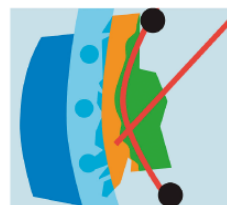


# Rapport från projektet Kustzonsplanering och Landsbygds- utveckling i norra Bohuslän

Lysekil  
Munkedal  
Sotenäs  
Strömstad  
Tanum



*Vägen till fler helårs-  
boende i norra Bohuslän*

## Boende helår/delår

**Datum: 2010-01-19**

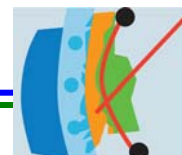


Projektet finansieras av Naturvårdsverket, Länsstyrelsen i Västra  
Götalands län, Västra Götalandsregionen, NUTEK och kommunerna.

---

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Inledning .....</b>	<b>4</b>
1.1 Uppdraget .....	4
1.2 Organisation .....	4
1.3 Arbetsformer .....	4
<b>2 Nulägesbeskrivning boende i norra Bohuslän .....</b>	<b>5</b>
2.1 Boende och byggande 1975-2005 .....	5
2.2 Bostadsmarknadsläget i januari 2009 .....	7
2.3 Bebodda och obebodda fastigheter i norra Bohuslän .....	9
2.4 Detaljplaner för bostäder .....	9
2.5 Varför flyttar man till och från norra Bohuslän? .....	10
<b>3 Medel för att (styra) främja helårsboende .....</b>	<b>12</b>
3.1 Upplåtelseformer som kan främja helårsboende .....	12
3.2 Andra möjligheter att främja helårsboende inom ramen för befintliga regelverk .....	12
3.2.1 Fököpslagen .....	12
3.2.2 Vitesföreläggande vid försäljning av kommunala tomter .....	12
3.3 Strategisk planering .....	13
3.3.1 Lokaliseringsprinciper .....	13
3.3.2 Exploateringsavtal .....	14
3.3.3 Aktiv markpolitik och strategiska mark- och fastighetsförvärv .....	14
3.3.4 Lokalt ägande och lokal förvaltning .....	15
3.3.5 Kommunernas strategiska arbete med boendefrågor .....	15
3.3.6 Temaboende .....	16
3.4 Exempel på styrmedel mot helårsboende från våra grannländer .....	17
3.4.1 Norge .....	17
3.4.2 Danmark .....	17
3.4.3 Åland (Finland) .....	17
<b>4 Omvärldsanalys .....</b>	<b>18</b>
4.1 Vad finns det för trender generellt i omvärlden när det gäller boende? .....	18
4.1.1 Generella flyttmönster .....	18
4.1.2 Livsstilsinvandring .....	19
4.2 Spaningar från kustzonsprojektets omvärldsanalys .....	20
<b>5 Analys - Hur får vi fler att bli helårsboende i norra Bohuslän? .....</b>	<b>21</b>
<b>6 Framtidsscenarioer .....</b>	<b>23</b>
Scenario 1 - Ingen eller sporadisk styrning: (fortsätta som idag) .....	24
Scenario 2 - Viss styrning .....	25
Scenario 3 - Aktivare och starkare styrning .....	28



---

<b>7 Förslag till utveckling.....</b>	<b>30</b>
7.1 Fortsatt utredning .....	30
7.2 Förslag till riktlinjer.....	30
<b>8 Förslag till framtida organisation.....</b>	<b>31</b>
<b>Referenser .....</b>	<b>32</b>
<b>Bilagor .....</b>	<b>34</b>
Bilaga 1 Beskrivning av upplåtelseformer .....	34
Bilaga 2 Tillämpning av vitesföreläggande vid försäljning av kommunala tomter.....	37
Bilaga 3 Exempel på lokal förvaltning från Koster och Strömstads Södra skärgård.....	39
Bilaga 4 Exempel på styrmedel mot helårsboende från våra grannländer.....	41
Bilaga 5 Förslag till åtgärder för att öka andelen helårsboende som framförts i olika utredningar m.m.....	44
Bilaga 6 – Utdrag ur Västra Götalandsregionens prognos för perioden 2008-2020.....	48

## Sammanfattning

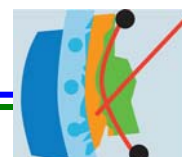
Efterfrågan på bostäder är stor i norra Bohusläns kustområden. Till största delen är denna bostadsmarknad gemensam för dem som söker helårsbostad och dem som söker delårsbostad.

Under perioden 1975-2005 har antalet helårsbostäder i norra Bohuslän ökat med 32%, men befolkningen har endast ökat med 6%. Enstaka kommuner har under perioden minskat sin befolkning.

Därutöver har under samma period byggts ett stort antal fritidshus, men dessa ingår inte i det statistikunderlag som redovisas i denna rapport.

Kommunerna har under 2000-talet på ett aktivt sätt försökt stimulera ett ökat helårsboende genom de olika styrmedel som kommunen förfogar över. Exempel på sådana styrmedel är val av upplåtelseform, vitesklausul för tomter och lokalisering av nya bostäder till områden med lägre efterfrågan från fritidshusmarknaden. Nybyggnationen har legat på en hög nivå i förhållande till folkmängd. Trots dessa insatser visar befolkningskurvan för norra Bohuslän som helhet en vikande trend.

För att vända denna befolkningstrend krävs fler aktiva insatser från kommunerna inom ramen för nuvarande lagstiftning. Sannolikt krävs även lagändringar för att målet om bibehållen eller ökad befolkning i norra Bohuslän ska kunna nås.



---

# 1 Inledning

## 1.1 Uppdraget

### Hur får vi fler människor att bli helårsboende i norra Bohuslän?

Tematiska arbetsgruppen Boende har haft som uppdrag att studera och utreda om lokaliseringsprinciper och val av viss upplåtelseform kan användas för att styra/stimulera till ett ökat helårsboende.

#### Upplåtelseform

Vilken/vilka upplåtelseformer kan väljas för att främja en ökad andel helårsboende?

Kan upplåtelseformen påverkas/styras/regleras av kommunen?

#### Lokaliseringsprinciper för boende

Beskriva och värdera kvalitéer/fördelar och nackdelar med olika "livsmiljöer" och dessas betydelse för att stimulera till helårsboende. Kan t e x uppdelas i tätort, bebyggelsegrupper på landsbygd och landsbygd.

Utgångspunkten för arbetet skall vara en god hushållning med mark och vatten och därigenom skapa bra förutsättningar för helårsboende.

I arbetet skall fokus sättas på människan – trivsel, trygghet, kulturutbud, möjlighet till god vård och omsorg, social service, rörelsefrihet (bra kommunikationer), goda rekreativsmöjligheter och andra värden av betydelse för boendekvaliteten.

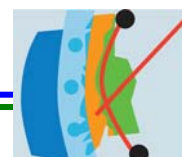
## 1.2 Organisation

I temagrupperna Boende har tjänstemän från kommunerna, Chalmers och Länsstyrelsen deltagit.

Ronny Larsson (sammanställande)	fysisk planerare	Munkedals kommun
Bengt Gustafsson	fysisk planerare	Sotenäs kommun
Lis Palm	folkhälsosamordnare	Folkhälsosamordnarna/Strömstad
Björn Richardsson	översiktsplanerare	Strömstads kommun
Kristina Cardevik	kultursekreterare	Kultursekreterarna/Lysekil
Robert Engblom	fysisk planerare	Tanums kommun
Sonja Carlberg	utredare	Nulägesgruppen/Lysekil
Lena Falkheden	arkitekt/lektor	Chalmers Arkitektur
Göran Carlsson	länsbostadsdirektör	Länsstyrelsen

## 1.3 Arbetsformer

Gruppen har sammanställt material dels från andra arbetsgrupper i projektet, dels från externa utredningar inom ämnesområdet. Material från olika enkäter rörande helårsboende har sammanställts och diskuteras för att belysa frågeställningen. Temagrupperna har även genomfört en dialog med samhällsföreningar.



---

## 2 Nulägesbeskrivning boende i norra Bohuslän

### 2.1 Boende och byggande 1975-2005

I februari 2008 fick temagruppen Nuläge i uppdrag av styrgruppen att beskriva och analysera utvecklingen av boende och byggande i kommunerna under perioden 1975-2005.<sup>1</sup> Detta avsnitt är en sammanfattning av denna analys. Nulägesgruppens fullständiga analys finns tillgänglig i en separat rapport i kustzonsprojektet.

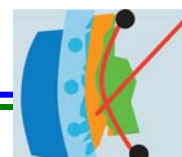
Under perioden 1975-2005 är det antalet lägenheter i flerbostadshus som relativt sett ökat mest. Dessa har ökat från drygt 6000 till drygt 9000. Även antalet småhus har ökat från närmare 17000 till drygt 20000. Siffrorna för fritidshus är osäkra eftersom bestämmelserna för vad som räknas som fritidshus har ändrats under perioden.

**Tabell 2.1 Bostadsbestånd fördelat på hustyp 1975 och 2005**

	1975		2005	
	Småhus	Lägenheter	Småhus	Lägenheter
<b>Norra Bohuslän</b>	<b>72%</b>	<b>28%</b>	<b>70%</b>	<b>30%</b>
Lysekil	59%	41%	59%	41%
Strömstad	60%	40%	60%	40%
Munkedal	77%	23%	77%	23%
Tanum	85%	15%	78%	22%
Sotenäs	89%	11%	79%	21%

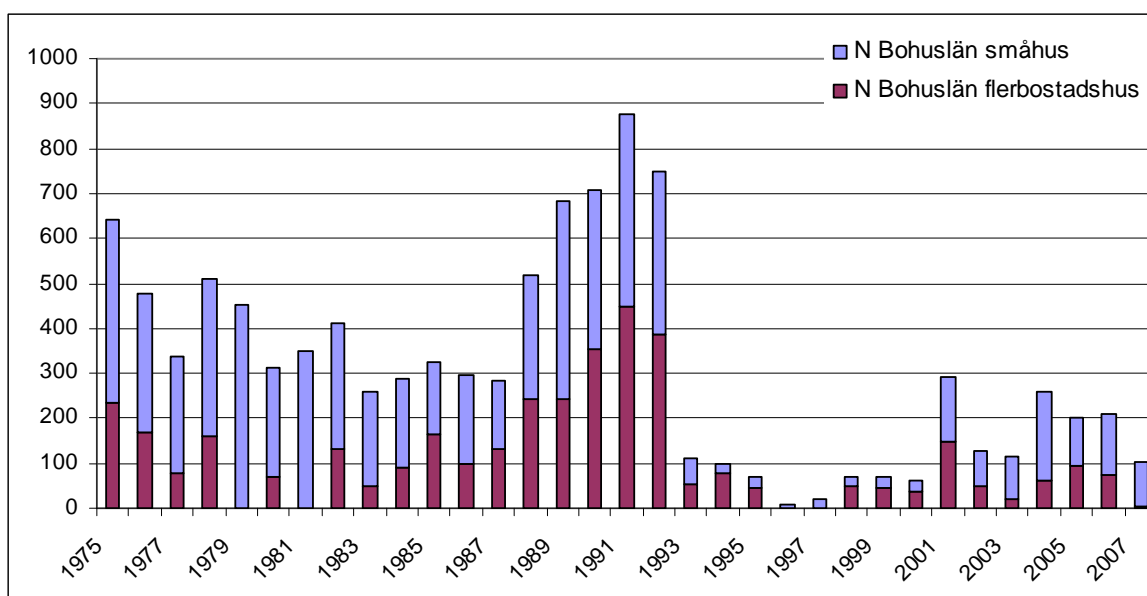
Tittar man på bostadsbeståndet uppdelat på småhus och lägenheter i flerbostadshus så har andelen lägenheter i flerbostadshus i norra Bohuslän ökat under perioden från 28 procent till att utgöra 30 procent av bostadsbeståndet (här är inte fritidshus inräknade).

Diagrammet nedan (2.1) visar antalet färdigställda lägenheter i nybyggda hus i norra Bohuslän under perioden 1975-2005. En relativt hög nivå på byggandet i slutet av 70-talet mattades av i början av 80-talet för att sedan öka och nå nya höjder i början av 1990-talet. Vid den ekonomiska krisen 1993 avtog byggandet nästan helt för att sakta börja tillta i slutet av 1990-talet. De senaste åren har byggandet ökat men ligger ändå på en historiskt sett låg nivå. Tittar man på utvecklingen i de enskilda kommunerna så ser den historiskt sett likartad ut.

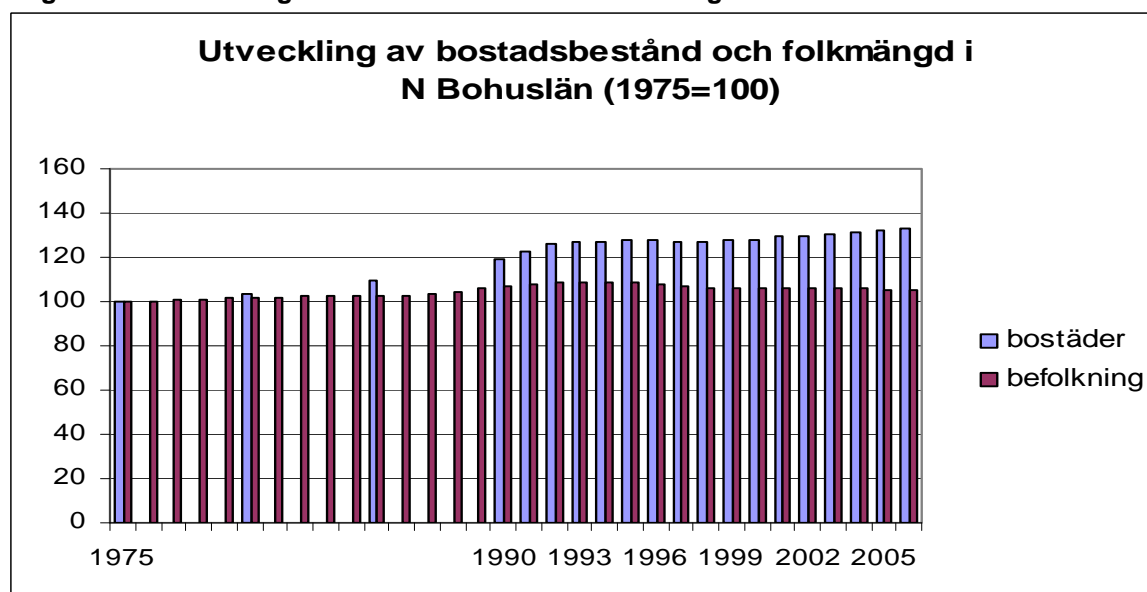




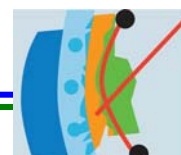
**Diagram 2.1 Färdigställda lägenheter i nybyggda hus 1975-2005**



**Diagram 2.2 Utveckling av bostadsbestånd och folkmängd i Norra Bohuslän 1975-2005**



Under perioden har antalet permanenta bostäder i norra Bohuslän ökat med 32 procent. Befolkningen har under samma period enbart ökat med 6 procent. Variationerna är stora mellan de olika kommunerna. Att en stor del av de permanenta bostäderna i verkligheten används som fritidshus i verkligheten blir tydligt om man studerar befolkningsutvecklingen under perioden. Det bostadsbyggande som skett under perioden har inte lett till en motsvarande befolkningsökning.



Den kommun som ökat mest befolkningsmässigt är Strömstad som ökat med 21 procent, men även där har bostadsbyggandet varit avsevärt högre än folkökningen, i Strömstad ökade bostadsbeståndet med 50 procent under perioden. I Tanum har befolkningen ökat med 11 procent medan bostadsbeståndet har ökat med närmare 39 procent. Lysekil har minskat sin befolkning med 3 procent trots att antalet bostäder ökat med 18 procent. Munkedal har enbart en procents ökning trots att antalet bostäder ökat med 27 procent. I Sotenäs har antalet bostäder ökat med 36 procent medan befolkningen bara ökat med 2 procent.

**Tabell 2.2 Förändring av bostadsbeståndet samt folkmängd 1975-2005**

	Småhus	Lägenheter	Totalt bostadsbestånd	Folkmängd
<b>Norra Bohuslän</b>	<b>27%</b>	<b>45%</b>	<b>32%</b>	<b>6%</b>
Lysekil	18%	17%	18%	-3%
Strömstad	50%	49%	50%	21%
Munkedal	27%	25%	27%	1%
Tanum	28%	97%	39%	11%
Sotenäs	21%	169%	36%	2%

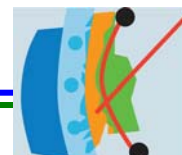
## 2.2 Bostadsmarknadsläget i januari 2009

Detta avsnitt består av en sammanfattning av Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys för Västra Götalands län 2009. Denna analys är en bedömning av bostadsmarknadsläget i regionen som bygger på material från den bostadsmarknadsenkät (BME) som Länsstyrelsen årligen genomför. I enkäten redovisar kommunerna redovisar sin bild med utgångspunkt i ett antal frågor av övergripande karaktär men även i vissa detaljer. Av särskilt intresse är synen på den egna bostadsmarknaden samt hur bostadsbyggandet förväntas utvecklas.

**Tabell 2.3 Bostadsmarknadsläget i januari 2009 och förväntade förändringar**

Kommun	Totalt sett	Centralort/Innerstan	Övriga kommundelar	Förväntad utveckling/efterfrågan totalt 2009-2010
Sotenäs	Brist	Brist	Balans	Minskad
Munkedal	Brist	Brist	Brist	Ökad
Tanum	Balans	Balans	Balans	Ingen påtaglig ändring
Lysekil	Brist	Brist	Brist	Minskad
Strömstad	Brist	Brist	Brist	Ingen påtaglig ändring

Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden är i stort oförändrat jämfört med föregående år. Endast tre kommuner i länet redovisar överskott i kommunen totalt sett, varav två i Fyrbodalen. Jämfört med förra året kan en tendens till minskad efterfrågan anas och denna finns i alla länets delregioner



### Behov av tillskott av hyresrätter

I Fyrbodals kommun anger sex kommuner, däribland Sotenäs och Tanum att man skulle behöva bygga upp till 20 hyresbostäder för att tillgodose behovet. I intervallet behov av 20-50 hyresbostäder återfinns också sex kommuner, varav Munkedal är en. Strömstad är den kommun som uppger störst behov av hyresrätter, mellan 50 och 100.

