



Bostadspolitik i Munkedals kommun

2014-2019.

Faktabilaga

Bostadspolitik i Munkedals kommun 2014-2019	Dnr: KS 2013-233
Typ av dokument: Policy	
Handläggare: Markus Fjellsson, Utredningssekreterare	
Antagen av: Kommunfullmäktige	Antagningsdatum: 2014-02-27
Revisionshistorik:	Giltighet: 2014-2019

Innehåll

1. Inledning	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Syfte	4
1.3 Arbetsmetod	4
1.4 Påverkande faktorer för bostadsplaneringen	4
1.5 Kommunens möjligheter	5
1.5.1 Landsbygds kommun	5
1.6 Munkbo	6
2. Fakta	6
2.1 Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige	6
2.2 Enkätundersökning av in- och utflyttare	7
2.3 Arbetsmarknad/företagsetableringar	9
2.4 Nuvarande bostadsbestånd	10
2.5 Befolkningsutveckling under 30 år	10
2.6 Bostadsspridning i Munkedals kommun	15
2.7 Rivning och avveckling av bostäder	15
2.8 Nybyggnation 2004 till 2012	16
2.9 Fastboende i fritidshus	16
2.10 Bostadsmarknaden	17
2.11 Styrande lagar och regler	18
3. Bostadbehovet	19
3.1 Behov av nybyggnation 2013-2024	19
3.2 Hypotetiskt scenario om inget byggs	20
4. En bostad åt alla	20
4.1 Äldreboende	20
4.1.1 Seniorboende	21
4.1.2 Trygghetsboende	21
4.1.3 Vård- och omsorgsboende (SoL)	21
4.2 Planerad utveckling av verksamheten	21
4.3 Tillgänglighet och bostadsanpassning av särskilt boende för äldre	22
4.4 Boende för yngre personer med funktionshinder	22
4.5 Psykiatriboende (SoL)	22
4.6 Biståndsbedömt boende (LSS)	22
4.7 Avtal med migrationsverket	23
5. Attraktiva bostadsområden	23
5.1 Vad är attraktivt?	23
5.2 Respektera skyddet för vissa områden	23

6. Pågående och planerad byggnation, mark- och planberedskap	24
6.1 Tomtkö	24
6.2 Kommunala tomter.....	24
6.3 Exploatering av privat tomtmark- gällande och pågående detaljplaner	25
6.4 Torreby.....	26
6.5 Hensbacka	26
6.6 Munkedals hamn	26
6.7 Saltkällan	26
6.8 Kvistrum	26
6.9 Dingle.....	26
6.10 Fritidshusområden	26
6.11 Sammanfattning.....	27

1. Inledning

Bostadspolitiken i Munkedals kommun handlar om att skapa goda boendemiljöer för att främja en god uppväxt och möjlighet till stimulans och personlig utveckling.

1.1 Bakgrund

Den tilltagande bostadsbristen i vissa regioner har föranlett staten att bl.a. utfärda en ny lag - *Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. (I fortsättningen kallad Bostadsförsörjningslagen) Enligt denna ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av fullmäktige under varje mandatperiod.

I lagen (2000:1383) om kommunens bostadsförsörjningsansvar 1§ förtydligas kommunens ansvar:

”Varje kommun skall 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”

Förutom nämnda lag reglerar *Socialtjänstlagen* och *Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade* kommunens åliggande avseende bostadsförsörjning, liksom *Lag om bostadsanpassningsbidrag*. I *Plan- och bygglag* med följdförfattningar ställs bl.a. krav på utformning av bostäder utifrån bl.a. tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Statens stöd till bostadsbyggandet har under senare år minskat kraftigt, även det kommunala garantiåtagandet har tagits bort. Genom omläggningen av stödet till bostadsbyggande i början av 1990-talet har den ekonomiska risken i ett byggprojekt övergått från staten och kommunen till byggherren.

1.2 Syfte

Syftet med dessa dokument är att presentera Munkedals kommuns bostadspolitik, vars mål är att skapa förutsättningar för alla kommuninvånare att leva i goda bostäder. Med en god bostad avses inte bara själva bostaden utan också boendemiljön.

Syftet är också att kartlägga behov av och tillgång till bostäder samt föreslå åtgärder för att uppnå balans och skapa utrymme för inflyttning till Munkedals kommun. Balans på bostadsmarknaden är av största betydelse för kommunens utveckling.

1.3 Arbetsmetod

Arbetet med att ta fram dokumentet för kommunens bostadspolitik sker genom en politiskt tillsatt styrgrupp. Kommunstyrelsen har för detta ändamål valt att utse kommunfullmäktiges beredning för samhällsdialog. Det praktiska arbetet sköts av en arbetsgrupp bestående av tjänstemän från flera olika arbetsområden, för att täcka upp de olika kompetenser som behövs.

1.4 Påverkande faktorer för bostadsplaneringen

Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma behovet av förändringar i bostadsbeståndet till följd av hur de sammanlagda kraven och önskemålen från olika delar av befolkningen utvecklas. Det behövs då ett lokalt framtaget underlag om befolkningen och den förväntade befolkningsutvecklingen med avseende på

åldersstruktur, hushållssammansättning etc. Och motsvarande för bostadsbeståndet – hur det ser ut i olika delar av kommunen när det gäller tillgänglighet, bostädernas skick, avstånd till service, kommunikationer m.m. Andra underlag som kan behövas i boendeplaneringen är uppgifter om och prognoser över disponibla inkomster för olika grupper. En angelägen målsättning i boendeplaneringen är att bygga för att motverka en ålderssegregation. Man bör sträva efter variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar så att människor med olika förutsättningar och behov kan bo och trivas i samma bostadsområden. Kommunerna kan ge sina egna bostadsföretag en viktig roll i detta arbete, gärna klart uttryckt i ägardirektivet. Det finns all anledning att ta tillvara både privata och allmännyttiga fastighetsförvaltares erfarenheter och kunskaper när det gäller såväl att utveckla befintliga boendemiljöer som att ta fram nya, alternativa boendeformer med olika servicenivå.

1.5 Kommunens möjligheter

Kommunens bostadsförsörjning ska bidra till att Munkedal är en attraktiv kommun att bo i. Kommunens möjlighet att påverka och styra byggandet är begränsat. Kommunerna kan dock påverka bostadsförsörjningen bl.a. genom en god plan- och markberedskap, men även markpolitiken i övrigt (prissättning, upplåtelseform, anvisningsförfarande) kan påverka bostadsproduktionen. En utbyggd infrastruktur (bl.a. VA) ger förutsättningar för bostadsbyggande. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning är viktiga utgångspunkter för den strategiska planeringen. Kommunen ska finna och stärka de samverkansvägar som leder till en fungerande och sund bostadsmarknad som svarar mot kommuninvånarnas och näringslivets behov av bostäder.

1.5.1 Landsbygdskommun

”Munkedals kommun har landsbygden i fokus och nära samarbete med sina lokala utvecklingsgrupper. Här skapas stigfinnarlösningar för servicen, och här stötts fiberföreningarna för att ge alla hushåll och företag bredbandsuppkoppling med 100 Mbit.”

Så lyder motiveringen till utmärkelsen ”Årets kommun 2011” av Riksorganisationen Hela Sverige ska leva. Utvecklingsgrupper och fiberföreningar har en stor delaktighet i utmärkelsen. De har med ett stort ideellt engagemang jobbat för en levande landsbygd.

Utmärkelsen har delats ut under många år till den kommun som bäst uppfyller kriterierna att ha fört en bra politik för landsbygden, glesbygden eller skärgården, genomfört intressanta och spännande projekt för att utveckla områdena utanför kommuncentret samt tagit initiativ till nya praktiska lösningar och samarbetsformer för bättre levnadsvillkor och försörjningsmöjligheter.

För Munkedals kommun är utmärkelsen ett kvitto på att det arbete som pågår i olika landsbygdsprojekt är riktiga satsningar. Den förda landsbygdspolitikerna är ett viktigt och långsiktigt instrument för att hela Munkedals kommun ska leva.

Några exempel på landsbygdsprojekt som pågår är Dingle Horse Arena, Fiber till landsbygden, Logistikcentra, Serviceplan för landsbygden, Flyttstudier och Bostäder på landsbygden.

I Munkedals kommun har det utsetts tre fadderpolitiker till varje kommunedel. Syftet är att bredda den lokala demokratin och göra det lättare att delta/påverka inför beslut.

Under de senaste åren har 10 fiberföreningar bildats i Munkedals kommun. Syftet är att i egen regi bygga ut en heltäckande infrastruktur med optisk fiber på landsbygden.

1.6 Munkbo

Ägardirektiv

Det kommunala bostadsbolaget i Munkedals kommun heter Munkbo. Dess syfte och ändamål formuleras i ägardirektivens 4 kapitel:

”Bolagets bostadsbestånd skall medverka till att Munkedal är en attraktiv kommun att bo i. Bolaget skall finna och stärka de samverkansvägar som leder till en fungerande och sund bostadsmarknad som svarar mot kommuninvånarnas och näringslivets behov av bostäder.

Bolagets eget bostadsbestånd skall utgöra ett komplement och alternativ till privatägda bostäder. Utbudet av bostäder skall vara varierat med god teknisk standard, bra service och ekologisk anpassning.”

Allbolagen

Den 1 januari 2011 fattade riksdagen beslut om att ersätta *Lagen om allmännyttiga bostadsföretag* med *Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag* även kallad nya Allbolagen. Syftet med den nya lagen är att klargöra att kommunerna måste driva sina allmännyttiga bostadsbolag på ett sådant sätt att konkurrensen inte snedvrids. Den nya Allbolagen har företrädare framför t.ex. kommunallagen.

