



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Helårs- eller fritidsboende

Uppföljning av detaljplaner för
bostäder i norra Bohusläns kustzon



Projektet har genomförts i samarbete med Lysekil, Sotenäs, Munkedal, Tanum och Strömstad kommun, Tillväxt Bohuslän, Suscod och Rådhuset Arkitekter AB.

Rapportnr: 2013:12

ISSN: 1403-168X

Författare: Per-Allan Olsson, Rådhuset Arkitekter AB

Kartillustrationer: Lena Andersson och Kalle Gustafsson, Rådhuset Arkitekter AB

Omslagsbild: Bostäder i Norra hamnen Lysekil. Närmast Bansvik/Gamlestan, mot horisonten Bansviksberget. Andel helårsboende 51% respektive 81%. Foto: Per-Allan Olsson

Utgivare: Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Samhällsbyggnadsenheten

Rapporten finns som pdf på www.lansstyrelsen.se/vastragotaland under Publikationer/Rapporter.

Helårs- eller fritidsboende

Uppföljning av detaljplaner för bostäder i norra Bohusläns kustzon

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Summary	4
Inledning	5
Bakgrund	5
Problematik	5
Syfte	6
Organisation	6
Arbetsmetodik	7
Urval och klassificering av detaljplanernas syfte	7
Beräkning av helårsboendeindex	7
Avgränsning och klassificering av indikatorer	8
Urvalsbeskrivning	11
Analys	13
Översikt	13
Detaljplanens syfte	14
Detaljplanens ålder	15
Tillgång till samhällsservice	16
Närhet till strand	17
Tillgång till havsutsikt	18
Exploator	19
Bebyggelseform	20
Upplåtelseform	21
Resultat	22
Sammanfattning av analysresultat	22
Avstämning och vidare studier	22
Bilagor	
1. Områdesbeskrivningar	
2. Sammanställning analysdata	

Sammanfattning

Studiens huvudsyfte är att undersöka i hur stor andel av bebyggelsen i olika kustnära planområden som används för helårsboende. Frågeställningar som behandlas är främst *a)* om detaljplanerna uppfyller det angivna syftet, *b)* om det finns samband med faktorer i de fysiska och institutionella omgivningarna samt *c)* om planeringen är långsiktigt hållbar.

Studien omfattar 37 detaljplaner som valts ut av de fem berörda kommunerna. Urvalskriterierna var *a)* relevans i förhållande till studiens syfte och variation och *b)* variation avseende ålder, läge och exploateringsform.

Efter klassificering av detaljplanerna med avseende på syfte och ändamål beräknades index för andelen helårsboende i respektive område som kvoten mellan antal bostäder med folkbokförd boende och antalet bostäder. Uppgifter hämtades från Fastighetsregistret, Lägenhetsregistret och Folkbokföringsregistret.

Därefter klassificerades indikatorer för områdenas karaktär med avseende på *a)* ålder efter detaljplanens lagakraftdatum, *b)* läge efter tillgång till samhällsservice, närhet till strand samt visuell kontakt med vatten och *c)* upplåtelseform efter exploatör, bebyggelseform och upplåtelseform. Eventuella samband studerades genom statistisk analys av fördelningen av index för helårsboende på respektive indikator för områdenas karaktär.

Studien visar att detaljplanerna endast i begränsad omfattning uppfyller det angivna syftet. Flertalet områden har så låga andelar helårsboende att områdets användning inte kan anses sammanfalla med det angivna syftet. Anmärkningsvärt är att detaljplaner som antagits under senare tid har låga andelar helårsboende och i vissa fall saknar helårsboende helt.

Studien indikerar att det finns samband mellan hög andel helårsboende och *a)* god tillgång till samhällsservice, *b)* avsaknad av havsutsikt, *c)* kommunal medverkan i exploateringen samt *d)* bebyggelseformerna gruppbyggda småhus och flerbostadshus. Låg andel helårsboende har samband med att bebyggelsen tillkommit under senare år. Studien kan dock inte identifiera något samband mellan andelen helårsboende och planområdets avstånd till strand. Inte heller identifieras något samband mellan andelen helårsboende och om bostäderna upplåts med äganderätt eller bostadsrätt.

Avslutningsvis diskuteras hur analysresultatet förhåller sig till de miljö kvalitetsmål om *God bebyggd miljö* och *Hav i balans samt levande kust och skärgård* som riksdagen beslutat om för samhällets arbete för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Studiens slutsats är att det i många fall är tveksamt om planläggningen skett på ett sätt som kan anses främja långsiktigt hållbar samhällsutveckling i kustzonen. Bland annat framhålls risken för att en god hushållning med kustzonens naturresurser inte främjas samt riskerna för den påverkan en fortsatt utveckling av fritidsbebyggelse kan ha på värdena i det orörda kustlandskapet liksom på möjligheterna att utveckla boende och näringsliv på åretruntbasis i kustorterna.

Summary

The main objective of this study is to examine the proportion of buildings used for all year residents in different planned areas in the coastal zone. Issues addressed are primarily a) if the detailed development plans meet the specified objectives, b) if there is covariance between all year residents and the factors in the physical and institutional surroundings and c) if the planning is sustainable.

The study includes 37 planned areas selected by the five municipalities included. Criteria for the selection of areas where a) relevance to the objective of the study and b) the variability of age, location and exploitation form.

After classification of the detailed development plans in respect of the purpose of the plan, the index of proportion all year residents in each area were calculated as the ratio between the number of dwellings with registered residents and the number of dwellings. Data file being retrieved from Land Registry, Apartment Registry and National registration records.

Then indicators for the nature of the plan areas were classified regarding to a) age, as legal force date of the detailed plan, b) position, as access to community services, proximity to the shoreline and visual contact with the water, and c) exploitation form, as by developers, housing form and tenure. Possible covariance were studied by statistical analysis of distribution of index for all year residents for each indicator of areas nature.

The study shows that detailed development plans only to a limited extent fulfill the plans stated purpose. Many areas have such low percentages of all year residents that the use in fact cannot be considered to coincide with the stated purposes. Remarkably that plans with legal force date in recent times have low proportions of all year residents and some of them may lack all year residents completely.

The study indicates that there is a covariance between high proportion of all year residents and a) good access to public services, b) lack of sea view, c) municipal participation in the exploitation and d) collectively built dwellings. Low proportion of all year residents related to the settlement built in later years. The study could not identify any covariance between the proportion of all year residents and distance from shore. Neither were covariance identified between the proportion of all year residents and dwellings leased as real estate or as condominium.

Finally there is a discussion whether the results of the plans are consistent to the environmental quality goals decided by the parliament for the society's work for sustainable community development. The study's conclusion is that it in many cases is doubtful whether planning occurred in a manner likely to promote sustainable community development in the coastal zone. There is a risk that good management of the coastal zone's natural resources are not promoted and also that a continued development of recreational buildings in the long run can have an negative impact on the values of the unspoilt coastal scenery and on the opportunities for social development in the coastal zone.

Inledning

Bakgrund

Attraktiva markresurser i Bohusläns kustzon tas i snabb takt i anspråk för bebyggelse. Vanligen sker detta på mark som i kommunernas fysiska planer, såväl översikts- som detaljplaner, prövats lämplig att bebygga med bostäder för helårsboende. Planernas uttalade syfte är oftast att tillskapa attraktiva bostäder som ska locka till bosättning och därigenom ge kustsamhällena förutsättningar för fortlevnad både i form av skatteintäkter och mänskliga resurser för samhällslivet.

Stora delar av bebyggelsen omvandlas dock till fritidsbostäder. Utveckling startade i mitten av förra seklet och har accentuerats efterhand. Ursprungligen var intresset riktad mot äldre hus i de gamla samhällskärnorna. Efterhand har allt nyare bebyggelse omvandlats till fritidsbostäder och under senare år avsätts delar av nyproduktionen direkt på marknaden för fritidsbostäder. Utvecklingen drivs av en kapitalstark regional marknad för fritids- eller delårsboende, som i stor utsträckning utestänger de resurssvagare lokala marknaderna för helårsboende.

En illustration av obalansen i kustkommunernas bebyggelseutveckling är att tillskottet av bostäder för helårsboende mellan åren 1975 och 2005 uppgick till 32% medan folkmängden ökade endast 6%. Utvecklingen exemplifieras också i förhållandet, att samtidigt som nyproduktionen för helårsboende uppgick till ca 2000 bostäder under perioden 2000-2011, minskade områdets folkmängd med ca 300 invånare.

Problematik

En konsekvens av denna utveckling är att det uttalade syftet med kommunernas fysiska planering förfelas och att önskade effekter för samhällsutvecklingen förminskas eller uteblir.

Utvecklingen kan också påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsmålen *God bebyggd miljö* och *Hav i balans samt levande kust och skärgård*, som preciserats i samhällets arbete för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Miljökvalitetsmålet *God bebyggd miljö* anger bl a att ”byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas”. Ställs den beskrivna utvecklingen mot dessa formuleringar väcks frågan om planeringen av bebyggelsen i kustzonen stämmer överens med miljökvalitetsmålet hushållningsaspekter.

Miljökvalitetsmålet *Hav i balans samt levande kust och skärgård* anger bl a att ”Kust och skärgård ska ha hög grad av biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden. Näringar, rekreation och annat nyttjande av hav, kust och skärgård ska bedrivas så att en hållbar utveckling främjas. Särskilt värdefulla områden ska skyddas mot ingrepp och andra störningar”. En utveckling där mark i kustzonen tas i anspråk för fritidsbebyggelse kan innebära konflikter med detta miljökvalitetsmål.

Syfte

Projektets syfte är att ge kunskap om hur stor andel av den tillskapade bebyggelsen i olika kustnära planområden som används för helårsboende, dvs av personer som är folkbokförda på fastighet/lägenhet i området.

Målet är att besvara följande frågor:

- Uppfyller detaljplanerna sitt syfte att skapa bostäder för helårsboende?
- Finns samband mellan andelen helårsboende och detaljplanens ålder, exploateringsstakt och lägesfaktorer? Uppnås planeringens syfte bättre efter en tid eller i vissa lägen?
- Är resultatet av planerna rimligt i förhållande till konkurrerande markanvändningsintressen i kustzonen? Bidrar planerna till en hållbar utveckling?

Studiens resultat ska också kunna vara ett underlag i kommunernas strategiska arbete för bostadsförsörjningen och för en fortsatt hållbar kustzonsplanering.

Organisation

Projektet är ett samarbete mellan berörda kustkommuner (Lysekil, Munkedal, Sotenäs, Tanum och Strömstad), länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet och Suscod (samarbetsprojekt för berörda kommuner om hållbar kustutveckling i praktiken).

Till projektet har Rådhuset Arkitekter AB knutits som konsult.

I projektgruppen ingår följande personer:

Lena Boman, Suscod (projektledare)

Dick Hedman, samhällsbyggnadsenheten Länsstyrelsen i Västra Götaland

Elsie Hellström, Tillväxtsekretariatet Norra Bohuslän

Josefin Kaldo, Lysekils kommun

Ronny Larsson, Munkedals kommun

Cecilia Lindsten, Sotenäs kommun

Moa Leidzen, Tanums kommun

Björn Rickardsson, Strömstads kommun

Per-Allan Olsson, Rådhuset Arkitekter AB

Projektet är beställt av samhällsbyggnadsenheten vid Länsstyrelsen Västra Götaland och finansieras av Miljömålsrådets projektmedel för miljömåluppföljning. Berörda kommuner har bidragit med tid för tjänstemannamedverkan via projektet Suscod – hållbar kustutveckling i praktiken.

Arbetsmetodik

Urval och klassificering av detaljplanernas syfte

Berörda kommuner valde inledningsvis ut ett antal genomförda detaljplaner som skulle ingå i studien. Antalet var inte exakt angivet utan kunde variera mellan fyra och åtta planer eller mer beroende planernas omfattning och karaktär. Kravet var att planerna skulle vara relevanta i förhållande till projektets syfte samt återspegla en variation av med avseende på ålder, läge och exploateringsform inom respektive kommun.

Genom tolkning av tillhörande planbeskrivningar klassificerades därefter de utvalda planerna med avseende på dess syfte och ändamål. Den klassificering som tillämpades var följande:

1. Åretruntbostäder
2. Bostäder opreciserat
3. Fritidshus med ökad byggrätt
4. Fritidshus

Beräkning av helårsboendeindex

Beräkning av helårsboendeindex, d v s antalet lägenheter med minst en folkbokförd i förhållande till det totala antalet lägenheter i ett område, baseras på uppgifter från Fastighetsregistret, Lägenhetsregistret och Folkbokföringsregistret.

Från Fastighetsregistret hämtades fastighetsbeteckningar, gatuadresser och gatunummer till samtliga bebyggda fastigheter i respektive planområde.

Berörda fastigheters adressuppgifter matchades därefter mot de s k belägenhetsadresserna i Lägenhetsregistret. Lägenhetsregistret innehåller uppgifter om alla byggnader där det finns en bostad, såväl i småhus som i flerbostadshus, oavsett de används för permanent boende eller fritidshus. I de fall det finns fler än en bostad med samma adress har varje lägenhet ett eget unikt identitetsnummer. Matchningen gav en förteckning över belägenhetsadresser för samtliga bostäder i respektive planområde.

För att klarlägga i vilken utsträckning bostäderna användes för helårs- eller fritidsboende matchades belägenhetsadresserna mot Folkbokföringsregistret. I detta register finns uppgifter bland annat om på vilken lägenhet varje medborgare är folkbokförd. Denna matchning resulterade i en förteckning över bostäder med folkbokförda personer, d v s som användes för helårsboende, samt bostäder utan folkbokförd.

Uppgifterna sammanställdes som grunddata för analysarbetet med hjälp av GIS-teknik och databaserad registerhantering av berörda kommuner. Uppgifterna avsåg förhållandena i november 2011.

Avgränsning och klassificering av indikatorer

Som utgångspunkt för analysen indelades planområdenas karaktär med avseende på tre huvudtyper av indikatorer, nämligen ålder, läge och exploateringsform. Indikatorer och klassificering framgår av följande beskrivning.

Ålder

För att identifiera eventuella samband mellan andelen helårsboende och planområdenas ålder valdes året när detaljplanerna vann laga kraft som indikator med följande indelning i klasser:

1. Före 1975
2. 1976 - 1990
3. 1991 - 2000
4. 2001 - 2005
5. Efter 2011

Uppgift om datum för laga kraft hämtades från planhandlingarna.

Läge

Indikatorer för planområdenas läge delades in underkategorier med avseende på tillgång till samhällsservice, närhet till strand samt visuell kontakt med hav/sjö.

Indikatorn Tillgång till samhällsservice delades in med avseende på planområdets läge i bebyggelsestrukturen i följande klasser:

1. Serviceort
2. Mindre samhälle
3. Landsbygd

Med Serviceort avses centralort eller kommundelscentrum med centrala samhällsfunktioner inom utbildning, vård och omsorg, fritid och kultur samt kommersiell service. Mindre samhälle avser orter med begränsat eller inget serviceutbud. Med Landsbygd avses områden utan tillgång till någon form av samhällsservice. Klassificering av respektive planområde baseras på arbetsgruppens bedömningar och lokalkunskap.

Indikatorn Närhet till strand avser avståndet fågelvägen mellan planområde och närmsta strandlinje och har indelats i följande klasser:

1. Mindre än 100 meter
2. 100 – 300 meter
3. 300 – 500 meter
4. 500 – 1000 meter
5. Mer än 1000 meter

Avståndet är uppmätt på karta som ett grovt genomsnitt för respektive planområde. Klassificeringen är gjord utan hänsyn till strandens tillgänglighet från planområdet eller strandens kvaliteter.

Indikatorn Visuell kontakt med hav/sjö ska spegla respektive planområdes attraktivitet i form av utsikt över hav eller sjö. Indelning i klasser utgår från hur stor andel av bostäderna som har sådan utsikt enligt följande:

1. Inga eller enstaka
2. Mindre del
3. Omkring hälften
4. Större delen
5. Alla eller enstaka undantag

Klassificeringen av områdena är gjord som bedömning utifrån plankartor och arbetsgruppens lokalkännedom.

