för att sedan mattas av något.

Enligt prognosen är den åldersgrupp som ökar mest befolkningen i arbetsför ålder medan det är gruppen över 85 år som ökar mest procentuellt sett. Befolkningen över 85 år beräknas växa med 1700 personer från dagens 1900 invånare till 3600 invånare år 2030.

I likhet med många andra kommuner har Kungsbacka en befolkning som blir allt äldre. Det leder till att den del av befolkningen som är i arbetsför ålder, 20-64 år, minskar i förhållande till den övriga befolkningen. I Kungsbacka beräknas den här gruppen att växa i antal men den kommer att vara en mindre andel av befolkningen då åldersgrupperna barn och äldre växer snabbare.

När en mindre andel av befolkningen arbetar innebär det en utmaning för finansieringen av välfärden i kommunen. För att mäta detta förhållande brukar man använda något som kallas för försörjningskvot. Det beräknas genom att vi summerar barn i åldrarna 0-19 år och äldre över 65 år och dividerar det med summan av befolkningen i arbetsför ålder. Därefter multipliceras det talet med 100.

Försörjningskvot idag är 86,4 (Halland 83,1 och Sverige 75,9). Beräknas att vara 87,4 år 2030 och 92 år 2050.



2.5 Bostadsmarknadsanalys Halland

Bostadsmarknadsanalysen är en del i länsstyrelsens arbete med att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Rapporten grundar sig dels på kommunernas svar i den bostadsmarknadsenkät som Boverket årligen skickar ut till landets alla kommuner och dels från Statistiska Centralbyrån (SCB).

Inte sedan början på 90-talet har det färdigställts så mycket lägenheter i Halland som under 2018. Trots det bedömer 4 av 6 kommuner att det råder brist på bostäder. I samtliga centralorter i länet råder det brist på bostäder men kommunerna påpekar även att efterfrågan är stor i kustområdena. I inlandet är efterfrågan lägre. Andelen hyresrätter som färdigställdes under 2018 var mycket hög. Det är främst i Kungsbacka och Halmstad som det färdigställts mycket hyresrätter. Kommunerna bedömer att antalet färdigställda lägenheter 2019 och 2020 kommer att vara lägre än vad de trott de sista åren. Det betyder att 2018 kanske varit en topp i bostadsbyggandet. Bristen på bostäder drabbar främst ungdomar i Halland.

Under 2018 färdigställdes det flest lägenheter i Kungsbacka inom Hallands län medan det var Halmstad som ökade sin befolkning med flest personer.

2.6 Bostadsbyggandet i Kungsbacka 2018

Färdigställda bostäder	699
Småhus	195
Flerbostadshus	504
Befolkningsförändring 2018	+1362
Färdigställda lägenheter/1000invånare	8,4

2.7 Behov av nya bostäder generellt

Kungsbackas befolkning växer. Det gör även befolkningen i Halland och Göteborgsregionen. Därför behövs det byggas bostäder och det är värdefullt att ha en uppfattning om hur behovet av nya bostäder ser ut både på kort och på lång sikt.

Boverket har genomfört beräkningar på det regionala behovet av bostäder under tidsperioden 2018-2027. Beräkningarna har gjorts utifrån arbetsmarknadsregioner och där tillhör Kungsbacka Göteborgs arbetsmarknadsregion. Det märks inte minst på att en stor andel Kungsbacka invånare pendlar till arbete i Göteborgs kommun. I hela Sverige beräknas behovet vara 640 000 nya bostäder under tioårsperioden mellan 2018 och 2027. I genomsnitt motsvarar det 6,34 nya bostäder per 1 000 invånare och år i riket. Enligt Boverket behöver tre av fyra av dessa nya bostäder byggas i storstadsregionerna. I storstadsregionen Göteborg är behovet 100 000 bostäder, vilket betyder 8,3 bostäder per 1000 invånare och år. I ett Kungsbackaperspektiv så skulle det innebära ca 690 bostäder/år.

Kungsbacka är en attraktiv del av storstadsregionen Göteborg och det finns därför ett tryck efter bostäder i kommunen. Kungsbacka kommuns bostadsmarknadsläge bedöms att vara i obalans då det råder en brist på bostäder i kommunens samtliga delar, både på kort och lång sikt. Bostadsbristen är extra stor för studenter, unga vuxna, äldre och personer med behov av särskilda boende.

En gång om året frågar Demoskop, på uppdrag av SEB, hushåll vilken boendeform som de föredrar. Drygt sex av tio svenskar vill helst bo i villa, två av tio föredrar bostadsrätt medan bara drygt en av tio helst skulle vilja bo i hyresrätt.

En ny undersökning från Skanska visar att drygt åtta av tio tycker att det är viktigt att bo i en fastighet som är miljövänlig och hållbar. Ur ett hållbarhetsperspektiv tycker flest att en välisolerad bostad är viktigast.

Viktigt att skapa ett blandat bostadsutbud i varje utvecklingsort och tillföra det som saknas vid nyplanering. I de västra kommundelarna har kommunen en restriktiv hållning till ny bebyggelse men det kan ändå finnas behov av att göra mindre kompletteringar av utbudet i form av exempelvis hyresrätter och boenden för äldre. Dessa kompletteringar bör då göras i närheten av befintliga servicepunkter.

Småhustomter

Efterfrågan är betydligt större än utbudet när det gäller småhustomter. Särskilt

tomter för självbyggeri efterfrågas. Barnfamiljer är den största kategorin som efterfrågar småhustomter.

Små lägenheter och studentboenden

Det finns ett stort behov av mindre lägenheter, som komplettering till befintligt bostadsbestånd, i alla kommunens utvecklingsorter. I Kungsbacka stad är även boende för studenter efterfrågat. Smålägenheter är även viktigt för ensamstående, äldre samt nyskilda som vill ha möjlighet att bo kvar i kommunen.

Hysesrätter

Det är viktigt att komplettera utvecklingsorterna med hyresrätter om det saknas då alla kommunens utvecklingsorter ska erbjuda ett varierat bostadsutbud med en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och eget ägande.

2.8 Behov för barnfamiljer

Den stora inflyttningen till Kungsbacka är barnfamiljer från övriga delar av Göteborgsregionen. Denna grupp efterfrågar småhus och större lägenheter med god tillgång till barnomsorg och skola i närområdet. Detta innebär att det behöver byggas småhus i olika former från radhus, grupphus till villatomter. Även flerbostadshus med större lägenheter finns en efterfrågan på särskilt i Kungsbacka stad.

2.9 Behov av boenden för nyanlända

Bosättningslagen innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning. Hur många nyanlända varje kommun anvisas beror på kommunens befolkningsstorlek, arbetsmarknadsläge, övrigt mottagande av nyanlända/asylsökande i kommunen. Migrationsverket beräknar det totala bosättningsbehovet av nyanlända för 2019 till 38 000 personer. Av dessa ska 9000 nyanlända personer tas emot i kommuner enligt bosättningslagen.

Kungsbacka kommun har fått fastställt att under 2019 ta emot 186 personer.

Kungsbacka har via Ekstas dotterbolag Tempohus påbörjat byggnation av lägenheter som bland annat används som genomgångslägenheter med 2-årskontrakt för nyanlända.

2.10 Behov av boenden för personer med funktionsnedsättning

I samband med planering av särskilda boendeformer är det angeläget att tänka på geografisk spridning, då en del av syftet med särskilda boenden är just att grupper med funktionsnedsättning ska kunna bo och leva på samma villkor som och integrerade med övriga medborgare. Alltför många särskilda boenden i samma bostadsområde riskerar att motverka denna intention.

Gruppboendestäder

Gruppboendestäder är boendet för personer med fysiska eller socialpsykiatriska funktionsnedsättningar som har omfattande behov av tillsyn och omvårdnad, så att det är nödvändigt att personal finns till hands dygnet runt. Gruppboendestaden består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring lokaler för gemensamma aktiviteter samt personalutrymmen. En fast personalgrupp täcker de boendes hela stödbehov inklusive fritids- och kulturella intressen.

Gruppboendestaden bör integreras med annan bebyggelse, placeras i kollektivtrafiknära områden och gärna nära service. Gruppboendestaden kan med fördel placeras något avskilt från andra hus, exempelvis vid en återvändsgränd.

Enheterna bör byggas flexibelt för att kunna anpassas efter förändrade behov.

Serviceboendestäder

Serviceboendestäder är boendet för personer med fysiska eller socialpsykiatriska funktionsnedsättningar med mindre omfattande stödbehov än vid en gruppboendestad. Serviceboendestäder är att se som ett mellanting mellan gruppboendestad och ordinärt boende. En serviceboendestad består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och en fast personalgrupp. Lägenheterna är i regel anpassade efter den enskildes behov och ligger oftast i samma eller kringliggande hus. Varje boende ska erbjudas dygnet-runt-stöd i den egna lägenheten i den omfattning som han eller hon behöver. Enheterna bör byggas flexibelt för att kunna anpassas efter förändrade behov.

Brukarna bor länge i sina boendestäder med anledning av att det finns ett varaktigt, ofta livslångt behov av stöd, service och omvårdnad. Boendebehovet handlar därmed om långa perspektiv och förändringar i individernas vård- och omsorgsbehov behöver avspeglas i boendekedjan (gruppboendestad – serviceboendestad - ordinärt boende med boendestöd). En ökad flexibilitet i detta sammanhang avser två delar. Det ska finnas en rörlighet och omsättning mellan de olika boendeformerna, då verksamheterna innehåller olika omvårdnadsnivåer för målgruppens skiftande behov. Exempelvis ska det vara möjligt för personer att kunna flytta från en gruppboendestad till en serviceboendestad, eller tvärtom, för att ha stöd, service och omsorg utifrån det aktuella behovet. Den andra delen är att inför nybyggnation planera utformningen så att omställning kan ske mellan de olika boendeformerna.

Behovet av boende med särskild service kommer att öka de närmaste åren.

2.11 Behov av boenden för äldre

Vård- och omsorgsboenden

Vård- och omsorgsboenden är ett biståndsbedömt bostadsalternativ för äldre med behov av särskilt stöd enligt socialtjänstlagen. Ett vård- och omsorgsboende består av bostadslägenheter, gemensamma lokaler samt personalutrymmen.

Prognostiseringen av framtida behov utgår från befolkningsprognosen. Ett beslut om särskilt boende fås efter beslut från biståndshandläggare och beviljas enligt socialtjänstlagen. De parametrar som framförallt påverkar det framtida behovet av platser i särskilt boende är lagar och förordningar som påverkar biståndsbedömningen samt den demografiska utvecklingen.

Utnyttjandet av hemtjänst och hemsjukvård både styr och styrs av tillgången på platser. Forskning och statistik visar att befolkningen lever längre och är friskare längre.

Enligt befolkningsprognosen för Kungsbacka kommun ser man att behovet av lägenheter är störst i Kungsbacka tätort. Behovet stiger mer i Kungsbacka tätort än i någon annan kommun. Från medborgardialogen som genomfördes under 2016 framgår det tydligt att pensionärer helst vill bo där de bodde tidigare eller nära centrum.

Under åren 2020-2024 beräknas behovet av vård- och omsorgslägenheter stiga med ca 30 per år, exakt behov får det göras mer noggranna beräkningar av. Från och med 2025 till 2030 visar prognosen på ett ytterligare behov av nya lägenheter per år. Slutsatsen är att det under senare delen av 2020-talet kommer att föreligga ett stort behov av nya lägenheter i särskilt boende jämfört med dagens situation. Ett ökat byggande av andra boendeformer såsom trygghetsboenden, seniorbostäder mm kan minska behovet något av vård- och omsorgsplatser.

