

Bostadsförsörjningsprogram 2024-2027

Dals-Eds kommun



1. Inledning	3
Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	3
Läsanvisning	4
Avgränsningar	4
Arbetsprocessen	4
2. Utgångspunkter	5
Nationella mål	5
Regionala mål	6
Kommunala mål	6
3. Kommunens verktyg	8
Översiktsplan	8
Detaljplanering	8
Det allmännyttiga bostadsbolaget	9
Bostadsanpassning	9
Analys av bostadsbehovet	9
Framtida bostadsutveckling	10
4. Mål, riktlinjer och uppföljning	12
Kommunens mål med bostadsförsörjningsprogrammet	12
Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningsprogrammet	12
Kommunens uppföljning av bostadsförsörjningsprogrammet	14
Aktiviteter kopplat till bostadsförsörjningsprogrammet 2024-2027	15

1. Inledning

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

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

- 1. den demografiska utvecklingen,*
- 2. marknadsförutsättningarna, och*
- 3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.*

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. Lag (2022:385).

Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunfullmäktige anta riktlinjer för bostadsförsörjningen minst en gång per mandatperiod. Uppgifterna ska särskilt grunda sig på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (PBL).

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

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska innehålla följande uppgifter:

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program, som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Läsanvisning

Bostadsförsörjningsprogrammet består av tre delar:

1. **Program för bostadsförsörjning 2024-2027**

Programmet innehåller utgångspunkter, kommunens verktyg för bostadsförsörjning samt mål och aktiviteter för att uppnå målsättningarna.

2. **Bilaga 1. Analys av bostadsbehovet i Dals-Eds kommun.**

Bilagan är ett kunskapsunderlag som beskriver kommunens befolkning och befolkningsutveckling, arbetsmarknaden, flyttmönster, bostadsbeståndet samt de bostadsbehov som inte kan tillgodoses på den befintliga bostadsmarknaden samt redovisning av de underlag kommunen använder sig av till bostadsförsörjningsprogrammet.

3. **Bilaga 2. Framtida bostadsutveckling i Dals-Eds kommun.**

Sammanställning av framtida bostadsutveckling är en grov uppskattning om den framtida nyproduktionen av bostäder. Sammanställningen avses uppdateras regelbundet.

Avgränsningar

Kommunen har ett särskilt lagstyrt ansvar att tillgodose behovet för personer utifrån socialtjänstlagen (SoL), lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (LMA), samt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Behov och åtgärder för att tillgodose bostadsbehovet hos de som omfattas av dessa lagar beskrivs i kommunens lokalförsörjningsplan.

Arbetsprocessen

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

Bostadsförsörjningsprogrammet ska följas upp regelbundet. Uppföljningen ska syfta till att undersöka hur beslut som rör bostadsbyggande, bostadsmarknaden och boendemiljöer svarar mot programmets mål och riktlinjer. Detta arbete bör samordnas med uppföljningen av kommunens översiktsplan. Bostadsproduktion och läget på bostadsmarknaden följs årligen upp i verksamhetsberättelse samt genom kommunens svar på Boverkets bostadsmarknadsenkät.

2. Utgångspunkter

Nationella mål

Övergripande mål

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

Delmål för bostadsmarknaden

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

Mål för integrationspolitiken

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

Mål för funktionshinderpolitik

Det övergripande målet för funktionshinderspolitiken, som utgår från FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, är att uppnå jämlikhet i levnadsvanor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och att barnrättsperspektivet ska beaktas.

Agenda 2030

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

Miljö kvalitetsmål

I Sverige finns 16 miljö kvalitetsmål och ett övergripande generationsmål som riksdagen beslutat om. Det övergripande målet för miljöpolitiken är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. För bostadsförsörjningsprogrammet blir målen "Begränsad klimatpåverkan", "Ett rikt odlingslandskap" samt "God bebyggd miljö" av särskild vikt.

Tillgången till jordbruksmark minskar i världen, samtidigt som behovet ökar. Jordbruksmark är en långsiktig resurs och exploatering är en process som vi aldrig kan ta tillbaka eller ersätta med nyodlingar varför brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan tillgodoses på annan mark. Om mark är brukningsvärd eller inte beror på dess läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar som kan göra mark väl lämpad för jordbruksproduktion. För att byggnader och anläggningar ska klassas som ett väsentligt samhällsintresse bör det inte endast vara av privat intresse, utan gynna ett allmänt intresse på lokal, regional eller nationell nivå. En levande landsbygd är ett allmänt intresse som bidrar till att hela Sverige kan leva, att servicenivån för de boende kan upprätthållas och gör kommunen, och regionen, mer attraktiv och konkurrenskraftig.

För att uppnå en god bebyggd miljö bör kommunen utveckla parker, grönområden och tätortsnära natur samt säkerställa ekosystemtjänster i byggd miljö. Gång- och cykeltrafiken bör prioriteras för att skapa förutsättningar för klimatsmart transportinfrastruktur.

Mål för jämställdhet

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

Mål för folkhälsa

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

Gestaltad livsmiljö

Målet om gestaltad livsmiljö innebär att arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.

Regionala mål

Västra Götalandsregionens utvecklingsstrategi (RUS) för 2021-2030 tar sin utgångspunkt i de stora samhällsutmaningarna och behovet av att ställa om mot ett mer hållbart och konkurrenskraftigt samhälle genom innovativa lösningar, tvärssektoriella angreppssätt och konsekvent integrering av de tre hållbarhetsdimensionerna – ekonomiska, sociala och miljömässiga – i allt utvecklingsarbete. Alla som bor och verkar i Västra Götaland ska ha möjlighet att leva ett gott liv.

Kommunala mål

Vision: Dals-Ed - Den naturliga mötesplatsen

Dals-Ed är en inbjudande och inspirerande hållplats för fler människor i alla åldrar. Här stannar man gärna för alltid eller för en tid, och man vill gärna återvända.

Vi utforskar livet med nyfikenhet och öppenhet - mitt i en vild och vacker natur.

Här finns en god jordmån med stark växtkraft och det är enkelt att utvecklas. Vi värnar om varandra, vårdar vårt arv och bygger framtiden tillsammans på ett naturligt och hållbart sätt.

Dals-Ed är en ATTRAKTIV kommun!

Dals-Ed är en naturlig mötesplats i en gränsbygd för företagande, natur och kultur. Det är enkelt att resa till, från och inom kommunen. Mellan skog och sjöar finns tåg- och vägförbindelser som knyter samman kommunens delar med regionen och Norge. Här finns unika evenemang som är väl kända i hela Sverige. Här finns attraktiva boendemöjligheter och lättillgänglig service för livets alla skeden.

I Dals-Ed är vi DELAKTIGA!

Här är enkelt att utvecklas och förverkliga nya idéer, ”Bare gör’t!”, som vi säger. Vi uppmuntrar kreativt entreprenörskap och löser våra behov i samverkan. Här finns tillit, trygghet och närhet med levande tätort och landsbygder där alla får ta plats.

I Dals-Ed jobbar vi för HÅLLBARHET!

Med varsam hand och på naturens villkor löser vi vår energiförsörjning. Vi bygger nytt med trä och underlättar för de gröna näringarna. Vi är en sjönära kurort med lättillgängliga och välordnade naturområden. Nationalparken Tresticklan är ett centralt och välbesökt besöksmål. Föreningsliv och folkhälsa främjas av kultur- och fritidsanläggningar av god kvalitet hela året.

Utvecklingsmål

Kommunens utvecklingsmål är att ha 5 000 invånare år 2035. Befolkningen ska öka varje år. För att uppnå utvecklingsmålet fokuseras på två strategier: marknadsföring och attraktivitet. Genom marknadsföring ska kommunen aktivt arbeta med marknadsföringen och att lyfta platsens värden. Marknadsföringen ska anpassas utifrån målgrupperna invånare, besökare och näringsliv. Genom att arbeta med kommunens attraktivitet är fokus på att kommunen ska vara en attraktiv plats att bo, leva och verka i.

Utvecklingsplanens mål - Varje år ökar befolkningen och år 2035 är vi 5 000 invånare i Dals-Eds kommun, utgör kommunens huvudsakliga mål för bostadsförsörjningen.

3. Kommunens verktyg

Kommunen kan inte styra utvecklingen på bostadsmarknaden till fullo, utan den påverkas av en rad olika faktorer såsom befolkningsutvecklingen, konjunkturläget, nationella politiska beslut, tillgång till byggnadsmaterial och arbetskraft med mera. Kommunen har dock ett antal verktyg till sitt förfogande som kan påverka bostadsmarknaden och bostadsbyggandet i önskad riktning och nå visionen - Den naturliga hållplatsen. Kommunens främsta styrmedel för bostadsförsörjningen är det så kallade planmonopolet. Genom planmonopolet är det endast kommunen som får bestämma hur mark och vatten ska användas och bebyggas.

Översiktsplan

Grunden för kommunal fysisk planering är översiktsplanen. Översiktsplanen anger riktningen för hur den långsiktiga utvecklingen av kommunen ska se ut och är vägledande för beslut om mark- och vattenanvändning. Planen beskriver hur mark- och vattenområden ska användas, bevaras eller utvecklas, och pekar bland annat ut områden för utveckling av bostäder, infrastruktur eller verksamheter. Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunen. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande.

Till översiktsplanen hör också en plan för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-plan). I LIS-planen finns 19 LIS-området, varav två stycken är inom Eds tätort, sex stycken är i Nössemark, fem stycken i Håbol och sex stycken i Töftedal.

Översiktsplanen för Dals-Eds kommun vann laga kraft 2021. Översiktsplanen anger att befolkningsmålet består i att öka befolkningen genom att använda befintliga resurser på ett mer effektivt sätt.

Detaljplanering

Kopplat till översiktsplanen finns detaljplaneringen som är den juridiskt bindande delen av den fysiska planeringen. För att kunna uppföra en ny byggnad eller bygga om eller till en befintlig byggnad krävs bygglov. Inom en tätort prövas bygglovet utifrån detaljplanen. Utanför tätorter ges bygglov med stöd av översiktsplanen. Med detaljplaner reglerar kommunen hur marken får användas. En detaljplan kan, om nödvändigt, reglera en mängd detaljer, såsom färg, form, placering, utförande, skyddsåtgärder med mera.

I grunden syftar den till att mark- och vattenområden används till de ändamål som området är mest lämpat för. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process som regleras i plan- och bygglagen.

Det allmännyttiga bostadsbolaget

För många kommuner utgör det allmännyttiga bostadsbolaget ett viktigt verktyg i bostadsförsörjningen, både genom att bolaget tar stort socialt ansvar men också för samhällsutvecklingen då de kan driva bostadsbyggandet. Allmännyttiga bostadsbolag i Sverige ska helt eller till större delen ägas av kommunen och verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Att bygga bra bostäder till rimliga priser för alla är allmännyttans ursprungliga och mest grundläggande uppgift.

Edshus AB är kommunens allmännyttiga bostadsbolag. Bolaget ägs av Dals-Eds kommun och regleras genom ett så kallat ägardirektiv. I bolagsordningen står det bland annat Edshus genom sin verksamhet med tillämpning av affärsmässiga principer med ett samhällsnytteperspektiv, gagna bostadsförsörjningen och sysselsättningen inom Dals Eds kommun samt erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Bostadsanpassning

En person som på grund av en funktionsnedsättning behöver anpassa sin bostad kan söka bostadsanpassningsbidrag. Bidraget regleras genom Lagen om bostadsanpassningsbidrag (2018:222). Bostadsanpassningsbidrag ger människor med funktionsnedsättning möjlighet till anpassning av fasta åtgärder i sin bostad. Anpassning ger självständighet och möjlighet att kunna bo kvar i sitt egna hem. Exempel på åtgärder kan vara breddning av dörr, ramp till entré och installation av spisvakt för att nämna några. Dals-Eds kommun arbetar aktivt för att möta upp behov av bostadsanpassning i kommunen och möjliggör att fler människor med funktionsnedsättning kan bo kvar i sitt hem längre.

Analys av bostadsbehovet

Bedömningen görs att Dals-Eds kommun för tillfället har balans på bostadsmarknaden. Möjlighet för att skapa ytterligare bostäder som kan möjliggöra kommunens utvecklingsmål finns inom befintliga områden, men begränsas av faktorer som att produktionskostnaderna är högre än värderat värde på marknaden i samband med hårda lånevillkor. Det finns också en brist på detaljplaner som motsvarar den efterfråga som finns på marknaden, vilket är något som Dals-Eds kommun måste fortsätta arbeta med för att kunna utveckla en långsiktig och attraktiv bostadsmarknad.

Folkmängden i kommunen förväntas fortsätta minska och antal äldre förväntas bli allt fler. Prognosen och den låga arbetslösheten medför utmaningar för kommunen vad det gäller kompetensförsörjning och det blir allt viktigare att kunna erbjuda attraktiva boenden till

människor i arbetsför ålder för att vända den minskade befolkningstrenden och säkerställa kompetensförsörjningen.

Det ökade antalet äldre innebär också ett ökat behov av bostäder anpassade för äldre. Att produktionskostnader för nybyggnation är dyrare än marknadspriser gör det än viktigare att nyttja befintligt bostadsbestånd i så stor utsträckning som möjligt. Ett förverkligande av detaljplaner i centrum kan leda till att skapa fler flexibla boenden med nära till service som passar äldre invånare, vilket kan leda till flyttkedjor där yngre får möjlighet att genomföra bostadsköp inom det befintliga bostadsbeståndet.

