



**LYSEKILS  
KOMMUN**

**Strategi**  
**>> Program**  
**Plan**  
**Policy**  
**Riktlinjer**  
**Regler**

# **Bostadsförsörjningsprogram för Lysekils kommun**

**Innehåller kommunens mål för bostadsbyggande och  
utveckling av bostadsbeståndet samt kommunens  
planerade insatser för att nå uppsatta mål**

Fastställt av:	Kommunfullmäktige
Datum:	2021-02-10, § 6
För revidering ansvarar:	Kommunstyrelsen
För ev. uppföljning och tidplan för denna ansvarar:	Avdelningen för hållbar utveckling
Dokumentet gäller för:	Alla nämnder, förvaltningar och helägda kommunala bolag
Dokumentet gäller till och med:	2023-12-31
Dokumentansvarig:	Avdelningschef för hållbar utveckling
Dnr:	LKS 2020-000196

# Bostadsförsörjningsprogram för Lysekils kommun

## Lysekil – det attraktiva samhället året runt

### Innehåll

Inledning och syfte .....	5
Bakgrund .....	6
Sammanfattning.....	7
Nationellt mål för bostadspolitiken.....	7
Kommunens mål för bostadsförsörjningen.....	7
Befolkningsutveckling och demografi .....	8
Lysekil kan bli en attraktiv boendekommun i Göteborgsregionen .....	8
Kommunen har god planberedskap men saknar kommunal mark för bostadsbyggande .....	9
Plan- och bygglagen.....	9
Ny översiktsplan under utarbetande .....	9
Bostadsmarknaden .....	10
Ökat behov av boende anpassat för den åldrande befolkningen.....	10
Trångboddheten ökar i Sverige. ....	10
Nyanlända.....	10
Bostadssegregation.....	11
Nationellt mål för bostadspolitiken .....	12
Mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i Lysekils kommun.....	12
Riktlinjer för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i Lysekils kommun.....	12
Planerade insatser .....	13
Analys av bostadsförsörjningen i Lysekils kommun.....	15
Befolkningsutveckling och demografi .....	15
Lysekil kan utvecklas till en attraktiv boendekommun i Göteborgsregionen.....	19
Bostadsmarknaden.....	20
Nuvarande bostadsbestånd och antal hushåll .....	20
Fritidshus och delårsboende.....	21
LysekilsBostäder AB bostadsbestånd .....	23
Trångboddhet.....	24
Bostadssegregation.....	25
Efterfrågan på bostäder .....	25
Flyttkedjor.....	26
Marknadsförutsättningar.....	26
Befintligt bestånd motsvarar 150 års byggande.....	26
Förväntat bostadsbyggande .....	27

Nulägesanalys – områden för tätortsutbyggnad och förtätning av bostadsområden.....	27
Bostäder för alla – riktade insatser .....	27
Äldre .....	28
Personer med funktionshinder.....	29
Ekonomiskt svaga hushåll och särskilt utsatta personer .....	29
Nyanlända.....	30
Studenter .....	30
Underlag för framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjningen .....	31
Källhänvisning.....	31
Övriga underlag för framtagande av riktlinjerna .....	32
Bilagor.....	32

## **Inledning och syfte**

I Sverige är det kommunerna som ansvarar för att det finns bostäder för kommuninvånarna, samtidigt som det huvudsakligen är marknaden som står för själva bostadsbyggandet. Kommunernas roll är därför främst att ge förutsättningar för bostadsbyggande och påverka utvecklingen av bostadsbeståndet i önskad riktning.

Bostadsförsörjningsprogrammet för Lysekils kommun innehåller Lysekils kommuns mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt planerade insatser för att nå uppsatta mål. Ett antal riktlinjer utgör den övergripande strategin i bostadsförsörjningsprogrammet.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska vara ett underlag för arbetet med ny översiktsplan och ligga till grund för förvaltningarnas arbete med att upprätta genomförandeplaner för de planerade insatserna i programmet.

I en bilaga till bostadsförsörjningsprogrammet finns beskrivningar av de internationella, nationella och regionala mål och strategier, kommunala styrdokument, lagar och regler, som har beaktats i framtagandet av riktlinjerna.

Bostadsförsörjningsprogrammet ersätter kommunens nuvarande riktlinjer för bostadsförsörjningen som antogs av kommunfullmäktige hösten 2018.

Bostadsförsörjningsprogrammet är ett strategiskt dokument för kommunens arbete med bostadsförsörjning och gäller för hela kommunens organisation, såväl styrelser, nämnder och bolag.

Bostadsförsörjningsprogrammet är framtaget på avdelningen för hållbar utveckling i samarbete med kommunens övriga förvaltningar.

## Bakgrund

Kommunerna är skyldiga att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt lag. Riktlinjerna ska innehålla kommunens mål för bostadsbyggandet och för utvecklingen av bostadsbeståndet.

### **Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar:**

1 § Varje kommun ska 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.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen 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.

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

Lag (2013:866)

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. 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, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Lag (2013:866)

Bostadsförsörjning är en fråga med stark koppling till planläggning och beslut om markanvändning. I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande.

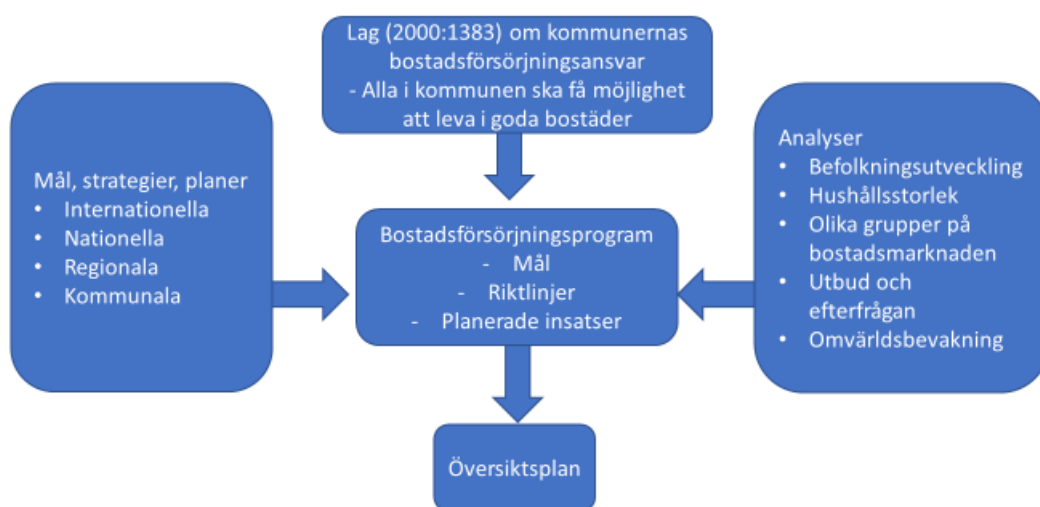
I lagens portalparagraf står att syftet med bestämmelserna är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse i PBL och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande för bland annat översiktsplaneringen.

Lysekils kommun antog hösten 2018 riktlinjer för bostadsförsörjningen baserat på de delar i kommunens boendestrategi 2012 som handlar om bostadsförsörjning. Boendestrategin är baserad på uppgifter framtagna 2011.

Tillgänglig statistik och andra relevanta uppgifter vad gäller demografi, bostadsmarknad med mera behöver uppdateras och därför har avdelningen för hållbar utveckling fått i uppdrag att utarbeta ett bostadsförsörjningsprogram som ska ersätta de nu gällande riktlinjerna.

Programmet baseras på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. I en bilaga beskrivs de olika nationella och regionala mål som påverkar kommunens planering för bostadsförsörjningen och som kommunen måste förhålla sig till.



Figur 1 Utgångspunkter och delarna i bostadsförsörjningsprogrammet.

## Sammanfattning

### Nationellt mål för bostadspolitiken

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

### Kommunens mål för bostadsförsörjningen

Lysekils kommuns Vision 2030 bildar, tillsammans med fem övergripande utvecklingsområden och lagstadgade skyldigheter, utgångspunkt för kommunens arbete med bostadsförsörjning.

Kommunala styrdokument som har betydelse för kommunens ansvar för bostadsförsörjningen har också bidragit till utformningen av bostadsförsörjningsprogrammet. Relevanta internationella, nationella och regionala mål har också beaktats i framtagandet av riktlinjerna.



Mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i Lysekils kommun är att:

- Bostadsbyggandet ska genomsyras av Agenda 2030.
- Bostadsbyggandet ska bidra till att skapa ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart samhälle.
- Lysekils kommun ska vara en attraktiv boendekommun året runt genom att kunna erbjuda en god tillgång på ett varierat och attraktivt utbud av bostäder för alla i alla delar av kommunen.
- Antalet helårsbostäder i Lysekils kommun ska öka.
- Alla ska ha likvärdig tillgång till bostad och boendemiljö av god kvalitet.
- Bostadsbyggandet ska bidra till att skapa ett inkluderande samhälle.

### **Befolkningsutveckling och demografi**

Lysekils kommun hade 14 555 invånare den 31 december 2019, en minskning med 56 personer jämfört med 31 december 2018. Kommunen har i likhet med många andra landsbygdskommuner haft en minskande och åldrande befolkning, men mellan år 2015 – 2018 hade kommunen en viss befolkningsökning, främst beroende på en stor inflyttning. Inflyttningen berodde i stort sett uteslutande på ett stort antal nyanlända. Födelsenettet har dock hela tiden varit negativt, det vill säga att det dör fler än det föds.

Enligt den befolkningsprognos för åren 2018 – 2030 som Statistiska Centralbyrån tagit fram på uppdrag av Lysekils kommun, kommer kommunen ha en något ökande befolkning fram till 2030. I motsats till prognosens förväntade befolkningsökning med tio personer år 2018 - 2019 minskade befolkningen istället med femtiosex personer. Detta visar att det råder en stor osäkerhet vad gäller befolkningsutvecklingen. Den demografiska utvecklingen torde se ut enligt prognosen oavsett om befolkningen ökar eller minskar något.

### **Lysekil kan bli en attraktiv boendekommun i Göteborgsregionen**

Lysekils kommun har en potential att bli en attraktiv boendekommun i utkanten av regionens tillväxtmotor, Göteborg, under förutsättning att det finns ett rikt och varierat utbud av boende i attraktiva lägen där Lysekils tätort och boenden nära havet dominerar efterfrågan på marknaden.

Lysekils kommun har en position i arbetsmarknadsnätverket som är fördelaktig i meningen att uppkoppling finns mot Göteborg och Uddevalla. Allt Lysekil kan göra för att få starkare relationer till Göteborg och Uddevalla är bra.



Förbättrad kollektivtrafik, väginfrastruktur, framförallt förbättringar på väg 161 och 162, och en god bredbandstillgång är därmed viktiga faktorer för att kommunen ska utvecklas till ett attraktivt boendeanternativ i tillväxtregionen runt tillväxtmotorn Göteborg, liksom goda förutsättningar för distansarbete.

### **Kommunen har god planberedskap men saknar kommunal mark för bostadsbyggande**

Lysekils kommun har i dagsläget en god planberedskap för byggande av cirka 500 nya bostäder inom en femårsperiod. Planerna är huvudsakligen på privat mark, vilket förutsätter en privat byggherre för att det ska resultera i fler bostäder.

Kommunens markinnehav i kombination med det kommunala planmonopolet är viktiga komponenter i kommunens arbete för en hållbar stads- och tätortsutveckling och därför är det viktigt att säkerställa en god mark- och planberedskap.

### **Plan- och bygglagen**

Bostadsförsörjning är en fråga med stark koppling till planläggning och beslut om markanvändning. I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande.

I lagens portalparagraf står att syftet med bestämmelserna är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse i PBL och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande för bland annat översiktsplaneringen.

### **Ny översiktsplan under utarbetande**

En ny översiktsplan (ÖP) håller just nu på att tas fram och programhandlingen för den nya översiktsplanen är antagen av kommunstyrelsen.

I programhandlingen för översiktsplanen finns analyser av de fysiska förutsättningarna uppdelat på sex olika miljöer, eller geografiska principområden. I analysen identifieras viktiga fokusfrågor för varje miljö och avslutningsvis identifieras fyra övergripande utmaningar.

Programmet till ny översiktsplan flaggar för att Lysekils kommun bör satsa på bostäder åt alla, och att det i framtiden behövs fler hyresbostäder samt bostäder för äldre. För att säkra den målsättningen behöver fler utpekade markområden placeras på kommunalt ägd mark jämfört med ÖP 06.

Områden för nybyggnation och förtätning/komplettering ska pekas ut i den nya översiktsplanen genom att utgå från

- Ställningstagandena i programhandlingen till ny ÖP.
- Mål och riktlinjer i bostadsförsörjningsprogrammet.

## **Bostadsmarknaden**

Enligt Statistiska Centralbyrån var antalet bostadslägenheter\* i bostadsbeståndet 7 935 per 2018-12-31, där småhus dominerar. För 912 av dessa lägenheter i bostadsbeståndet fanns ingen folkbokförd person, vilket till stor del kan antas bero på att de används som fritids- eller delårsboende. Antal fritidshus, det vill säga privatägda småhus, är 4214. Detta innebär att antalet fritidsbostäder i kommunen troligen är närmare 4900.

*\* Med bostadslägenhet avses en sådan lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.*

Enligt marknadens aktörer finns det en stor efterfrågan på alla typer av bostäder och upplåtelseformer i attraktiva lägen i centrala Lysekil, i övriga kommundelar är efterfrågan på bostäder lägre.

Det finns också en stor efterfrågan på byggklara villatomter i centrala Lysekil, men inte i de övriga kommundelarna.

Höga produktionskostnader och de nya kreditrestriktionerna gör att bostadsinvesteringarna i Sverige har gått ner kraftigt, men verkar vara på väg att åter stabiliseras.

## **Ökat behov av boende anpassat för den åldrande befolkningen**

Statistiska Centralbyråns huvudprognos och den alternativa prognosen, som bygger på antaganden om ett ökat antal inflyttade, ger samma bild av den demografiska utvecklingen, som innebär att andelen kommuninvånare i arbetsför ålder minskar medan andelen äldre ökar i samma omfattning. Vi lever dessutom allt längre och är friskare längre upp i åldrarna.

Detta kommer att öka behovet av bostäder anpassade för den åldrande befolkningen. Genom att bygga bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade redan från början, minskar behovet av anpassning senare.

## **Trångboddheten ökar i Sverige.**

Trångboddhet kan ge konsekvenser för såväl hushållet och dess individer som för samhället i stort. Förutom de praktiska konsekvenserna som utrymmesbrist, så leder trångboddheten till en ökad förslitning på bostaden, psykiska och fysiska hälsoproblem.

I Lysekil finns enligt den svenska normen\* 186 hushåll som är trångbodda, vilket är 2,6 % av hushållen. Det är dubbelt så många ensamhushåll som sammanboende. Antalet trångbodda hushåll är störst i centrala Lysekil, och ungefär hälften av dessa hushåll finns på Badhusberget. I centrala Brastad finns 26 hushåll som är trångbodda. Övriga finns spridda som enstaka hushåll i övriga kommundelar.