Med den demografiska utvecklingen, där antalet invånare blir fler i högre åldersgrupper, kan förändra behovet av både behovet av platser på vård- och omsorgsboende och hemtjänst mer än befolkningsökningstakten.

Ålder	Ökning fram till 2030
65-79	7%
80-84	58%
85-89	104%
90-	64%

Ålder	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
65-79	12 275	12 316	12 376	12 457	12 486	12 441	12 393	12 349	13 170
80-84	2 172	2 291	2 453	2 517	2 676	2 876	3 094	3 275	3 440
85-89	1 159	1 238	1 253	1 362	1 460	1 541	1 631	1 743	2 364
90-	744	748	780	803	821	841	884	906	1 217
Summa	16 350	16 593	16 862	17 139	17 443	17 699	18 002	18 273	20 191

Källa tabell: Kommunledningskontoret, Kungsbacka kommun

Andra typer av boenden för äldre

Seniorboende

Begreppen används med många olika betydelser och med mycket olika innehåll. Gemensamt är oftast att lägenheter har god tillgänglighet och någon form av gemensam träffpunkt i huset. Lägenheterna är också förbehållna personer som uppnått en viss ålder.

Plusboende

Många fastighetsbolag har skapat en boendeform som man kallar plusboende. Med det menar man i grunden hyreslägenheter anpassade för lite äldre hyresgäster, samlade i utvalda hus eller trapphus. Lägenheterna ligger ofta i markplan eller har bra hissar och god tillgänglighet såväl inne i bostaden som i närområdet. Som hyresgäst har man ofta möjlighet att få hjälp med diverse tjänster i hushållet till fasta och avtalade priser.

Bogemenskap och kooperativ

Denna boendeform är inte så vanlig ännu i Sverige. Efterfrågan kan komma att öka bland äldre och blivande äldre som vill kunna påverka sitt boende på äldre dagar. I de fall som är kända har en förening bildats i förväg, dels för att kunna planera för den gemenskap hyresgästerna vill ha, dels för att få tag på en fastighetsägare eller byggmästare som kan hjälpa till att förverkliga idéerna. Här handlar det om att gå samman med personer som har samma idé om boende och gemenskap.

Trygghetsboende

Begreppet används i många kommuner med det mest skiftande innehåll. Begreppet fick dock ny betydelse i och med Äldreboendedelegationens betänkande "Bo bra hela livet" (SOU 2008:113) och regeringens beslut om investeringsbidrag till nybyggnad eller ombyggnad av vanliga lägenheter till trygghetsboende. Trygghetsboende är till för äldre som önskar ett tryggt boende i gemenskap med andra äldre.

3 Politisk Strategi för bostadsbyggandet

- Kungsbacka kommun ska planera för 500 bostäder per år.
- Kungsbacka kommun skall växa i stabil och jämn takt med 800-1400 invånare per år för att möta ekonomiska, sociala och miljömässiga utmaningar.
- Kungsbacka kommun strävar mot ett brett utbud av bostäder med blandade upplåtelseformer i olika storlekar samt det görs möjligt att bo kvar i samma kommundel i livets olika skeden.
- Att nya bostäder byggs i huvudsak längs med stråket Frillesås till Anneberg där det finns möjlig utbyggnad av kollektivtrafik.
- För att skapa fler boendeanternativ för unga, ensamstående och äldre bör andelen små lägenheter öka inom kommunen.
- En fungerade bostadsmarknad måste bygga på medborgarnas långsiktiga behov av bostäder.

Det är mycket viktigt att kommunens totala bostadsproduktion fördelas jämnt över tiden, så att det inte byggs 800 bostäder ett år och 200 nästa år. För en enskild tätort kan det dock innebära att utbyggnaden av ett större planområde medför en högre takt under några år. De expansiva åren ska då följas av en lugnare takt så att den långsiktiga nivån följs. Denna målsättning bidrar till en befolkningstillväxt som klarar en tillväxttakt av den kommunala servicen som exempelvis för- och grundskolor.

Kommunen ska alltid eftersträva en god blandning av olika bostadstyper och upplåtelseformer i planeringen av kommunens utvecklingsorter där även staden är inkluderad.

Samhällkontoret ges i uppdrag att under kommande planperiod arbeta in minst 100 trygghetsbostäder i pågående och kommande projekt och planer. De får även i uppdrag att försöka stimulera till byggnation av ägarlägenheter och se över möjligheten att uppmuntra projekt med smarta miljölösningar genom tävling eller direktanvisning av mark.

Bedömningen är även att målsättningen 500 nyplanerade bostäder per år bidrar till en rörlighet på bostadsmarknaden. Utbyggnadstakten har även en sådan nivå att kommunen kan anses ta sitt regionala delansvar för bostadsutbudet i regionen.

Viktigt att poängtera att förutom de nyplanerade bostäderna tillkommer en permanentning av fritidshus i befintliga detaljplaner samt förhandsbesked som beräknas uppgå till sammanlagt ca 150-200 tillkommande bostäder per år.

3.1 Bostadsutveckling som följer översiktsplanens intentioner

Bostadsutvecklingen ska företrädesvis ske inom kommunens utvecklingsorter med fokus på de fyra pendeltågstationslägena, i kommunens mittstråk, utmed stambanan.

Kungsbacka stad ska växa mest med ett kontinuerligt byggande på ca 300 bostäder/år. Andelen små lägenheter ska öka i staden. Kommunens utvecklingsorter ska erbjuda ett varierat bostadsutbud med en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och eget ägande.

I de västra kommundelarna planläggs i endast mindre bostadskompletteringar. Viktigt vid sådan komplettering av bostadsbeståndet är att de befintliga servicepunkterna stärks och tillgängligheten till kollektivtrafik är god. Den nya Onsalavägen kommer inte innebära en kapacitetsökning när det gäller trafiken på Onsalahalvön utan har ett trafiksäkerhetsförbättrande syfte för befintliga boendemiljöer och trafikanter.

Kommunen ska ha ett restriktivt förhållningssätt till förhandsbesked i de västra kommundelarna och ett mer tillåtande förhållningssätt i de östra mer glesbebyggda kommundelarna. Översiktsplanen ska användas för geografisk vägledning.

Stor hänsyn ska alltid tas till kapacitet inom den kommunala servicen såsom förskolor, skolor, vägar och vatten- och avloppsutbyggnad.

4 Bostäder för särskilda behov

4.1 Behov för utsatta grupper

Det finns ett behov av olika typer av bostäder för människor som har missbruksproblem, psykisk ohälsa, de som lämnar kriminalvården. Ibland kan det bara vara att hitta tak över huvudet lösningar men på sikt behöver vi aktivt verka för att dessa kommer in på en ordinarie bostadsmarknad. För att detta ska fungera behöver vi ha bra boendestöd och ibland använda oss av bostadsgarantier. För vissa individer kan kommunen behöva titta på okonventionella lösningar för att tillgodose ett bra framtida boende.

4.2 Bostäder för nyanlända

Under etableringstiden ska kommunen erbjuda bostäder för nyanlända i hela kommunen. Kommunen erbjuder två års kontrakt och de nyanlända ska aktivt söka sin bostad på marknaden under etableringstiden.

4.3 Vård- och omsorgsboenden för äldre

Kommunen planera under planperioden ett äldreboende i Särö som beräknas klart 2020 och ett boende i Anneberg 2022. Dessutom kommer Ekhagas äldreboende i Onsala byggas ut. Ytterligare ett äldreboende planeras i Kungsbacka stad i nästa planperiod.

4.4 Kommunens ska verka för en ökad variation av bostäder för äldre

Genom att aktivt verka för bostäder för äldre i olika varianter kan byggas kan kommunen bidra till att minska gapet mellan utbud och efterfrågan när det gäller denna typ av boenden. Byggandet av bostäder för äldre kan också bidra till att få fart på flyttkedjorna inom kommunens bostadsbestånd. Viktiga kriterier för seniorbostäder, trygghetsboenden och liknande varianter är närhet till kommersiell service via gång- och cykelstråk samt närhet till kollektivtrafik.

5 Genomförbarhet

Kommuner i Sverige förfogar över ett antal instrument för att nå uppsatta ambitioner gällande boende och bostadsbyggande som t ex:

- Genom kommunal översikts- och detaljplanering
- Genom en aktiv markpolitik och ett kommunalt markinnehav
- Genom marköverlåtelse- och exploateringsavtal
- Genom kommunala bostadsbolag

I Kungsbacka kommun arbetas det aktivt med framtagandet av ny digital översiktsplan. Översiktsplanen tillsammans med fördjupningar, detaljplaner och detta bostadsförsörjningsprogram kommer att lägga grunden för Kungsbackas bostadspolitik för de närmaste decennierna. I samband med kommunens planläggning sker kontinuerligt samråd med övriga förvaltningar om deras bostadsbehov för att behoven ska kunna tas med i planeringen.

Kommunen har ett eget bostadsbolag, Eksta Bostads AB, som äger och förvaltar cirka 3 000 hyresrätter samt äldreboenden, förskolor och skolor. Eksta bygger kontinuerligt nya hyresrätter i kommunens utvecklingsorter.

Kommunfullmäktige beslöt 2018-05-08, § 83, att Eksta Bostads AB skulle bilda ett dotterbolag för hantering av temporära bostäder, Tempohus Kungsbacka AB. Tempohus bygger snabbt och billigare bostäder som används till exempelvis genomgångsboende för nyanlända.

En fungerande bostadsmarknad förutsätter också att alla de privata aktörer som förfogar över planlagd mark också verkligen bygger. Marknadsförutsättningarna i form av priser på arbetskraft och material har de senare åren visat sig påverka bostadsmarknaden i allt större utsträckning då byggherrar inväntar ”bättre tider” för start av byggnation.

6 Möjligt bostadsbyggande 2019-2030

För att kunna beskriva det bostadsbyggande som är möjligt på längre sikt räcker det inte med att enbart se till det som ryms inom antagna och lagakraftvunna detaljplaner. Då måste även pågående detaljplanarbeten och planprogram beaktas.

Tabellen på nästkommande sidor redovisar relevanta bostadsprojekt och det antal färdiga bostäder som kan produceras under kommande femårsperioder fram till år 2030. Antalet bostäder i de enskilda projekten i tabellen är schablonmässigt beräknade. Det slutliga antalet bostäder i ett enskilt projekt kan variera och är beroende av en rad faktorer som ännu inte fastlagts, till exempel exploateringsgrad, hustyper och lägenhetsstorlek.

Förutom de planerade bostäderna tillkommer en permanentning av fritidshus i befintliga detaljplaner samt förhandsbesked som beräknas uppgå till sammanlagt ca 150-200 tillkommande bostäder per år som inte finns med i tabellen.

Kommunstyrelsen gör årligen en översyn och uppdatering av tabellerna för möjliga bostadsprojekt.