God tillgänglighet från närliggande platser med bostadsbrist samt attraktiva lägen skapar möjligheter för kommunen att attrahera fler invånare. Goda kommunikationer och strandskydd är extra viktiga frågor för att säkerställa dessa områden.

Framtida bostadsutveckling

Bostadsbyggnation föreslås främst till tätorten där den kommunala servicen finns samlad, men kommunens inställning är att alla invånare och all byggnation i kommunen är viktig och kan bidra till att bibehålla befintlig service och skapa ytterligare service i kommunen. Dock ser inte kommunen att det finns behov av fler kommunala tomter för att tillmötesgå efterfrågan.

Det har även gjorts en sammanställning av vilken potential kommunen har för utveckling av nya bostäder. Sammanställningen har gjorts utifrån detaljplanerad mark, framtida utvecklingsområden samt LIS-områden, och redovisas i tabellerna nedan.

Sammanställningen visar att kommunen har en potential till utveckling för uppemot cirka 848 nya bostäder. Med ett genomsnitt på 2 personer i varje hushåll skulle det innebära en potentiell ökning av befolkningen med ca 1 696 nya invånare.

Sammanfattning av sammanställning

- I Ed finns, genom byggrätter i befintliga detaljplaner, ett utrymme för cirka 80-205 nya bostäder.
- I Nössemark finns, genom byggrätter i befintliga detaljplaner, ett utrymme för cirka 21-42 nya bostäder.
- I Håbol finns, genom byggrätter i befintliga detaljplaner, ett utrymme för cirka 4-8 nya bostäder.
- I möjliga utvecklingsområden finns ett uppskattat utrymme för cirka 86-200 nya bostäder. Dock erfordras nya detaljplaner med tillhörande utredningar för dessa områden.
- I de 19 LIS-områden som finns utpekade finns möjlighet till cirka 250-435 nya bostäder.

Problematik för den framtida bostadsutvecklingen

- Höga produktionskostnader
- Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (alt marknadsaktörer) vill bebygga.

- För byggnation i Eds centrum, som det finns störst efterfrågan kring, har buller och allmänna intressen utgjort problem för förtätning.
- Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande.
- Bostäder i sjönära lägen har i regel bättre förutsättningar att få lån då marknadsvärdet på dessa är högre. Bostäder i sjönära läge försvaras dock genom strandskyddslagstiftningen.
- Att Dals-Eds kommun har fler äldre invånare och färre i yrkesverksam ålder påverkar även efterfrågan på bostäder som följer befolkningsstrukturen och behöver anpassas utifrån de behov som finns. En effekt av detta blir ett ökat behov av olika typer av boenden som passar äldre.
- Gränsen för utvecklingen i befintliga resurser utgörs av kapaciteter i de samhällsviktiga funktionerna såsom; reningsverk, vattenverk, elförsörjning, skolor och kapacitet av kommunal service, framför allt inom socialförvaltningen.

4. Mål, riktlinjer och uppföljning

Kommunens mål med bostadsförsörjningsprogrammet

Målet med kommunens bostadsförsörjningsprogram är det samma som kommunens utvecklingsmål - varje år ökar befolkningen och år 2035 är vi 5 000 invånare i Dals-Eds kommun. Detta ska kommunen uppnå genom två strategier, marknadsföring och attraktivitet.

Enligt utvecklingsplanen 2024-2027 innebär marknadsföring, att kommunen ska arbeta med marknadsföring för att lyfta platsens värden och anpassa marknadsföringen utifrån målgrupperna invånare, besökare och näringsliv. Attraktivitet innebär att kommunen arbetar för att vara en attraktiv kommun som människor vill bo, leva och verka i.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningsprogrammet

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningsprogrammet

1. Marknadsföring

❖ *Samhällsutveckling*

Kommunens mål är att öka befolkningen för att år 2035 vara 5 000 invånare. Om befolkningen ökar, ställer det krav på kommunens samhällsbyggnad. Samhällsbyggandet ska ske med en helhetssyn där alla aspekter blir belysta när kommunen planerar för; bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, service, rekreation och kollektivtrafik. Det ställer krav på en god dialog mellan kommunens förvaltningar, och med näringslivet, exploitörer och kommunens invånare. Dals-Eds kommun ska arbeta långsiktigt och strategiskt, och ha en god framförhållning i den fysiska planeringen för att möta framtida behov. Den fysiska planeringen ska samspela med infrastrukturplaneringen för att säkerställa att den tekniska infrastrukturen håller jämna steg i utvecklingen.

Riktlinjer för samhällsutveckling

- Kommunen har god planberedskap för att möta framtida behov.
- Kommunen tillgodoser det långsiktiga behovet av kommunalt ägd mark genom strategiska markförvärv.
- Behovet av kommunal service i form av skola, förskola, äldreomsorg, LSS-boenden, fritidsanläggningar med mera ska beaktas i planläggningen. Kommunens lokalförsörjningsplan är vägledande.

2. Attraktivitet

❖ *Attraktiva bostäder för alla*

Dals-Eds kommun ska vara en attraktiv kommun som människor vill bo, leva och verka i. Det ska finnas bostäder för alla, oavsett hushållets sammansättning, ekonomiska

förutsättningar eller livssituation. Olika hushåll efterfrågar olika typer av bostäder. Barnfamiljer söker i regel småhus med trädgård, medan ungdomar som ska flytta hemifrån söker små och billiga hyresrätter. Många äldre personer vill flytta till en mindre och mer lättskött bostad nära service och vård eller till ett anpassat boende, till exempel trygghetsboende. För de äldre som önskar bo kvar i sin bostad möjliggörs detta genom till exempel bostadsanpassning. Dals-Eds kommun säkerställer ett tillgängligt samhälle genom att tillämpa principen om universell utformning i enlighet med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

Principen innefattar både planering och utformning av bostäder och offentliga miljöer och syftar till att bygga rätt och tillgängligt redan från början. För att tillgodose olika gruppers behov krävs ett varierat bostadsutbud, med en variation av upplåtelseformer, bostadsstorlekar, hustyper och prisnivåer. En variation ger hushållen möjlighet att bo kvar i kommunen även när livssituationen ändras. Det behövs även en viss vakansgrad i bostadsbeståndet som kan reglera efterfrågan, för att möta förändringar inom hushållen, som till exempel separationer eller förändrat hälsotillstånd.

Riktlinjer för attraktiva bostäder för alla

- Dals-Eds kommun erbjuder attraktiva bostäder för alla skeden i livet, genom att eftersträva ett varierat bostadsutbud som tillgodoser olika gruppers behov och en god tillgänglighet.
- Nyproducerade bostäder har adekvat tillgång till bredband. Tillgång till bredband i det befintliga beståndet utvecklas av marknaden och genom enskilda initiativ.

❖ *Trivsamma boendemiljöer*

Dals-Ed är en naturlig mötesplats i en gränsbygd för företagande, natur och kultur. Det är enkelt att resa till, från och inom kommunen. Vi är en sjönära kurort med lättillgängliga och välordnade naturområden. Nationalparken Tresticklan är ett centralt och välbesökt besöksmål. Föreningsliv och folkhälsa främjas av kultur- och fritidsanläggningar av god kvalitet hela året. Mellan skog och sjöar finns tåg- och vägförbindelser som knyter samman kommunens delar med regionen och Norge. Här finns unika evenemang som är väl kända i hela Sverige. Här finns attraktiva boendemöjligheter och lättillgänglig service för livets alla skeden. Kommunens invånare ska ha god tillgång till mötesplatser, lokaler för kultur- och föreningsliv och områden för lek, aktivitet och rekreation. Detta gäller såväl i den befintliga bebyggelsen, som i framtida bostadsområden. I kommunen ska det finnas tillit, trygghet och närhet med levande tätort och landsbygder där alla får ta plats.

Riktlinjer för trivsamma boendemiljöer

- Kommunen utvecklar goda boendemiljöer med plats för rekreation, mötesplatser och aktivitet.
- Delaktighet, transparens och öppenhet ska säkerställas vid planering av nya bostadsområden. Vid planering av större bostadsområden ska särskilda informationsinsatser och dialogaktiviteter genomföras i tidiga skeden för att nå ut till en bredare målgrupp.

❖ *Hållbarhet*

Kommunen tar med varsam hand och på naturens villkor löser vi vår energiförsörjning. Vi bygger nytt med trä och underlättar för de gröna näringarna. Samhällsbyggandet ska hushålla med marken och inte bidra till ökade utsläpp av växthusgaser. Det påverkar både hur vi planerar nya områden och hur nya byggnader uppförs. Ny bebyggelse ska koncentreras till redan bebyggda områden för att nyttja redan gjorda investeringar, samtidigt som värdefull naturmark skyddas från exploatering. Nya byggnader ska vara energisnåla och uppföras med hållbara metoder och material.

Riktlinjer för hållbarhet

- Bostäder som produceras i kommunens tätort har goda gång- och cykelförbindelser. Med goda avses trygga och säkra.
- Vid exploatering ska bevarande av sammanhängande grönytor och naturområden säkerställas.
- Nyproduktion genom varsam komplettering av befintlig bebyggelse, som på ett effektivt sätt nyttjar befintlig infrastruktur och har möjlighet att utveckla serviceutbudet prioriteras högt.
- Dals-Eds kommun eftersträvar hållbart byggande. Hållbara material och metoder, energieffektiva lösningar och en god tillgänglighet ska eftersträvas så långt som möjligt.

Kommunens uppföljning av bostadsförsörjningsprogrammet

En samlad bedömning görs i samband med årsredovisning samt delårsredovisning som en del av utvecklingsplanen.

Arbetet med bostadsförsörjningen för särskilda grupper följs årligen upp genom bostadsmarknadsenkäten.

Aktiviteter kopplat till bostadsförsörjningsprogrammet 2024-2027

Mål	Aktivitet	Samordnare
Marknadsföring	Utveckla arbetet med bostadsförsörjning och lokalförsörjning, och gör styrdokumenterna kända i kommunen. Viktigt att också Edshus AB är involverade.	Kansli/SHB
	Träffar med aktörer inom bostadsmarknaden ska ske vid behov. Aktörer inom bostadsmarknaden kommer då att bjudas in till dialoger. Goda dialoger ger ökade möjligheter för att såväl näringsliv som kommun att matcha utbud med efterfrågan och behov.	Kansli
	Marknadsföra kommunens utbud som helhet, inkl. fördelarna med tågavgångar, i syfte att visa befintliga invånare samt potentiella nya invånare möjligheterna som finns med att bo i Dals-Eds kommun. Vilket bidrar till ökad lokalkännedom hos befintliga invånare som därav kan trivas bättre och agera ambassadörer för kommunen. Skapar nya invånare som kan bidra till serviceunderlag och kompetensförsörjning.	Kansli
Attraktivitet	Genomföra översyn av checklistor för planärenden för att säkerställa barnperspektivet. Långsiktigt säkerställa framtida behov av lokaler för barnomsorg, skola och fritidsverksamhet och att barnperspektivet alltid beaktas vid planering av nya bostadsområden vad gäller exempelvis utrymmen för fritid och lek, liksom säkra gång- och cykelvägar. Goda exempel från tidigare där barnperspektivet har inkluderats är i samband med byggnation av Fågelvägens förskola samt medborgardialogen för ny översiktsplan.	Kansli
	Förverkligande av detaljplan och förtätning av centrum sker vid behov/önskemål. Dialoger med aktiva på bostadsmarknaden och främst aktörer i centrum i syfte att förverkliga befintlig detaljplan för Linden 2 och att skapa en förtätning i centrum. Förtätning i centrum och tillkomst av centrala bostäder kan skapa flyttkedjor som möjliggör för generationsskifte i befintliga bostäder.	Kansli
	Utveckla metoder för att göra behovs- och efterfrågeprognoser för specialbostäder på den ordinarie bostadsmarknaden.	SHB/IFO
	Uppsökande verksamhet för socialnämnden i syfte att förebygga vräkningar och hemlöshet. Säkerställning av bostadsförsörjning för särskilda grupper. Det är av särskild vikt att barnperspektivet beaktas.	IFO

	<p>Samverkan mellan kommun och kommunalt bostadsbolag för att kunna tillhandahålla lägenheter till nyanlända och hemlösa efter behov. Säkerställning av bostadsförsörjning för särskilda grupper. Det är av särskild vikt att barnperspektivet beaktas.</p>	<p>IFO</p>
	<p>Skapa delaktighet i kommunens bostadsförsörjning och samhällsplanering genom att när tillfälle uppstår bjuda in till dialoger.</p>	<p>Kansli</p>

Analys av bostadsbehovet i Dals-Eds kommun

Bilaga 1. till program för bostadsförsörjning 2024-2027



1. Inledning	4
2.1 Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	4
2.2 Syfte med analysen	4
2. Demografisk utveckling	5
3.1 Befolkningsutvecklingen 2023	5
3.2 Befolkningens förväntade utveckling 2024-2033	6
3.3 Befolkningsstruktur	7
3. Marknadsförutsättningar	9
4.1 Arbetsmarknad	10
4.1.1 Arbetspendling	10
4.2 Ekonomi	11
4.2.1 Medelinkomst	11
4.2.2 Genomsnittlig månadshyra	11
4.2.3 Fastighetspriser	12
4.3 Bostadsmarknaden och nuvarande bostadsbestånd	12
4.3.1 Hushållens sammansättning	14
4.4 Bostadsmarknaden jämfört med närliggande kommuner/länet	15
4.5 Edshus AB	16
4.6 Bostadsbehov för särskilda grupper	17
4.6.1 Bostadsbehov för ensamstående och ungdomar	17
4.6.2 Bostadsbehov för familjer	17
4.6.3 Bostadsbehov för äldre och funktionshindrade	18
4.6.4 Bostadsbehov för nyanlända	19
4.6.5 Bostadsbehov för hemlösa	19
4.7 Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden	20
4.7.1 Boverkets underlag	20
4.7.2 Definitioner	20
4.7.3 Statistik från Boverkets underlag	21
4.7.4 Bostadsmarknadsanalys för Västra Götalands län 2023	23
4.7.5 Det goda livet i Dalsland	25
4.7.6 Enkät - Bostadsmarknaden i Dals-Eds kommun	25
4.7.7 Marknadsundersökning - Bostäder i Dals-Eds kommun	26

1. Inledning

1.1 Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

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

- 1. den demografiska utvecklingen,*
- 2. marknadsförutsättningarna, och*
- 3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.*

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen.

Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunfullmäktige anta riktlinjer för bostadsförsörjningen minst en gång per mandatperiod. Uppgifterna ska särskilt grunda sig på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med

Denna bilaga utgör den analys som anges i lagen, och har upprättats med stöd av det underlag Boverket försett kommunen med.

1.2 Syfte med analysen

Analysen ska fungera som underlag för Dals-Eds kommuns planering för bostäder och kontinuerliga översiktsplanering samt för principiella ställningstaganden. Samtidigt ska analyserna visa det nuvarande läget och var bostadsplaneringen behöver förbättras genom insatser.

2. Demografisk utveckling

2.1 Befolkningsutvecklingen 2023

Under de senaste åren har antalet invånare i Dals-Eds kommun minskat och befolkningstillväxten i Sverige är betydligt lägre än den har varit de senaste tio åren. År 2023 hade Sverige den lägsta folkökningen på 22 år och det lägsta antalet födda på 20 år. I 2 av 3 av Sveriges kommuner kunde man se en folkminskning.

Under 2023 minskade folkmängden i Dals-Eds kommun med 44 personer, från 4 650 till 4 606 invånare. Orsaken till den minskade befolkningen var ett flyttnetto på -7 personer och ett födelsenetto på -44 personer.

Under året flyttade 204 personer till Dals-Ed, vilket var färre än 2022. Antalet personer som flyttade från kommunen minskade med 74 personer jämfört med året innan, från 285 till 211. Flyttnettot (antalet inflyttade minus utflyttade) under 2023 var således -7 personer.

Det föddes 23 barn under 2023, 8 färre än 2022. Antalet personer som avled var 67 vilket är 2 fler än året innan. Sammantaget ger detta ett födelsenetto (antalet födda minus döda) under året på -44 personer.

Ålder	2019	2020	2021	2022	2023
0-4	228	218	214	152	182
5-9	264	257	257	221	226
10-14	265	267	260	282	280
15-19	262	257	266	247	239
20-24	256	242	206	196	191
25-44	1 059	1 036	1 048	1 013	1 009
45-64	1 160	1 160	1 168	1 136	1 133
65 -	1 319	1 324	1 337	1 403	1 346
Summa	4 813	4 761	4 756	4 650	4 606

Kön	2019	2020	2021	2022	2023
Män	2 518	2 495	2 485	2 424	2 387
Kvinnor	2 295	2 266	2 271	2 226	2 219
Summa	4 813	4 761	4 756	4 650	4 606

Folkmängd Dals-Ed 31 december

I tabellen nedan visas befolkningsutvecklingen fördelat på de olika kommundelarna för perioden 2009-2023.

Kommunde I	2009	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Dals-Ed	3 509	3 571	3 617	3 637	3 563	3 537	3 462	3 436
Gesäter	124	112	116	121	126	127	126	123
Håbol	235	245	244	230	228	230	217	220
Nössemark	207	168	158	159	165	181	170	168
Rölanda	449	458	467	475	486	482	470	459
Töftedal	205	202	192	181	182	188	198	195
Okänt*		7	12	10	11	11	7	5
Summa	4 729	4 763	4 806	4 813	4 761	4 756	4 650	4 606

* Tidigare har okänd hemvist alltid skrivits till en församling. Från och med 2015 redovisas dessa på kommunen istället eftersom begreppet församling försvunnit ur SCB:s redovisning.

2.2 Befolkningens förväntade utveckling 2024-2033

Statisticon har tagit fram en befolkningsprognos för Dals-Eds kommun för perioden 2023-2033. Under prognosperioden kommer folkmängden i Dals-Eds kommun att minska med 318 invånare, från 4 606 till 4 288 personer.

Flyttnettot förväntas bli i genomsnitt 4 personer per år och födelsenettet -35 personer per år. Totalt ger detta en förändring med -31 personer per år. Antalet inflyttade beräknas bli i genomsnitt 217 personer per år medan antalet utflyttade skattas till 213 personer. Detta ger ett årligt flyttnetto på 4 personer för varje år under prognosperioden.

Antalet barn som föds förväntas vara 31 per år i genomsnitt under prognosperioden medan antalet avlidna skattas till 66 personer. Detta medför en befolkningsförändring med -35 personer per år.

Denna prognos där folkmängden förväntas fortsätta minska och där antal äldre blir allt fler, medför stora utmaningar för kommunen både vad det gäller kompetensförsörjning och ekonomin, då det skapas ett glapp mellan intäkter och kostnader. När invånarantalet i kommunen minskar påverkas antalet arbetade timmar och därigenom även skatteunderlaget och ekonomin. Detta kan ge effekter som försämrad service, vilket kan leda till sämre rykte, att det blir svårare att rekrytera personal och att färre flyttar till kommunen. I sin tur kan detta innebära ännu färre invånare, mindre skatteintäkter och ytterligare försämrad ekonomi och service.

Därmed är det viktigt att kontinuerligt arbeta med att attrahera fler invånare att stanna i och flytta till kommunen. Fördelarna med att bo, verka och arbeta i kommunen behöver lyftas fram.

Utöver pandemins kvarvarande effekter pågår två större demografiska förändringar som påverkar befolkningsutvecklingen. För det första befinner sig allt fler i den stora 40-talistgenerationen i en ålder över 80 år. Detta innebär att en stor grupp kommer upp i de åldrar där behovet av stöd och service ökar. För det andra befinner sig den stora barnkullen som föddes kring 1990 i förvärvsaktiv och barnafödande ålder. Denna grupp flyttar från städer med universitet och högskolor, en del tillbaka till sin hemkommun. För bland annat arbets- och bostadsmarknaden, utbildningssystemet och omflyttningarna har detta stora konsekvenser vilket i sin tur ger effekter för den kommunala verksamheten.

Det bör också beaktas att kvinnor föder allt färre barn. Födelsealen och den summerade fruktsamheten är de lägsta på många år. Om trenden fortsätter får det effekter för den demografiska utvecklingen och behovet av ex. förskola och skola.

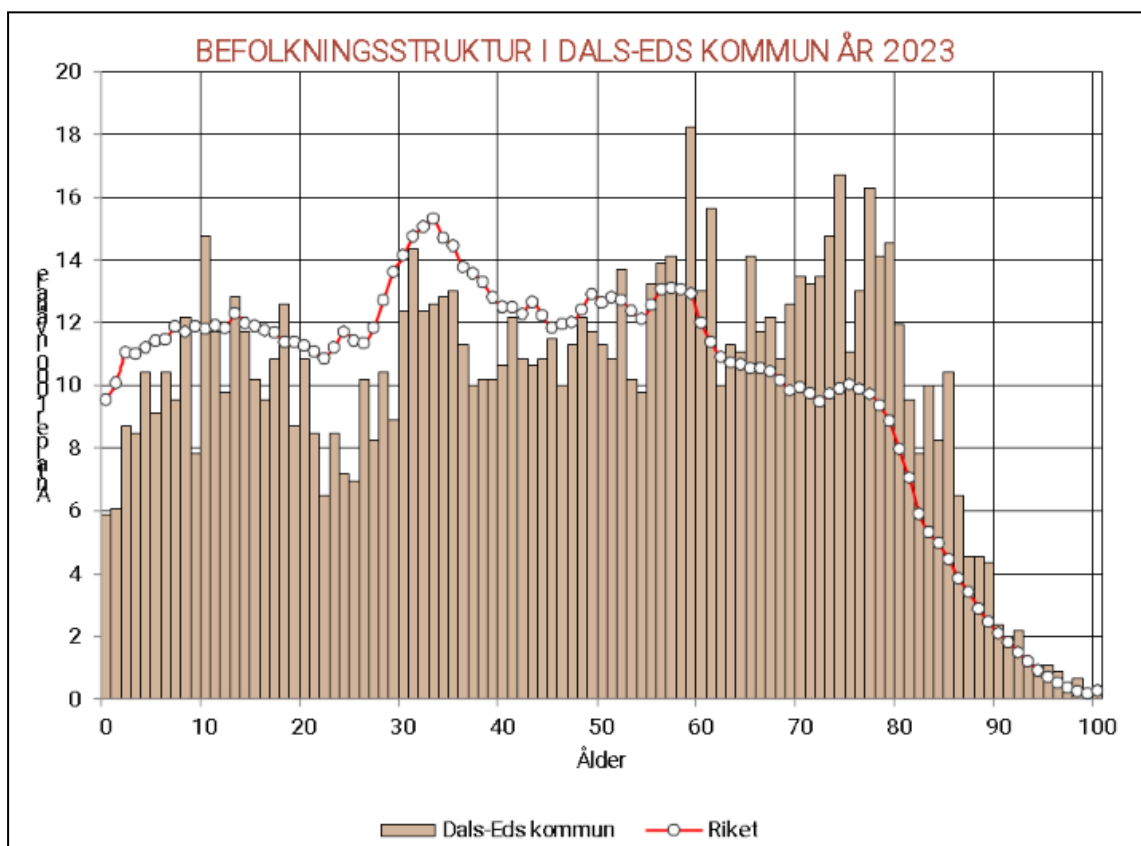
Kommunen har dock siktet inställt på att fortsätta växa. Många drömmer om livet på landet och landsbygdsbor är mest nöjda med sitt boende. I Sifos undersökning 2017 uppgav var tredje svensk att de helst skulle vilja bo på landsbygden. Med hjälp av en tydlig och långsiktig planering tror vi att vi blir fler i Dals-Eds kommun.

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

2.3 Befolkningsstruktur

Förändring av befolkningens storlek och struktur utgör över tid den viktigaste påverkansfaktorn för kommunens ekonomi och verksamhet. Befolkningstillväxten och hur sammansättningen av befolkningen ser ut påverkar bland annat hur kommunen ska planeras/byggas, vilken service som behöver tillhandahållas, efterfrågan på barnomsorg, skola och äldreomsorg, efterfrågan på olika bostäder/boendeformer, lokaler, infrastruktur och kommunens ekonomiska förutsättningar m.m.

Som diagrammet nedan visar skiljer sig befolkningsstrukturen i Dals-Ed något gentemot snittet i riket. Genomsnittsåldern i kommunen var 5 år högre än i riket år 2023.



Källa: Statisticons befolkningsprognos Dals-Ed 2024-2033.

Dals-Eds kommun har alltså fler äldre och färre i yrkesverksam ålder jämfört med rikssnittet. Detta innebär att kommunen har en mindre andel personer som ska finansiera service och välfärd till en allt äldre befolkning. Delar av detta kompenseras genom de kommunala utjämningsystemen, men en inte obetydande del måste kommunen själv klara av genom att hela tiden sträva efter en så kostnadseffektiv verksamhet som möjligt. Konsekvenser av att kommunen har färre personer i arbetsför ålder är bland annat personalbrist och svårigheter att anställa personal med rätt kompetens. Detta kan medföra att människor behöver arbeta längre, samt att det blir svårare att få tid till att bedriva utvecklings- och förbättringsarbete.

Andra effekter kan bli att kvaliteten på arbetet som utförs försämras och hög arbetsbelastning för de som arbetar som kan leda till stress, sjukskrivningar och sämre arbetsförhållanden/arbetsmiljö. I sin tur kan detta innebära att arbetsbelastningen blir ännu högre för personalen som är kvar, vilket ger ökade kostnader för mer- och övertidsarbete, samt att personal utifrån kan behöva hyras in, vilket är kostsamt för kommunen.

Att Dals-Eds kommun har fler äldre invånare och färre i yrkesverksam ålder påverkar även efterfrågan på bostäder som följer befolkningsstrukturen och behöver anpassas utifrån de behov som finns. En effekt av detta blir ett ökat behov av olika typer av boenden som passar äldre.

I Dals-Eds utgör kvinnorna knappt 48 procent och männen drygt 52 procent av befolkningen.

