



ÖCKERÖ KOMMUN



Bostadsförsörjningsprogram 2021-2025



ÖCKERÖ KOMMUN

Öckerö Kommun

Kommunstyrelsen / Samhällsbyggnad

2020-12-21

Postadress: Öckerö kommun, 475 80 Öckerö

Besöksadress: Sockenvägen 13, Öckerö

Telefon (växel): 031-97 62 00

▶ E-post: diarium.sb@ockero.se

▶ Webb: <http://www.ockero.se/>

Projektledare

Janna Petersson, samhällsplanerare Öckerö kommun

Torben Ferm, lokalstrateg Öckerö kommun

Projektgrupp

Janna Petersson, samhällsplanerare Öckerö kommun

Torben Ferm, lokalstrateg Öckerö kommun

Petter Leyman, planarkitekt Öckerö kommun

Emma Lantz, enhetschef Socialkontoret Öckerö Kommun

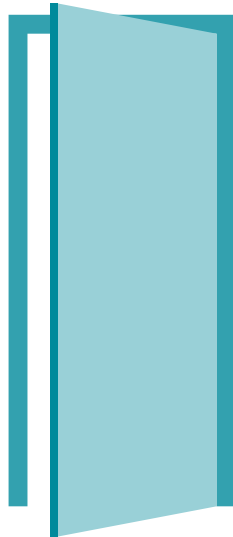
Hans Andreasson, VD ÖFAB

Upphovsrätt

Omslagsfoto: Öckerö Kommun

Figur: Strukturbild för Göteborgsregionen.

(Göteborgsregionens kommunalförbund 2008).



INNEHÅLL

1. INLEDNING

1.1 Lagstiftning	7
1.2 Planeringsförutsättningar	8
1.3 Syfte	9
1.4 Omfattning	9

2. STRATEGIER OCH RIKTLINJER

2.1 Strategier	11
2.2 Mål och inriktning	12
2.3 Konsekvenser	13
2.4 Detaljplaner	14
2.5 Planprioritering	15
2.6 Geografiska förutsättningar	15

3. MÅL FÖR BOENDE OCH BYGGANDE

3.1 Internationella mål	18
3.2 Nationella mål	18
3.3 Regionala mål	19
3.4 Öckerö Kommuns mål	21
3.5 Öckerö 365	21
3.6 Övergripande mandatmål 2019–2022	21
3.7 Lokala miljömål	22
3.8 Översiktsplan	22
3.9 Trafikstrategi	23

INNEHÅLL

4. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 Befintligt bostadsbestånd	24
4.2 Befolkningsutvecklingen allmänt	25
4.3 Befolkningsutveckling inom de olika öarna	25
4.4 Ålderssammansättning	26
4.5 Befolkningsprognos	27
4.6 Hushållssammansättning	28
4.7 Rörlighet inom bostadsmarknaden	28
4.8 Kommunal tomtkö	30
4.9 Kommunalt bostadsbolag	30
4.10 Pendling	30

5. UPPFÖLJNING AV TIDIGARE PROGRAM

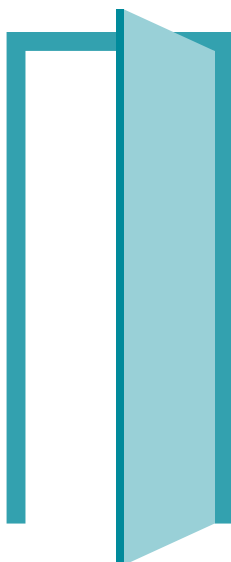
5.1 Byggnation 2015–2020	31
5.2 Mål från tidigare bostadsförsörjningsprogram 2015–2020	31

6. BEHOV OCH EFTERFRÅGAN

6.1 I nuläget	32
6.2 I framtiden	33

7. SÄRSKILT ANSVAR FÖR VISSA GRUPPER

7.1 Unga vuxna	34
7.2 Äldre personer i ordinärt boende	34
7.3 Särskilda boenden för äldre	35
7.4 Särskilda boende för personer med funktionsnedsättning	35
7.5 Boende för flyktingar, ensamkommande och anhöriga	36
7.6 Hemlösa	36



1. INLEDNING

Bostadsförsörjningsprogrammet för Öckerö kommun fastställer den övergripande synen på hur kommunen vill att boendet ska utvecklas på sikt. Programmet är en del av kommunens långsiktiga arbete med markförsörjning, planförsörjning, bygglovgivning och investeringsbudget. På kort sikt utgör det underlag för detaljplaneläggning och projektering samt prognos för befolkningstillväxt.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige och uppdateras en gång per mandatperiod. Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet hos särskilda grupper och marknadsförutsättningarna.





Uppföljning och genomförande av bostadsförsörjningsprogrammets mål, strategier och riktlinjer sker kontinuerligt genom kommunens verktyg för styrning, ledning och strategisk planering (aktuell plattform vid programmets framtagande är *Stratsys*).

Arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet har organiserats och bedrivits enligt Öckerö kommuns projektmodell. En styrgrupp bestående av kommundirektör, samhällsbyggnadschef och ekonomichef har formulerat uppdraget till en projektgrupp. Projektgruppen har bestått av representanter från samhällsbyggnadsverksamheten (planarkitekt, samhällsplanerare och lokalstrateg), enhetschef vid Socialkontoret samt VD för Öckerö Fastigheter.

Projektgruppen har kontinuerligt haft projektmöten och utöver dessa även genomfört ett antal workshops med en referensgrupp bestående av en representant från varje politiskt parti. Underlag i form av statistik, diagram och tabeller som ingår i programmet har bland annat uppdaterats med aktuella prognoser från Statistiska Centralbyrån (SCB).

1.1 Lagstiftning

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjning regleras i bostadsförsörjningslagen (2000:1383). Den klargör att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten vilket regleras i Plan- och bygglagen (2010:900). Lagens syfte 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.





Utöver ovanstående finns Socialtjänstlagen (2001:453) som anger kommunens ansvar för den enskildes rätt till bostad samt Kommunallagen (81991:900) där kommunens rätt att skapa och driva bostadsföretag ingår.

Kommunens riktlinjer ska vara vägledande vid planläggningen som ska främja bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet. Det innebär att bostadsförsörjningsprogrammet ska styra *vad* som ska byggas och *för vem* det ska byggas. Planbesked, översiktlig planering och detaljplaner avgör *var* det ska byggas bostäder och planprioriteringen avgör *när* de ska byggas.