*\* Definition av normen, se sidan 19*

## **Nyanlända**

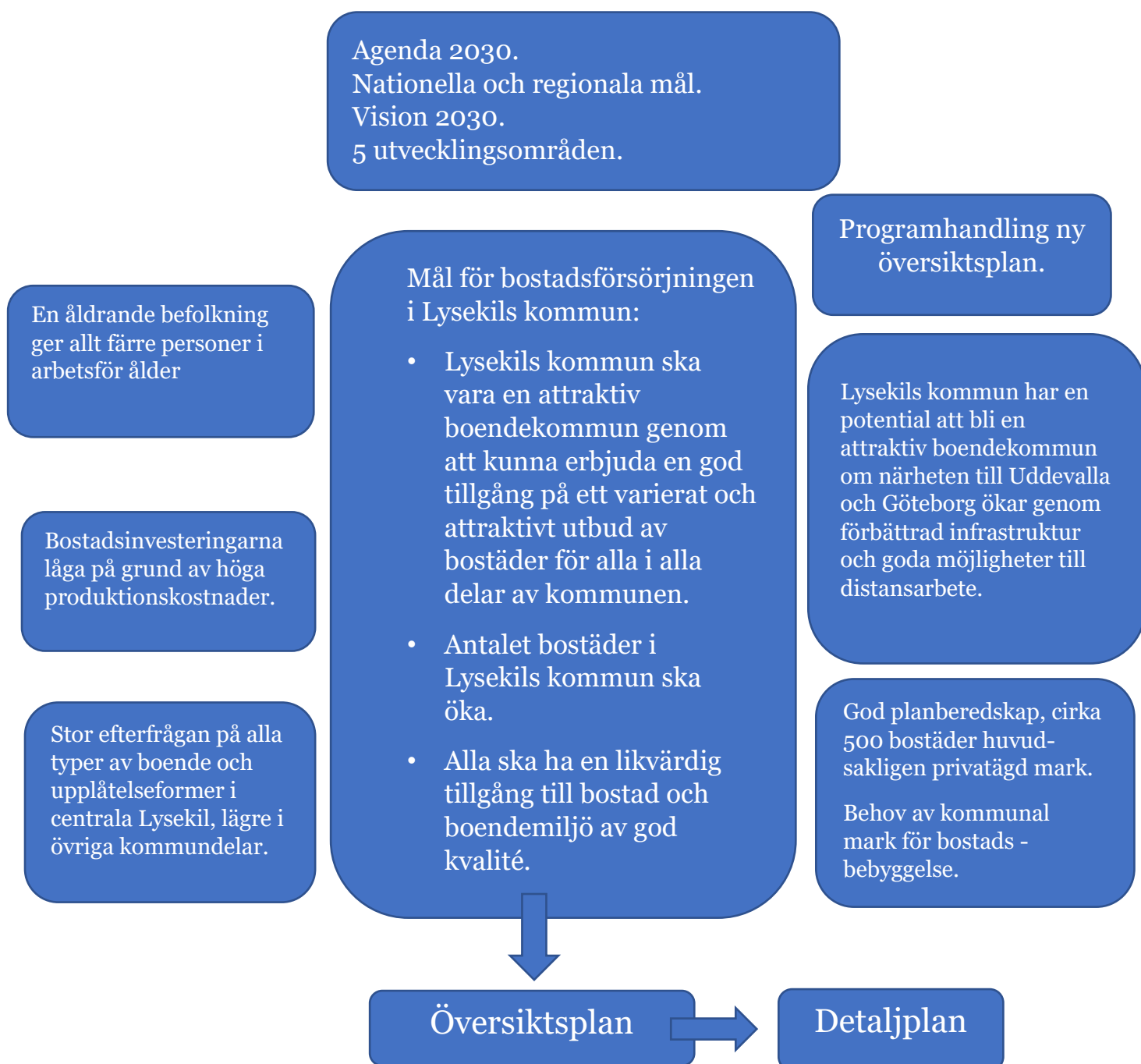
De flesta bedömare är överens om att det kommer att komma nya grupper med folk som är på flykt undan krig, förtryck eller naturkatastrofer. Samma förhållande gäller för ensamkommande barn och ungdomar. En särskild beredskapsplan bör tas fram

för hur kommunen ska agera när nästa stora grupp asylsökande kommer till vår kommun.

### Bostadssegregation

Erfarenheterna visar att det tar tid för en betydande del av de nyanlända personerna att etablera sig på arbetsmarknaden, och därför är det viktigt att det finns god tillgång till bostäder med låga boendekostnader.

För att nå målet om ett inkluderande, säkert, motståndskraftigt och hållbart samhälle bör det finnas denna typ av boende på olika platser i kommunen och inte koncentrerat till ett geografiskt område.



Figur 2 Sammanfattande beskrivning av viktiga faktorer för bostadsförsörjningen i Lysekils kommun.

Målet för området samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

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

### **Mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i Lysekils kommun**

- Bostadsbyggandet ska genomsyras av Agenda 2030.
- Bostadsbyggandet ska bidra till att skapa ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart samhälle.
- Lysekils kommun ska vara en attraktiv boendekommun året runt genom att kunna erbjuda en god tillgång på ett varierat och attraktivt utbud av bostäder för alla i alla delar av kommunen.
- Antalet helårsbostäder i Lysekils kommun ska öka.
- Alla ska ha likvärdig tillgång till bostad och boendemiljö av god kvalitet.
- Bostadsbyggandet ska bidra till att skapa ett inkluderande samhälle.

### **Riktlinjer för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i Lysekils kommun**

Kommunens strategi för att nå de uppsatta målen för bostadsförsörjning är att kommunens olika förvaltningar arbetar utifrån nedanstående riktlinjer.

- Kommunen ska genom ett varierande utbud av attraktiva tomter och bostäder med god social, teknisk- och transportinfrastruktur, vara ett starkt alternativ till storstaden och erbjuda goda möjligheter till distansarbete.
- Bostadsbyggandet ska bidra till att skapa ett inkluderande och socialt hållbart samhälle genom att se till att ny bebyggelse är funktionellt och socialt blandad, med en bredd av upplåtelseformer, storlekar och boendekostnader i hela kommunen. Barnperspektivet ska säkerställas i bostadsbyggandet.
- Nybyggnation av bostäder ska i första hand ske genom förtätning av stadskärnan och övriga tätorter och samhällen, med utbyggt kommunalt VA och i kollektivtrafiknära lägen. Vid förtätning ska den gröna strategin beaktas.

- En god planberedskap med färdiga detaljplaner ska upprätthållas, i en omfattning som klarar även oförutsedda och/eller större behov av nya bostäder.
- Kommunen ska äga och förvärva strategiskt viktig mark för att säkerställa utvecklingen av bebyggelsen på lång sikt.
- Antalet bostäder till ekonomiskt svaga hushåll ska öka.
- Inga hushåll ska behöva bo med en ofrivillig trångboddhet.
- Attraktiva boendeanternativ för äldre ska främjas.
- Nyproduktion av bostäder, större om- och tillbyggnation samt större renoveringar i det befintliga beståndet, ska ske på ett sätt som i största möjliga utsträckning gör bostäderna tillgängliga för alla.

## Planerade insatser

Kommunens nämnder ansvarar gemensamt för nästa steg i processen genom framtagande av konkreta planer för genomförande, men en nämnd är utsedd som huvudansvarig. Arbetet ska ske genom samverkan mellan berörda nämnder och deras förvaltningar.

*Samhällsbyggnadsnämnden har ansvaret för:*

- Utifrån beskrivna mål och riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning och de delar i programhandlingen för ny ÖP som rör eller har relevans för bostadsförsörjningen, ska lämpliga utbyggnadsområden för bostäder pekas ut i den nya ÖP.
- Utbyggnadsområden på kommunal mark ska prioriteras alternativt ska lämpliga markområden pekas ut som strategisk viktig mark att förvärva för bostadsförsörjning.
- En inventering och analys av potentialen för åretruntbebyggelse i kommunens fritidshusområde ska genomföras, med utgångspunkt i riktlinjerna för bostadsförsörjning.
- En tillgänglighetsinventering av det befintliga bostadsbeståndet ska genomföras för att utreda potentialen för äldre att bo ändamålsenligt i det ordinarie bostadsbeståndet. I inventeringen ska även ingå att utreda möjligheterna till vardaglig samvaro och ett meningsfullt sammanhang i boendet.
- En tillgänglighetsinventering av det befintliga bostadsbeståndet ska ge en grund för att tillse att behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning är tillgodosett på ett tillfredställande sätt.
- Kommunen ska förvärva ett lämpligt antal fastigheter som upplåts till personer som inte klarar ett boende i de hyresrätter som kommunen kan erbjuda genom de sociala kontrakten, istället för att som idag hyra av privata fastighetsägare.

### *Socialnämnden har ansvaret för*

- Kommunen ska tillse att det finns tillräckligt antal nya platser för särskilt boende.
- För personer med låg betalningsförmåga som i dagsläget inte har möjlighet att få ett förstahandskontrakt på en hyresrätt, ska kommunen jobba aktivt med möjligheten för denna grupp personer att få förstahandskontrakt, till exempel genom konceptet ”bostad först” (Mer information om konceptet ”bostad först” finns på [www.bostadforst.se](http://www.bostadforst.se)).

### *Kommunstyrelsen har ansvaret för*

- En särskild beredningsplan ska tas fram för hur kommunen ska agera när nästa stora grupp asylsökande kommer till vår kommun, där en plan för bostadshänvisning ska ingå med syfte att motverka bostadssegregation.
- Att tillse att behovet av bostäder till ekonomiskt svaga hushåll och ett varierat boende för de allt fler äldre i befolkningen tillgodoses.
- I samarbete med LysekilsBostäder AB inventera och åtgärda eventuell ofrivillig trångboddhet i allmännyttans bostadsbestånd.
- Kommunen ska analysera och beskriva hur barnperspektivet i bostadsbyggandet ska beaktas.

## Analys av bostadsförsörjningen i Lysekils kommun

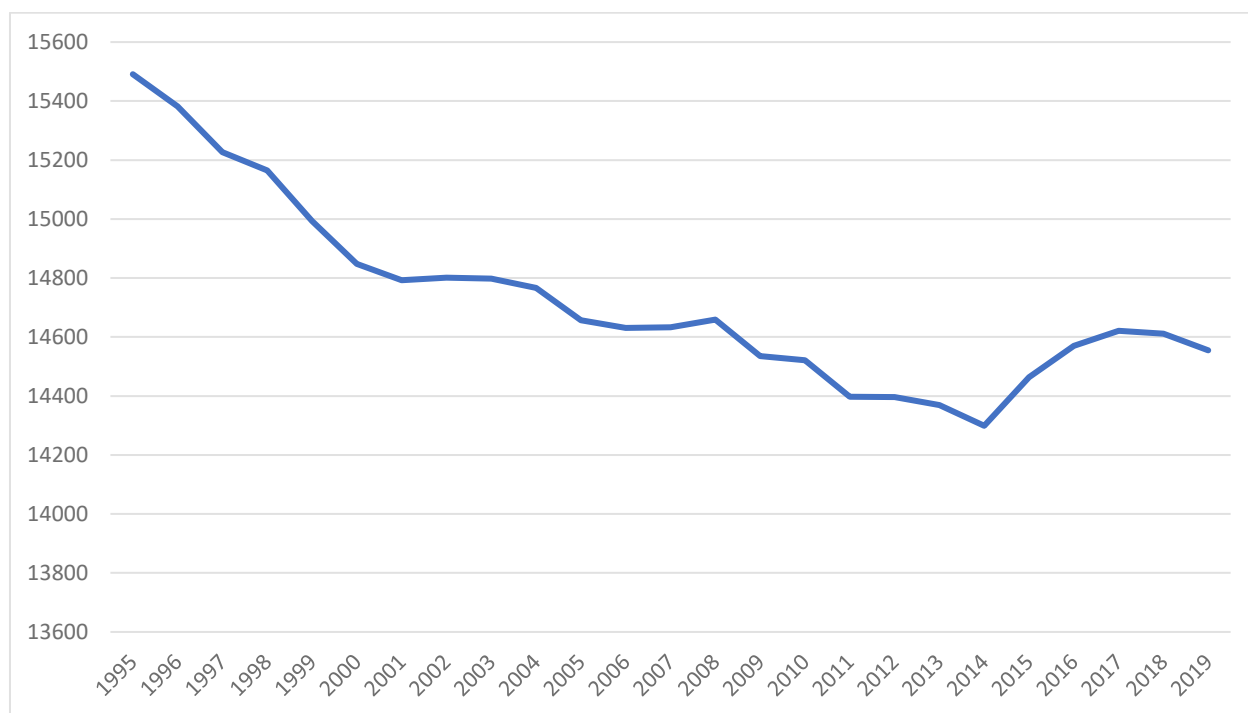
### Befolkningsutveckling och demografi

#### *Befolkningsutveckling 1968 – 2019*

Anläggandet av Preemraff, som invigdes 1975, har haft stor betydelse för befolkningsutvecklingen i Lysekil. Befolkningen ökade med över 1 000 personer mellan år 1972–1974. Man kan också se att de olika utbyggnader som genomförts på Preemraff har haft en positiv påverkan på befolkningsutvecklingen.

Även invandringen har haft betydelse för befolkningsutvecklingen. Bland annat kom en grupp personer från Chile och Mellanamerika under åren 1988–1990. Under åren 1993–1995 kom ett större antal personer från det krigshärjade Bosnien–Hercegovina.

Från år 2006 och framåt har invandringen ökat och huvudsakligen bestått av invandring från Irak, Somalia och Syrien. Den senaste invandringsvågen 2015 har gett ett tydligt avtryck i befolkningskurvan, den första befolkningsökningen sedan 1994. År 2019 minskade befolkningen åter med 56 personer, och den negativa befolkningsutvecklingen har fortsatt även under 2020.



#### *Prognos för befolkningsutvecklingen fram till 2030*

Lysekil är en landsbygdskommun i närheten av regionens tillväxtmotor, Göteborg.

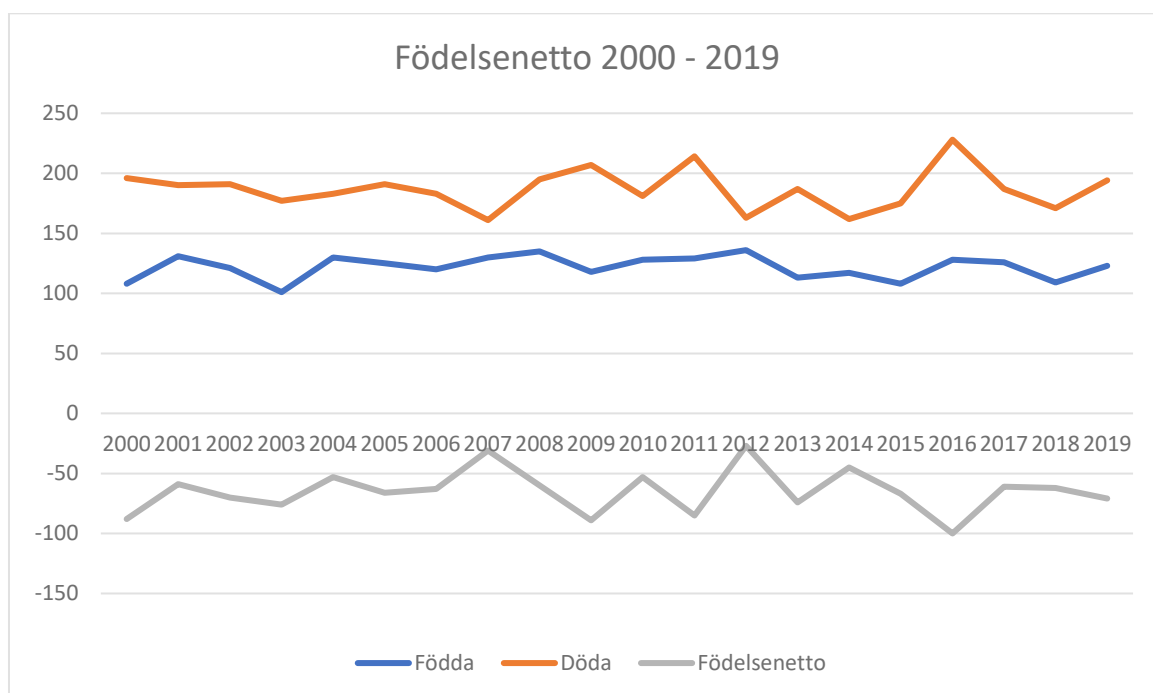
Närheten till en stor arbetsmarknad i trestadskommunerna (Uddevalla, Trollhättan och Vänersborg) gör att kommunen har en stor potential att utvecklas till en attraktiv boendekommun. Redan idag utgör Trestadskommunerna de främsta pendlingskommunerna tillsammans med våra grannkommuner Sotenäs och Munkedal.