Exploateringsform

Indikatorer för att bedöma eventuella samband mellan andelen helårsbostäder och under vilka former områdena exploaterats delades in i fyra huvudtyper med klasser enligt följande:

Exploator

1. Kommun
2. Blandat
3. Privat

Bebyggelseform

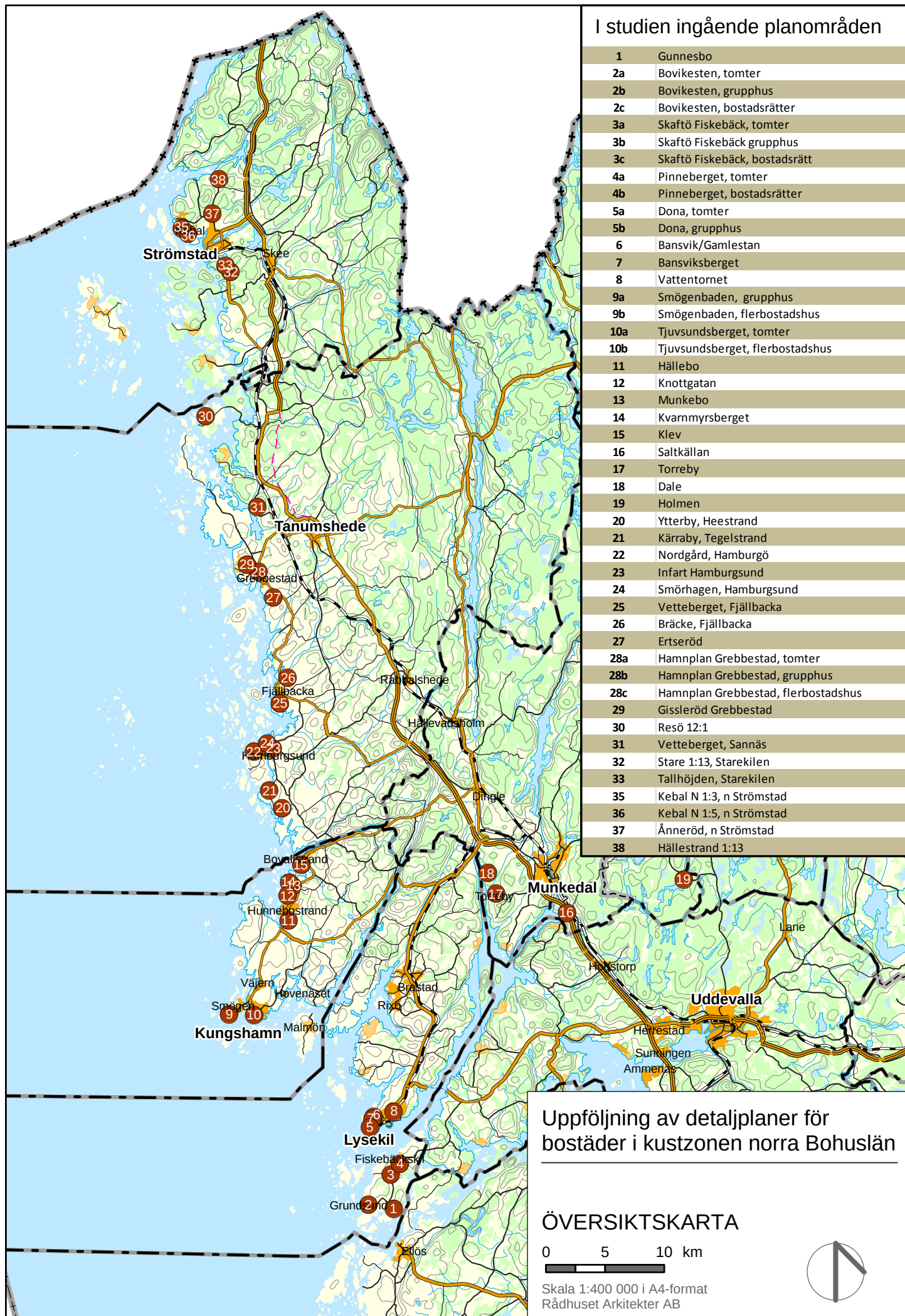
1. Friliggande hus
2. Blandat
3. Gruppbyggda hus
4. Flerbostadshus

Upplåtelseform

1. Äganderätt
2. Blandat
3. Bostadsrätt
4. Hyresrätt

Uppgifter om exploateringsform tillhandahölls av respektive kommun. För planområden med blandad exploateringsform anpassades redovisningen till exploateringsindelning i delområden där så var möjligt.

Bostäder med upplåtelseformen hyresrätt medför nyttjas av formella skäl i princip uteslutande för helårsboende. Hyresrätt har därför begränsat intresse i denna studie och är därför lågt representerad i urvalet.



Urvalsbeskrivning

Kommunernas urval omfattar totalt 37 områden med detaljplan. Spridningen utmed kuststräckan är relativt god. Högst antal har Tanums kommun, som också utgör störst del av kuststräckan. Huvuddelen ligger i kustzonen i närheten av strand, endast två områden är belägna längre än 1 km från strandlinjen. Ett område ligger öster om väg E6 nära insjöstrand. Planområdenas geografiska läge framgår av översiktskartan.

Kommun	Antal detaljplaner
Lysekil	8
Sotenäs	6
Munkedal	4
Tanum	12
Strömstad	6
Summa	37

Detaljplaner som syftar till helårsboende dominerar urvalet med 27 områden. Även detaljplaner för fritidshus, som ändrats och getts ökad byggrätt för att möjliggöra helårsboende, är väl representerade. För en av planerna är angivet syfte opreciserat och för en är syftet fritidshus.

Planens syfte	Antal detaljplaner
Åretruntbostäder	27
Bostäder opreciserat	1
Fritidshus, ökad byggrätt	8
Fritidshus	1
Summa	37

Urvalet domineras av relativt aktuella planer. 28 stycken har vunnit laga kraft efter sekelskiftet år 2000. 9 planer är äldre, varav några antagits 1975 eller tidigare.

Datum lagakraft	Antal detaljplaner
Före 1976	3
1976-1990	3
1991-2000	3
2001-2005	15
Efter 2005	13
Summa	37

Fördelningen är relativt jämn med avseende på övergripande tillgång till samhällsservice. 15 planområden ligger i större samhällen med kvalificerade servicefunktioner och 10 områden finns i mindre samhällen där grundläggande servicefunktioner helt eller delvis saknas. 12 områden återfinns i landsbygd.

Bebyggelsestruktur	Antal detaljplaner
Serviceort	15
Mindre samhälle	10
Landsbygd	12
Summa	37

Några planer ligger i anslutning till eller inom 100 meter (fågelvägen) från strandlinjen. Omkring två tredjedelar av områdena har mindre än 500 meter till strandlinjen, dvs strandlinjen är sannolikt inom gångavstånd. 10 områden ligger längre än 500 meter från stranden, varav 2 mer än 1 kilometer.

Avstånd till strand (meter)	Antal detaljplaner
Mindre än 100 m	3
100 – 300 m	11
300 – 500 m	11
500 - 1000 m	10
Mer än 1000 m	2
Summa	37

I merparten av områdena bedöms omkring hälften eller fler av bostäderna ha möjlighet till utsikt över hav/sjö. I 10 planområden bedöms i princip alla bostäder ha möjlighet till havsutsikt. Urvalet har också en god representation av områden där endast en mindre del av bostäderna eller inga alls har sådana kvaliteter.

Andel med havsutsikt	Antal detaljplaner
Inga eller enstaka	10
Mindre del	5
Omkring hälften	2
Större del	10
Alla, enstaka undantag	10
Summa	37

Huvuddelen eller 26 stycken av de utvalda planområdena har genomförts av privat exploatör och 4 områden av kommunen som exploatör. Övriga 7 områden har vanligen genomförts av kommunen i samverkan med privat exploatör. Kommunen har då fått ett antal tomter att fördela till den kommunala tomtkon. De privata exploatörerna/byggherrarna har utgjorts av byggbolag eller bostadsrättsföreningar som uppfört småhus eller flerbostadshus styckvis eller i grupp.

Exploatör	Antal detaljplaner
Kommun	4
Blandat	7
Privat	26
Summa	37

Den dominerande bebyggelseformen för planområdena är friliggande småhus, som tillämpats enhetligt i 27 områden. Enbart gruppbyggda småhus respektive flerbostadshus har uppförts i vardera ett område. I övriga 8 områden har bebyggelseformen varit blandad med normalt en del grupphus i kombination med flerbostadshus och/eller friliggande småhus.

Bebyggelseform	Antal detaljplaner
Friliggande småhus	27
Blandat	8
Gruppbyggda småhus	1
Flerbostadshus	1
Summa	37

Upplåtelseform och bebyggelseform sammanfaller vanligen. Således dominerar urvalet av äganderätt, som gäller som enda upplåtelseform i 29 områden. Enbart bostadsrätt förekommer i 1 område. Enbart hyresrätt förekommer inte urvalet på planområdesnivå men ingår som delområden i några enstaka planområden. Övriga 7 områden har blandade upplåtelseformer vanligen med äganderätt i kombination med bostadsrätt och i något fall hyresrätt.

Upplåtelseform	Antal detaljplaner
Äganderätt	29
Blandat	7
Bostadsrätt	1
Hyresrätt	0
Summa	37

Planområdenas storlek mätt i antal bostadsenheter varierar från 7 till 107 bostäder. Fördelningen är relativt väl spridd på olika storleksklasser med viss tonvikt på planer med upp till 40 bostäder. De 5 största planområdena omfattar tillsammans omkring hälften av bostäderna i samtliga områden.

Antal bostäder	Antal detaljplaner
Färre än 21	11
21 - 40	12
41 - 60	8
61 - 80	2
Fler än 80	4
Summa	37

Detaljerade uppgifter om enskilda planer redovisas i bilaga 1 Områdesbeskrivningar samt i bilaga 2 Sammanställning analysdata.

Som tidigare nämnts har det i de fem nordbohuslänska kommunerna totalt uppförts ca 2000 lägenheter under åren 2000 till 2011. Utvalda planer, exklusive fritidsplaner med ökad byggrätt, med lagakraftdatum under samma period omfattar ca 500 bostadsenheter, d v s en fjärdedel av bostadsproduktionen under samma period. Närmare analys av om de studerade detaljplanerna är ett representativt urval med avseende på samtliga genomförda planer ligger utanför detta projekts ramar.

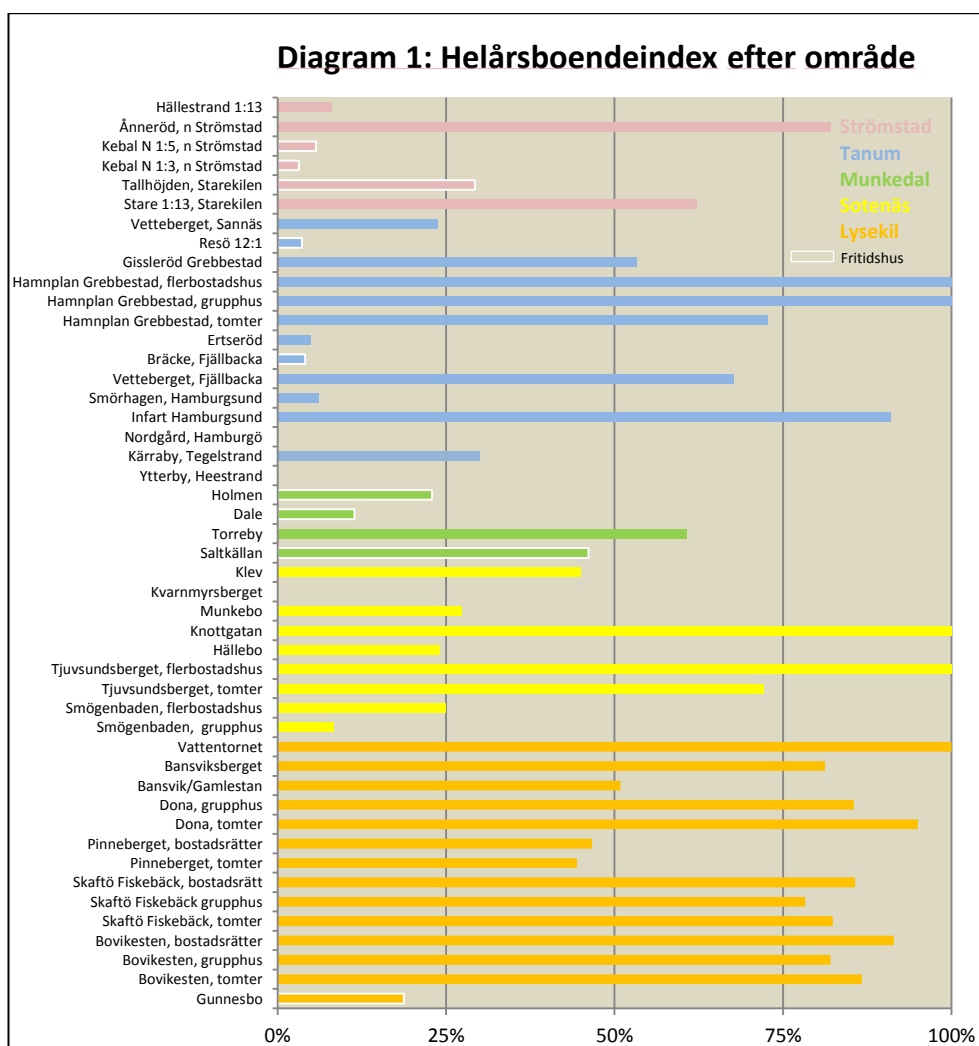
Analys

Som tidigare nämnts har kommunerna valt ut 37 detaljplaner för analys. 7 av de 37 detaljplanerna har en tydlig indelning i 2-3 delområden där olika exploateringsformer renodlats. För att studien ska ge en så fullständig och nyanserad bild som möjligt redovisas analysresultatet för dessa 7 detaljplaner på delområdesnivå tillsammans med övriga detaljplaner med mer enhetlig karaktär. Antalet redovisade områden uppgår därför till 47.

Översikt

I diagram 1 redovisas helårsboendeindex, dvs andelen helårsboende, för varje område. Liksom i övriga diagram redovisas områdenas kommuntillhörighet med olika färger och fritidshusområden markeras med vit linje kring stapeln.

Av diagrammet framgår att variationen är mycket stor med några områden med index 0%, d v s helt utan helårsboende, men också områden med index 100% .



I 24 områden, d v s över hälften av områdena, är index under 50% och i 17 områden under 25%. I dessa områden ingår samtliga 7 fritidshusområden men också 17 områden för åretruntboende, varav 7 har index under 10%.

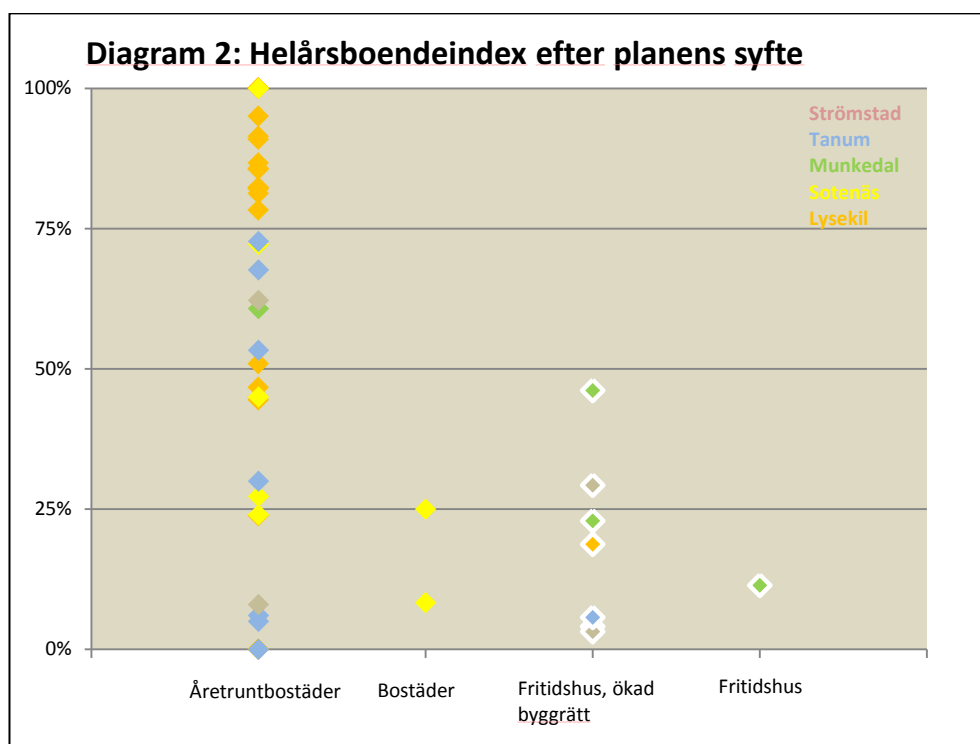
Totalt omfattar analysens samtliga områden ca 1490 bostäder. Av dessa används 655 eller 44% för helårsboende. Bortser man från fritidshusområden med ökad byggrätt, är motsvarande andel 50%.

Den stora variationen av index i olika områden totalt sett återspeglas också inom de olika kommunerna. Urvalet för Lysekil har överlag en något högre indexnivå än övriga kommuner.

Detaljplanens syfte

I diagram 2 redovisas helårsboendeindex för samtliga områden fördelat efter detaljplanens syfte eller ändamål. Liksom i övriga diagram redovisar diagrammet endast en markering i de fall att flera områden har samma index.

Trots att flera områden med åretruntboende som syfte har relativt höga helårsboendeindex, är den genomsnittliga andelen endast 59%. Den genomsnittliga andelen är för fritidshusområden med ökad byggrätt är 16%.



Värt att notera är att 12 av 36 områden för åretruntboende har index under 50%, att 6 av dessa har ett index under 10% och att 3 områden helt saknar helårsboende. Noteras bör även att 5 områden för åretruntboende har index på 100% (vilket dock inte framgår klart av diagrammet).