Med den nya Allbolagen introduceras ett helt nytt begrepp i svensk lagstiftning – *affärsmässiga principer*, icke att förväxla med det äldre begreppet *affärsmässiga grunder*. Det råder delade meningar om vad exakt begreppet *affärsmässiga principer* får för praktiska konsekvenser för bolagen. Vissa hävdar att nu måste de allmännyttiga bostadsbolagen eftersträva vinstmaximering i varje enskilt investeringsbeslut medan andra menar att det är tillräckligt att ägaren ställer ett marknadsmässigt avkastningskrav på bolagsnivå och att investeringar med hög lönsamhet kan tillåtas finansiera andra mindre lönsamma om de kan sägas ingå i samma ”paket” och detta totalt uppfyller avkastningskravet. Alla är dock överens om att direkt olönsamma investeringar är otillåtna.

Ägaren kan alltså inte längre av sociala eller bostadspolitiska skäl beordra sitt bostadsbolag att göra investeringar om det inte är ekonomiskt lönsamt och ger en marknadsmässig avkastning.

2. Fakta

2.1 Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige

Upplåtelseformen är det sätt på vilket man förfogar över sin bostad. I Sverige finns upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt, samt en mindre del kooperativ hyresrätt.

Boendeform är ett mindre precist begrepp, men det beskriver vanligen vilken typ av bostad man bor i – småhus eller flerbostadshus. Till småhusen hör fristående villor, radhus, kedjehus och parhus. Flerbostadshus innebär att huset har minst två våningar och minst tre lägenheter, där lägenheterna ligger ovanpå varandra.

De flesta hyres- och bostadsrätter, liksom kooperativ hyresrätt, finns i flerbostadshus men förekommer också i småhus. Äganderätter har tills nyligen enbart kunnat finnas i småhusform, så kallade egnahem. Sedan 1 maj 2009 är det tillåtet med äganderätter även i flerbostadshus och kallas då ägarlägenheter.

1. **Hyresrätt** innebär att man hyr en lägenhet av en hyresvärd, som äger en eller flera fastigheter med hyreslägenheter. Man kan också hyra någon annans privata bostad helt eller delvis, oavsett om denna är en hyresrätt, en bostadsrätt eller en äganderätt. Men då har man inte samma besittningsskydd.
2. **Bostadsrätt** innebär att man är medlem i en bostadsrättsförening, som äger en fastighet med lägenheter och där varje medlem har varsin lägenhet. Bostadsrätten innefattar dels en nyttjanderätt till lägenheten, dels en andelsrätt i föreningen. En bostadsrätt kan normalt sett säljas på den öppna bostadsmarknaden men köparen måste godkännas av föreningen.
3. **Kooperativ hyresrätt** kan sägas vara ett mellanting mellan hyresrätt och bostadsrätt. En förening äger – eller hyr – en fastighet och enskilda förenings-medlemmar hyr sina lägenheter av föreningen. Vid inflyttning betalas en form av deposition till föreningen, vilken återfås när man flyttar därifrån. Man kan alltså inte sälja sin lägenhet utan den lämnas tillbaka till föreningen när man flyttar.
4. **Äganderätt** - egnahem och ägarlägenhet - innebär att man själv äger sin bostad. Sedan 1 maj 2009 är det möjligt att bygga nya flerbostadshus med ägarlägenheter eller att bygga om byggnader som inte är bostadshus till ägarlägenheter. Denna boendeform innebär att man äger sin egen lägenhet, inte bara rätten att använda bostaden, som i bostadsrätt. Det innebär att man till exempel kan sälja, pantsätta eller utan tillstånd hyra ut den, precis som ett egnahem. Till skillnad från ett egnahem har en ägarlägenhet del i en samfällighet, som omfattar yttertak, fasader, trapphus, förråd och andra gemensamma anordningar. Ägarna till lägenheterna är medlemmar i en samfällighetsförening, som ska sköta de gemensamma delarna. Tidigare förekom bostäder med äganderätt endast som småhus – egnahem – som säljs och köps på den öppna bostadsmarknaden

Tomträtt är en form av nyttjanderätt i fast egendom. Tomträttshavaren har rätt att nyttja fastigheten på i princip samma sätt som ägare av fastighet mot en skyldighet att betala ersättning i form av årlig avgäld. Tomträttshavaren kan fritt överlåta tomträtten, belåna och hyra ut den.

2.2 Enkätundersökning av in- och utflyttare

Under året 2012 har in- och utflyttare följts upp med en frågeenkät om varför de valt att flytta till eller ifrån Munkedals kommun. Enkätformuläret är gjort av Göteborgs Universitet, Kulturgeografen. Både in- och utflyttare får enkäten i anslutning till flytten. Enkäten har skickats till den äldsta personen i hushållet av de som flyttat till samma adress. Under perioden som enkätstatistiken bygger på (2012-01-03 – 2013-01-03) har 530 personer flyttat från kommunen och 479 personer har flyttat till kommunen (källa: KIR, Kommuninvånarregistret).

Under 2012 skickades totalt 769 enkäter, varav 352 till inflyttare och 417 till utflyttare. Svarsfrekvensen är 11,6 % för inflyttare och 18,7 % för utflyttare (inkomna till och med 2013-02-12). Den lägre svarsfrekvensen från inflyttare kan bero på att de ännu inte hunnit bo så länge i kommunen att de känner att de kan svara på enkäten. Enkäten kommer att skickas ut även under 2013.

Utflyttade

I de inkomna enkätsvaren (78 lämnade svar) skriver hälften att de bott 10 år eller längre i kommunen. Nästan 30 procent är 25 år eller yngre. I enkäten framgår att de flesta som flyttat från kommunen inte har barn/barn som bor hemma.

Anledningen att de flyttade beror till mer än hälften på jobb och familjeförhållanden. Cirka en tiondel flyttar på grund av studier eller att de inte trivdes med boendet. Exempel på svar: "För att byta boende från hus till lägenhet samt att få närhet till bank, post, sjukvård, butiker m.m." "Fick ej tag i bostad tillräckligt snabbt." "Finns inget kvälls- och nattdagis, finns inget köpcenter." Flera nämner även att de vill ha bättre kultur- och fritidsutbud och mer aktiviteter på kvällar och helger. En del menar att kollektivtrafiken är dålig medan andra menar att den är bra. En person hade velat ha mer satsning på föreningslivet så att barn och ungdomar erbjuds kvällsaktiviteter så att de inte hamnar snett, personen önskar även bättre lokaler för fotbollsträning utanför Munkedals tätort. En annan flyttade på grund av att det fanns lite aktiviteter för vuxna och på grund av nedskärningar på barn- och äldreomsorg. Ett mer levande centrum finns som önskemål.

På frågan vad de var särskilt nöjda med i Munkedals kommun svarade de att det är lugnt och tryggt och att de hade närhet till den vackra naturen. En person nämner att den var väldigt nöjd med hemsjukvården. Några nämner också att de är väldigt nöjda med fiber/bredband. De vanligaste boendeformerna bland de som svarat på enkäten var villa eller hyreslägenhet, enkäten visar också att de flesta bodde i den del av kommunen som de helst ville bo i. De som dock inte bodde där de ville fick inte tag i lägenhet i det området. Över 60 % var nöjda med den offentliga servicen som skola och äldreomsorg.

Över hälften flyttar till någon av våra grannkommuner. De som flyttat från kommunen (2012-01-03 – 2013-01-03) har flyttat till Uddevalla kommun (27 %), Tanums kommun (4 %), Göteborgs Stad (8 %), Sotenäs kommun (5 %), Lysekils kommun (6 %), Färgelanda kommun (4 %), Strömstad kommun (4%) samt övriga Sverige (44 %). (Källa: KIR)

Inflyttade

Av 41 inkomna svar är det en övervägande andel kvinnor som svarat. De som svarat är främst i åldern 18-25 år eller 46-55 år. Ungefär en fjärdedel av dem har bott i kommunen tidigare, nästan hälften har flyttat hit från en grannkommun. De flesta arbetar som anställda, är ensamstående eller sammanboende utan barn/barn som bor hemma.

Anledningen till att de valde att flytta till Munkedals kommun var allra främst på grund av kärlek och familj. Andra vanliga svar är bra boende, arbetet och naturen.

Ungefär lika många arbetar i Munkedals kommun som i grannkommuner/i en kommun i Västsverige. Flera skriver också att kommunikationsvägarna till och från Munkedals kommun spelade in.

Boendeformen de flyttade till var främst hyreslägenhet och villa i centralorten eller på landsbygden och att de fått det boende de vill ha. De som anger att de inte fått det boende de önskar vill helst bo i centralorten men att det inte finns lediga lägenheter.

Mer än hälften rekommenderar andra att flytta hit. De flesta är nöjda med boendet, kommersiell service och offentlig verksamhet, kommunikationer och bredband. Många är särskilt nöjda med naturen, att det är lugnt och närheten till mycket, bland annat väg E6.

Det de är särskilt nöjda med i Munkedals kommun är bland annat: "(...) nöjd med det 'småskaliga' och närheten till naturen." "(...) att det är lugnt, fridfullt och nära till naturen." "Fantastisk natur, nära havet, trevliga och hjälpsamma människor. Närheten till Torp köpcentrum och närheten till Smögen m.m." "Det är nära till allt. Mysig ort. Alla är verkligen snälla och trevliga. Hälsar även om man inte känner varandra." "Tryggheter (...) Älskar biblioteket!"