1.2 Planeringsförutsättningar

Bostadsförsörjningsprogrammet har en tydlig koppling till kommunens vision och miljömål för att skapa bästa möjliga förutsättningar för att på ett långsiktigt hållbart sätt nå politiskt ställda mål kring bostadsbyggandet.

Kommunens allmännyttiga bostadsbolag, Öckerö Fastigheter är ett värdefullt redskap där kommunen som ägare kan besluta om byggande, upplåtelseform, renovering och hur många lägenheter som ska reserveras för till exempel bostadssociala ändamål.

En förutsättning för utveckling av nya bostäder och befolkningstillväxt är infrastruktur. Kommunens strategier för att hantera de negativa konsekvenserna av bilåkande och skapa förutsättningar för alternativa färdmedel och lokala arbetstillfällen behandlas i kommunens trafikstrategi.

En annan förutsättning är tillgång till exploateringsbar mark. För att lyckas nå målet om goda bostäder för alla måste kommunen arbeta aktivt med sin planberedskap och tydligt koppla samman översiktsplanering, riktlinjer för bostadsförsörjningen och infrastrukturplanering samt bedriva en aktiv markpolitik.





Kommunens översiktsplan pekar ut var kommunen anser att bostadsbyggande ska ske. Sammantaget utgör översiktsplanen, trafikstrategin och bostadsförsörjningsprogrammet hörnstenarna för en långsiktigt hållbar utveckling av bostäder i kommunen.

1.3 Syfte

Ett bostadsförsörjningsprogram ska tydliggöra kommunens ambitioner för allmänheten, exploatörer samt för tjänstepersoner och politiker inom den egna organisationen. Programmet ska ge en samlad bild av befolknings- och bostadssituationen och av de behov som finns under programperioden.

1.4 Omfattning

Bostadsförsörjningsprogrammet omfattar samtliga tio bebyggda öar inom kommunen.



Kartbild: Öckerö kommun består av de tio bebyggda öarna Rörö, Hyppeln, Källö-Knippla, Björkö, Hälsö, Öckerö, Hönö, Fotö, Kalvsund och Grötö.

2. STRATEGIER OCH RIKTLINJER

2.1 Strategier

- Bygga bostäder i kollektivtrafiknära lägen med prioritet till flerbostadshus.
- Prioritera detaljplaner av stort allmänt intresse.
- Inventera och nyttja kommunägd mark och byggbar mark i redan framtagna detaljplaner samt med stöd i gällande översiktsplan.
- Säkra markinnehav som möjliggör god planering och strategiska etableringar, samt använda riktlinjer för markanvisning som redskap för att säkerställa byggnation av bostäder i blandade upplåtelseformer.
- Ha hög planeringsberedskap för att kunna producera detaljplaner som bidrar till bostadsförsörjningsprogrammets målsättningar.
- Nyttja det kommunala bostadsbolaget Öckerö Fastigheter för att skapa fler hyresrätter.
- Främja innovativa lösningar för alternativa boendeformer som exempelvis flytande bostäder.
- Verka för god gestaltning och arkitektoniska kvaliteter i den byggda boendemiljön.

2.2 Mål och inriktning

Kommunen ska planera bostadsförsörjningen så att det skapas förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Det innebär att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunen ska inom ramen för planerad befolkningstillväxt stimulera till ett bostadsbyggande som skapar goda förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling av hela kommunen. Det innebär åretruntbostäder i olika upplåtelseformer och på alla öar.

Bebyggelseutvecklingen ska ske så att effekten av befintlig infrastruktur och andra investeringar optimeras och att så kallade tröskeeffekter inom kommunal service och infrastrukturbyggnad undviks. Det innebär att bostäder i första hand planeras till kollektivtrafiknära lägen och att satsningar inom infrastruktur och service följer den planerade bebyggelseutvecklingen inom kommunen.

Bostadsförsörjningen ska inriktas mot att så långt som möjligt förutse och tillgodose de behov av bostäder som uppstår genom kommunens tillväxtmål och särskilda ansvar för vissa grupper. Det innebär att planer för bostäder ska utarbetas mot bakgrund av faktiska prioriterade behov av bostäder och ur samtliga hållbarhetsperspektiv.

Segregation ska motverkas. Befintliga och blivande invånare ska erbjudas goda och attraktiva boendemiljöer. Alla grupper i samhället ska ha möjlighet att få en god bostad till rimlig kostnad, med prioritet till personer tillhörande grupper för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Lokalisering och utformning av bebyggelsen ska anpassas till miljön, så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.





Inom allt arbete med bostadsplanering ska barn- och jämställdhetsperspektivet beaktas. I samband med planering av bostadsområden ska trygghetsaspekten uppmärksammas, exempelvis genom åtgärder rörande den fysiska miljön, trafiksäkerhet och övrig utformning.

2.3 Konsekvenser

Kommunens långsiktiga planering utgår ifrån en befolkningstillväxt på mellan 80-120 personer per år. Det innebär att bostadsproduktionen i genomsnitt bör vara runt 40-60 bostäder per år, räknat med 1,8 personer i lägenhetshushåll och 2,3 personer per hushåll i villahushåll.

Stora delar av bostadsbeståndet inom kommunen utgörs idag av småhus och vissa öar saknar helt flerbostadshus. Därför ska det i första hand ske ett byggande av flerbostadshus med lägenheter i olika storlekar och prislägen. Byggande av högre bostadshus ska också underlättas för att möjliggöra förtätning i tillräcklig omfattning. Upplåtelseformerna kan variera men hyresrätter ska prioriteras.

Enskilt byggande av småhus har historiskt varit en viktig del för att trygga bostadsbeståndet i kommunen. En utbyggnad med småhus kan fortsatt ske i mindre omfattning genom avstyckning där det är lämpligt samt i anslutning till flerbostadshus.

Nya områden med uteslutande gruppbyggda enbostadshus bör däremot undvikas inom planeringsperioden. Rekommendationen ska inte ses som ett hinder för planering av alternativa boendeformer, som exempelvis flytande bostäder, där byggnation av flerbostadshus av olika skäl kan vara svårt att genomföra.





Fler bostäder ska även kunna skapas genom ombyggnation och uppdelning av befintliga enbostadshus eller genom t.ex. inredning av vindar på flerbostadshus. Vid sådan byggnation är det viktigt att beakta boendemiljöns standard för att nå det övergripande målet om att alla i kommunen ska ha möjlighet att leva i goda bostäder.