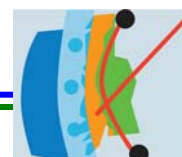
### Förväntad nybyggnation

Kommun	Antal lgh år 2009	Antal lgh år 2010	Behövs fler Ja/Nej	Påbörjat * Jan - Sept 2009	Därav Flerbostadshus	Därav Småhus
Sotenäs	60	65	Ja	1		1
Munkedal	70	70	Ja	0		
Tanum	60	60	Ja	18		18
Lysekil				5		5
Strömstad	100	100	Ja	6		6
Fyrbodals	629	887		157	22	135

\* källa: SCB. Viss eftersläpning vid inrapportering kan förekomma

I 2009 års bostadsmarknadsenkät fanns en förhållandevis stor volym bostäder upptagna på projektlistorna som dock utgör en minskning med över 1 000 bostäder jämfört med året innan. Erfarenhetsmässigt brukar ca 80 % av antalet planerade lägenheter komma till stånd i länet. Det verkliga påbörjandet år 2008 blev betydligt lägre än vad kommunerna förväntade. Vid bedömningen inför 2009 års bostadsbyggande utgick Länsstyrelsen i stället från att 80 procent av de säkra projekten samt 30 procent av de osäkra skulle komma att påbörjas. Tillsammans med en mindre andel konvertering av lokaler till bostäder bedömdes att totalt cirka 3000 nya bostäder kan komma att påbörjas 2009. I Fyrbodals har under de tre första kvartalen i år påbörjats cirka 160 bostäder vilket är mer än en halvering jämfört med läget vid motsvarande tid föregående år, nämligen 340 bostäder.

Det är endast i Strömstad och Tanum som allmännyttan uppges bygga nya bostäder. I bostadsmarknadsenkäten redovisas också de hinder som kan begränsa ett önskvärt byggande. I Fyrbodals uppges främst följande hinder: höga produktionskostnader (9) brist på mark i attraktiva lägen (7) samt vikande befolkningsunderlag (5), överklagade detaljplaner (5) samt svårigheter att få långivare/hårda lånevillkor. (5).





## 2.3 Bebodda och obebodda fastigheter i norra Bohuslän

På uppdrag av Tillväxtsekretariatet Norra Bohuslän har Lars Mossfeldt vid Chalmers tekniska högskola beskrivit antalet fritidshus och dess läge i de fem nordbohuslänska kommunerna. Texten i detta avsnitt är en förkortad version av Lars Mossfeldts rapport. I de fem kommunerna i Norra Bohuslän fanns 2007-12-31 19 409 obebodda fastigheter och 18 517 bebodda fastigheter med totalt 57 745 invånare folkbokförda på dessa.

<b>Kommun</b>	<b>Antal obebodda fastigheter</b>	<b>Antal bebodda fastigheter</b>	<b>Andel bebodda fastigheter per kommun</b>	<b>Antal personer folkbokförda på bebodda fastigheter</b>
Sotenäs	3639	3142	46 %	9234
Munkedal	1734	3513	67 %	10130
Tanum	6338	4449	41 %	12218
Lysekil	4033	4171	51 %	14526
Strömstad	3665	3242	47 %	11526
<b>Norra Bohuslän</b>	<b>19409</b>	<b>18517</b>	<b>49 %</b>	<b>57745</b>

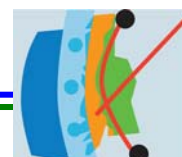
Antalet obebodda respektive bebodda fastigheter är av samma storleksordning, 18 517 respektive 19 409. Fördelningen är i stort sett den samma i kommunerna vilket framgår av tabell 2.6 Undantagen är Tanum som har väsentligt fler obebodda och Munkedal som har väsentligt färre obebodda än bebodda fastigheter. De obebodda fastigheterna är tydligt koncentrerade till kustzonen medan de bebodda är mera jämnt fördelade över ytan.

## 2.4 Detaljplaner för bostäder

En översiktlig sammanställning har gjorts i december 2009 av kommunernas detaljplaner för bostäder. Som pågående detaljplaner räknas alla planer som har någon form av positivt beslut, även om själva arbetet inte har påbörjats. I kolumnen till höger redovisas ledig kapacitet i färdiga detaljplaner.

<b>Kommun</b>	<b>Pågående planer</b>			<b>Färdiga planer - ej utnyttjat</b>
	<b>Lägenheter</b>	<b>Småhus</b>	<b>Summa</b>	
Sotenäs	430	130	560	200
Munkedal	30	170	200	75
Tanum	270	200	470	440
Lysekil	255	120	375	70
Strömstad	335	490	825	350
<b>Norra Bohuslän</b>	<b>1320</b>	<b>1110</b>	<b>2430</b>	<b>1135</b>

Med nuvarande handläggningstider och frekvens på överklaganden för detaljplaner tar det 5-7 år innan samtliga pågående detaljplaner har vunnit laga kraft.



---

## 2.5 Varför flyttar man till och från norra Bohuslän?

### 2.5.1 Erfarenheter från lokala enkätundersökningar

#### **Lysekil**

I Lysekil skickades under 2008 ut en enkät till fritidsboende i Lysekils kommun för att få en överblick av hur många som skulle kunna tänka sig att flytta till kommunen permanent. Av svaren framkom att de viktigaste faktorerna för att bli åretruntboende i Lysekil var: kommunikationer (vägar, cykelvägar, bredband mm), bra äldreomsorg, varierat kultur-, fritids- och föreningsliv, boendet, ökat utbud inom kollektivtrafiken (buss och färja).

#### **Tanum**

Tanum genomförde en enkätundersökning bland nyinflyttade 2000. Enligt denna uppfattas kommunens service som tillfredsställande. Man efterfrågar mer kollektivtrafik. Man flyttar ofta av privata skäl.

#### **Munkedal**

Enkätundersökningar bland nyinflyttade i Munkedal 2003 och 2005 visar att folk har få synpunkter på Munkedals kommuns service - det är inte servicenivån som styr var de bor. De är intresserade av sin närmiljö/livsmiljö/ boendemiljö och ser pendling som viktigt för arbetsmöjligheten.

#### **Enkätundersökning delårsboende norra Bohuslän**

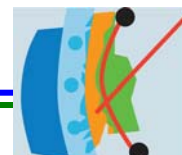
Inom ramen för kustzonsprojektet genomfördes hösten 2009 en enkätundersökning bland delårsboende i norra Bohuslän med syfte ge beslutsfattare i de berörda kommunerna en bättre förståelse för de delårsboende och deras önskemål. Vid sammanställningen av föreliggande rapport är resultatet av enkätundersökningen inte färdiganalyserat. Vid en presentation av de första delresultaten i november 2009 framkom att följande faktorer rankades som viktigast för en framtida bosättning i den kommun där man för närvarande är delårsboende: 1) närhet till havet, 2) närhet till naturen, tillgång till båtplats, 3) pensionering. Följande faktorer rankades som de viktigaste skälen till att inte flytta till kommunen: 1) hemma någon annanstans, 2) närhet till släkt och vänner, 3) kommunikationer till och från orten, 4) endast ett sommarområde.

### 2.5.2 Dialogmöte med samhällsföreningar

Den 17 september 2009 träffades i Munkedal några inbjudna samhällsföreningar och representanter för temagruppen Boende inom projektet Kustzonsplanering och landsbygdsutveckling i ett dialogmöte. En förening från varje kommun hade bjudits in och de som deltog var Smögens ö-råd, Skaftö ö-råd, Torreby samhällsförening och Kosternämnden. Syftet med mötet var att få samhällsföreningarnas syn på boendefrågorna och framförallt deras syn på hur andelen helårsboende skall kunna ökas.

Föreningarnas synpunkter kring stimulans- och styrmedel för att främja ett ökat helårsboende kan sammanfattas till:

- Bostäder med skilda upplåtelseformer till en överkomlig kostnad är en förutsättning för ökat helårsboende.
- Hyresrätter måste finnas i erforderlig omfattning för att bland annat tillgodose ungdomars behov.



- Varierat näringsliv och arbetsmarknad.
- Kommunerna och föreningar kan arbeta med att vända trender! En positiv anda bör skapas kring möjligheten att bo kvar och återvända. Viktigt med en positiv attityd i lokalsamhället och att samhället är välkomnande. Ett exempel som nämndes handlade om möjligheten att bygga till ett äldre hus för att kunna helårsbo.
- Viktigt med allianser med andra bygder som gemensamt kan skapa opinion och trycka på regering/riksdag för att få till förändringar som gör det möjligt att påverka/styra till helårsboende.
- Viktigt att försöka att få delårsboende att bli helårsboende.
- Bemötande av delårsboende, turister och bofasta är mycket viktigt.
- Viktigt med offentliga arbeten, företagande och ett aktivt kulturliv.
- För många äldre så är ett attraktivt läge att ha nära till affär, service mm.
- Tillgång till båtplats inom rimligt avstånd från bostaden är en viktig faktor för att attrahera både helårs- och delårsboende.
- Kommunerna bör söka ett långsiktigt samarbete med högskolor, forskning och kultur.
- Viss tveksamhet till styrning med ”tvångsmedel”.

Sammanfattningsvis ansågs följande faktorer viktiga för att stimulera till helårsboende - arbetstillfällen inom skilda branscher med olika krav på utbildningsnivå, bostäder med skilda upplåtelseformer till en överkomlig kostnad, god offentlig och kommersiell service, goda allmänna kommunikationer, tillgång till ett brett kulturutbud, , båtplats inom rimligt avstånd från bostaden.

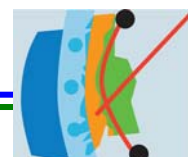
### 2.5.3 Sammanfattning

Mot bakgrund av de undersökningar som sammanfattats ovan samt vad som framkom vid dialogmötet med samhällsföreningar kan konstateras att följande är viktigt för att helårsboende i norra Bohuslän ska vara möjligt och attraktivt:

- Rimlig boendekostnad
- Tillgång till basservice – offentlig och kommersiell
- Livsmiljön och bostaden, närhet till naturen inom gångavstånd från bostad. Närhet till havet – en kortare bilresa kan vara acceptabelt för många människor.
- Goda kommunikationer kopplat till vardagsaktiviteter, bland annat pendling.
- Tillgång till båtplats inom rimligt avstånd.
- Kultur- och fritidsutbud.

Vid dialogmötet med samhällsföreningarna pekades även en rad strategier ut som de anser skulle kunna användas för att öka andelen helårsboende:

- samarbete mellan kommunerna och samhällsföreningar
- samverkan/allianser mellan olika bygder i området
- aktivt arbeta för att bilda opinion för att få till stånd förändrad lagstiftning som gör det lättare att styra mot ökat helårsboende.



---

## 3 Medel för att (styra) främja helårsboende

### 3.1 Upplåtelseformer som kan främja helårsboende

Förfoganderätt och nyttjanderätt till mark, byggnader och bostäder sker enligt svensk lagstiftning i huvudsak genom följande ägar- och upplåtelseformer: äganderätt (privat ägande), ägarlägenheter (fr.o.m. 1 maj 2009), bostadsrätt, hyresrätt, kooperativ hyresrätt, tomträtt och arrende.

I upplåtelseformerna hyresrätt, kooperativ hyresrätt och bostadsrätt finns möjlighet att ställa krav på att bostaden nyttjas för helårsboende, dvs. att bostadsinnehavaren är folkbokförd på bostadsadressen. Tomträtt ger ev. också vissa möjligheter. Vad gäller tomträtt finns dock osäkerheter avseende tolkning av lagbestämmelser och brist på rättspraxis.

För mer ingående beskrivning av upplåtelseformerna se bilaga 1.

### 3.2 Andra möjligheter att främja helårsboende inom ramen för befintliga regelverk

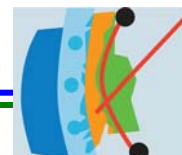
#### 3.2.1 Förförköpslagen

Förförköpslagen (SFS 1967:868) trädde i kraft 1968 i syfte att stärka kommunerna möjligheter att bedriva en strategisk planering och en aktiv markpolitik. I en lagändring 1984 utökades grunderna för förförköp till att också gälla: "Fast egendom som är bebyggd med hus som behöver användas som bostad för permanent bruk och som är belägen inom ett område där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder". Denna förförköpsgrund gäller i särskilt angivna skärgårdskommuner, däribland Lysekil, Sotenäs, Tanums kommun och Strömstad. Till förförköpsmöjligheten kopplades också förmånliga statliga lån, dessa finns inte kvar. Förförköp sker dock till marknadspris och p.g.a. stigande fastighetspriser i de berörda kommunerna har lagen i praktiken blivit verkningslös och utnyttjats i mycket liten omfattning. I Lagrådsremiss 2009-09-17 bedömer regeringen att förförköpslagen har spelat ut sin roll och lagen föreslås upphöra sista februari 2010 (Regeringskansliet 2009).

#### 3.2.2 Vitesföreläggande vid försäljning av kommunala tomter

Att tillämpa en vitesklausul för att främja andelen helårsboende kan t.ex. innebära att den förste ägaren till en kommunal fastighet får betala ett vite/skadestånd om denna bryter mot de villkor som förutbestämts – exempelvis att sälja/överlåta fastigheten utan kommunens godkännande inom en viss tid efter köpet.

Vitesföreläggande vid försäljning av kommunala tomter har tillämpats i Tanum och Sotenäs kommuner. Rättsläget vad gäller vitesklausuler är oklart, flera fall i Tanums kommun har varit och är föremål för rättslig prövning. För mer ingående beskrivning av tillämpningen av vitesföreläggande i Tanum och Sotenäs, se bilaga 2



---

## 3.3 Strategisk planering

### 3.3.1 Lokaliseringsprinciper

Plan- och bygglagens plansystem med ett antal olika planformer ger möjlighet att planera långsiktigt och strategiskt. De formella planinstrument som finns är översiktsplan (ÖP), fördjupad översiktsplan (FÖP) och detaljplan (DP). Härutöver finns planformen områdesbestämmelser vilka i första hand syftar till att reglera befintlig bebyggelse och inte kan ge några byggrätter.

Enligt lag skall varje kommun i Sverige ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunens yta. Översiktsplanen (ÖP) har två huvudsyften. Det ena är att redovisa och säkerställa nationella intressen (så kallade riksintressen) inom respektive kommun och det andra är att redovisa kommunens sektorsintressen i en helhetsplanering. Översiktsplanen skall redovisa grunddragen i fråga om kommunens mark- och vattenanvändning samt synen på hur den bebyggda miljön skall utvecklas och bevaras.

För mindre geografiska områden, delar av kommunen, t. e. x. tätorter eller andra avgränsade områden kan fördjupade översiktsplaner upprättas. Dessa syftar till att mer detaljerat än i den kommunövergripande ÖP ange kommunens syn, riktlinjer och strategier avseende mark- och vattenanvändning för både befintlig bebyggelse, nytillkommande bebyggelse samt hur rekreationsytor och natur- och kulturmiljöer skall värnas och vårdas.

Hur bostäder lokaliseras kan ha betydelse för hur attraktiva de blir för att bebos under hela året. Förutsättningarna varierar beroende på var bostäder är belägna. Ett sätt att kunna beskriva olika lokaliseringar är att karaktärisera dem som "livsmiljöer". För att detta skall bli hanterbart kan de olika livsmiljöerna delas upp i tätort, bebyggelsegrupperingar utanför tätort och landsbygd. De skilda livsmiljöerna besitter var för sig betydande kvaliteter som kan stimulera till en ökad andel helårsboende. Lokaliseringsprinciper kan tillämpas på olika sätt för skilda typer av "livsmiljöer" med utgångspunkt från kvaliteterna i respektive miljö.

Viktiga kvalitéer i en tätort kan vara:

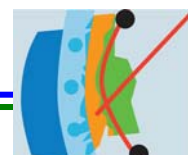
- närhet och tillgänglighet till service
- variation i boendeformer
- liv och rörelse
- täthet/gemenskap
- närhet till kommunikationer av olika slag
- tillgänglighet till kultur/"evenemang"/fritid
- tillgång till ytbegränsade, men kvalitativa rekreationsområden

Viktiga kvalitéer utanför tätort kan vara:

- gemenskap
- närhet till natur och rekreation
- intimitet
- närhet till kommunikationsstråk

Viktiga kvalitéer för landsbygden kan vara:

- ostördhet
- stora ytor
- närhet till natur och rekreation
- närhet till kommunikationsstråk



---

Nyttillkommande bebyggelse skall lokaliseras med hänsyn till att möjliggöra en långsiktigt hållbar utveckling, vilket innebär att man bör:

- undvika fragmentering av landskapet
- utnyttja befintliga strukturer såsom vägar, vatten- och avlopp mm.
- begränsa behovet av transporter
- förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik
- utnyttja befintlig service och förstärka underlaget för denna
- åstadkomma goda och attraktiva boendemiljöer utifrån ett brett spektra och behov.

Bebyggelse skall utgå från den attraktivitet som platsen besitter och anpassas efter detta.

Bebyggelse på landsbygden skall i mycket högre grad än bebyggelse i tätort anpassas till det landskap där byggnaden placeras. På landsbygden bör tomterna vara vanligtvis vara större än i tätorterna eftersom kvaliteten med boende på landet innefattar bland annat möjlighet till odling och kanske djurhållning i begränsad skala.

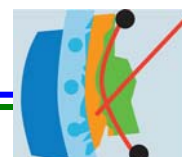
### 3.3.2 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kan användas för att i viss omfattning styra upplåtelseformer. Det kan handla om att en viss del av ett planerat bostadsbestånd skall upplåtas med hyresrätt för att detta ger en ökad förutsättning för att lägenheterna kommer att användas för helårsboende och inte övergår till att bli fritidsbostäder. Denna möjlighet för kommunen att via exploateringsavtal ”styra” mot helårsboende förutsätter att kommunen besitter mark som skall överlåtas till en enskild exploatör. Styrning av upplåtelseform kan naturligtvis också göras via ägardirektiv till kommunägda bostadsbolag eller stiftelser.

### 3.3.3 Aktiv markpolitik och strategiska mark- och fastighetsförvärv

En medveten mark- och fastighetspolitik utgör en del i en strategisk kommunal planering och en möjlighet att aktivt styra markanvändning och bebyggelseutveckling i riktning mot uppställda mål. Vad gäller bostadsförsörjningen har kommunal markpolitik framförallt handlat om att säkerställa lämplig mark för nybyggnation. En aktiv mark- och fastighetspolitik skulle också kunna innefatta delar av det befintliga fastighetsbeståndet och tillämpas i de delar av kustsamhällena som idag domineras av, eller successivt omvandlas till fritidsbostäder. Som en del i kommunens strategiska och långsiktiga planering skulle man kunna identifiera delar av en tätort där målet är att upprätthålla och på sikt öka andelen helårsboende. I dessa delar kan sedan en aktiv mark- och fastighetspolitik tillämpas där kommunen successivt förvärvar mark och byggnader som sedan upplåts på ett sådant sätt att helårsboende säkras (exempelvis med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt). En sådan långsiktig satsning skulle kunna vara ett sätt att närma sig den stora utmaning som den successiva omvandlingen av helårshus till fritidshus i den befintliga bebyggelsen utgör.