De som framfört att de är missnöjda med något i Munkedals kommun skriver bland annat: "Fler återvinningsstationer. Sortera i röda och gröna påsar." "(...) det kulturella utbudet känns lite dåligt." "(...) missnöjd med att kommunens hemsida inte är uppdaterad." "(...) mycket missnöjd med att det finns för lite att göra på fritiden." "Dåligt med jobb." "Dyrt med sophämtning." "Satsa på dem som vill bo på landet."

De som flyttat till kommunen (2012-01-03 – 2013-01-03) har flyttat hit från Uddevalla (29 %), Göteborg (9 %), Tanum (10 %), Sotenäs (5 %), Lysekil (5 %), Trollhättan (3 %). Övriga flyttar hit från andra delar av Sverige och från utlandet.

2.3 Arbetsmarknad/företagsetableringar

Munkedals kommun hade i januari 2013 en arbetslöshet på 8 procent totalt (8,5 procent i länet och 8,9 procent i riket), räknat på 16-64 åringar som är öppet arbetslösa eller deltagare i program med aktivitetsstöd. Andelen ungdomar (18-24 år) som är arbetslösa ligger något högre än länet och riket vid samma tid (källa: Arbetsförmedlingen).

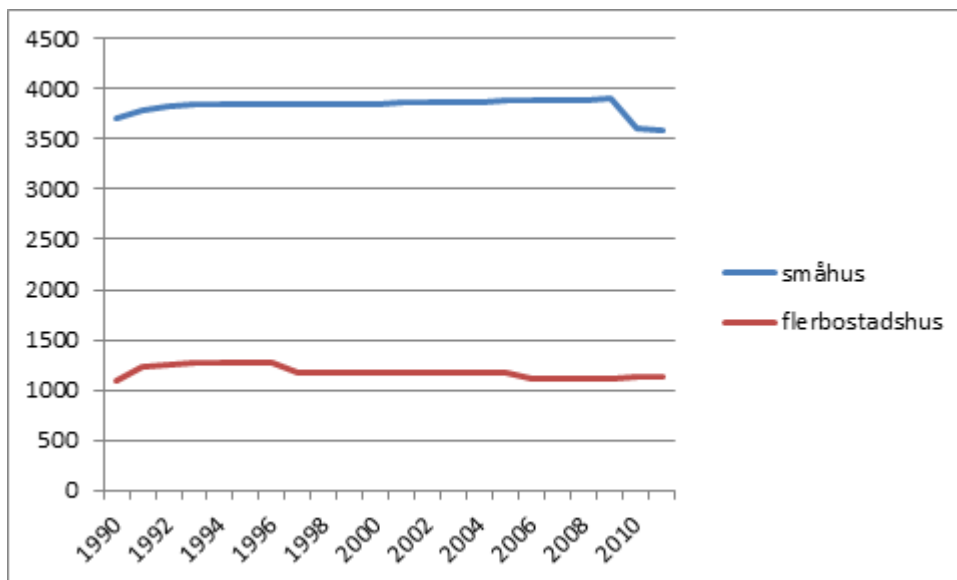
Munkedals kommun har flera områden av varierande storlek där företag har möjlighet att etablera sig:

Smedberg: 27 000 kvm
Säleby: 63 000 kvm
Hällevadsholm: 12 000 kvm
Hedekas: 8 000 kvm

Om dessa planer förverkligas kommer både antalet arbetstillfällen och bostadsförsörjningen att påverkas.

2.4 Nuvarande bostadsbestånd

I Munkedals kommun finns 1 137 bostäder i flerbostadshus och 3 591 småhus (källa: SCB 2011.) SCB använder fastighetstaxeringsregistret per den 1/1 varje år och kompletterar med nybyggnad, ombyggnad, rivning och även upplåtelseforms- och ägarkategoriförändringar som skett under det senaste året varefter de erhåller ett uppskattat årligt bostadsbestånd per den 31/12. I så motto är det ett kalkylerat bostadsbestånd.



Källa: SCB. Fr.o.m. 2010 används det årliga fastighetstaxeringsregistret som bas för beräkningarna av bostadsbeståndet. Uppdatering görs med det senaste årets färdigställda nybyggda bostäder, färdigställda ombyggda flerbostadshus och påbörjade rivningar. I tidigare bostadsbeståndsberäkningar (1991-2009) användes Folk- och bostadsräkningen 1990 som bas. Denna uppdaterades med årliga rapporterade förändringar avseende färdigställda nybyggnader av bostäder, färdigställda ombyggda flerbostadshus och påbörjade rivningar. Förändringar som inte togs hänsyn till var fritidshus som blivit permanentbostäder och vice versa, samt rivning av småhus, som inte rapporteras till SCB.

Av antalet lägenheter i flerbostadshus är 514 allmännyttiga i det kommunala bostadsbolaget, varav elva är angivna som lediga (SCB 2011-09). Vid e-postkontakt januari 2013 med Munkbo anger de 513 lägenheter, varav fem är lediga.

För att få en sann bild av det nuvarande lediga lägenhetsbeståndet har samtliga fastighetsägare med fler lägenheter än två fått ett brev/e-post i början av januari 2013 med frågeformulär om ledigt bestånd områdesvis per 2012-12-31. 73 fastighetsägare har fått detta brev, 20 svar har inkommit. 14 fastighetsägare anger att de inte har några lediga lägenheter i kommunen. Sammantaget för de övriga finns det sex ettor, fyra tvåor, två treor och en fyra lediga, totalt 13 lediga lägenheter.

Utöver det lediga lägenhetsbeståndet finns det också ett antal hus som inte används som bostäder eller som bara används under några få veckor på året som sommarbostad. (Se vidare stycket Fastboende i fritidshus 2.9)

2.5 Befolkningsutveckling under 30 år

Munkedals kommuns folkmängd har de senaste åren minskat. Från att 2003, när förra bostadsförsörjningsplanen gjordes, varit 10 405 har befolkningen minskat till att vid årsskiftet 2012-12-31 vara 10 173, en minskning på cirka 2 procent, vilket är något under prognosen som togs fram 2003 (3,3 procent). Med undantag för

2010 och 2012 har minskningen till större del berott på de låga födelsetalen och mindre på utflyttningen.

År	Antal inv.	Ökn/minskn. fr. föreg. år	Födda	Döda	Netto födelsetal	Inflyttning	Utflyttning	Netto flyttning
2012	10.173	-50	121	135	-14	549	586	-37
2011	10.223	+42	101	110	-9	578	523	+55
2010	10.181	-65	92	127	-35	502	535	-33
2009	10.246	+1	111	118	-7	493	484	+9
2008	10.245	-11	102	122	-20	539	532	+7
2007	10.256	+10	101	123	-22	511	478	+33
2006	10.246	-38	93	133	-40	513	509	+4
2005	10.284	-34	91	135	-44	489	477	+12
2004	10.318	-87	95	108	-13	501	575	-74
2003	10.405	-29	94	134	-40	549	536	+13
2002	10.434	-70	76	139	-63	505	512	-7
2001	10.504	-28	96	109	-13	513	527	-14
2000	10.532	-36	93	114	-21	465	479	-14
1999	10.568	-65	98	140	-42	459	479	-20
1998	10.633	-104	97	132	-35	446	531	-85
1997	10.737	-116	114	134	-20	391	487	-96
1996	10.853	-225	101	136	-35	432	622	-190
1995	11.078	-45	112	120	-8	487	524	-37
1994	11.123	+53	130	138	-8	773	712	+61
1993	11.070	-17	139	132	+7	472	495	-23
1992	11.087	-47	148	135	+13	389	450	-61
1991	11.134	-13	163	132	+31	463	505	-42
1990	11.147	+115	148	136	+12	590	488	+102
1989	11.032	+109	125	131	-6	577	462	+115
1988	10.923	+127	129	125	+4	556	434	+122
1987	10.796	+6	122	139	-17	426	403	+23
1986	10.790	+64	139	142	-3	471	404	+67
1985	10.726	-8	128	129	-1	369	379	-10
1984	10.734	-44	119	144	-25	389	406	-17
1983	10.778	+7	110	161	-51	418	356	+62
1982	10.771	+26	126	131	-5	382	345	+37

Källa: SCB (2013)

Befolkningsprognos för 30 år, 2012-2042

Enligt den politiska inriktningen baseras invånarantalet för Munkedals kommuns budget 2014 till 10 190 invånare per den 1 november 2013 som grund för skatteberäkningen.

I en prognos för 2012 till 2042, gjord av SCB, prognostiseras en minskning av befolkningen fram till 2014 med 103 personer (1 procent). Från 10 223 till 10 120 invånare (prognosen gjordes innan 2012 års slut). Efter 2014 beräknas dock befolkningen öka med 340 personer (33,7 procent) till år 2042, från 10 120 till 10 461 antal invånare.

Antalet inflyttade till kommunen 2012-2042 är enligt prognosen i genomsnitt 526 personer per år medan antalet utflyttade är cirka 504 personer per år. Detta ger ett årligt flyttnetto på +22 personer i genomsnitt per år.