Målet i tidigare bostadsförsörjningsprogram om att utveckla trygghets- och/eller seniorboende är fortsatt aktuellt. Denna boendeform kan med fördel integreras i planeringen av kommande bostadsområden i syfte att främja blandat boende och minska segregation.

2.4 Detaljplaner

Detaljplaner syftar till att sätta ramarna för en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser. Framtagandet av detaljplaner för bostäder är en viktig förutsättning för bostadsförsörjningen inom kommunen och en god planeringsberedskap behöver upprätthållas för att möjliggöra fortsatt byggnation av bostäder.

Men detaljplaner utgör i sig ingen garanti för en önskvärd bostadsförsörjning. Verkligheten är ofta sådan att inte alla planer kommer till stånd respektive bebyggs i den utsträckning som planerats. Det innebär att en hög planeringsberedskap inte är tillräckligt som enda åtgärd för att uppnå bostadsförsörjningsmålet.

Planerade, pågående och redan framtagna detaljplaner möjliggör för ett flertal bostäder inom planeringsperioden. Utöver detta tillkommer bostäder även genom exempelvis avstyckningar och att fler lägenheter inryms i befintliga bostadshus. Denna tillkomst av bostäder bidrar sporadiskt till kommunens bostadsförsörjning, men den är svår att förutse och därför svår att planera för.

2.5 Planprioritering

Kommunen planerar och prioriterar framtagandet av detaljplaner med utgångspunkt i en planprioriteringslista. Planprioriteringslistan innehåller alla pågående och kommande detaljplaner inom kommunen och uppdateras samt beslutas normalt flera gånger per år i kommunstyrelsen.



Planprioriteringslistan redovisar det ungefärliga antalet bostäder och den geografiska fördelning som kan förväntas på kort och lång sikt, utifrån givna positiva planbesked. Planprioriteringslistan är ett nödvändigt redskap för samhällsplaneringen men eftersom den uppdateras kontinuerligt är den inte lämplig att använda som beräkningsgrund i bostadsförsörjningsprogrammet. Program och lista fyller olika syften och aktualiseras inte med samma intervaller och referensmaterialet riskerar därför att bli missvisande. Omvänt utgör däremot bostadsförsörjningsprogrammet en viktig förutsättning för de prioriteringar som görs i planprioriteringslistan.

2.6 Geografiska förutsättningar

Öckerö kommun består av tio öar med varierande förutsättningar för bebyggelseutveckling. Utifrån dessa förutsättningar kan kommunen delas in i följande geografiska områden:

- Nordöarna Rörö, Hyppeln och Källö-Knippla.
- De sammanhängande öarna Hälsö, Öckerö, Hönö och Fotö
- Björkö
- De bilfria öarna Kalvsund och Grötö

2.6.1 Nordöarna

På Nordöarna finns enstaka utbyggnadsområden med tidigare framtagna detaljplaner. Ny bebyggelse bör i första hand vara i mindre flerbostadshus, vilka om möjligt lokaliseras nära service och färjelägen.





Lägenheter i flerbostadshus kan bland annat möjliggöra för den åldrande befolkningen att flytta från sina villor till ett tillgängligt och tryggt boende.

Utmaningarna för byggandet på Nordöarna ligger framför allt i utvecklade kommunikationer och i att säkerställa serviceutbudet på öarna. Avfolkning och en åldrande befolkning utgör också ett potentiellt hinder för en bredare samhällsutveckling.

En fortsatt bebyggelseutveckling på Nordöarna måste ske parallellt med en utveckling av infrastrukturen. Eftersom utökade biltransporter inte är önskvärda behövs alternativ i form av exempelvis persontransporter och trygga parkeringar vid transportnoderna innan ytterligare bebyggelse sker.

2.6.2 De sammanhängande öarna

I de planer som pågår för de sammanhängande öarna finns en blandning av olika boendeformer vilket uppfyller målet om ett breddat bostadsutbud. Kommunikationerna är förhållandevis goda vilket är en förutsättning för åretruntboende. Befolkningen på de sammanhängande öarna utgör cirka 80 procent av kommunens totala invånarantal och här finns också det största serviceutbudet.

På de sammanhängande öarna finns flera utbyggnadsområden med färdiga detaljplaner, men de största utvecklingsplanerna finns på öarna Hönö och Öckerö. På Öckerö pågår även ett planarbete som syftar till ett utvecklat centrum som vid full utbyggnad bedöms kunna generera runt 400 bostäder i framförallt flerbostadshus.

Utmaningen för byggandet på de sammanhängande öarna ligger framförallt i att minska bilberoendet. Störst möjlighet för detta sker genom ett byggande nära kollektivtrafikstråken och genom att satsa på att stärka de centrum som finns, Hönö Klåva och Öckerö centrum.





En annan utmaning är att bibehålla och säkerställa en god utomhusmiljö och naturliga platser för rekreation. Det relativt stora exploateringstrycket innebär att det är viktigt att hålla med de markresurser som finns tillgängliga. Detta gäller i synnerhet inom de mer tätbebyggda delarna, där värdefulla grönytor och lokala rekreationsområden riskerar att gå förlorade vid en ogenomtänkt exploatering.

2.6.3 Björkö

Björkö står för kommunens största markreserv och bostadsplaneringen på lång sikt har därför relativt stort fokus på ön. Ett arbete med en fördjupning av översiktsplan för området söder om Björkö samhälle pågår. Området bedöms vid en full utbyggnad kunna innehålla upp till 400 bostäder.

Björkö's stora utvecklingspotential betyder att den största utmaningen för byggandet här ligger i att på ett effektivt sätt knyta ön till övriga delar av kommunen. Utvecklade kommunikationer kommer därmed att vara en nyckelfaktor för fortsatt byggnation.

2.6.4 De bilfria öarna Kalvsund och Grötö

På Kalvsund finns sedan 2015 en detaljplan som inneburit förtätning vid den gamla skolan. Bebyggelsen är blandad med bostäder i form av såväl flerbostadshus som villor. På Grötö har den största utbyggnaden skett genom avstyckning av befintliga tomter.

Det finns inga aktuella planer för någon större utbyggnad men på Grötö finns områden där förtätning kan vara möjlig.

Liksom på Nordöarna och Björkö ligger utmaningen för fortsatt utveckling på de bilfria öarna i utvecklade kommunikationer. Då fordon endast i undantagsfall trafikerar öarna handlar det uteslutande om persontransporter.