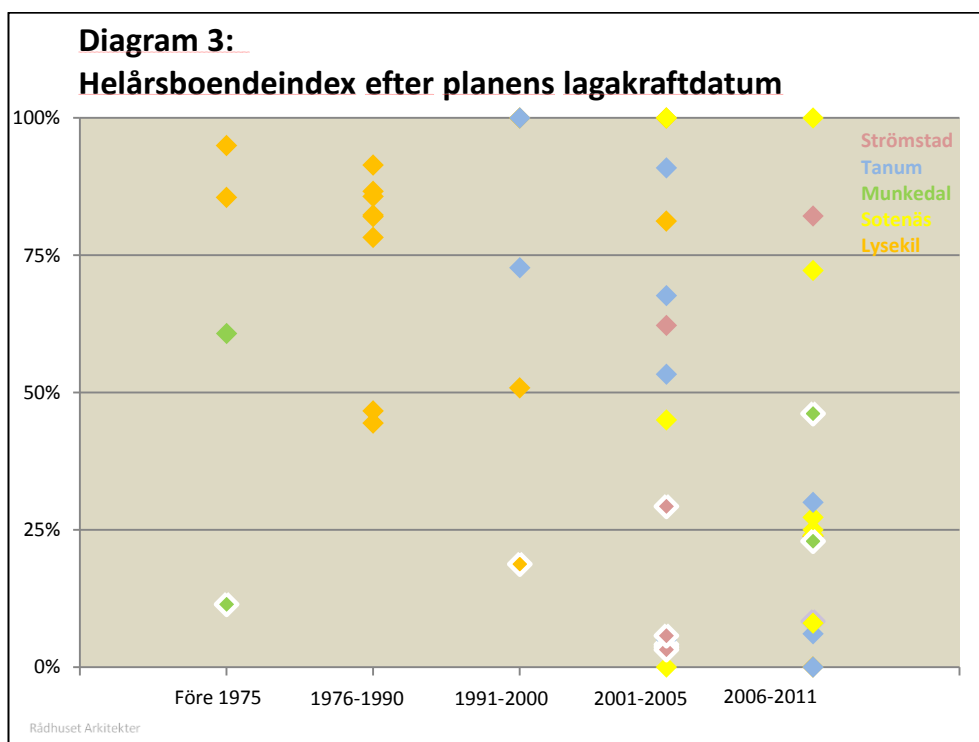
Intressant är också att flertalet fritidshusområden med ökad byggrätt har märkbara andelar åretruntboende med i vissa fall index närmare 50%.

En detaljplan från 2006 med delad exploateringsform, bostadsrätter i gruppshus respektive flerbostadshus, har inte närmare preciserat syftet med de planerade bostäderna. Helårsboendeindex är 8% respektive 25%.

Detaljplanens ålder

I diagram 3 redovisas helårsboendeindex för samtliga områden fördelat efter detaljplanens lagakraftdatum, d v s efter detaljplanens ålder.

Av diagrammet framgår att helårsindex generellt sett är lägre i nyare än i äldre områden i urvalet. Bortser man från fritidshusområden med ökad byggrätt, för vilka helårsboendeindex är högre i nyare områden, förstärks denna bild.



Det kan noteras av tabellen intill att medelvärden för helårsboendeindex i områden för åretruntboende med lagakraftvunna planer före år 2000 är avsevärt högre än medelvärden för planer av senare datum.

Lagakraft-datum	Medelvärde för index i områden för åretruntboende
Före 1975	81%
1976 - 1990	75%
1991 - 2000	81%
2001 - 2005	60%
2006 - 2011	31%

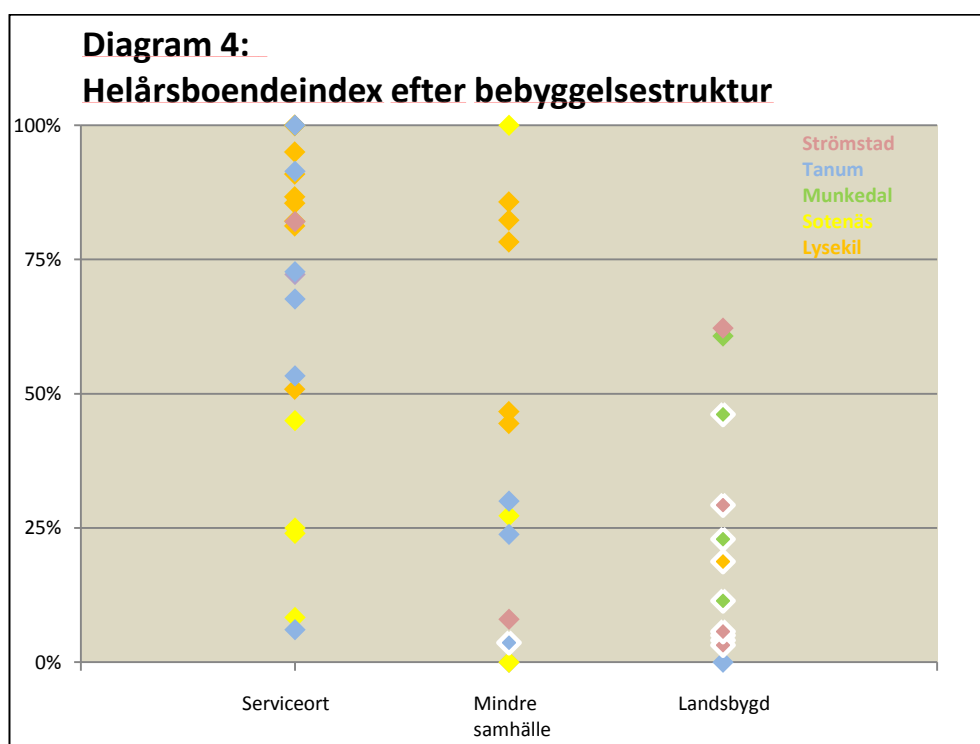
Av särskilt intresse att notera av diagrammet är att 10 av urvalets 13 områden för åretruntboende med lagakraftdatum 2006–2011 har helårsboendeindex under 30%, varav 2 med index 0%.

Tillgång till samhällsservice

I diagram 4 redovisas helårsboendeindex för samtliga områden fördelat efter områdenas läge i respektive kommuns bebyggelsestruktur.

Av diagrammet framgår att helårsindex generellt sett är högre i orter med kvalificerad samhällsservice än i orter där grundläggande boendeservice helt eller delvis saknas. Områden på landsbygden har överlag låga index, särskilt fritidsområden. Medelvärdet för helårsboendeindex är 69% i serviceort, 41% i mindre samhällen och 22% i områden på landsbygden.

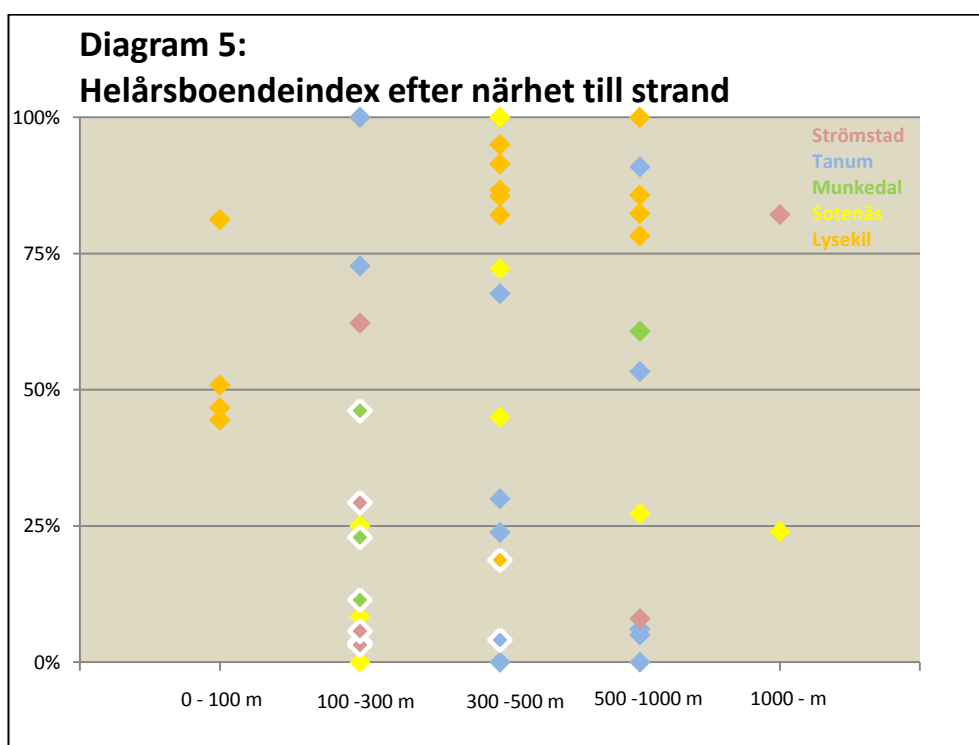
Det kan noteras att, även om man bortser från det stora inslaget av fritidsområden med ökad byggrätt bland områden på landsbygden, är medelvärdet lågt (32%) i denna områdeskategori.



Närhet till strand

I diagram 5 redovisas helårsboendeindex för samtliga områden fördelat efter avstånd till strandlinjen.

Diagrammet visar en splittrad bild av index fördelning. Höga index förekommer främst i områden på större avstånd från stranden men där finns också, om än i mindre omfattning, låga indexnivåer. Låga index förekommer i stor utsträckning i de strandnära områdena 100-300 meter från stranden där flertalet av urvalets fritidsområden ligger. Medelvärde för områden för åretruntboende är emellertid i stort sett samma, 50-60%, i samtliga klasser. Det stora antalet fritidsområden gör att medelvärdet totalt sett i klassen 100-300 meter är endast 35%. Starka samband mellan indexnivå och avstånd till strandlinjen saknas i de utvalda områdena.

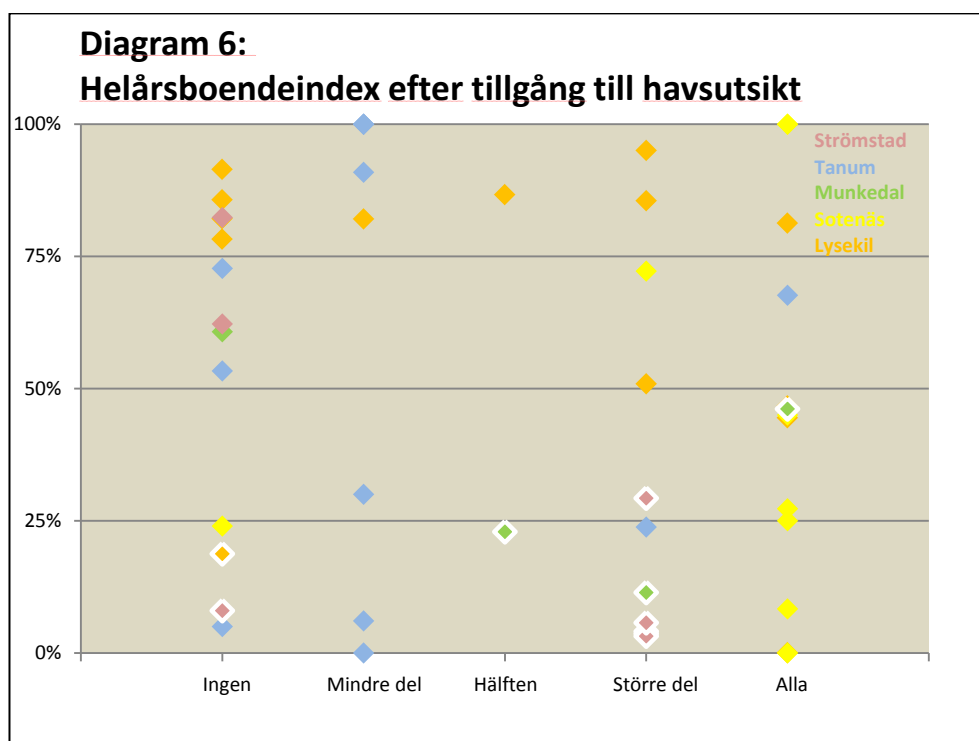


Det kan särskilt noteras att av områdena i den mest strandnära klassen ligger 2 intill varann men helårsboendeindex skiljer strakt; Bansvik/Gamlestan, bostadsrätt med index 51% och Bansviksberget, äganderätt med index 81%. Båda områdena är uppförda under de senaste 10 åren.

Tillgång till havsutsikt

I diagram 6 redovisas helårsboendeindex för samtliga områden fördelat efter möjligheterna att se hav eller sjö från områdena.

Även detta diagram visar en i viss mån splittrad bild. Höga index förekommer i relativt stor omfattning i områden där möjligheterna att se havet bedöms som små eller saknas. I områden där en större del eller i princip alla bedöms kunna se havet är låga indexvärden väl representerade. Sammantaget pekar detta på att helårsboendeindex i viss mån är lägre i områden med goda möjligheter till havsutsikt än i områden med sämre möjligheter. Sambandet är dock inte starkt. Medelvärde för index i områden där en större del eller alla har tillgång till havsutsikt är 35-45% och i områden där endast en mindre eller ingen har havsutsikt 55-65%.



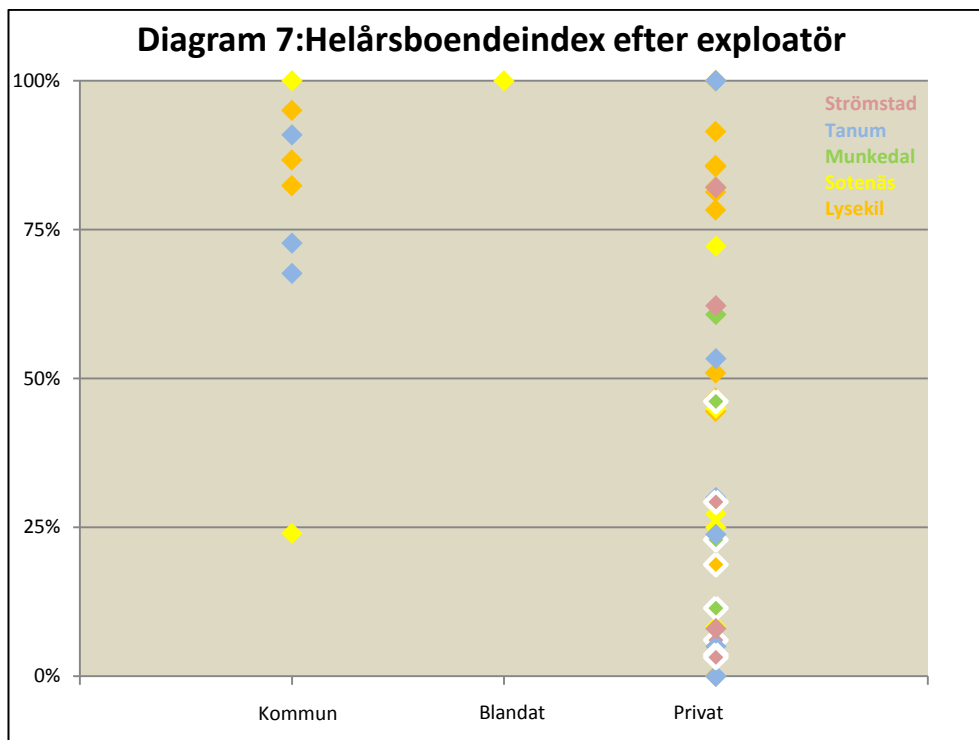
Exploatör

I diagram 7 redovisas helårsboendeindex för samtliga områden fördelat efter exploatör. Ett område (Tjuvsundsberget, flerbostadshus) har genomförts av kommun och privat exploatör i samverkan, övriga områden av antingen kommun eller privat exploatör.

Diagrammet visar ett relativt starkt samband mellan å ena sida komunal exploatering och högre index och å den andra sida privat exploatering och lägre helårsindex. Medelvärdena uppgår till 77 respektive 42% för samtliga områden. Exkluderas fritidsområden, som alla ingår i klassen privat exploatör, ökar index för denna klass till 49%.

Noteras kan ett starkt avvikande index för den kommunala exploateringen Hällebo, Sotenäs kommun med helårsboendeindex 24%. Planen vann laga kraft 2006.

Det kan också noteras att endast 13 av 29 områden med privat exploatör hade helårsboendeindex under 50%, varav 7 under 10% och 3 med index 0%.

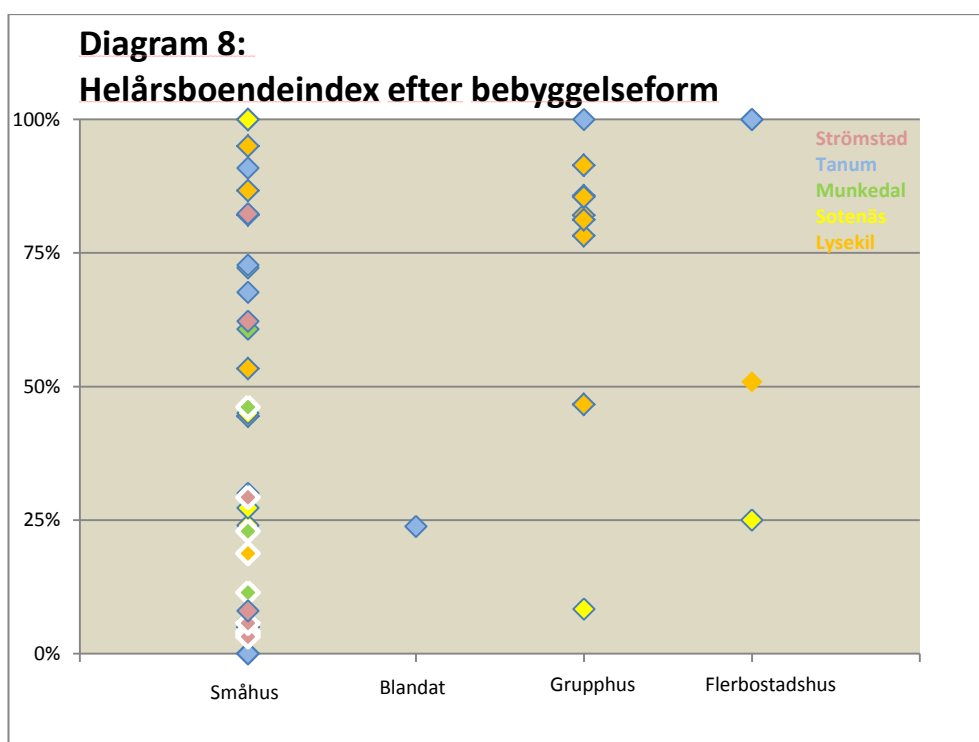


Bebyggelseform

I diagram 8 redovisas helårsboendeindex för samtliga områden fördelat efter bebyggelseform.