I det fall intresse finns från privata exploatörer att själva bygga ut ett bostadsområde kan en aktiv markpolitik innebära att kommunen förvärvar delar av denna mark och att kommunen därefter tillämpar striktare helårsstrategier på den del som kommunen äger.





---

### 3.3.4 Lokalt ägande och lokal förvaltning

Hyresrätt genom kommunala bostadsbolag är ett viktigt instrument för att ge fler helårsboende, men för att tillgodose olika behov behövs fler aktörer och upplåtelseformer. Lokalt ägande och lokal förvaltning kan därför vara ett värdefullt komplement. Se bilaga 3 för exempel från Koster.

Sedan flera år har Länsstyrelsen i Stockholms län medverkat i ansträngningar för att få till stånd nya hyresbostäder i rimliga kostnadslägen i skärgården, avsedda i första hand för nya generationer skärgårdsboende och arbetande i skärgårdsföretagen. Med utgångspunkt i en nyligen genomförd inventering av aktuella bostadsprojekt pågår nu ett arbete att finna intressanta idéer om finansiering och genomförande, samt identifiera problem och fallgropar att undvika. Slutsatserna kommer runt årsskiftet 2009/2010 att publiceras i en rapport och spridas till kommuner och andra berörda. Insatsen är ett led i länets intensifierade skärgårdssamarbete som inletts under året, där landshövdingen leder en exekutivkommitté och landstinget är sammankallande i ett brett sammansatt skärgårdsråd. I diskussionerna har även framförts betydelsen av att kommunerna aktivt driver frågan om nya hyresbostäder.

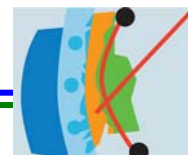
### 3.3.5 Kommunernas strategiska arbete med boendefrågorna

Kommunerna har ett övergripande ansvar för att invånarna bor bra. Planering för bostäder utgör en tung del i kommunens strategiska planering i syfte att söka möta och tillfredsställa medborgarnas behov av bostäder av rätt kvalitet, innehåll och pris i livets olika skeden. Ett framgångsrikt resultat vad gäller bostadsförsörjningen är en viktig förutsättning för att driva kommunens utveckling framåt.

Förutom det formella antagandet av ett bostadsförsörjningsprogram i fullmäktige är själva processen att ta fram underlag och genomföra analyser viktiga led i arbetet. Utvecklingen går mot ett ökat intresse för denna typ av boendepanering. Ofta bedrivs arbetet med höga ambitioner men otillräckliga resurser och brist på rätt kompetens kan begränsa resultatet.

Även kommuner med överskott av bostäder har anledning att överväga om det inte finns behov av boendepanering, bl.a. för hur man skall tillgodose behovet av bostäder för särskilda grupper och hur överskottet av bostäder skall hanteras. Bland de kommuner som antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen finns några som diskuterat följande: Vilken utveckling är det som eftersträvas? Vilka är målen med bostadsutbyggnaden? Överensstämmer utbudet med efterfrågan och behov? För att kunna besvara dessa frågor har man arbetat med att som ett första steg ta fram underlag och göra kartläggningar om nuläge och förväntad utveckling avseende befolkning, bebyggelse, m.m. Detta inledande arbete leder sedan fram till att man sätter upp lokala mål om vad som bör uppnås, vilka medel som ska användas och hur man ska gå till väga. Här går övrig samhällsplanering och boendepanering ofta hand i hand.

Det är 14 kommuner i länet som under pågående mandatperiod antagit riktlinjer i någon form, oftast i ett bostadsförsörjningsprogram (läget per 1 juni 2009). Strömstad har antagit riktlinjer som enligt Länsstyrelsens bedömning är av enklare slag. I Sotenäs uppges arbete pågå medan Lysekil, Tanum och Munkedal för närvarande saknar antagna riktlinjer.



---

### 3.3.6 Temaboende

Landsbygdsutveckling tenderar som planeringsfråga generellt att vara mer oprecis och oförutsägbart än tätortsutveckling. Tätortsutveckling har oftast sin utgångspunkt i en kommersiell drivkraft genom dess läge invid större kommunikationsnoder (historiskt vägkorsningar / vattendragmöten) och successivt genom dess befolkningsökning (större underlag för näringsliv, service, kultur mm) – en självgenererande spiral.

En utveckling på landsbygden är i mycket högre grad beroende av enskildas initiativ och drivkraft med utgångspunkt i och attraktion genom de lokala värden som platsen erbjuder. För att understödja en landsbygdsutveckling som en motvikt till de starkare kommersiella intressena kring tätorterna, som i ett längre perspektiv kan bidra till en utarmning av landsbygden, behövs kommunala och regionala stödinsatser och planeringsförmåner.

#### Landsbygdens attraktionskraft

Människan på landsbygden måste vara i centrum, hennes närmiljö och sociala livsbetingelser måste vara så förmånliga, attraktiva och långsiktiga att hon väljer att stanna, återvända eller nyinflytta.

#### Kulturlandskapet

Landsbygden - landet – har i sig en inneboende attraktionskraft för många människor, kanske särskilt för människor som själva vuxit upp på landet. En stor del av attraktionen är de kulturpåverkade miljöerna med bebyggelse kring åker- och betesmark, blandat med skog och sjöar. Viktiga planeringsinsatser för denna kraft ligger i vårdandet av de öppna landskapen, den fria allemansrätten och goda kollektiva kommunikationer.

#### Byarna

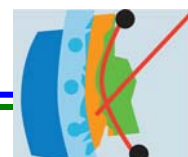
Den sociala byn med mötesplatser för innevånarna och en välbevarad och omhändertagen bebyggelse och omgivning kan vara drivkraft för människor med gemensamma intressen, t ex för häst, odling, jakt, fiske- eller helt enkelt bygemenskap.

#### Naturen

Naturen är en gemensam nämnare för all attraktionskraft på landsbygden. Tillgången till sammanhängande områden med mer eller mindre orörd natur är ett värdefullt komplement till den mer kulturpåverkade naturen.

#### Hästen

Sverige är Europas näst hästtätaste land, räknat i antalet hästar per invånare. Bara Island ligger före. Och intresset för hästar ökar hela tiden. När småjordbruk läggs ner kan gårdarna göras om till stall och hästhagar. Hästen tycks mer och mer ta över kons roll som upprätthållare av det öppna landskapet och hagmarker. Det ökande hästintresset skapar på sikt ett ökat planeringsbehov för landets kommuner, för att hantera frågor som omgivningspåverkan, hästnära boende, riskfaktorer och inte minst ridvägar – en källa till konflikter mellan ridande och övriga trafikanter – mellan häst och människa – men också möjligheter till nya upplevelsevägar.



---

## Stranden

En av många faktorer, men en som ofta har en avgörande betydelse för människors val av plats, är möjligheten till ett strandnära boende, en strandnära näringsetablering eller ett strandnära fritidsutövande. Genom den nya lagstiftningen kring ett differentierat strandskydd ges kommunerna möjlighet att peka ut områden med lättnader i strandskyddet (LIS- områden) där detta ska vara enklare att förverkliga.

*Några exempel på boende vid en sjö hämtat från ”Strandnära boende för landsbygdsutveckling – ett pilotprojekt inom leader Blekinge, medvind på landsbygden”, Sweco, Karlskrona 2009-05-24.*

Ekoby eller hästgård. En ekoby karakteriseras först och främst av stor hänsyn till natur och miljö. Andra karakteristiska drag är strävan efter slutna kretslopp, användning av naturliga byggnadsmaterial och gemensamhetsanläggningar, särskilt odling. En ekoby i ett strandnära läge kan vara allt från ett par hus till ett större planlagt område.

En hästgård är typiskt en gård för en familj med hästintresse. En variant som har gemensamma drag med ekoby är hästgårdar med gemensamt stall och kanske ett ridhus.

Egen sjö - En ensam villa eller gård vid en sjö är en möjlighet som kan komma i fråga i vissa fall. Byggs det intill en befintlig fastighet med byggnad så är det ett särskilt skäl i den nya strandskyddslagen. Ligger det inom ett LIS-område i kommunens översiktsplan så skall prövningen gå snabbare.

## 3.4 Exempel på styrmedel mot helårsboende från våra grannländer

I detta avsnitt redogörs kort för de styrmedel mot helårsboende som finns i våra grannländer. För en mer ingående beskrivning, se bilaga 4.

### 3.4.1 Norge

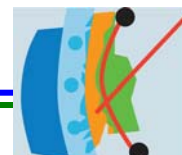
I Norge finns två lagar som används för att styra och kontrollera bebyggelsens utveckling och användning: ”Plan-og bygningsloven” (PBL) och ”Konsesjonsloven” (KL). Dessa är självständiga regelverk som fungerar oberoende av varandra. Många norska kustkommuner utnyttjar bägge lagstiftningarna i sin strävan att säkerställa helårsboende i områden attraktiva för fritidsboende och för att reglera önskad omvandling av helårshus till fritidshus och fritidshus till helårshus.

### 3.4.2 Danmark

I Danmark kan användningen av en fastighet för helårs- respektive fritidsbruk regleras i Planloven (plan- och bygglagstiftning), genom att införa villkor för användningen i ”tinglysning” (lagfart) samt i ”Boligreguleringsloven”. Planlagstiftningens möjligheter är de som används mest (Glesbygdsverket 2001, sid. 42)

### 3.4.3 Åland (Finland)

Åland har en särställning i Finland genom ett visst självstyre. Detta regleras i Självstyrelselag för Åland som bl.a. ger Åland rätt att stifta egna lagar. Sedan 1952 finns s.k. ”Åländsk



---

hembygdsrätt” inskriven i Självstyrelselagen (Kap 2). De som omfattas av hembygdsrätt har rätt att rösta i val, är valbara till politiska uppdrag, får bedriva näringsverksamhet samt har rätt att förvärva fast egendom på Åland. Syftet med hembygdsrätten är, enligt Ålands landskapsregering, att vara en garant för att ”rätten att fatta beslut i den för självstyrelsen viktiga frågor tillkommer ålänningarna själva /.../ att hålla Åland enspråkigt svenskt samt hålla marken i åländsk ägo” (Ålands Landskapsregering 2009). I Jordförvärvslag för Åland stadgas att i princip bara den som har hembygdsrätt får förvärva egendom.

## 4 Omvärldsanalys

### 4.1 Vad finns det för trender generellt i omvärlden när det gäller boende?

Detta avsnitt är ett försök att sammanfatta kunskapsläget vad gäller flyttmönster och inte minst inflyttning till tätortsnära landsbygd och vad som är attraktivt för dem som väljer att bosätta sig på landsbygden.

#### 4.1.1 Generella flyttmönster

Ungdomar är mest flyttbenägna och flyttar huvudsakligen längre sträckor och då till större städer.

Medelåldersgenerationens val av boende är en fråga om val av livsstil. Påfallande många i denna generation föredrar att bo på landsbygden. Flyttningarna är i huvudsak lokala, dvs. inom samma kommun.

I synnerhet i åldersgruppen 40-64 år flyttar fler till landsbygden än vad som flyttar därifrån.

Gruppen äldre, över 65 år, flyttar från landsbygd och glesbygd in till tätorter, flyttar lokalt (Glesbygdsverket 2001, s 96-97)

En SIFO-undersökning från 1999, genomförd på uppdrag av Glesbygdsverket, visar att fler skulle vilja bo på landsbygden än vad som gör det idag. Idag bor ca 12% på landsbygden medan ca 17% skulle vilja bo på landsbygden.

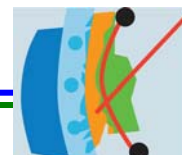
De långväga flyttningarna har minskat kraftigt. Beror på den ökade förvärvsfrekvensen hos kvinnor. Möjligheterna att finna en ny lokal arbetsmarknad som tillgodoser bådadas behov har minskat.

Fler väljer att bosätta sig utanför städerna idag än tidigare.

I en studie av motiven till flyttning över kommungräns framkom att en tredjedel angav arbetsmarknadsskäl, en fjärdedel ändrade familjeförhållanden, en femtedel angav önskemål om byte av bostad.

Det är viktigt att förstå individuella faktorer och motiv. Värderingar och värderingsförändringar – avgörande för flyttningsbesluten.

Ett svar på frågan om hur kommuner kan öka sin inflyttning: Man måste försöka hitta de personer som är flyttbenägna!



---

Det sker en betydande inflyttning till tätortsnära landsbygd men den pågår i det tysta och drunknar i alla larmrapporter om flyttlassen som rullar mot städerna.

Motiv till att flytta – erfarenheter från fallstudie av 6 inflyttningsrika bygder:

(Stämmer väl med annan forskning som genomförts kring motiv för att flytta till landsbygden)

- komma nära naturen, vistas utomhus
- man är trött på jäkt och stress och vill ha livskvalitet, lugn och en förändrad boendemiljö
- trygghet – såsom att aldrig behöva låsa bilen
- hemlängtan, i vissa områden finns en stark tradition av att människor har en dragning till hemorten
- man vill få utrymme för verksamheter, att ha tillgång till verkstad där man kan vara avskild och föra oväsen
- man vill få utrymme för djur, sällskapsdjur
- att husen är billiga framkommer i alla områden – samtidigt är man medveten om fördyrande levnadsomkostnader – ökade kostnader för transporter

(Johansson & Stenbacka 2001, sid 15-16)

Tidigare studier visar att ekonomin sällan anges som skäl för flyttning till landsbygden. ”Låga priser” på hus – innebär inte automatiskt att boendekostnaden sjunker – men man får mer för pengarna. Hus och mark istället för lägenhet eller radhus. Längre resor – ekonomin blir densamma. Inte priserna som lockar – däremot det man kan få för en specifik summa pengar.

De områden som studerats har relativt låg servicenivå. Man ställer in sig på de förhållanden som gäller. ”Man åsidosätter viss bekvämlighet men vinner en massa annat”. ”Man vet vad som finns och får planera för detta” (Johansson & Stenbacka 2001).

De inflyttningsrika bygderna har inte innehållit några unika eller exceptionella attraktionsvärden (vilket innebär att de flesta gles- och landsbygder har potential att bli inflyttningsrika).

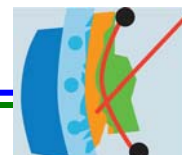
Bromsa serviceavvecklingen – centralt för att skapa förutsättningar för boende och verksamheter i gles- och landsbygd. Utveckla småskaliga och sektorssamordnade lösningar där stordriftsfördelar ersätts med samordningsfördelar.

Bostadspolitiken och kommunikationspolitiken är viktiga för att skapa förutsättningar för inflyttning. Vissa åtgärder måste genomföras på statlig nivå och andra på kommunal nivå.

*”Slutligen är det viktigt att man ökar medvetenheten om landsbygdsinflyttarnas betydelse, i synnerhet i den kommunala planeringen. Att föra en dialog med de egna inflyttarna är sannolikt den bästa metoden för att analysera områdets attraktivitet och för att hitta hindren mot och möjligheterna till att rekrytera ytterligare inflyttare. Hos denna grupp finns förmodligen den största källan till att tillvarata landsbygdens resurser för att öka den nödvändiga inflyttningen”* (Glesbygdverket 2001, sid 130, Årsbok 2001)

#### 4.1.2 Livsstilsinvandring

Det sker en invandring till Sverige från gamla EU-länder – Holland, Tyskland och Polen. Personer från dessa länder flyttar i högre grad till glesbygd och landsbygd. Det lokala



---

arbetsmarknadsutbudet spelar mindre roll. Kan stå på egna ben och skapa sig sin egen försörjning. Egenföretagande tycks vara en betydande strategi i dessa invandrares försörjningsstrategier – framförallt kopplat till gles- och landsbygdens resurser.

Denna frivilliga invandring till Sveriges gles- och landsbygder är ett relativt nytt fenomen – fanns ej för 15 år sedan. Svensk gles- och landsbygd ses som en tillgång för européer. (Glesbygdsverkets årsbok 2008, s 46-52)

En stor del av Hollands befolkning kan tänka sig att emigrera. År 1998 utvandrade 10 000 personer, år 2006 utvandrade cirka 130 000 – den högsta siffran på 50 år och det har ökat ytterligare de senaste åren. Holland är ett av världens mest tätbefolkade länder – 400 inv./km<sup>2</sup> (storstadsområden 1100 inv./ km<sup>2</sup>) jämfört med Sveriges 21 inv./ km<sup>2</sup>. Orsaker till emigration är: överbelastad infrastruktur, höga boendekostnader, trafikproblem, trängsel, kriminalitet m.m. Varannan holländare har någon gång funderat på att emigrera. Utvandringsländer är: 1. Kanada, 2. Australien, 3. Skandinavien (Sverige populärast). Värmland tycks locka flest. Holländarna vill driva företag (camping och landsbygdspensionat står högt på listan). Önskar slå sig ner nära vattendrag. (Artikel ur Grus och Guld 5 2007)

## 4.2 Spaningar från kustzonsprojektets omvärldsanalys

Inom ramen för kustzonsprojektet genomfördes i januari 2008 en omvärldsanalys i avsikt att identifiera trender i omvärlden som påverkar attraktiviteten i norra Bohuslän och användningen av mark och vatten. Vi vill lyfta fram följande spaningar som relevanta för denna rapportens frågeställningar. Samtliga omvärldsspaningar från seminariet i januari 2008 finns dokumenterat i en separat rapport från kustzonsprojektet.

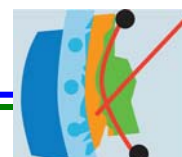
Ökad rörlighet och förändrade mentala och fysiska gränser

Rörligheten i samhället ökar. Under de senaste 20 åren har arbetspendlingen fördubblats. Boendet värderas allt högre och människor är villiga att pendla för att kombinera arbete med drömbostaden. Människor rör sig längre sträckor i vardagen både för att arbeta och för att roa sig på fritiden. Norra Bohusläns strategiska geografiska position mellan de två ekonomiska naven Oslo och Göteborg kommer att stärkas ytterligare när E6:an står klar och de tidsmässiga avstånden minskar. Denna fortsatta regionförstoring gör det än attraktivare att bo och verka i norra Bohuslän.

Transportfrågor kommer att ha fortsatt stor betydelse. Ökad rörlighet där en majoritet av resenärer och arbetspendlare färdas med bil ökar koldioxidutsläppen. Efterfrågan på kollektiva resmöjligheter kommer att tillta. En förändring av människors fysiska och mentala gränser kan innebära att befintliga administrativa gränser upplevs som förlegade. Detta kan innebära ökade krav på samverkan över administrativa gränser som kommungränser och nationsgränser men även mellan olika aktörer inom den offentliga sektorn.