Förkortningar i tabellen: HR = hyresrätter

BR= bostadsrätter

ÄR= äganderätter (exempelvis i form av villa, radhus)

Möjliga bostäder 2019-2025

Projekt	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
HR Valand	0	80	60	0	0	50	0
BR Valand	0	0	0	60	50	0	0
HR Kolla Parkstad	40	0	156	15	0	0	0
BR Kolla Parkstad	58	142	0	0	40	40	35
HR Aranäs stadsdel 3, Lindbäcks	0	0	25	50	50	0	0
BR Aranäs stadsdel 3, Lindbäcks	0	0	25	50	50	0	0
HR Aranäs stadsdel 4 HSB	0	0	0	0	0	0	0
BR Aranäs stadsdel 4 HSB	0	0	0	0	0	0	0
HR/BR Banken	0	0	50	0	0	0	0
HR/BR Södra porten	0	0	0	0	0	75	50
BR Tingberget	0	0	55	0	0	0	0
HR Tölö äng etapp 3 och syd	0	0	0	0	0	30	30
BR Tölö äng etapp 3 och syd	0	0	0	0	0	30	80
ÄR Tölö äng etapp 3 och syd	0	0	0	0	0	30	30
HR/ÄR Tölö 8:14	0	0	0	20	0	0	0
Gruppboende Tölö 5:38	0	12	0	0	0	0	0
HR Björkris 2, Trollängen	0	0	0	25	25	40	30
BR Björkris 2, Trollängen	0	0	0	25	25	60	70
ÄR Björkris 2, Trollängen	0	0	0	0	20	0	20
HR Björkris 2, äldreboende	0	0	0	0	0	0	0
HR Voxlöv	0	0	0	0	0	30	30
BR Voxlöv	0	0	0	0	0	70	70
HR Sankt Gertrud	0	0	0	0	0	0	0
BR Sankt Gertrud	0	0	0	0	0	0	0
HR Ejdern	0	0	0	0	0	50	50
BR Ejdern	0	0	0	0	0	50	50
HR Gjutaren/Liljan	0	0	0	0	30	0	0
BR Gjutaren/Liljan	0	0	0	0	70	0	0
HR Verkmästaren	0	0	0	0	30	30	30
BR Verkmästaren	0	0	0	0	70	70	70
BR Varla 10:26	0	0	0	16	0	0	0
HR Kungsgårde	0	0	0	0	0	0	0
BR Kungsgårde	0	0	0	0	0	0	0
BR Söderbro	0	0	20	0	0	0	0
HR Sandlyckan Derome	12	0	0	0	0	0	0
BR Sandlyckan, Derome	0	0	0	0	0	0	0
ÄR Sandlyckan, Derome	13	0	0	0	0	0	0
HR Bolsheden 1:40	0	15	0	0	0	0	0
HR Särö Centrum	38	0	0	0	0	0	0
BR Särö Centrum	68	0	0	0	0	0	0
HR Nötegården	0	0	0	25	0	0	0
BR Nötegården	0	0	0	25	25	0	0
HR Bukärrsgården	0	0	0	40	0	0	0
BR Bukärr 1:9	0	0	20	0	0	0	0
HR Algusered	0	0	0	40	0	0	0
BR Munkekullen	0	0	25	0	0	0	0
HR Särö äldreboende	0	80	0	0	0	0	0
ÄR Skörvalla 1:61 m fl	0	0	20	0	0	0	0
BR Spårhaga 1:9	0	0	15	0	0	0	0
HR Bolsheden 1:9	0	0	0	0	0	0	0
BR Bolsheden 1:9	0	0	0	0	0	0	0
ÄR Bolsheden 1:9	0	0	0	0	0	0	0
HR Lunna 6:3	0	10	0	0	0	0	0
ÄR Lunna 6:3	0	6	0	0	0	0	0

Projekt	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
HR Vallda-Backa 1:6	0	0	0	0	0	40	0
BR Vallda-Backa 1:6	0	0	0	0	0	40	40
ÄR Vallda-Backa 1:6	0	0	0	0	0	0	40
ÄR V8 och V11	10	10	10	10	0	0	0
ÄR Lunnaberg	0	0	0	5	5	5	5
BR Gottskär AB Hundra	0	0	0	0	50	0	0
ÄR Onsala Lunden	8	0	0	0	0	0	0
ÄR Ekhaga VOB	10	0	0	0	0	0	0
ÄR Hjälms 4:1	0	0	0	15	0	0	0
HR Fjärås Må 3:13	0	0	10	0	30	0	10
BR Fjärås Må 3:13	0	0	0	0	0	20	0
ÄR Fjärås Må 3:13	0	0	20	20	10	10	20
ÄR Må 3:15	0	0	0	0	0	0	0
ÄR Måtorp	0	0	0	0	0	0	0
HR Rossared 5:18	0	0	0	0	0	0	0
HR Åsabergh	0	0	0	0	0	0	0
BR Åsabergh	0	0	0	0	0	0	0
HR Stockalid 1:4	0	0	0	30	0	0	0
BR/ÄR Stockalid 1:4	0	0	0	45	0	0	0
ÄR Stockalid 1:9	0	0	0	0	0	0	0
HR Kläppa	0	0	0	0	0	0	0
BR Kläppa	0	0	0	25	20	0	0
HR Åsa Centrum etapp 1	0	0	16	0	0	0	0
BR Åsa Centrum etapp 1	0	0	28	0	0	0	0
ÄR Rågelund	0	0	0	0	0	0	0
BR Rågelund	0	0	0	0	0	0	0
HR Rågelund	0	0	0	0	0	0	20
BR Frillesås Vällersvik	0	0	20	0	0	0	0
ÄR Sintorp, Onsalavillan	6	0	0	0	0	0	0
ÄR Gällinge Skår 2:1	0	0	10	10	10	0	0
HR Anneberg C	0	0	0	15	15	15	15
BR Anneberg C	0	0	0	45	45	45	45
ÄR Hjälmsred	0	0	0	0	0	0	0
ÄR Skårby 2:3	0	0	0	25	25	0	0
BR Skårby 2:3	0	0	0	25	25	0	0
HR Tempohus i Anneberg	52	0	0	0	0	0	0
Totalt	315	355	585	661	720	830	840

Förutom de planerade bostäderna tillkommer en permanentning av fritidshus i befintliga detaljplaner samt förhandsbesked som beräknas uppgå till sammanlagt ca 150 tillkommande bostäder per år som inte finns med i tabellen.

Möjliga bostäder med utblick mot 2030

Projekt	2026-2030
HR Valand	0
BR Valand	0
HR Kolla Parkstad	0
BR Kolla Parkstad	0
HR Aranäs stadsdel 3, Lindbäcks	0
BR Aranäs stadsdel 3, Lindbäcks	0
HR Aranäs stadsdel 4 HSB	100
BR Aranäs stadsdel 4 HSB	100
HR/BR Banken	10
HR/BR Södra porten	50
BR Tingberget	0
HR Tölö äng etapp 3 och syd	30
BR Tölö äng etapp 3 och syd	190
ÄR Tölö äng etapp 3 och syd	30
HR/ÄR Tölö 8:14	0
Gruppboende Tölö 5:38	0
HR Björkris 2, Trollängen	100
BR Björkris 2, Trollängen	250
ÄR Björkris 2, Trollängen	0
HR Björkris 2, äldreboende	0
HR Voxlöv	90
BR Voxlöv	210
HR Sankt Gertrud	0
BR Sankt Gertrud	100
HR Ejdern	0
BR Ejdern	50
HR Gjutaren/Liljan	0
BR Gjutaren/Liljan	0
HR Verkmästaren	90
BR Verkmästaren	210
BR Varla 10:26	0
HR Kungsgärde	90
BR Kungsgärde	180
BR Söderbro	0
HR Sandlyckan Derome	0
BR Sandlyckan, Derome	0
ÄR Sandlyckan, Derome	0
HR Bolsheden 1:40	0
HR Särö Centrum	0
BR Särö Centrum	0
HR Nötegången	0
BR Nötegången	0
HR Bukärrsgården	0
BR Bukärr 1:9	0
HR Algusered	0
BR Munkekullen	0
HR Särö äldreboende	0
ÄR Skörvalla 1:61 m fl	0
BR Spårhaga 1:9	0
HR Bolsheden 1:9	60
BR Bolsheden 1:9	100
ÄR Bolsheden 1:9	10
HR Lunna 6:3	0
AR Lunna 6:3	0

Projekt	2026-2030
HR Vallda-Backa 1:6	0
BR Vallda-Backa 1:6	0
ÄR Vallda-Backa 1:6	0
ÄR V8 och V11	0
ÄR Lunnaberg	5
BR Gottskår AB Hundra	0
ÄR Onsala Lunden	0
ÄR Ekhaga VOB	0
ÄR Hjälms 4:1	0
HR Fjärås Må 3:13	0
BR Fjärås Må 3:13	0
ÄR Fjärås Må 3:13	0
ÄR Må 3:15	5
ÄR Måtorp	10
HR Rossared 5:18	20
HR Åsaberget	0
BR Åsaberget	0
HR Stockalid 1:4	0
BR/ÄR Stockalid 1:4	0
ÄR Stockalid 1:9	25
HR Kläppa	20
BR Kläppa	30
HR Åsa Centrum etapp 1	0
BR Åsa Centrum etapp 1	0
ÄR Rågelund	20
BR Rågelund	20
HR Rågelund	0
BR Frillesås Vällersvik	0
ÄR Sintorp, Onsalavillan	0
ÄR Gällinge Skår 2:1	0
HR Anneberg C	0
BR Anneberg C	0
ÄR Hjälmsred	25
ÄR Skårby 2:3	0
BR Skårby 2:3	0
HR Tempohus i Anneberg	0
Totalt	2230

Förutom de planerade bostäderna tillkommer en permanentning av fritidshus i befintliga detaljplaner samt förhandsbesked som beräknas uppgå till sammanlagt ca 150 tillkommande bostäder per år som inte finns med i tabellen.



Kungsbackas bostadsförsörjningsprogram 2019-2025, beslut om samråd

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen ger kommundirektören i uppdrag att samråda kring förslag till Kungsbackas bostadsförsörjningsprogram för 2019-2025 daterad augusti 2019.

Sammanfattning av ärendet

Kungsbacka kommun har tagit fram ett förslag till bostadsförsörjningsprogram för 2019-2025 med utblick mot 2030. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383 ändrad 2013:866) ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att

- ange övergripande riktlinjer för bostadsförsörjningen i Kungsbacka kommun.
- utreda om utbudet av bostäder i kommunen motsvarar efterfrågan.
- utreda bostadsbehovet för särskilda grupper.
- utreda vilket tillskott av bostäder som krävs för att utbudet ska motsvara framtidens efterfrågan.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2019-08-21

Kungsbackas bostadsförsörjningsprogram 2019-2021 med utblick mot 2030, förslag för samråd, augusti 2019.

Beslutet skickas till

Länsstyrelsen i Halland

Region Halland

GR – Göteborgsregionens kommunalförbund

Mölnads kommun

Varbergs kommun

Göteborgs kommun

Marks kommun

Beskrivning av ärendet

Kungsbacka kommun har tagit fram ett förslag till bostadsförsörjningsprogram för 2019-2025 med utblick mot 2030.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383 ändrad 2013:866) fastställer att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. I Plan- och bygglagen (2010:900) tas bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet också upp som ett allmänt intresse som kommunerna ska främja vid planläggning.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska enligt lagstiftningen innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att

- ange övergripande riktlinjer för bostadsförsörjningen i Kungsbacka kommun.
- utreda om utbudet av bostäder i kommunen motsvarar efterfrågan.
- utreda bostadsbehovet för särskilda grupper.
- utreda vilket tillskott av bostäder som krävs för att utbudet ska motsvara framtidens efterfrågan.

Viktoria Fagerlund

Verksamhetschef strategiska avdelningen



Kungsbacka

Kungsbackas bostadsförsörjningsprogram 2019-2025 - med utblick mot 2030

FÖRSLAG FÖR SAMRÅD

Samhällsbyggnadskontoret
Augusti 2019

© Utges av Kungsbacka kommun
[Klicka här och skriv Månad och År]

Förord

Bostadspolitiken är en av de allra viktigaste framtidsfrågorna för Sverige och även för Kungsbacka kommun. Om bostadsmarknaden ska kunna möta framtida krav från bland annat ungdomar, äldre och barnfamiljer krävs en offensiv inriktning på både nationell och kommunal nivå. En alltför snabb expansion kan dock leda till stora och ibland oönskade effekter när mindre städer blir större. Den kommunala servicekostymen blir föremål för ständig utbyggnad, ökad miljöbelastning, trängseffekter, infrastrukturen räcker inte till, planeringsmotståndet hos invånarna ökar etcetera. Att hitta en balans och avvägning mellan rimlig expansion och sund bostadsmarknad är en framtida nyckelfråga för Kungsbacka kommun.