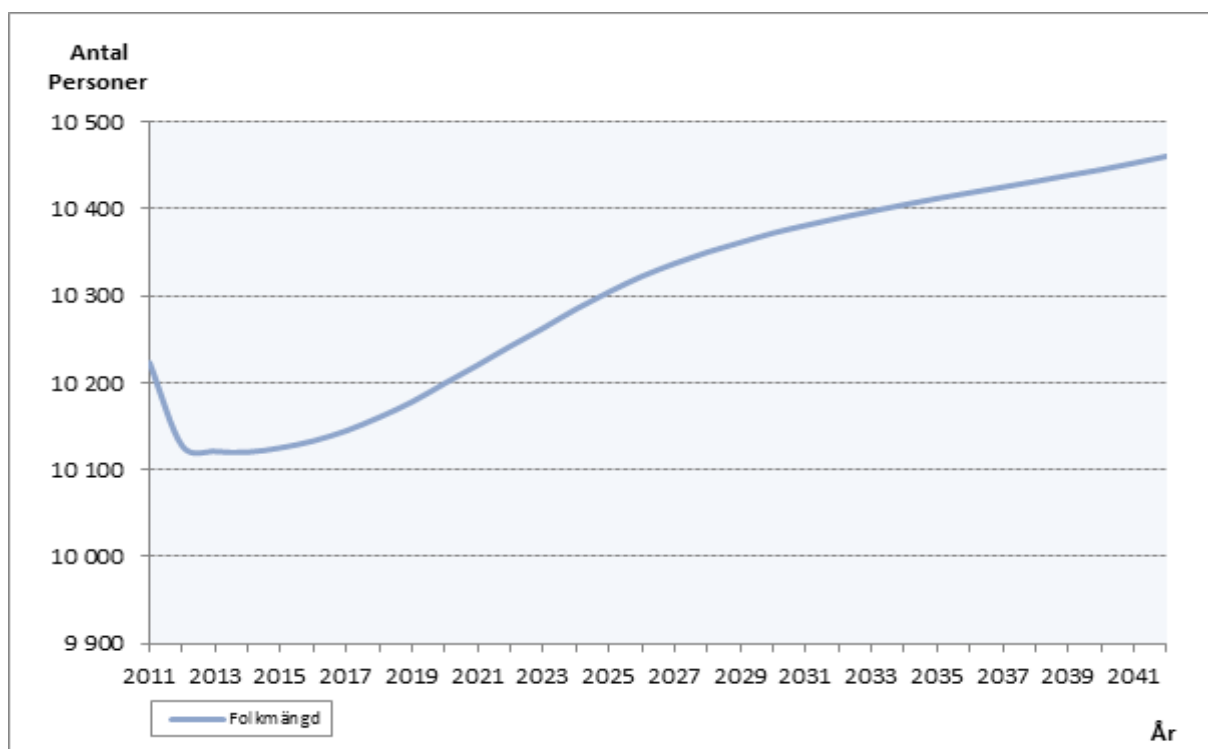
I genomsnitt föds 107 barn per år under prognosperioden och 121 personer dör vilket ger en befolkningsminskning med -14 personer per år. Totalt kommer befolkningen enligt prognosen öka med 8 personer per år fram till 2042.

Prognosen bygger på följande antaganden från SCB:

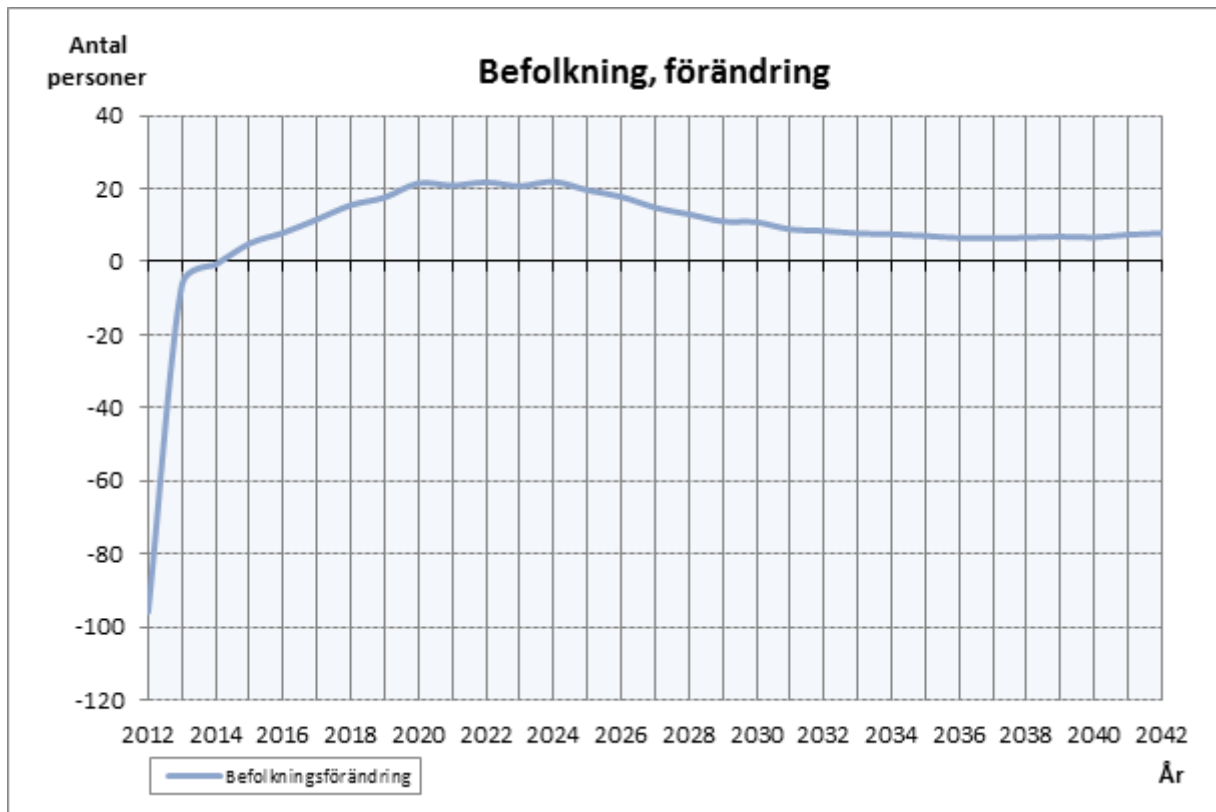
- Fruktbarheten i kommunen antas ligga 9 procent högre jämfört med riket och i övrigt följa den framtida utvecklingen i riket. Med undantag för 2012 som har justerats efter januari-oktobers månadsstatistik för 2012.
- Dödligheten antas följa samma utveckling som riket under prognosperioden, enligt SCB:s riksprognos. Dödsriskerna justeras regionalt i åldersklasserna 20–64 och 65–90 år för män och kvinnor efter jämförelse med rikets dödlighet under perioden 2002–2011. Med undantag för 2012 som har justerats efter januari-oktobers månadsstatistik för 2012.
- Inrikes inflyttning till kommunen antas ligga på 453 personer per år under hela prognosperioden. Med undantag för 2012 som har justerats efter januari-oktobers månadsstatistik för 2012.
- Invandring till kommunen antas ligga på 73 personer per år under hela prognosperioden. Med undantag för 2012 som har justerats efter januari-oktober 2012.
- Inrikes utflyttning och utvandring från kommunen under prognosperioden baseras på tidigare observerade utflyttningsrisker i 2006–2011. Med undantag för 2012 som har justerats efter januari-oktobers månadsstatistik för 2012

Inte någon av dessa prognoser tar hänsyn till de planer som finns inom Säleby och Håby för etablering av handel och småindustri. Kommer dessa planer att förverkligas påverkas troligen både arbetstillfällena och inflyttning i positiv riktning. Läs mer om detta under rubriken "Nyetableringar".

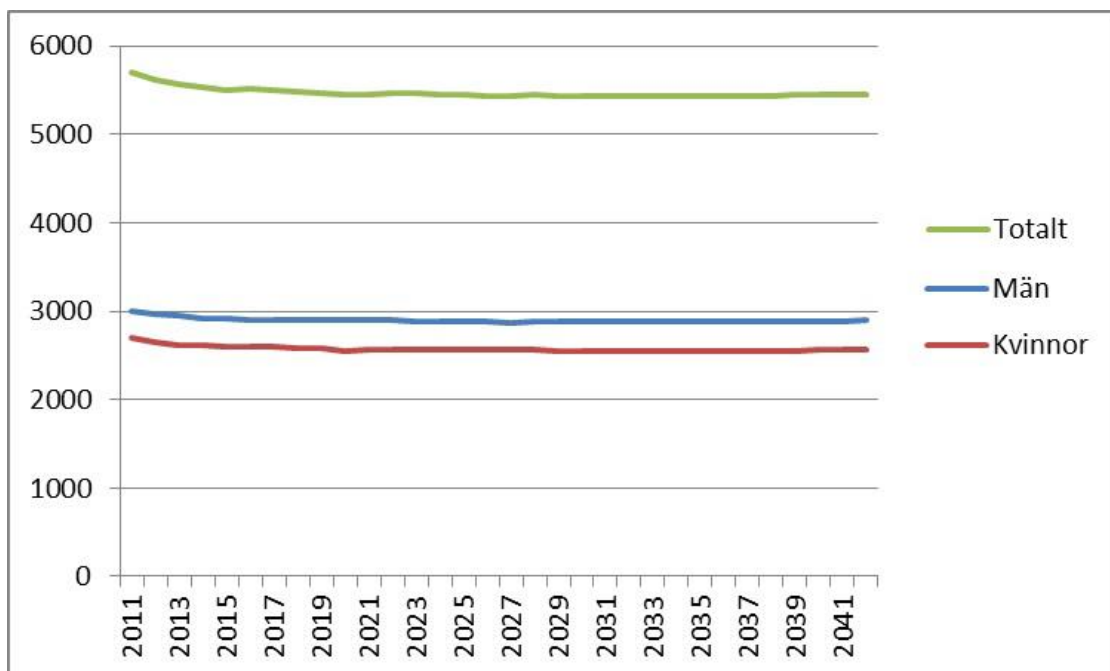
Folkmängd i Munkedals kommun 2011 - 2042