3. Marknadsförutsättningar

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

I Dals-Eds kommun finns närhet till naturen och möjligheter till ett aktivt friluftsliv. Vid tidigare medborgardialoger är just natur- och sjönära boenden något som värderas högt. I tätorten finns tillgång till service såsom vårdcentral, tandläkare, apotek, post, systembolag, drivmedel, restauranger, dagligvarubutiker och övrig kommersiell handel. I Nössemark finns året-runt-öppen lanthandel och sommartid finns även restaurang och café i Nössemark.

Kommunen har tre förskolor (två förskolor fr.o.m. hösten 2024), grundskola, gymnasium och anpassad gymnasieskola som alla är placerade i tätorten. Förutom i Dals-Eds kommun finns gymnasieskolor i Bengtsfors, Melleruds och Åmåls kommuner. I Dals Långed i Bengtsfors kommun finns möjlighet till eftergymnasiala studier på Stenebyskolan och på högskolan för design och konsthantverk (HDK). Stenebyskolan har konst- och kulturutbildning samt YH-utbildningar. HDK, som hör till Göteborgs universitet, har utbildningar på grund- och avancerad nivå.

Tillgång till högskolestudier finns via Högskolan Väst som kan nås både med tåg och buss. Ytterligare förutsättningar för högre studier erbjuds via Campus Dalsland som är placerat i Bäckeby. Därtill finns Dalslands folkhögskola, med en skola i Färgelanda och en i Trollhättan som erbjuder möjlighet att läsa in ämnen på grundskole- och gymnasienivå samt olika kurser.

Enligt bredbandskartan.se har 79 % av kommunens invånare tillgång till fiber år 2022. Digitaliseringen går ständigt framåt och har påskyndats av Coronapandemin, vilket kan bidra till ökade möjligheter för distansarbete.



Stationshuset i Ed, foto Edshus AB

3.1 Arbetsmarknad

Dals-Ed har sedan många år tillbaka den lägsta arbetslösheten bland Dalslands kommuner. Enligt siffror från Arbetsförmedlingens låg årsgenomsnittet för arbetslöshet i Dals-Ed på 4,6% av den registrerade arbetskraften under 2023, vilket kan jämföras med 5,2% för 2022. Vi ser alltså en fortsatt minskning, även för andelen långtidsarbetslösa. Sedan juni 2023 minskar dock arbetslösheten inte i samma takt som innan, varken för Dals-Ed eller övriga Dalsland. I vissa fall syns till och med en tendens till en liten ökning, vilket speglar arbetsmarknaden i stort. Prognoserna för 2024 visar på en trolig ökning av arbetslösheten under året.

Arbetsmarknaden har utvecklats starkt i hela landet under 2022 och efterfrågan på arbetskraft har varit hög under hela året. Antalet lediga platser som anmälts till Arbetsförmedlingen har ökat till en rekordnivå, vilket återspeglar både offentliga och privata verksameters omfattande rekryteringsbehov.

För Dals-Eds del fanns det i januari 2024 79 annonserade jobb på platsbanken, jämfört med 35 under samma period 2023. Det är en fortsatt hög efterfrågan på arbetskraft i kommunen, men också i närområdet och det höga antalet lediga platser tyder på att många arbetsgivare inte lyckas hitta den arbetskraft de söker. Västra Götaland är det av storstadslänen där arbetslösheten har minskat mest procentuellt sett, både när det gäller totalt antal inskrivna arbetslösa, arbetslösa ungdomar, långtidsarbetslösa och arbetslösa med svagare konkurrensförmåga.

3.1.1 Arbetspendling

2021 var det enligt statistikmyndigheten SCB 1 635 personer som både bodde och arbetade i kommunen. 607 personer pendlade in i kommunen för arbete och 583 personer pendlade ut ur kommunen för arbete.

Län/Kommun	Inpendlare	Utpendlare	Bor och arbetar i länet/kommunen
Dals-Ed	607	583	1 635
Män	352	318	907
Kvinnor	255	265	728

Källa: Statistikdatabasen SCB¹

¹ <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

3.2 Ekonomi

3.2.1 Medelinkomst

Enligt statistikmyndigheten SCB låg år 2022 medelinkomsten för invånarna i Dals-Eds kommun i snitt på 33 800 kronor i månaden. Medelinkomsten för män ligger i snitt på 34 100 kronor och kvinnornas på 33 700 kronor.

	2022
1438 Dals-Ed	
Män	34 100
Kvinnor	33 700
Totalt	33 800

3.2.2 Genomsnittlig månadshyra

Enligt statistikmyndigheten SCB har hyresförändringen under de tio föregående åren varierat, från 0,8 till 2,2 procent. 2023 höjdes hyrorna i genomsnitt med 4,1 procent, vilket är den högsta hyresförändringen sedan 1994.

Hyrorna varierar mellan olika regioner. Storstäderna har en högre hyresnivå än de mindre kommunerna. Ett hushåll i en kommun med färre än 75 000 invånare får betala ungefär 1 600 kronor mindre i hyra per månad för en trea än ett hushåll i Stockholm.

I tabellen nedan visas medelhyra för lägenheter inom kommuner med mindre än 75 000 invånare. Hyrorna anges inklusive kostnader för uppvärmning, exklusive kostnad för hushållsel och hyra för avgiftsbelagda bilplatser.

				2023
0041 Kommuner med < 75000 inv (exkl storstadsområden)	Lägenhet 1 rum	Alla byggår	Årshyra per lägenhet	48 616
			Ny månadshyra per lägenhet	4 080
	Lägenhet 2 rum	Alla byggår	Årshyra per lägenhet	70 061
			Ny månadshyra per lägenhet	5 881
	Lägenhet 3 rum	Alla byggår	Årshyra per lägenhet	86 741
			Ny månadshyra per lägenhet	7 280
	Lägenhet 4+ rum	Alla byggår	Årshyra per lägenhet	108 756
			Ny månadshyra per lägenhet	9 137
	Småhus, oavsett antal rum	Alla byggår	Årshyra per lägenhet	83 230
			Ny månadshyra per lägenhet	6 977
	Totalt	Alla byggår	Årshyra per lägenhet	75 682
			Ny månadshyra per lägenhet	6 352

Källa: Statistikdatabasen SCB²

² <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

3.2.3 Fastighetspriser

Villor

Områden	3 MÅNADER				12 MÅNADER			
	Antal sålda	Kr/kvm	Medelpris kr	Prisutveckling (%)	Antal sålda	Kr/kvm	Medelpris kr	Prisutveckling (%)
Riket	9 526	28 987	3 716 000	-1.1	49 648	29 424	3 709 000	-0.5
Västra Götalands län	1 577	30 804	3 867 000	-1.9	8 037	30 714	3 777 000	-1.6
Dals-Ed	5	8 518	950 000	F	29	12 945	1 098 000	F

Källa: Svensk mäklarstatistik³

Bostadsrätter

Områden	3 MÅNADER				12 MÅNADER			
	Antal sålda	Kr/kvm	Medelpris kr	Prisutveckling (%)	Antal sålda	Kr/kvm	Medelpris kr	Prisutveckling (%)
Riket	21 848	42 793	2 793 000	-1.5	96019	43 506	2 831 000	+1.6
Västra Götalands län	3 268	37 140	2 451 000	-2.8	13964	37 904	2 510 000	+3.2
Dals-Ed	2	6 512	407 000	F	9	6 909	491 000	F

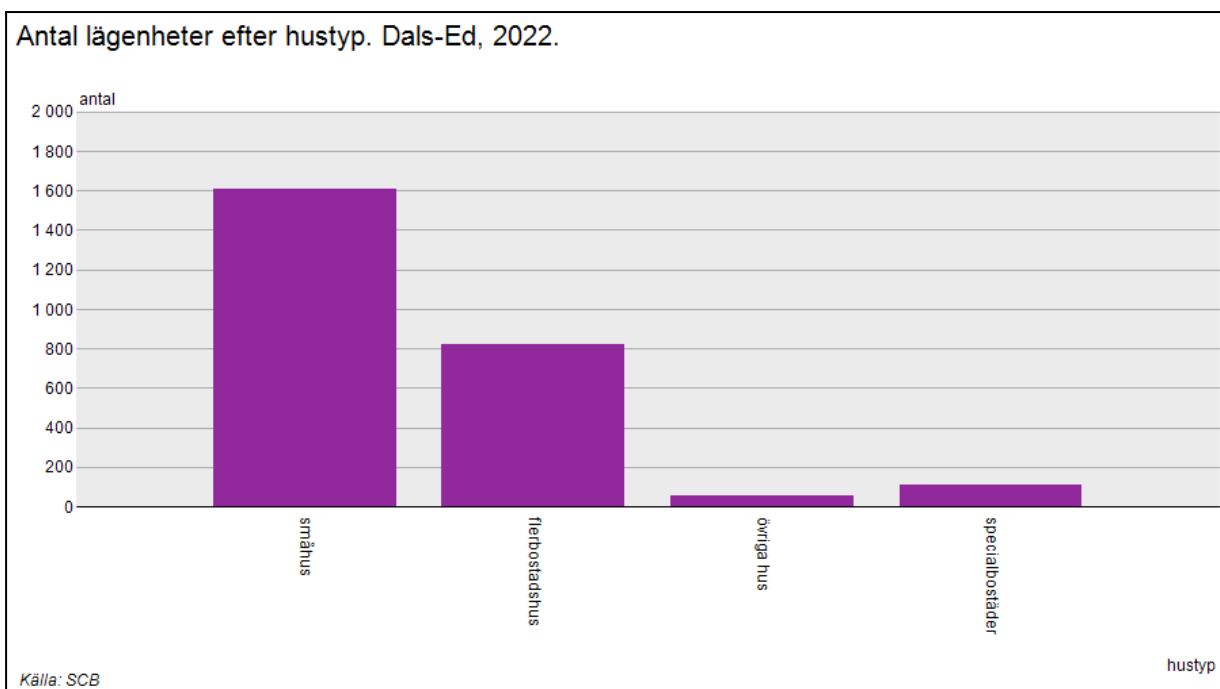
Källa: Svensk mäklarstatistik⁴

3.3 Bostadsmarknaden och nuvarande bostadsbestånd

Enligt statistikmyndigheten SCB fanns det 2 593 bostäder år 2022, varav 1 606 i småhus, 821 i flerbostadshus, 55 i övriga hus och 111 i specialbostäder i Dals-Eds kommun. En övervägande del av bostadsbeståndet är småhus med äganderätt (1 489 lägenheter) och av flerbostadshusen är merparten upplåtna med hyresrätt (670 lägenheter). Det finns bostadsrätter i småhus (50 lägenheter) och flerbostadshus (81 lägenheter), samt småhus med hyresrätter (67 lägenheter).

³ <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/vastra-gotalands-lan/dals-ed/#/villor>

⁴ <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/vastra-gotalands-lan/dals-ed/#/bostadsratter>



Källa: Statistikdatabasen SCB⁵

Flera bostadsrättsföreningar finns i tätorten. Kommunens fastighetsbolag Edshus AB äger de flesta hyresrätterna (494 lägenheter) och samtliga av dessa finns i tätorten. Det finns ett mörkertal angående hur många fritidshus som används som permanentbostäder och vice versa. Det finns också ett mörkertal när det gäller antal invånare som bor, men inte är folkbokförda i kommunen då Dals-Eds kommun är en gränskommun till Norge. Analyser har också visat att det troligtvis finns ett stort antal tomma hus i kommunen som skulle kunna inventeras och marknadsföras i syfte att koppla ihop efterfråga och utbud och samtidigt bidra till landsbygdsutveckling och bättre byggnadsvård.

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

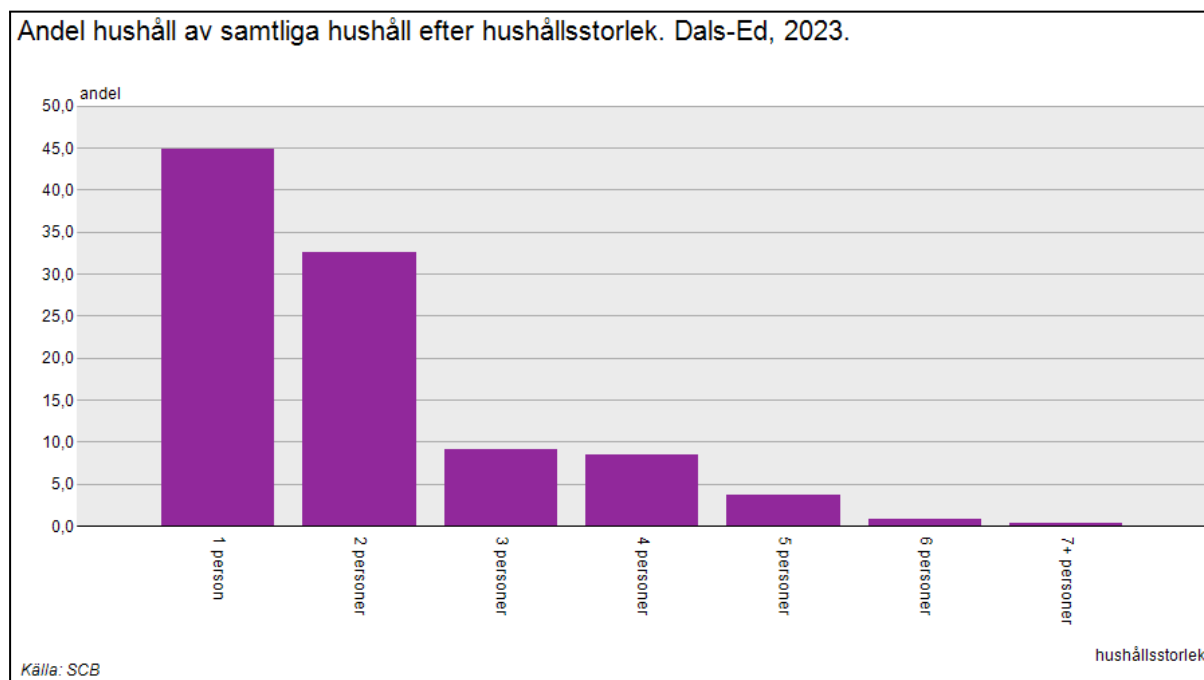
Det finns en brist på detaljplaner som motsvarar den efterfråga som finns på marknaden. Detta är något som Dals-Eds kommun måste fortsätta arbeta med för att kunna utveckla en långsiktig och attraktiv bostadsmarknad.