3. MÅL FÖR BOENDE OCH BYGGANDE

3.1 Internationella mål

Enligt mål 11, Hållbara städer och samhällen, i Agenda 2030 ska världens länder senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

3.2 Nationella mål

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

Staten vill stimulera bostadsbyggandet och öka takten i planläggandet genom att bland annat förenkla reglerna och eventuellt genom riktande subventioner/stöd.

Mål för bostadsmarknadspolitiken med särskild betydelse för planeringen inkluderar att:

- Överväga möjligheterna att stärka hyresrättens ställning på bostadsmarknaden.
- Fortsätta utvecklingsarbetet med stadsdelar med brett utanförskap i samverkan med boende, fastighetsägare och berörda kommuner.
- Underlätta studenters och ungas boende.
- Förenkla byggreglerna för att skapa möjligheter att bygga fler och billiga bostäder för unga.
- Fortsätta bredda stödet för boendelösningar för äldre så att fler äldre får möjlighet att välja en fungerande boendeform till exempel i form av trygghetsbostäder eller särskilt boende.
- Inom ramen för den fortsatta boendesatsningen, ge stimulansmedel till kommuner som erbjuder lösningar för äldre att fortsätta bo tillsammans.

3.3 Regionala mål

Västra Götalandsregionens vision ”*Det goda livet*” utvecklar kommunen genom att bland annat verka för de strategier som beslutats gemensamt med Göteborgsregionen:

- Stimulera en fortsatt befolkningstillväxt och samtidigt ta vara på de möjligheter en fortsatt regionförstoring ger.
- Stärka de kvaliteter som gör att vi vill leva och verka i samt besöka Göteborgsregionen.
- Skapa en stark och långsiktigt hållbar regional struktur som utgår från storstadsområdets möjligheter.
- Utveckla ett långsiktigt hållbart transportsystem med en attraktiv kollektivtrafik.

Göteborgsregionen expanderar och inget tyder i nuläget på att bostadsbristen skulle minska annat än genom ett mer aktivt bostadsbyggande. Möjligtvis skulle just bostadssituationen i sig hämma befolkningsutvecklingen. Göteborgsregionen har som målsättning en årlig befolkningsökning på 10 000 personer och ett långsiktigt bostadsbyggande kan generera denna öknings-takt.

2008 antogs strukturbilden för Göteborgsregionen som visar att dess medlemskommuner är överens om hur den regionala strukturen ska utvecklas. Ambitionen är att medlemskommunerna lokalt tar ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar genom att i sin planering utgå från och följa strukturbilden och överenskommelsen.

I strukturbilden tillhör Öckerö kommun kustzonen som även omfattar det kustnära området av fastlandet, Göteborgs södra skärgård samt Tjörn. En fördjupning av kustzonen har antagits 2019 och innehåller mer områdesspecifika överenskommelser till stöd för kommunernas planering.





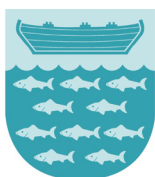
I strukturbildens grafiska representation är kustzonens koppling till regionen något otydlig och kan uppfattas som mindre viktig i förhållande till de tydligt markerade fastlandsstråken. Men kusten har en sådan attraktionskraft och är så identitetsskapande för hela Göteborgsregionen att såväl utvecklingen av som tillgängligheten till den är av gemensamt intresse.

Inom kustzonen finns en betydande del av regionens bosättning med ett antal större och mindre orter samt fritidshusområden. Förändringstrycket är stort, vilket skapar möjligheter, men också svårigheter då det saknas en kapacitetsstark infrastruktur.

Genom att aktivt arbeta med visionen om att vara en levande och hållbart växande skärgårdskommun, så spelar Öckerö kommun en viktig roll i den växande storstadsregionens utveckling.



Figur: Strukturbild för Göteborgsregionen. (Göteborgsregionens kommunalförbund 2008).



3.4 Öckerö Kommuns mål

Kommunens övergripande mål finns sammanställda i diverse måldokument. Nedan sammanställs de mål som berör bostadsbyggandet mer konkret.

3.5 Öckerö 365

Visionen för Öckerö kommun antogs av kommunfullmäktige 2018. Visionen beskriver en önskad framtidsbild, *Öckerö 365 - en levande skärgårdskommun med människan i centrum*. Den ger riktning och ligger till grund för kommunens strategiska planering och utveckling.

Det finns en tydlig koppling mellan kommunens vision och mål och aktuell lagstiftning genom dess fokus på människors behov. Två av fem fokusområden i visionen har en direkt koppling till syftet med bostadsförsörjningsprogrammet, nämligen:

- *1: Den trygga kommunen* – med formuleringar som hänsyn till varandras olika behov och nära till det stöd som behövs, liksom ett samhälle anpassat för alla.
- *4: Den hållbart växande kommunen* – med formuleringen ”På alla öar finns det åretruntboende i olika boende- och upplåtelseformer och vi underlättar förtätning och byggande av högre bostadshus”.

3.6 Övergripande mandatmål 2019–2022

Den politiska viljan gällande bostadsutveckling under innevarande mandatperiod beskrivs under devisen Utbudet av bostäder i olika upplåtelseformer ska öka. Bland annat framhålls vikten av gestaltning, estetik och kulturella värden.

Vidare ska bostäder planeras för olika människors behov och för olika skeden i livet, med en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter.





För att hushålla med markresurser prioriteras förtätning och möjligheter med flytande bostäder bör utredas. Kommunen ska ha en positiv inställning till privatpersoner som vill inreda en ytterligare lägenhet i sitt bostadshus.

Föregående bostadsförsörjningsprogram från 2014 innehåller många mål som fortfarande är aktuella och som utvecklas vidare i kapitel 2 – Strategier och riktlinjer.

3.7 Lokala miljömål

De lokala miljömålen strävar efter att nå en hållbar utveckling inom hela kommunen. Målen utgår från de nationella miljökvalitetsmålen och de som berör bostadsbyggandet är följande:

- *Energi och klimat* – Öka resandet med kollektivtrafik och öka antalet cyklande och gående.
- *God livsmiljö* – Miljömedveten planering
- *Inspirerande natur och kulturmiljö* – Skydda och utveckla värdefulla kulturmiljöer.