Detta dokument, Bostadsförsörjningsprogram 2019-2025, är en nystart för kommunens arbete med den framtida bostadsutvecklingen i kommunen. Programmet innebär att kommunens utvecklingstakt bibehålls på en fortsatt hög nivå. Kommunens bostadsmål är 500 planerade bostäder per år. Utöver nya bostadsområden sker en fortsatt omvandling av fritidshus i befintliga detaljplaner som via va-saneringen permanentas till årsbostäder. Även förhandsbesked medverkar i viss utsträckning till ett tillskott av bostäder i kommunen. Sammanlagt bedöms tillskottet av bostäder kunna bli 600-700 bostäder per år. Denna bostadspolitiska målsättning bedöms ge en årlig befolkningstillväxt på mellan 1000-1500 personer. En snabbare utvecklingstakt riskerar att leda till oönskade effekter och därmed för stora ekonomiska åtaganden för kommunen.

Bostadsbyggandet är starkt styrande och dimensionerande för många av kommunens verksamheter. Därför är det av yttersta vikt att detta program samordnas med kommunens övriga verksamhetsplanering.

Hans Forsberg

Kommunstyrelsens ordförande

Innehåll

1	Inledning	7
1.1	Bakgrund	7
1.2	Lagstiftning	7
1.3	Uppföljning.....	8
1.4	Nationella och regionala och mål.....	8
1.5	Kommunala mål och styrdokument	9
2	Statistik och analys	11
2.1	Befolkning i Sverige	11
2.2	Befolkning i regionen	11
2.3	Befolkning i Kungsbacka	12
2.4	Befolkningsprognos Kungsbacka 2019-2050	13
2.5	Bostadsmarknadsanalys Halland	14
2.6	Bostadsbyggandet i Kungsbacka 2018.....	15
2.7	Behov av nya bostäder generellt	15
2.8	Behov för barnfamiljer.....	16
2.9	Behov av boenden för nyanlända	16
2.10	Behov av boenden för personer med funktionsnedsättning.....	17
2.11	Behov av boenden för äldre.....	18
3	Riktlinjer för bostadsbyggandet	22
3.1	500 nya bostäder/år planeras	22
3.2	Bostadsutveckling som följer översiktsplanens intentioner	22
3.3	Viktiga prioriteringar för särskilda behov.....	23
3.4	Genomförbarhet	24
4	Möjligt bostadsbyggande 2019-2030	25

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Planeringen för den kommunala bostadsförsörjningen ska framgå av riktlinjer för bostadsförsörjningen. I riktlinjerna redovisas också hur hänsyn tagits till relevanta nationella och regionala mål samt till planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. För att kommunen ska kunna utvecklas väl krävs också ett bostadsbyggande som håller någorlunda jämna steg med inflyttning. Kommunens ambitioner om var och hur vi bygger i kommunen framgår av översiktsplanen vilken i sin tur grundas på Kungsbacka Vision 2030.

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att

- ange övergripande riktlinjer för bostadsförsörjningen i Kungsbacka kommun.
- utreda om utbudet av bostäder i kommunen motsvarar efterfrågan.
- utreda bostadsbehovet för särskilda grupper.
- utreda vilket tillskott av bostäder som krävs för att utbudet ska motsvara framtidens efterfrågan.

Bostadsförsörjningsprogrammet redovisa kommunens mål och ambitioner för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, samt kommunens planerade insatser för att nå dessa uppsatta mål. Programmet anger vilka områden som behöver prioriteras och vad kommunen ska göra för att skapa de bästa förutsättningarna för att alla invånare ska få tillgång till ett bra boende.

I bostadsförsörjningsprogrammet redovisas i en tabell relevanta bostadsbyggnadsprojekt och det antal färdiga bostäder som kan komma att produceras under kommande 5-årsperiod fram med utblick fram till år 2030.

Programmet ska både kunna utgöra ett underlag för kommunens agerande i bostadsfrågor, ge information till marknaden och allmänheten samt fungera som en utgångspunkt när planeringsprojekten startas upp enligt kommunens samhällsbyggnadsplan.

1.2 Lagstiftning

Bostadsbyggandet spelar en viktig roll i samhällsutvecklingen, inte bara för att människor ska ha någonstans att bo utan också för att ge form och gestaltning åt

städer och samhällen i enlighet med den politiska viljan. För att kommunen ska kunna utvecklas väl krävs ett bostadsbyggande som håller någorlunda jämna steg med inflyttning och hushållsbildning. Om detta har Sveriges riksdag uttryckt sin mening genom lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) 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. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå uppsatta mål och hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål samt planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Uppgifterna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

1.3 Uppföljning

Bostadsförsörjningsprogrammet revideras och beslutas av kommunfullmäktige varje mandatperiod och varje år ser kommunstyrelsen över projektlistan med planerat byggande. Inför dessa tillfällen följs programmet upp, resultatet analyseras, och det finns möjlighet att göra justeringar om det behövs.

1.4 Nationella och regionala och mål

Det övergripande nationella bostadspolitiska målet är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Region Halland

Region Halland har ett regionalt utvecklingsuppdrag att samordna och leda processer som bidrar till regional utveckling och tillväxt. För att säkerställa att regionen har bästa möjliga förutsättningar för en positiv utveckling finns ”Tillväxtstrategi för Halland 2014-2020”. Tillväxtstrategin pekar ut strategiska vägval och beskriver prioriteringar som är nödvändiga för att nå målet med att skapa en mer attraktiv region år 2020 än år 2014 och dessa är gjorda utifrån en analys som visar riktningen. Tillväxtstrategin är framtagen utifrån en analys som pekar på olika strategiska vägval och beskrivs utifrån olika politikområden. Områden såsom näringsliv, kultur, infrastruktur och kollektivtrafik, skola och utbildning samt social hållbarhet. Inom varje område finns det ett antal prioriteringar som alla syftar till att Halland ska bli en

än mer attraktiv region att leva, bo och arbeta i. Tillväxtstrategin bygger på det övergripande styrdokumentet Regionala utvecklingsstrategin (RUS) 2005-2020 med visionen Halland - bästa livsplatsen med fokus att förverkliga bodrömmar, bygga företag med kunskap och skapa fördelar av läget. Under år 2015 har Tillväxtstrategi för Halland kompletterats med ett fördjupat perspektiv på social hållbarhet med fokus på integration samt god och jämlik hälsa. Nya analyser ligger till grund för ett nytt strategiskt val och tre nya prioriteringar i den kompletterade versionen för år 2015. I det nya strategiska valet satsar Halland aktivt på att kunna erbjuda alla barn och unga goda och jämlika förutsättningar.

Göteborgsregionen (GR)

Förortskommunerna och Göteborg skapar gemensamt förutsättningar för tillväxt i regionen. Kommunerna i GR är genom den så kallade strukturbilden överens om hur den regionala strukturen ska utvecklas vidare. Strukturbilden ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Huvudstråken i strukturbilden utgör ryggraden i Göteborgsregionen och ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Huvudstråken formas av den struktur som bildas när Västlänken samt pendel- och regiontågstrafiken är utbyggd mot Uddevalla, Trollhättan, Alingsås/Skövde, Borås och Varberg. Kärnan ska stärkas med ytterligare 45 000 boende till 2030 och det sammanhängande stadsområdet, huvudstråken och kustzonens större tätorter ska till samma tidpunkt stärkas med 135 000 boende. Befolkningsökningen inom Göteborgsregionen ska vara minst 10 000 invånare per år.

1.5 Kommunala mål och styrdokument

Staten svarar för att legala och finansiella instrument finns tillgängliga för bostadsbyggandet, medan kommunen har det övergripande ansvaret för att bostadspolitiken verkställs på lokal nivå. Som stöd för verkställigheten finns, förutom de ovan angivna lagarna, kommunala mål, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Vision 2030

Visionen är en ledstjärna för kommunens långsiktiga utveckling. Den beskriver hur vi vill att det ska vara i Kungsbacka kommun år 2030, och lyfter fram viktiga utvecklingsområden för framtiden.

Kungsbacka översiktsplan 2006, aktualiserad 2018-11-06 KF §188

I Kungsbacka översiktsplan 2006 är en fysisk ramplan som visar hur kommunen ser på framtida användning av mark och vatten. Översiktsplanen anger att kommunen skall växa och utvecklas främst inom ett antal markerade utvecklingsområden och

inom dessa sker en aktiv bostadspolitik som säkerställs med hjälp av kommunens bostadsmål med tillhörande dokument ”planerat bostadsbyggande”. När det nya bostadsförsörjningsprogrammet är antaget ska det ligga till grund för kommunens aktiva bostadspolitik i samklang med översiktsplanens geografiska förutsättningar.

Ny digital översiktsplan ”Vårt framtida Kungsbacka” är under framtagande och bedöms gå ut på samrådsförfarande under våren 2020. Den nya översiktsplanen kommer att vara helt digital och finnas tillgänglig via kartan. Översiktsplanen beräknas bli antagen under vid årsskiftet 2021/2022.

Bostadsmål

Kommunens målsättning för bostadsbyggandet ändrades av kommunfullmäktige under 2019 till att omfatta planering för 500 bostäder per år under perioden 2019–2023 enligt beslut KS/2019:165 § 47.

Kungsbacka har under ett flertal år haft 500 bostäder per år som målsättning men under perioden 2016-2019 arbetade kommunens förvaltningar mot ett högre bostadsmål, 700-800 bostäder, som kommunfullmäktige antog 2015. Denna snabbare utvecklingstakt visade sig leda till tröskeeffekter med omfattande investeringar som följde. På grund av detta ändrades målsättningen tillbaka till 500 planerade bostäder av kommunfullmäktige av kommunfullmäktige.

2 Statistik och analys

2.1 Befolkning i Sverige

Sveriges befolkning fortsätter att växa och om tio år beräknas Sveriges folkmängd passera 11 miljoner enligt SCB senaste befolkningsframskrivning 2019-2070. I början av 2050-talet beräknas vi passera 12 miljoner invånare i Sverige. Det är en något långsammare ökningstakt än de senaste åren som främst beror på att antalet personer som invandrar har minskat.

I år väntas 108 000 personer fylla 65 år. Antalet 65-åringar beräknas vara ungefär lika många fram till mitten av 2020-talet för att sedan öka när de födda på 1960-talet blir äldre. År 2018 var medellivslängden vid födelsen drygt 84 år för kvinnor och nästan 81 år för män. För varje decennium fram till 2070 beräknas medellivslängden öka med i genomsnitt ett år för kvinnor och drygt ett år för män. Förutom att befolkningen blir äldre ser vi en trend i att fler av svenskarna kommer att vara utrikes födda. År 2018 var nästan en fjärdedel av personerna i åldern 20–64 år födda utomlands. Den andelen beräknas öka och vara som högst, 30 procent, i mitten av 2030-talet.

År 2018 utgjorde barn och unga i åldern 0–19 år 23 procent av befolkningen. Denna andel förväntas i framtiden vara på samma nivå. Trots att antalet personer i de mest yrkesverksamma åldrarna, 20–64 år, ökar så minskar deras andel av befolkningen.