⁵ <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

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

3.3.1 Hushållens sammansättning

I diagrammet nedan visas hushållens sammansättning 2023. I kommunen består 44,9 % av singelhushåll, 32,5 % av parhushåll och resterande 22,6 % av hushållen i kommunen består av tre personer eller fler.



Källa: Statistikdatabasen SCB⁶

3.4 Edshus AB

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

⁶ <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

Hos Edshus AB ligger bostadskön till boende i mitten av år 2023 på 60 personer och för trygghetsboendet ligger kön på ca 50 personer. Antal uppsatta i bostadskö hos övriga fastighetsbolag är okänt.

Trygghet är en viktig faktor som påverkar trivseln i ett bostadsområde. Enligt SCB:s medborgarundersökning⁷ har 83,9% av de som svarat på undersökningen angett att de känner sig trygga utomhus i området där de bor när det är mörkt ute. 84,5% känner en låg oro för att bli utsatt för våldsbrott eller hot om våld. 79,4% känner en låg oro för att drabbas av inbrott i hemmet.

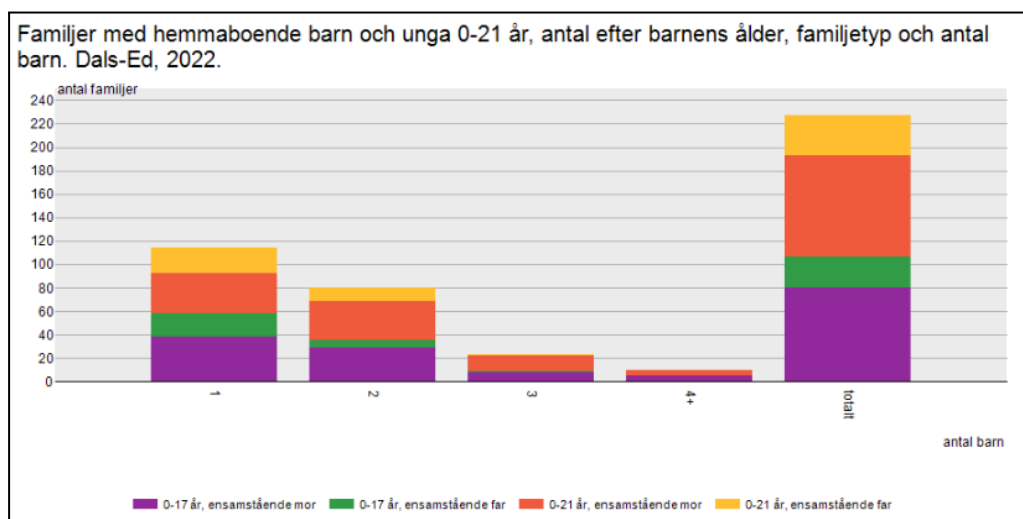
Det kommunala fastighetsbolaget Edshus AB jobbar kontinuerligt med att deras hyresgäster ska känna sig trygga i bostadsområdena. Konkrete åtgärder som de gjort hittills är bland annat att öka belysningen i bostadsområdena, satt in fönster i soprum för att det ska gå att se vad som händer utanför, samt att Securitas ronddar på områdena under kvällar och nätter.

3.5 Bostadsbehov för särskilda grupper

3.5.1 Bostadsbehov för ensamstående och ungdomar

För att tillgodose behovet hos ensamstående och ungdomar är det önskvärt med mindre och billigare lägenheter. Hänsyn behöver tas vid allt planarbete till framtida behov av lokaler för barnomsorg, skola och fritidsverksamhet och att barnperspektivet alltid beaktas vid planering av nya bostadsområden vad gäller exempelvis utrymmen för fritid och lek, liksom säkra gång- och cykelvägar.

Källa:



Statistikdatabasen SCB⁸

⁷ <https://www.dalsed.se/kommun-och-politik/medborgarna-tycker-om-dals-ed/>

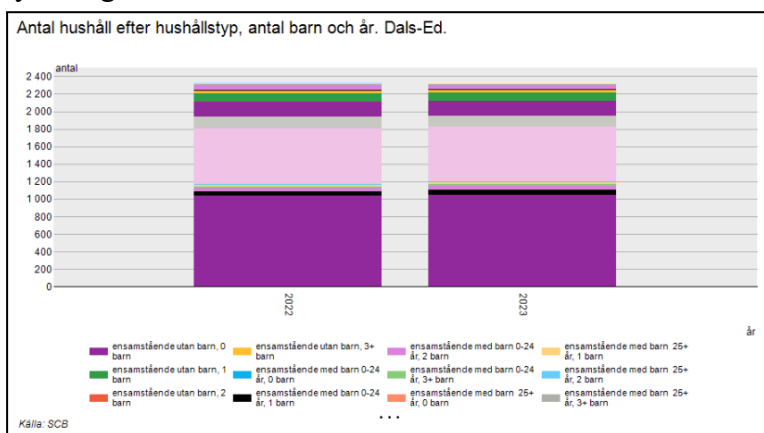
⁸ <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

3.5.2 Bostadsbehov för familjer

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

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

Hänsyn behöver tas vid allt planarbete till framtida behov av lokaler för barnomsorg, skola och fritidsverksamhet och att barnperspektivet alltid beaktas vid planering av nya bostadsområden vad gäller exempelvis utrymmen för fritid och lek, liksom säkra gång- och cykelvägar.



Källa: Statistikdatabasen SCB⁹

3.5.3 Bostadsbehov för äldre och funktionshindrade

Var femte invånare i Sverige är 65 år eller äldre, med stora variationer mellan olika kommuner. Andelen äldre kommer även att öka i Dals-Eds kommun, enligt framskrivning kommer gruppen över 80 år att öka med över 100 personer inom en femårsperiod. Denna målgrupp efterfrågar oftast centrurnära boende med närhet till olika former av service. Gruppen äldre är inte homogen och många av våra äldre efterfrågar en bostad med anpassningar, men är inte i behov av andra insatser från kommunen. Andelen 80 år och äldre som är i behov av ett särskilt boende, som är en biståndsbedömd insats, varierar över landet och ligger mellan 14–17% av gruppen som helhet och Dals-Ed ligger i den nedre regionen.

För gruppen funktionshindrade inom LSS behöver kommunen tillskapa gruppboende och lägenheter som är anpassade till gruppens behov, utan att ta ytterligare ordinarie bostadsbestånd i anspråk. Gruppboende kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns till hands hela tiden. Gruppboendet består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma

⁹ <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

utrymmen. En fast personalgrupp ska täcka de boendes hela stödbehov inklusive fritids- och kulturella intressen. I kommunens tätort finns två LSS-boenden och två satellitboenden (LSS).

Sett till äldre över 65 år är behovet mer att hitta boenden som ger möjlighet att bo kvar hemma långt upp i åldern utan att behöva flytta en andra gång. Kommunen behöver se över möjligheter att tillskapa/anpassa centrumnära boendeformer inom det ordinarie bostadsbeståndet för att ge möjlighet till ett åldrande med hög självständighet och valfrihet. Flyttfrekvensen är generellt sett relativt låg bland äldre, därför är det viktigt att det finns bekväma boendeformer som gör det attraktivt att flytta från sin nuvarande bostad, till en bostad med bättre anpassningar för de behov som uppstår högre upp i åldern.

Det finns också möjligheter med särskilt boende (SÄBO) som är en boendeform för personer som behöver utifrån sitt omsorgsbehov stöd av personal i sin omedelbara närhet dygnet runt.

På Hagalid finns idag en enhet för korttidsboende enligt socialtjänstlagen (SoL) med 10 platser och en avdelning Ängen SÄBO med 7 lägenheter. På Hagalid finns ytterligare en avdelning med 8 lägenheter som idag fungerar som ett trygghetsboende som vid framtida behov kan ställas om till en avdelning för särskilt boende. Edsgärdet SÄBO har totalt 38 lägenheter fördelat på 4 avdelningar. Från och med 2024 kommer tre av dessa avdelningar vara öppna, totalt 29 lägenheter, då en avdelning på grund av minskad efterfrågan temporärt stängs.

För att ringa in vad som skulle kunna utgöra attraktiva boendialternativ för äldre personer kan det behövas en enkät eller någon form av uppsökande verksamhet bland äldre personer i kommunen. Det kan ske i samarbete med till exempel; intresseorganisationer, samhällsföreningar, äldreomsorgen, allmännyttan och privata fastighetsägare. Kommunen har även ett aktivt Pensionärs- och Handikappråd, med ledamöter från olika organisationer, som kan lämna synpunkter, tankar och förslag på boendeformer för äldre och funktionshindrade.

3.5.4 Bostadsbehov för nyanlända

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

3.5.5 Bostadsbehov för hemlösa

Socialstyrelsens definition av hemlöshet inkluderar fyra olika hemlöshetsituationer akut bostadslös, bostadslös inom 3 mån (intagna/inskrivna på kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet, stödboende, HVB-hem), bostadslös efter framtida utskrivning (behandlingsenhet, stödboende, HVB-hem) samt kortvariga andrahandskontrakt eller kontraktlöst boende.

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

3.6 Underlag för bedömning

3.6.1 Boverkets underlag

Det finns inte ett mått på bostadsbrist, men nedan ges Boverkets beskrivning av de mått som ingår i det underlag de tagit fram för år 2023, som stöd till kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjning.

3.6.2 Definitioner

Ansträng boendekonomi

Måttet är huruvida hushållet har en ansträngd boendekonomi utifrån att den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion. Baskonsumtionen är beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen samt utgifter för hushållsel, barnomsorg, lokala resor för personer som är 18 år eller äldre, fack- och A-kasseavgift för personer som är 20–64 år och hemförsäkring.

Ansträngd boendekonomi (KALP)

Det andra måttet är även det ett mått på ansträngd boendekonomi men här används en annan baskonsumtion. Hushållet har en ansträngd boendekonomi om den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl som baseras på ett genomsnitt av en kalkyl som bankerna använder för att bedöma hushållets betalningsförmåga vid köp av en bostad.

Trångboddhet

Det tredje måttet är ett mått på trångboddhet. Enligt kriteriet är ensamstående hushåll utan barn inte trångbodda. Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende delar inte sovrum. För de hushåll där det saknas uppgifter över antalet rum, primärt småhus, används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.

Trångbodda och ansträngd boendekonomi

Mått på om hushållet både är trångbott enligt det tredje måttet och har en ansträngd boendekonomi enligt det första måttet.

Trångbodda och ansträngd boendekonomi (KALP)

Mått på om hushållet både är trångbott enligt det tredje måttet och har en ansträngd boendekonomi enligt det andra måttet (KALP).

Flyttar ofta (Osäker boendesituation)

Det sjätte måttet är en indikation på om hushållet har en osäker boendesituation. Det mäts genom att följa hushållens flyttningar över åren. Kriteriet för att hushållet ska räknas som att det flyttar ofta är att någon i hushållet flyttat minst en gång om året de senaste tre åren.

Hemmaboende vuxna barn

Det sjunde måttet är huruvida det finns hemmaboende vuxna barn (25 år eller äldre) i hushållet.

Återkommande problem

Det åttonde måttet är ett mått på om de problem som hushållen har är mer eller mindre långvariga. För att räknas som att ha återkommande problem behöver hushållet uppfylla minst ett av måtten ansträngd boendekonomi, trångboddhet, flyttar ofta och/eller om hushållet har hemmaboende vuxna barn två år i rad.

3.6.3 Statistik från Boverkets underlag

Tabellen nedan är en sammanfattning av Boverkets underlag, och redovisar statistik för perioden 2020-2021 för Riket, Västra Götalands samt Dals-Eds kommun.