Urvalet domineras av områden med bebyggelseform friliggande småhus. Denna klass omfattar totalt 34 områden, varav 7 fritidsområden. Av de totalt 34 områdena har 19 helårsboendeindex under 50% och av 25 områden för åretruntboende har 11 index under 50%. Av 9 grupphusområden har endast 2 index under 50% medan hela 7 har index över 75%. Tre områden är bebyggda med flerbostadshus med varierande index. Ett område, Vetteberget/Sannäs i Tanums kommun, har blandade bebyggelseformer med index endast 24%.

Sammantaget kan noteras att medelvärdet för index i områden uppförda som småhus är 49% klart lägre än i grupphusområden och områden med flerbostadshus där motsvarande medelvärde är 73% respektive 69%.



Upplåtelseform

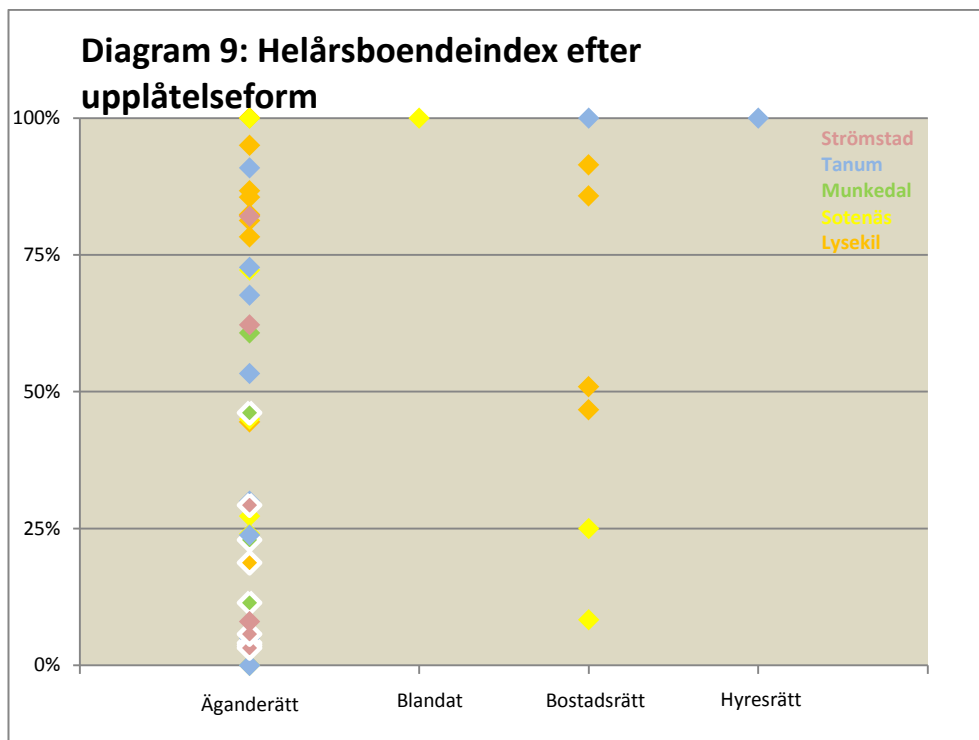
I diagram 8 redovisas helårsboendeindex för samtliga områden fördelat efter upplåtelseform.

Äganderätt är den dominerande upplåtelseformen i urvalet. I fritidshusområdena är index genomgående under 50%. 18 av de 31 områdena för åretruntboende har helårsboendeindex över 50%. De 39 områdena med äganderätt har ett medelvärde för helårsindex på 45%. Bortsett från 8 fritidsområden är motsvarande genomsnitt 54%.

I 7 områden är upplåtelseformen bostadsrätt med både relativt höga helårsboendeindex men också låga. Medelvärdet för index i dessa områden är 58%.

Ett område med blandade upplåtelseformer och ett med hyresrätt har båda helårsboendeindex 100%.

Sammantaget pekar resultatet på att det inte föreligger något tydligt samband mellan upplåtelseformerna äganderätt och bostadsrätt i de studerade områdena.



Resultat

Sammanfattning av analysresultat

Analysens resultat sammanfattas i följande slutsatser om de studerade områdena:

1. Andelen helårsboende varierar starkt mellan områden.
2. Endast hälften av de planerade åretruntbostäderna nyttjas för helårsboende. I en fjärdedel av områdena för åretruntboende är andelen helårsboende mindre än 25%, endast 44% har index över 75%.
3. Andelen helårsboende är lägre i senare bebyggda områden.
4. Andelen helårsboende är större i områden med god tillgång till samhällsservice.
5. Samband mellan andel helårsboende och avstånd till strand kan inte påvisas.
6. Visst samband noteras mellan ökande andel helårsboende och minskande tillgång till havsutsikt.
7. Kommunala exploateringar har i större utsträckning hög andel helårsboende än privata har.
8. Hög andel helårsboende är vanligare bland gruppbyggda områden och flerbostadshus än bland friliggande småhus.
9. Något samband mellan storleken på andelen helårsboende och upplåtelseform kan inte påvisas med avseende på äganderätt och bostadsrätt. Områden med hyresrätt nyttjas dock som förväntat uteslutande för helårsboende.
10. Fritidshusområden med ökad byggrätt har en påtaglig andel helårsboende. Studien medger dock inte några närmare slutsatser om eller i vilken utsträckning helårsboendet utvecklats som effekt av de ändrade planbestämmelserna eller av andra orsaker.

Det bör noteras att urvalsmetod och urvalets omfattning inte medger några säkra generella slutsatser för övrig bebyggelse i kustzonen. Studiens slutsatser ska mer ses som indikationer på samband mellan centrala faktorer i planering, byggande och förvaltning och det helårsboende som kan förväntas i framtida exploateringar.

Avstämning och vidare studier

Uppfyller planerna sitt syfte?

Studiens resultat visar att de studerade planerna endast i begränsad omfattning uppfyller sitt syfte. Flertalet områden har så låga andelar helårsboende att områdets användning inte kan anses sammanfalla med det syfte och den motivering som anges i planens beskrivning.

För äldre planområden som genomgått generationsskiften är omvandlingsproblematiken svår att motverka på ett för kommunerna önskvärt sätt. De medel som staten ställt till förfogande i form av kommunal förköpsrätt har inte haft avsedd effekt. Långsiktiga effekter av kommunala försök att styra utvecklingen till åretruntboende genom införande av vitesvillkor vid tomtförsäljning är osäkra. Mot den bakgrunden är det anmärkningsvärt att planer som antagits under senare tid - och där generationsväxling rimligen inte är aktuell på många år - i stor omfattning har låga andelar eller t o m saknar helårsboende.

Det kan antas att det syfte och de motiveringar som anges i flera av senare års planer är felaktiga och missvisande i det avseendet att åretruntboende inte kan förväntas, åtminstone inte i den omfattning som krävs för att planens lämplighet ska kunna bedömas på ett rimligt sätt i en demokratisk process. PBL anger bl a att markområden ska användas för det ändamål det är mest lämpat med hänsyn till bl a föreliggande behov. De ska också främja en från allmän synpunkt god hushållning med mark och vatten. En korrekt bedömning av lämplighet och hushållning bör baseras på en adekvat beskrivning av planens ändamål men också på ett underlag om föreliggande behov, vilket sällan finns att tillgå.

Frågor att studera vidare:

1. Är det viktigt att detaljplanernas syfte och motiveringar är adekvat beskrivna? Hur kan planbeskrivningarnas innehåll utvecklas som underlag i en demokratisk process.
2. Tillkommer detaljplaner för helårsboende i överensstämmelse med kommunernas arbete för den lokala bostadsförsörjningen? Hur kan underlag om faktiska behov på bostadsmarknaden utvecklas och integreras i planeringsprocessen för detaljplaner?
3. Kan planerad fritidsbebyggelse utvecklas i kustzonen? Vilka aspekter bör särskilt behandlas vid eventuell lämplighetsprövning?
4. Har vitesvillkor vid tomtförsäljning gett långsiktiga effekter på omvandlingen av hus för åretruntboende till fritidsbostäder?

Finns samband mellan områdesförutsättningar och helårsboende?

Studiens resultat indikerar å ena sidan att hög andel helårsboende har samband med god tillgång till samhällsservice, med avsaknad av havsutsikt, med att kommunen medverkar som exploatör samt med att bebyggelsen uppförs som gruppbyggda småhus och/eller flerbostadshus. I studiens begränsade urval av områden med hyresrätt framgår, som förväntat, starkt samband mellan hög andel helårsboende och denna upplåtelseform.

Å andra sidan pekar studiens resultat på att låg andel helårsboende har tydligt samband med att bebyggelsen tillkommit under senare år.

Studien pekar dock inte på att det i kustzonen finns något samband mellan andelen helårsboende i ett bebyggelseområde och områdets avstånd till strand. Inte heller indikeras några samband mellan andelen helårsboende och om upplåtelseformen är äganderätt eller bostadsrätt.

Studien pekar således på att det finns samband mellan vissa omgivningsfaktorer och andelen helårsboende. För den framtida fysiska planeringen kan det dock vara värdefullt att ytterligare utveckla kunskap i följande frågeställningar:

1. Hur kan kommunala strategier för bebyggelseutveckling utformas kring samverkande omgivningsfaktorer så att åretruntboende främjas?
2. Finns det kommunalpolitiska motiv för att utveckla nya bebyggelseområden med inriktning på fritidsboende?

Bidrar planerna till en hållbar utveckling?

Riksdagen har beslutat om en rad miljö kvalitetsmål för samhällets arbete för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Av dessa är målen *God bebyggd miljö* och *Hav i balans samt levande kust och skärgård*, särskilt relevanta i detta sammanhang och har som tidigare nämnts utgjort utgångspunkter för denna studie.

Miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* anger bl a att ”byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas”.

Studien visar att flera av de studerade områdena påfallande låga andelar helårsboende. Endast hälften av områdenas totala kapacitet för åretruntboende nyttjas för helårsboende, resten för fritidsboende. Studien visar också att nyare områden i lägre grad nyttjas för helårsboende än äldre områden. I ett långsiktigt och övergripande perspektiv innebär detta att kustzonens begränsade mark- och vattenresurser i ökande utsträckning tas i anspråk för fritidsbebyggelse.

I den prövning av bebyggelsens lämplighet, som sker i planprocessen, är det inte behovet av bostäder för fritidsboende som ställs mot andra behov i området. Istället prövas lämpligheten av planernas uttalade syfte att skapa förutsättningar för helårsboende. Utvecklingen innebär därför en risk för att en god hushållning med kustzonens naturresurser inte främjas.

Miljöbalken medger visserligen undantag för utveckling av befintliga tätorter och det lokala näringslivet men det kan ifrågasättas om nyproduktion, helt eller delvis, av bostäder för fritidsboende inryms i dessa undantag.

Miljö kvalitetsmålet *Hav i balans samt levande kust och skärgård* anger bl a att ”Kust och skärgård ska ha hög grad av biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden. Näringar, rekreation och annat nyttjande av hav, kust och skärgård ska bedrivas så att en hållbar utveckling främjas. ...”.

En utveckling där mark i kustzonen i stor utsträckning planläggs och exploateras för fritidsboende riskerar i ett långsiktigt perspektiv att alltmer påverka landskapets värden och möjligheterna för samhällsutveckling i området, bl a vad gäller den framväxande besöksnäringen. Konfliktsituationer gäller inte bara bevarandevärden i form av upplevelsevärden, natur- och kulturvärden i det orörda landskapet. Även möjligheterna att utveckla befintliga och nya verksamheter liksom nya bostäder för helårsboende i samhällena påverkas av ett ökande inslag av fritidsbostäder i bebyggelsen.

Till bilden hör att den omfattande befintliga fritidsbebyggelsen i sig medverkar till ett stort kommersiellt serviceutbud i kustzonen och i vissa områden kan fritidsboendet ha en avgörande betydelse för fortsatt kommersiell serviceverksamhet på helårsbasis. Fritidsboende har i viss mån också effekter som underlag för samhällsservice och för det lokala närings- och kulturlivet. Det är dock tveksamt om dessa effekter kan anses uppväga fortsatt utveckling av

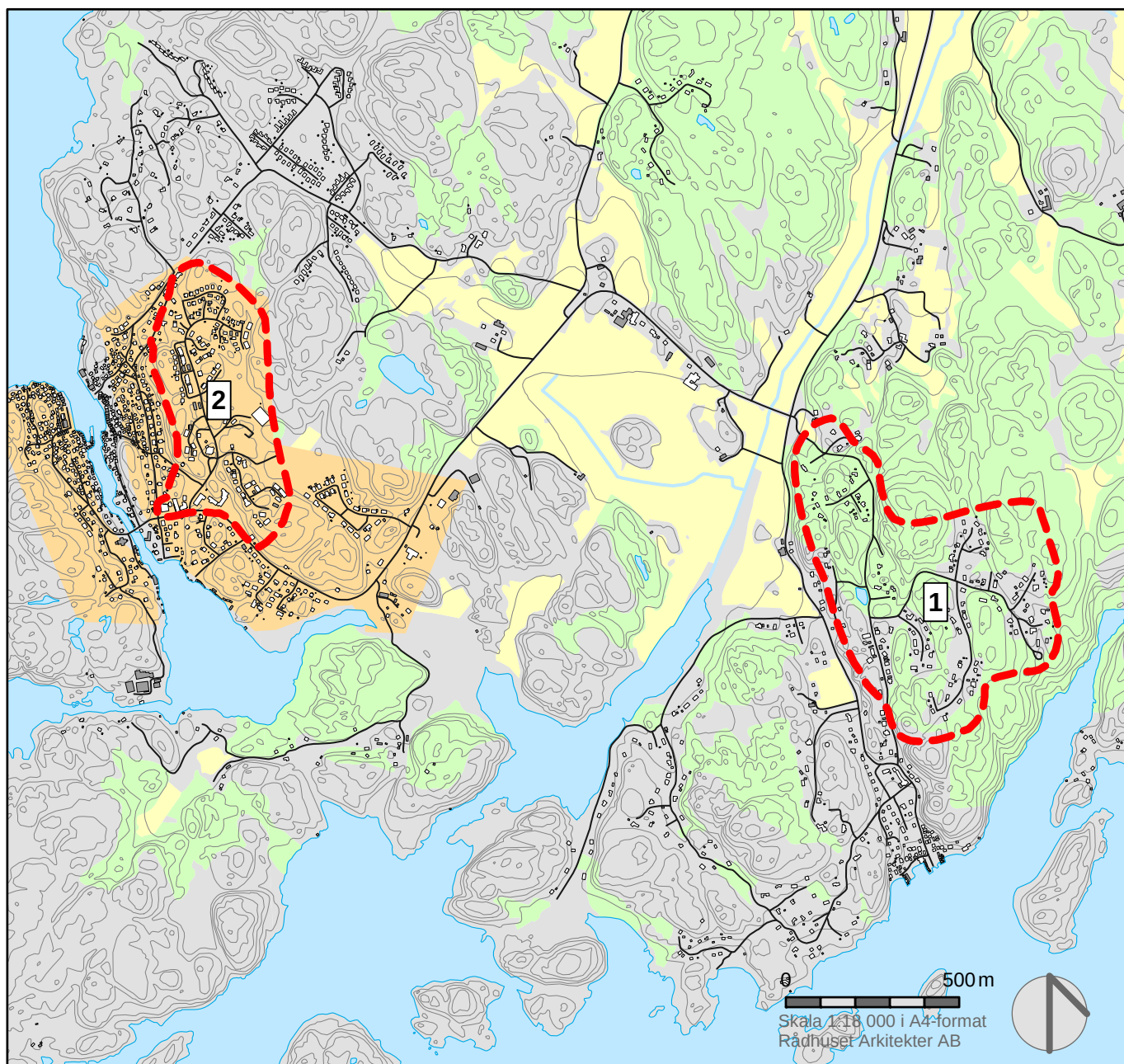
fritidsbebyggelse och den påverkan det i ett långt tidsperspektiv har på värdena i det orörda kustlandskapet och möjligheterna för samhällsutvecklingen i kustzonen.

Sammanfattningsvis indikerar studien att flera av områdena har påfallande låg andel helårsboende. Det är tveksamt om planläggningen av dessa områden, särskilt om de tillkommit utan att rimliga avsättningsmöjligheter funnits på den lokala marknaden för helårsboende, skett på ett sätt som kan anses främja långsiktigt hållbar samhällsutveckling i kustzonen. En ökad kunskap är därför angelägen att utveckla i ämnet, bl a är följande övergripande frågeställningar av intresse:

1. I vilken omfattning har planering och byggande av bostäder i kustzonen under de senaste 5-10 åren totalt sett haft avsättning på marknaden för helårsboende respektive fritidsboende? Hur ser drivkrafterna för utvecklingen ut?
2. I vilka avseenden och i vilken omfattning motverkar denna planering och detta byggande en långsiktigt hållbar samhällsutveckling och uppsatta miljö kvalitetsmål? Hur påverkas utvecklingsmöjligheterna för befintligt näringsliv och en framväxande besöksnäring? I vilken utsträckning omvandlas områden för kustanknuten verksamhet till områden för fritidsboende? Vilka är de positiva effekterna av utvecklingen?