Förändrade semestervanor

Semestervanor och fritidskonsumtionen ökar och förändras i sin karaktär. Detta måste besöksnäringen och berörda kommuner förhålla sig till. Om den förändrade efterfrågan inte





---

beaktas går vi miste om potentiella intäkter, detta kan även leda till att besökare väljer att åka någon annanstans där de får sina krav tillgodosedda. Om efterfrågan från besökare tillgodoses till varje pris finns en uppenbar risk för en överexploatering av mark och vatten som hotar de värden som besöksnäringen baseras på. Ostörda naturområden kan bli en bristvara. Samtidigt kommer det att växa fram ett tydligare behov av att bevara/utveckla ostörda områden. Trenden med ökad besöksturism från södra Europa sommartid kan komma att förstärkas vid ett varmare klimat.

Ett alltmer individorienterat samhälle

Det svenska samhället har utvecklats från ett mer kollektivt samhälle till att bli mer individorienterat. Trenden visar sig bland annat i ett ökat privat nyttjande av kustremsan. Marken och vattnet är privat ägt sedan lång tid. Det är således inte ägandet som privatiseras utan användningen av mark och vatten. Förr var marken i kustsamhällena utmarker och impediment till jordbruksfastigheter och man såg inte något odlingsvärde i marken. Men marken användes av de marklösa fiskarna. Vattnet betraktades som allmänt och alla kom till vattnet. Idag har fastigheter styckats av och friköpts och nu vill fastighetsägaren ha marken för sig själv. Sjöbodar och strandfastigheter stängs in och stora uteplatser, blomkrukor med mera gör att användningen upplevs som privat. Konflikter mellan delårsboende, helårsboende och kommunen uppstår. Denna typ av konflikter präglas av en obalans mellan aktörerna, kommunen upplever sig som resurssvag gentemot de många gånger ekonomiskt resursstarka delårsboende.

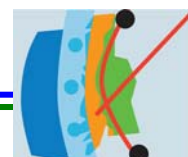
En åldrande befolkning med allt sämre tillgång till sjukvård

Vi står inför en demografisk utmaning. I och med att fyrtiotalisterna går i pension kommer kraven på välfärdssektorn öka sakta men säkert. Välmående unga nyblivna pensionärer gör att effekterna inte blir så stora på kort sikt. Men på längre sikt när de närmar sig 80-årsåldern kommer de att kräva mycket vård och omsorg samtidigt som den arbetsföra befolkningen relativt sett blir mindre. Kostnaderna för vård och omsorg kommer att öka dramatiskt. Detta kommer att kräva effektivisering och omprioritering inom den offentliga sektorn. Långa avstånd till vårdinrättningar, sjukvård kan göra att norra Bohuslän upplevs som ett mindre attraktivt område att bosätta sig och medför sämre service för invånarna i norra Bohuslän. Det kan leda till att sjukdomar förvärras och ökade ohälsokostnader. I framtiden kommer det att bli allt viktigare att hålla pensionärerna pigga och friska så länge som möjligt. Folkhälsoarbete kommer allt mer att bli en strategisk fråga.

## 5 Analys - Hur får vi fler att bli helårsboende i norra Bohuslän?

Beskrivningen av boendeutvecklingen visar att trots kommunala styrförsök så går trenden mot att en allt större andel av bostadsbeståndet i norra Bohuslän används som för delårsboende. Målsättningen om bibehållen eller ökad helårsbefolkning kräver fler aktiva åtgärder för att kunna uppnås.

Erfarenheter från genomförda undersökningar bland nyinflyttade, delårsboende samt dialog med samhällsföreningar visar att följande är viktigt för att helårsboende i norra Bohuslän ska



---

vara attraktivt: rimlig boendekostnad, tillgång till basservice – offentlig och kommersiell, livsmiljön och bostaden, närhet till naturen inom gångavstånd från bostad, goda kommunikationer kopplat till vardagsaktiviteter, bland annat pendling, tillgång till båtplats inom rimligt avstånd, kultur- och fritidsutbud.

Samhällsföreningarna pekade även ut en rad strategier ut som de anser skulle kunna användas för att öka andelen helårsboende: samarbete mellan kommunerna och samhällsföreningar, samverkan/allianser mellan olika bygder i området samt aktivt arbete för att bilda opinion för att få till stånd förändrad lagstiftning som gör det lättare att styra mot ökat helårsboende.

Bibehållen offentlig och kommersiell servicenivå i kustområdet förutsätter att den helårsboende befolkningen inte minskar, helst att den ökar.

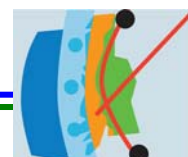
Med nuvarande lagstiftning kan kommunen inte styra om nya bostäder används för helårsboende eller inte. I upplåtelseformerna hyresrätt och kooperativ hyresrätt finns dock möjligheten att ange krav på att hyresgästen ska vara folkbokförd på adressen. Detta ger kommunen möjlighet att i egenskap av fastighetsägare ställa sådana krav. Denna regel tillämpas av ett flertal kommunala bostadsbolag.

Nästan samtliga hyresrätter som finns i norra Bohuslän är i flerbostadshus. Friliggande bostäder och marklägenheter med egen trädgård är nästan undantagsvis bostadsrätt eller äganderätt. Många som efterfrågar helårsbostäder vill ha villaboende men det är främsta villaboendets kvaliteter såsom självbestämmande och egen trädgård man är ute efter.

I områden med hög efterfrågan på fritidsbostäder är alltså utmaningen att kunna erbjuda nya bostäder för helårsboende i fler former än hyresrätt i flerbostadshus. Exempel på detta kan vara: hyresrätt som markbostad med trädgård, friliggande villor med hyresrätt, kooperativ hyresrätt.

Ett annat sätt att stärka helårsboendet är att uppmuntra omvandling åt andra hållet, dvs. att fritidshus förbättras och byggs till för att ge möjlighet till helårsbruk. Flera kommuner har genomfört ett antal planändringar för gamla fritidsplaner som ger kraftigt ökade byggrätter. Detta har fallit väl ut och andelen helårsboende i dessa områden har ökat.

Ett annat sätt att få fler helårsboende är att i den kommunala planeringen prioritera nya bostäder i anslutning till befintliga områden med hög andel helårsboende. Detta bygger på antagandet att efterfrågan på fritidshus i sådana lägen skulle vara så pass begränsad att en rimlig andel av de nya husen blev helårsbostäder. Erfarenheten från de senaste tio åren är att efterfrågan på fritidshus i vissa områden har ökat så pass att det blir få eller inga helårsboende. Det är så många som efterfrågar fritidshus i norra Bohuslän att tillskott av nya bostäder har en försumbar påverkan på prisbilden för befintliga hus.



## 6 Framtidsscenarier

För att levandegöra hur olika kommunala strategier skulle kunna påverka befolkningsutvecklingen har tre scenarier skisserats. Dessa skiljer sig främst åt genom graden av styrning som kommunerna använder.

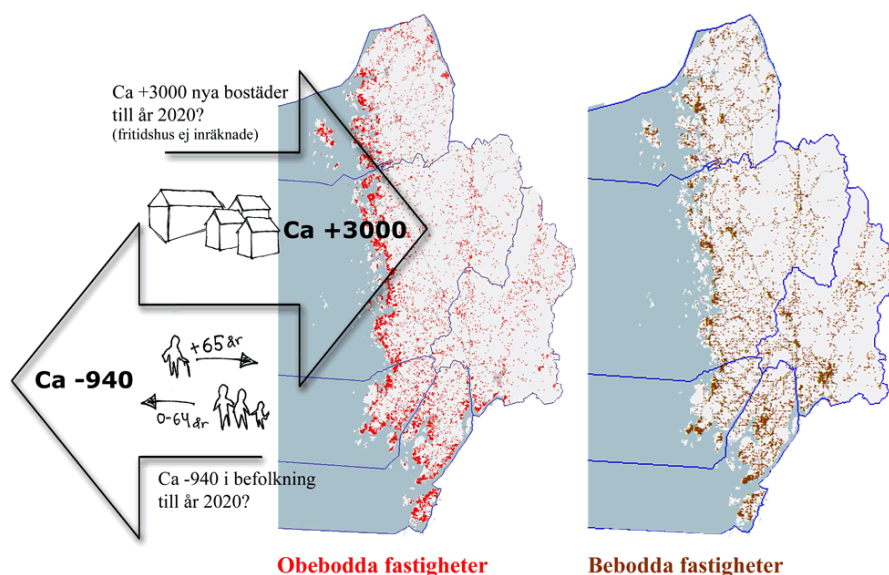
### Grunddata för scenarierna

Idag uppgår antalet boende i de fem kommunerna till knappt 58000. Det totala bostadsbeståndet var 2008 c:a 44500 varav cirka 31000 (70 procent) i småhus och lägenheter. Fortsätter nuvarande trend (1975 till 2005) kommer bostadsbeståndet 2020 att vara ca 48000 varav c:a 34000 (70 procent) i småhus och lägenheter.

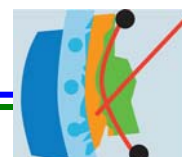
Det sammanlagda antalet bebodda och obebodda fastigheter uppgår idag till drygt 32600, varav cirka 15600 är bebodda och 17000 är obebodda (lantbruksenheter och hyreshusenheter ej inräknade). I de fem kommunerna är därmed i snitt 48% av fastigheterna bebodda.

Det bör tilläggas att andelen helårsboende är högre i flerbostadshusen än i småhusen och fritidshusen. Totalt sett finns idag 9300 bostäder i flerbostadshus i de fem kommunerna.

En översiktlig sammanställning har gjorts i december 2009 av pågående detaljplaner för bostäder, med inriktning på helårsboende. Samtliga detaljplaner som har fått tillstånd att påbörjas har medräknats. Sammantaget omfattar kommunernas pågående detaljplaner cirka 3500 nya bostäder, varav ungefär hälften i lägenheter och hälften i småhus, se [tabell på sidan 9](#). Denna siffra överstiger de c:a 3000 bostäder som skulle byggas fram till år 2020 enligt trenden 1975 till 2005. Därutöver tillkommer bostadsplaner som ännu inte har påbörjats, men som blir klara senast 2020.



Figuren ovan: Nuvarande trend (1975 till 2005) för bostadsbyggandet framräknad till år 2020 samt VG-regionens befolkningsprognos för samma period. Underlagskartorna är framtagna av L. Mossfeldt (Chalmers) och visar bebodda respektive obebodda fastigheter år 2007.



---

## Scenario 1 - Ingen eller sporadisk styrning: (fortsätta som idag)

### Utvecklingstrend

#### Befolknings- och bostadsutveckling

Befolkningsutvecklingen fortsätter i enlighet med Västra Götalandsregionens prognos. Prognosen visar en befolkningsminskning med ca -940 personer fram till 2020 i de fem kommunerna i norra Bohuslän, vilket motsvarar ca knappt -2 %. Minskningen av antalet personer inom arbetsförålder uppgår dock till hela 2700 personer. En tydlig befolkningsökning sker i åldersgruppen +65 år medan övriga åldersgrupper minskar i samtliga kommuner, fränsett Strömstads kommun där en liten ökning sker i åldersgruppen 20-64år.

Om bostadsutvecklingen fortsätter enligt trenden mellan år 1975 och 2005 byggs sammanlagt ca 300 bostäder per år (ca 150 småhus/100 lgh/50 fritidshus) fram till år 2020.

Detta innebär att ca 3000 bostäder (som inte är avsedda att vara fritidshus) kommer att byggas mellan år 2008 och 2020, fördelat på ca 1800 småhus och ca 1200 lägenheter. Samtidigt som befolkningen minskar med 941 personer totalt sett i de fem kommunerna under samma tid.

Mellan år 2008 och 2020 innebär detta en ökning av det totala bostadsbeståndet med drygt 12 %, samtidigt som befolkningen minskar med knappt 2 %. Det ökande bostadsbeståndet i relation till den sakta minskande befolkningen ger en ständigt ökande andel delårsboende.

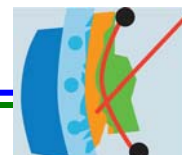
#### Planeringsstrategi för bostadsbyggande/Styrning

Fokus ligger på att få fram så många attraktiva bostäder som möjligt. Attraktivitet definieras i princip som liktydigt med havsutsikt. I övrigt sker ingen nämnvärd styrning eller strategisk planering för att öka andelen helårsboende.

#### Framtidsbild

*Merparten av de bostadsplaner som tas fram ligger i lägen med havsutsikt, då detta är det som bedöms mest attraktivt. Successivt sker en förändring av tidigare relativt orörda naturlandskap vid kusten till bostadsområden med en förhållandevis gles struktur, vilket på sikt har en negativ effekt för norra Bohusläns attraktionskraft för besökare. Nationallandskapet som är beskrivet och skyddat i Miljöbalkens 4 kapitel benämnt som Obrutna kusten påverkas även det på sikt negativt av denna successiva förbrukning av naturlandskapet.*

*Tillgången på kapitalstarka köpare som efterfrågar delårsbostäder är fortsatt så stor att priserna på dessa bostäder (både byggbara tomter och befintliga bostäder) ligger kvar på en mycket hög nivå, vilket ger en brist på bostäder som är prismässigt tillgängliga för en stor grupp av befintliga och potentiella invånare. Detta förstärker utvecklingen av en ökad andel av befolkningen som tillhör åldersgruppen +65 som redan har delårsbostad i norra Bohuslän eller som via försäljning av hus på annan ort har råd att köpa en bostad. Utvecklingen förstärker även befolkningsminskningen i övriga ålderskategorier. Minskningen av personer i arbetsför ålder (-2700 mellan år 2008-2020) gör sig på sikt allt mer kännbar för kommunernas demografi och ekonomi.*



---

*Underlaget för åretruntbaserad offentlig och kommersiell service samt för kollektivtrafiken minskar i takt med befolkningen. Till slut når allt fler verksamheter den kritiska gräns då underlaget under lågsäsongen är för tunt för att fortsätta. När grundläggande samhälls-service försvinner ner minskar attraktiviteten för alla. Det ökade antalet delårsboende ökar dock underlaget men även behovet av samhällsservice till deltidsinnevånarna ökar. Detta utan att skatteunderlaget ökar.*

*Det fortsatta byggandet innebär på sikt behov av mer eller mindre dyra investeringar i kommunens VA-system behov uppstå både vad det gäller tillgång och distribution av invatten och behov av reningsanläggningar för avloppsvatten. Detta oavsett om bostäderna blir helårs- eller delårsbostäder och oavsett om skatteunderlaget ökar eller inte.*

*Ökade bostadspriser, ökade säsongsvariationer och ökande andel köpstarka delårsboende påverkar även priserna för säsongsbundna tjänster, t.ex. båtplats/båtupptagning. Detta gör även dessa tjänster mer och mer svårtillgängliga för mindre köpstarka grupper i samhället.*

*Omvandlingen av befintliga bostäder från helårsbostäder till delårsbostäder fortsätter ske, framförallt i de attraktiva havsutsiktsslägena samt i kustsamhällenas pittoreska kulturmiljöbebyggelse. Samtidigt flyttar en ökande andel av de personer som redan har en delårsbostad i någon av kommunerna hit. Främst är det personer i åldersgruppen 65+ som blir permanent boende i sin fritidsbostad.*

Den utveckling som har skisserats i scenario 1 följer inte de riktlinjer från kustzonsprojektet som under hösten 2009 har antagits av respektive kommunfullmäktige i de fem kommunerna. Detta gäller bl.a. värnandet om natur- och kulturlandskapets värden, tillgängligheten till natur i strandnära områden samt målet om levande kustsamhällen.

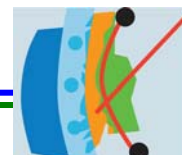
## Scenario 2 - Viss styrning

### Utvecklingstrend

Mål/Vision för befolknings- och bostadsutveckling:

- Oförändrad balans mellan helårsboende/delårsboende.
- Bromsad minskning av åldersgruppen 20-64.
- Något minskad men mer kvalitativ utbyggnadstakt med fokus på attraktionskraften och tillgängligheten för helårsboende. Fokus på behov och attraktionskraft för dels den ökande åldersgruppen +65 och dels för att attrahera de minskande åldersgrupperna 20-64 och 0-19.

Detta kan t.ex. innebära en successivt minskad andel bebodda fastigheter vilka idag utgör ca 48% av fastigheterna samtidigt som det byggs fler hyreshusenheter av olika slag, d.v.s. både i flerbostadshus och friliggande/marklägenheter samt fler livsstils-/temaboenden i inlandet.





---

Den tätortsnära landsbygden är nationellt sett ett av de kategoriområden som idag har en ökad inflyttning. Eftersom stora delar av de fem kommunerna utgörs av landsbygdsområden så arbetar kommunerna för utveckla boenden som tar tillvara och förstärker de kvalitéer som landsbygden kan erbjuda på ett långsiktigt hållbart sätt. Detta sker bl.a. genom utvecklande av temaboenden i väl valda lägen, riktade till olika grupper ([se sidan 15-17](#)). Det sker idag även en invandring till Sverige från gamla EU-länder – såsom Holland, Tyskland och Polen. Personer från dessa länder flyttar i högre grad till glesbygd och landsbygd. Det lokala arbetsmarknadsutbudet spelar mindre roll för dessa grupper som kan stå på egna ben och skapa sig sin egen försörjning. Egenföretagande tycks vara en betydande del av dessa invandrades försörjningsstrategier – framförallt kopplat till gles- och landsbygdens resurser.

#### Planeringsstrategi för bostadsbyggande/ Styrning

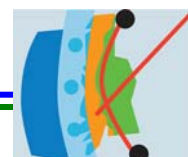
Innan uppstart och framtagande av nya detaljplaner för bostäder så görs en bedömning av planens förutsättningar för att bostäderna faktiskt ska bli helårsbostäder mot bakgrund av planens läge, utformning, innehåll etc. Utifrån detta görs en bedömning av behovet av att använda styrmedel för att trygga/främja helårsboende samt en redovisning av vilka tillgängliga styrmedel som kan vara aktuella.

För att öka konkurrenskraften vad gäller att attrahera nya kommuninvånare, gentemot mer storstadsnära kommuner, så läggs stor vikt vid planläggning på att utforma områden och deras innehåll på ett attraktivt lokalt anpassat sätt, även om det inte innebär havsutsikt. För att göra detta har kommunerna tagit fram ett genomarbetat och uppdaterat underlag av vilka speciella kvalitéer som utöver havsutsikt anses som attraktiva och viktiga för de som önskar bygga hus eller bosätta sig på liknande platser. Fokus ligger dels på att ta fram lämpliga bostäder för den snabbt ökande gruppen kommuninvånare i ålder +65 i lägen nära offentlig och kommunal service och dels att ta fram bostadsområden som är både tillgängliga (prismässigt och lägesmässigt) och attraktiva för åldersgruppen 20-64.