3.8 Översiktsplan

Viktiga strategier i kommunens översiktsplan *Utblick Öckerö* som påverkar bostadsförsörjningen är bland annat att möjligheter till bostadsbyggande ska ges i alla delar av kommunen och ske i anslutning till befintlig tätorts- och bebyggelsestruktur i de olika tätorterna. I översiktsplanen framhålls att det är viktigt att utveckla miljöerna även på de mindre öarna och särskilt där det inom kommunen finns tendenser till avfolkning och en åldrande befolkning, som exempelvis på Nordöarna.

I sammanställningen framgår även att planen för bostadsförsörjning och översiktsplanen bör utveckla ett tydligare barn-, mångfalds- och jämställdhetsperspektiv.

3.9 Trafikstrategi

En mobilitetsplan är antagen och trafikstrategi är under framtagande. Frågeställningen hur Öckerö ska kunna utvecklas utan att den redan ansträngda trafiksituationen på väg 155 förvärras hanteras också i en åtgärdsvalsstudie där Trafikverket, Göteborgs kommun och Öckerö samverkar i dialog. Åtgärdsvalsstudien ska utgöra underlag för fortsatta beslut och beräknas vara färdigställd vid årsskiftet 2021–2022.

Alternativet färja som kommunikation till och från kommunen innebär att åtgärder måste vidtas för att minska pendlingstrafiken med bil och därmed de negativa konsekvenserna av pendlingen.

Färjetrafiken på Nordöleden har enligt Trafikverket nått sitt kapacitetstak. En ytterligare ökning av kapaciteten innebär enligt Trafikverket omfattande investeringar i andra fartyg, men även i nya färjelägen och det är i nuläget inte aktuellt. Kommande ombyggnation av färjelägen sker för nuvarande färjetyper och kommer därmed inte att medge någon kapacitetsökning.

Goda kommunikationer är en viktig faktor för åretruntboende. Ska befolkningsutvecklingen ske i positiv riktning måste trafiksystemet utvecklas i takt med byggnationen och byggnationen ske så att kollektivtrafiken blir ett attraktivt alternativ till bilen.

Förutom kollektivtrafik är gång- och cykeltrafik ett alternativ till bilen. För att göra det till ett attraktivt alternativ behöver kommunens gång- och cykelvägar kompletteras och utvecklas med avseende på trygghet, tillgänglighet och trivsel.

4. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 Befintligt bostadsbestånd

Bostadsbeståndet i Öckerö kommun 2019 består enligt statistiska centralbyrån (SCB) av 635 lägenheter i flerbostadshus och 4 291 småhus. Det innebär en fördelning med 13 % flerbostadshus och 87 % småhus.



Fördelningen innebär en ökning av andelen lägenheter sedan förra bostadsförsörjningsprogrammet som anger 11 % lägenheter i flerbostadshus och 89 % småhus (2014). Upplåtelseformerna liksom bostadsbeståndet skiljer sig åt mellan olika delar av kommunen.

I genomsnitt har cirka 35 bostäder per år tillkommit i Öckerö kommun under den senaste femårsperioden. Befolkningsökningen samma period är i genomsnitt 47 personer per år. Det innebär att befolkningen inte ökat i samma takt som bostadsproduktionen. En bidragande orsak kan vara att bostäderna sålts som fritidshus eller att andelen mindre hushåll och ensamstående ökat.

I ett långt perspektiv är det mycket som förändrats i samhället. Det handlar inte bara om att befolkningen ökar, utan också att hushållen ser annorlunda ut. Till exempel bor genomsnittligt färre personer i varje hushåll än det gjorde för 20 år sedan.

Att hyra delar av ett enbostadshus är ett relativt enkelt sätt att komma in på bostadsmarknaden och passar till exempel studenter bra då det endast gäller en begränsad tid. Bostadsformen uppfattas som relativt vanlig inom kommunen. Men det är en osäker hyresform och det finns ingen statistik över hur många som bor inhyrda i privatbostäder inom kommunen i nuläget.

4.2 Befolkningsutvecklingen allmänt

Befolkningen i Öckerö kommun har ökat under programperioden fram till år 2019 då den tvärtom minskat med 29 personer. Befolkningen förändras genom att barn föds, invånare åldras, avlider eller flyttar in och ut från kommunen. Befolkningen ökar under sommarhalvåret men kommunen är inte en så kallad sommarkommun utan är en levande kommun året runt.

Befolkningstillväxten i Öckerö kommun har under det senaste decenniet (2010–2019) varit ca 467 personer eller 3,6 %. Ökningen förklaras av ett inflyttningsöverskott under perioden.

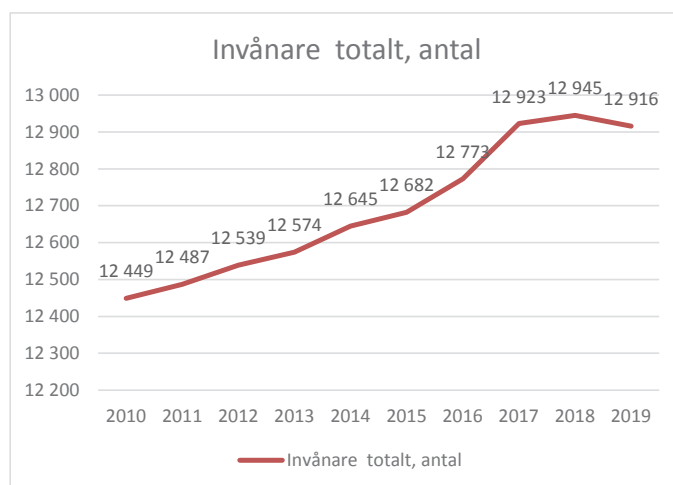


Diagram: Befolkningsutveckling perioden 2010-2019

4.3 Befolkningsutveckling inom de olika öarna

Förändringen mellan 2016 och 2019 visar att det bara är på Hönö och Kalvsund som invånarantalet vuxit de senaste 4 åren. Troligtvis en effekt av att bostadsprojekt färdigställts på de öarna under perioden. På Björkö, Öckerö, Grötö och Hyppeln har invånarantalet varit oförändrat medan det minskat på Fotö, Hälsö, Rörö och Källö-Knippla.





Om inte behov och/eller efterfrågan av service tillgodoses riskerar dock andelen åretruntboende minska i såväl tillkommande som befintlig bebyggelse. Utöver detta måste en fortsatt bebyggelseutveckling på Nordöarna och Björkö samt de bilfria öarna Kalvsund och Grötö ske parallellt med en utveckling av infrastrukturen.