Bilaga 1

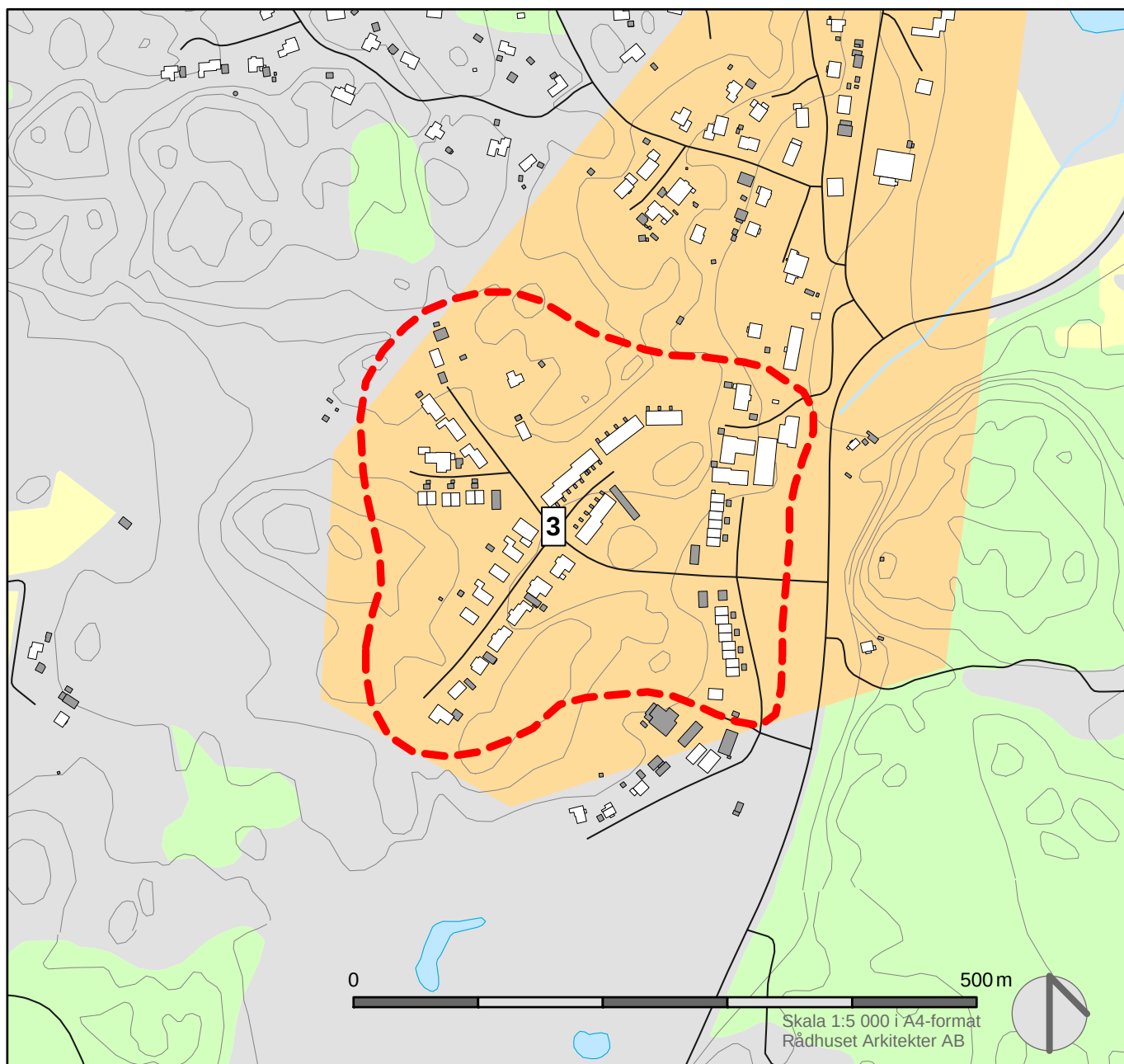
Områdesbeskrivningar



Lysekil

NR	1	2a	2b
Planområde	Gunnesbo	Bovikesten, tomter	Bovikesten, grupphus
Planens syfte	Fritidshus, ökad byggrätt	Åretruntbostäder	Åretruntbostäder
Laga kraft år	1995	1976	1976
Omgivning	Landsbygd	Serviceort	Serviceort
Strandavstånd, meter	200-800	300-400	300-400
Exploatör	Privat	Kommun	Privat
Byggnadstyp	Småhus	Småhus	Grupphus
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt
Antal bostäder	80	15	39
Andel åretruntbostäder, november 2011	19%	87%	82%

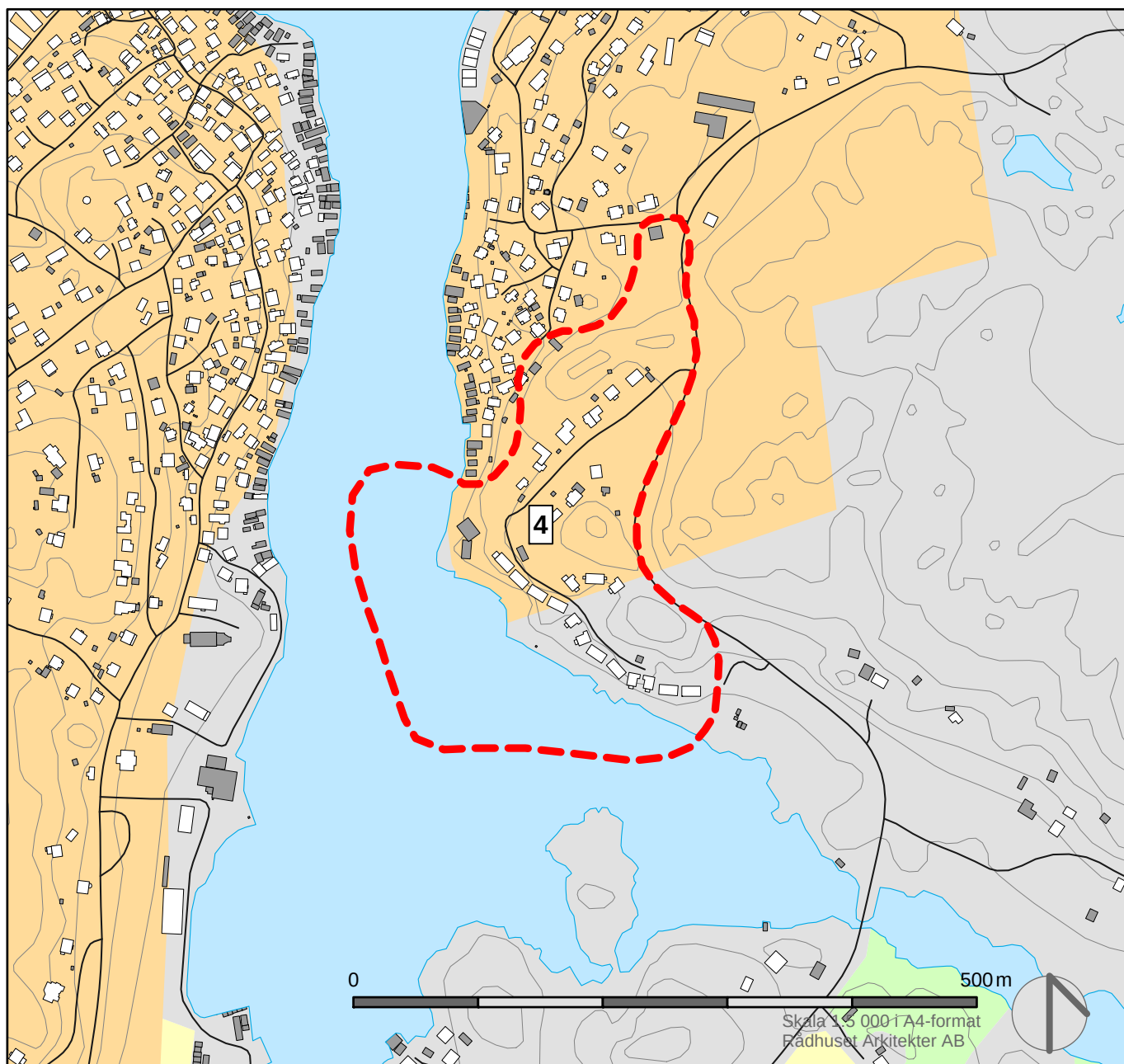
Uppföljning av detaljplaner för bostäder i kustzonen norra Bohuslän



Lysekil

NR	3a	3b	3c
Planområde	Skaftö Fiskebäck, tomter	Skaftö Fiskebäck, grupphus	Skaftö Fiskebäck, bostadsrätt
Planens syfte	Åretruntbostäder	Åretruntbostäder	Åretruntbostäder
Laga kraft år	1977	1977	1977
Omgivning	Mindre samhälle	Mindre samhälle	Mindre samhälle
Strandavstånd, meter	500-800	500-800	500-800
Exploatör	Kommunen	Privat	Privat
Byggnadstyp	Småhus	Grupphus	Grupphus
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt	Bostadsrätt
Antal bostäder	17	23	21
Andel åretruntbostäder, november 2011	82%	78%	86%

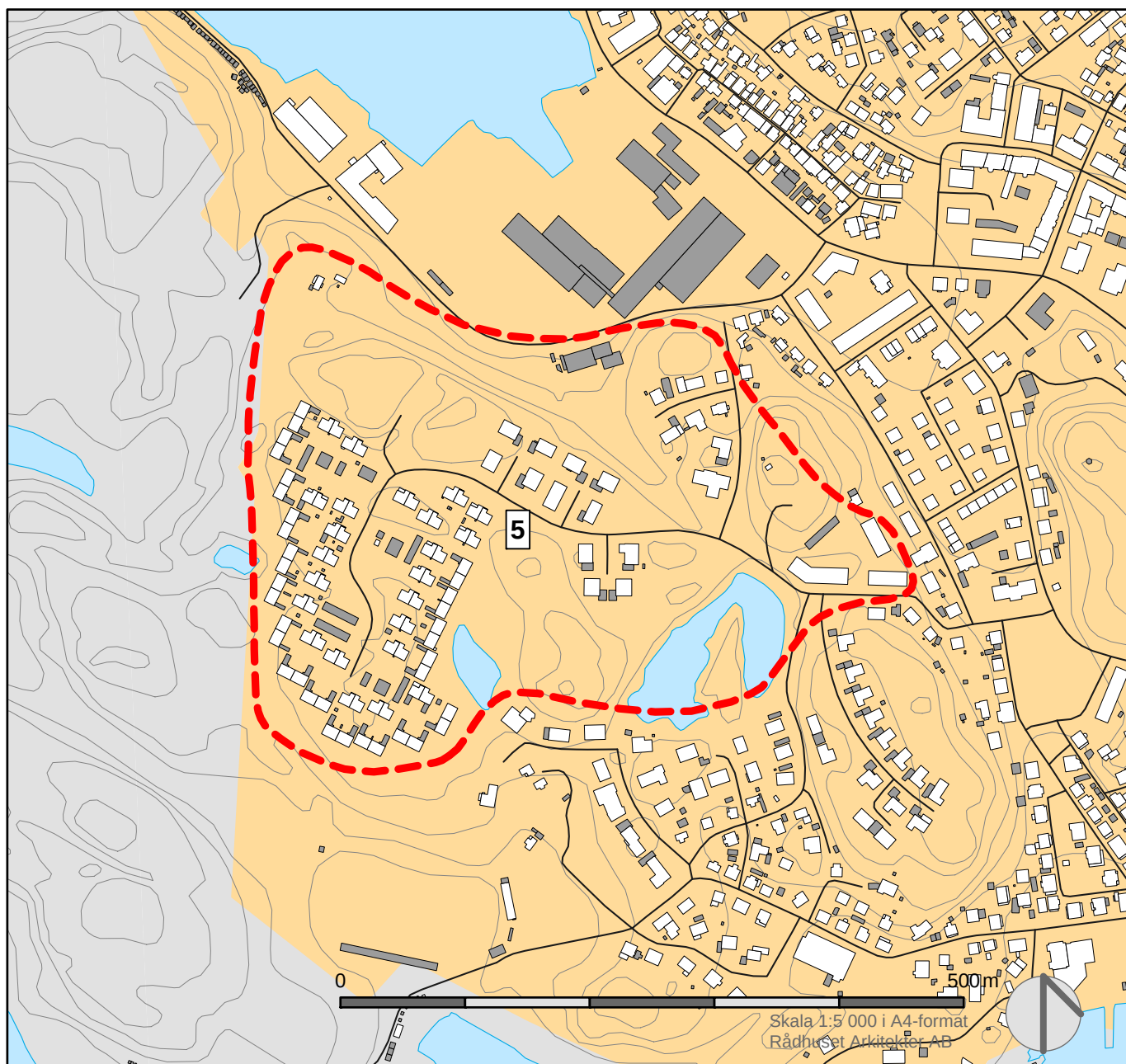
Uppföljning av detaljplaner för
bostäder i kustzonen norra Bohuslän



Lysekil

NR	4a	4b
Planområde	Pinneberget, tomter	Pinneberget, bostadsrätter
Planens syfte	Åretruntbostäder	Åretruntbostäder
Laga kraft år	1990	1990
Omgivning	Mindre samhälle	Mindre samhälle
Strandavstånd, meter	50-100	50-100
Exploatör	Privat	Privat
Byggnadstyp	Småhus	Grupphus
Upplåtelseform	Äganderätt	Bostadsrätt
Antal bostäder	9	30
Andel åretruntbostäder, november 2011	44%	47%

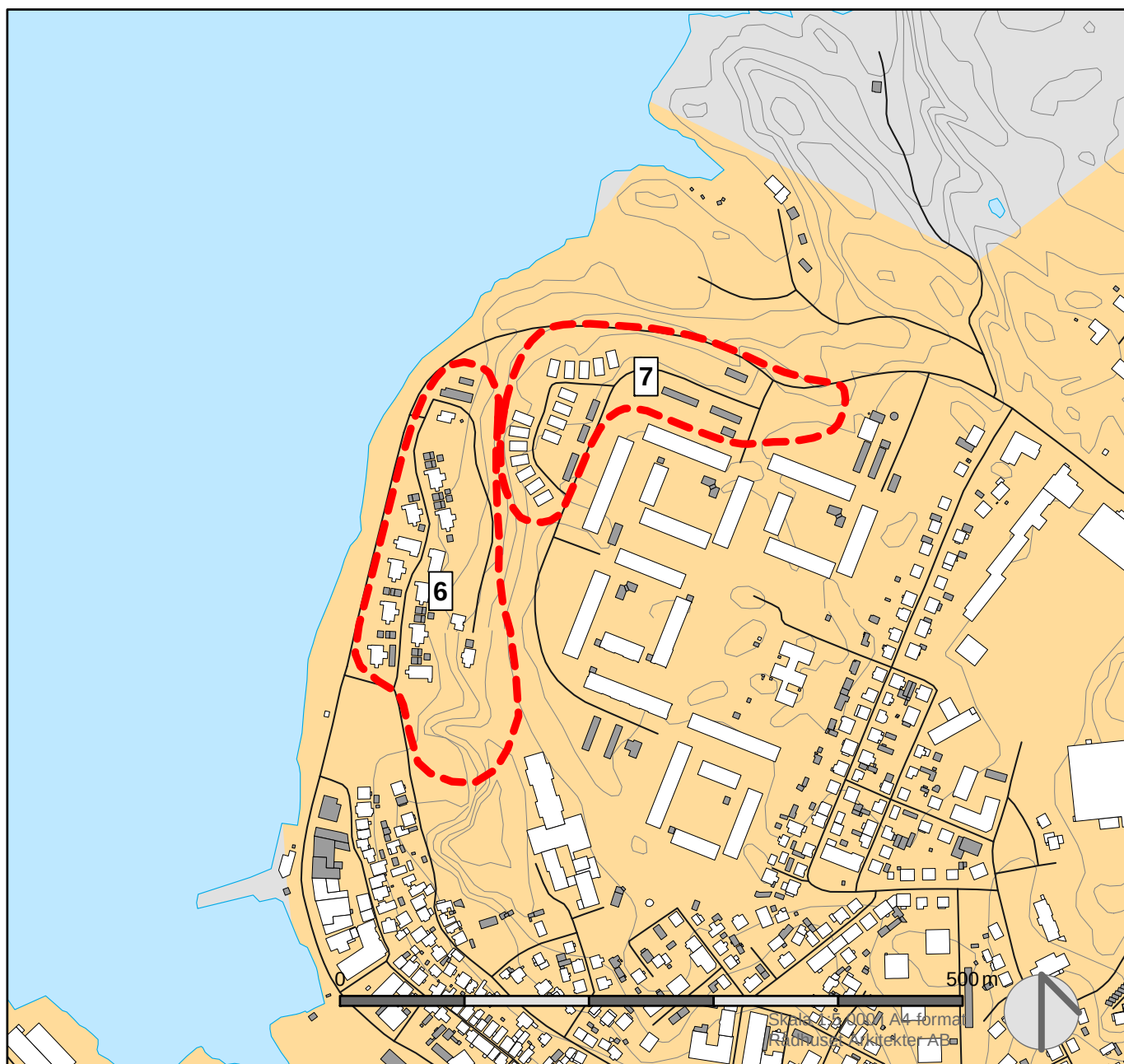
Uppföljning av detaljplaner för
bostäder i kustzonen norra Bohuslän