I den översiktliga planeringen läggs stor fokus på att planlägga nya områden för bostäder och verksamheter på ett sätt som kan bidra till att öka andelen helårsboende. I de mest kustnära lägena innebär detta en mer restriktiv hållning än tidigare, samtidigt som man aktivt söker och identifierar områden som har andra attraktiva kvalitéer.

Kommunerna arbetar aktivt med att få fram hyresrätter i attraktiva lägen och i olika former, t.ex. både i flerbostadshus och i markbostäder med trädgård. Hyresrätterna bör ägas av ett kommunalt bostadsbolag eller lokal bostadsstiftelse med klart uttalat syfte att tillhandahålla helårsbostäder. Kommunerna arbetar även aktivt med att främja bildandet av lokala bostadsstiftelser.

Samtliga kommuner har upprättat ett bostadsförsörjningsprogram med fokus på att vända den negativa befolkningsutvecklingen i åldersgrupperna 0-19 och 20-64. Samtidigt behöver bostadsbeståndet tillgodose behov hos den växande åldersgruppen +65. Bostadsförsörjningsprogrammen har även förankrats på mellankommunal nivå för att de skall kunna bidra till att främja en god utveckling norra Bohuslän som helhet.





---

För att bryta den oroväckande befolkningsutvecklingen börjar kommunerna även att arbeta med att stärka livsstilsinvandring. Kommunerna arbetar därför med att analysera och marknadsföra kommunerna på utländska marknader.

#### Framtidsbild

*Det byggs och planeras något färre antal bostadsenheter per år än det gjorde mellan 1975 och 2005. Dock blir de bostäder som byggs i något större utsträckning helårsbostäder. Koncentrationen av ny bostadsbebyggelse sker fortfarande i kustzonen, men inte alltid i de mest exponerade havsutsiktsslägena. Fortfarande byggs en hel del bostäder med havsutsikt i exponerade lägen, för att trygga en högre andel helårsboende tillämpas dock ofta hyresrätt som upplåtelseform för hela eller delar av de nya bostadsområdena.*

*Till följd av att detta blir en större andel av de bostäder som byggs tillgängliga för normalinkomsttagaren som önskar flytta hit eller bo kvar. Eftersom det lagts större fokus på att identifiera vilka kvalitéer som efterfrågas av potentiella helårsboende i åldersgruppen 20-64 så lyckas kommunerna bromsa upp minskningen av befolkningen i denna åldersgrupp, delvis också på grund av en livsstilsinflyttning både från övriga delar av landet och från andra länder. Detta är även på längre sikt till fördel för en eventuell positiv befolkningsutveckling, då antalet barnfamiljer inte minskar i samma takt som nuvarande prognoser antyder.*

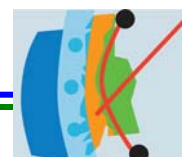
*Den något lugnare utbyggnaden i de mest exponerade lägena gör att naturlandskapets värden vid kusten i större uträkning kan bevaras, vilket bidrar till att bibehålla Bohuskustens attraktivitet för besökare och fastboende. Till följd av att planer i något större utsträckning inte lokaliseras i havsutsiktsslägen samt att avtal, styrning av upplåtelseformer etc. tillämpas för att trygga helårsboende där det bedöms vara nödvändigt minskar tillgången på nya "delårsbostäder" med havsutsikt, vilket kan tänkas driva upp priserna något på dessa. Ökningen av antalet nya delårsboende kan eventuellt tänkas avta något till följd av detta, detta sker dock till förmån för nya helårsboende.*

*Omvandlingen av befintliga bostäder från helårsbostäder till delårsbostäder fortsätter ske, framförallt i de attraktiva lägena med havsutsikt samt i kustsamhällenas pittoreska kulturmiljöbebyggelse. Dock flyttar samtidigt en ökande andel av de personer som redan har en delårsbostad i någon av kommunerna hit. Främst är det personer i åldersgruppen 65+ som blir permanent boende i sin fritidsbostad.*

*Takten på bostadsbyggandet fortsätter dock vara betydligt snabbare än befolkningsutvecklingen, vilket gör att den totala andelen delårsbostäder ändå fortsätter att öka.*

*Även om det inte sker någon betydande ökning av helårsbefolkningen så är denna ökning ett viktigt tillskott till underlaget för befintlig samhällsservice och kollektivtrafik.*

Den utveckling som har skisserats i scenario 2 följer inte de riktlinjer från kustzonsprojektet som under hösten 2009 har antagits av respektive kommunfullmäktige i de fem kommunerna. Detta gäller bl.a. frågan om natur- och kulturlandskapets värden och målet om levande kustsamhällen.



---

## Scenario 3 - Aktivare och starkare styrning

### Utvecklingstrend

Mål/Vision för befolknings- och bostadsutveckling:

- Ökad andel helårsboende.
- Ökning av befolkningen i samtliga kategorier.
- Klart minskad utbyggnadstakt av bostäder som med stor sannolikhet blir delårsbostäder men ökad utbyggnadstakt på bostäder som med säkerhet blir helårsbostäder.

Detta kan t.ex. innebära att både antalet och andelen bebodda fastigheter ökar, d.v.s. att mer än 48 procent av fastigheterna är bebodda år 2020 samtidigt som det byggs fler hyreshusenheter av olika slag, dvs. både i flerbostadshus och friliggande/marklägenheter och fler livsstils-/temaboenden i inlandet.

### Planeringsstrategi för bostadsbyggande/ Styrning

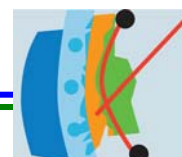
Vid alla planarbeten såväl ÖP, FÖP som detaljplan görs en helhetsbedömning av planens möjlighet för att öka andelen helårsboende (se punkten ovan). I de bostadsområden som pekas ut i ÖP/FÖP där trycket på delårsbostäder är stort ska endast bostadsbyggande medges om de garanteras bli helårsbostäder. Hänsyn tas även till den samlade konsumtionen av mark med liknande värden i norra Bohuslän och regionalt. I princip medges endast detaljplaner för bostäder och andra planer/åtgärder som med mycket stor sannolikhet kommer att bidra till ökat helårsboende. Detta säkerställs genom utnyttjande av styrmedel så som upplåtelseformer, avtal, lokalisering, målgruppsstyrda tema-/livsstilsboenden etc.

Kommunerna arbetar också aktivt/offensivt med att få till stånd en förändring i Plan- och bygglagen i syfte att det i detaljplaneringen skall gå att skilja på fritidsbostad och helårsbostad kopplat till folkbokföring.

Kommunen arbetar även aktivt med att förbättra kollektivtrafiken. Främst sker detta genom lokaliseringen av ny bebyggelse i anslutning till kollektivtrafikstråk, vilket ger tillskott till resandeunderlaget.

Samtliga kommuner har upprättat bostadsförsörjningsprogram med fokus på att vända den negativa befolkningsutvecklingen i åldersgrupperna 0-19 och 20-64 samt för att kunna tillgodose behov hos den växande åldersgruppen 65+. Bostadsförsörjningsprogrammen har även förankrats på mellankommunal nivå för att de skall kunna bidra till att stärka norra Bohuslän som helhet.

Kommunerna arbetar också offensivt med att söka ut och själva köpa och/eller planlägga markområden som bedöms ha goda förutsättningar att bli pris- och lägesmässigt tillgängliga bostadsområden för helårsboende. Kommunerna söker också aktivt samarbetsprojekt med privata exploatörer som vill bygga för helårsboende. I alla planer läggs stort fokus på att bedöma vilken målgrupp som man har behov att bygga för, med syftet att bromsa och vända befolkningsminskningen, speciellt inom åldersgruppen 20-64. Utformning och innehåll i planerna styrs av vad som bedöms attraktivt för denna målgrupp.



---

I de fall där kommunen inte äger mark används planbesked/planprövningstillstånd (d.v.s. planmonopolet) samt exploateringsavtal för att säkerställa att hela eller delar av bostadsområdet blir helårsbostäder.

En aktiv mark- och fastighetspolitik tillämpas också i delar av det befintliga fastighetsbeståndet och tillämpas i de delar av kustsamhällena som idag domineras av, eller successivt omvandlas till fritidsbostäder. Som en del i kommunens strategiska och långsiktiga planering identifieras de delar av tätorterna där målet är att upprätthålla och på sikt öka andelen helårsboende. I dessa delar tillämpas en aktiv mark- och fastighetspolitik där kommunen successivt förvärvar mark och byggnader som sedan upplåtes på ett sådant sätt att helårsboende säkras (exempelvis med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt).

#### Framtidsbild

*Tack vare egna och gemensamma ansträngningar har kommunerna lyckats vända den prognostiserade befolkningsutvecklingen. En viss befolkningsökning sker i samtliga åldrar även om gruppen 65+ fortsatt är den grupp som ökar mest.*

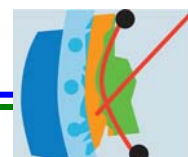
*Fördelningen av bostadsutvecklingen mellan kust och inland har jämnat ut sig en hel del.*

*Fortfarande byggs en del bostäder i havsnära lägen men de bostäder som byggs är dock mycket väl motiverade och olika styrmedel, upplåtelseformer, lokaliseringsprinciper, utformningar, etc. har använts för att främja helårsboende och/eller för att säkra att de nya bostäderna på annat sätt bidrar positivt till lokalsamhället som helhet. Detta bidrar även till att på längre sikt trygga norra Bohuskustens attraktivitet för besökare samt för nya och gamla invånare, både vad det gäller tillgängligheten till obebyggda naturlandskap, till kust- och vattenområden och till levande samhällen. Underlaget för kommersiell och offentlig service stärks för varje nyplanerat område vilket i sig även ökar attraktiviteten för samtliga grupper. Det förbättrade underlaget för kollektivtrafik ökar även möjligheten att röra sig inom samt till de fem kommunerna.*

*I inlandet har det byggts flera olika tema-/livsstilsboenden som tar till vara landsbygdens kvalitéer. Lokaliseringen av denna bebyggelse är dock strategisk och genomtänkt så att den bidrar till att stärka kollektivtrafikstråk och det utbud av service som idag finns på landsbygden.*

*Tack vare den lyckade strategiska planeringen från kommunernas sida har större delar av kommunerna blivit attraktiva och möjliga att bo kvar i eller flytta till även för åldersgruppen 20-64. Därför kan utbyggnadstakten av det totala antalet bostäder fortsätta ungefär enligt trenden mellan 1975 och 2005 utan att andelen delårsboende ökar. Befolkningen ökar och kanske har till och med andelen helårsboende sakta börjat öka igen.*

Den utveckling som har skisserats i scenario 3 följer de riktlinjer från kustzonsprojektet som under hösten 2009 har antagits av respektive kommunfullmäktige i de fem kommunerna.



---

## 7 Förslag till utveckling

Här följer förslag till framtida utveckling som formulerats av temagrupp Boende. Dessa förslag har presenterats i projektets slutfas och kommer därför att behandlas politisk först efter projekttidens utgång.

### 7.1 Fortsatt utredning

Projektet har inneburit en förbättrad kunskap inom många områden. Eftersom många av dessa kunskaper är en färskvara krävs fortsatt uppföljning av utfallet och ajourföring av statistik. Tydligast är behovet på följande områden:

- Fortsatt uppföljning av de verktyg för styrning som redovisas i kapitel 3. Kontakter med andra kommuner, organisationer och myndigheter för utbyte av erfarenheter
- Genom uppföljning av ett par typiska planområden utvärdera vilken den verkliga fördelningen av helårs/delårsboende har blivit. Urvalet bör göras så att tendensen på 5/10/15 år efter inflyttning kan avläsas. Kunskap om detta saknas idag.

### 7.2 Förslag till riktlinjer

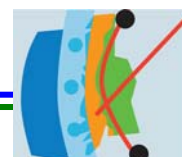
För att befintliga verktyg ska kunna styra mot ökat helårsboende krävs att kommunerna använder de befintliga verktygen såsom plan- och bygglagen, aktivt ägande, kommunala bostadsbolag och upplåtelseformer, på ett konsekvent sätt samt agerar gemensamt/enhetligt.

För att nå målet om ökad andel helårsboende bör kommunerna verka för följande:

- att kommunerna ska samordna sina resurser och processer kring översiktsplanearbete. (se avsnitt 8)
- att kommunerna aktivt ska samverka med samhällsföreningar och stödja bildandet av lokala bostadsstiftelser.
- att kommunerna ska ta fram strategiska planer för bostadsförsörjning och byggande med fokus på de åldersgrupper där befolkningen i nuläget minskar.
- att i alla fysiska planer (ÖP, FÖP, detaljplan) ska kommunerna göra en analys av möjligheten att främja helårsboende. I de bostadsområden som pekas ut i ÖP/FÖP där trycket på delårsbostäder är stort ska endast bostäder medges om de garanteras bli helårsbostäder.

Vissa frågor ligger utanför kommunernas beslutsmandat. I frågor som berör lagändringar bör kommunerna gemensamt framföra följande slutsats:

- Enbart befintliga verktyg för styrning mot helårsboende kan inte lösa problemet fullt ut. En lagändring av PBL som ger möjlighet att i detaljplan skilja på helårsbostäder och delårs/fritidsbostäder vore ett värdefullt tillskott i den verktygslåda som kommunerna behöver.



---

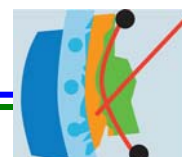
## 8 Förslag till framtida organisation

I arbetet inom projektet Kustzonsplanering och landsbygdsutveckling har framkommit att det finns ett antal frågor, framförallt av övergripande karaktär, där det är tydligt att kommunerna bör fortsätta att samarbeta och samverka i betydligt högre grad än vad som hittills har varit fallet.

Ett av de områden där arbetet bör organiseras och genomföras i samarbete mellan de fem kommunerna är inhämtande och ajourhållning av statistik rörande, boende, byggande, befolkningsutveckling, näringsliv, arbetsmarknad, arbetspendling mm. Även uppföljning och utvärdering av denna statistik bör ske gemensamt. För att kunna bedriva detta arbete bör en gemensam organisation bildas. Detta bör kunna ske genom att nu befintlig personal organiseras i en ”samverkansgrupp” som arbetar kontinuerligt.

Kommunernas översiktsplaneresurser kan på liknande sätt organiseras i en samverkansgrupp som arbetar kontinuerligt. Målet bör vara att man bygger upp ett gemensamt underlag för den översiktliga fysiska planeringen och att kommunernas aktualitetsförklaringar och översyn av kommuntäckande översiktsplaner synkroniseras. Om arbetet sker någorlunda samtidigt i alla fem kommuner finns bra förutsättningar för ett mer långtgående samarbete.

Vissa specialistfunktioner saknas idag i respektive kommun, eftersom kommunerna var för sig saknar underlag och resurser för sådana tjänster. Exempel på detta är juridisk eller lantmätarkompetens kopplat till markförvärv och exploateringsavtal. En samlad kompetens inom detta område skulle också aktivt kunna bidra till att fysisk planering och markpolitik får en bättre koppling. Ett annat exempel är en gemensam inflyttningssamordnare, en funktion som kan kopplas till arbetet med strategisk boendeplanering/bostadsförsörjning. En framåtsyftande omvärldsbevakning görs med fördel gemensamt för alla kommuner. På längre sikt kan tänkas att bästa nyttan uppnås genom inrättandet av en gemensam organisation för översiktlig fysisk planering.



---

## Referenser

### Rapporter från kustzonsprojektet:

Nulägesgruppens rapport

Mossfeldt Lars, ”Fritidshusen i Norra Bohuslän, antal, läge m.m. ”

”Omvärldsanalys för norra Bohuslän”, 2008-09-16

### Andra rapporter/publikationer

Glesbygdsverket 2001, ”Inflyttningsrika bygder”, Ur: Glesbygdsverket 2001, Årsbok 2001.

Glesbygdsverket 2001, *Planering för åretruntboende i kust och skärgård*

Glesbygdsverket 2002, *Dokumentation från Glesbygdsverkets inflyttningskonferens 28 november 2002*

Glesbygdsverket 2007, *Kartläggning av strategier för att öka befolkningen i kommuner och regioner*. Regeringsuppdrag augusti 2007

Glesbygdsverket 2008, *Sveriges gles- och landsbygder 2008*

Johansson, Anna-Karin & Stenbacka, Susanne 2001, *Sex inflyttningsrika bygder – en intervjustudie*, Glesbygdsverket maj 2001

Länsstyrelsen i Stockholms län 2001, *Hyresbostäder i skärgården?* Miljö- och planeringsavdelningen. Underlagsmaterial december 2001, nr 10.

Länsstyrelsen i Västra Götaland 2000, *Levande skärgård. Åtgärdsunderlag februari 2000. Delprojekt Boende och verksamheter*. Miljö i Väst Skärgård. Ett regionalt miljö- och hushållningsprogram

Länsstyrelsen i Västra Götaland 2000, *Levande skärgård. Samlat program februari 2000*. Miljö i Väst Skärgård. Ett regionalt miljö- och hushållningsprogram

Länsstyrelsens Bostadsmarknadsanalys för Västra Götalands län 2009

Månsson, Hans 2007, ”Mindre pengar men rikare liv”. Ur: *Grus & Guld* nr 5 2007

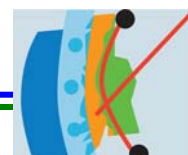
Sweco, ”Strandnära boende för landsbygdsutveckling – ett pilotprojekt inom Leader Blekinge, medvind på landsbygden”, Karlskrona 2009-05-24

Förköpslagen (SFS 1967:868)

Regeringskansliet 2009, ”Lagrådsremiss: Förköpslagen upphävs. Pressmeddelande 17 september 2009, Miljödepartementet”. [www.sweden.gov.se/sb/d/12135/a/131731](http://www.sweden.gov.se/sb/d/12135/a/131731)

Länsstyrelsen Västra Götaland 2000: *Levande skärgård. Samlat program februari 2000*. Miljö i Väst Skärgård.

Carpe Mare 2004a, *Boende i skärgården. Slutrapport. Januari 2004*.





---

Carpe Mare 2004b, *Boende i skärgården. Slutrapport. Kortversion.*

Föreningen för helårsboende och frivillig boplikt 2003, *En informationsskrift från Föreningen för helårsboende och frivillig boplikt*

Jordabalken 12 kap "Hyreslagen". <http://www.notisum.se/rnp/sls/LAG/19700994.htm>

Jordförvärvslag för Åland 3.1.1975/3. [www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1975/19750003](http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1975/19750003)

Landbruks- og matdepartementet 2008, *Höring – Forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven – Bestemmelser om bo- og driveplikt m.m.*

<http://www.regjeringen.no/dep/lmd/dok/horinger/horingsdokumenter/2008/horing---forslag-til-endringer-i-odelslo/-4.html?id=499123>

*Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.* Landbruks- og matdepartementet. <http://www.lovdatabank.no/all/nl-20031128-098.html>

Moberg, Olof 2007, "Upplåtelse av tomträtt". Skrivelse. Sveriges Kommuner och Landsting. Avdelningen för juridik.