Kriterium	Riket		Västra Götalands		Dals-Ed	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Andel hushåll med ansträngd boendekonomi	5,10%	4,80%	5,00%	4,60%	5,40%	5,10%
Andel hushåll med ansträngd boendekonomi (KALP)	26,00%	25,20%	25,50%	24,70%	32,10%	31,40%
Andel trångbodda hushåll	9,70%	9,60%	9,70%	9,50%	5,00% <i>Antal hushåll 117</i>	5,10% <i>Antal hushåll 120</i>
Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi	1,20%	1,10%	1,20%	1,1%	0,90%	0,80%
Andel trångbodda	3,40%	3,10%	3,30%	3,10%	2,20%	2,10%

Kriterium	Riket		Västra Götalands		Dals-Ed	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)						
Andel hushåll med upprepade flyttningar	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,20%	0,90%
Andel hushåll med hemmaboende vuxna barn	3,60%	3,50%	3,60%	3,40%	3,70%	3,50%
Andel hushåll med återkommande problem	10,00%	9,60%	9,90%	9,50%	9,60%	9,00%

4.7.2 Sammanfattning av Boverkets underlag

Inom följande mått observeras sämre resultat än riket/länet eller en försämring mot tidigare:

- Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi
 - högre än riket och länet, men har förbättrats i kommunen
- Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)
 - högre än riket och länet, men har förbättrats i kommunen
- Andel trångbodda hushåll
 - under riket och länet, men har blivit sämre i kommunen jämfört med föregående år
- Andel hushåll med hemmaboende vuxna barn
 - högre än länet, men under riket och har förbättrats i kommunen

För övriga mått ligger kommunen lägre än riket och länet, samt att kommunen har förbättrats jämfört med föregående år.

3.6.4 Bostadsmarknadsanalys för Västra Götalands län 2023

Länsstyrelserna samlar årligen in kommunernas svar i den nationella bostadsmarknadsenkäten och sammanställer sedan en rapport om bostadsmarknaden i länet¹⁰, bostadsmarknadsanalysen. I rapporten presenteras bland annat faktaunderlag, statistik,

¹⁰

<https://www.lansstyrelsen.se/vastra-gotaland/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2023/bostadsmarknadsanalys-2023---bostadsforsorjningslaget-i-vastra-gotalands-lan.html>

kommunernas svar och länsstyrelsens iakttagelser. Rapporten sammanfattas nedan. En sammanställning av länsstyrelsernas regionala rapporter finns också i Boverkets Regionala bostadsmarknadsanalyser 2023. I Dals-Eds kommun besvaras enkäten av Kanslienheten och för 2023 uppges att bedöms det vara balans på kommunens bostadsmarknadsläge som helhet.

Omvärldsläget

Konjunkturläget har drastiskt förändrat förutsättningarna i Europa, Sverige och i länet. Höjda räntor, stigande inflation, ökade energi- och bränslepriser och minskad köpkraft hos hushållen har påverkat den ekonomiska utvecklingen. Rysslands invasion av Ukraina skapar ett ovisst säkerhetspolitiskt läge i Europa och världen och ett stort mänskligt lidande.

I januari 2023 uppgick den öppna arbetslösheten i Västra Götaland till 5,8 procent och trots lågkonjunktur upprätthålls en fortsatt hög sysselsättningsgrad, vilket huvudsakligen förklaras av en utbredd arbetskraftsbrist. Under 2022 ökade folkmängden i länet med cirka 13 800 personer, vilket är en större folkmängdsökning än under 2021. Folkmängdsutvecklingen skiljer sig dock åt mellan kommunerna i länet. I sexton kommuner minskade antalet invånare och i 27 ökade folkmängden med upp till 1,0 procent.

Underskott på bostäder i länet

Generellt råder ett underskott av bostäder i nästan alla kommuner, trots en viss förbättring. Sedan 2020 har antalet kommuner som uppger att det råder ett underskott minskat från 42 till 32 i årets enkät. Kommunerna som uppger balans är spridda över länet. Kommunerna bedömer också att det råder brist på bostäder för olika grupper på bostadsmarknaden.

Rekordhøgt antal färdigställda bostäder, men kraftig inbromsning framöver

Bostadsbyggandet har historiskt sett varierat, beroende på en rad faktorer som exempelvis politiska satsningar eller marknadsekonomiska förändringar. Kraftigt stigande räntor och energikostnader under det senaste året har bidragit till fallande bostadspriser och värderingar. I kombination med kraftigt höjda byggkostnader och stopp för investeringsstöden, har det resulterat i en snabb och mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet. I sin prognos bedömer Boverket att antalet bostäder med startbesked kommer minska från cirka 71 500 år 2021 till cirka 33 000 år 2023. Under 2022 färdigställdes 11 200 bostäder i Västra Götaland, vilket är det högsta antalet sedan 1975. Av de färdigställda bostäderna i Västra Götalands län under 2022 var cirka 54 procent hyresrätter, 30 procent bostadsrätter och 16 procent äganderätter.

Enligt Boverket är bostadsbyggnadsbehovet för de sex FA-regionerna (funktionella analysregioner enligt Tillväxtverket), som Västra Götalands län ingår i, beräknat till 115 800 för perioden 2021–2030, alltså cirka 11 600 bostäder per år. Kommunernas förväntningar i 2023 års enkät är att det kommer att påbörjas drygt 7 400 bostäder under 2023 och 11 000 bostäder under 2024. Med tanke på rådande omvärldsläge är det högst osäkert om dessa nivåer kommer att realiseras.

Negativa konsekvenser av en ojämlig bostadsmarknad riskerar att förvärras

En lämplig bostad är en mänsklig rättighet och i regeringsformen står det att det allmänna ska trygga rätten till en bostad. Men när bostadsmarknaden präglas av ett underskott av bostäder som matchar hushållens ekonomiska förutsättningar, leder det till att vissa hushåll inte får tillgång till bostadsmarknaden. Bostadsojämlikheten kan för dessa hushåll få konsekvenser som att det blir svårare att flytta till arbete och studier, att nyanländas etablering påverkas, risk att hamna i hemlöshet eller trångboddhet, ungas start i vuxenlivet fördröjs samt äldre som tvingas bo kvar i otillgängliga bostäder.

Länsstyrelsen har arbetat med ett regleringsbrevsuppdrag och spridit Socialstyrelsens framgångsfaktorer i det vräkningsförebyggande arbetet. Som ett led i arbetet har Länsstyrelsen gemensamt med tre andra länsstyrelser genomfört länsövergripande dialogträffar med kommuner som har liknande förutsättningar. Länsstyrelsen har också arbetat med uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin där huvudfokus har varit att få en lägesbild av hur både kapacitet och behov av att arbeta med att motverka hemlöshet ser ut i länets kommuner.

Slutsatser från bostadsmarknadsanalysen:

- Hushåll med små marginaler har en särskilt utsatt situation på bostadsmarknaden och det riskerar att förvärras
- Antalet färdigställda bostäder på rekordhöga nivåer, men bostadsbyggandet kommer att minska dramatiskt i länet kommande år
- En långsiktig bostadsförsörjning och en utvecklad samverkan är central för länets utveckling

3.6.5 Det goda livet i Dalsland

”Det goda livet i Dalsland”¹¹ är en strategi och plan för att stärka levnadsförhållanden och utvecklingsförutsättningar i landskapet. Strategin och planen är framtagna gemensamt av Västra Götalandsregionen, Fyrbodals Kommunalförbund, kommunerna i Dalsland och Länsstyrelsen i Västra Götaland.

Det övergripande målet är att öka dalslänningarnas välbefinnande där fyra områden pekas ut som särskilt viktiga, nämligen sysselsättning, samhörighet, attraktivitet och utbildning.

3.6.6 Enkät - Bostadsmarknaden i Dals-Eds kommun

Inför revidering av bostadsförsörjningsprogrammet skickades en enkät ut till aktörer inom bostadsmarknaden i Dals-Eds kommun i december 2023. Totalt inkom sex aktörer med svar. 66,7 % av de svarande ansåg att det idag finns balans av bostäder i Eds tätort och i kommunen som helhet.

¹¹ <https://www.vgregion.se/regional-utveckling/omraden/naringsliv/dalsland/>

50 % tror att det kommer att vara en balans på bostäder i Eds tätort och i kommunen som helhet inom tre år, medan 16,7 % tror att det skulle vara underskott på bostäder. Av enkäten identifierades störst behov av centrala bostäder, småhus för eget ägande och hyresrätter och bostadsrätter i form av lägenheter. Av enkäten identifierades det också att kommunen är i störst behov av bostäder med 1 och 3-5 rok samt bostäder för äldre, familjer och ungdomar.

Begränsningar för bostadsmarknaden som framkom är främst på grund av

- brist på intresse från byggherrar, bullerproblem
- överklagande av detaljplaner
- konflikter med allmänna intressen enligt plan- och bygglagen
- svag inkomstutveckling för hushållen
- hyreshöjningar, höga produktionskostnader
- hårda lånevillkor för både byggherrar och privatpersoner
- åldrande bostadsbestånd som har ett stort underhållsbehov.

3.6.7 Marknadsundersökning - Bostäder i Dals-Eds kommun

Under 2022 genomfördes en marknadsundersökning kring bostäder i Dals-Eds kommun. Syftet med undersökningen var att skapa en bättre bild av behov och efterfråga på bostadsmarknaden genom att se på hur köerna ser ut, var människorna bor idag, vad och var de efterfrågar boende och hur de ser på vanligt boende som kan göras om till trygghetsboende. En särskild del av undersökningen avsåg också intresset kring den detaljplanerade och obebyggda tomt som finns i anslutning till Linden (Linden 2).

Målgruppen för undersökningen valdes till invånare i åldern 50 + utifrån att andelen äldre förväntas öka och med det även behov av särskilt eller anpassat boende. Redan i dag finns också en efterfrågan på centralt boende och med en ökad andel äldre i framtiden kan det tänkas att denna efterfrågan kan komma att öka.

Antalet individer i familjebildande fas (åldern 30-44 år) förväntas också öka inom den närmaste framtiden. Genom att möta den efterfrågan som finns om centrala bostäder finns en möjlighet i att skapa flyttströmmar i det befintliga bostadsbeståndet för att även tillgodose andra målgruppers behov och efterfrågan.

Undersökningen

Totalt medverkade 392 personer i undersökningen. Omkring 70 % av de som medverkade var sambo/gifta och endast ett fåtal hade hemmaboende barn. Över 70 % av de som deltog i undersökningen bodde i dag i villa med äganderätt.

Ca 1/3 av de som svarade kunde tänka sig att flytta inom fem år (115 personer). De mest flyttbenägna var personer över 70 år och minst flyttbenägna var 60-69 åringarna. Det var en större andel kvinnor än män som kunde tänka sig flytta. Av de som var ensamboende kunde 40 % tänka sig flytta. 94 % av dem som deltog i undersökningen stod inte i bostadskö.

De som kunde tänka sig att flytta önskade framför allt en mindre bostad och en central bostad att åldras i. Av de som kunde tänka sig att flytta fanns främst en önskan om att flytta till hyresrätt eller trygghetsboende. De som kunde tänka sig att flytta tyckte också i större utsträckning att det fanns behov av fler hyresrätter.

De som inte kunde tänka sig att flytta tyckte att de redan hade en bra bostad, att de bodde billigt och att de inte ville lämna sitt område.

Avseende intresse för Linden 2 var 43 % (169 personer) av de som svarade intresserade av att flytta till ett trygghetsboende - 19 st kunde tänka sig att flytta redan i dag medan resten kunde tänka sig att flytta dit inom 5-15 år. 15 % av de som svarade var inte intresserade av trygghetsboende, men skulle kunna tänka sig att flytta till en "vanlig" bostad intill Linden. Viktigast var hyran och personal på plats, men också sociala gemenskap och gemenskapsytor. I hög utsträckning önskade man också balkong/uteplats och gärna egen tvättmaskin/torktumlare i bostaden.



Trygghetsboende Linden i centrum av Dals-Ed, foto Edshus AB.

4. Samlad bedömning

Bedömningen görs att Dals-Eds kommun för tillfället har balans på bostadsmarknaden. Möjlighet för att skapa ytterligare bostäder som kan möjliggöra kommunens utvecklingsmål finns inom befintliga områden, men begränsas av faktorer som att produktionskostnaderna är högre än värderat värde på marknaden i samband med hårda lånevillkor. Det finns också en brist på detaljplaner som motsvarar den efterfråga som finns på marknaden, vilket är något som Dals-Eds kommun måste fortsätta arbeta med för att kunna utveckla en långsiktig och attraktiv bostadsmarknad.

Folkmängden i kommunen förväntas fortsätta minska och antal äldre förväntas bli allt fler. Prognosen och den låga arbetslösheten medför utmaningar för kommunen vad det gäller kompetensförsörjning och det blir allt viktigare att kunna erbjuda attraktiva boenden till människor i arbetsför ålder för att vända den minskade befolkningstrenden och säkerställa kompetensförsörjningen.

Det ökade antalet äldre innebär också ett ökat behov av bostäder anpassade för äldre. Att produktionskostnader för nybyggnation är dyrare än marknadspriser gör det än viktigare att nyttja befintligt bostadsbestånd i så stor utsträckning som möjligt. Ett förverkligande av detaljplaner i centrum kan leda till att skapa fler flexibla boenden med nära till service som passar äldre invånare, vilket kan leda till flyttkedjor där yngre får möjlighet att genomföra bostadsköp inom det befintliga bostadsbeståndet.