Lysekil

NR	5a	5b
Planområde	Dona, tomter	Dona, grupphus
Planens syfte	Åretruntbostäder	Åretruntbostäder
Laga kraft år	1972	1972
Omgivning	Serviceort	Serviceort
Strandavstånd, meter	300-500	300-500
Exploatör	Kommun	Privat
Byggnadstyp	Småhus	Grupphus
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt
Antal bostäder	20	69
Andel åretruntbostäder, november 2011	95%	86%

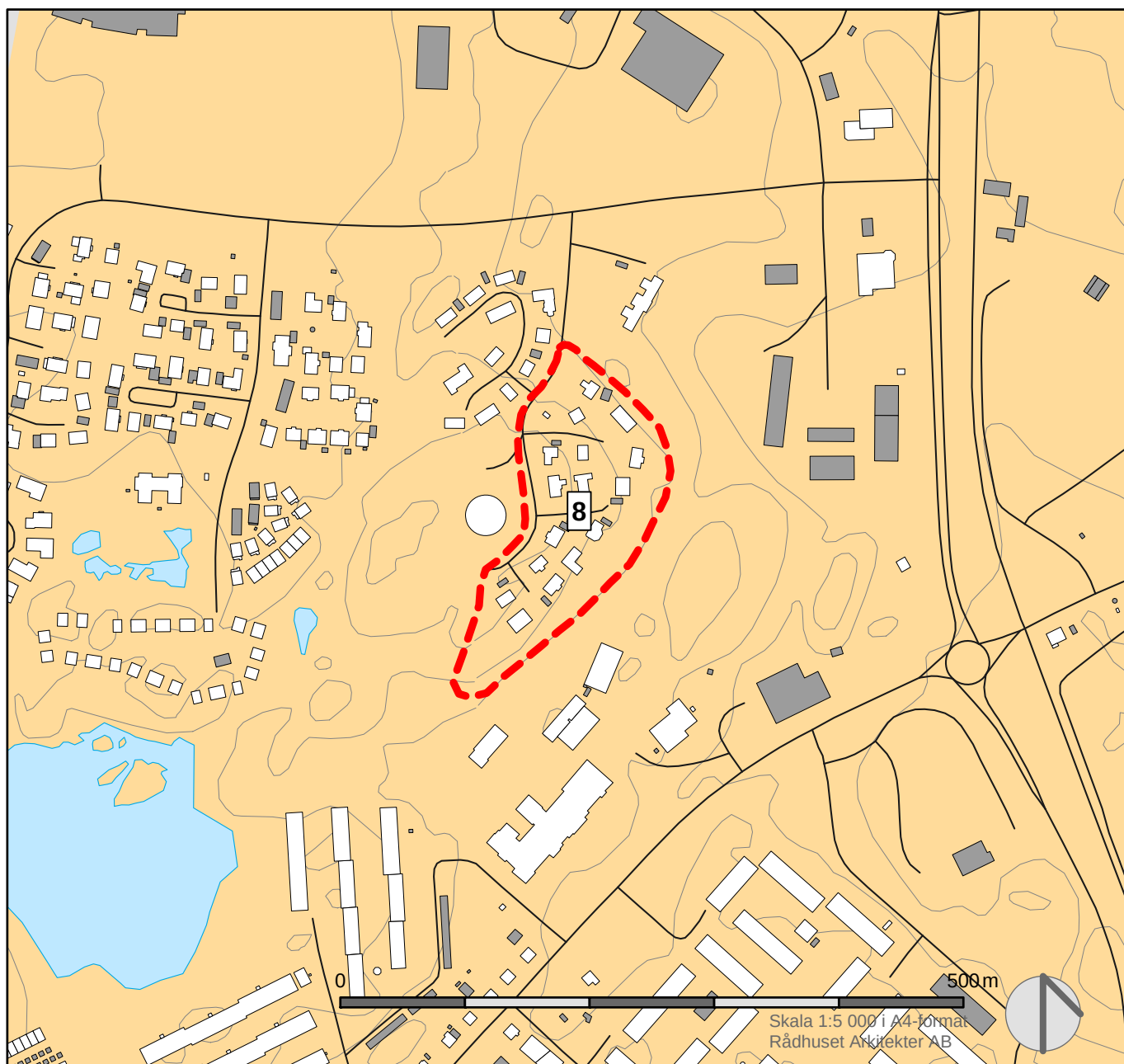
Uppföljning av detaljplaner för
bostäder i kustzonen norra Bohuslän



Lysekil

NR	6	7
Planområde	Bansvik/Gamlestan	Bansviksberget
Planens syfte	Åretruntbostäder	Åretruntbostäder
Laga kraft år	1996	2002
Omgivning	Serviceort	Serviceort
Strandavstånd, meter	50-100	50-100
Exploatör	Privat	Privat
Byggnadstyp	Flerbostadshus	Grupphus
Upplåtelseform	Bostadsrätt	Äganderätt
Antal bostäder	57	16
Andel åretruntbostäder, november 2011	51%	81%

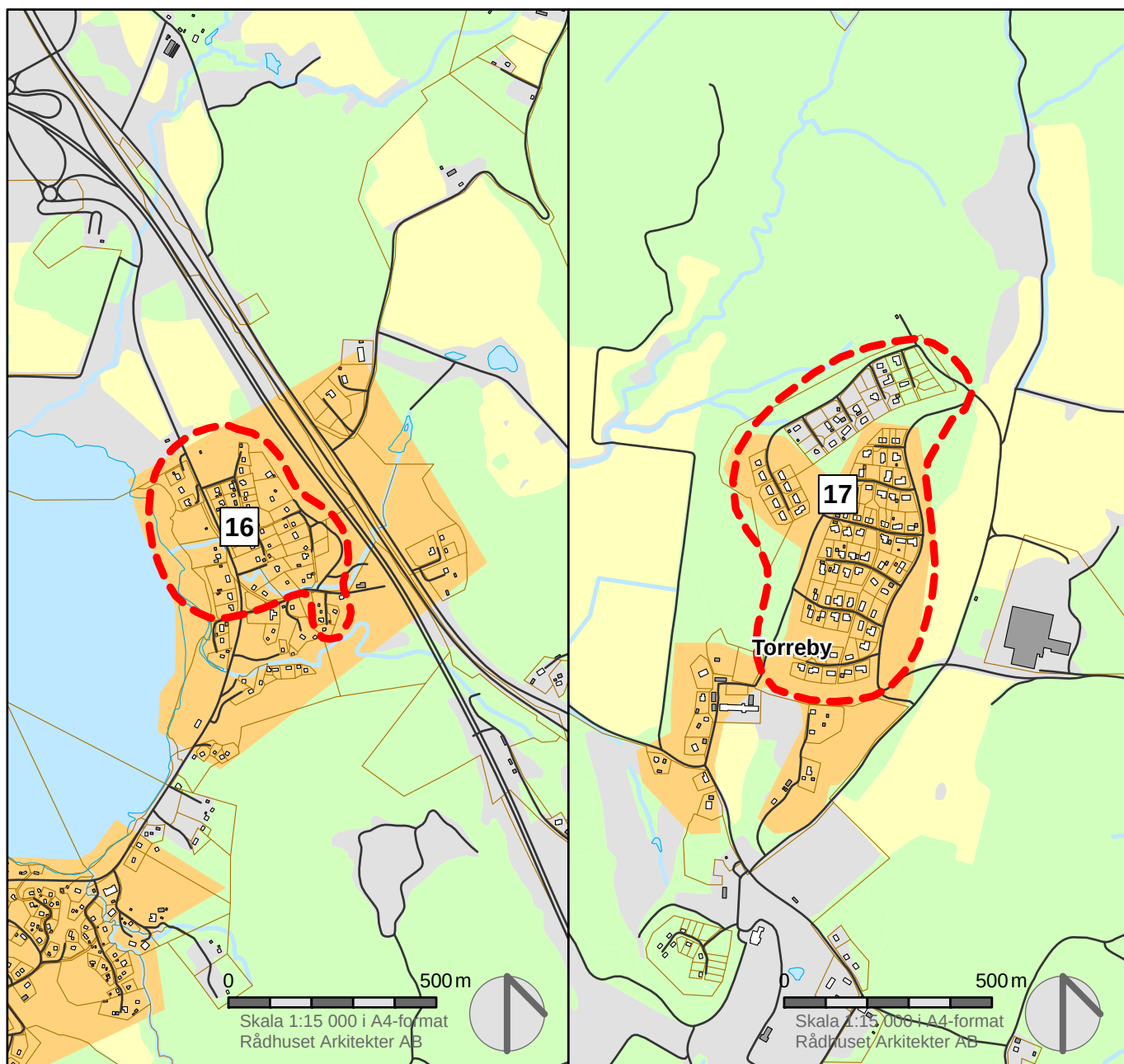
Uppföljning av detaljplaner för
bostäder i kustzonen norra Bohuslän



Lysekil

NR	8
Planområde	Vattentornet
Planens syfte	Åretruntbostäder
Laga kraft år	2004
Omgivning	Serviceort
Strandavstånd, meter	800-900
Exploator	Privat
Byggnadstyp	Småhus
Upplåtelseform	Äganderätt
Antal bostäder	16
Andel åretruntbostäder, november 2011	100%

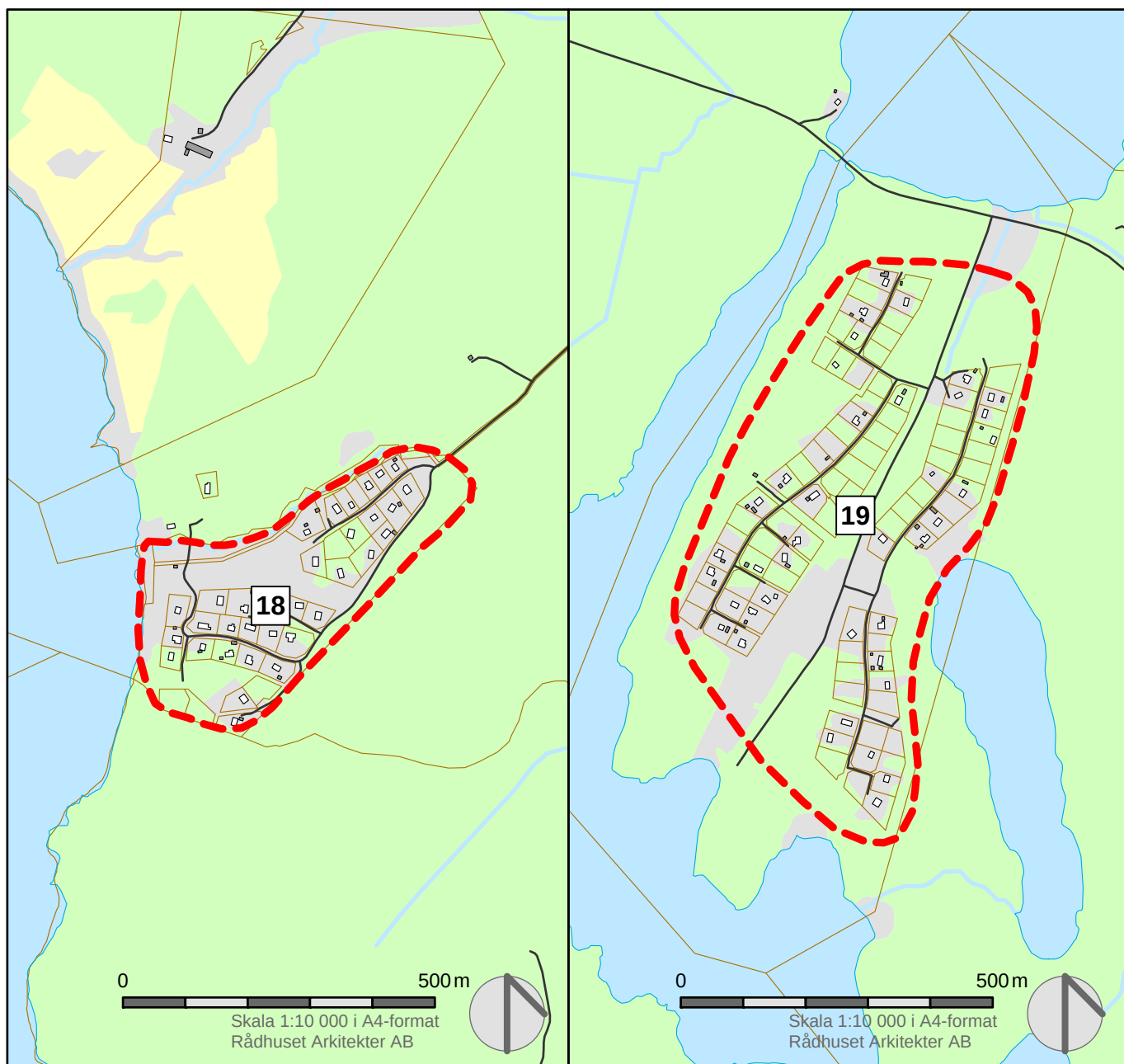
Uppföljning av detalplaner för
bostäder i kustzonen norra Bohuslän



Munkedal

NR	16	17
Planområde	Saltkällan	Torreby
Planens syfte	Fritidshus, ökad byggrätt	Åretruntbostäder
Laga kraft år	2010	1975
Omgivning	Landsbygd	Landsbygd
Strandavstånd, meter	100-300	800-1000
Exploatör	Privat	Privat
Byggnadstyp	Småhus	Småhus
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt
Antal bostäder	39	107
Andel åretruntbostäder, november 2011	46%	61%

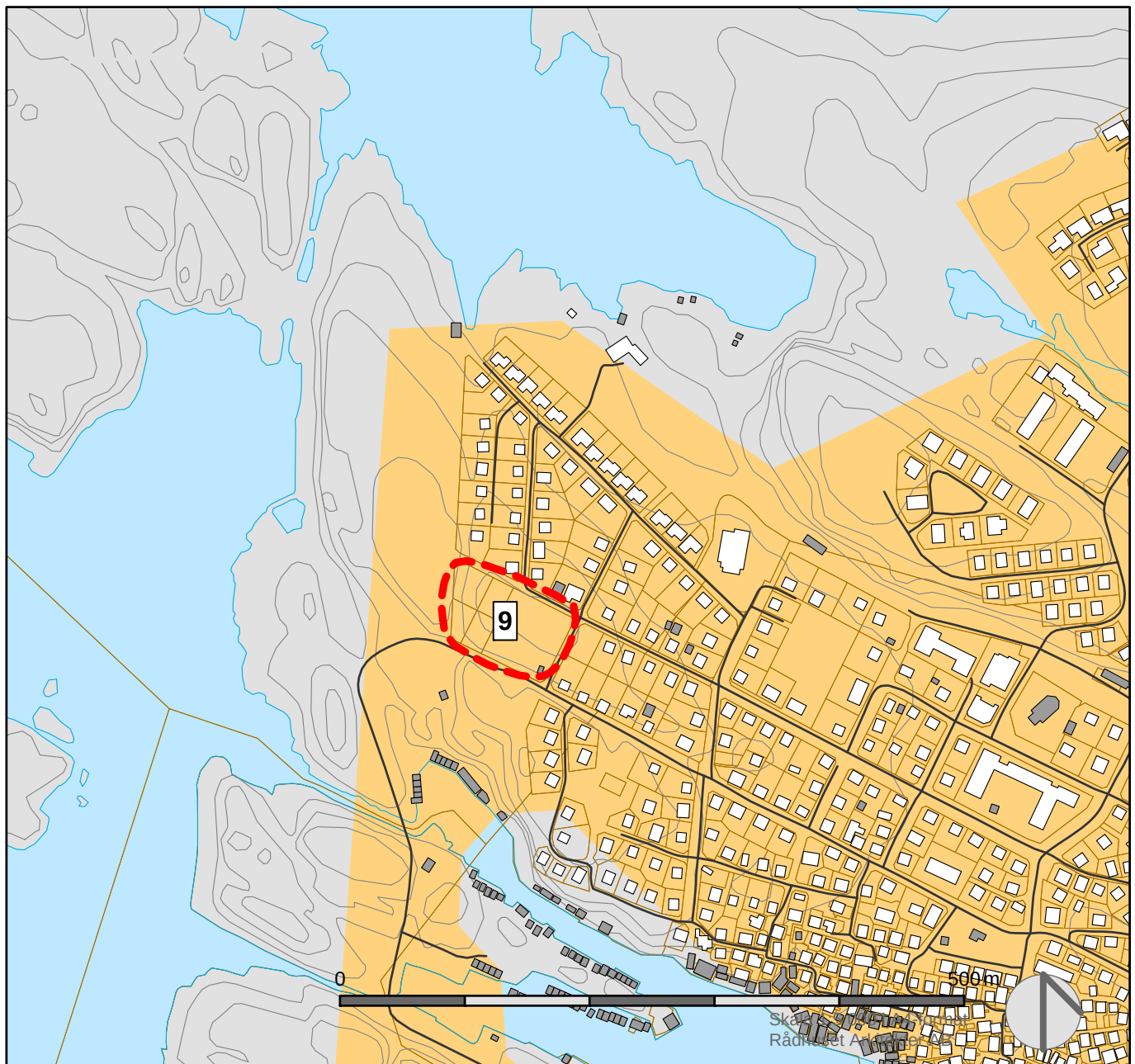
Uppföljning av detaljplaner för bostäder i kustzonen norra Bohuslän