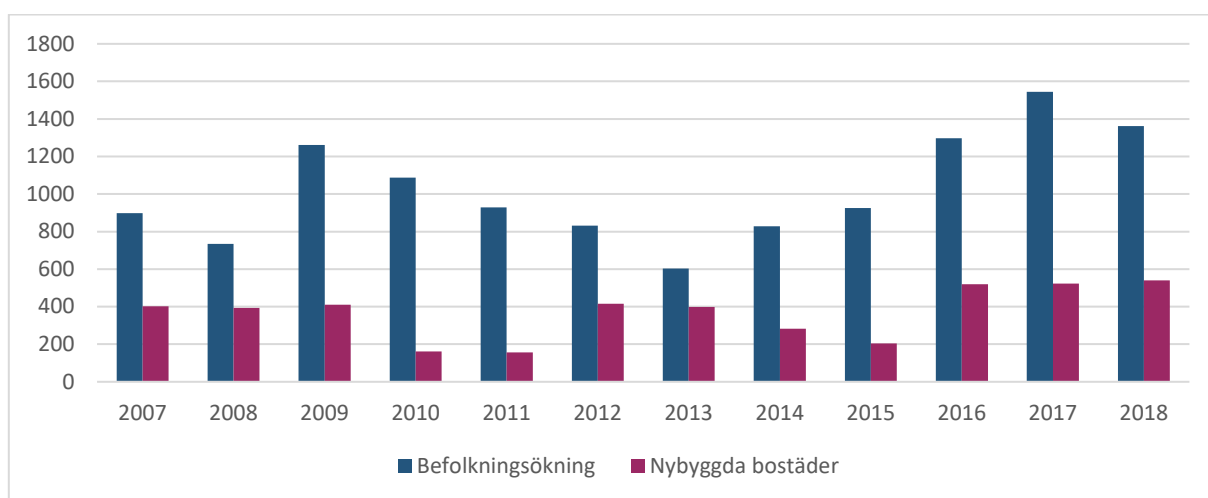
2.2 Befolkning i regionen

Kungsbacka är både en del av Halland och Göteborgsregionen. Därför är det intressant att kolla på både Halland och Västra Götalandregionens (VGR) befolkningsprognoser. Göteborgsregionen passerade för något år sedan 1 miljon invånare och förväntas att växa med närmare 200 000 nya invånare fram till 2035. Enligt befolkningsprognosen från VGR beror det på ett fortsatt stort födelseöverskott och flyttnetto.

Halland växer också en hel del. Under 2018 var det endast Stockholm och Uppsala län som hade en större procentuell befolkningsökning av Sveriges län. Det är i huvudsak invandring som ligger bakom folkmängdsökningen i Halland. Invandringen svarade för 54 procent av länets totala folkökning, men det finns variationer bland de halländska kommunerna. Kungsbacka, till exempel, avviker med ett betydligt större inrikes flyttöverskott än övriga kommuner.

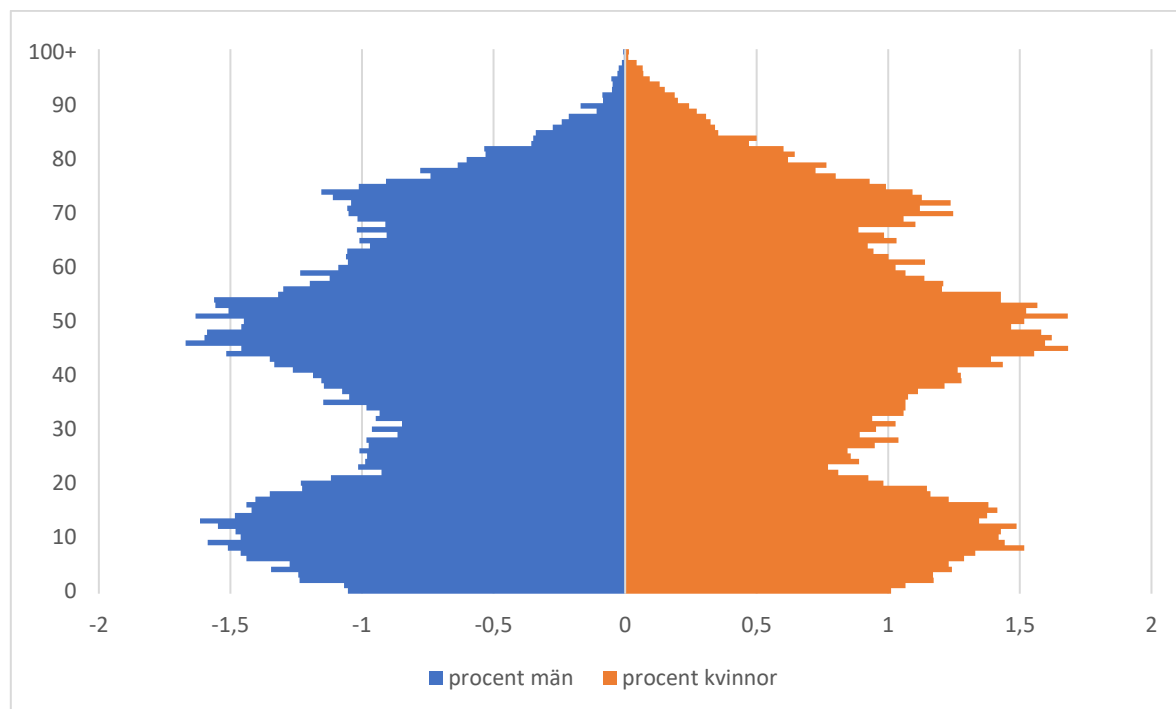
2.3 Befolkning i Kungsbacka

Kommunen har haft en stadig befolkningstillväxt under många år, framförallt är det Kungsbacka stad som har växt mycket till följd av några stora byggprojekt. I genomsnitt har befolkningen ökat med 1 000 nya kommuninvånare per år sedan år 2000. Endast 18 kommuner i Sverige har haft en större befolkningsökning under samma tid. De senaste tre åren har befolkningsökningen varit 1,7 procent i snitt vilket är en hög siffra och placerar Kungsbacka som en av de snabbast växande kommunerna i landet. Kungsbacka är idag den 26:e mest folkrika kommunen i Sverige.



Det föds fler barn per kvinna i Kungsbacka kommun än den genomsnittliga svenska kommunen och invånarna här har också en högre förväntad medelålder än i de flesta andra svenska kommuner. Det är också en attraktiv kommun att flytta till, inte minst för barnfamiljer. Att Kungsbacka kommun är attraktivt för barnfamiljer syns tydligt i demografin. Det bor en stor andel barn och vuxna i åldrarna 40-55 år i kommunen. Befolkningspyramiden nedan illustrerar den demografiska strukturen i Kungsbacka kommun.

Figur 1 Befolkningspyramid 2018. Ålder på x-axeln och fördelning av befolkningen i procent och åldersgrupp på Y-axeln



2.4 Befolkningsprognos Kungsbacka 2019-2050

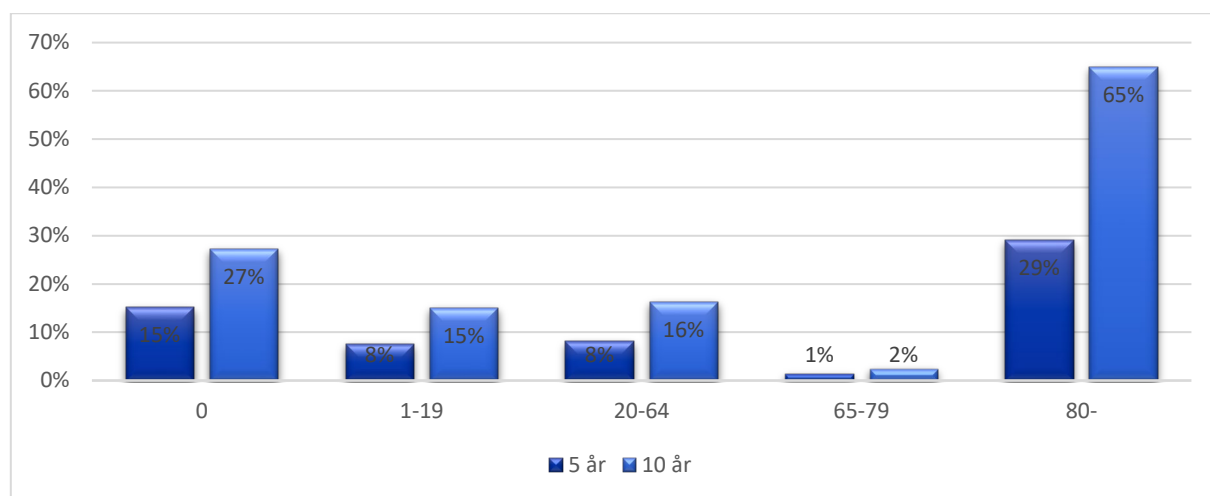
Kungsbacka kommun har tagit fram en befolkningsprognos som sträcker sig fram till år 2050. Det finns alltid en osäkerhet i befolkningsprognosen som till exempel framtida flyktingmottagande och förändringar i konjunkturen som påverkar bostadsbyggande och människors köpkraft. Men inget tyder idag på att Kungsbacka ska sluta att vara en attraktiv kommun och befolkningstakten ska minska jämfört med de senaste åren.

Prognosen pekar på en befolkning på närmare 100 000 år 2030 och ungefär 130 000 invånare år 2050. Det innebär en befolkningsökning med mellan 1 300 och 1 700 personer per år under prognosperioden. Procentuellt kommer befolkningsökningen vara som högst i början av prognosperioden för att sedan mattas av något. Enligt prognosen är den åldersgrupp som ökar mest befolkningen i arbetsför ålder medan det är gruppen över 85 år som ökar mest procentuellt sett. Befolkningen över 85 år beräknas växa med 1700 personer från dagens 1900 invånare till 3600 invånare år 2030.

I likhet med många andra kommuner har Kungsbacka en befolkning som blir allt äldre. Det leder till att den del av befolkningen som är i arbetsför ålder, 20-64 år, minskar i förhållande till den övriga befolkningen. I Kungsbacka beräknas den här

gruppen att växa i antal men den kommer att vara en mindre andel av befolkningen då åldersgrupperna barn och äldre växer snabbare.

När en mindre andel av befolkningen arbetar innebär det en utmaning för finansieringen av välfärden i kommunen. För att mäta detta förhållande brukar man använda något som kallas för försörjningskvot. Det beräknas genom att man summerar barn i åldrarna 0-19 år och äldre över 65 år och dividerar det med summan av befolkningen i arbetsför ålder. Därefter multipliceras det talet med 100. Försörjningskvot idag är 86,4 (Halland 83,1 och Sverige 75,9). Beräknas att vara 87,4 år 2030 och 92 år 2050.



2.5 Bostadsmarknadsanalys Halland

Bostadsmarknadsanalysen är en del i länsstyrelsens arbete med att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Rapporten grundar sig dels på kommunernas svar i den bostadsmarknadsenkät som Boverket årligen skickar ut till landets alla kommuner och dels från Statistiska Centralbyrån (SCB).

Inte sedan början på 90-talet har det färdigställts så mycket lägenheter i Halland som under 2018. Trots det bedömer 4 av 6 kommuner att det råder brist på bostäder. I samtliga centralorter i länet råder det brist på bostäder men kommunerna påpekar även att efterfrågan är stor i kustområdena. I inlandet är efterfrågan lägre. Andelen hyresrätter som färdigställdes under 2018 var mycket hög. Det är främst i Kungsbacka och Halmstad som det färdigställts mycket hyresrätter. Kommunerna bedömer att antalet färdigställda lägenheter 2019 och 2020 kommer att vara lägre än

vad de trott de sista åren. Det betyder att 2018 kanske varit en topp i bostadsbyggandet. Bristen på bostäder drabbar främst ungdomar i Halland.

Under 2018 färdigställdes det flest lägenheter i Kungsbacka inom Hallands län medan det var Halmstad som ökade sin befolkning med flest personer.