God tillgänglighet från närliggande platser med bostadsbrist samt attraktiva lägen skapar möjligheter för kommunen att attrahera fler invånare. Goda kommunikationer och strandskydd är extra viktiga frågor för att säkerställa dessa områden.

Framtida bostadsutveckling i Dals-Eds kommun

Bilaga 2. till bostadsförsörjningsprogram 2024-2027



Inledning

Detta dokument är en bilaga till Bostadsförsörjningsprogram 2024-2027 Dals-Eds kommun. Här redovisas en sammanställning av kommunens framtida bostadsutveckling, vilket är en grov uppskattning om möjligheten till den framtida nyproduktionen av bostäder. Sammanställningen avses att uppdateras regelbundet.

Framtida bostadsutveckling

I Dals-Eds kommun beviljades bygglov och startbesked för nybyggnation av två enbostadshus och fyra fritidshus under år 2023, samtliga placerade på landsbygden.

Uppskattningen av nybyggnation för en-och tvåbostadshus under år 2024 och 2025 är 4 stycken. I nuläget finns inga planerade byggnationer för trygghetsboenden eller särskilda boenden, inte heller för flerbostadshus som kan erbjuda fler hyres- och bostadsrätter.

I kommunen finns hundratals tomma hus, som utgör potential för en ökad befolkning. I dagsläget har det inte gjorts någon uppskattning över hur många hus det rör sig om, utan det är något kommunen på sikt behöver inventera för att möjliggöra fler bostäder.

Bostadsbyggnation föreslås främst till tätorten där den kommunala servicen finns samlad, men kommunens inställning är att alla invånare och all byggnation i kommunen är viktig och kan bidra till att bibehålla befintlig service och skapa ytterligare service i kommunen. Dock ser inte kommunen att det finns behov av fler kommunala tomter för att tillmötesgå efterfrågan.

Det har även gjorts en sammanställning av vilken potential kommunen har för utveckling av nya bostäder. Sammanställningen har gjorts utifrån detaljplanerad mark, framtida utvecklingsområden samt LIS-områden, och redovisas i tabellerna nedan. Sammanställningen visar att kommunen har en potential till utveckling för uppemot cirka 848 nya bostäder. Med ett genomsnitt på 2 personer i varje hushåll skulle det innebära en potentiell ökning av befolkningen med ca 1 696 nya invånare.

Sammanfattning av sammanställning

- I Ed finns, genom byggrätter i befintliga detaljplaner, ett utrymme för cirka 80-205 nya bostäder.
- I Nössemark finns, genom byggrätter i befintliga detaljplaner, ett utrymme för cirka 21-42 nya bostäder.
- I Håbol finns, genom byggrätter i befintliga detaljplaner, ett utrymme för cirka 4-8 nya bostäder.
- I möjliga utvecklingsområden finns ett uppskattat utrymme för cirka 86-200 nya bostäder. Dock erfordras nya detaljplaner med tillhörande utredningar för dessa områden.
- I de 19 LIS-områden som finns utpekade finns möjlighet till cirka 250-435 nya bostäder.

Problematik för den framtida bostadsutvecklingen

- Höga produktionskostnader
- Brist på detaljplanerad mark för bostäder som marknaden (allt marknadsaktörer) vill bebygga.
- För byggnation i Eds centrum, som det finns störst efterfrågan kring, har buller och allmänna intressen utgjort problem för förtätning.
- Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande.
- Bostäder i sjönära lägen har i regel bättre förutsättningar att få lån då marknadsvärdet på dessa är högre. Bostäder i sjönära läge försvåras dock genom strandskyddslagstiftningen.
- Att Dals-Eds kommun har fler äldre invånare och färre i yrkesverksam ålder påverkar även efterfrågan på bostäder som följer befolkningsstrukturen och behöver anpassas utifrån de behov som finns. En effekt av detta blir ett ökat behov av olika typer av boenden som passar äldre.
- Gränsen för utvecklingen i befintliga resurser utgörs av kapaciteter i de samhällsviktiga funktionerna såsom; reningsverk, vattenverk, elförsörjning, skolor och kapacitet av kommunal service, framför allt inom socialförvaltningen.

Beskrivning av sammanställningen

Detaljplanerad mark

Inom samt utanför Eds tätort finns detaljplanerad mark som ej är exploaterad mark eller ej har bebyggda tomter.

Framtida utvecklingsområden

I översiktsplanen pekas ett antal områden ut som möjliga framtida utvecklingsområden för bostadsbyggnation. För dessa områden erfordras nya detaljplaner med tillhörande utredningar.

Följande områden pekas ut som utvecklingsområde:

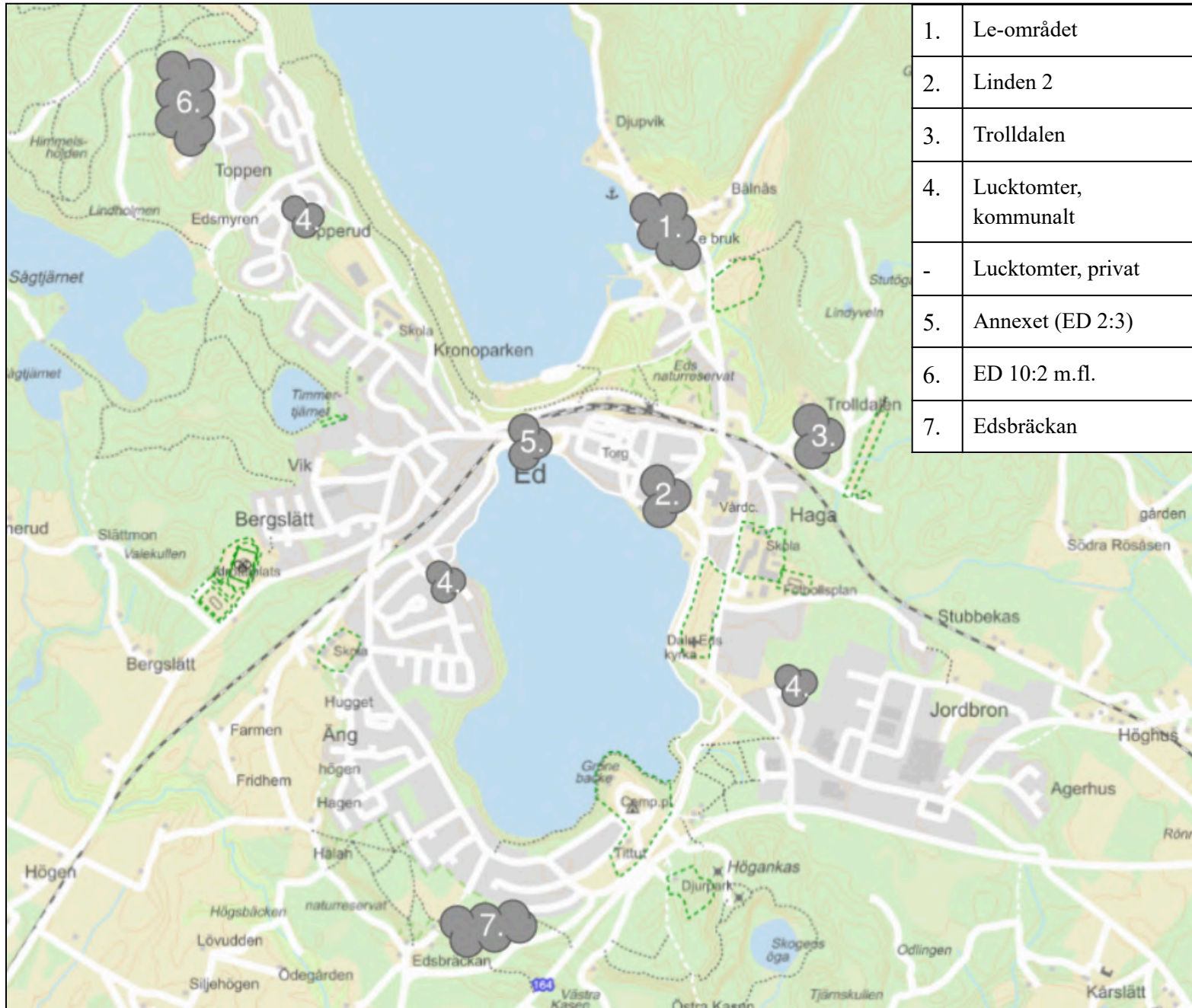
- Förtätning i centrum (Storgatan, Söder om torget, Norra branten och Sjöstugetomten)
- Området mellan Södra Moränvägen och Lilla Le
- Området mellan Sågtjärn-Timmertjärn
- Området vid Gamla Slalombacken
- Norr om Sykes finns kommunal mark som är detaljplanerad för kontorsändamål. En ändring av detaljplanen till bostadsändamål skulle kunna möjliggöra för fler centrumnära bostäder.

LIS-områden

Utöver ovanstående är det de områden som pekas ut i kommunens LIS-plan att anse som framtida utvecklingsområden. Bostäder i sjönära läge är efterfrågat och ökar dessutom förutsättningarna för finansiering av nybyggnation.

Detaljplanerad mark

Eds tätort



1.	Le-området
2.	Linden 2
3.	Trolldalen
4.	Lucktomter, kommunalt
-	Lucktomter, privat
5.	Annexet (ED 2:3)
6.	ED 10:2 m.fl.
7.	Edsbräckan

Tabellerna visar en uppskattning av antalet bostäder inom detaljplanerad mark i Eds tätort.

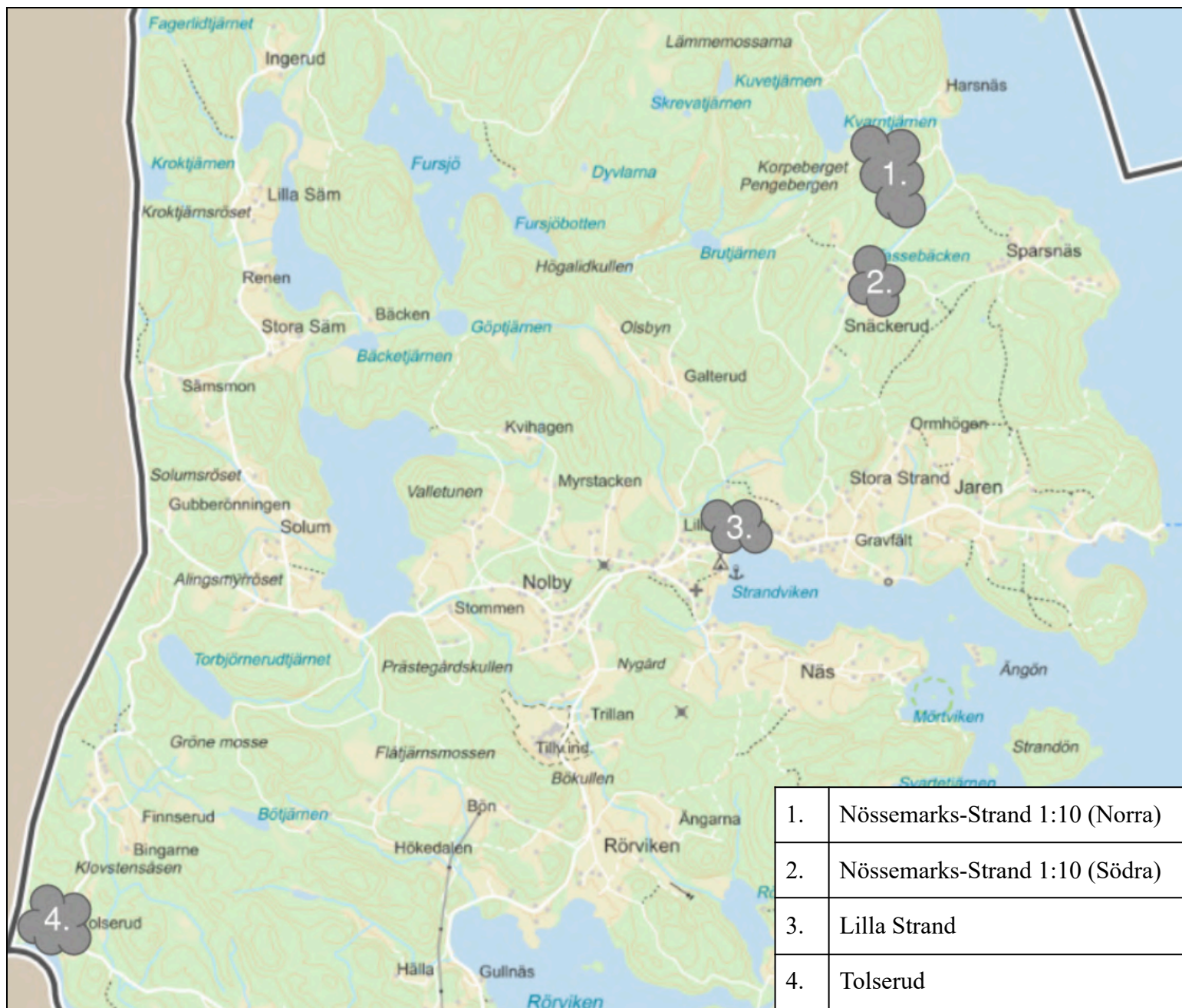
Område <i>Detaljplanerade, ej bebyggda tomter</i>	Enbostadshus	Flerbostadshus	Minst antal bostäder	Max antal bostäder
1. Le-området Kommunala tomter där DP tillåter enplanshus alternativt parhus.	X	X	8	16
2. Linden 2 (ED 1:212 och 1:211) Kommunal tomt där DP tillåter byggnation av flerbostadshus, för trygghetsboende eller annat äldreboende.		X	12	16
3. Trolldalen Privatägd mark där detaljplan finns som möjliggör byggnation av enbostadshus alternativt parhus.	X		2	2
4. Lucktomter kommunalt Tre kommunala lucktomter för enbostadshus: ED 1:58, ÄNG 10:2, och ED 4:173 finns tillgängliga för försäljning.	X		3	3
5. Annexet (ED 2:3) Ändring av detaljplan genomfördes under 2021 för att möjliggöra flerbostadshus	X	X	1	8
6. ED 10:2 m.fl. Befintliga detaljplaner slogs samman under 2021 och ändras för att möjliggöra ytterligare våningsplan samt flerbostadshus. Två fastigheter tillkom för bostadsändamål.	X	X	34	110
Summa:			60	155

Område <i>Detaljplanerad, ej exploaterad mark</i>	Enbostadshus	Flerbostadshus	Minst antal bostäder	Max antal bostäder
7. Edsbräckan Detaljplan antagen 1990 ger möjlighet för bostäder i småhus, parhus och flerbostadshus.	X	X	20	50
Summa:			20	50

Totalt:			80	205
----------------	--	--	-----------	------------

Detaljplanerade områden utanför Eds tätort

Nössemark



Tabellen visar en uppskattning av antalet bostäder inom detaljplanerad mark i Nössemark.