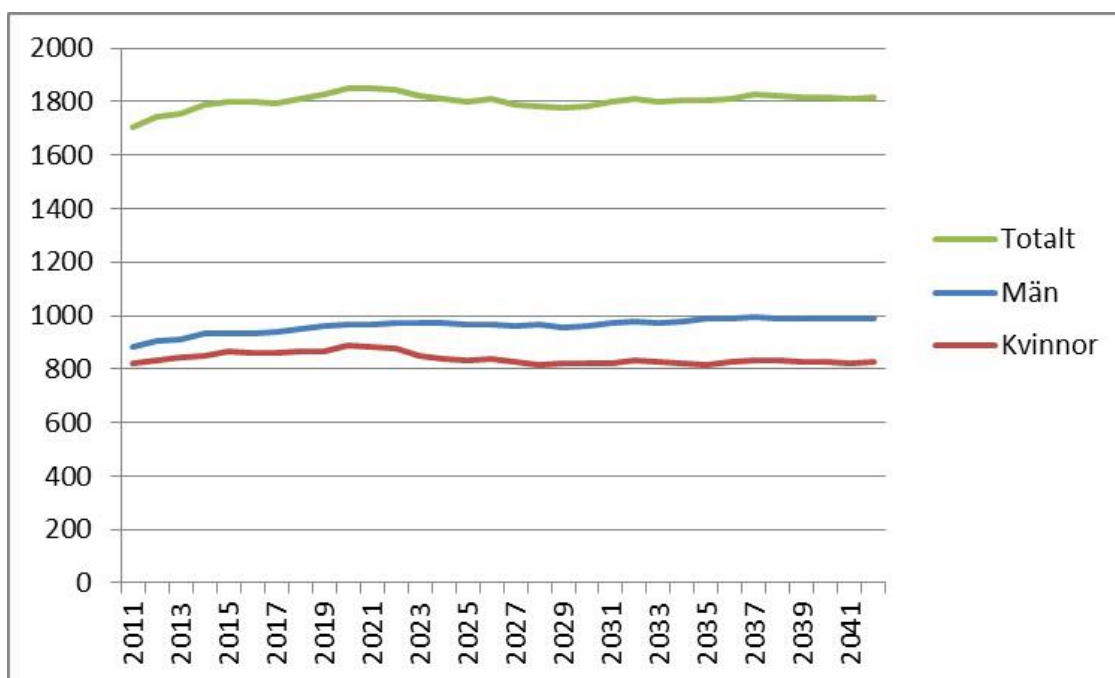
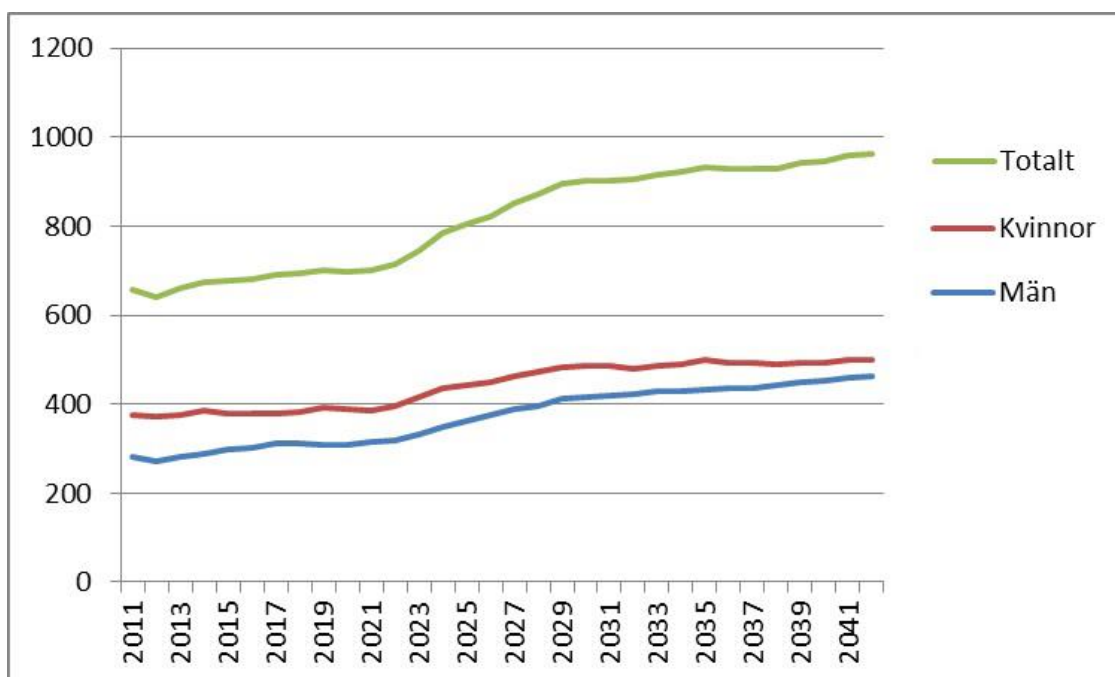


Källa: SCB



Källa: SCB

Befolkningsprognos 19-64 år.

Befolkningspronos 65 – 79 år.**Befolkningsprognos +80 år.****Hushållsutveckling**

Under hela efterkrigstiden har bostadsmarknaden präglats av en tydlig förändring; hushållens storlek har minskat. Utvecklingen har yttrat sig i så kallad hushållsplittring och en stadig ökning av antalet mindre hushåll (1 till 2 personer) och en minskning av antalet större hushåll.

Vid senaste Folk och Bostadsräkningen 1990 uppgick antalet invånare i Munkedal kommun till 11 147. Antalet hushåll var vid samma tidpunkt 4 634. Detta motsvarar en genomsnittlig hushållsstorlek på 2,4 personer.

Idag (räknat på 2012-12-31) är motsvarande siffror 10 173 invånare och cirka 5 008 hushåll (källa: Posten AB, uppdelat på postnummer). Alltså en minskning av

antalet invånare, men en ökning av antalet hushåll. Det motsvarar en genomsnittlig hushållsstorlek på 2,0 personer idag. Sedan 1980 har trenden varit att antalet personer i varje hushåll minskat med 0,1 vart femte år, vilket stämmer ganska väl överens med minskningen av hushållsstorleken i kommunen.

Om trenden fortsätter kommer den genomsnittliga hushållsstorleken vara 1,9 personer år 2018. Detta skulle innebära ett behov av 5 347 hushåll, en ökning på 339 hushåll på fem år.

2.6 Bostadsspridning i Munkedals kommun

Statistiken i dessa tre tabeller är framtagna 2012-12-20 (Källa: KIR). Vid denna tid bodde nästan hälften av kommunens invånare (43 procent) på landsbygden. Som tätort är Munkedal störst med 39 % av befolkningen. Därefter kommer Dingle och Hällevadsholms tätorter med 8 % respektive 7 % av befolkningen. Se vidare nedanstående tabeller.

Områden	Boende	Procent
Munkedal	3933	39%
Kaserna/Järnunderöd	204	2%
Tungenäset	591	6%
Saltkällan	183	2%
Valbo Ryr	246	2%
Håby	569	6%
Dingle	1296	13%
Bärfendal	210	2%
Hällevadsholm	1336	13%
Hedekas	308	3%
Sanne	297	3%
Åboland/Fisketorp	388	4%
Kynnefjäll	155	1%
Gunnarsbo/Krokstad	441	4%
Totalt	10157	100%

Tätorter och landsbygd	Boende	Procent
Munkedals tätort	3933	39%
Dingle tätort	870	8%
Hällevadsholms tätort	725	7%
Hedekas tätort	308	3%
Landsbygd	4321	43%
Totalt	10157	100%

Fd. kommuner	Boende	Procent
Munkedal	5728	56%
Svarteborg	2842	28%
Sörbygden	1589	16%
Totalt	10157	100%

2.7 Rivning och avveckling av bostäder

Bostadsmarknaden i Munkedals kommun har tidigare präglats av ett stort överskott av bostäder, främst lägenheter med hyresrätt. Detta medförde stora kostnader för det kommunala bostadsbolaget Munkbo. För att komma till rätta med denna obalans och höga kostnader valde kommunen att riva två hus. Ett hyreshus på Brudås med ca 80 lägenheter och två på Jonsäng med totalt ca 30 lägenheter revs i mitten på 1990-talet. I ett avtal med Statens bostadsdelegation 1999, förband sig också kommunen att avveckla tre andra hus. Två på Brudås med totalt 80 lägenheter och ett på Jonsäng med 18 lägenheter. Ett av husen på Brudås revs och de 18 lägenheterna på Jonsäng har renoverats och åter tagits i bruk. Dessutom har Brudås Torg återställts för boende med cirka 25 lägenheter.

I samband med bygget av nya motorvägen genom Munkedals kommun har cirka 20 småhus inlösts och rivits av Vägverket. Samtidigt har fastigheter sålts och gått över till annan användning än som boende för mantalsskrivna i kommunen. Som exempel kan nämnas asylboenden samt bostäder på lantbruksfastigheter som köps upp för markens skull och där bostadshuset blir stående obebott.

2.8 Nybyggnation 2004 till 2012

Bostadsbyggandet i Munkedals kommun har, liksom i övriga landet, varit mycket lågt de senaste åren, antagligen dels på grund av bolånetaket som innebär att bankerna kräver 15 procent i insats vid låntagande. Det har färdigställts cirka 20 nya lägenheter sedan förra bostadsförsörjningsplanen gjordes 2004. Knappt 50 nya småhus för åretruntboende har färdigställts under samma period.