2.6 Bostadsbyggandet i Kungsbacka 2018

Färdigställda bostäder	699
Småhus	195
Flerbostadshus	504
Befolkningsförändring 2018	+1362
Färdigställda lägenheter/1000invånare	8,4

2.7 Behov av nya bostäder generellt

Kungsbackas befolkning växer. Det gör även befolkningen i Halland och Göteborgsregionen. Därför behövs det byggas bostäder och det är värdefullt att ha en uppfattning om hur behovet av nya bostäder ser ut både på kort och på lång sikt.

Boverket har genomfört beräkningar på det regionala behovet av bostäder under tidsperioden 2018-2027. Beräkningarna har gjorts utifrån arbetsmarknadsregioner och där tillhör Kungsbacka Göteborgs arbetsmarknadsregion. Det märks inte minst på att en stor andel Kungsbacka invånare pendlar till arbete i Göteborgs kommun. I hela Sverige beräknas behovet vara 640 000 nya bostäder under tioårsperioden mellan 2018 och 2027. I genomsnitt motsvarar det 6,34 nya bostäder per 1 000 invånare och år i riket. Enligt Boverket behöver tre av fyra av dessa nya bostäder byggas i storstadsregionerna. I storstadsregionen Göteborg är behovet 100 000 bostäder, vilket betyder 8,3 bostäder per 1000 invånare och år. I ett Kungsbackaperspektiv så skulle det innebära ca 690 bostäder/år.

Kungsbacka är en attraktiv del av storstadsregionen Göteborg och det finns därför ett tryck efter bostäder i kommunen. Kungsbacka kommuns bostadsmarknadsläge bedöms att vara i obalans då det råder en brist på bostäder i kommunens samtliga delar, både på kort och lång sikt. Bostadsbristen bedöms vara extra stor för studenter, unga vuxna, äldre och personer med behov av särskilda boenden. Det beror bland annat på en brist av mindre lägenheter och specialboenden.

Viktigt att skapa ett blandat bostadsutbud i varje utvecklingsort och tillföra det som saknas vid nyplanering. I de västra kommundelarna har kommunen en restriktiv

hållning till ny bebyggelse men det kan ändå finnas behov av att göra mindre kompletteringar av utbudet i form av exempelvis hyresrätter och boenden för äldre. Dess kompletteringar bör då göras i närheten av befintliga servicepunkter.

Småhustomter

Efterfrågan är betydligt större än utbudet när det gäller småhustomter. Särskilt tomter för självbyggeri efterfrågas. Barnfamiljer är den största kategorin som efterfrågar småhustomter.

Små lägenheter och studentboenden

Det finns ett stort behov av mindre lägenheter, som komplettering till befintligt bostadsbestånd, i alla kommunens utvecklingsorter. I Kungsbacka stad är även boende för studenter efterfrågat. Skulle fler mindre och billiga lägenheter (i både hyresrättsform och bostadsrättsform) byggas så skulle fler ungdomar skulle kunna flytta hemifrån men ändå bo kvar i kommunen. Smålägenheter är även viktigt för ensamstående, äldre samt nyskilda som vill ha möjlighet att bo kvar nära sina barn men inte har behov av, eller råd med en större bostad längre.

Hyresrätter

Det finns ett behov av att fortsätta kommunens arbete med att utöka andelen hyresrätter. Extra viktigt att komplettera utvecklingsorterna med hyresrätter om det saknas då alla kommunens utvecklingsorter ska erbjuda ett varierat bostadsutbud med en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och eget ägande.

2.8 Behov för barnfamiljer

Den stora inflyttningen till Kungsbacka är barnfamiljer från övriga delar av Göteborgsregionen. Denna grupp efterfrågar småhus och större lägenheter med god tillgång till barnomsorg och skola i närområdet. Detta innebär att det behöver byggas småhus i olika former från radhus, grupphus till villatomter. Även flerbostadshus med större lägenheter finns en efterfrågan på särskilt i Kungsbacka stad.

2.9 Behov av boenden för nyanlända

Bosättningslagen innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning. Hur många nyanlända varje kommun anvisas beror på kommunens befolkningsstorlek, arbetsmarknadsläge, övrigt mottagande av nyanlända/asylsökande i kommunen. Migrationsverket beräknar det totala bosättningsbehovet av nyanlända för 2019 till 38 000 personer. Av dessa ska 9000 nyanlända personer tas emot i kommuner enligt bosättningslagen.

Kungsbacka kommun har fått fastställt att under 2019 ta emot 186 personer.

Kungsbacka har via Ekstas dotterbolag Tempohus påbörjat byggnation av lägenheter som bland annat används som genomgångslägenheter med 2-årskontrakt för nyanlända. Behovet är stort av fler genomgångslägenheter.

Ensamkommande barn

Varje år anvisar Migrationsverket ett antal ensamkommande barn och ungdomar till kommunen. Hur många barn en kommun ska ta emot beror på hur stor kommunen är och kommunens tidigare mottagande. Barnen kan få boende i familjehem, HVB-hem eller stödboende. Antalet ensamkommande barn och unga har minskat under år 2018, vilket har gjort att kommunen har avvecklat flera HVB hem och stödboenden. Minskningen kommer sannolikt att fortsätta under åren 2020-2024 och det finns således inte behov av nya HVB-hem eller stödboenden.

Det är sannolikt att kommunen fortsätter driva ett HVB-hem under några år. Just nu inventeras samtliga externa placeringar för att eventuellt planera hemtagning i vissa ärenden, dvs att personer som är placerade utanför kommunen flyttar tillbaka till Kungsbacka.

Bosättningslagen innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning. Hur många nyanlända varje kommun anvisas beror på kommunens befolkningsstorlek, arbetsmarknadsläge, övrigt mottagande av nyanlända/asylsökande i kommunen. Migrationsverket beräknar det totala bosättningsbehovet av nyanlända för 2019 till 38 000 personer. Av dessa ska 9000 nyanlända personer tas emot i kommuner enligt bosättningslagen. Kungsbacka kommun har fått fastställt att under 2019 ta emot 186 personer.

Kungsbacka har via Ekstas dotterbolag Tempohus påbörjat byggnation av lägenheter som bland annat används som genomgångslägenheter med 2-årskontrakt för nyanlända. Behovet är stort av fler genomgångslägenheter men framför allt mer långsiktiga lösningar.

2.10 Behov av boenden för personer med funktionsnedsättning

I samband med planering av särskilda boendeformer är det angeläget att tänka på geografisk spridning, då en del av syftet med särskilda boenden är just att grupper med funktionsnedsättning ska kunna bo och leva på samma villkor som och integrerade med övriga medborgare. Alltför många särskilda boenden i samma bostadsområde riskerar att motverka denna intention.

Gruppboendestäder

Gruppboendestäder är boenden för personer med fysiska eller socialpsykiatriska funktionsvariationer som har omfattande behov av tillsyn och omvårdnad, så att det är nödvändigt att personal finns till hands dygnet runt. Gruppboendestaden består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring lokaler för gemensamma aktiviteter samt personalutrymmen. En fast personalgrupp täcker de boendes hela stödbehov inklusive fritids- och kulturella intressen.

Gruppboendestaden bör integreras med annan bebyggelse, placeras i kollektivtrafikknära områden och gärna nära service. Gruppboendestaden kan med fördel placeras något avskilt från andra hus, exempelvis vid en återvändsgränd.

Enheterna bör byggas flexibelt för att kunna anpassas efter förändrade behov.

Serviceboendestäder

Serviceboendestäder är boenden för personer med fysiska eller socialpsykiatriska funktionsvariationer med mindre omfattande stödbehov än vid en gruppboendestad. Serviceboendestäder är att se som ett mellanting mellan gruppboendestad och ordinärt boende. En serviceboendestad består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och en fast personalgrupp. Lägenheterna är i regel anpassade efter den enskildes behov och ligger oftast i samma eller kringliggande hus. Varje boende ska erbjudas dygnet-runt-stöd i den egna lägenheten i den omfattning som han eller hon behöver. Enheterna bör byggas flexibelt för att kunna anpassas efter förändrade behov.

Brukarna bor länge i sina boendestäder med anledning av att det finns ett varaktigt, ofta livslångt behov av stöd, service och omvårdnad. Boendebehovet handlar därmed om långa perspektiv och förändringar i individernas vård- och omsorgsbehov behöver avspeglas i boendekedjan (gruppboendestad – serviceboendestad - ordinärt boende med boendestöd). En ökad flexibilitet i detta sammanhang avser två delar. Det ska finnas en rörlighet och omsättning mellan de olika boendeformerna, då verksamheterna innehåller olika omvårdnadsnivåer för målgruppens skiftande behov. Exempelvis ska det vara möjligt för personer att kunna flytta från en gruppboendestad till en serviceboendestad, eller tvärtom, för att ha stöd, service och omsorg utifrån det aktuella behovet. Den andra delen är att inför nybyggnation planera utformningen så att omställning kan ske mellan de olika boendeformerna.

Behovet av boende med särskild service kommer att öka med 2-3 gruppboenden per år under de närmaste åren.

2.11 Behov av boenden för äldre

Vård- och omsorgsboenden

Vård- och omsorgsboenden är ett biståndsbedömt bostadsalternativ för äldre med behov av särskilt stöd enligt socialtjänstlagen. Ett vård- och omsorgsboende består av bostadslägenheter, gemensamma lokaler samt personalutrymmen. Prognostiseringen av framtida behov utgår från befolkningsprognosen. Ett beslut om särskilt boende fås efter beslut från biståndshandläggare och beviljas enligt socialtjänstlagen. De parametrar som framförallt påverkar det framtida behovet av platser i särskilt boende är lagar och förordningar som påverkar biståndsbedömningen samt den demografiska utvecklingen.

Efterfrågan på insatser styrs dessutom av en rad olika faktorer däribland;

- Politiska mål och visioner
- Förändringar i omvärlden, såsom aktuell förändring i lag för betalningsansvar för personer som skrivs ut från sjukhuset. Förändringen påverkar förvaltningen mot ett ökat behov av korttids- och växelvårdsplatser, vilket i sin tur påverkar tillgången av disponibla särskilt boendeplatser.
- In- och utflyttningsbeteende till kommunen
- Övrigt bostadsbestånd i kommunen (tillgång till anpassade lägenheter för seniorer), såsom privata entreprenörers byggande av trygghetsboende eller andra typer av bostäder anpassade för seniorer
- Befolkningens hälsoutveckling, med avseende på förekomsten av demenssjukdom. Personer som är somatiskt sjuka kan vårdas längre i det egna hemmet, men personer med demenssjukdom är svårare att kunna erbjuda en god och säker vård och omsorg i hemmiljön på grund av sjukdomsutvecklingen. Vid demenssjukdomar behöver en plats kunna erbjudas tidigare.

Utnyttjandet av hemtjänst och hemsjukvård både styr och styrs av tillgången på platser. Forskning och statistik visar att befolkningen lever längre och är friskare längre.

Förvaltningen för Vård och Omsorg har idag ett stort underskott av platser i särskilt boende och planerade vård- och omsorgsboendena är kraftigt försenade. I och med att det tar så långt tid och att de ekonomiska följderna av att inte kunna tillgodose platser är höga väljer förvaltningen att använda en tidigare prognos för att ta höjd för en starkare befolkningstillväxt än prognosen visar. Detta i väntan på att vi gör mer djupgående analyser och utvärderingar av tidigare analyser i kombination med den faktiska befolkningsutvecklingen.

Enligt befolkningsprognosen för Kungsbacka kommun ser man att behovet av lägenheter är störst i Kungsbacka tätort. Behovet stiger mer i Kungsbacka tätort än i någon annan kommun. Från medborgardialogen som genomfördes under 2016 framgår det tydligt att pensionärer helst vill bo där de bodde tidigare eller nära centrum.