Lysekils kommun hade 14 555 invånare den 31 december 2019. Kommunen har i likhet med många andra landsbygdskommuner haft en minskande och åldrande befolkning, men mellan åren 2015 - 2018 har kommunen haft en viss befolkningsökning, främst beroende på en stor inflyttning.

Inflyttningen berodde i stort sett uteslutande på ett stort antal nyanlända. Födelsenettet har dock hela tiden varit negativt, det vill säga att det dör fler än det föds.

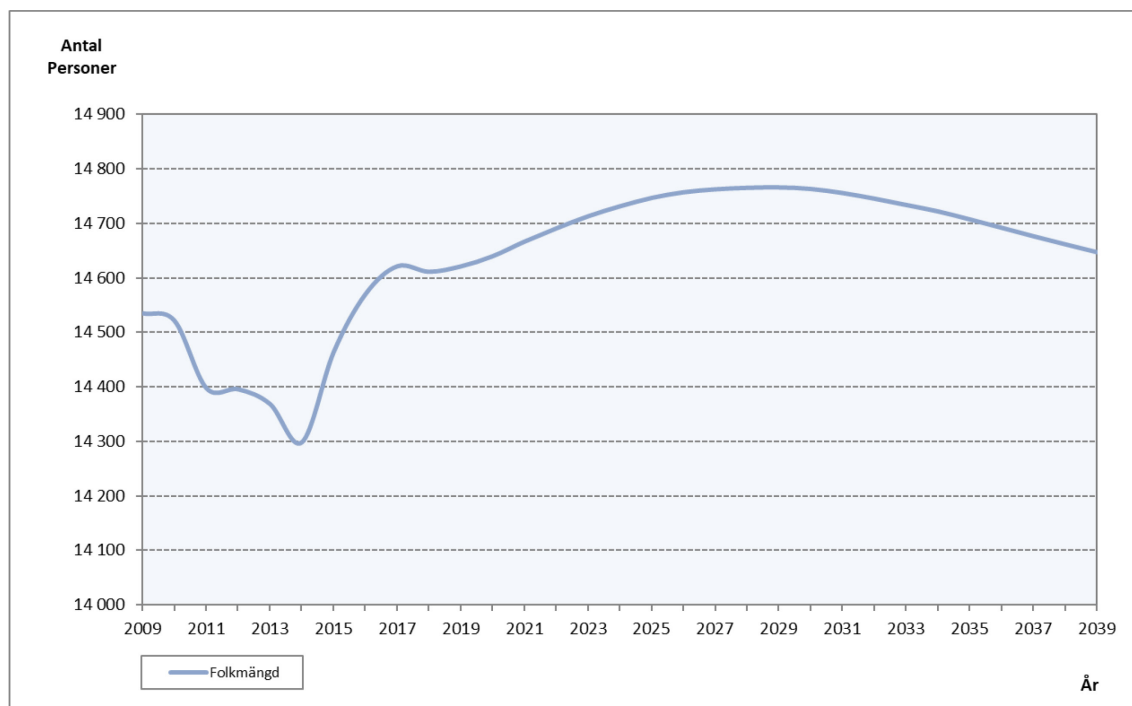


Enligt den befolkningsprognos för åren 2018–2030 som SCB tagit fram, kommer kommunen ha en något ökande befolkning under de närmaste åren, men ökningen kommer att stagnera.

Prognosen bygger på befolkningssiffror för de senaste tio åren och därmed har även det stora antalet asylsökande som fick uppehållstillstånd under åren 2015–2017 räknats in i underlaget för prognosen.

Stagnationen verkar ha inträffat snabbare än i SCB prognos där kommunen enligt prognosen skulle ha haft en befolkningsökning på 10 personer mellan år 2018 och år 2019. Istället blev antalet folkbokförda istället 56 personer färre. Detta beror sannolikt på att det stora antalet asylsökande som fick uppehållstillstånd i kommunen har valt att flytta från kommunen när etableringsfasen var över.

I diagrammet nedan visas den befolkningsprognos som Statistiska Centralbyrån gjorde 2019 för kommunen för perioden 2019–2030.



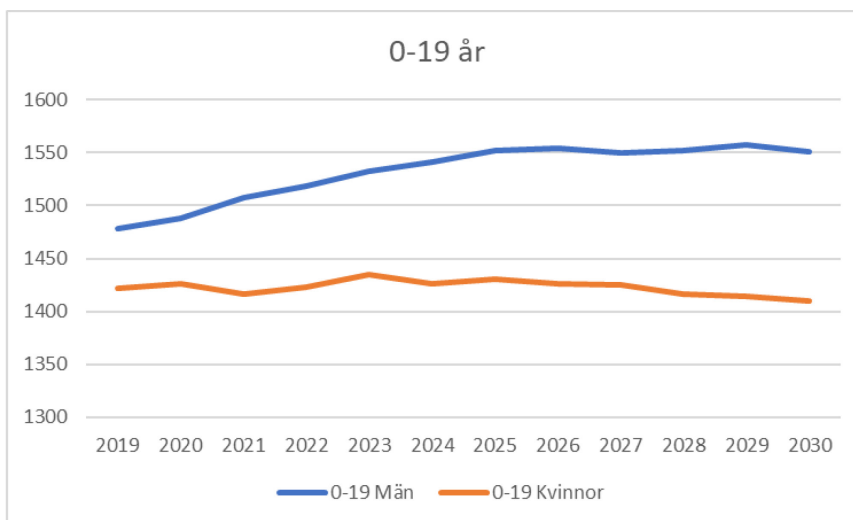
#### *Prognos för befolkningsutvecklingen för olika åldersgrupper 2019 - 2030*

Nedanstående diagram är baserade på Statistiska Centralbyråns befolkningsprognos från 2019.

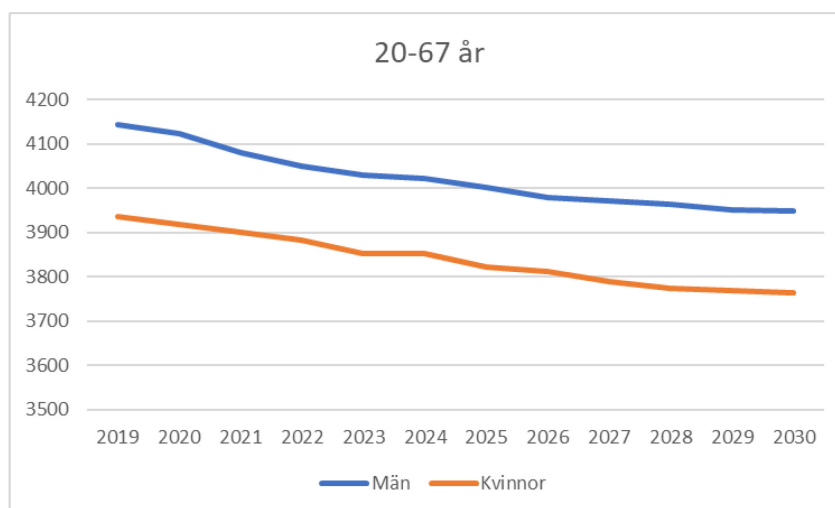
Antal barn och ungdomar i åldern 0–19 år kommer att bli i stort sett oförändrat under prognosperioden, medan antalet personer i arbetsför ålder kommer att minska. Antalet personer över 67 år kommer att öka fram till 2030.

Det betyder att en allt mindre andel yrkesaktiva kommer att försörja en växande skara äldre, vilket kommer att medföra att de offentliga finanserna blir mycket pressade.

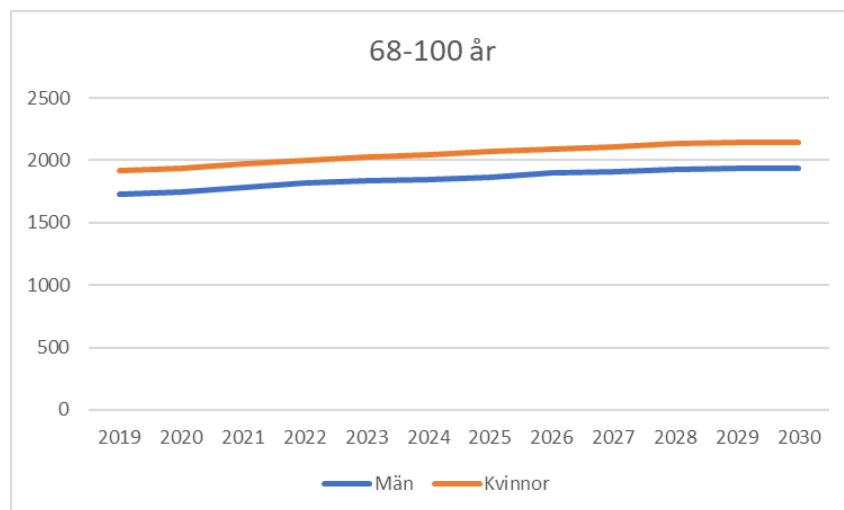
Den demografiska utvecklingen är en utmaning för Lysekil, där åtgärder som bidrar till en ökad inflyttning, och att fler yngre stannar kvar eller flyttar tillbaka till kommunen, blir mycket viktiga för den framtida samhällsutvecklingen.



Diagrammet visar att antalet pojkar i åldern 0–19 år ökar medan antalet flickor minskar med ungefär samma antal, och antalet barn och unga under perioden blir i stort sett oförändrad.



Antalet personer i arbetsför ålder (20–67 år) minskar för både män och kvinnor men minskningen planar ut någon mot slutet av prognoshorisonten.



Antalet personer i åldern 68–100 ökar något under perioden, ungefär lika mycket för män som för kvinnor.

### **Lysekil kan utvecklas till en attraktiv boendekommun i Göteborgsregionen**

Företaget Kairos Future genomförde 2018 en studie, ”stora jobbstudien för platsbundna verksamheter, Preem & Lysekil – framtidens arbetsmarknad och kompetensförsörjning”.

Enligt studien har Lysekils kommun stora möjligheter att bli en attraktiv boendekommun i utkanten av tillväxtregionen kring Göteborg. Starkaste pendlingsrelationerna är med Uddevalla, Sotenäs, Munkedal och Göteborg.

Lysekils kommun har en position i arbetsmarknadsnätverket som är fördelaktig i meningen att koppling finns mot kommunerna i trestadskommunerna Uddevalla, Trollhättan och Vänersborg och övriga kommuner i Göteborgsregionen.

Förbättrad kollektivtrafik, väginfrastruktur, framförallt förbättringar på väg 161 och 162, och en god bredbandstillgång är därmed viktiga faktorer för att kommunen ska utvecklas till ett attraktivt boendeanternativ för personer med arbetsplats i någon av kranskommunerna, i trestadsområdet eller i arbetsmarknadsregion Göteborg.

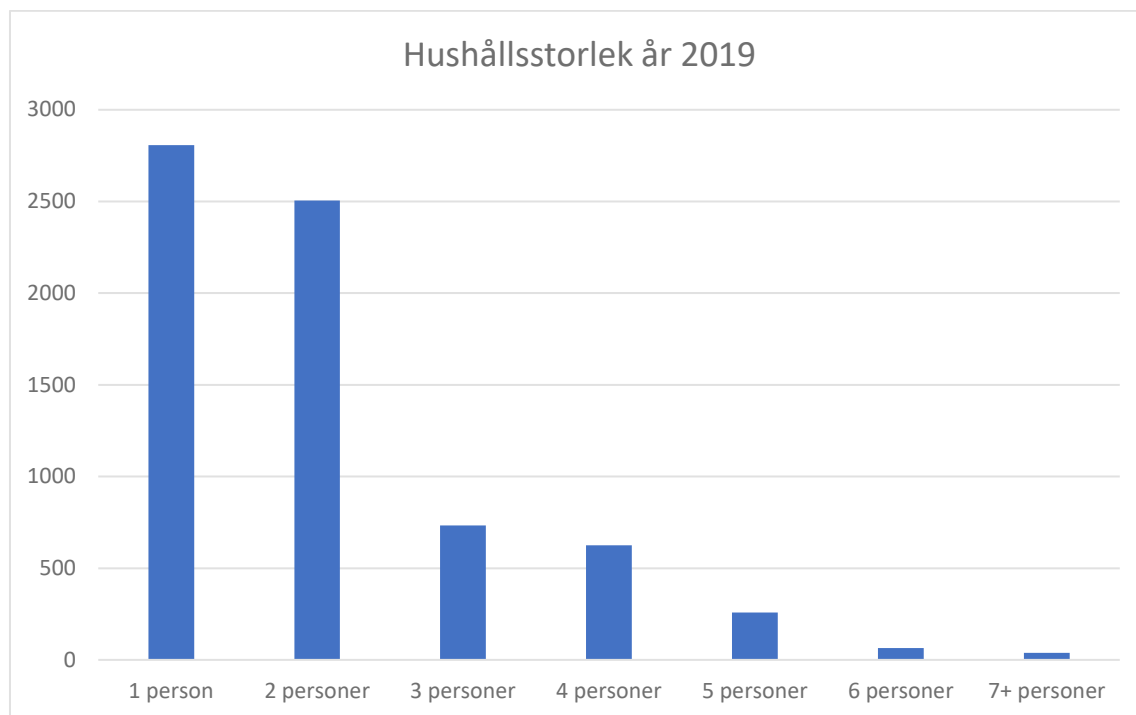
Även andra faktorer är av stor betydelse för om människor ska välja att bosätta sig i kommunen. I en enkätstudie som gjordes inom ramen för den ovan nämnda studien svarade de tillfrågade att följande faktorer är viktigare än bra arbetsmöjligheter för platsens attraktivitet:

- Tryggt/låg brottslighet.
- Att det är nära till naturen.
- Att det är lugnt.
- Bra bostäder.
- Nära till vatten, hav eller sjö.
- Att det är bra kommunikationer.
- Att det är rent och snyggt.
- Nära till affärer.
- Att det är vackert.
- Mycket parker/grönområden.

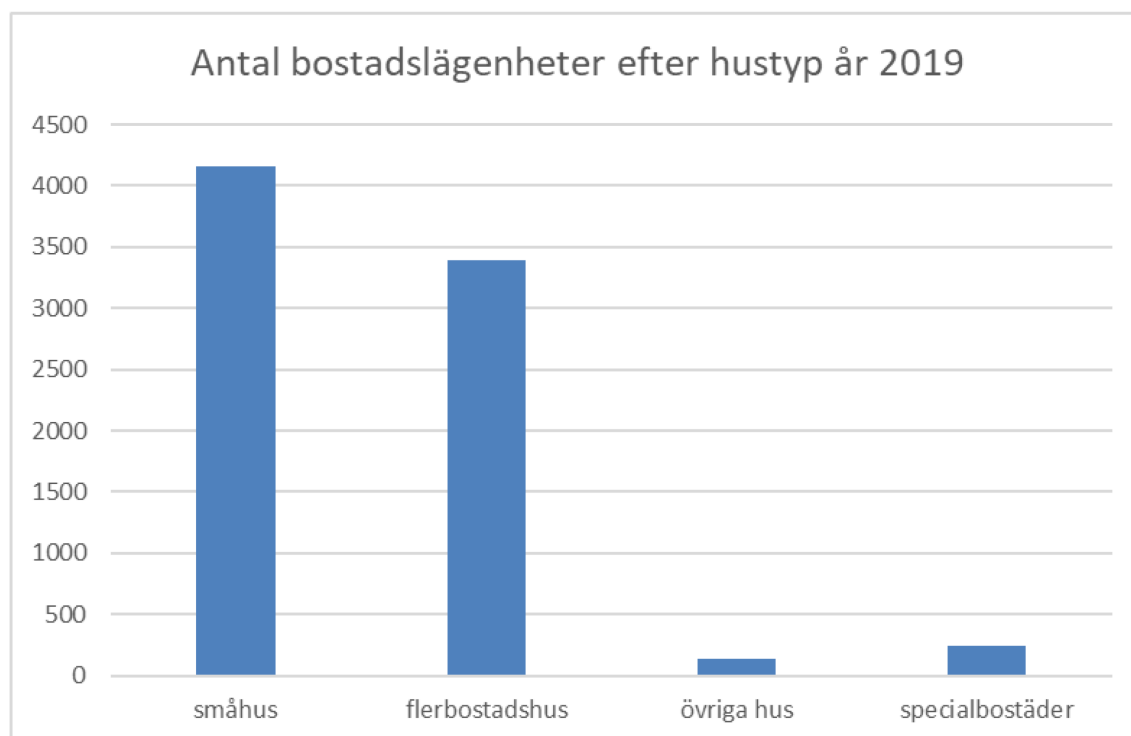
## Bostadsmarknaden

### Nuvarande bostadsbestånd och antal hushåll

Den 31 december 2019 fanns det 14 555 folkbokförda personer i Lysekils kommun fördelat på 7034 hushåll. Hushållens storlek är fördelad enligt nedanstående diagram:



Enligt Statistiska Centralbyrån var samtidigt antal bostadslägenheter\* i bostadsbeståndet 7 933 fördelat enligt nedanstående diagram:



\* Med bostadslägenhet avses en sådan lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.