2.9 Fastboende i fritidshus

Enligt SCB (2012) finns det 877 småhus som är registrerade som fritidshus i Munkedals kommun. 570 hushåll i Munkedals kommun har sommartaxa hos renhållningsföretaget Rambo AB, det vill säga soporna töms från och med 1 maj till 30 september. I jämförelse med antalet fastigheter som hade sommartaxa hos Rambo vid förra bostadsförsörjningsplanen har antalet fritidshus som används sommartid minskat med ungefär 8 procent. I enkätsvaren från inflyttare (2012-01-01 – 2013-01-03) svarar cirka 27 procent att de flyttat in permanent i sitt fritidshus. Enligt kommuninvånarregistret (KIR) finns det i kommunen i början av 2013 cirka 830 fastigheter som är taxerade som småhusenhet-fritidsbostad och som är bebyggda. På cirka 120 av dessa är man också folkbokförd.

Enligt siffror ovan finns det ett "mörkertal" på cirka 140-180 fritidshus som är registrerade som fritidshus, ägaren är inte folkbokförd på fastigheten och har inte sommartaxa hos Rambo. Jämför man antal hushåll som har året runt-taxa hos Rambo (3 718) med antal småhus i kommunen (3 591) får man en skillnad på 127 hushåll. Vid fråga till Rambo framgår att 126 av dessa har kundkategorin företag. Inom detaljplanelagda områden för fritidsboende finns cirka 467 fastigheter. Av dessa är cirka 372 bebyggda med bostadshus. Av de 372 fastigheterna är 290 taxerade som småhusenhet-fritidsbostad. På de övriga fastigheterna är ägarna folkbokförda och används därmed som permanentboende.

I det tidigare fritidshusområdet Valbo Ryrs Holmen finns numera möjlighet till åretruntboende. Det detaljplanelagda området i Saltkällan har färdigställts med kommunalt vatten och avlopp. På områdena Bergsvik och Gårvik pågår planarbete för att möjliggöra åretruntboende. Ändring av fritidsplanen vid Munkedals hamn i samma syfte är inte påbörjad ännu. I listan är alla fastigheter medräknade. Inte bara de som är taxerade som fritidshus.

Område	Antal fastigheter	Antal Fastigheter med bostadshus	% Fastigheter med bostadshus	Antal Fastigheter med folkbokförda	% Bostadsfastigh. med folkbokförda
Bergsvik	57	54	95 %	10	18 %
Dale	38	32	84 %	4	12 %
Gårvik	142	122	86 %	15	12 %
Munkedals hamn	22	18	82 %	5	28 %
Saltkällan	44	37	84 %	18	49 %
Valbo Ryrs Backa	76	70	92 %	11	16 %
Valbo Ryrs Holmen	88	39	44 %	18	46 %
Summa	467	372	80 %	81	22 %

I Saltkällan finns ytterligare 16 fastigheter utanför detaljplanområdet som är taxerade som småhusenhet/fritidsbostad. På två av dessa är man också folkbokförd.

2.10 Bostadsmarknaden

Priser på villor i riket har sedan 2004 ökat med cirka 54 procent. Antalet sålda villor har minskat med 29,8 procent. Under samma period har levnadskostnadsindex (en form av konsumentprisindex) ökat med 12,6 procent. Fastighetsprisindex för småhus (permanentbostäder) i riket har ökat med 52,4 procent. För fritidsbostäder har indexet ökat med 56,6 procent (källa: SCB 2012, 2013).

I Västra Götaland har antalet sålda villor minskat med 7,3 procent sedan 2004. Priset har samtidigt ökat med 58,2 procent. I Munkedals kommun har villapriserna stigit med 69 %. Men i jämförelse med övriga kommuner ligger fortfarande villapriserna i Munkedals kommun tredje lägst bland de Västsvenska kommunerna, se tabell.

Försålda småhus, permanenta, i Västsverige 2011						
	Antal	Förändring i procent sedan 2004	Köpeskilling, medelvärde i tkr	Förändring i procent sedan 2004	Bas- /taxeringsvärde, medelvärde i tkr	Köpeskillingkoefficient
Ale	216	-4,8	1996	+53,1	1408	1,42
Alingsås	215	-18,6	2215	+52,0	1381	1,61
Bollebygd	63	-12,5	1730	+41,0	1133	1,56
Borås	511	-1,7	1768	+58,6	1117	1,61
Falkenberg	285	0,0	1616	+73,0	1013	1,63
Färgelanda	53	+6,0	643	+32,6	420	1,60
Göteborg	1300	-9,4	3768	+54,3	2369	1,59
Halmstad	526	0,0	2346	+60,0	1544	1,53
Hylte	78	-2,5	734	+53,0	475	1,54
Härryda	301	+19,0	2989	+69,3	1805	1,67
Kungsbacka	617	+3,0	3202	+49,3	2058	1,55
Kungälv	260	+24,4	2558	+45,6	1684	1,53
Lerum	384	+2,1	2479	+54,2	1585	1,55
Lilla Edet	111	-19,6	1116	+48,4	675	1,66
Lysekil	97	-9,3	2350	+91,5	1671	1,40
Mark	209	-17,4	1256	+50,1	786	1,59
Munkedal	81	-17,3	1068	+69,0	633	1,73
Mölnadal	346	-22,8	3227	+59,2	2016	1,61
Orust	124	-2,4	2327	+79,8	1462	1,58
Partille	234	-6,8	3299	+62,4	2089	1,58
Sotenäs	95	0,0	2743	+87,5	1769	1,57
Stenungsund	181	+13,1	2415	+61,6	1541	1,57
Strömstad	87	-31,0	2462	+79,0	1507	1,69
Tanum	92	-22,7	2145	+68,9	1221	1,76
Tjörn	138	+5,3	2406	+57,0	1657	1,46
Trollhättan	226	-13,7	1658	+50,7	1072	1,55
Uddevalla	246	-8,6	1829	+56,0	1194	1,53
Vårgårda	72	+18,0	1309	+56,4	821	1,60
Vänersborg	207	-7,6	1362	+54,8	887	1,52
Öckerö	63	-23,2	3346	+68,0	2094	1,61
Källa: SCB (2011)						

Priset för fritidshus har ökat allra mest i Göteborgs kranskommuner om man jämför 2004 och 2011.

Försålda småhus, fritidshus, i Västsverige 2011						
	Antal	Förändring i procent sedan 2004	Köpeskilling, medelvärde i tkr	Förändring i procent sedan 2004	Bas- /taxeringsvärde, medelvärde i tkr	Köpeskillingkoefficient
Ale	2	-81,2	995	+121,6	685	1,43
Alingsås	33	+43,5	1327	+71,7	756	1,68
Bollebygd	11	-45,0	1312	+85,3	867	1,55
Borås	49	+32,4	801	+64,5	501	1,60
Dals-Ed	24	+100,0	802	+51,0	320	2,39
Falkenberg	60	+27,7	1654	+73,2	890	1,91
Färgelanda	9	+50,0	819	+212,6	361	2,28
Göteborg	55	-23,6	2874	+130,0	1811	1,57
Halmstad	45	-13,5	2262	+79,6	1389	1,62
Hylte	9	-10,0	987	+85,2	479	2,23
Härryda	40	+2,6	1630	+106,5	1006	1,64
Kungsbacka	99	-10,0	1919	+39,4	1182	1,60
Kungälv	71	-14,5	1794	+36,9	1174	1,50
Laholm	63	-19,2	1414	+85,1	832	1,71
Lerum	14	-51,7	1298	+70,3	894	1,44
Lilla Edet	15	-46,4	930	+104,4	528	1,70
Lysekil	49	+19,5	1988	+73,0	1234	1,60
Mark	51	+2,0	855	+50,3	499	1,75
Munkedal	15	-34,8	779	+21,5	458	1,73
Mölnadal	15	-28,6	1797	+70,5	1179	1,70
Orust	96	-18,0	1764	+81,5	1009	1,74
Partille	4	+33,0	2544	+264,5	1340	2,26
Sotenäs	42	+16,7	2334	+47,0	1603	1,51
Stenungsund	30	-41,2	1434	+50,2	945	1,57
Strömstad	48	+4,3	2624	+122,6	1509	1,77
Tanum	74	+17,5	2499	+104,7	1365	1,90
Tjörn	94	-2,1	1900	+70,4	1241	1,56
Trollhättan	16	0,0	810	+90,6	479	1,69
Uddevalla	62	-19,5	1378	+47,4	859	1,60
Varberg	62	-26,2	1805	+64,4	964	1,77
Vårgårda	11	-15,4	571	+2,1	411	1,41
Vänersborg	42	+40,0	770	+57,8	479	1,55
Öckerö	5	-16,7	2526	+114,2	1629	1,55

Källa: SCB (2011)

2.11 Styrande lagar och regler

I arbetet med bostadsförsörjning och fysisk planering finns det lagar och regler som kommunen måste förhålla sig till. De två stora lagrummen som styr är:

Plan- och bygglagen (PBL)
Miljöbalken (MB)

Varje kommun ska upprätta en översiktsplan för fysisk planering, som är riktlinjer för planeringen. Denna plan förhåller sig till flera mål/strategier:

Vision 2025

Nationella miljömålen, 16 st.

Regionala miljömålen

Kommunala miljömålen

Kvalitetsmålen

Bostadspolitiskt bostadsprogram

Vattendirektivet, som bygger på EU-lagstiftning och kontrolleras av vattenmyndigheten på Länsstyrelsen i Västra Götaland, styr kvalitetsmålet för vatten enligt ett åtgärdsprogram.

Kommunens läge innebär att hela kommunen har högsta skyddsklassning avseende avlopp. För att uppnå skälig kvalitet på vattendragens status krävs skärpta krav för kommunen som helhet, vad avser enskilda avlopp.

Grundvattnet för Tungenäsens befintliga fritidsområden och nya bebyggelse bedöms inte räcka till för åretruntbebyggelse. Därför krävs en anslutning till kommunalt vatten och avlopps nät.