4.4 Ålderssammansättning

För att beskriva den demografiska situationen kan olika åldersgrupper jämföras i förhållande till länet och riket.

Öckerö kommun har en större andel unga i åldrarna 7 till 19 i relation till riket, samtidigt som unga vuxna flyttar från kommunen för studier, arbete och för att få en egen bostad.

I Öckerö kommun är medelåldern 44,7 år vilket är betydligt högre än riket (41,3). I Öckerö kommun är 25 % av invånarna över 65 år, jämfört med 20 % i riket. Enligt SCBs befolkningsprognos kommer andelen äldre i kommunen att öka och 2030 är cirka 30 %, av befolkningen äldre än 65 år.

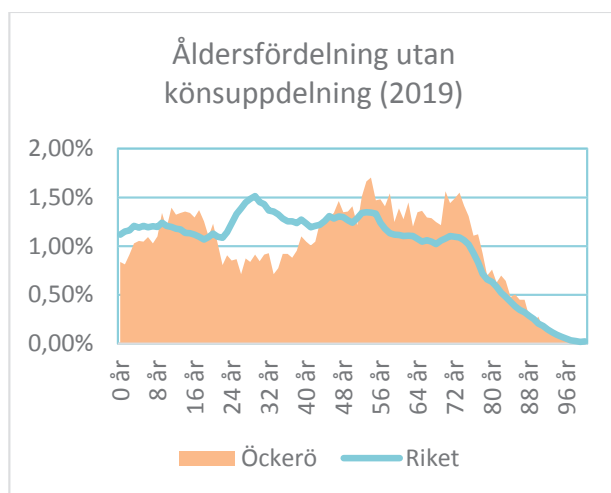


Diagram: Åldersfördelning inom Öckerö kommun och Riket





Andelen äldre inom gruppen 80+ förväntas öka från cirka 6 % år 2019 till cirka 10 % år 2030.

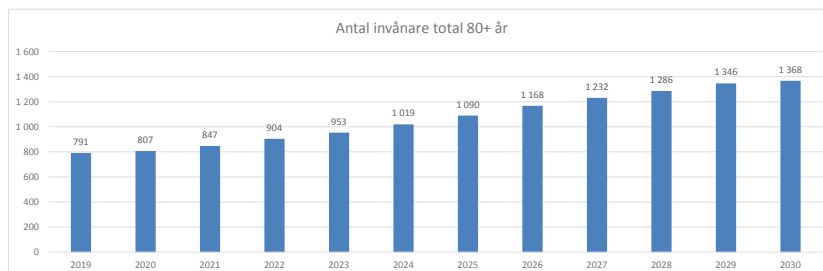


Diagram: Antal äldre i gruppen 80+ inom Öckerö kommun fram till 2030

Översiktligt kan konstateras att ungdomar gärna bosätter sig på de sammanhängande öarna medan barnfamiljerna väljer områden där de är uppvuxna. Detta bekräftar också av bostadsbeståndet.

Andel i respektive åldersgrupp har även att göra med hur gamla bostadsområdena är. I nybyggda småhusområden har framförallt barnfamiljer flyttat in. Efter ett antal år när barnen vuxit upp kanske man flyttar vidare och säljer huset. Här kan då en generationsväxling påverka befolkningssammansättningen.

4.5 Befolkningsprognos

Enligt SCB:s befolkningsprognos får kommunen en blygsam befolkningsökning på i genomsnitt 30 personer per år. 2030 är antal invånare i kommunen 13 255.

SCBs befolkningsprognos bygger bland annat på kommunens strategiska bedömning av hur många bostäder som kan komma att färdigställas respektive år fram till 2025.





Möjligt antal nya bostäder inom kommunen 2021–2025				
2021	2022	2023	2024	2025
10	10	35	70	80

Tabell: Möjligt antal nya bostäder inom kommunen 2021–2025

De demografiska förändringarna de senaste åren beror på det stora antalet 40-talister som uppnått pensionsåldern samt antalet barn från den s.k. babyboomen under tidigt 1990-tal. Det stora antalet barn från det tidiga 1990-talet har nu flyttat hemifrån. Detta sammantaget innebär en stor ökning av två olika åldersgrupper, vilka i många avseenden har samma preferenser vad gäller boende – mindre bostäder.

4.6 Hushållssammansättning

Om man idag jämför bostadsbeståndet med befolkningen så ger det för Öckerö kommun ett snitt på 2,5 personer per bostad. Enligt Boverket är genomsnittet i Sverige 2,2 personer per hushåll.

4.7 Rörlighet inom bostadsmarknaden

Trots en generellt ökad rörlighet bland hushållen har omflytningen i relation till den totala befolkningen i Öckerö kommun minskat. Andelen som flyttar in till respektive ut ur Öckerö kommun har ökat något under perioden vilket är positivt då en bostadsmarknad utan rörlighet skapar flera låsningseffekter. En effekt är att kommunens invånare får svårare att få tillgång till den boyta och det bostadsläge som efterfrågas.

Om tillgången till ”rätt boende” minskar, ökar ”bundenheten”, vilket påverkar hushållens familjebildning liksom invånarnas upplevda ”nytta” av att bo i Öckerö kommun. Mindre rörlighet inom kommunen kan även innebära att mångfalden minskar och att segregationen förstärks t.ex. när olika generationer eller sociala grupper inte kan mötas.





Att omflyttningen trots allt är låg kan bland annat förklaras av den generella bostadsbristen i regionen, långa köer till allmännyttiga bostadsföretag och höga priser på såväl bostadsrätter som äganderätter.

Nyproducerade bostäder och generationsväxlingar inom det befintliga bostadsbeståndet påverkar storleken på inflyttningsnettot. Ett begränsat utbud av bostäder på bostadsmarknaden drar ner både den inom- och mellankommunala omflyttningen. Det finns därför små möjligheter att öka inflyttningsnettot och påskynda generationsväxlingar annat än genom att bygga fler bostäder av rätt typ och på rätt plats.

Hushållen flyttar över kommungränser allt mer för att tillgodose sitt bostadsbehov i olika åldrar och skeden av livet. Utbudet av olika boendemiljöer i Öckerö kommun och i angränsande kommuner innebär att hushållens boendekarriär allt mer blivit en regional process. Att invånarna flyttar under olika faser i livet påverkar kommunerna på flera sätt. Barnomsorg, skola, trafikströmmar, bostadsplanering och fördelning av skattemedel är några exempel.