Ormseth, Geir & Dalen, Astrid 2009, "Din kommune kan tette boplikt-smutthull". *VG Nett. Dine Penger: Bolig.* [www.vg.no/dinepenger/artikkel.php?artid=574917](http://www.vg.no/dinepenger/artikkel.php?artid=574917)

Ormseth, Geir 2009, "Ny lov rammer familiehytter". *VG Nett. Dine Penger: Bolig.* [www.vg.no/dinepenger/artikkel.php?artid=567431](http://www.vg.no/dinepenger/artikkel.php?artid=567431)

Regeringskansliet 2009, "Frågor och svar om ägarlägenheter". <http://regeringen.se/sb/d/11132>

SFS 1991:614 *Bostadsrättslag*. <http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19910614.HTM>

SFS 2002:93, *Lag om kooperativ hyresrätt*. [www.notisum.se/rnp/sls/LAG/20020093.htm](http://www.notisum.se/rnp/sls/LAG/20020093.htm)

*Självstyrelselag för Åland 16.8.1991/1144.* [www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1991/19911144](http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1991/19911144)

Skärgårdarnas Riksförbund 2007, *Skärgård för Framtid. Arbete, boende och service i landets skärgårdar*

Ålands landskapsregering 2009, "Välkommen till administrativa enheten". [www.regeringen.ax/kansli/administrativa.pbs](http://www.regeringen.ax/kansli/administrativa.pbs)

## **Bilagor**

Bilaga 1 Beskrivning av upplåtelseformer

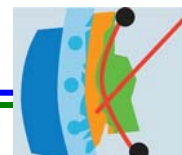
Bilaga 2 Tillämpning av vitesföreläggande vid försäljning av kommunala tomter

Bilaga 3 Exempel på lokal förvaltning från Koster och Strömstads Södra skärgård

Bilaga 4 Exempel på styrmedel för helårsboende från våra grannländer

Bilaga 5 Förslag till åtgärder för att öka andelen helårsboende som framförts i olika utredningar m.m.

Bilaga 6 Utdrag ur Västra Götalandsregionens prognos för perioden 2008-2020



---

## Bilagor

### Bilaga 1 Beskrivning av upplåtelseformer

#### **Hyresrätt (Jordabalken 12 kap "Hyreslagen")**

Hyresrätt är en upplåtelseform som innebär nyttjanderätt till en bostad eller en lokal som hyresgästen inte äger själv mot en viss ersättning (hyra). Fastighetsägaren kan vara en kommun, ett företag, en privatperson eller annan juridisk person. Hyresrätten är starkt reglerad i lagstiftning (Jordabalken kap 12, även kallat "Hyreslagen").

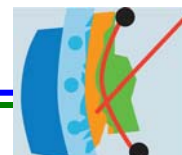
I en bostad/lägenhet som upplåtes med hyresrätt har fastighetsägaren möjlighet att kräva helårsboende. Denna möjlighet, dvs. krav på att hyresgästen är folkbokförd på lägenhetsadressen, har tydligt stöd i hyreslagen och en fastighetsägare kan säga upp en hyresgäst som inte är folkbokförd i lägenheten denne hyr. Grund för en uppsägning är "bristande behov" och fastighetsägarens önskan att istället hyra ut bostaden/lägenheten till någon som behöver den som stadigvarande bostad. Om ett ärende av detta slag drivs till hyresnämnden är det upp till hyresgästen att visa att han/hon bor i lägenheten även om han/hon inte är folkbokförd där. Hyresnämnden skall utgå ifrån att medborgarna följer folkbokföringsreglerna och är skrivna där de bor.

Hyresrätt som upplåtelseform förknippas vanligtvis med lägenheter i flerbostadshus. Andra typer av bostadslägenheter – i radhus, parhus och villor - kan självfallet också upplåtas med hyresrätt.

#### **Kooperativ hyresrätt (Lag om kooperativ hyresrätt SFS 2002:93)**

Kooperativ hyresrätt är en särskild form av ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta bostadslägenheter med hyresrätt till sina medlemmar. Kooperativ hyresrätt brukar beskrivas som ett mellanting mellan hyresrätt och bostadsrätt. Upplåtelseformen regleras i en särskild lagstiftning som tillkom 2002. Varje medlem deltar i föreningen genom att betala en medlemsinsats. Föreningen har också möjlighet att ta ut en s.k. upplåtelseinsats i samband med att föreningen upplåter en bostadslägenhet med kooperativ hyresrätt. Jämfört med hyresrätt ger kooperativ hyresrätt möjligheter till en högre grad av självförvaltning och ett större inflytande för de boende. Upplåtelseformen är spekulationsfri och den upplåtelseinsats som föreningen har rätt att ta ut har ingen koppling till bostadens/lägenhetens marknadsvärde (såsom fallet är i bostadsrätt). Liksom i en bostadsrättsförening är det är föreningens ekonomi som avgör månadshyran. I föreningens stadgar regleras vilka som kan bli medlemmar.

Det finns två modeller för kooperativ hyresrätt: ägarmodellen och hyresmodellen; Ägarmodellen innebär att den kooperativa hyresrättsföreningen själv äger fastigheten och ansvarar för dess förvaltning. Hyresmodellen innebär att den kooperativa hyresrättsföreningen blockhyr bostadslägenheterna av en annan fastighetsägare och ansvarar för den del av förvaltningen man kommer överens med denne om i ett förvaltningsavtal. Medlemmarna i föreningen hyr i sin tur lägenheterna av föreningen men betraktas ändå som förstahandshyresgäster.



---

I en bostad/lägenhet som upplåtes med kooperativ hyresrätt kan ställas krav på helårsboende. Krav på helårsboende (folkbokförd på lägenhetsadressen) kan i stadgarna skrivas in som villkor för medlemskap i föreningen.

#### **Bostadsrätt (Bostadsrättslag SFS 1991:614)**

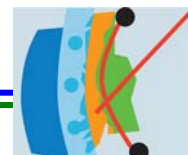
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens fastighet upplåta lägenheter med bostadsrätt. Som bostadsrättsinnehavare är man medlem och har en andel i en bostadsrättsförening. Föreningens medlemmar äger och förvaltar gemensamt en fastighet. Bostadsrättsinnehavaren har nyttjanderätt till sin lägenhet. En bostadsrätt får endast överlåtas till en person som är medlem i bostadsrättsföreningen. En bostadsrätt kan i princip överlåtas fritt. En insats betalas vid övertagandet av en bostadsrätt. Därtill kommer en avgift för själva nyttjandet (månads- eller årsavgift). I föreningens stadgar kan ställas villkor för medlemskap.

I en bostad/lägenhet som upplåtes med bostadsrätt kan bostadsrättsföreningen ställa krav på helårsboende. Krav på folkbokföring kan skrivas in som ett villkor för medlemskap. Det är dock relativt lätt att ändra stadgarna för en bostadsrättsförening och ta bort detta villkor. I bostadsrättslagens 9 kap 23§ stadgas: ”Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet” (SFS 1991:614). Däremot är det svårare, om jag tolkar lagtexten rätt, att i en existerande bostadsrättsförening införa ett sådant villkor efter det att föreningen bildats. I 23§ stadgas vidare: ”Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt 6 kap. 9 § införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet” (SFS 1991:614). Ändring av stadgarna så att försäljning till fritidsboende blev möjligt skedde exempelvis för några år sedan i Hunnebostrand, brf Hästedalen. En bostadsrättsförening kan i stadgarna också införa s.k. hembud, dvs. att föreningen har förköpsrätt vid försäljning av en bostadsrätt, dock till marknadspris.

#### **Tomträtt (JB kap 13)**

Tomträtt är en typ av besittnings- och nyttjanderätt till mark som ägs av stat eller kommun eller är i annan ägo som regeringen godkänner. Tomträtt kan exempelvis upplåtas av en stiftelse/bostadsstiftelse om regeringen ger sitt tillstånd. Tomträten löper över 26 – 100 år. Upplåtelseiden för tomträtt avsedd för bostadsbebyggelse är inledningsvis minst 60 år och kan därefter förlängas med 40 år i taget. Vid byggnation behandlas tomträten som en fastighet för sig, den kan skrivas in i en tomträttsbok och därefter intecknas. Ett bostadshus som byggs på en fastighet som är upplåten med tomträtt kan således intecknas och belånas. Avgiften för tomträtt kallas tomträttsavgäld. Ett tomträttskontrakt tecknas mellan fastighetsägaren och tomträttsinnehavaren. Tomträttsinnehavaren har rätt att överlåta tomträten till någon annan person.

Enligt Jordabalkens 13 kap 4 § skall ändamålet med tomträttsupplåtelsen och närmare föreskrifter om fastighetens användning regleras i tomträttsavtalet. Vidare finns i 13 kap 8 § Jordabalken en skyldighet för tomträttsinnehavaren att ”återställa vad som rubbats eller



---

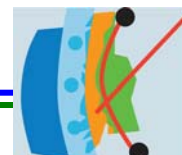
fullgöra vad som eftersatts och att ersätta skada” om tomträttsinnehavaren ”överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen” (JB kap 13). Åre kommun har prövat om kommunen med stöd av dessa paragrafer i ett tomträttsavtal kan säkerställa en viss upplåtelseform, i detta fall hyresrätt. Förslaget till ändamålsbestämmelse har formulerats som att ”Tomträtten endast får användas för hyreshusbebyggelse, d.v.s. bostadsbebyggelse som upplåts med hyresrätt för permanentboende” (Moberg, Olof 2007). Enligt avdelningen för juridik, Sveriges kommuner och landsting, torde en sådan specificering som hänför till själva fastigheten vara möjlig att införa i en tomträttsupplåtelse. Dock har frågan om man i en ändamålsbestämmelse kan styra upplåtelseform av bostäder aldrig prövats (Moberg, Olof 2007). Erfarenheten hittills (dec 2009) för Åres del är att denna konstruktion har fungerat.

### **Äganderätt**

Privat ägda fastigheter – ”egna hem”. Fastighetsägaren har det fulla ekonomiska och förvaltningsmässiga ansvaret för fastigheten. Vid överlåtelse/försäljning kan inga särskilda villkor kopplas till nyttjandet av fastigheten. Förslaget om ”frivillig boplikt”, som lagts fram av Föreningen för helårsboende och frivillig boplikt, är därför med dagens lagstiftning inte möjligt att genomföra. Förslaget innebär att en fastighetsägare frivilligt skulle kunna belägga sin fastighet med ”boplikt”, dvs. att fastigheten enbart skulle kunna användas för helårsboende. Detta är en inskränkning i nyttjanderätten vilken således inte har stöd i lagstiftningen. Frågan om ”frivillig boplikt” har dock aldrig utretts närmare.

### **Ägarlägenheter (ny upplåtelseform fr.o.m. 1 maj 2009)**

En ägarlägenhet är en tredimensionell fastighet för bostadsändamål, dvs. en fastighet som är avgränsad både horisontellt och vertikalt och som är avsedd att inrymma mer än en bostadslägenhet (”radhus på höjden”). En ägarlägenhet måste ingå i en sammanhållen enhet om minst 3 lägenheter. Ägarlägenhet som upplåtelseform innebär att det blir möjligt att äga sin egen lägenhet i ett flerbostadshus. Detta innebär att ägare fritt kan disponera lägenheten och hyra ut som han eller hon själv vill.



---

## Bilaga 2 Tillämpning av vitesföreläggande vid försäljning av kommunala tomter

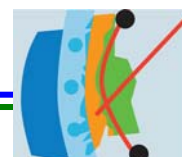
I Tanums kommun beslutade kommunstyrelsen i november 1999 uppdra åt en arbetsgrupp att undersöka frågan om människors möjligheter till åretruntboende i attraktiva områden i kommunen. Arbetsgruppen sammanställde ett material som redovisar dels olika upplåtelseformer av mark, dels olika åtgärder för styrning samt grunderna till ett policydokument för hur kommunen kan hantera bostadstomter i attraktiva områden till förmån för åretruntboende. I Tanums kommuns utredning konstaterades att den praktiska möjlighet som finns att tillgå är att tillämpa olika former av vitesklausuler. Eftersom det inte i domstol prövats i tillräckligt många fall påpekade dock utredningen att det finns en betydande osäkerhet om giltigheten och tillämpningen av sådana klausuler. En vitesklausul får heller inte vara oskälig och vid en bedömning av skäligheten tas hänsyn till vitesbeloppets storlek och klausulens giltighetstid. Det beskrivs även att en osäkerhet föreligger om hur länge en vitesklausul skall gälla och det man vet är att Hovrätten godkände en vitesklausul på 10 000 kr som gällde under två år, men att det under senare år finns exempel på vitesklausuler som har vitesbelopp på 200 000 kr och med giltighetstid på fem år.

Tanums kommun införde i mars 2003 en vitesklausul i köpekontraktet för kommunala tomter efter beslut i kommunstyrelsen. I klausulen anges att köparen utfäster sig att till kommunen utge ett vite om 200 000 kronor om köparen inom fem år från tillträdesdagen överlåter fastigheten utan kommunens godkännande. I oktober samma år beslutade Kommunstyrelsen det även skulle vara möjligt att i vissa fall ange ett högre vitesbelopp än 200 000 kronor.

Vid försäljning av tomterna på det då nyligen detaljplanlagda bostadsområdet på Vetteberget i Fjällbacka angavs ett vitesbelopp på 500 000 kr. Samma vitesbelopp har även tillämpats vid försäljning av tomter i en detaljplan i Rådalen vid Heestrand samt i en detaljplan vid Ejdekullen i Hamburgsund. I flera fall har dock tillämpningen av vitet ifrågasatts, överklagats och är nu föremål för rättslig prövning. Bl.a. så hålls i december 2009 en rättegång i Tingsrätten angående vitestillämpning för en tomt på Vetterberget i Fjällbacka. Ytterligare ett fall har gått ända till Regeringsrätten och förberedande förhandlingar inför Tingsrätt skall även hållas för vitestillämpningen vid försäljningen av en kommunal tomt strax utanför den nämnda planen i Rådalen.

För att främja helårsboende har även Tanums kommun hållit en lägre prisnivå än det faktiska marknadspriset vid försäljning av kommunala tomter. I september 2007 beslutade Tanums kommunstyrelse att ta bort den generella tillämpningen av vite vid försäljning av kommunala tomter. Dock tillskrevs Tekniska nämnden möjligheten att även i fortsättning kunna besluta om att vite skall tillämpas om nämnden så önskar. Samtidigt beslutade kommunen att marknadsanpassa priserna på de kommunala tomterna.

Nämns bör även att det påbörjats detaljplanering för nästa etapp på Vetteberget i Fjällbacka. Om försäljning av tomterna sker enligt nu gällande regler så finns inget bestämt vitesbelopp och det kan därför bli intressant att vid senare tillfälle följa upp hur vite eller inte vite vid överlåtelse av kommunala tomter påverkar antalet helårsboende, då de båda etapperna i övrigt kan anses ha samma attraktiva läge.



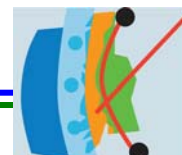
---

Även Sotenäs använder sig av vitesklausuler vid försäljning av kommunala tomter. Exempel från tidigare avtal:

§ 18. Sökanden som erhållit tomt fördelad genom kommunens tomtkö måste bebygga densamma för permanent bostadsändamål inom två år från tillträdesdagen. Om så inte sker utfäster sig sökanden att till kommunen utge ett vite om tvåhundra tusen (200.000) kronor. Sökanden som erhållit tomt förbinder sig att bosätta sig på densamma på sådant sätt att han/hon folkbokförs på fastigheten.

§ 19. Köparen får inte överlåta den tilldelade tomten utan säljarens medgivande förrän en tid av 5 år förflutit.

Vitets storlek har varit densamma som det ursprungliga försäljningspriset fram till och med 2008. Från och med 2009 gäller att vitet är två gånger tomtpriset dock högst 1 000 000 kr. För närvarande så hanteras tre fall där vitet utkrävs och 6-7 fall är under utredning.





---

## Bilaga 3 Exempel på lokal förvaltning från Koster och Strömstads Södra skärgård

En utgångspunkt för den kommunala planeringen har varit att fortsätta med de strategier om hyresrätt och omvandling av fritidsområden som har beskrivits ovan.

För villatomter har som sagt andelen nya helårsboende varit så litet att nya strategier måste prövas. Ett alternativ är att lägga ny bebyggelse längre inåt landet, dvs. så pass långt in att prisbildningen är väsentligt lägre. För Strömstads del skulle detta i princip utesluta stora öar såsom Nordkoster, Sydkoster, Rossö och Tjärnö. På samtliga dessa finns flerbostadshus med hyresrätter i det kommunala bolagets Strömstadsbyggens regi.

Kommunen har därför i samarbete med de tre samhällsföreningarna för dessa öar och med Kosternämnden diskuterat möjligheten till lokal förvaltning som ett komplement till Strömstadsbyggens bostadsbestånd. Målet är en lokal förvaltning av bostäder som på ett eller annat sätt är garanterade för helårsbruk.

Lokal förvaltning kan vara hyresrätter genom en nybildad lokal bostadsstiftelse. Det skulle även kunna vara bostadsrätt eller äganderätt. Kommunens medverkan består i första läget av en aktiv markpolitik där kommunen förvärvar mark till råmarkspriser baserat på att marken endast får användas för helårsbostäder. Därefter ska denna mark upplåtas eller överlåtas till lokala aktörer eller enskilda. En förutsättning för att kommunen ska avhända sig sådan strategisk mark är att tillräckliga garantier kan lämnas för att målet om full eller stor andel helårsboende kan garanteras.