3. Bostadbehovet

3.1 Behov av nybyggnation 2013-2024

Det är inte bara invånarantalet eller in- och utflyttning som påverkar behovet av bostadsbeståndet. Trenden att storleken på hushållen minskar påverkar behovet av antalet bostäder starkare än den befolkningsminskning som prognosen visar.

Vid tiden för förra bostadsförsörjningsplanen låg kommunen på marginalen för att klara den efterfrågan som fanns på bostadsmarknaden.

Behovet av nya bostäder framgår av nedanstående tabell fördelat på antal villahushåll 72 procent och antal lägenhetshushåll 28 procent. Det motsvarar ungefär den fördelning som bostadsbeståndet består av idag.

Behov av nyproduktion med hänsyn tagen till ökning av antalet invånare enligt befolkningsprognos och minskad hushållskvot

År	Invånarprognos	Antal hushåll	Antal/hushåll	Behov av nya bostäder	Varav Småhus	Varav Lägenheter
2013	10 121	5 008	2,0	0	0	0
2014	10 120	5 111	1,98	+103	74	29
2015	10 125	5 166	1,96	+55	40	15
2016	10 133	5 223	1,94	+57	41	16
2017	10 145	5 284	1,92	+61	44	17
2018	10 160	5 347	1,90	+63	45	18
2019	10 178	5 414	1,88	+67	48	19
2020	10 199	5 483	1,86	+69	50	19
2021	10 220	5 554	1,84	+71	51	20
2022	10 242	5 627	1,82	+73	53	20
2023	10 263	5 702	1,80	+75	54	21
2024	10 285	5 778	1,78	+76	55	21

Behov av nyproduktion med hänsyn tagen till oförändrat antal invånare men minskad hushållskvot

År	Invånarprognos	Antal hushåll	Antal/hushåll	Behov av nya bostäder	Småhus 72 %	Lägenheter 28 %
2013	10 121	5 008	2,0	0	0	0
2014	10 127	5 115	1,98	+107	77	30
2015	10 127	5 167	1,96	+52	37	15
2016	10 127	5 220	1,94	+53	38	15
2017	10 127	5 274	1,92	+54	39	15
2018	10 127	5 330	1,90	+56	40	16
2019	10 127	5 387	1,88	+57	41	16
2020	10 127	5 445	1,86	+58	42	16
2021	10 127	5 504	1,84	+59	42	17
2022	10 127	5 564	1,82	+60	43	17
2023	10 127	5 626	1,80	+62	45	17
2024	10 127	5 689	1,78	+63	45	18

3.2 Hypotetiskt scenario om inget byggs

Hypotetiskt scenario om inget byggs, men antalet invånare ökar enligt prognosen och hushållskvoten minskar.

År	Antal hushåll	Antal/hushåll	Antal invånare som får plats i befintliga bostäder	Invånarprognos enligt SCB	Scenario om inget byggs (Antal invånare som inte hittar boende)
2014	5 008	1,98	9 916	10 120	-204
2015	5 008	1,96	9 816	10 125	-309
2016	5 008	1,94	9 716	10 133	-417
2017	5 008	1,92	9 615	10 145	-530
2018	5 008	1,90	9 515	10 160	-645
2019	5 008	1,88	9 415	10 178	-763
2020	5 008	1,86	9 315	10 199	-884
2021	5 008	1,84	9 215	10 220	-1 005
2022	5 008	1,82	9 115	10 242	-1 127
2023	5 008	1,80	9 015	10 263	-1 248
2024	5 008	1,78	8 915	10 285	-1 370

4. En bostad åt alla

4.1 Äldrebostäder

Regeringen har tillsatt en delegation för att utreda behoven och utvecklingen av boende för äldre. Utredningen grundas i ett konstaterande att andelen äldre i befolkningen kommer öka framöver och att andelen bostäder anpassade till äldres behov kommer bli mycket stort. Många kommuners bostadsbestånd tillgodoser inte det behov som kommer finnas framöver.

I december 2008 lämnade äldreboendedelegationen sitt slutbetänkande Bo bra hela livet (SOU 2008:113). Utredningen menar att de flesta vill bo kvar hemma om det sörjer för god tillgänglighet och möjlighet till gemenskap samt att många äldre anser att det är ett alldeles för stort glapp mellan det ordinära boendet och särskilda boendet för äldre (vård- och omsorgsboende). I slutbetänkandet föreslår delegationen bland annat olika åtgärder för att utveckla en icke behovsprövad boendeform för äldre som känner sig otrygga i sitt ordinära boende, ett så kallat trygghetsboende.

4.1.1 Seniorboende

Av delegationen används det som ett samlingsbegrepp för alla former av ordinärt boende som utmärks av god tillgänglighet, tillgång till gemensamhetslokaler och krav på att de boende måste ha uppnått en viss ålder för att få flytta in. Det är alltså tänkt att det ska ingå i ett breddat utbud av bostäder och tjänster inom den ordinarie bostadsmarknaden, där det offentliga åtagandet ligger i att utforma en bostadspolitik som stimulerar utvecklingen i rätt riktning. Denna typ av boendeform har utredningen placerat utanför arbetet, då det handlar om privata initiativ. Däremot har kommunen en uppgift att underlätta för dessa alternativ genom sin boendeförsörjningsplan.

4.1.2 Trygghetsboende

Trygghetsboende är en mellanform mellan den öppna marknadens privata lösningar och de traditionella särskilda boenden som finns idag. Trygghetsboende ska kännetecknas av en hög grad av fysisk anpassning och gemensamhetslokaler. Boendet söks på vanligt sätt via kösystem, och är inte bundet till ett biståndsbeslut. Vård och omsorg, i den utsträckning det behövs, sköts av kommunens ordinarie hemtjänst. Boendeformen kommer att underlätta för boende att bo kvar längre trots ökande vårdbehov tack vare närheten till grannar, gemensamhetsytor, närhet till kommunal service genom kontakt med hemtjänst. Detta kommer förhoppningsvis att skapa en större trygghet än enskilt boende i traditionella egna bostäder.

4.1.3 Vård- och omsorgsboende (SoL)

Detta är i princip en utveckling av dagens särskilda boende, där den boende har behov av tillsyn, vård och omsorg dygnet runt. Personer med demens kommer fortsatt att kräva mycket omvårdnad och service och kommer huvudsakligen att vara hänvisade till denna typ av boende.

4.2 Planerad utveckling av verksamheten.

Äldreboendedelegationen konstaterar att behovet av bostäder anpassade till den åldrande människans behov kommer att bli mycket stort under överskådlig tid framöver. Redan i dag saknar många kommuner möjligheter att möta bl.a. äldres efterfrågan på små och medelstora hyreslägenheter i det ordinära bostadsbeståndet. Flera kommuner kan inte heller tillgodose behovet av vård- och omsorgsboende.

Från och med 2020 kommer andelen äldre i befolkningen att öka kraftigt. Särskilt kraftig är ökningen bland dem över 85 år. För att klara av den förestående demografiska utvecklingen måste fler bostäder för äldre och särskilda boendeformer/vård- och omsorgs-boenden skapas. Det är mot denna bakgrund och uppdraget att utveckla bostäder och boende för äldre personer som Äldreboendedelegationens överväganden ska ses.

När man planerar inför framtiden är det väsentliga att särskilda boendeformer för äldre är utformade så att de blir tillgängliga, användbara och trivsamma för många olika behov som kan uppkomma. Vi kan idag inte vara helt säkra på hur framtidens behov och önskemål kommer se ut och därför är det särskilt viktigt att planera särskilda boende med stor flexibilitet.

Det mesta av framtidens boende för äldre finns redan – i befintliga bostäder och bostadsområden. Att renovera och utveckla befintliga bostäder och fastigheter är förenat med åtskilliga utmaningar av teknisk, energimässig och finansiell karaktär. Ytterligare en viktig utmaning är att samtidigt anpassa bostadsbeståndet så att de bättre passar äldres behov i boendet.

Eftersom befolkningsutvecklingen tydligt pekar mot att det blir allt fler äldre kommuninnevånare även i Munkedals kommun kommer det behöva skapas fler platser inom vård- och omsorgsboende. Flera av de befintliga boenden som finns idag i kommunen har en bristande standard och det finns behov av anpassning och ombyggnad i större eller mindre omfattning för att uppnå fullvärdiga boenden och arbetsplatser som klarar arbetsmiljökraven och har en miljö som bidrar till ett tryggt och värdigt boende för äldre. Arbetet med att skapa fler platser på vård- och omsorgsboende i kommunen bör ses i flera etapper eftersom det är allt för svårt och osäkert att överblicka för många år framåt och den behovsutveckling och omvärldsförändring som sker.

4.3 Tillgänglighet och bostadsanpassning av särskilt boende för äldre

Bostadsanpassningsbidrag (BAB) är ett ekonomiskt bidrag som kommunen lämnar för anpassning av bostäder för personer med funktionsnedsättning. Syftet med Lagen om bostadsanpassningsbidrag (SFS 1992:1574) är att ge en person med funktionsnedsättning en möjlighet till ett självständigt liv i eget boende.

4.4 Boende för yngre personer med funktionshinder

För barn och ungdomar som omfattas av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och som inte kan bo hos sina föräldrar kan bostad med särskild service för barn och ungdomar vara ett alternativ eller bostad i en annan familj.

Att bo i en bostad med särskild service kan innebära att ett litet antal barn eller ungdomar bor tillsammans i ett boende. Där får de den hjälp de behöver av personal.

Ett annat alternativ är familjehem. Man bor då i en annan familj än den egna. Insatsen är ett komplement till att bo i föräldrahemmet.