Det innebär att det finns 899 bostadslägenheter i Lysekil som det inte finns någon folkbokförd person på. Detta behöver dock inte innebära att dessa lägenheter är tomma och tillgängliga på bostadsmarknaden.

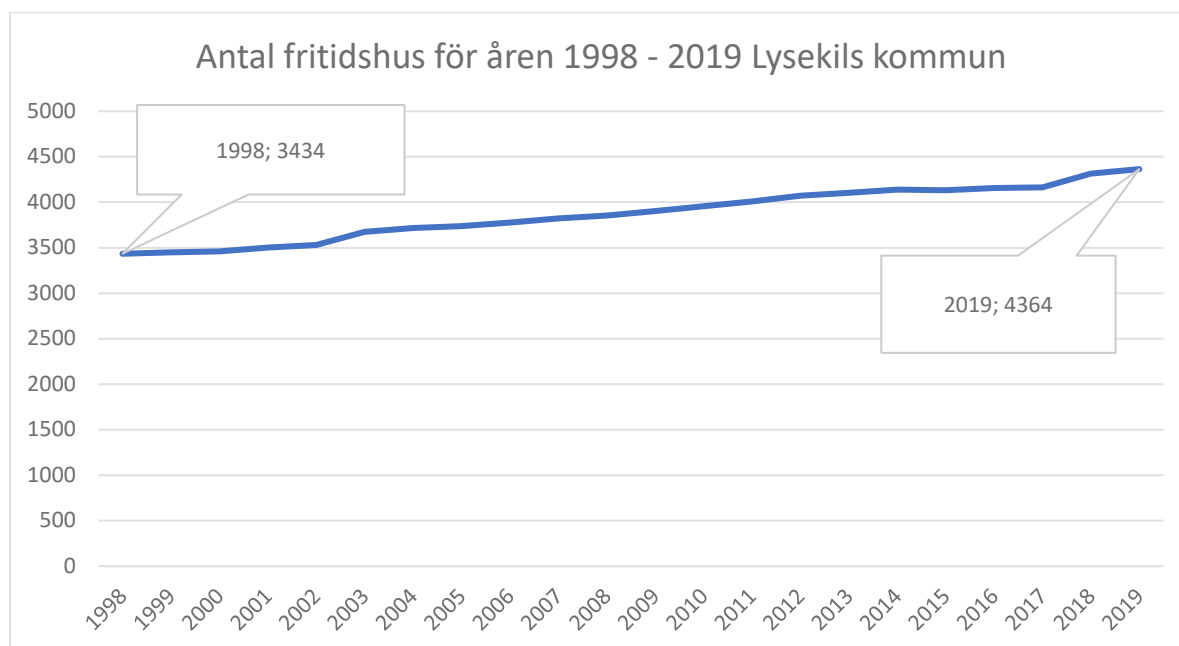
Det kan finnas flera orsaker till detta, till exempel fritidsboende eller att man har dubbelt boende (man kan bara vara folkbokförd på en lägenhet) eller att lägenheterna nyttjas till annat än boende.

### **Fritidshus och delårsboende**

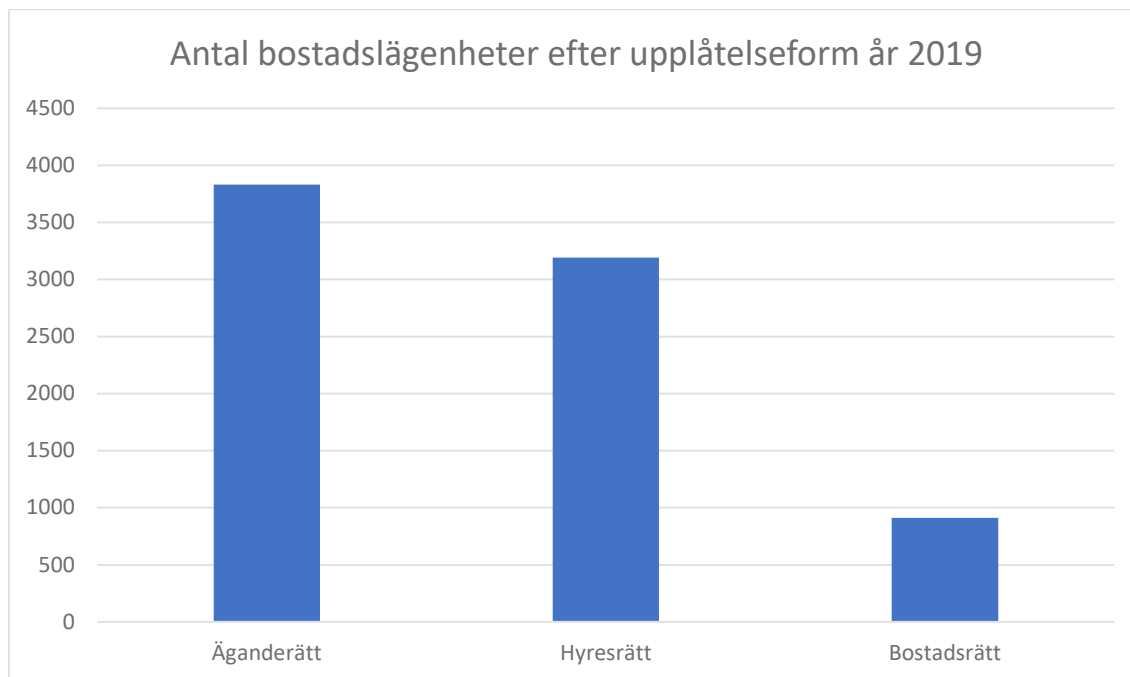
Antal fritidshus 2019 var enligt SCB 4 364, men siffran avser endast småhus utan folkbokförda personer. Många av våra fritids- och delårsboende bor i lägenheter, och därför är siffran missvisande om man vill få av hur många bostäder i kommunen som ägs eller hyrs av personer som är folkbokförda i en annan kommun.

I bilaga 4 och 5 finns kartor som visar var fritidshusen är belägna i kommunen. Med tanke på de 899 bostadslägenheterna där det inte finns någon folkbokförd person är antalet bostäder i form av bostads- och hyresrätter, som används som fritids- och delårsboende snarare cirka 5 000.

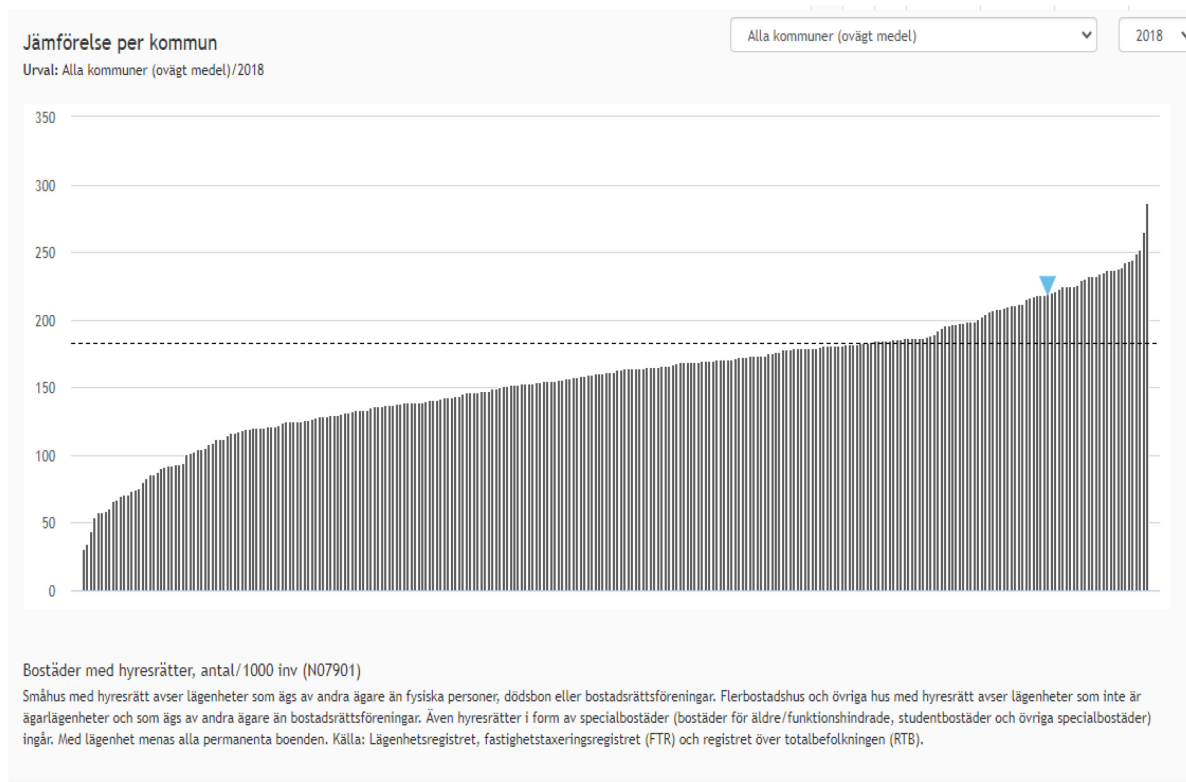
Antalet fritidshus, det vill säga småhus utan folkbokförd person har ökat med nästan 1 000 de senaste tjugo åren, och man anta att utvecklingen för andra typer av boende främst bostadsrätter också har ökat.



Det är inte oväntat äganderätt som dominerar upplåtelseformen för bostäder i Lysekils kommun med tanke på att småhus är den dominerande hustypen. Därefter kommer hyresrätter, där ungefär en tredjedel av bostäderna finns i det kommunala bostadsbolaget LysekilsBostäder AB.



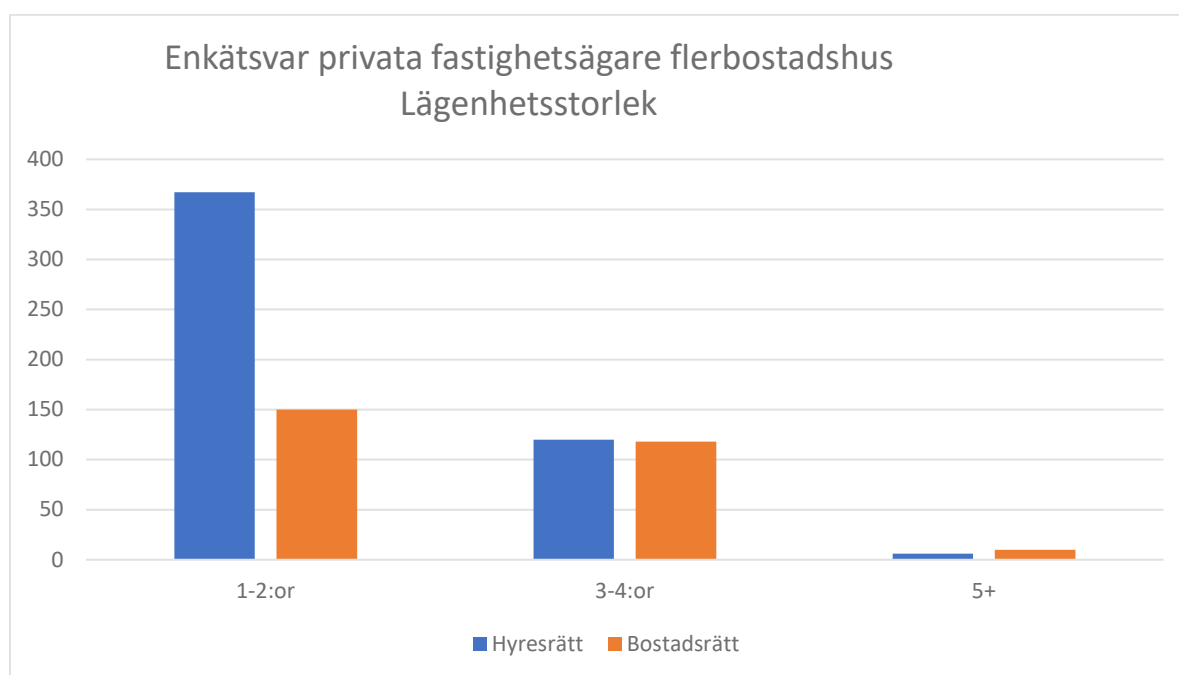
Lysekils kommun har en hög andel hyresrätter per tusen invånare jämfört med landets övriga kommuner, och särskilt om man jämför med mindre kommuner i landet.





En enkätundersökning till alla privata fastighetsägare till flerbostadshus (62 % svarsfrekvens) visar att de mindre lägenheterna dominerar i hyresrättsbeståndet, medan det är en jämn fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter när det gäller lägenheter med tre till fyra rum.

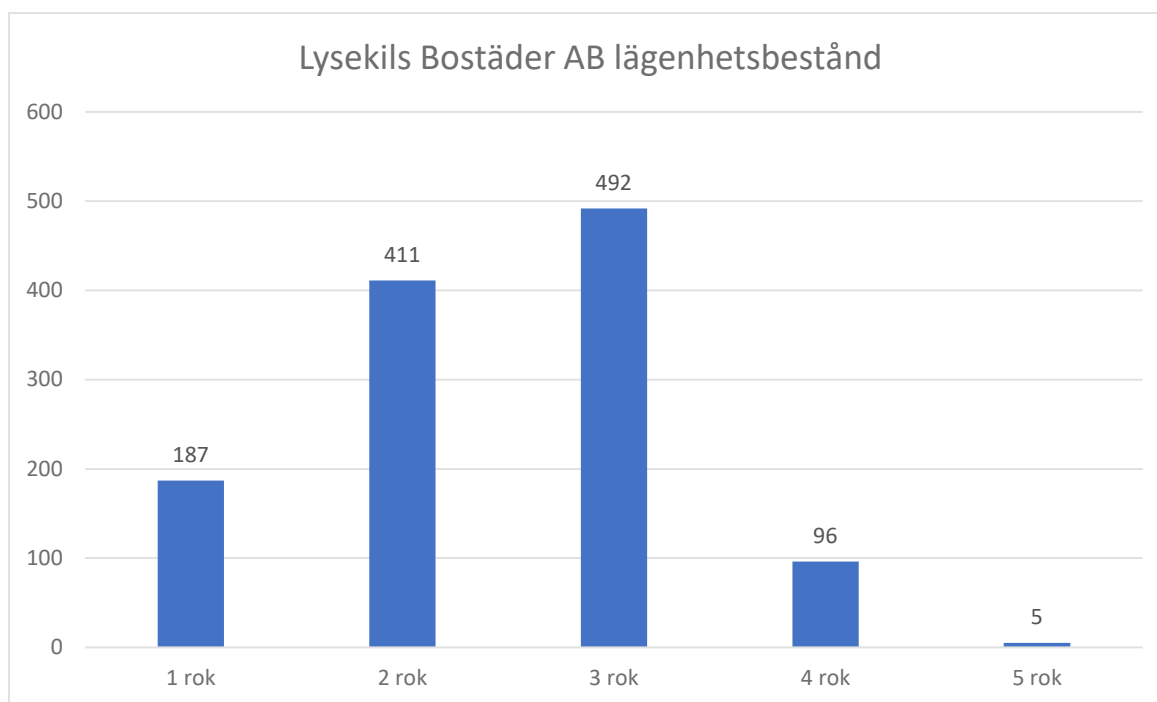
Av de 42 fastighetsägare till flerbostadshus som svarat på enkäten är det bara totalt 16 femrumslägenheter som redovisats, där bostadsrätterna står för 10 av dessa.