Munkedal

NR	18	19
Planområde	Dale	Holmen
Planens syfte	Fritidshus, ökad byggrätt	Fritidshus, ökad byggrätt
Laga kraft år	1968	2011
Omgivning	Landsbygd	Landsbygd
Strandavstånd, meter	100-400	100-200
Exploatör	Privat	Privat
Byggnadstyp	Småhus	Småhus
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt
Antal bostäder	35	96
Andel åretruntbostäder, november 2011	11%	23%

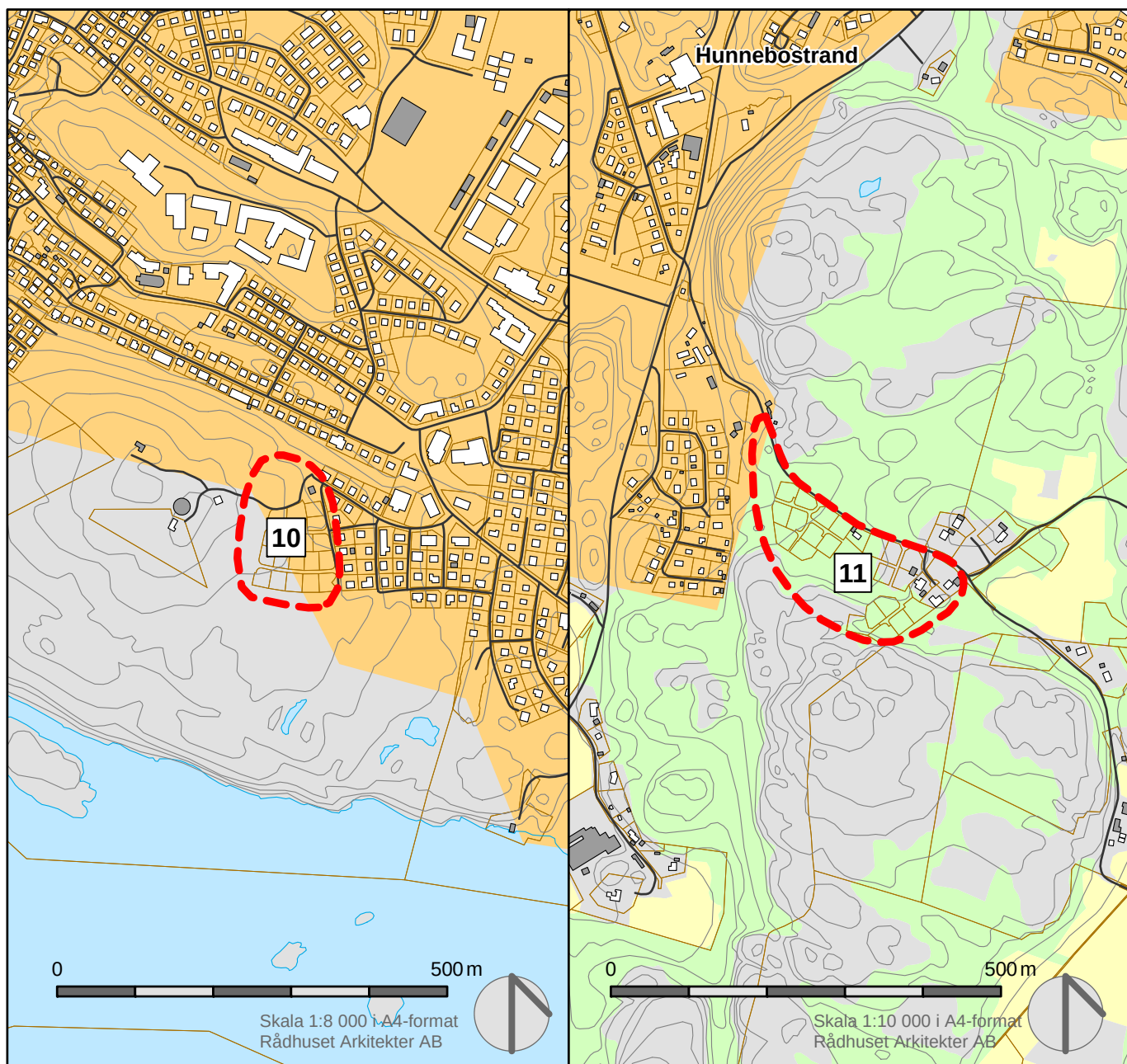
Uppföljning av detaljplaner för bostäder i kustzonen norra Bohuslän



Sotenäs

NR	9a	9b
Planområde	Smögenbaden, grupphus	Smögenbaden, flerbostadshus
Planens syfte	Bostäder	Bostäder
Laga kraft år	2006	2006
Omgivning	Serviceort	Serviceort
Strandavstånd, meter	200-300	200-300
Exploatör	Privat	Privat
Byggnadstyp	Grupphus	Flerbostadshus
Upplåtelseform	Bostadsrätt	Bostadsrätt
Antal bostäder	12	12
Andel åretruntbostäder, november 2011	8%	25%

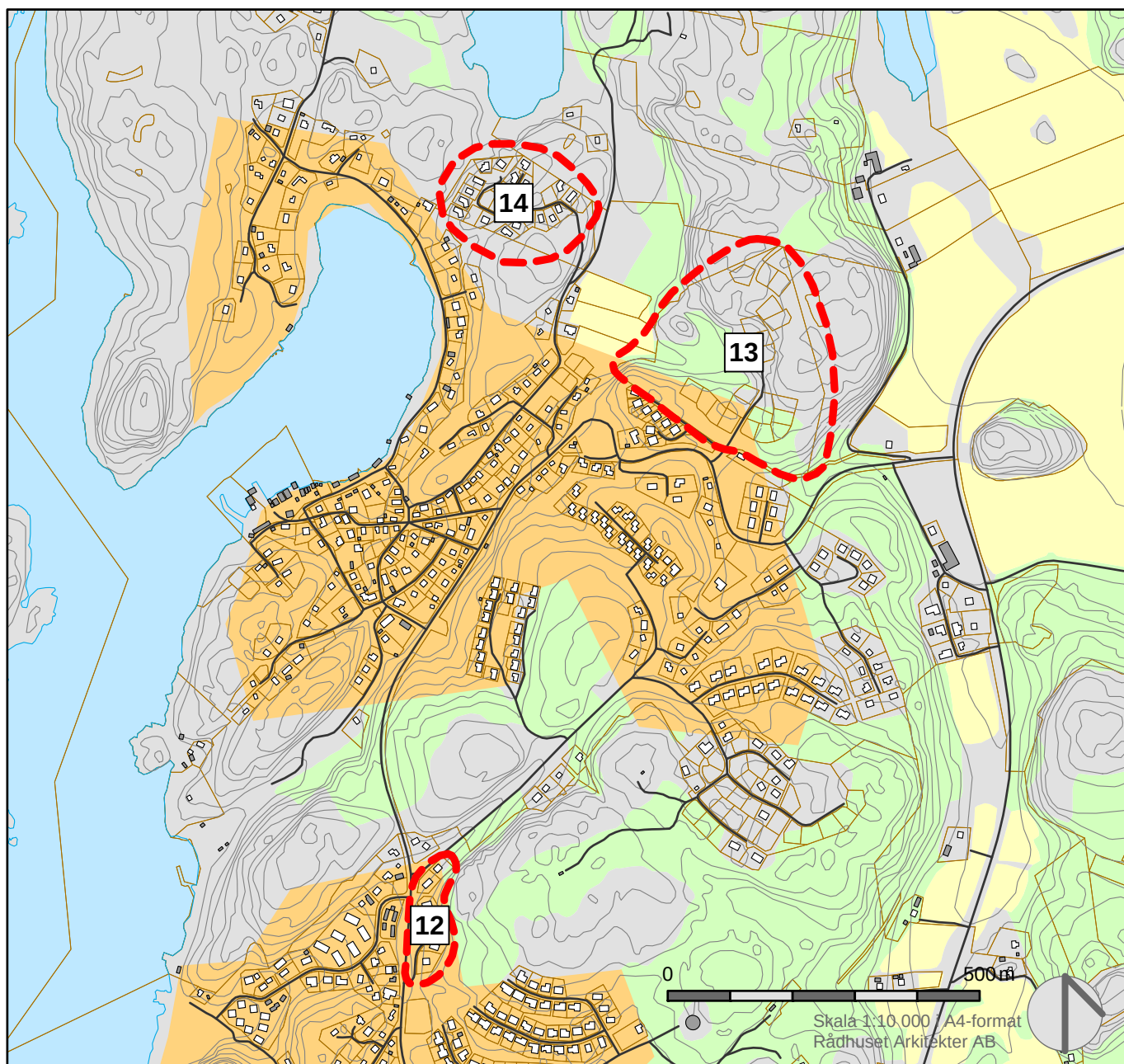
Uppföljning av detaljplaner för
bostäder i kustzonen norra Bohuslän



Sotenäs

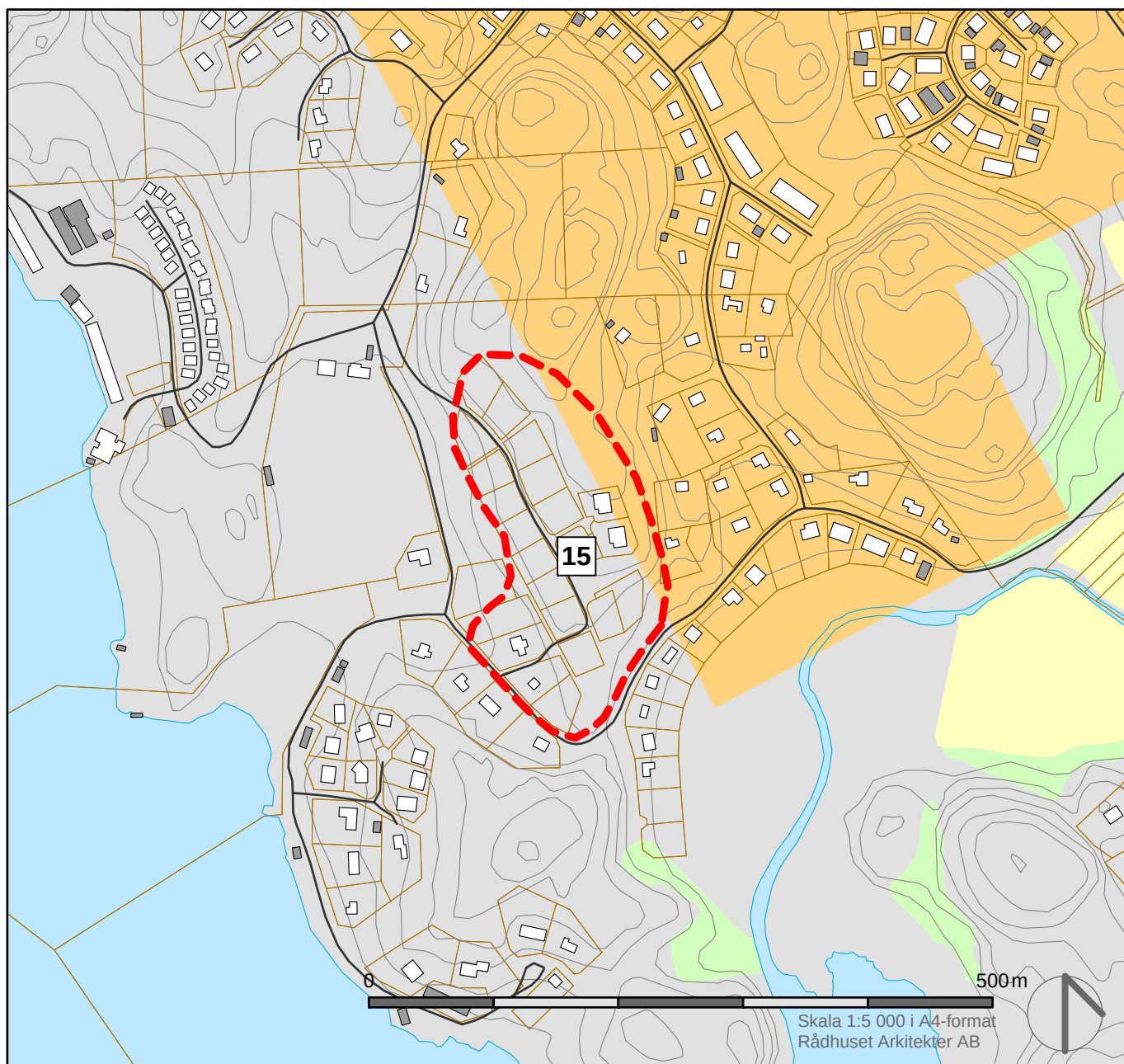
NR	10a	10b	11
Planområde	Tjuvsundsberget, tomter	Tjuvsundsberget, flerbostadshus	Hällebo
Planens syfte	Åretruntbostäder	Åretruntbostäder	Åretruntbostäder
Laga kraft år	2006	2006	2006
Omgivning	Serviceort	Serviceort	Serviceort
Strandavstånd, meter	300-400	300-400	1000-
Exploatör	Privat	Blandat	Kommun
Byggnadstyp	Småhus	Flerbostadshus	Småhus
Upplåtelseform	Äganderätt	Blandat	Äganderätt
Antal bostäder	18	16	25
Andel åretruntbostäder, november 2011	72%	100%	24%

Uppföljning av detaljplaner för
bostäder i kustzonen norra Bohuslän



Sotenäs

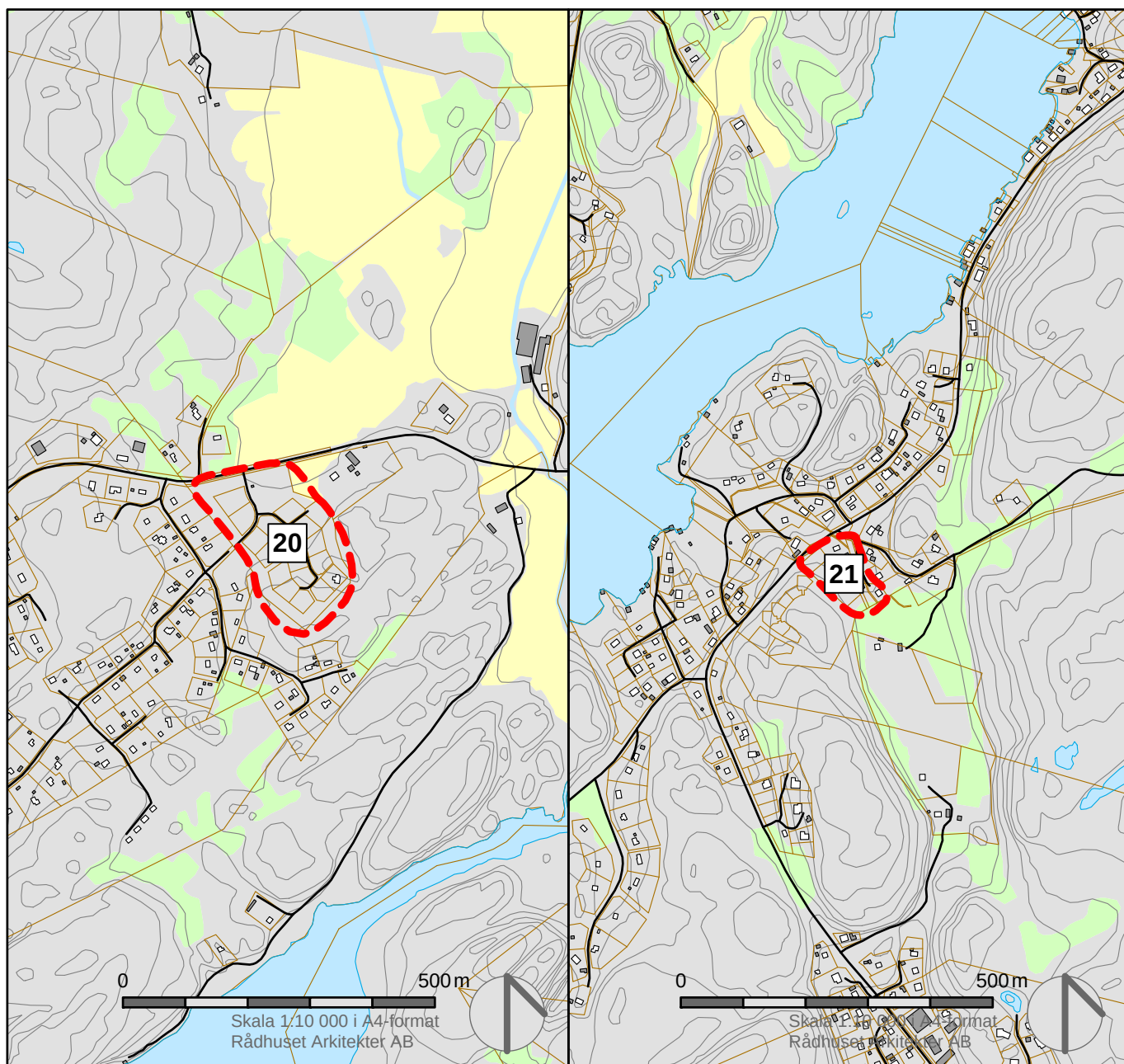
NR	12	13	14
Planområde	Knottgatan	Munkebo	Kvarnmyrsberget
Planens syfte	Åretruntbostäder	Åretruntbostäder	Åretruntbostäder
Laga kraft år	2001	2008	2001
Omgivning	Mindre samhälle	Mindre samhälle	Mindre samhälle
Strandavstånd, meter	400-500	500-1000	100-300
Exploatör	Kommun	Privat	Privat
Byggnadstyp	Småhus	Småhus	Småhus
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt
Antal bostäder	7	22	0
Andel åretruntbostäder, november 2011	100%	27%	0%