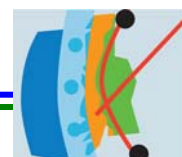
Två huvudspår har diskuterats:

Det ena är att en lokal bostadsstiftelse bildas som bygger och förvaltar hyresrätter. Eventuellt provas på Koster kooperativ hyresrätt, men det förändrar inget i sakfrågan för kommunens del. Det viktiga är att stiftelsen i sina stadgar tydligt anger helårsboende som ändamål. Förslag till stadgar finns med följande skrivning under stiftelsens ändamål:

*Stiftelsens ändamål är att möjliggöra permanentboende på Kosteröarna till rimlig kostnad. Med permanentboende menas att vara bofast i den mening som gäller för folkbokföring enligt 6 § folkbokföringslagen (1991:481) eller motsvarande bestämmelser i framtida lagstiftning och att folkbokföringen är bona fide i den meningen att den inte väsentligen föranleds av önskan att kunna utnyttja boende som Stiftelsen möjliggör.*

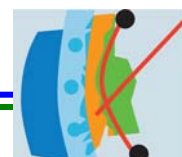
Det andra alternativet är att upplåta tomter för enskilt byggande med tomträtt. Liksom i ett arrende kan ändamålet för upplåtelsen anges i avtal. Fördelen med tomträtt jämfört med arrende är att tomträtten är belåningsbar. Förslag till tomträttsavtal finns med bl.a. följande skrivning under ändamål:

*Den som är tomträttshavare skall vara bofast på fastigheten i den mening som gäller för folkbokföring enligt bestämmelserna i 6-17 §§ folkbokföringslagen (1991:481) eller motsvarande bestämmelser i framtida lagstiftning.*



---

Markägare till tomträten måste vara kommunen eller annan som regeringen godkänner (ex. Bostadsstiftelse). Tomträtsinnehavaren kan på den upplåtna marken bygga sig ett hus som han själv äger. Jordabalken tillåter inga inskränkningar i rätten att sälja huset till vem man vill. Markägaren (kommunen eller bostadsstiftelse) är skyldig att överlåta tomträten till ny ägare. Om den nya ägaren inte uppfyller villkoren om att vara bofast har markägaren enligt avtalet rätt att begära skadestånd av den som nyttjar tomten. I tomträtsavtalet anges att skadeståndets storlek ska baseras på skillnaden mellan marknadsvärdet vid nyttjande enligt avtalet (helårsboende) och värdet som skapats genom användning på annat sätt (troligtvis fritidsboende).



---

## Bilaga 4 Exempel på styrmedel mot helårsboende från våra grannländer

### NORGE

I Norge finns två lagar som används för att styra och kontrollera bebyggelsens utveckling och användning: "Plan-og bygningsloven" (PBL) och "Konsesjonsloven" (KL). Dessa är självständiga regelverk som fungerar oberoende av varandra. Många norska kustkommuner utnyttjar bägge lagstiftningarna i sin strävan att säkerställa helårsboende i områden attraktiva för fritidsboende och för att reglera oönskad omvandling av helårshus till fritidshus och fritidshus till helårshus.

#### Plan- og bygningsloven

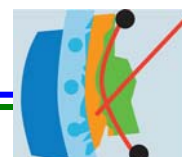
Plan- og bygningsloven ger möjlighet att styra lokalisering och användning av en fastighet. I lagen gör åtskillnad mellan "helårsboliger" och "fritidsboliger". Bestämmelser om lokalisering och användning av en fastighet som "helårs-" respektive "fritidsbolig" kan införas i "Kommuneplan" och "Reguleringsplan". Kommuneplanen motsvarar översiktsplanen enligt svensk plan- och bygglagstiftning, dock är markanvändningsdelen av Kommuneplanen bindande. "Reguleringsplanen" motsvarar detaljplanen – den ger bygggrätt och har juridiskt bindande rättsverkan (Glesbygdsverket 2001, sid. 49-57).

Bestämmelser om bebyggelseområden för "helårsboliger" respektive "fritidsboliger" kan införas i "Kommuneplanen". I en "Reguleringsplan" kan kommunen införa ett förbud mot "bruksendring" (funktionsändring) från "helårsbolig" till "fritidsbolig" och vice versa (PBL § 79). Detta innebär att en ansökan om bygglov för ändrad användning kan avslås (Glesbygdsverket 2001, sid. 57).

#### Konsesjonsloven (Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom)

Konsesjonsloven (KL), som är en förvärvslagstiftning, styr användaren av en fastighet. Huvudsyftet med lagen är att reglera och kontrollera omsättningen av fast egendom för att få ett effektivt skydd av mark och byggnader som tillhör de areella näringarna. Lagen tillkom i början av 1900-talet mot bakgrund av att rika engelsmän började köpa upp jordbruksmark, fiskevatten och jaktmarker i Norge. Konsesjonsloven har dock ett vidare syfte utöver att skydda de areella näringarna – den skall också tillgodose ett ägande och en användning av fast egendom "som er mest gagnlige for samfunnet" avseende framtida generationers behov, behovet av utbyggnadsmöjligheter, hänsyn till miljö, naturskyddsintressen och friluftintressen samt hänsyn till bosättningen (Konsesjonsloven Kap 1 § 1). Det övergripande syftet är således att kontrollera omsättningen av fastigheter i relation till samhällsnytta och skapa förutsättningar för en rimlig prisutveckling på fast egendom och (Glesbygdsverket 2001, sid. 38, sid. 58).

Konsesjonsloven ger möjlighet att införa s.k. "0-konsesjon" vilket innebär att "konsesjon" (förvärvstillstånd) krävs för i princip samtliga fastighetsköp. Norska kommuner kan ansöka hos staten om att få tillämpa "0-konsesjon". Införs "0-konsesjon" har kommunen en juridisk hållbar möjlighet att förhindra omvandling av ett helårshus till fritidshus. För att ge "konsesjon", dvs. tillstånd, till ett fastighetsköp kan kommunen kräva folkbokföring på orten inom en viss tid och/eller kräva att huset bebos av någon som är folkbokförd på orten – s.k. "boplikt". Köparen undertecknar en juridiskt bindande s.k. "egenerklaring". Om köparen inte



---

uppfyller denna ”egenerklaring” har kommunen rätt att tvångsförsälja fastigheten. Ett konsejnspliktigt fastighetsförvärv kan inte lagfaras om inte konsejnsjon erhållits. I Norge tillämpar ca 70 kommuner (av totalt 436) ”0-konsejnsjon”, i huvudsak kustkommuner med stor efterfrågan på fritidshus (Glesbygdsverket 2001, sid. 38-39).

Fr.o.m. 1 juli år 2009 har kravet på helårsboende i ”Konsejnsjonsloven” skärpts. Tidigare har den s.k. boplikten upphävts vid arv av en fastighet – nära släktingar har haft s.k. ”konsejnsjonsfrihet”. Den första juli genomfördes en lagändring som innebär att kommuner har rätt att upphäva detta undantag i ”slektskapsparagrafen” genom att ansöka om detta hos Statens Lantbruksförvaltning (VG Nett 2009)

Ett konsejnspliktigt förvärv kan inte lagfaras utan att konsejnsjon har erhållits.

## **DANMARK**

I Danmark kan användningen av en fastighet för helårs- respektive fritidsbruk regleras i Planloven (plan- och bygglagstiftning), genom att införa villkor för användningen i ”tinglysning” (lagfart) samt i ”Boligreguleringsloven”. Planlagstiftningens möjligheter är de som används mest (Glesbygdsverket 2001, sid. 42). I Danmark finns dessutom en lagstiftning som förbjuder utlänningar att förvärva fast egendom utan dispens från staten. Denna lagstiftning fick Danmark behålla vid inträdet i EU genom ett förbehåll i medlemskapet (Glesbygdsverket 2001, sid. 41).

### **Planloven (PL)**

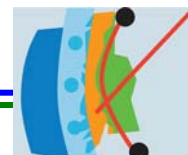
All mark i Danmark är indelad i zoner: ”Byzoner”, ”Sommarhusområden” och ”Landzoner” (PL kap 7 § 34). Varje län (amt) upprättar en Regionplan, som delvis är juridiskt bindande, där zonindelningen fastställs. I de områden som är utpekade som ”Sommarhusområden” (PL kap 8) är det inte tillåtet att övernatta under perioden 1 oktober till 31 mars.

Varje kommun upprättar en ”Kommuneplan” (motsvarar översiktsplan enligt PBL med skillnaden att ”Kommuneplanen” är bindande för detaljplaneringen) som följer upp regionplanens intentioner. Intentionerna i ”Kommuneplanen” följs sedan upp i ”Lokalplaner” som är juridiskt bindande och ger byggrätt (motsvarar detaljplan enligt PBL). Den zonindelning som fastställs i ”Regionplanen” följs upp i ”Kommuneplanen” och ”Lokalplaner”. Längs hela Danmarks inre och yttre kust finns dessutom en kustnärlighetszon på ca 3 km (PL kap 2a § 5a) som omfattar landszoner och sommarhusområden. Kustnärlighetszonen får inte bebyggas med undantag av de marina näringarnas behov (Glesbygdsverket 2001, sid. 60-63).

Genom zonindelningen ger den danska planlagstiftningen juridiskt bindande möjligheter att förhindra omvandling av fritidshus till helårshus. För att förhindra omvandlingen av helårshus till fritidshus är det framförallt möjligheten att knyta vissa villkor för användningen till lagfarten som utnyttjas. Fastigheten kan ”belastas” med ett servitut som innebär att den måste bebos på helårsbasis (Glesbygdsverket 2001, sid. 62).

### **Boligreguleringsloven**

”Boligreguleringsloven” kan användas av kommuner för att förhindra att ett helårshus vid försäljning övergår till fritidshus i ett område som är planlagt som ”byzon”. Köparen måste



---

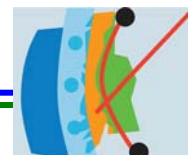
inom 6 veckor meddela kommunen om man avser genomföra en ändrad användning av fastigheten från helårshus till fritidshus. Om kommunen har en bostadskö kan man förhindra att det blir fritidsbostad och har rätt att placera en bostadssökande från den kommunala bostadskön som helårsboende hyresgäst i fastigheten. Finns ingen sådan kö får fastigheten användas som fritidshus. Utanför storstadsregionerna är denna lagstiftning i praktiken verkninglös (Glesbygdverket 2001, sid. 42-43, sid. 62).

### **ÅLAND (FINLAND)**

Åland har en särställning i Finland genom ett visst självstyre. Detta regleras i Självstyrelselag för Åland som bl.a. ger Åland rätt att stifta egna lagar. Sedan 1952 finns s.k. ”Åländsk hembygdsrätt” inskriven i Självstyrelselagen (Kap 2). De som omfattas av hembygdsrätt har rätt att rösta i val, är valbara till politiska uppdrag, får bedriva näringsverksamhet samt har rätt att förvärva fast egendom på Åland. Syftet med hembygdsrätten är, enligt Ålands landskapsregering, att vara en garant för att ”rätten att fatta beslut i den för självstyrelsen viktiga frågor tillkommer ålänningarna själva /.../ att hålla Åland enspråkigt svenskt samt hålla marken i åländsk ägo” (Ålands Landskapsregering 2009). I Jordförvärvslag för Åland stadgas att i princip bara den som har hembygdsrätt får förvärva egendom.

Hembygdsrätt kan erhållas med stöd av Självstyrelselagen eller genom ansökan. Alla som är födda på Åland har automatiskt hembygdsrätt (Självstyrelselagen Kap 2). Hembygdsrätten besitter man så länge som man är boende på Åland och fem år efter det att man flyttat därifrån. I Självstyrelselagen (Kap 2, § 7) anges hur man kan erhålla hembygdsrätt om man inte redan har den genom att vara född på Åland. Denna rätt kan beviljas finska medborgare som har flyttat till Åland och ”utan avbrott har haft sitt egentliga bo och hemvist i landskapet under minst fem års tid och som har tillfredsställande kunskaper i svenska”. Om särskilda skäl finns kan också den som inte uppfyller kraven beviljas hembygdsrätt. Vid ansökan om hembygdsrätt skall en s.k. ”helårsdeklaration” bifogas. I denna deklaration skall den sökande intyga att man ”utan avbrott haft och alltjämt har sitt egentliga bo- och hemvist i landskapet” (Glesbygdverket 2001). För att äga och förvärva fast egendom på Åland måste man alltså i princip vara stadigvarande boende i landskapet vilket innebär att lagstiftningen om Hembygdsrätt är ett instrument som förhindrar omvandlingen av helårshus till fritidshus. Lagstiftningen hindrar dock inte den som har åländsk hembygdsrätt att äga flera fastigheter och utnyttja någon som fritidshus.

Den åländska lagstiftningen om hembygdsrätt strider mot EU:s principer men Finland krävde – och fick – behålla den vid EU-inträdet.



---

## Bilaga 5 Förslag till åtgärder för att öka andelen helårsboende som framförts i olika utredningar m.m.

Genom åren har en rad olika utredningar genomförts kring frågan om hur helårsboendet skall kunna säkerställas i områden där efterfrågan på fritidshus är stort. Många förslag och idéer har förts fram av bl.a. statliga myndigheter, regionala och kommunala aktörer samt ideella organisationer. Vissa av de föreslagna åtgärderna skulle kräva ytterligare utredning och ev. lagändring medan andra kan genomföras inom ramen för rådande regelverk och lagstiftning. Nedan sammanfattas några av de förslag som presenterats.

### Glesbygdsverket

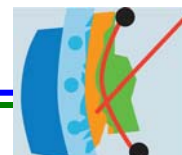
Glesbygdsverket genomförde, inom ramen för verkets uppdrag inom ”Arkitekturåret 2001”, en utredning kring olika möjligheter att främja åretruntboende i attraktiva skärgårdsområden. Glesbygdsverket konstaterar att görs ingenting kommer vi att se ”en fortsatt död av skärgårdssamhällen som nu omvandlas till tillfälliga boplatser för enbart sommarboende” (Glesbygdsverket 2001, sid. 1). I rapporten *Planering för åretruntboende i kust och skärgård* (Glesbygdsverket 2001) föreslås att några olika alternativ, och kombinationer dem emellan, utreds närmare.

En komplettering av jordförvärvslagen föreslås, så att den (i likhet med norsk förvärvslagstiftning) förutom lantbruksfastigheter också gäller för övertagandet av helårshus i områden där det råder stor efterfrågan på fritidsbostäder. Glesbygdsverket konstaterar dock att detta förslag är kontroversiellt och går stick i stäv mot dominerande utvecklingstendenser. I Jordförvärvsutredningen (SOU 2001:38) föreslås istället att förvärvsprövningen vid köp av lantbruksfastigheter i glesbygd slopas och att kravet på att inom tolv månader bosätta sig i minst 5 år på fastigheten tas bort.

Vidare konstateras att en komplettering av jordförvärvslagen också föreslogs i departementspromemorian ”Omvandling av permanentbostäder till fritidshus” (Ds 1988:73). I det förslag till lagstiftning som sedan lades, ”Lag om förvärv av bostadsfastigheter på vissa orter” (DS 1989:78), pekade man ut i vilka orter en förvärvslagstiftning skulle gälla. Förslaget ledde aldrig till någon proposition eller förändrad lagstiftning.

Vidare föreslår Glesbygdsverket en komplettering av Förköpslagen. Denna lag är idag satt ur spel p.g.a. höga fastighetspriser. Lagen behöver ses över och kompletteras med åtgärder som kan hålla fastighetspriserna nere. Glesbygdsverket föreslår bl.a. att statliga subventioner vid fastighetsförvärv, restriktioner med stöd av plan- och bygglagen och förvärvsprövning utreds (sid. 15).

Ytterligare ett förslag är ett tillägg/ändring av Plan- och bygglagen så att bostäders användning och nyttjandegrad kan bestämmas i en detaljplan eller i områdesbestämmelser. Detta skulle innebära att man skiljer på helårsboende och fritidsboende som två olika funktioner, vilka därmed kan styras vid planläggning och bygglovprövning. En sådan möjlighet finns i norsk och dansk planlagstiftning.





---

Slutligen föreslår Glesbygdverket lokalt kollektivt ägande och lokal förvaltning som en möjlighet att förhindra att bostäder för helårsboende omvandlas till fritidshus. Tanken är att ett lokalt förankrad ägande innebär att det finns ett starkt intresse av och starka motiv att värna helårsboende (sid. 13).

#### Miljö i Väst skärgård

Länsstyrelsen Västra Götaland utarbetade under slutet av 1990-talet ett regionalt miljö- och hushållningsprogram för skärgården. Projektet som helhet – Miljö i Väst skärgård – finns sammanfattat i rapporten *Levande skärgård. Samlat program februari 2000*. Miljö i väst skärgård. Ett av delprojekten behandlade boende och verksamheter. I rapporten *Levande skärgård, Åtgärdsunderlag. Delprojekt Boende och verksamheter (2000)* föreslås en rad åtgärder i syfte att komma till rätta med bostadsproblematiken i skärgården.

På nationell nivå föreslås en förändring i förvärvslagstiftningen som ger kommunerna möjlighet att hindra omvandling av helårshus till fritidshus i strategiska områden. I rapporten konstateras att detta ej står i konflikt med EU-regler. Vidare föreslås att statliga medel riktas till vissa kustkommuner för att ta fram lokala översiktsplaner för bostäder i skärgården.

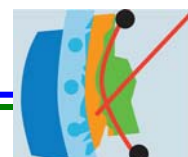
På regional nivå föreslås att en stiftelse upprättas, med Västra Götalandsregionen som huvudman. Denna stiftelse skulle ha ett förvaltnings- och driftsansvar för strategiska marker, fastigheter och byggnader i skärgården. Förebilden finns i Stockholms skärgård och Stockholms landsting. Stiftelsen skulle aktivt arbeta för att hyra ut bostäder till helårsboende. Till ägandet skulle också kopplas olika typer av förvaltningsuppdrag som kan bidra till att uppnå de miljö- och förvaltningsmässiga målen.

På lokal nivå föreslås byggande av hyresbostäder med ekologisk profil och en hög grad av självförvaltning. En sådan profil skulle innebära att den totala boendekostnaden kan sänkas genom eget arbete i underhåll och drift samt möjligheter att ta tillvara lokala material och energislag och ha viss egen odling.

#### Länsstyrelsen i Stockholms län 2001

Bostäder upplåtna med hyresrätt är en möjlighet att säkerställa helårsboende och tillhandahålla bostäder i kust- och skärgårdsområden. Länsstyrelsen i Stockholms län har, tillsammans SIKO och Värmdö kommun, utrett frågan om hyresbostäder i skärgården. I rapporten *Hyresbostäder i skärgården?* (Länsstyrelsen i Stockholms län 2001) föreslås att de bostadshus som uppförts ägs av en bred ägargrupp eller stiftelse med förankring i skärgården med ett gemensamt intresse av att tillhandahålla permanentbostäder.

Ägarformen kan vara aktieföretag, stiftelse, bostadsrättsförening, kooperativ hyresrättsförening eller ekonomisk förening. Alla dessa former har för och nackdelar. I rapporten konstateras att en bostadsrättsförening är den minst lämpliga formen eftersom det är relativt lätt att ändra stadgarna. Hyresrätt eller kooperativ hyresrätt föreslås som upplåtelseform. Vidare poängteras att en noggrann skrivning av kontraktet – att det endast gäller under förutsättning att lägenheten används för permanentboende – är av stor vikt.



---

Skärgårdarnas riksförbund

Skärgårdarnas riksförbund (SRF) är en paraplyorganisation för samhällsföreningar längs Sveriges kuster och större insjöar. I handlingsprogrammet *Skärgård för framtid* (2007) konstateras att bostadsfrågan är en av de viktigaste frågorna som SRF arbetar med.