Insatsen kan ansökas om genom lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS.

4.5 Psykiatriboende (SoL)

Boendestöd innefattar både hem och omgivning. De aktiviteter och projekt vi har utspelar sig i vardagens sammanhang. Dels genom den tidsmässiga regelbundenheten och återupprepningen, dels genom att den sociala interaktionen sker inom ramen för vardagens handlingar och språk.

Om man har behov av hjälp i den dagliga livsföringen kan man bli beviljad boendestöd. Detta söker man via vår biståndsbedömare i kommunen.

4.6 Biståndsbedömt boende (LSS)

Vuxna personer som omfattas av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, ska ges rätt till bostad med särskild service.

Bostad med särskild service kan vara utformad på olika sätt. Huvudformerna är servicebostad och gruppboende. Personer som omfattas av LSS-lagen ska också ges rätt till en av kommunen anvisad särskilt anpassad bostad.

En gruppboende är ett litet antal bostäder som är grupperade tillsammans.

Bostaden har gemensamma utrymmen. Bostaden är bemannad av en fast personalgrupp. I en servicebostad finns tillgång till gemensam service och en fast personalgrupp.

Insatsen kan ansökas om genom lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS.

För mer information kontakta kommunens LSS-handläggare.

4.7 Avtal med migrationsverket

Munkedals kommun har ett avtal med Migrationsverket som gäller mottagandet av 20 flyktingar per år. En del av dessa handlar om ensamkommande ungdomar (6-9 enligt migrationsverkets bedömning), där kommunen har en gemensam verksamhet tillsammans med kommunerna i norra Bohuslän. Verksamheten innebär att de asylsökande ensamkommande ungdomarna placeras på ett boende i Strömstad och de som blir beviljade permanent uppehållstillstånd (PUT) flyttar till nytt boende i respektive kommun.

5. Attraktiva bostadsområden

5.1 Vad är attraktivt?

Idag har det blivit viktigt för planerare och exploatörer att skapa attraktiva bostadslägen för att locka människor att bosätta sig i kommunen.

Vad som är attraktivt skiljer sig naturligtvis mellan olika grupper i samhället. För många är det ett naturnära boende med utsikt över hav eller sjö som är attraktivt. För andra handlar det om att bo nära centrum med den service som ofta finns nära till hands. Ofta varierar vad som är attraktivt efter bl.a. ålder, familjestruktur och ekonomiska förutsättningar.

En attraktiv boendemiljö å andra sidan uppfattar vi inte alltid som lika med ett attraktivt läge. Det finns med stor sannolikhet människor som bosätter sig i lägen som de anser attraktiva men med en boendemiljö som kanske inte är helt vad de önskar. Miljön får alltså ge vika för läget och i andra fall tvärt om. Som tidigare nämnts visar enkätundersökningen på in- och utflyttare att en av de tre vanligaste anledningar till att man väljer Munkedals kommun för boendet är just en bra boendemiljö, med närhet till naturen och kusten. Det är naturligtvis något som ska tas fasta på i planarbetet.

5.2 Respektera skyddet för vissa områden

I arbetet med en levande landsbygd är det viktigt att människor får möjlighet att utveckla den miljö de lever i. Detta ska ske i samklang med den lagstiftning som finns kring exploatering av de områden som alla människor är i beroende av för sin trivsel och rekreation, dvs. områden med höga kulturvärden och naturskyddade områden.

Som exempel kan nämnas kraven på avloppsanläggningar liksom utbyggt kommunalt va-nät.

6. Pågående och planerad byggnation, mark- och planberedskap

6.1 Tomtkö

Inom vissa områden upprättas tomtköer för dem som önskar förvärva en tomt. Regler för registrering och försäljning av småhustomter antogs av kommunfullmäktige 2004-02-25

6.2 Kommunala tomter

Kommunala tomter 2012-12-11

Ort	Adress	Antal tomter/bostäder	Planlagda	Byggklara	Markberedskap
Munkedal	Falkvägen	1 tomt	Ja	Ja	
	Vråkvägen	1 tomt	Ja	Ja	
	Björklundsvägen	3 tomter	Ja	Ja	
	Tegelverket	28 tomter för småhus och lägenheter	Ja	Nej	Ja
	Västergård	2 tomter	Ja	Ja	
	Bergsäter	5 tomter	Ja	Nej	Ja
	Möe	24 tomter	Ja	Ja	
	Lycke	16 tomter	Ja	Ja	
	Jonsäng	60 lägenheter	Ja	Ja	
	Brudås	120 lägenheter	Ja	Ja	
	V. Jonsängsv.	30 lägenheter	Nej	Nej	Ja
	Söder om Bruksskolan	40 lägenheter i 2-våningshus	Nej	Nej	Ja
	Hembygdsmuseet	10 lägenheter	Ja	Ja	
	Centrumparkeringen	24 lägenheter	Ja	Nej	Ja
Summa		80 tomter och 284 lägenheter		47 tomter och 190 lägenheter	33 tomter och 94 lägenheter
Håby	Lerbergsv	7 tomter	Ja	Nej	Ja
Summa		7 tomter		0 tomter	7 tomter

Dingle	Saturnusgatan	3 tomter	Ja	Ja	
	Östra Vägen	2 tomter	Ja	Ja	
	Tyft 1:4	98 bostäder i små- och flerfamiljshus	Ja	Nej	Ja
	Dingle 4:1	5 tomter alt. 2-våningshus	Nej	Nej	Ja
Summa		5 tomter och 98 lägenheter		5 tomter	98 lägenheter
Hällevadsholm	Klörevägen	6 tomter	Ja	Ja	
	Strandvägen	3 tomter	Ja	Ja	
	Ångsvägen	1 tomt	Ja	Ja	
	Vässje 2:4	16 tomter	Ja	Nej	
	Vässje	15 tomter	Nej	Nej	Ja
	Vässje	Särskiltboende alt 8 tomter	Nej	Nej	Ja
	Ovan dansbanan	3 tomter	Ja	Nej	Ja
	stationen	12 lägenheter	Ja	Nej	Ja
Summa		30 tomter och 12 lägenheter		10 tomter	20 tomter och 12 lägenheter
Hedekas	Cyklamenvägen	6 tomter	Ja	Ja	
	Kung Sverres v.	2 tomter	Ja	Ja	
	Sandåkersvägen	3 tomter	Ja	Ja	
	Sandåkersvägen	7 tomter	Ja	Nej	Ja
Summa		18 tomter		11 tomter	7 tomter
Totalt i Munkedals kommun		140 tomter och 394 lägenheter		73 tomter och 190 lägenheter	67 tomter och 204 lägenheter

6.3 Exploatering av privat tomtmark- gällande och pågående detaljplaner

Det finns flera områden som ägs av privata fastighetsägare där detaljplaner tagits fram men inte blivit utbyggda eller antagna. Dessa detaljplaner ligger som bostadsområden i kommunens översiktsplan 2010 och ska anslutas till kommunalt va-system.

6.4 Torreby

Inom området runt Torreby Slott finns det ett antal detaljplaner för bostäder och en som kombineras med verksamheter.

Vid Torreby Sjöritz, område 5, finns det för närvarande 14 obebyggda tomter.

Torreby 3:157, norr om Slottet, finns det en plan för 12 tomter, inte utbyggd.

Vid Torreby 3:208, vid Slottet, finns en plan för golfboende, med 28 st. lägenheter. Inte utbyggd.

För Torreby 3:161 och 3:173- Stallet har en detaljplan som möjliggör konferensanläggning, boende och kontor. Är inte utbyggd.

6.5 Hensbacka

På Hensbacka 2:3- Smedberget finns en detaljplan för boende som medger ca 60 villatomter. Är inte utbyggd.

6.6 Munkedals hamn

I översiktsplanen ges det utrymme för exploatering av ytterligare tomter för året runt- och fritidsplaner på privatägd mark. Översynen av den gällande fritidsplanen kommer att starta efter att Gårviks detaljplaner aktualiserats. Även på Munkedals Hamns gamla industriområde är det planer på boende, i överensstämmelse med ÖP-10.

6.7 Saltkällan

Den framtagna detaljplanen för befintlig fritidsplan innehåller ca 40 befintliga fastigheter och 5 nya privata villatomter.

6.8 Kvistrum

Ett område mellan Stalevägen och Tingshuset har tagits fram för antagande och har ca 50 tomter för olika boenden. Fastighetsägarna har dock inte fullföljt med antagande beslut, så planen ligger vilande så länge. Området har blivit mycket lugnt efter motorvägens flytt och ligger i soligt söderläge.

6.9 Dingle

Dingle 1:156- Rättaregränd har för närvarande 6 villatomter, som kan bebyggas.

6.10 Fritidshusområden

Permanentning av fritidshus kan få betydelse för bostadsförsörjningen efter utbyggnad av allmänna Va-anläggningar i Saltkällan, Bergsvik, Gårvik och Munkedals Hamn.

För närvarande pågår detaljplanläggning för Bergsviks fritidsplaneområde. Den nya detaljplanen innehåller 67 st. befintliga fritidstomter och 50 st. nya villatomter, tillsammans 117 fastigheter.

Motsvarande översyn av den befintliga fritidsplanen på Gårvik ska starta efter årsskiftet. Den nya detaljplanen här kommer att innehålla 140 st. befintliga fastigheter och 5 st. nya villatomter.

6.11 Sammanfattning

Dessa nämnda detaljplaner har en kapacitet på ca 200 st. nya villatomter, ca 50 st. nya lägenheter och ca 250 st. befintliga tomter som får möjlighet till året-runt boende. Tillsammans är det ca 500 boendeenheter och med två personer i varje boende innebär det ca 1000 personer.