Kunskapen om de rörelser och flyttriktningar som sker inom vår närregion, bland olika hushåll och åldersgrupper, är viktig i ett längre perspektiv.

Det geografiska mönstret för hur personer flyttar mellan Öckerö kommun och omgivande kommuner inom regionen är förhållandevis konstant. Av den folkökning som tillkommer genom ett positivt flyttnetto är över hälften från Göteborgsregionen.

4.8 Kommunal tomtkö

Den kommunala tomtkön har avskaffats. Antalet kommunala tomter är få och tilldelningen har varit mycket begränsad. Kvarvarande kommunala tomter kan användas strategiskt i bostadsförsörjningen, nyttjas till bostäder för grupper med särskilda behov eller fördelas via mäklare.

4.9 Kommunalt bostadsbolag

Genom Öckerö Fastigheter kan kommunen påverka produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Det kommunala bostadsbolaget kan t.ex. säkerställa behovet av hyresrätter och bostäder till grupper med särskilda behov.

4.10 Pendling

Varje dag pendlar 3 500 personer från Öckerö kommun till arbete. Utöver det pendlar cirka 500 elever ut från kommunen varje skoldag. En majoritet av kommunens pendlare har Göteborg som målpunkt.

Ökad befolkning och tillväxt skapar med dagens förhållanden även ökad biltrafik. En hållbar utveckling måste bygga på åtgärder för att minska biltrafiken och konsekvenserna av den vilket utvecklas i kommunens Trafikstrategi.

5. UPPFÖLJNING AV TIDIGARE PROGRAM

5.1 Byggnation 2015–2020

Under de senaste fem åren, 2015–2019, har det i kommunen färdigställts cirka 173 nya bostäder varav 78 i flerbostadshus. Denna nivå är lägre än den bostadspolitiska målsättningen som kommunfullmäktige angav i tidigare Bostadsförsörjningsprogram 2015–2020.

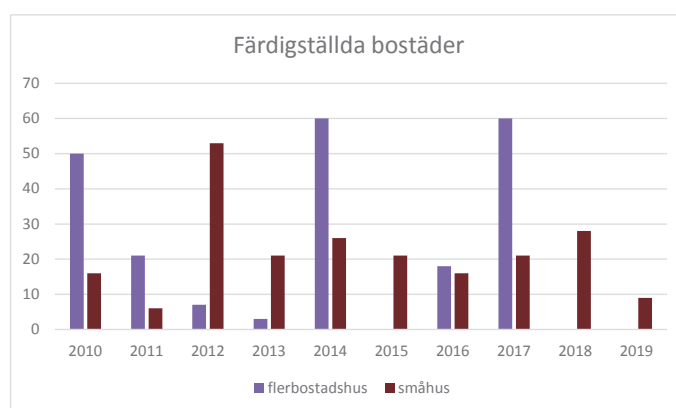


Diagram: Färdigställda bostäder inom kommunen de senaste tio åren.

5.2 Mål från tidigare bostadsförsörjningsprogram 2015–2020

Målet för bostadsbyggandet under perioden 2015 till 2020 har varit 35–50 nya bostäder per år och en befolkningstillväxt på mellan 70–100 personer per år.

I programmet påtalas att frågan om hur det ska skapas möjlighet att bygga funktionella och mer anpassade lägenheter bör diskuteras vidare. För en åldrande befolkning är det viktigt att bostäderna har hög tillgänglighet med bland annat hissar och närhet till kommunal service och kommunikationer.

Välanpassade ”vanliga” lägenheter innebär att fler äldre kan bo i sin ordinarie bostad och få behovsprövade insatser där.





Seniorbostäder får dock inte förväxlas med särskilt boende för äldre. Denna frågeställning finns fortfarande kvar att behandla. Efterfrågan på billiga och tillgängliga lägenheter kvarstår. Det är svårt för äldre som vill sälja sina hus för att flytta till lägenhet, en av de åtgärder som är viktig för att skapa rotation på bostadsmarknaden.

6. BEHOV OCH EFTERFRÅGAN

6.1 I nuläget

Öckerö är en attraktiv kommun att bo i. Generellt är det idag en brist på bostäder i kommunen. Kunskap om bostadsbristen och efterfrågan på bostäder begränsas av svårigheter med att få tag i bra underlag.

Kommunens fastighetsägare hanterar uthyrningen av sina lägenheter utifrån egna köer eller intresseanmälningslistor. Mäklarorganisationerna har egna sökmotorer för bostads- och äganderätter som är till salu.

Det står över 2 000 personer i Öckerö Fastigheters bostadskö. Lokala mäklare beskriver att trycket på bostäder är ungefär lika stort som i övriga Göteborg. Även om de flesta säljer sina bostäder under sommarhalvåret är det framförallt åretruntboende som söks.

Det stora antalet 40-talister som uppnått pensionsåldern samt antalet barn från den så kallade baby-boomen under 1990-talet, som nu flyttat hemifrån, har i flera avseenden samma preferenser vad gäller boende.

Fastighetsägare, mäklare och andra aktörer på bostadsmarknaden vittnar om en mycket stor efterfrågan på bostäder. Alla typer av bostäder efterfrågas men hyresrätter till rimligt pris är intressanta, framförallt för ungdomar.





Likaså efterfrågas lägenheter nära service och kommunikationer för de lite äldre. Vad det gäller småhus finns en stor efterfrågan på villor samt avstyckade tomter att bygga själv på.

6.2 I framtiden

Öckerö kommun har haft en relativt ung befolkning till följd av stor inflyttning av barnfamiljer. I framtiden blir troligtvis andelen äldre fler, samtidigt som ungdomsgrupperna minskar. Boendepreferenserna är snarlika för dessa grupper. Ungdomar vill flytta hemifrån och söker ofta mindre, billiga och funktionella hyresrätter, gärna nära kollektivtrafik. Den äldre befolkningen efterfrågar i många fall särskilda seniorbostäder eller lägenheter med närhet till service och hiss i huset. En äldre befolkning ställer även krav på andra typer av utformat boende som gör det möjligt att bo kvar längre i eget boende.

Idag upplevs en brist på lägenheter, framförallt för äldre personer som vill sälja sitt hus och flytta till lägenhet istället. En planering som ökar rotationen samt rörligheten på bostadsmarknaden blir därmed allt viktigare i framtiden.