Under åren 2020-2024 beräknas behovet av vård- och omsorgslägenheter stiga med ca 30 per år. Från och med 2025 till 2030 visar prognosen på ett behov av 45 nya

lägenheter per år. Slutsatsen är att det under senare delen av 2020-talet kommer att föreligga ett stort behov av nya lägenheter i särskilt boende jämfört med dagens situation. Ett ökat byggande av andra boendeformer såsom trygghetsboenden, seniorbostäder mm kan minska behovet något av vård- och omsorgsplatser.

Med den demografiska utvecklingen, där antalet invånare blir fler i högre åldersgrupper, kommer både behovet av platser på vård- och omsorgsboende och timmar i hemtjänsten att öka. Utbyggnaden av särskilda boendeplatser påverkar dock hemtjänstens utveckling. Utan full behovstäckning på boendesidan kommer behovet av hemtjänst att öka mer än prognostiserats.

Ålder	Ökning fram till 2030
65-79	7%
80-84	58%
85-89	104%
90-	64%

Ålder	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
65-79	12 275	12 316	12 376	12 457	12 486	12 441	12 393	12 349	13 170
80-84	2 172	2 291	2 453	2 517	2 676	2 876	3 094	3 275	3 440
85-89	1 159	1 238	1 253	1 362	1 460	1 541	1 631	1 743	2 364
90-	744	748	780	803	821	841	884	906	1 217
Summa	16 350	16 593	16 862	17 139	17 443	17 699	18 002	18 273	20 191

Källa tabell: Kommunledningskontoret, Kungsbacka kommun

Andra typer av boenden för äldre

Seniorboende, 55 +

Begreppen används med många olika betydelser och med mycket olika innehåll. Gemensamt är oftast att lägenheter har god tillgänglighet och någon form av gemensam träffpunkt i huset. Lägenheterna är också förbehållna personer som uppnått en viss ålder.

Plusboende

Många fastighetsbolag har skapat en boendeform som man kallar plusboende. Med det menar man i grunden hyreslägenheter anpassade för lite äldre hyresgäster, samlade i utvalda hus eller trapphus. Lägenheterna ligger ofta i markplan eller har bra hissar och god tillgänglighet såväl inne i bostaden som i närområdet. Som

hyresgäst har man ofta möjlighet att få hjälp med diverse tjänster i hushållet till fasta och avtalade priser.

Bogemenskap och kooperativ

Denna boendeform är inte så vanlig ännu i Sverige. Efterfrågan kan komma att öka bland äldre och blivande äldre som vill kunna påverka sitt boende på äldre dagar. I de fall som är kända har en förening bildats i förväg, dels för att kunna planera för den gemenskap hyresgästerna vill ha, dels för att få tag på en fastighetsägare eller byggmästare som kan hjälpa till att förverkliga idéerna. Här handlar det om att gå samman med personer som har samma idé om boende och gemenskap.

Trygghetsboende

Begreppet används i många kommuner med det mest skiftande innehåll. Begreppet fick dock ny betydelse i och med Äldreboendedelegationens betänkande "Bo bra hela livet" (SOU 2008:113) och regeringens beslut om investeringsbidrag till nybyggnad eller ombyggnad av vanliga lägenheter till trygghetsboende. Trygghetsboende är till för äldre som önskar ett tryggt boende i gemenskap med andra äldre. Regeringen menar att det behövs någon form av "mellanboende" mellan det ordinarie boendet och det särskilda boendet enligt koncept nedan:

- Lägenheterna kan upplåtas med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt
- Lägenheterna skall upplåtas till personer som fyllt 70 år
- Utrymmen skall finnas för de boendes måltider, samvaro etc.
- Lägenheter och övriga utrymmen liksom utemiljö skall ha god tillgänglighet och fungera tryggt för personer med olika funktionshinder.
- Vård/värdinna skall finnas som dagligen kan stödja de boende vissa angivna tider och som initierar aktiviteter, sammankomster el dyl.

Stödet till trygghetsbostäder har upphört 2015 men regeringen aviserar nya stödformer för hyresrätter och äldrebostäder.

3 Riktlinjer för bostadsbyggandet

3.1 500 nya bostäder/år planeras

Den totala andelen nya bostäder ska fram till 2023, i enlighet med bostadsmålet, i genomsnitt uppgå till 500 nyplanerade bostäder per år. I nästa mandatperiod kommer nytt ställningstagande om bostadsmål men sannolikheten är att liknande eller en något högre målsättning, kommer att finnas under perioden fram till 2030.

Det är mycket viktigt att kommunens totala bostadsproduktion fördelas jämnt över tiden, så att det inte byggs 800 bostäder ett år och 200 nästa år. För en enskild tätort kan det dock innebära att utbyggnaden av ett större planområde medför en högre takt under några år. De expansiva åren ska då följas av en lugnare takt så att den långsiktiga nivån följs. Denna målsättning bidrar till en befolkningstillväxt som klarar en tillväxttakt av den kommunala servicen som exempelvis för- och grundskolor.

Kommunen ska alltid eftersträva en god blandning av olika bostadstyper och upplåtelseformer i planeringen av kommunens av utvecklingsorter där även staden är inkluderad.

Bedömningen är även att målsättningen 500 nyplanerade bostäder per år bidrar till en rörlighet på bostadsmarknaden. Utbyggnadstakten har även en sådan nivå att kommunen kan anses ta sitt regionala delansvar för bostadsutbudet i regionen.

Viktigt att poängtera att förutom de nyplanerade bostäderna tillkommer en permanentning av fritidshus i befintliga detaljplaner samt förhandsbesked som beräknas uppgå till sammanlagt ca 150 tillkommande bostäder per år. Sammanlagt bör detta ge ca 600-700 färdiga bostäder på marknaden/år.

3.2 Bostadsutveckling som följer översiktsplanens intentioner

Bostadsutvecklingen ska företrädesvis ske inom kommunens utvecklingsorter med fokus på de fyra pendeltågstationslägena, i kommunens mittstråk, utmed stambanan.

Kungsbacka stad ska växa mest med ett kontinuerligt byggande på ca 300 bostäder/år. Andelen små lägenheter ska öka i staden. Kommunens utvecklingsorter ska erbjuda ett varierat bostadsutbud med en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och eget ägande.

I de västra kommundelarna planläggs i endast mindre bostadskompletteringar för att öka variation i utbudet såsom tex bostäder för äldre och som upplåts som hyresrätter eller bostadsrätter. Viktigt vid sådan komplettering av bostadsbeståndet är att de

befintliga servicepunkterna stärks och tillgängligheten till kollektivtrafik är god. Den nya Onsalavägen kommer inte innebära en kapacitetsökning när det gäller trafiken på Onsalahalvön utan har ett trafiksäkerhetsförbättrande syfte för befintliga boendemiljöer och trafikanter.

Kommunen ska ha ett restriktivt förhållningssätt till förhandsbesked i de västra kommundelarna och ett mer tillåtande förhållningssätt i de östra mer glesbebyggda kommundelarna. Översiktsplanen ska användas för geografisk vägledning.

Stor hänsyn ska alltid tas till kapacitet inom den kommunala servicen såsom förskolor, skolor, vägar och vatten- och avloppsutbyggnad.

3.3 Viktiga prioriteringar för särskilda behov

Kommunen ska prioritera hyresrätter

I Kungsbacka stad bör andelen hyresrätter uppgå till minst en tredjedel.

I övriga kommundelar är målsättningen att sammanlagt skapa förutsättningar för minst 100 bostäder/år i form av hyresrätter.

Kommunen ska prioritera små lägenheter

Både för att skapa fler boendeanternativ för unga men även för ensamstående och äldre bör andelen små lägenheter öka inom kommunen. Detta är särskilt viktigt att tillgodose i Kungsbacka stad.

Kommunen ska prioritera boenden för personer med funktionsnedsättning

Bostäder för personer med funktionsnedsättning förväntas öka med 2-3 boenden per år de närmaste åren. Det är av stor vikt att dessa boenden integreras väl i de övriga bostadsbestånden i kommunens utvecklingsorter. Alltför många särskilda boenden i samma bostadsområde riskerar att motverka denna intention.

Kommunen ska prioritera bostäder för nyanlända

Kommunen ska fortsätta bygga fler bostäder för nyanlända. Dessa boenden ska integreras väl i de övriga bostadsbestånden i kommunens utvecklingsorter.

Kommunen ska prioritera vård- och omsorgsboenden för äldre

Kommunen ska fortsätta utbyggnaden av särskilda hyresbostäder för äldre. 2020-2025 bedöms det behövas 30 nya lägenheter/år för vård- och omsorgsbehov för äldre. Från och med 2025 till 2030 visar prognosen på ett behov av ca 45 nya lägenheter per år. Det är av störst betydelse att boenden byggs i Kungsbacka stad.

Kommunens ska verka för en ökad variation av bostäder för äldre

Genom att aktivt verka för bostäder för äldre i olika varianter kan byggas kan kommunen bidra till att minska gapet mellan utbud och efterfrågan när det gäller denna typ av boenden. Byggandet av bostäder för äldre kan också bidra till att få fart på flyttkedjorna inom kommunens bostadsbestånd. Viktiga kriterier för seniorbostäder, trygghetsboenden och liknande varianter är närhet till kommersiell service via gång- och cykelstråk samt närhet till kollektivtrafik.

3.4 Genomförbarhet

Kommuner i Sverige förfogar över ett antal instrument för att nå uppsatta ambitioner gällande boende och bostadsbyggande som t ex:

- Genom kommunal översikts- och detaljplanering
- Genom en aktiv markpolitik och ett kommunalt markinnehav
- Genom marköverlåtelse- och exploateringsavtal
- Genom kommunala bostadsbolag

I Kungsbacka kommun arbetas det aktivt med framtagandet av ny digital översiktsplan. Översiktsplanen tillsammans med fördjupningar, detaljplaner och detta bostadsförsörjningsprogram kommer att lägga grunden för Kungsbackas bostadspolitik för de närmaste decennierna. I samband med kommunens planläggning sker kontinuerligt samråd med övriga förvaltningar om deras bostadsbehov för att behoven ska kunna tas med i planeringen.

Kommunen har ett eget bostadsbolag, Eksta Bostads AB, som äger och förvaltar cirka 3 000 hyresrätter samt äldreboenden, förskolor och skolor. Eksta bygger kontinuerligt nya hyresrätter i kommunens utvecklingsorter.

Kommunfullmäktige beslöt 2018-05-08, § 83, att Eksta Bostads AB skulle bilda ett dotterbolag för hantering av temporära bostäder, Tempohus Kungsbacka AB. Tempohus bygger snabbt och billigare bostäder som används till exempelvis genomgångsboende för nyanlända.

En fungerande bostadsmarknad förutsätter också att alla de privata aktörer som förfogar över planlagd mark också verkligen bygger. Marknadsförutsättningarna i form av priser på arbetskraft och material har de senare åren visat sig påverka bostadsmarknaden i allt större utsträckning då byggherrar inväntar ”bättre tider” för start av byggnation.

4 Möjligt bostadsbyggande 2019-2030

För att kunna beskriva det bostadsbyggande som är möjligt på längre sikt räcker det inte med att enbart se till det som ryms inom antagna och lagakraftvunna detaljplaner. Då måste även pågående detaljplanarbeten och planprogram beaktas.

Tabellen på nästkommande sidor redovisar relevanta bostadsprojekt och det antal färdiga bostäder som kan produceras under kommande femårsperioder fram till år 2030. Antalet bostäder i de enskilda projekten i tabellen är schablonmässigt beräknade. Det slutliga antalet bostäder i ett enskilt projekt kan variera och är beroende av en rad faktorer som ännu inte fastlagts, till exempel exploateringsgrad, hustyper och lägenhetsstorlek.