Område <i>Detaljplanerade, ej bebyggda tomter</i>	Enbostadshus	Flerbostadshus	Minst antal bostäder	Max antal bostäder
1. Nössemarks-Strand 1:10 (Norra)	X		8	16
Summa:			8	16

Område <i>Detaljplanerad mark, lucktomter</i>	Enbostadshus	Flerbostadshus	Minst antal bostäder	Max antal bostäder
2. Nössemarks-Strand 1:10 (Södra) Här finns xx lucktomter, samtliga är privatägda.	X		5	10
3. Lilla Strand Här finns två lucktomter, samtliga är privatägda.	X		2	4
4. Tolserud Här finns sex lucktomter, samtliga är privatägda.	X		6	12
Summa:			13	26

Totalt:			21	42
----------------	--	--	-----------	-----------

Håbol

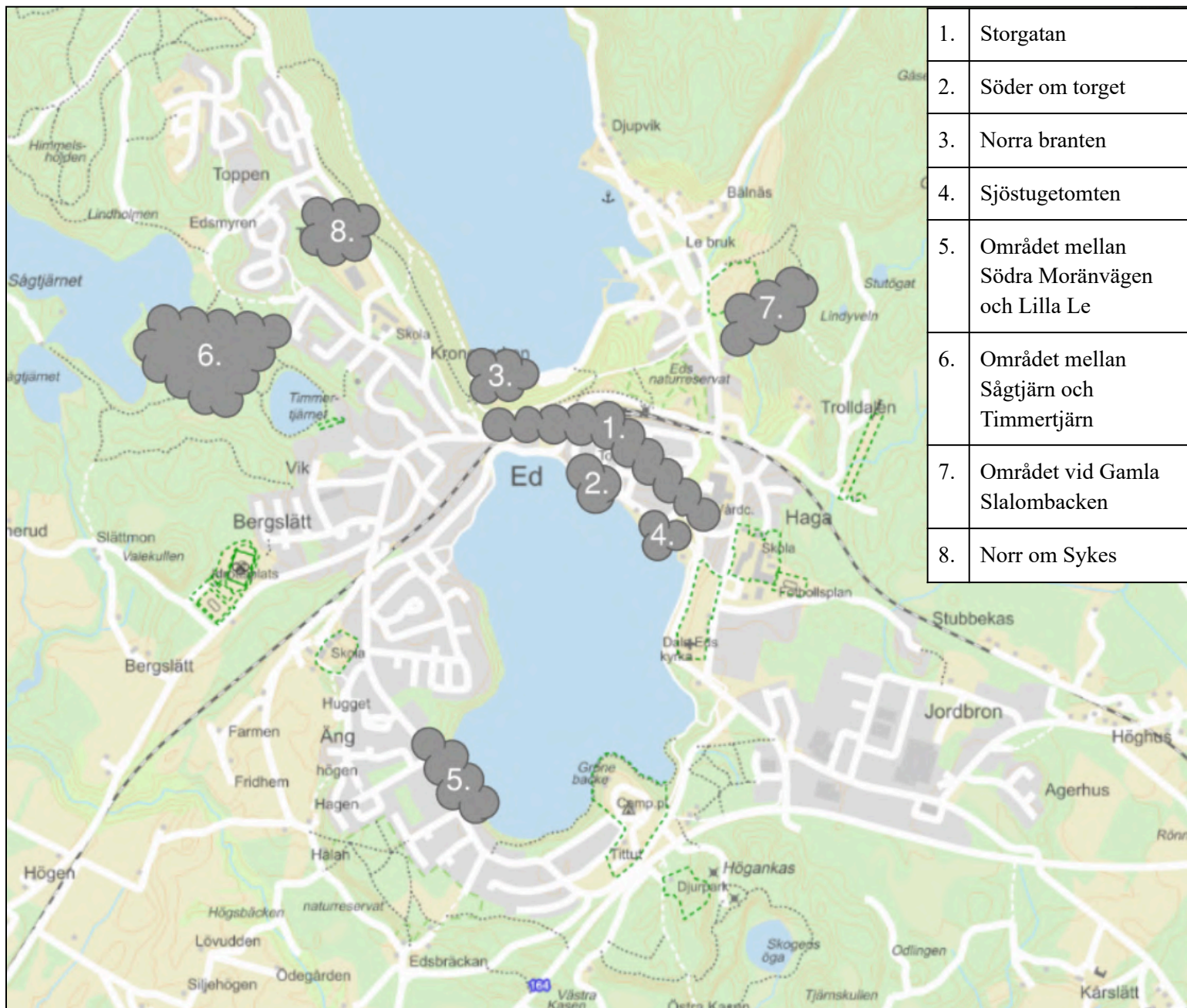


1.	Kommunalägd lucktomt
2.	Kommunalägd lucktomt
3.	Privatägd lucktomt
4.	Kommunalägd lucktomt

Tabellen visar en uppskattning av antalet bostäder inom detaljplanerad mark i Håbol.

Område <i>Detaljplanerad mark, lucktomter</i>	Enbostadshus	Flerbostadshus	Minst antal bostäder	Max antal bostäder
Kommunalägd lucktomt	X		1	2
Privatägd lucktomt	X		1	2
Kommunalägd lucktomt	X		1	2
Kommunalägd lucktomt	X		1	2
Summa:			4	8

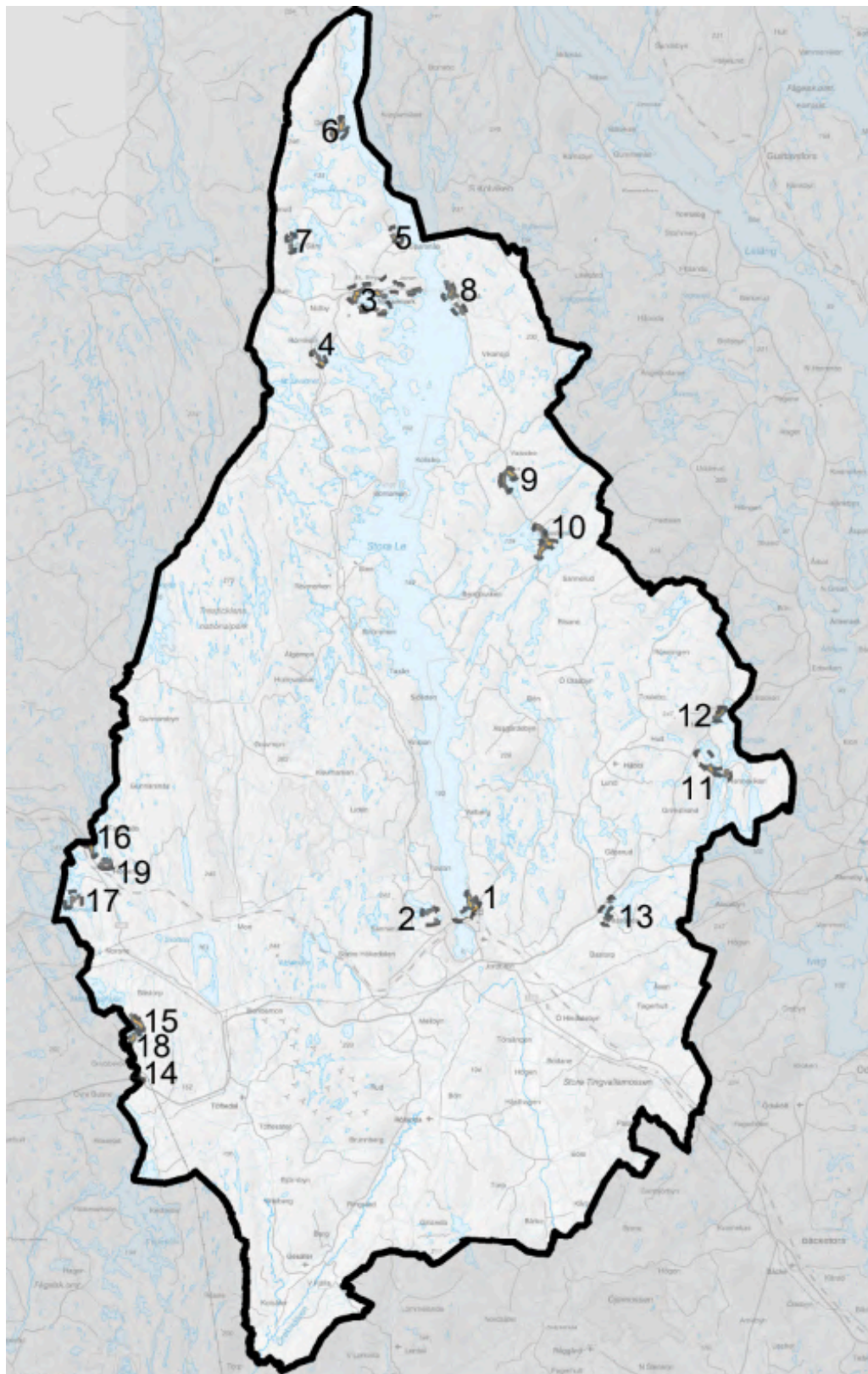
Framtida utvecklingsområden



Tabellen visar en uppskattning av antalet bostäder inom de möjliga utvecklingsområdena.

Område	Enbostadshus	Flerbostadshus	Minst antal bostäder	Max antal bostäder
1. Storgatan		X	8	16
2. Söder om torget		X	4	23
3. Norra branten		X	10	25
4. Sjöstugetomten		X	20	40
5. Området mellan Södra Moränvägen och Lilla Le	X		4	6
6. Området mellan Sågtjärn och Timmertjärn	X	X	20	50
7. Området vid Gamla Slalombacken	X	X	20	40
8. Norr om Sykes	<i>Ej uppskattat</i>			
Summa:			86	200

LIS-områden



1	Bältnäs-Skansen
2	Timmerdalen-Bergslätt
3	Nössemark-Strand
4	Rörviken
5	Sparsnäs
6	Nössemark-Dalen
7	Lilla Säm
8	Sund
9	Valsebo-Töllden
10	Asslerud
11	Stenhögen-Henneviken
12	Håbols-Näs
13	Vassända-Lilla Grorud
14	Loviseholm
15	Bästorp, söder
16	Dals Högen
17	Norande
18	Mölnerud
19	Högens Gård

Orienteringskarta över LIS-områden. Fullständig karta finns [här](#).

Tabellen visar en uppskattning av antalet bostäder inom LIS-områden.
Uppskattningen är framtagen som underlag till översiktsplanen ÖP nu-2035.

Område	Enbostadshus		Flerbostadshus		Minst antal bostäder	Max antal bostäder
	Minst	Max	Minst	Max		
1. Bältnäs-Skansan	10	20	25	50	35	70
2. Timmerdalen-Bergslätt	5	10	20	50	25	60
3. Nössemark-Strand	20	20	10	30	20	50
4. Rörviken	10	20			10	20
5. Sparsnäs	10	10			10	10
6. Nössemark-Dalen	30	40			30	40
7. Lilla Säm	10	15			10	15
8. Sund	15	20	0	10	15	30
9. Valsebo-Töliden	15	20			15	20
10. Asslerud	15	15			15	15
11. Stenhögen-Henneviken	10	20			10	20
12. Håbols-Näs	15	20			15	20
13. Vassända-Lilla Grorud	15	15			15	15
14. Loviseholm	5	5	0	15	5	20
15. Bästorp, söder	20	20	0	10	20	30
16. Dals Högen	<i>Ej uppskattat</i>					
17. Norande	<i>Ej uppskattat</i>					
18. Mølnerud	<i>Ej uppskattat</i>					
19. Högens Gård	<i>Ej uppskattat</i>					
Summa:	205	270	55	165	250	435