Öckerö har ett aktivt och väl utvecklat näringsliv. Många arbetsplatser genererar önskemål om bostäder i kommunen. Kommande satsningar bedöms leda till en ökad efterfrågan på bostäder i attraktiva lägen.

7. SÄRSKILT ANSVAR FÖR VISSA GRUPPER

Kommunen har särskilt ansvar för vissa grupper i samhället, främst inom socialnämndens verksamhetsområden, för att skapa förutsättningar för invånarna i Öckerö kommun att leva värddiga liv oavsett uppkommen livssituation.

Socialnämnden har en skyldighet att medverka i samhällsplaneringen för att skapa goda förutsättningar för de med särskilda behov att kunna bo och delta i samhället på jämlika villkor.

Enligt socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) ska kommunen tillhandahålla särskilda boenden till personer med olika funktionshinder.

7.1 Unga vuxna

Öckerö kommun tappar genom utflyttning av yngre. Detta är normalt eftersom många yngre vill bo i större städer respektive i studieorter där det finns ett annat utbud av service, aktiviteter och nöjen. Unga ska inte tvingas flytta från kommunen för att det saknas lämpliga bostäder. De är en relativt betalningssvag grupp och ofta ensamstående. Därmed passar mindre hyreslägenheter deras behov. Bristen på hyresrätter gör att det finns små möjligheter att tillgodose dessa behov i kommunen idag.

7.2 Äldre personer i ordinärt boende

De demografiska förändringarna är den faktor som styr det framtida vårdbehovet mer än någonting annat. Trenden för kommunens befolkningsutveckling är tydlig. I Öckerö kommun är 25 % av befolkningen över 65 år, jämfört med rikets 20%.

Enligt SCBs befolkningsprognos kommer andelen äldre att öka och 2030 är cirka 3 960 personer, eller 30 %, av befolkningen äldre än 65 år. Gruppen 80+ förväntas öka från 791 personer år 2019 till 1 368 personer 2030.





Prognosen av beviljade hemtjänsttimmar tyder på en utveckling som på ett påtagligt sätt kommer påverka behovet av stödinsatser till äldre, eftersom vårdbehovet generellt ökar med tilltagande ålder.

De förebyggande insatser och strategier som kommunen kan genomföra i ett tidigt skede för att skapa en nödvändig trygghet för de äldre bör uppmärksammas. Antalet lägenheter i seniorboende samt trygghetsboende i kommunen kan komma att påverka behovet av särskilt boende.

Öckerö Fastigheter tillhandahåller idag 135 lägenheter fördelat på Öckerö, Hönö och Björkö, vilka är tillämpade för seniorer och erbjuds via bostadskö.

7.3 Särskilda boenden för äldre

När det nybyggda äldreboendet Solhöjden Södra stod klart i januari 2020 fanns i Öckerö kommun 126 permanenta boendeplatser och därtill 16 platser för korttidsboende. Plats i särskilt boende beviljas enligt gällande lagstiftning av handläggare.

I augusti 2019 gav kommunstyrelsen kommundirektören uppdraget att ytterligare utreda behov och möjligheter kring utveckling av Solhöjden Norra.

7.4 Särskilda boende för personer med funktionsnedsättning

Beviljande av särskilt boende sker efter handläggning enligt gällande lagstiftning. Insatser gällande bostäder med särskild service enligt LSS delas in i gruppboenden, serviceboenden samt särskilt anpassade bostäder. För närvarande finns det 26 permanenta boendeplatser fördelat på 5 gruppboenden i kommunen. Vid programmets framtagande finns det 5 beslut om servicebostad samt 5 beslut om särskilt anpassad bostad i kommunen.





Kommunen genomför regelbundet överstyret kring behovet och bedömer att det finns en bra bild av hur det ser ut under planeringsperioden. Däremot är det svårare att förutse hur behovet påverkas av inflyttning utifrån. Omsättningen av bostäder är mycket låg och det dröjer ofta många år innan bostaden blir tillgänglig för annan behövande.

Det innebär att det troligen kommer uppstå ett ökat behov av särskilda boendeplatser mot slutet av planeringsperioden. En djupare analys och inriktning på åtgärd för att tillgodose framtidens behov är under arbete.

7.5 Boende för flyktingar, ensamkommande och anhöriga

Öckerö kommun har hanterat och fortsätter hantera det antal nyanlända som anvisas varje år väl, trots att det finns begränsade förutsättningar att tillgodose behoven i ordinärt boende. När det tidigare kommit en stor andel ensamkommande flyktingbarn har kommunen valt att i första hand stödja dem i familjehem. I något fall har boende ordnats genom Öckerö Fastigheter vid så kallad anhöriginvandring.

Idag är andelen vuxna flyktingar större, med såväl ensamstående som familjer. För dessa har kommunen ett ansvar att ordna med boende under två år. Bristen på hyreslägenheter, både stora och små, kan innebära svårigheter för nyanlända att etablera sig i kommunen efter att de två åren passerat.

7.6 Hemlösa

Socialtjänsten i Öckerö kommun möter hemlösa enligt alla kategorier av Socialstyrelsens definition (se nedan). De som helt saknar tak över huvudet har enligt socialtjänstlagen rätt att erbjudas akutboende. Denna form av kortsiktigt boende köps oftast externt, bland annat i Göteborg. En ökad andel hyreslägenheter löser inte automatiskt behoven för den boendeformen.





Långsiktigt boende genom kommunens försorg erbjuds i så kallade kommunala kontrakt, där socialtjänsten står som kontraktssinnehavare och hyr ut lägenheter i andra hand till personer som har rätt till denna form av boende. Genom beslut i kommunstyrelsen så erbjuds socialtjänsten alla hyreslägenheter som blir lediga hos det kommunala bostadsbolaget Öckerö Fastigheter, med undantag från enstaka områden med seniorlägenheter. De lägenheter som inte bedöms behövas återgår till den ordinarie bostadskön.

Tillgången till bostäder genom kommunala kontrakt bedöms tillgodose de behov av långsiktigt boende för hemlösa som finns i dagsläget. Genom att utöka utbudet av hyreslägenheter garanteras även en fortsatt tillgång.

Socialstyrelsens definition av hemlösa:

- 1. Akut situation där en person helt saknar tak över huvudet*
- 2. Avsaknad av bostad inför utskrivning från institution*
- 3. Ingen tillgång till bostad på den ordinarie marknaden utan hyreskontrakt genom kommunens försorg*
- 4. Kortsiktigt boende hos vänner och släktingar*