Förutom de planerade bostäderna tillkommer en permanentning av fritidshus i befintliga detaljplaner samt förhandsbesked som beräknas uppgå till sammanlagt ca 150 tillkommande bostäder per år som inte finns med i tabellen.

Kommunstyrelsen gör årligen en översyn och uppdatering av tabellerna för möjliga bostadsprojekt.

Förkortningar i tabellen:

HR = hyresrätter

BR= bostadsrätter

ÄR= äganderätter (exempelvis i form av villa, radhus)

Möjliga bostäder 2019-2025

Projekt	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
HR Valand	0	80	60	0	0	50	0
BR Valand	0	0	0	60	50	0	0
HR Kolla Parkstad	40	0	156	15	0	0	0
BR Kolla Parkstad	58	142	0	0	40	40	35
HR Aranäs stadsdel 3, Lindbäcks	0	0	25	50	50	0	0
BR Aranäs stadsdel 3, Lindbäcks	0	0	25	50	50	0	0
HR Aranäs stadsdel 4 HSB	0	0	0	0	0	0	0
BR Aranäs stadsdel 4 HSB	0	0	0	0	0	0	0
HR/BR Banken	0	0	50	0	0	0	0
HR/BR Södra porten	0	0	0	0	0	75	50
BR Tingberget	0	0	55	0	0	0	0
HR Tölö äng etapp 3 och syd	0	0	0	0	0	30	30
BR Tölö äng etapp 3 och syd	0	0	0	0	0	30	80
ÄR Tölö äng etapp 3 och syd	0	0	0	0	0	30	30
HR/ÄR Tölö 8:14	0	0	0	20	0	0	0
Gruppboende Tölö 5:38	0	12	0	0	0	0	0
HR Björkris 2, Trollängen	0	0	0	25	25	40	30
BR Björkris 2, Trollängen	0	0	0	25	25	60	70
ÄR Björkris 2, Trollängen	0	0	0	0	20	0	20
HR Björkris 2, äldreboende	0	0	0	0	0	0	0
HR Voxlöv	0	0	0	0	0	30	30
BR Voxlöv	0	0	0	0	0	70	70
HR Sankt Gertrud	0	0	0	0	0	0	0
BR Sankt Gertrud	0	0	0	0	0	0	0
HR Ejdern	0	0	0	0	0	50	50
BR Ejdern	0	0	0	0	0	50	50
HR Gjutaren/Liljan	0	0	0	0	30	0	0
BR Gjutaren/Liljan	0	0	0	0	70	0	0
HR Verkmästaren	0	0	0	0	30	30	30
BR Verkmästaren	0	0	0	0	70	70	70
BR Varla 10:26	0	0	0	16	0	0	0
HR Kungsgårde	0	0	0	0	0	0	0
BR Kungsgårde	0	0	0	0	0	0	0
BR Söderbro	0	0	20	0	0	0	0
HR Sandlyckan Derome	12	0	0	0	0	0	0
BR Sandlyckan, Derome	0	0	0	0	0	0	0
ÄR Sandlyckan, Derome	13	0	0	0	0	0	0
HR Bolsheden 1:40	0	15	0	0	0	0	0
HR Särö Centrum	38	0	0	0	0	0	0
BR Särö Centrum	68	0	0	0	0	0	0
HR Nötegården	0	0	0	25	0	0	0
BR Nötegården	0	0	0	25	25	0	0
HR Bukärrgården	0	0	0	40	0	0	0
BR Bukärr 1:9	0	0	20	0	0	0	0
HR Algusered	0	0	0	40	0	0	0
BR Munkekullen	0	0	25	0	0	0	0
HR Särö äldreboende	0	80	0	0	0	0	0
ÄR Skörvalla 1:61 m fl	0	0	20	0	0	0	0
BR Spårhaga 1:9	0	0	15	0	0	0	0
HR Bolsheden 1:9	0	0	0	0	0	0	0
BR Bolsheden 1:9	0	0	0	0	0	0	0
ÄR Bolsheden 1:9	0	0	0	0	0	0	0
HR Lunna 6:3	0	10	0	0	0	0	0
ÄR Lunna 6:3	0	6	0	0	0	0	0

Projekt	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
HR Vallda-Backa 1:6	0	0	0	0	0	40	0
BR Vallda-Backa 1:6	0	0	0	0	0	40	40
ÄR Vallda-Backa 1:6	0	0	0	0	0	0	40
ÄR V8 och V11	10	10	10	10	0	0	0
ÄR Lunnaberg	0	0	0	5	5	5	5
BR Gottskär AB Hundra	0	0	0	0	50	0	0
ÄR Onsala Lunden	8	0	0	0	0	0	0
ÄR Ekhaga VOB	10	0	0	0	0	0	0
ÄR Hjälms 4:1	0	0	0	15	0	0	0
HR Fjärås Må 3:13	0	0	10	0	30	0	10
BR Fjärås Må 3:13	0	0	0	0	0	20	0
ÄR Fjärås Må 3:13	0	0	20	20	10	10	20
ÄR Må 3:15	0	0	0	0	0	0	0
ÄR Måtorp	0	0	0	0	0	0	0
HR Rossared 5:18	0	0	0	0	0	0	0
HR Åsaberget	0	0	0	0	0	0	0
BR Åsaberget	0	0	0	0	0	0	0
HR Stockalid 1:4	0	0	0	30	0	0	0
BR/ÄR Stockalid 1:4	0	0	0	45	0	0	0
ÄR Stockalid 1:9	0	0	0	0	0	0	0
HR Kläppa	0	0	0	0	0	0	0
BR Kläppa	0	0	0	25	20	0	0
HR Åsa Centrum etapp 1	0	0	16	0	0	0	0
BR Åsa Centrum etapp 1	0	0	28	0	0	0	0
ÄR Rågelund	0	0	0	0	0	0	0
BR Rågelund	0	0	0	0	0	0	0
HR Rågelund	0	0	0	0	0	0	20
BR Frillesås Vällersvik	0	0	20	0	0	0	0
ÄR Sintorp, Onsalavillan	6	0	0	0	0	0	0
ÄR Gällinge Skår 2:1	0	0	10	10	10	0	0
HR Anneberg C	0	0	0	15	15	15	15
BR Anneberg C	0	0	0	45	45	45	45
ÄR Hjälmsred	0	0	0	0	0	0	0
ÄR Skårby 2:3	0	0	0	25	25	0	0
BR Skårby 2:3	0	0	0	25	25	0	0
HR Tempohus i Anneberg	52	0	0	0	0	0	0
Totalt	315	355	585	661	720	830	840

Förutom de planerade bostäderna tillkommer en permanentning av fritidshus i befintliga detaljplaner samt förhandsbesked som beräknas uppgå till sammanlagt ca 150 tillkommande bostäder per år som inte finns med i tabellen.

Möjliga bostäder med utblick mot 2030

Projekt	2026-2030
HR Valand	0
BR Valand	0
HR Kolla Parkstad	0
BR Kolla Parkstad	0
HR Aranäs stadsdel 3, Lindbäcks	0
BR Aranäs stadsdel 3, Lindbäcks	0
HR Aranäs stadsdel 4 HSB	100
BR Aranäs stadsdel 4 HSB	100
HR/BR Banken	10
HR/BR Södra porten	50
BR Tingberget	0
HR Tölö äng etapp 3 och syd	30
BR Tölö äng etapp 3 och syd	190
ÄR Tölö äng etapp 3 och syd	30
HR/ÄR Tölö 8:14	0
Gruppboende Tölö 5:38	0
HR Björkris 2, Trollängen	100
BR Björkris 2, Trollängen	250
ÄR Björkris 2, Trollängen	0
HR Björkris 2, äldreboende	0
HR Voxlöv	90
BR Voxlöv	210
HR Sankt Gertrud	0
BR Sankt Gertrud	100
HR Ejdern	0
BR Ejdern	50
HR Gjutaren/Liljan	0
BR Gjutaren/Liljan	0
HR Verkmästaren	90
BR Verkmästaren	210
BR Varla 10:26	0
HR Kungsgärde	90
BR Kungsgärde	180
BR Söderbro	0
HR Sandlyckan Derome	0
BR Sandlyckan, Derome	0
ÄR Sandlyckan, Derome	0
HR Bolsheden 1:40	0
HR Särö Centrum	0
BR Särö Centrum	0
HR Nötegården	0
BR Nötegården	0
HR Bukärrsgården	0
BR Bukärr 1:9	0
HR Algusered	0
BR Munkekullen	0
HR Särö äldreboende	0
ÄR Skörvalla 1:61 m fl	0
BR Spårhaga 1:9	0
HR Bolsheden 1:9	60
BR Bolsheden 1:9	100
ÄR Bolsheden 1:9	10
HR Lunna 6:3	0
ÄR Lunna 6:3	0

Projekt	2026-2030
HR Vallda-Backa 1:6	0
BR Vallda-Backa 1:6	0
ÄR Vallda-Backa 1:6	0
ÄR V8 och V11	0
ÄR Lunnaberg	5
BR Gottskär AB Hundra	0
ÄR Onsala Lunden	0
ÄR Ekhaga VOB	0
ÄR Hjälms 4:1	0
HR Fjärås Må 3:13	0
BR Fjärås Må 3:13	0
ÄR Fjärås Må 3:13	0
ÄR Må 3:15	5
ÄR Måtorp	10
HR Rossared 5:18	20
HR Åsaberget	0
BR Åsaberget	0
HR Stockalid 1:4	0
BR/ÄR Stockalid 1:4	0
ÄR Stockalid 1:9	25
HR Kläppa	20
BR Kläppa	30
HR Åsa Centrum etapp 1	0
BR Åsa Centrum etapp 1	0
ÄR Rågelund	20
BR Rågelund	20
HR Rågelund	0
BR Frillesås Vällersvik	0
ÄR Sintorp, Onsalavillan	0
ÄR Gällinge Skår 2:1	0
HR Anneberg C	0
BR Anneberg C	0
ÄR Hjälmsred	25
ÄR Skårby 2:3	0
BR Skårby 2:3	0
HR Tempohus i Anneberg	0
Totalt	2230

Förutom de planerade bostäderna tillkommer en permanentning av fritidshus i befintliga detaljplaner samt förhandsbesked som beräknas uppgå till sammanlagt ca 150 tillkommande bostäder per år som inte finns med i tabellen.



§ 277

**Bostadsförsörjningsprogram 2019-2025, beslut om samråd
Dnr KS/2019:165**

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott återremitterar ärendet för politisk beredning.

Sammanfattning av ärendet

Kungsbacka kommun har tagit fram ett förslag till bostadsförsörjningsprogram för 2019–2025 med utblick mot 2030. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383 ändrad 2013:866) ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktörer med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ, tillfälle att yttra sig.

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att

- ange övergripande riktlinjer för bostadsförsörjningen i Kungsbacka kommun.
- utreda om utbudet av bostäder i kommunen motsvarar efterfrågan.
- utreda bostadsbehovet för särskilda grupper.
- utreda vilket tillskott av bostäder som krävs för att utbudet ska motsvara framtidens efterfrågan.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2019-08-21
Kungsbackas bostadsförsörjningsprogram 2019–2021 med utblick mot 2030, förslag för samråd, augusti 2019.

Förslag på sammanträdet

Ordförande Hans Forsberg (M) yrkar på att ärendet återremitteras för politisk beredning.

Beslutsgång

Ordförande Hans Forsberg (M) prövar sitt eget återremissyrkande och finner att arbetsutskottet har beslutat att återremittera ärendet för politisk beredning.