### LysekilsBostäder AB bostadsbestånd

Allmännyttan är kommunala bostadsföretag över hela Sverige med uppgift att erbjuda goda hyresbostäder för alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp. Bostadsföretagen ska ta ett aktivt samhällsansvar och samtidigt bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Lysekils kommun äger ett kommunalt bostadsbolag, LysekilsBostäder AB. Enligt uppgifter lämnade av LysekilsBostäder AB har man totalt 1 191 lägenheter med en fördelning på olika storlekar enligt nedanstående tabell. Det innebär att ungefär en tredjedel av antalet lägenheter i flerbostadshus ägs av LysekilsBostäder AB, huvudsakligen hyresrätter.



### **Trångboddhet**

Trångboddheten ökar i Sverige. I storstadskommunerna lever idag var fjärde person under den svenska normen (norm 3) för trångboddhet. Det finns flera olika normer för trångboddhet, men den norm (norm 3) som Boverket använder är att, förutom kök, badrum och vardagsrum så ska alla barn och vuxna/par ha ett eget sovrum.

I Sverige är barnfamiljer mer trångbodda än hushåll utan barn. Det är vanligare att ensamstående med barn bor trångt än att sammanboende barnfamiljer gör det. Utrikes hushåll har en högre trångboddhet än inrikes hushåll och barnfamiljer med utländsk bakgrund är överrepresenterade bland de trångbodda hushållen. I hyresrätt är drygt hälften av barnfamiljerna med utländsk härkomst trångbodda vilket kan jämföras med var tredje familj med svensk bakgrund.

I Lysekil finns enligt den svenska normen (norm 3) 186 hushåll som är trångbodda, vilket är 2,6 % av hushållen. 131 av dessa är ensamhushåll och av övriga är 55 sammanboende. Antalet trångbodda hushåll är störst i centrala Lysekil (159), och ungefär hälften av dessa hushåll finns på Badhusberget (77). I centrala Brastad finns 26 hushåll som är trångbodda. Övriga finns spridda som enstaka hushåll i övriga kommundelar.

Trångboddhet kan ge konsekvenser för såväl hushållet och dess individer som för samhället i stort. Förutom de praktiska konsekvenserna som utrymmesbrist, så leder trångboddheten till en ökad förslitning på bostaden, psykiska och fysiska hälsoproblem.

Trångboddheten kan innebära problem för barnen att hitta en plats för skolarbete och läsläsning, vilket kan leda till försämrat skolresultat. Trängsel i hemmet kan också göra att barn mer eller mindre uttalat tvingas spendera mycket av sin fritid utanför hemmet. Ofta är det äldre pojkar som väljer att tillbringa sin fritid i de

centrala av staden. Detta minskar den sociala kontrollen från föräldrarna, släktingar och vänner.

Trångboddhet framställs ofta som ett problem i samhället, men all trångboddhet behöver inte vara ett problem. Studier visar att man bör skilja mellan frivillig och ofrivillig trångboddhet, eftersom betydligt färre hushåll upplever sig som trångbodda än vad den nuvarande normen definierar som trångboddhet. För att komma åt den problematiska trångboddheten borde fokus läggas på att urskilja frivillig och ofrivillig trångboddhet.

Det kan dock befaras att de som lever i extrem trångboddhet, dvs hushåll där minst tre personer delar sovrum, drabbas av negativa hälsoeffekter som i flera internationella studier har kopplats till trångboddhet.

### **Bostadssegregation**

Erfarenheterna visar att det tar tid för en betydande del av de nyanlända personerna att etablera sig på arbetsmarknaden, och därför är det viktigt att det finns god tillgång till bostäder med låga boendekostnader.

För att nå målet om ett inkluderande, säkert, motståndskraftigt och hållbart samhälle bör det finnas denna typ av boende på olika platser i kommunen och inte koncentrerat till ett geografiskt område.

Nya planer för bostäder bör innehålla bostäder av olika typer, upplåtelseformer och storlekar.

### **Efterfrågan på bostäder**

Om man utgår från hur bostadsmarknaden har sett ut sedan den nuvarande översiktsplanen antogs 2006, är det främst i och omkring Lysekils stad som den framtida efterfrågan kommer att vara störst, vilket också stämmer med den signal som mäklare och fastighetsägare till flerbostadshus förmedlar.

Det finns ett behov av alla typer av bostäder och upplåtelseformer i attraktiva lägen i centrala Lysekil, medan någon sådan efterfrågan inte är tydlig i övriga kommundelar. Det finns också en stor efterfrågan på byggklara villatomter i centrala Lysekil, men inte i de övriga kommundelarna.

I bilaga 3 finns aktuell information om LysekilsBostäder AB bostadskö.

Kommunens tomtkö innehåller inte någon information om de hushåll/personer som står i kön (mer än kontaktuppgifter).

Det finns behov av billiga bostäder för ekonomiskt svaga hushåll. I Lysekil är det ensamstående kvinnor med barn 0-19 år som är den hushållsgrupp med lägst disponibel inkomst, följt av kvinnor utan barn, i åldrarna 20- 64 år enligt SCB statistik för 2018. Ensamstående kvinnor har lägre disponibel inkomst än män oavsett åldersgrupp (20-80+).

Med tanke på att befolkningen blir allt äldre, och samtidigt friskare allt längre upp i åldrarna, kommer efterfrågan på olika typer av mellanboenden (till exempel seniorboende och trygghetsboende) att öka. Även behovet av särskilt boende kommer att öka fram till 2030.

Den växande marina och maritima forskningen på Kristineberg och växande marina och maritima näringar väntas öka antalet personer som vill bosätta sig i Lysekils kommun, främst på Skaftö.

Besöksnäringen väntas öka och leda till ökad efterfrågan på bostäder.

### **Flyttkedjor**

Befolkningen blir allt äldre men också allt friskare längre upp i åldrarna. En satsning på olika former av så kallade mellanboenden, det vill säga olika former av trygghets- eller seniorboenden skulle stimulera flyttkedjor.

Många ensamhushåll bestående av äldre bor i stora bostäder som skulle kunna bli tillgängliga på bostadsmarknaden om det fanns attraktiva boendeanternativ för ensamhushållen.

### **Marknadsförutsättningar**

Lysekils kommun har i dagsläget en planberedskap för byggande av cirka 500 nya bostäder inom en femårsperiod. Planerna är huvudsakligen på privat mark, så det förutsätter en privat byggherre för att det ska resultera i fler bostäder eller att kommunen förvärvar mark som ska användas för bostadsbyggande.

LysekilsBostäder AB är kommunens allmännyttiga bostadsbolag och har därmed en viktig roll för tillskapandet av framförallt nya hyresrätter i kommunen. På grund av nuvarande lagar och regelverk, har bolaget svårt att kunna genomföra projekt i alla kommundelar. Bolagets nyproduktion kommer huvudsakligen att ske i Lysekils stad.

Höga produktionskostnader och de nya kreditrestriktionerna\* gör att bostadsinvesteringarna i Sverige som helhet har gått ner kraftigt, men verkar vara på väg att åter stabiliseras. Det har också lett till att de byggprojekt för flerbostadshus som genomförts i Lysekil de senaste åren nästan uteslutande är produktion av bostadsrätter.

Enligt Fyrbodals kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten 2019 är de fem största hindren för bostadsbyggande:

- Höga produktionskostnader.
- Brist på detaljplan på attraktiv mark.
- Överklaganden av detaljplaner.
- Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor.
- Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser för bostadsbyggande.

*\* Kreditrestriktionerna utgörs av den samlade effekten av bolånetak, amorteringskrav och bankernas så kallade KALP-kalkyler (kvar att leva på).*

### **Befintligt bestånd motsvarar 150 års byggande**

I Lysekils kommun finns idag cirka 7 900 helårsbostäder där hälften är småhus. Givet ett byggande av omkring 56 bostäder per år (genomsnittet i Lysekil 1975 - 2018),

motsvarar det befintliga beståndet 150 års bostadsproduktion, vilket visar på vikten av att använda de redan byggda bostäderna på ett innovativt och ändamålsenligt sätt.

Genom om- och tillbyggnad av det befintliga bostadsbeståndet finns en stor potential att möta ungas, nyanländas och äldres behov av bostäder till lägre kostnader.

### **Förväntat bostadsbyggande**

Nya bostäder byggs huvudsakligen i privat regi i Lysekils kommun. Med tanke på den kärva bostadsmarknaden krävs det en förändring av den nationella bostadspolitiken, ändrade kreditregler och ett flertal nya arbetstillfällen i kommunen för att få skjuts på efterfrågan, och därmed på bostadsbyggandet.

LysekilsBostäder AB har planer på tillskapande av sammanlagt 120 nya hyreslägenheter inom den närmaste femårsperioden.

Planberedskapen i kommunen är god och kan möta en ökad efterfrågan på färdigplanerade områden för bostäder.

### **Nulägesanalys – områden för tätortsutbyggnad och förtätning av bostadsområden.**

Nedanstående är text tagen ur en nyligen genomförd nulägesanalys på de i ÖP 2006 utpekade områdena för tätortsutbyggnad och förtätning av bostadsområden\*:

” Förutom i Lysekils tätort har utpekade områdena inte exploaterats i den grad som man satte som mål i ÖP 06. Ett fåtal områden i kommunens övriga delar sticker dock ut, och antalet bostäder har här ökat. Gemensamt för dessa områden är att de numera har kommunalt VA och ingår i LEVAs verksamhetsområde. ”

”Nulägesanalysen visar vart ett utvidgat strandskydd omöjliggör nybyggnation. Samtidigt har områden utan kommunalt VA inte haft någon tillväxt sedan områdena blev utpekade i ÖP 06, vilket kan bidra till att indikera vart man i framtiden borde satsa/undvika exploatering.

Programmet till ny ÖP flaggar för att Lysekils kommun bör satsa på bostäder åt alla, och att det i framtiden behövs fler hyresbostäder och bostäder för äldre. För att säkra den målsättningen behöver fler utpekade markområden placeras på kommunalt ägd mark jämfört med ÖP 06.

Områden för ny byggnation och förtätning/komplettering ska pekas ut i den nya översiktsplanen. Detta kan ske genom att det arbetas vidare med, och refereras tillbaka till de, politiskt beslutade, ställningstaganden i programhandlingen till en ny ÖP. ”

\*Nulägesanalysen är upprättad av Cecil Olausson, avdelningen för plan och bygg, samhällsbyggnadsförvaltningen, augusti 2019.

### **Bostäder för alla – riktade insatser**

Kommunen har skyldighet att tillse att alla medborgare ska kunna finna en ändamålsenlig bostad på marknaden. På en balanserad bostadsmarknad ska det finnas bostäder för livets olika skeden liksom för samtliga socioekonomiska grupper.

Kommunen har ett utvidgat ansvar att stödja personer som av olika skäl har svårighet att ordna en bostad på den öppna marknaden eller den som behöver någon form av anpassat boende på grund av funktionsnedsättning. Kommunen utför även anpassning av bostäder för att underlätta kvarboende i den egna bostaden.

## **Äldre**

Utifrån SCB befolkningsprognos, så ökar både andelen och antalet äldre fram till 2030, vilket även påverkar bostadsmarknaden.

För friska äldre personer handlar det om att bostadsmarknaden ska kunna erbjuda ändamålsenliga alternativ till en befintlig större lägenhet eller villa, för att frigöra bostäder i det befintliga beståndet och på detta sätt stimulera flyttkedjor.

För friska äldre personer med behov av visst stöd finns idag olika former av så kallade mellanboenden, det vill säga trygghets- eller seniorboenden. Efterfrågan på dessa kan förväntas öka i takt med att antalet äldre ökar, samtidigt som vi blir allt friskare längre upp i åldrarna. Det finns redan idag en uttalad efterfrågan på trygghetsboende i Grundsund på Skaftö.

Nyproduktion av denna typ av bostäder är inget alternativ för ekonomiskt svaga personer, och därför är det viktigt att utreda möjligheten att tillskapa denna typ av mellanboenden i det befintliga bostadsbeståndet.

För äldre med vårdbehov är hemtjänst det första alternativet, följt av vård på särskilt boende om behovet av vård är större. Genomsnittskostnaden är ungefär dubbelt så hög för särskilt boende jämfört med hemtjänst i den egna bostaden.

När det gäller äldre är det inte bara tillgängligheten som är viktig, utan också möjligheten till gemenskap och socialt sammanhang. Ensamhet och otrygghet är en betydande bakomliggande faktor till psykisk ohälsa bland äldre, något man bör beakta om fler äldre med vårdbehov bor kvar i sina bostäder med hemtjänst.

Om möjligheten att bo ändamålsenligt i det ordinarie bostadsbeståndet ökar så finns det också möjlighet att stödet från socialtjänsten skjuts upp eller minskar. En tillgänglighetsinventering i det befintliga bostadsbeståndet skulle ge ett bra underlag för att utreda hur stor denna potential är. I inventeringen bör även ingå att utreda möjligheterna till vardaglig samvaro och ett meningsfullt sammanhang i boendet.

Socialförvaltningen har gjort en prognos för framtida behov av särskilt boende genom en rak framskrivning av platsbehov utifrån SCB:s befolkningsprognos för Lysekils olika delområden 2019-2039 och genomsnittlig nyttjandegrad åren 2015-2017 per åldersgrupp.

Enligt socialförvaltningens prognos kommer behovet av boendeplatser överstiga nuvarande utbud (180 platser) år 2024. Runt 2030 beräknas behovet av särskilt boende i kommunen överstiga utbudet med 40 platser, vilket är den storlek som behövs för optimalt resursutnyttjande.

## **Personer med funktionshinder**

Socialförvaltningen ser ett behov av fler bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet som är funktionella och anpassade för personer med funktionsnedsättning.

En tillgänglighetsinventering av det befintliga bostadsbeståndet hade gett en grund för att tillse att behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning är tillgodosett på ett tillfredställande sätt.

## **Ekonomiskt svaga hushåll och särskilt utsatta personer**

Hos socialtjänsten ansöker personer, som inte själva kan ordna en bostad, om stöd. Det handlar framförallt om personer som av olika anledningar står utanför arbetsmarknaden, nyanlända och akut bostadslösa personer.

För personer med låg betalningsförmåga som inte har möjlighet att få ett förstahandskontrakt på en hyresrätt, har kommunen så kallade sociala kontrakt. Ett socialt kontrakt innebär att kommunen hyr lägenheten och personen har ett andrahandskontrakt med kommunen.

Ur ett hållbarhetsperspektiv, både socialt och ekonomiskt, vill socialförvaltningen jobba mer aktivt med möjligheten för denna grupp personer att få förstahandskontrakt, till exempel genom konceptet ”bostad först”\*.