Det blir allt svårare att förvärva en egen privat bostad i skärgården. En stor efterfrågan på fritidshus innebär höga fastighetspriser och den bofasta befolkningen har svårt att hävda sig i konkurrensen om bostäder. SRF konstaterar att nya vägar måste prövas och föreslår bl.a. byggande av hyresbostäder i nya former, exempelvis marknära bostäder. Att intresset för hyresbostäder i skärgården är stort visar den undersökning som Skärgårdsföreningen SIKO i Stockholms skärgård har genomfört. Undersökningen resulterade i 861 intresseanmälningar med sammanlagt 1811 personer i de anmälda hushållen.

Skärgårdarnas Riksförbund föreslår också en rad ytterligare åtgärder för att säkerställa och främja helårsboendet bl.a.:

En förändring av Plan- och bygglagen (PBL) som gör det möjligt att säkerställa helårsboende. Slå vakt om jordförvärvslagen och inför förvärvsprövning vid försäljning av skärgårdshemman.

Kommunerna måste bli mer aktiva som allmännyttiga fastighetsägare i skärgården.

Staten och kommunerna skall inte sälja ut mark eller hamnar i skärgården.

Stöd till små hyreshusbolag och lokala bostadsalternativ (Skärgårdarnas Riksförbund 2007).

Boende i skärgården/Carpe Mare, Leader+

Boende i skärgården (bostadsprojektet) är ett projekt inom Carpe Mare – ett projekt inom EU:s gemenskapsinitiativ Leader+ (år 2001-2006). Carpe Mare omfattade alla helårsbebodda öar utan fast landförbindelse i Lysekils, Orust, Tjörns, Kungälv, Öckerös och Göteborgs kommuner samt en 1 km bred fastlandsremsa i Lysekils, Orust, Tjörns och Kungälv kommuner. Bostadsprojektet initierades av Carpe Mares LAG-grupp och projektets huvudsyfte var att undersöka möjligheterna att öka åretruntboendet i attraktiva skärgårdsområden. I projektgruppen ingick en företagarepresentant, en föreningslivsrepresentant samt två kommunala tjänstemän från respektive kommun (Carpe Mare 2004a).

Utgångspunkten för projektet var stigande bostadspriser i attraktiva kust- och skärgårdsområden – ett det gemensamma problem för de inblandade kommunerna .

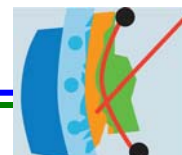
Bl.a. konstateras att efter att lagen om förvärv av fast egendom (1992:1368) avskaffats och utlänningar kunde köpa fastigheter utan tillstånd märktes en förhöjning av fastighetspriserna.

De förslag som framförs i Boendeprojektets slutrapport, i syfte att säkerställa och öka andelen i helårsboende, innefattar bl.a.:

Förändrad lagstiftning, bl.a. Förförslagen och Plan- och bygglagen.

Ett ökat medborgarinflytande i planeringsprocessen för att få en effektivare process och därmed minska antalet överklaganden.

Byggande av bostäder med hyresrätt och kooperativ hyresrätt.



---

Bildandet av särskilda lokala aktiebolag för byggande av hyresbostäder.

Försäljning av en viss andel kommunala tomter till marknadspris för att få in pengar till att finansiera eller subventionera byggnation av lägenheter till åretruntboende.

Incitament för och uppmuntran till ökad uthyrning i befintliga bostäder - många äldre bor i stora hus.

Flerdimensionellt ägande - en fastighet kan exempelvis omvandlas till två lägenheter.

Flytande bostäder där markpriserna är höga.

Flytt och återanvändning av tomma hyreshus från andra delar av landet (exempel finns från Ingmarsö i Öståkers kommun).

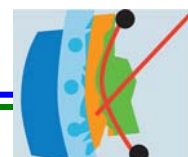
Energieffektivt och kretsloppsanpassat byggande i syfte att minska driftskostnader och underlätta i de områden där avloppsreningskapaciteten är begränsad (Carpe Mare 2004a & b).

Föreningen för helårsboende och frivillig boplikt

Föreningen för helårsboende och frivillig boplikt bildades 2003 i norra Bohuslän och har som mål att värna och stärka helårsboendet i kustområden och andra attraktiva områden.

Föreningen har drivit två förslag. Det ena förslaget är en ändring i Plan- och bygglagen som ger möjlighet att skilja på helårsboende och fritidsboende som två olika funktioner.

Kommunerna skulle då i t.ex. detaljplaner för nya områden kunna säkerställa dessa för helårsboende. Det andra förslaget är att införa en så kallad "frivillig boplikt", en idé utarbetad av Resö samhällsförening. Frivillig boplikt innebär att den fastighetsägare som så önskar kan avsätta sin fastighet för helårsboende. Kravet på helårsboende skulle följa med fastigheten vid försäljning. I förslaget till frivillig boplikt ingick ett antagande om att fastigheter avsatta för helårsboende sannolikt skulle betinga ett lägre pris än om det såldes på en marknad för helårs- och fritidshus. Detta skulle i sin tur medföra lägre taxeringsvärde och därmed lägre fastighetsskatt (Föreningen för helårsboende och frivillig boplikt 2003). Fastighetsskatten är idag ersatt av en fastighetsavgift. Frågan om frivillig boplikt har inte utretts närmare och idag saknas juridiska möjligheter för frivillig boplikt. Föreningen har framförallt arbetat opinionsbildande genom debattartiklar i dagspress samt skrivelser och uppvaktningar av politiker på lokal och nationell nivå.



---

## Bilaga 6 – Utdrag ur Västra Götalandsregionens prognos för perioden 2008-2020.

En länsprognos för befolkningsutvecklingen under perioden 2009 - 2020 har tagits fram av Västra Götalandsregionen och presenterats våren 2009. Rapporten visar utvecklingen i länet och i olika delregioner. Som jämförelse till scenario om befolkningsförändringar i rapporten (under kapitel 6 framtidsscenarier) har en bearbetning gjorts av den regionala prognosen som visar resultat för de fem aktuella kustkommunerna. Här redovisas korta beskrivningar tillsammans med ett urval tabeller och diagram.

### *Bakgrund och metod*

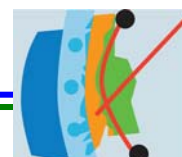
Kunskaper om befolkningsutveckling och om befolkningens framtida sammansättning är viktiga delar i arbetet med regional utveckling. Regionutvecklingssekretariatet vid Västra Götalandsregionen har utarbetat en prognos och för detta har bildats en referensgrupp med företrädare för flera myndigheter i länet.

Modellen innebär att det inom länet definierats ett antal analysregioner med gemensam arbets- och bostadsmarknad. Viktiga antaganden i modellen är nettoflyttning per analysregion, planerat bostadsbyggande per kommun samt fruktsamhets- och dödlighetsutveckling. Antaganden om födda och döda samt in- och utflyttning baseras på SCB:s riksprognos 2008 samt nivån på basåret per kommun för dessa parametrar. Modellen är framtaganden av Region Skåne. Prognosen i sin helhet samt en detaljerad redovisning av prognosen efter tid, kommun, 1-årsklass och kön finns i Västra Götalandsregionens statistikdatabas ([www.vgregion.se/statistikdatabas](http://www.vgregion.se/statistikdatabas)). Prognosmodellen och antaganden redovisas i en separat rapport

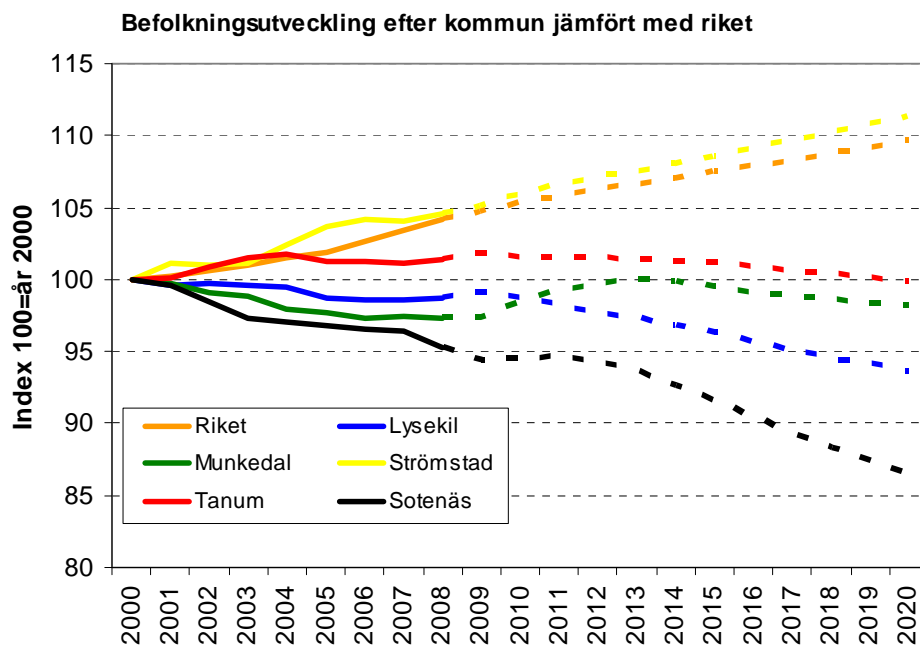
### *Befolkningsutveckling – länet och riket*

Folkmängden i Västra Götaland är idag 1 558 000 och beräknas uppgå till 1 657 000 år 2020. Det är en ökning med 99 000 personer eller 0,5 % per år för perioden 2008-2020.

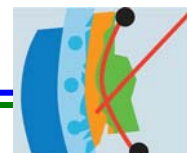
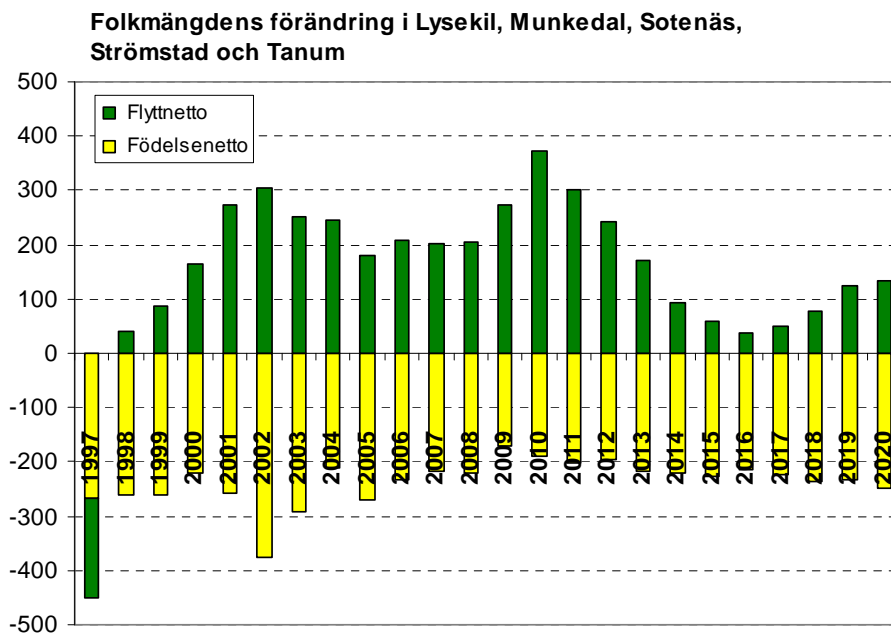
Under perioden 2000-2008 har befolkningen både i Västra Götaland och riket ökat med i genomsnitt 0,5 procent per år. Under år 2008 var ökningen i Västra Götaland 0,7 procent och i riket 0,8 procent.



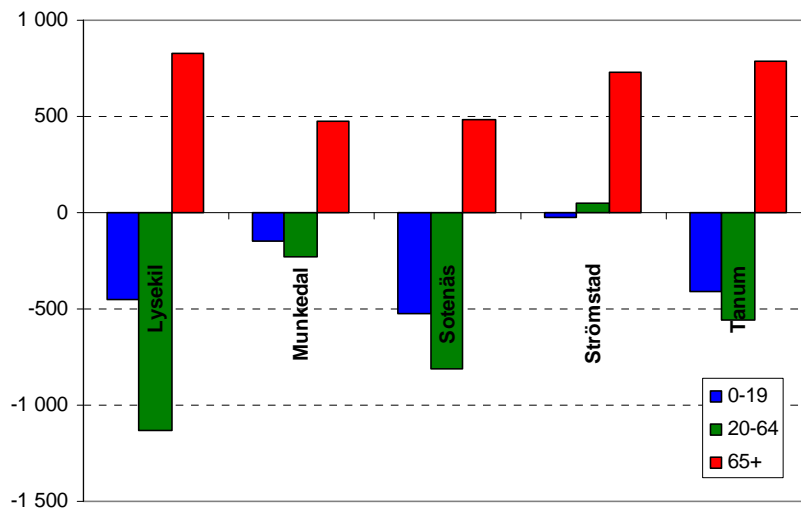
## Utvecklingen i norra Bohuslän 2009-2020



Befolkningsstillväxten för hela Västra Götaland ligger något över den beräknade för riket enligt SCB:s prognos. Tillväxten är dock ojämnt fördelad i regionens olika delar. Storstadsregionen bedöms växa medan Fyrbodalen stort beräknas behålla sin befolkningsnumerär under perioden. På kommunnivå återfinns både positiv och negativ förändring.

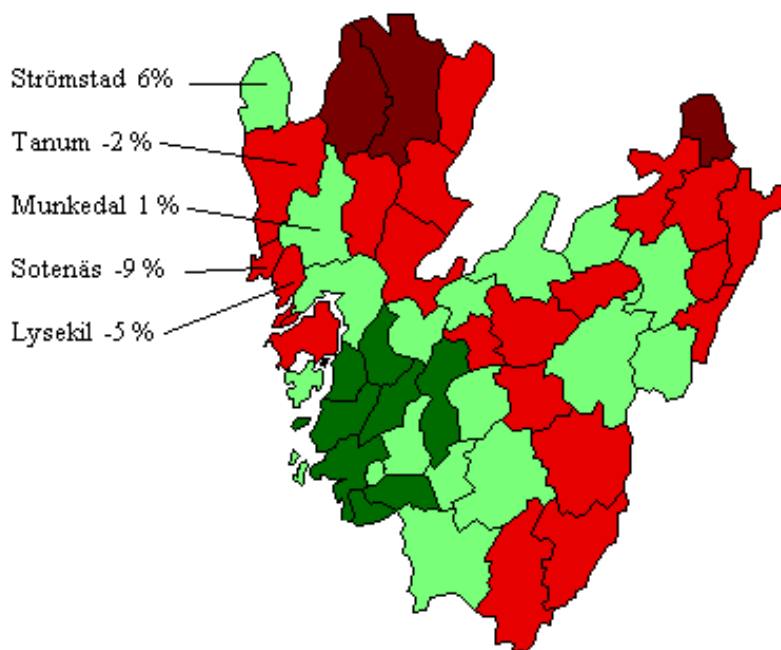


De allra senaste åren har det negativa födelsenettet i Fyrbodal balanserats av ett positivt flyttnetto vilket resulterat i en viss positiv befolkningsutveckling. För de norra Bohuskommunerna sammantaget är bilden densamma men variationer finns på kommunnivå.



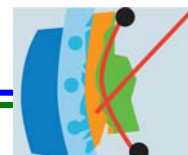
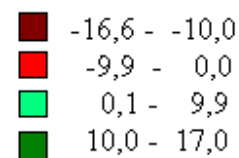
Befolkningsförändring 2008-2020 efter ålder i Lysekil, Munkedal, Sotenäs, Strömstad och Tanum

I Fyrbodal kommer antalet personer i arbetskraften att minska med 8 000 personer därav med 2700 personer i norra Bohuskommunerna. Den åldrande befolkningen i de fem norra Bohuskommunerna innebär att befolkningsutvecklingen efter prognosperioden kommer att bli negativ, om inte förutsättningarna förändras.



Karta - Procentuell ändring av folkmängden år 2008-2020

2008-2020 förändring i %





Kartan ovan visar att under prognosperioden är det något fler kommuner i länet som har positiv befolkningstillväxt än det varit under det senaste decenniet. Majoriteten av de kommuner som kommer att minska under prognosperioden för detta som en följd av ett negativt födelsenetto medan det kommuner som kommer att öka gör det framförallt som en följd av positivt flyttnetto.

**Tabell: Befolkning efter kommun 2008-12-31 och prognos 2009-2020**

År	Lysekil	Munkedal	Sotenäs	Strömstad	Tanum	Total
<b>2008</b>	14 659	10 245	9 170	11 607	12 271	<b>57 952</b>
<b>2009</b>	14 709	10 244	9 065	11 671	12 318	<b>58 007</b>
<b>2010</b>	14 656	10 360	9 089	11 768	12 291	<b>58 164</b>
<b>2011</b>	14 579	10 446	9 104	11 834	12 285	<b>58 248</b>
<b>2012</b>	14 515	10 503	9 072	11 890	12 283	<b>58 263</b>
<b>2013</b>	14 444	10 529	9 011	11 935	12 274	<b>58 193</b>
<b>2014</b>	14 377	10 508	8 912	11 996	12 273	<b>58 066</b>
<b>2015</b>	14 293	10 483	8 806	12 053	12 241	<b>57 876</b>
<b>2016</b>	14 198	10 436	8 696	12 113	12 212	<b>57 655</b>
<b>2017</b>	14 116	10 410	8 588	12 180	12 174	<b>57 468</b>
<b>2018</b>	14 033	10 379	8 493	12 231	12 147	<b>57 283</b>
<b>2019</b>	13 972	10 358	8 400	12 303	12 115	<b>57 148</b>
<b>2020</b>	13 908	10 337	8 319	12 359	12 088	<b>57 011</b>

<sup>1</sup> För att beskriva utvecklingen av boende och byggande har statistik från Folk och bostadsräkningen år 1975, 1980, 1985 och 1990 använts. Sedan 1990 har det inte genomförts någon folk- och bostadsberäkning. För perioden 1991-2005 används SCB:s kalkylerade bostadsbestånd som utgår från Folk- och bostadsräkningen 1990 och uppdateras med årliga rapporterade förändringar. Förändringarna är främst färdigställda nybyggnader av bostäder, färdigställda ombyggda flerbostadshus och påbörjade rivningar. I det kalkylerade bostadsbeståndet ingår endast bostadslägenheter avsedda för permanentboende.

I denna statistik tas inte hänsyn till omvandling av fritidshus till permanentbostad (eller det motsatta), vissa kontoriseringar, samt de rivningar av småhus som inte rapporterats till SCB. I FoB90 finns inte heller de flesta specialbostäderna (såsom rum i ålderdomshem och studentbostäder) redovisade. Även andra oklarheter och felaktigheter från primärmaterialet (FoB90) kvarstår. Hänsyn har inte heller tagits till lägenheter ”i malpåse”.