Kommunen jobbar även aktivt med vräkningsförebyggande arbete i enlighet med Socialstyrelsens ”Stöd för socialtjänsten i arbetet med att förebygga vräkningar” och ”Metodstöd för vräkningsförebyggande arbete”, framtaget av Kronofogdemyndigheten i samarbete med tre Länsstyrelser.

Hyresvärdar är skyldiga att meddela socialförvaltningen om det finns risk för avhysning. Om det gäller obetalda hyror skickar socialtjänsten ut ett brev till hyresgästen med information om hur hyresgästen kan agera och vilken hjälp och stöd kommunen kan erbjuda i form av budget- och skuldrådgivning, och information om möjligheterna att få ekonomiskt bistånd från kommunen.

Om hyresgästen riskerar att förlora sin hyresrätt på grund av störningar skickar socialtjänsten ut ett brev anpassat efter den aktuella situationen till hyresgästen med information om hur hyresgästen ska agera för att inte riskera vräkning och vilken hjälp denne kan få från kommunen.

Kommunen har ett bra samarbete och regelbundna möten med det kommunala bostadsbolaget Lysekilsbostäder AB och med Kronofogdemyndigheten.

Det finns ett fåtal personer i kommunen som inte klarar ett boende i de hyresrätter som kommunen kan erbjuda genom de sociala kontrakten, där socialförvaltningen lägger ner stora resurser i både tid och pengar för att hitta privata hyresvärdar, ibland på andra orter i landet.

Det skulle det vara socialt och ekonomiskt mer hållbart att kommunen kunde äga ett antal boenden i kommunen för att kunna erbjuda dessa personer ett ändamålsenligt boende.

Trots kommunens strävan att tillse att alla medborgare kan finna en ändamålsenlig bostad finns det i dagsläget personer som är hemlösa i Lysekils kommun.



\* Mer information om konceptet "bostad först" finns på [www.bostadforst.se](http://www.bostadforst.se)

## **Nyanlända**

I april 2019 fanns det sammanlagt 204 nyanlända i etableringen i Lysekil. Det innebär de som är kvar från 2017 och 2018, tillsammans med de som är nya 2019, vilket är 7 personer. Antalet asylsökande som finns i Lysekils kommun är för samma period 54 personer.

Socialförvaltningen anser att de i dagsläget har ett gott samarbete med LysekilsBostäder AB när det gäller att ordna boende för nyanlända. Det är svårt att förutse de framtida behoven, eftersom vi inte vet när och inte hur många asylsökande, och i förlängningen antalet nyanlända, som kommer till Lysekils kommun.

De flesta bedömare är överens om att det kommer att komma nya grupper med folk som är på flykt undan krig, förtryck eller naturkatastrofer. Samma förhållande gäller för ensamkommande barn och ungdomar. En särskild beredskapsplan bör tas fram för hur kommunen ska agera när nästa stora grupp asylsökande kommer till vår kommun.

## **Studenter**

På Gullmarsgymnasiet är det varje läsår mellan 40–45 elever som kommer från andra kommuner och som behöver studentboende i Lysekil. Skolan har inget eget studentboende men förmedlar kontakt till privata hyresvärdar samt till LysekilsBostäder AB.

Enligt en enkätundersökning till de elever som har studentboende i Lysekil under innevarande läsår har cirka 75 % svarat att de inte upplevt någon svårighet att skaffa boende och man är i lika hög grad nöjd med sitt boende.

Det finns i dagsläget inte någon brist på studentboende för eleverna på Gullmarsgymnasiet. Med tanke på återkommande underhålls- och utvecklingsarbeten vid Preemraff, är man från skollädaingen oroad över framtida möjligheter för eleverna att finna lämpligt studentboende.

# Underlag för framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjningen

## Källhänvisning

SCB befolkningsprognos 2019 – 2039 för Lysekils kommun

SCB statistikdatabas

Kommunernas bostadsförsörjning – en handbok. *Boverket 2017.*

Bostadsmarknadsenkäten, Boverket 2019 (uppgift hämtad ur ”Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län 2019”)

Arbetsförmedlingens månadsstatistik

Migrationsverket

Social hållbarhet inom fysisk planering och boende. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län, uppdaterad 2015-04-02.*

Stora jobbstudien för platsbundna verksamheter, Preem & Lysekil – framtidens arbetsmarknad och kompetensförsörjning. *Kairos Future, 2018.*

Kulturmiljöer i Lysekils kommun – plan för vård och bevarande

Jordbruksverket - Värdefull jordbruksmark

ÖP 2006

Lysekil 2030 – Programhandling

Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

Boendestrategi 2012

Destinationsstrategi Lysekil 2030

Riktlinjer för integrationsarbete

Vård- och omsorgsplan 2017 – 2025

Plan för framtida behov av platser och omsorg inom LSS- och socialpsykiatriverksamheten avseende åren 2017 – 2020

Ägardirektiv för LysekilsBostäder AB

Wikipedia (definitioner för trångboddhet)

Riksrevisionen (trångboddhet)

SCB rapport om trångboddhet 2018-11-20

Boverket rapport – ”-var finns rum för våra barn?” (2006)

Finansdepartementet ”Barnperspektivet blir nytt moment i samhällsplaneringen” (2019-09-12)

Umeå kommun Rapport ”hushåll och bostäder – trångboddhet och hög utrymmesstandard” (2016)

## **Övriga underlag för framtagande av riktlinjerna**

Möten och avstämningar med övriga förvaltningar i kommunen.

Enkätundersökning – fastighetsägare till flerbostadshus i Lysekils kommun.

Enkät till elever på Campus Väst våren 2019.

Kontakt med representanter för fastighetsmäklare i kommunen.

Möte med VD för LysekilsBostäder AB

Möte med ordförande i Hyresgästföreningen.

## **Bilagor**

- Bilaga 1 Mål och strategier som har beaktats i bostadsförsörjningsprogrammet
- Bilaga 2 Kartor över planberedskap bostäder maj 2020
- Bilaga 3 Statistik Lysekilsbostäder AB
- Bilaga 4 Fritidshus Landsbygd
- Bilaga 5 Fritidshus Lysekils tätort

## Bilaga 1 Mål och strategier som har beaktats i bostadsförsörjningsprogrammet

### **Nedanstående internationella, nationella och regionala mål och strategier har relevans för kommunens bostadsförsörjning och har beaktats i framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet för Lysekils kommun.**

#### Agenda 2030

De sjutton globala målen för hållbar utveckling är ömsesidigt beroende av varandra, men det mål som är av störst betydelse för bostadsförsörjningen är mål 11, hållbara städer och samhällen. Målet är att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

Hållbar stadsutveckling omfattar hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering som i sin tur kräver ny teknik och samarbete mellan flera sektorer. Inkluderande och innovativ stadsplanering behövs för att göra städer säkra och hållbara för framtiden.

#### Nationellt mål för bostadspolitiken

Målet för området samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

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

#### Barnkonventionen

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. För att säkerställa att barns och ungas rättigheter tas hänsyn till i samhällsplaneringen har regeringen gett Boverket i uppdrag att undersöka den praktiska tillämpningen av barnkonventionen. Det är centralt att tillgodose sociala värden för att våra städer ska bli trygga, trivsamma och hälsosamma uppväxtmiljöer för våra barn. Uppdraget ska redovisas den 2 november 2020.

#### Regional strategi för tillväxt och utveckling i Västra Götaland

Den regionala strategin för tillväxt och utveckling i Västra Götaland 2014–2020 utgår från den regionala visionen om Det goda livet och sätter ramarna för arbetet med regional tillväxt och utveckling. Ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling är ram för arbetet.

En av grunderna i utvecklingsarbetet är att fortsätta bygga samman Västsverige. Strategin är att stärka hela regionen genom att utnyttja Göteborg som tillväxtmotor och en satsning på förbättrad regional infrastruktur. Särskilda insatser för att koppla stad och landsbygd ska genomföras. En ny regional strategi är under framtagande för 2021–2030.

### Kommunala styrdokument

Nedanstående kommunala styrdokument har relevans för kommunens bostadsförsörjning och har därmed beaktats i framtagandet av riktlinjerna.

#### Kommunens vision 2030 och de fem utvecklingsområdena

”Lysekil är en hållbar och attraktiv kommun året runt som kännetecknas av kreativitet och framtidstro. Lysekil är en självklar mötesplats och ledande inom maritima näringar”.

#### Kommunens fem utvecklingsområden

Lysekils kommun arbetar övergripande med fem politiskt antagna utvecklingsområden som är viktiga för hela kommunens utveckling och för ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet.

- Barn och unga är vår framtid.
- Vi utvecklas genom lärande.
- Maritima Lysekil är en kraft att räkna med.
- Upplev Lysekil och vår unika livsmiljö.
- Vi tar ansvar för miljön.

#### Kommunens fem utvecklingsmål

Varje utvecklingsområde har utvecklingsmål och övergripande strategier som preciserar vilken inriktning verksamheten ska ha.

I vision 2030 och de fem utvecklingsområdena finns det flera punkter som rör bostadsförsörjningen i kommunen:

- Lysekils vision är att vi är en kommun med växtkraft, såväl i stadskärnan som i de mindre samhällena och ute på landsbygden där det lokala och förnyelsebara är vårt förstahandsval.
- Lysekil ska vara en attraktiv plats som erbjuder livskvalité där vi värnar det unika i vår natur och står upp för kulturen. Vi ska ta tillvara vårt unika läge vid havet och kustsamhällets årsrytmer, olika miljöer och möjligheter.
- I Lysekils kommun ska både bofasta och besökare erbjudas god livskvalitet och högkvalitativa upplevelser året runt.
- Antalet bostäder i Lysekils kommun ska öka.

#### Översiktsplanering

Översiktsplanen är ett dokument som kommunen tar fram för att i text, bilder och planer beskriva intentioner för den långsiktiga utvecklingen av kommunens fysiska miljö.

Dokumentet ger vägledning för hur mark- och vattenområden ska användas, var det kan byggas nytt och hur allt som redan är byggt ska användas, utvecklas eller bevaras. Översiktsplanen syftar till att förändringar som sker i den fysiska miljön tillsammans ska bli så bra som möjligt.

Översiktsplanen är ett viktigt styrdokument som ligger till grund för beslut som rör ekonomiska, tekniska, ekologiska och sociala frågor i den fysiska planeringen. Det kan visa på hur kommunen ser på hållbar utveckling och vara strategiskt utformat. Översiktsplanen är dock inte juridiskt bindande och måste aktualiseras varje mandatperiod.

#### *Lysekil 2030 – Ny översiktsplan under utarbetande*

En ny översiktsplan håller just nu på att tas fram och programhandlingen för den nya översiktsplanen är antagen av kommunstyrelsen.

I programhandlingen finns analyser av de fysiska förutsättningarna uppdelat på sex olika miljöer eller geografiska principområden. I analysen identifieras viktiga fokusfrågor för varje miljö och avslutningsvis identifieras fyra övergripande utmaningar.

#### *Översiktsplan 2006*

Lysekils kommuns nu gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 21 juni 2006. 2010 antogs en aktualitetsförklaring av översiktsplanen. 2014 valde kommunfullmäktige att inte aktualitetsförklara planen utan gav direktiv att ta fram en ny översiktsplan.

I översiktsplan 2006 anges att kommunens målsättning är att planera för en svagt ökande helårsbefolkning. Det ska ske i en takt som är ekonomiskt och ekologiskt hållbar så att kommunens åtaganden kan tillgodoses och att den goda livsmiljön bibehålls i Lysekils kommun.

Kommunens ställningstagande vad avser bostadsförsörjningen är att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen med närhet till hav och/eller strövområden i alla kommundelar. Bostadsutbyggnad kan tillkomma såväl i helt nya exploateringsområden i orternas utkanter som genom förtätning av befintliga samhällen.

Målsättningen är att nya och gamla utbyggnadsområden ska innehålla ett varierat utbud av bostäder med olika storlek och upplåtelseformer genom en planering för både hyresrätter, bostadsrätter och bostäder med äganderätt i varje kommundel.

Åretruntboende ska underlättas i de fritidshusområden som ligger i tätorternas närhet. För dessa kan detaljplanerna behöva förändras och anpassas till helårsstandard. En förutsättning är att vatten- och avloppssituationen i respektive område först har tillfredställande lösning.

#### *Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal*

##### *Markanvisning*

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensam rätt att under en begränsad tid och på givna villkor förhandla

med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom ett område som kommunen äger.

Villkoren för en markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal. Avtalets exakta struktur och innehåll kan variera beroende på områdets förutsättningar.

Markanvisning i Lysekils kommun sker enbart på mark där detaljplan finns eller processen med att ta fram en ny detaljplan har inletts. Markanvisningsavtal kan tecknas både före och efter att en detaljplan har vunnit laga kraft.

En markanvisning innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. Tecknas markanvisningsavtal innan en detaljplan vunnit laga kraft garanterar kommunen varken byggrätter eller att detaljplanen vinner laga kraft.

I kommunens riktlinjer finns angivet villkor, metoder och bedömningsgrunder för markanvisning, markpris och markanvisningsavgift.

I riktlinjerna finns även vägledning om överlåtelse av mark, ansökan om markanvisning och försäljning av verksamhetsmark.

#### *Exploateringsavtal*

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare om genomförandet av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen. Syftet med exploateringsavtalet är att klargöra och fördela ansvar, kostnader och intäkter.

Avtalets exakta struktur och innehåll kan variera beroende på områdets unika förutsättningar. Exploateringsavtal tecknas innan detaljplan har antagits och kräver för sin giltighet att detaljplanen antas och vinner laga kraft. Kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige fattar det formella beslutet att ingå exploateringsavtal. Ett upprättande av ett exploateringsavtal innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. Kommunen kan varken garantera byggrätter eller att detaljplan vinner laga kraft.

I riktlinjerna finns villkor och vägledning för upprättande av exploateringsavtal.

#### *Boendestrategi 2012*

Kommunfullmäktige i Lysekils kommun antog den 27 juni 2013 en boendestrategi som en del i kommunens arbete för att nå visionen om ett ökat helårsboende (vision 2015). Utgångspunkten för boendestrategin var att befolkningsutvecklingen under en lång period haft en svagt negativ utveckling. Strategin har en bred ansats med sex mål:

- Skapa fler arbetstillfällen.
- Få de unga som utbildat sig att återvända till kommunen.
- Ta hand om den ökande befolkningsandelen äldre.
- Förbättra infrastrukturen.



- Utveckla ett attraktivt, hållbart och varierat bostadsbestånd för helårsboende.
- Värna och marknadsföra de värden som gör vår kommun attraktiv.

Boendestrategin är baserad på uppgifter framtagna 2011. Tillgänglig statistik och andra relevanta uppgifter vad gäller demografi, bostadsmarknad med mera behöver uppdateras och därför har avdelningen för hållbar utveckling fått i uppdrag att utarbeta ett bostadsförsörjningsprogram som ska ersätta de nu gällande riktlinjerna.

#### *Destinationsstrategi*

Destinationsstrategi Lysekil 2030 syftar till att stödja Vision Lysekil 2030 och ta fram en övergripande, hållbar utvecklingsinriktning för Lysekils kommun som en attraktiv plats året runt – för hel- och delårsboende, potentiella invånare, tillresta besökare, näringsliv och föreningsliv. Strategin utgår från tre perspektiv, fysisk miljö, aktörsstöd samt utbud och upplevelser.

Destinationsstrategin består av följande strategiska skiften i ej prioriterad ordning:

- Från få till fler politiska satsningar på platsens attraktivitet.
- Från otydlig till tydlig roll- och ansvarsfördelning.
- Från resursläckage och otydlighet till resurseffektivare samverkan mellan organisationer och nätverk.
- Från beslut grundade på känsla till statistik och fakta.
- Från slutenhet till öppenhet, inkluderande och ambassadörskap.
- Från ett upplevt segregerat utbud mellan besökare och boende till en härlig kreativ mötesplats.
- Från fragmenterad till enhetlig information.
- Från lågsäsong till året runt.
- Från brist till smart och resurseffektiv kompetensförsörjning.
- Från eftersatt infrastruktur till initiativkraft och investeringsvilja.

#### *Riktlinjer för integrationsarbete*

Det finns områden i Lysekils kommun där det relativt ofta förekommer lediga lägenheter att tilldela invandrade familjer och/eller hushåll med relativt sett begränsade resurser. Detta bör motverkas av ett mer offensivt bostadspolitiskt tänkande som kan bidra till att öppna "svenska" områden för personer med utländsk bakgrund.

Detta bör också uppmärksammas före frågan om eget val av boende och kulturella aspekter vid inflyttning till Lysekils kommun, inte minst med anledning av den så kallade närhetsprincipen vad gäller tilldelning av skolplats med mera.

För att motverka segregation bör Lysekils kommun i samverkan med andra bostadsaktörer aktivt arbeta mot stigmatisering av de områden där invandrade personer visar sig vara överrepresenterade.

#### *Vård- och omsorgsplan 2017 - 2025*

Det finns i dag efterfrågan på fler boenden för äldre som känner sig otrygga eller ensamma i sitt eget hem men som inte har ett tillräckligt stort omsorgsbehov för att behöva en plats på ett särskilt boende. I en befolkningsenkät som Myndigheten för vårdanalys gjort svarade hälften av de tillfrågade 50–60-åringarna att de skulle föredra att få omsorg i ett ”mellanboende” framför att få hemtjänst i det egna hemmet vid en lättare funktionsnedsättning. Även brukarorganisationer i Lysekil uttrycker behov av alternativa boendeformer.

Genom att underlätta social samvaro, skapa trygghet och göra det lättare att sköta sig själv, finns förhoppningar om att kunna skjuta fram, eller t.o.m. undvika, en flytt till ett särskilt boende. Mellanboendet skulle då kunna ses som en förebyggande insats för de äldre som känner sig otrygga i sina egna hem.

Mot bakgrund av de äldres önskemål och mellanboendenas förebyggande potential rekommenderar Vårdanalys att kommunerna utvecklar och tillhandahåller olika boendeformer, även för äldre med lättare funktionsnedsättningar.

#### *Plan för framtida behov av platser och omsorg inom LSS- och socialpsykiatrivksamheten för åren 2017-2020*

Det är generellt svårt att uppskatta framtida behov av boende till följd av funktionsnedsättning. Det är svårt att bedöma hur många personer som eventuellt flyttar till Lysekils kommun och vilka som kommer att ansöka om insatsbostad med särskild service. Bedömningen är att det inom planperioden inte finns behov av ytterligare en gruppboestad alternativt serviceboestad.

Om man gör en utblick mot en tioårsperiod kommer det med största sannolikhet uppstå behov av fler boendeplatser än vad vi har i dagsläget. Demografiska effekter gör att vi får ökade behov och vi känner till ett antal yngre personer som på sikt behöver ett eget boende och är i behov av gruppboestad. Inom förvaltningen kan man inom de närmsta åren se ett behov av att planera för en bostad med särskild service för barn eller ungdom.

De flesta i socialpsykiatrins målgrupp vill och kan klara ett eget boende. Det finns stöd av psykiatri och ett viktigt komplement är boendestöd. Det utformas efter aktuella behov och är individuellt anpassat. De flesta i denna grupp är ensamhushåll och behovet är mindre lägenheter med rimlig hyresnivå.

Personer som har stora behov och behöver tillgång till personal dygnet runt kan efter ansökan beviljas boende i gruppboestad/serviceboestad. För närvarande är det fullt i alla bostäder och det finns behov av fler boendeplatser inom socialpsykiatri under de närmsta åren. För att kunna tillgodose framtida behov av platser krävs långsiktig planering och fler platser i särskilda boendeformer och ökad tillgång till egna lägenheter (spridda och samlat i trapphus).

Det är dock betydligt svårare att prognostisera framtida behov inom socialpsykiatri jämfört med inom LSS-verksamheten. Det är nästintill omöjligt att prognostisera för framtiden då vem som helst kan drabbas av något oförutsägbart och komma i behov av insatser inom socialpsykiatri.

#### *Ägardirektiv för LysekilsBostäder AB*

Ägardirektiv för LysekilsBostäder AB, antagen av kommunfullmäktige den 16 februari 2017.

#### Ändamål med bolagets verksamhet

- Bolaget ska i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Lysekils kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.
- Bolaget skall svara för förvaltning, produktion och utveckling av lägenheter, lokaler och bostadsområden i alla kommundelar med beaktande av miljö- och kretsloppsaspekter.

#### Ägarens krav

##### Verksamhetsmål

- Bolagets fastighetsbestånd ska ha en omfattning och spridning som svarar mot behoven för målgrupperna i de olika kommundelarna.
- Bolaget ska på affärsmässiga grunder bygga och förmedla bostäder för särskilda behov, t.ex. trygghetsboenden och gruppboendestäder.
- Bolaget ska medverka till att det i bostadsområden där bolaget har verksamhet skapas social gemenskap och integration.
- Bolaget ska fullgöra sina åtaganden gentemot hyresgästerna med hög leverans kvalitet och servicenivå så att bolaget är ett tryggt och långsiktigt alternativ inkluderande brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder.
- Bolaget ska fullgöra sina åtaganden på så sätt att bolaget säkerställer en långsiktig konkurrenskraft.
- Bolagets verksamhet ska bedrivas på affärsmässig grund och präglas av effektivitet och miljöhänsyn.
- Bolaget ska medverka till att utveckla Lysekils kommun till en attraktiv kommun vad avser boende, utbildning, näringsliv och livskvalitet.
- Bolaget ska i sin verksamhet och dess utveckling alltid beakta samordningsmöjligheter med den övriga kommunkoncernen och kommunens förvaltningar.

##### Ekonomiska mål

- Avkastning – bolaget ska generera en avkastning på 4 % på justerat eget kapital.
- Långsiktig ekonomisk styrka – bolaget ska minst ha en soliditet på 10 % och långsiktigt ha en soliditet på 15 %.

### Lagstiftning

Nedan följer en genomgång av den lagstiftning som kommunen har att ta hänsyn till i arbetet med bostadsförsörjningen.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Varje kommun ska 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.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen 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.

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

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål,
3. 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, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5p plan och bygglagen (2010:900).

Lag (2010:900) Plan- och bygglagen

Bostadsförsörjning är en fråga med stark koppling till planläggning och beslut om markanvändning. I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande.

I lagens portalparagraf står att syftet med bestämmelserna är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och

långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse i PBL och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande för bland annat översiktsplaneringen.

Socialtjänstlagen (2001:453)

I socialtjänstlagen (SoL) ges socialnämnden ett särskilt ansvar för att medverka i samhällsplaneringen och för att vara med och påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen utifrån sina sociala erfarenheter.

I vissa fall har kommunen ett utvidgat ansvar. Av socialtjänstlagen framgår exempelvis att en person som själv inte kan tillgodose sina behov eller få dem tillgodosedda på annat sätt har rätt till försörjningsstöd som bland annat ska täcka skäliga kostnader för boende.

Kommunerna har enligt socialtjänstlagen ansvar för mottagande, omsorg och boende för ensamkommande asylsökande barn.

I socialtjänstlagen finns bestämmelser om kommunens ansvar för boendesituationen när det gäller personer med funktionsnedsättning, där socialnämnden ska medverka till att den enskilda får en meningsfull sysselsättning och får bo på ett sätt som är anpassat efter dennes behov av särskilt stöd. Kommunen ska också inrätta bostäder med särskild service för de personer med funktionsnedsättning som behöver det.

Enligt socialtjänstlagen ska socialnämnden dels verka för att äldre människor får goda bostäder, dels ge dem som behöver det stöd och hjälp i hemmet. Kommunerna har också ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd.

Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade

I lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) finns bestämmelser om särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. LSS är en rättighetslag som ska garantera goda levnadsvillkor för personer med omfattande och varaktiga funktionsnedsättningar, vilket innebär att de får den hjälp de behöver i det dagliga livet och att de kan påverka vilket stöd och vilken service de får.

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag

Kommunen agerar bara i begränsad omfattning som byggherre eller fastighetsägare när det gäller bostäder; genom allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag kan kommunen dock bedriva viss verksamhet. Sådana bolag ska i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter där bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande.

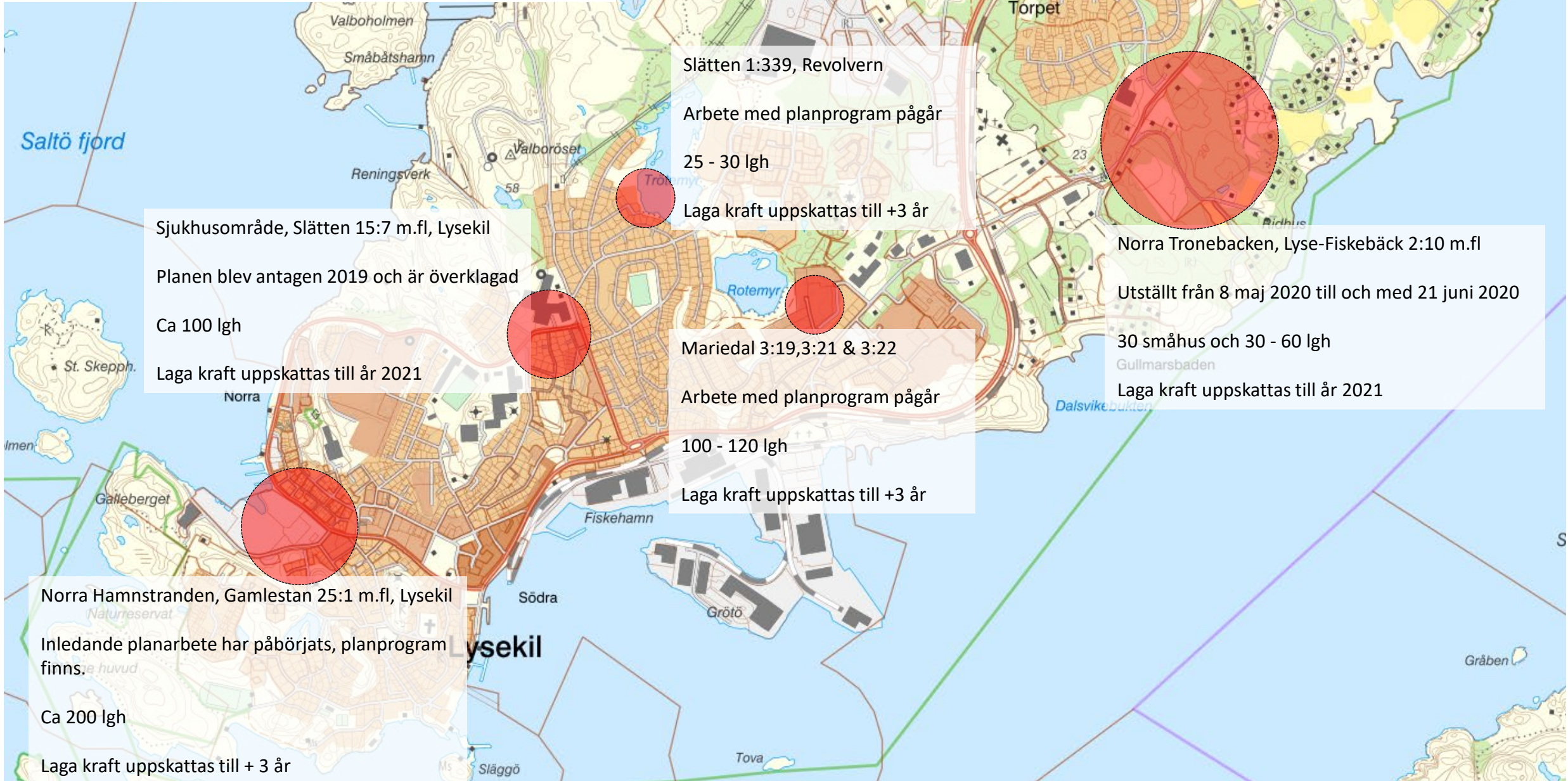
Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandare för bosättning

Kommunernas bosättningsansvar innebär att en kommun efter anvisning är skyldig att ta emot en nyanländ person för bosättning. Syftet är att nyanlända ska få förutsättningar att etablera sig i samhället.



# Lysekil tätort

## Lysekils kommun, planberedskap juli 2020



Sjukhusområde, Slätten 15:7 m.fl, Lysekil  
Planen blev antagen 2019 och är överklagad  
Ca 100 lgh  
Laga kraft uppskattas till år 2021

Norra Hamnstranden, Gamlestan 25:1 m.fl, Lysekil  
Inledande planarbete har påbörjats, planprogram finns  
Ca 200 lgh  
Laga kraft uppskattas till + 3 år

Slätten 1:339, Revolvern  
Arbete med planprogram pågår  
25 - 30 lgh  
Laga kraft uppskattas till +3 år

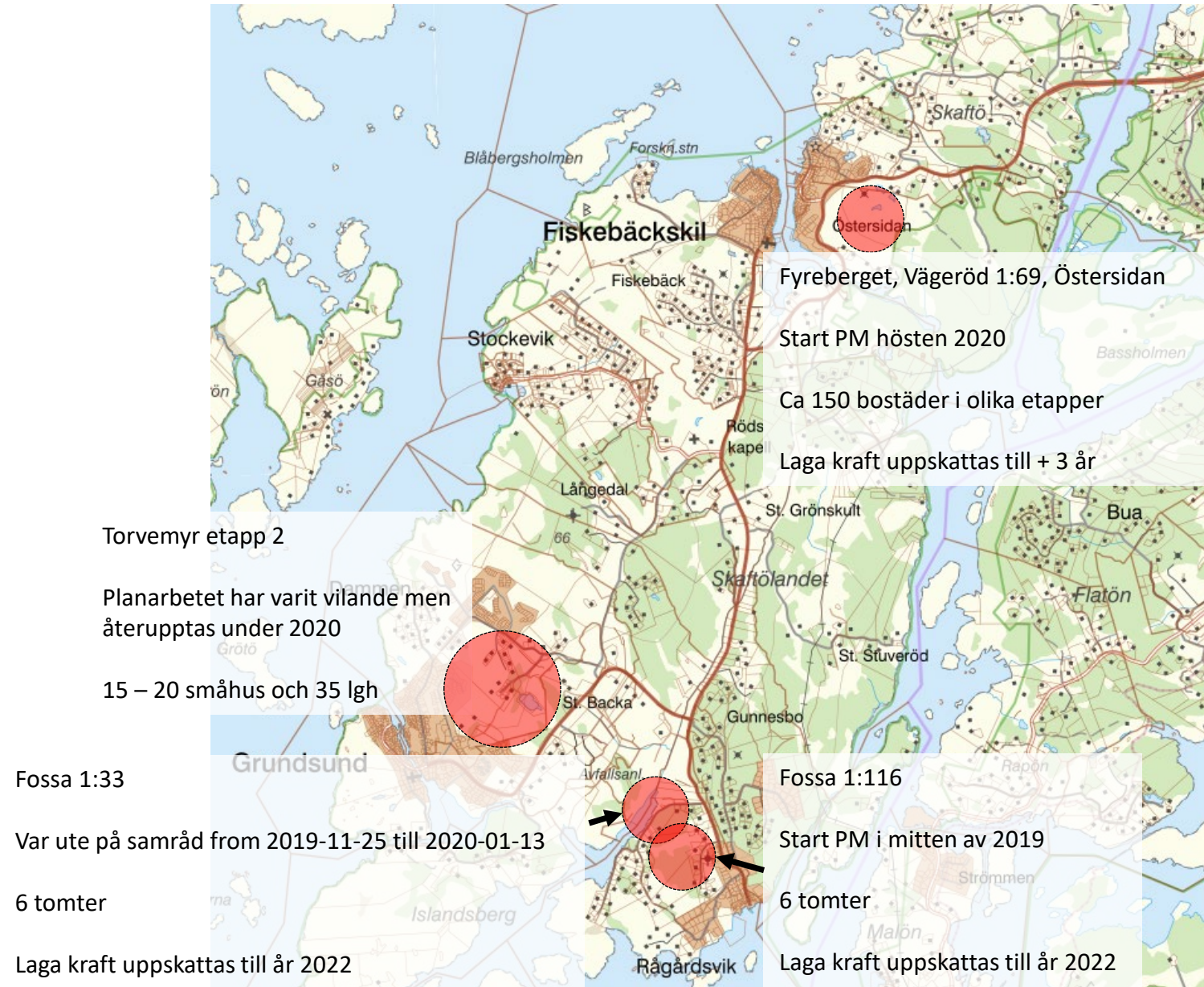
Mariedal 3:19,3:21 & 3:22  
Arbete med planprogram pågår  
100 - 120 lgh  
Laga kraft uppskattas till +3 år

Norra Tronebacken, Lyse-Fiskebäck 2:10 m.fl  
Utställt från 8 maj 2020 till och med 21 juni 2020  
30 småhus och 30 - 60 lgh  
Laga kraft uppskattas till år 2021



# Skaftö

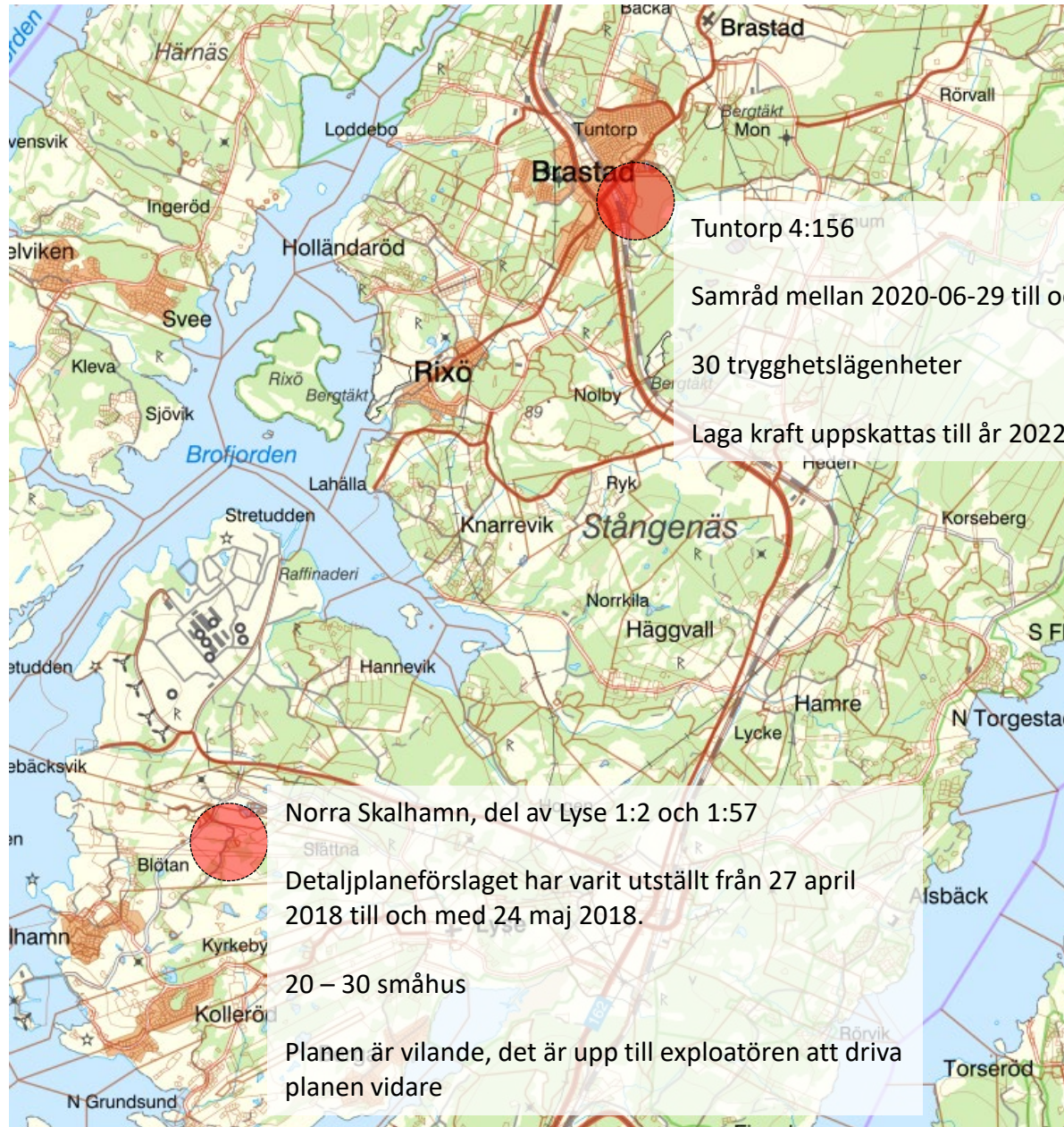
## Lysekils kommun, planberedskap juli 2020





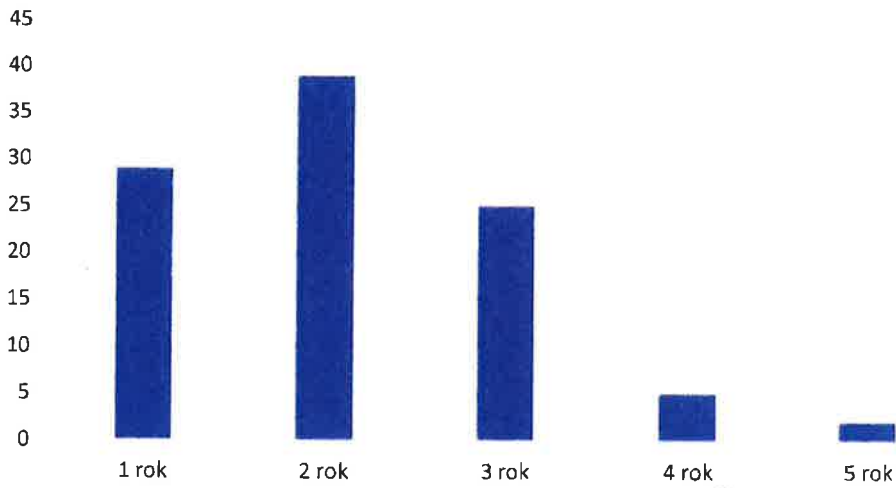
# Lyse-Brastad

Lysekils kommun, planberedskap juli 2020

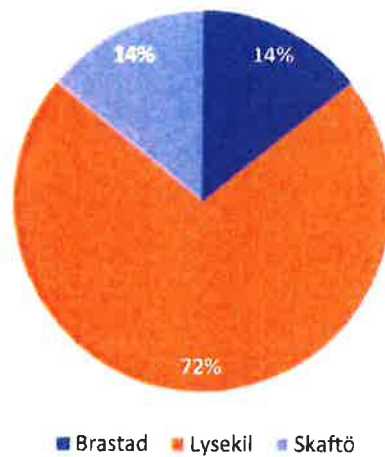




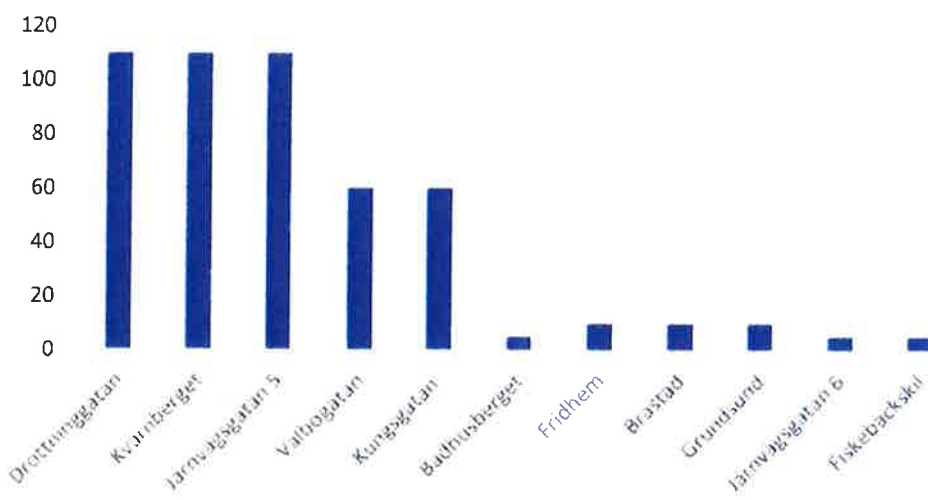
## Antal sökande/storlek (%)



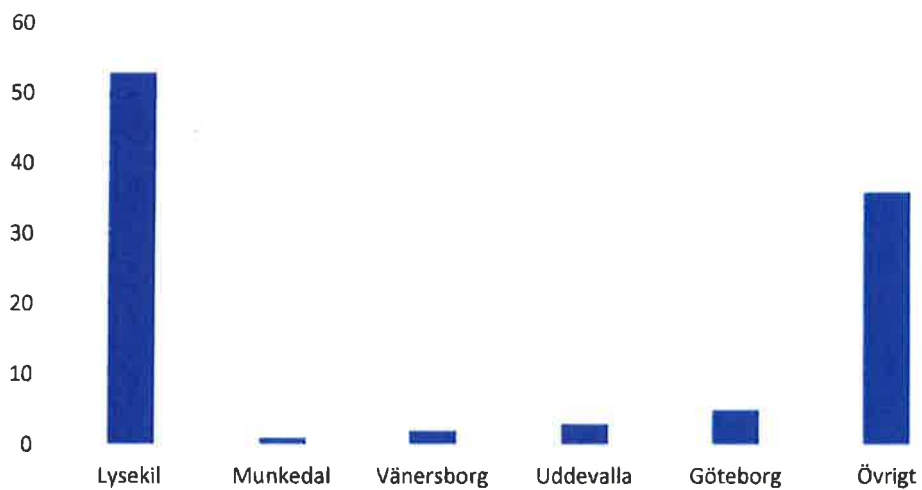
## De som står i kön önskar bo (%)



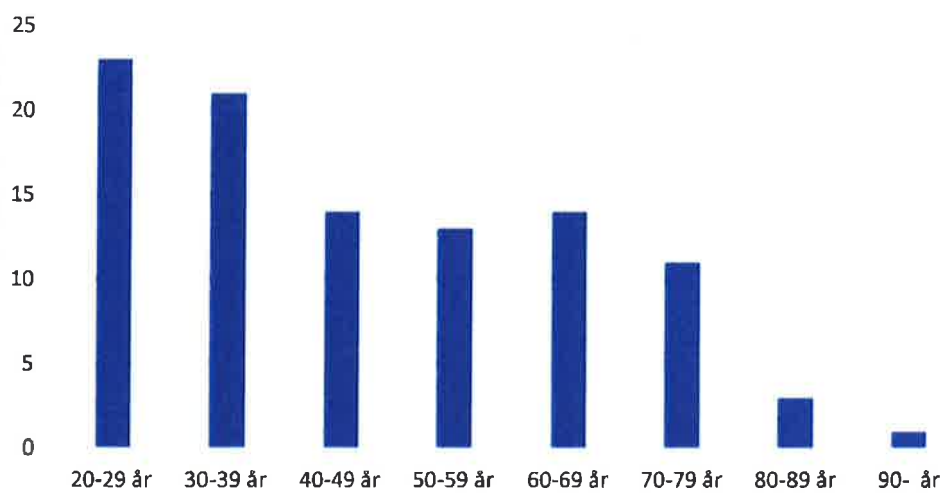
## Antal sökande per lägenhet



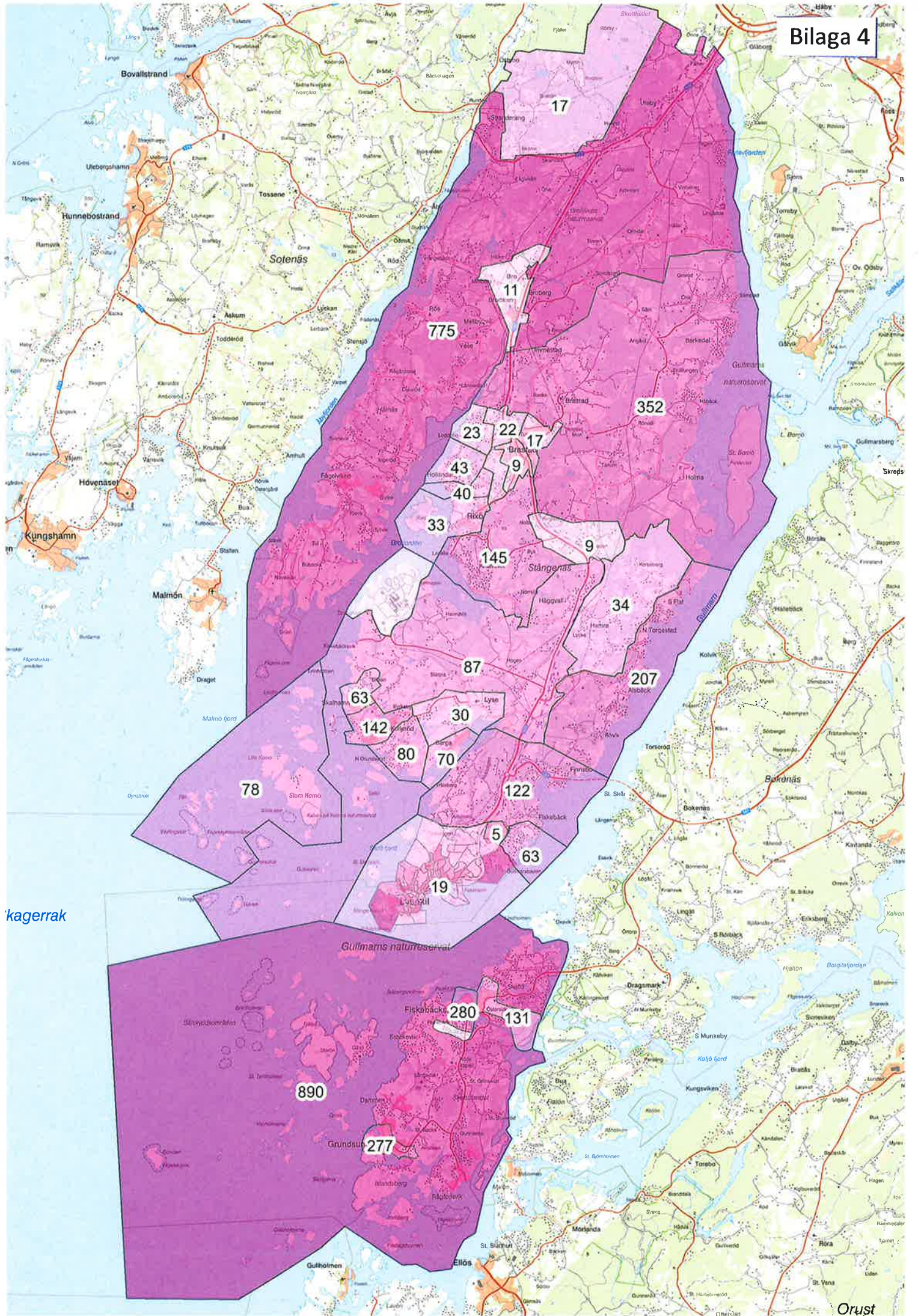
De som står i kön bor (%)



Antal i kön per åldersgrupp (%)







kagerrak



Bilaga 5