Sotenäs

NR	15
Planområde	Klev
Planens syfte	Åretruntbostäder
Laga kraft år	2005
Omgivning	Serviceort
Strandavstånd, meter	300-400
Exploatör	Privat
Byggnadstyp	Småhus
Upplåtelseform	Äganderätt
Antal bostäder	20
Andel åretruntbostäder, november 2011	45%

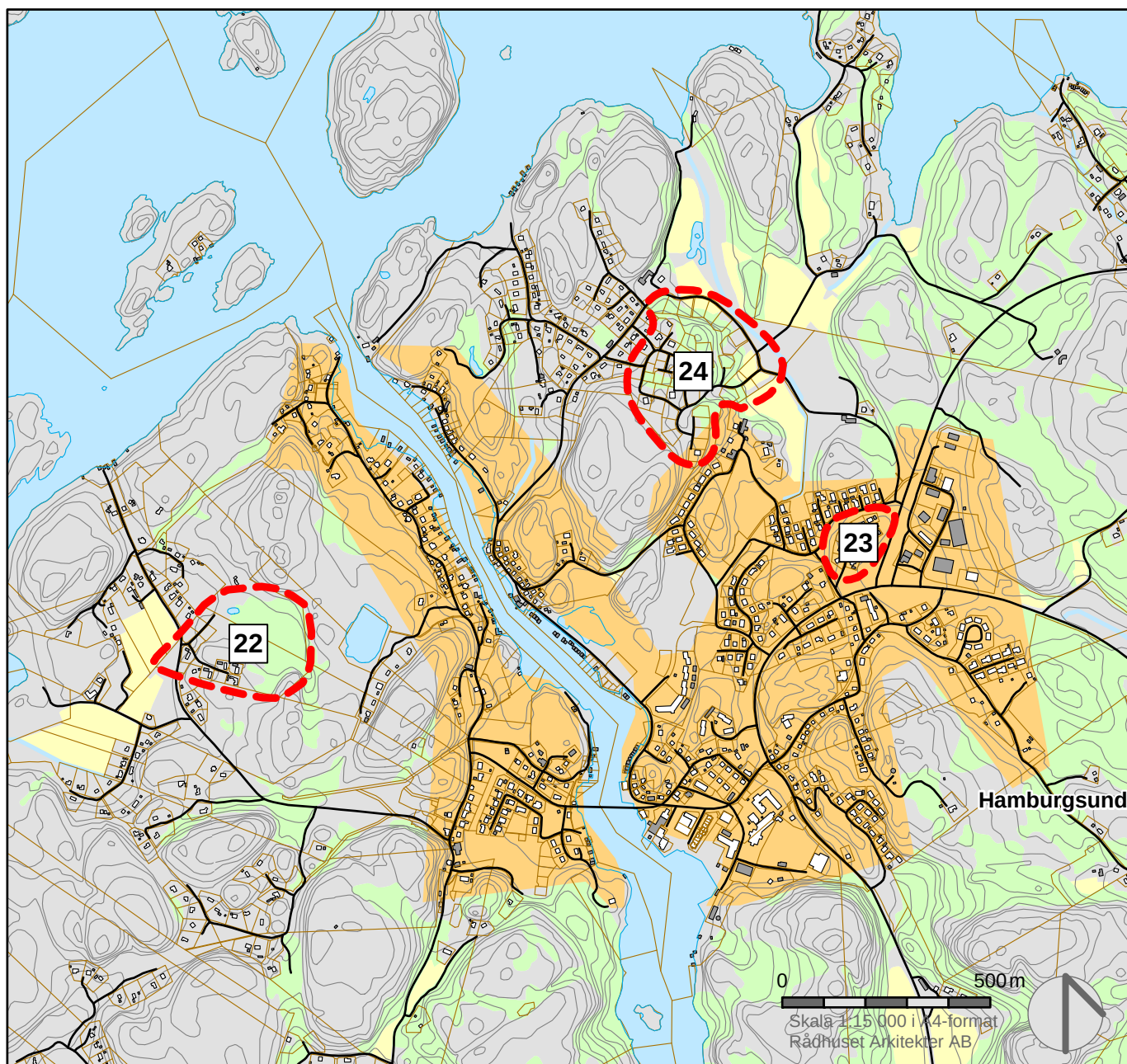
Uppföljning av detaljplaner för
bostäder i kustzonen norra Bohuslän



Tanum

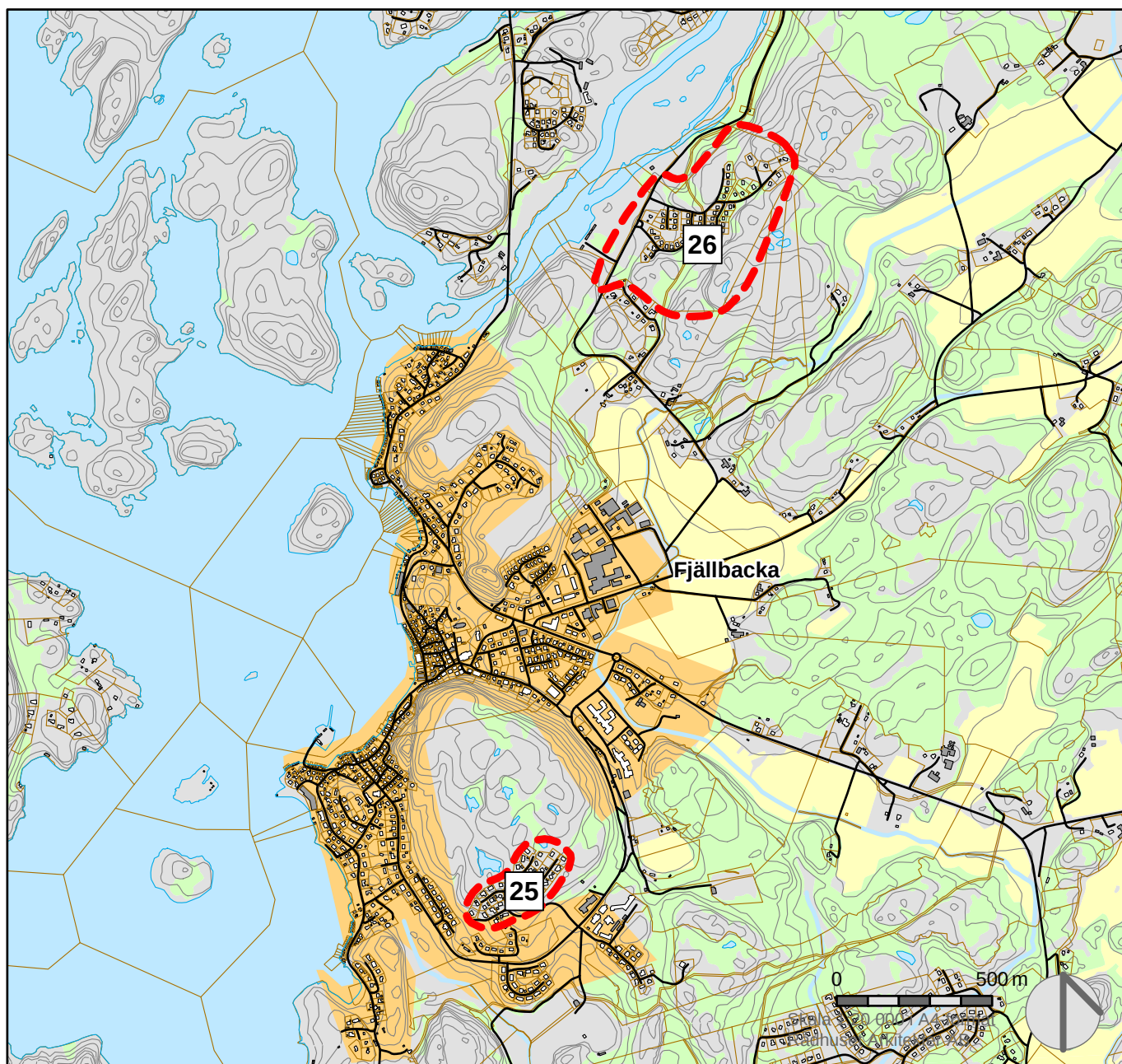
NR	20	21
Planområde	Ytterby	Kärraby
Planens syfte	Åretruntbostäder	Åretruntbostäder
Laga kraft år	2007	2008
Omgivning	Mindre samhälle	Mindre samhälle
Strandavstånd, meter	500-600	300-400
Exploatör	Privat	Privat
Byggnadstyp	Småhus	Småhus
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt
Antal bostäder	12	10
Andel åretruntbostäder, november 2011	0%	30%

Uppföljning av detaljplaner för bostäder i kustzonen norra Bohuslän



Tanum

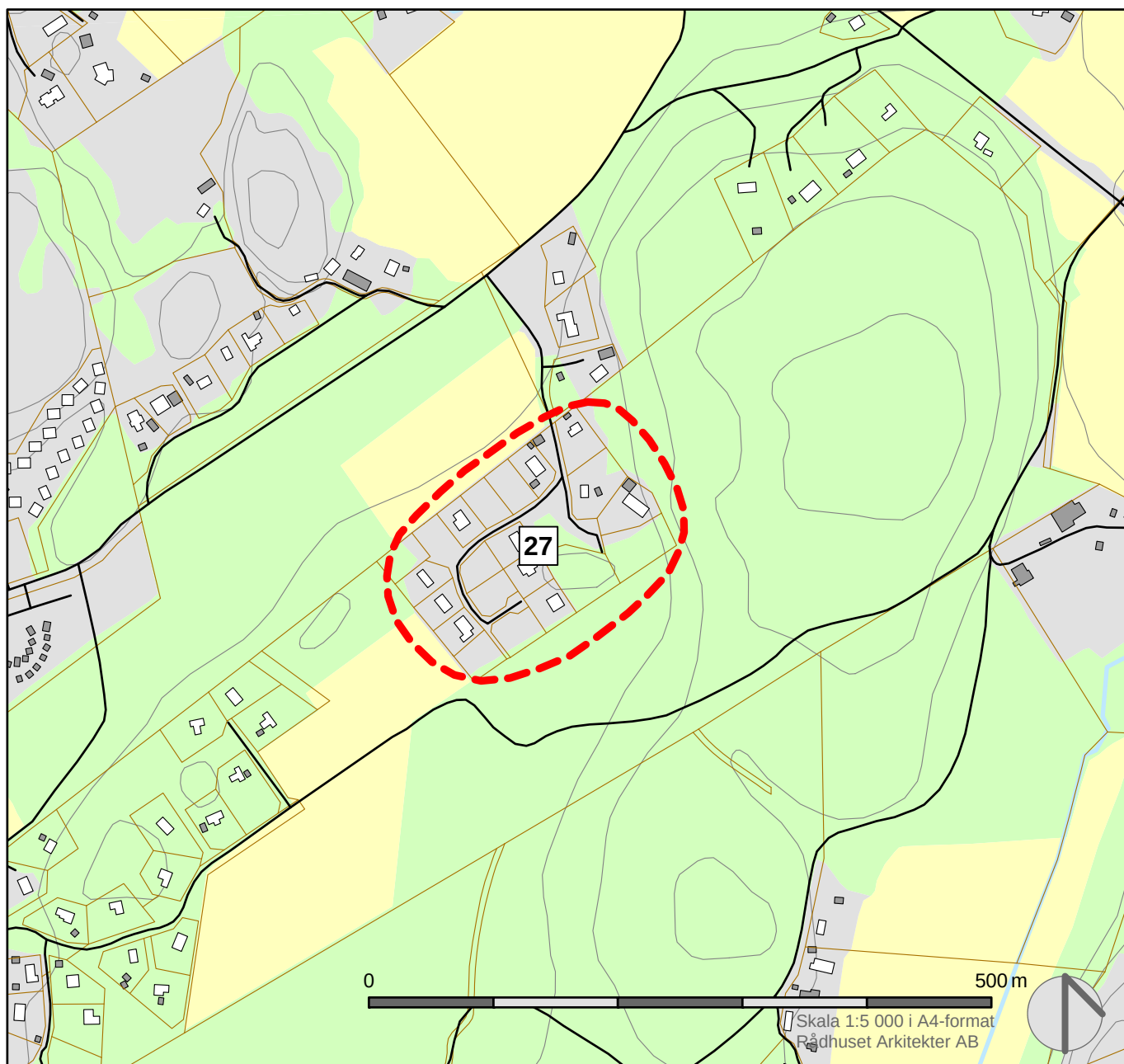
NR	22	23	24
Planområde	Nordgård, Hamburgö	Infart Hamburgsund	Smörhagen, Hamburgsund
Planens syfte	Åretruntbostäder	Åretruntbostäder	Åretruntbostäder
Laga kraft år	2006	2004	2006
Omgivning	Landsbygd	Serviceort	Serviceort
Strandavstånd, meter	400-600	600-700	600-700
Exploatör	Privat	Kommun	Privat
Byggnadstyp	Småhus	Småhus	Småhus
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt
Antal bostäder	11	11	33
Andel åretruntbostäder, november 2011	0%	91%	6%



Tanum

NR	25	26
Planområde	Vetteberget, Fjällbacka	Bräcke, Fjällbacka
Planens syfte	Åretruntbostäder	Åretruntbostäder
Laga kraft år	2002	2005
Omgivning	Serviceort	Landsbygd
Strandavstånd, meter	400-600	200-400
Exploatör	Kommun	Privat
Byggnadstyp	Småhus	Småhus
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt
Antal bostäder	34	49
Andel åretruntbostäder, november 2011	68%	4%

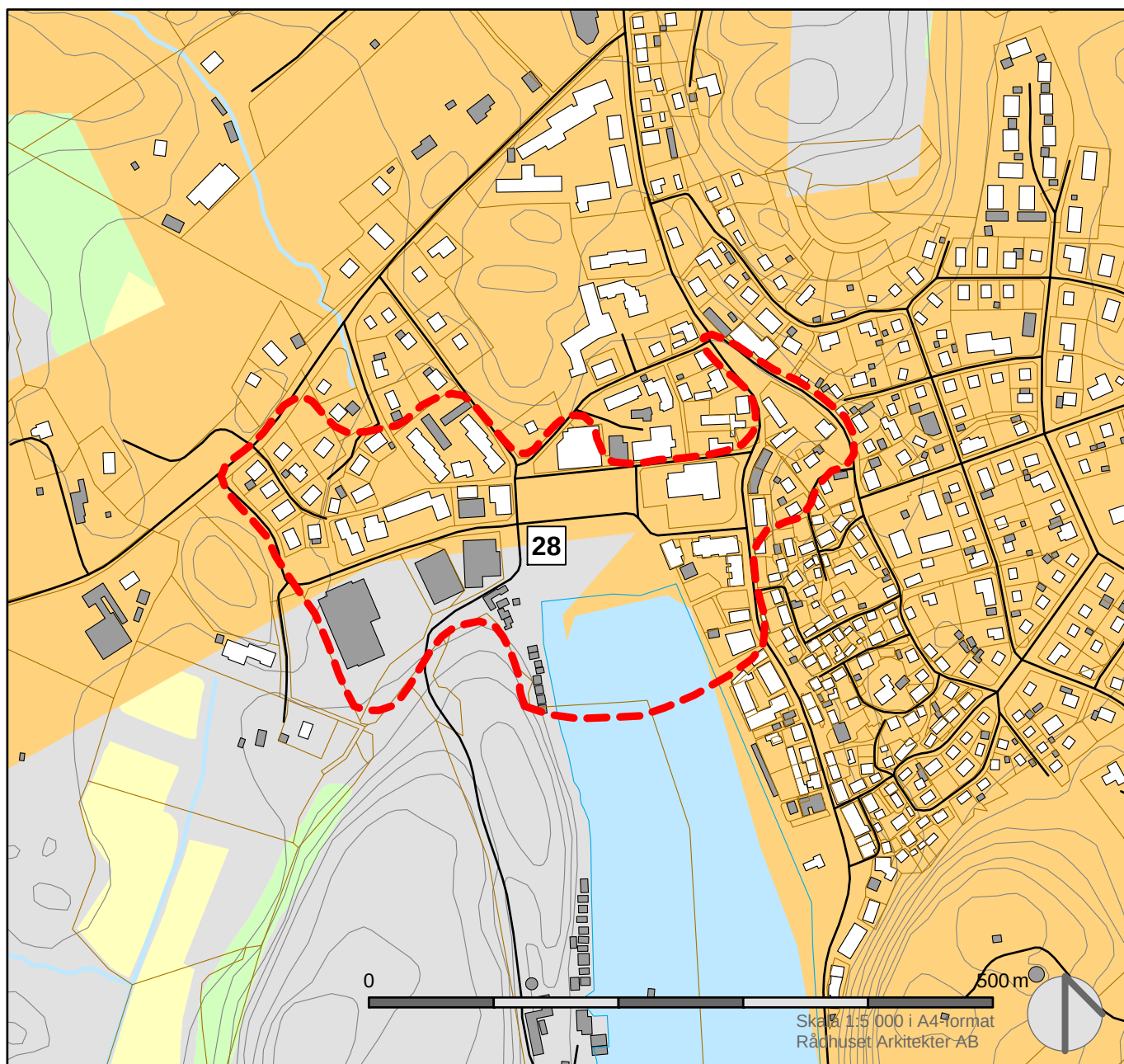
Uppföljning av detaljplaner för bostäder i kustzonen norra Bohuslän



Tanum

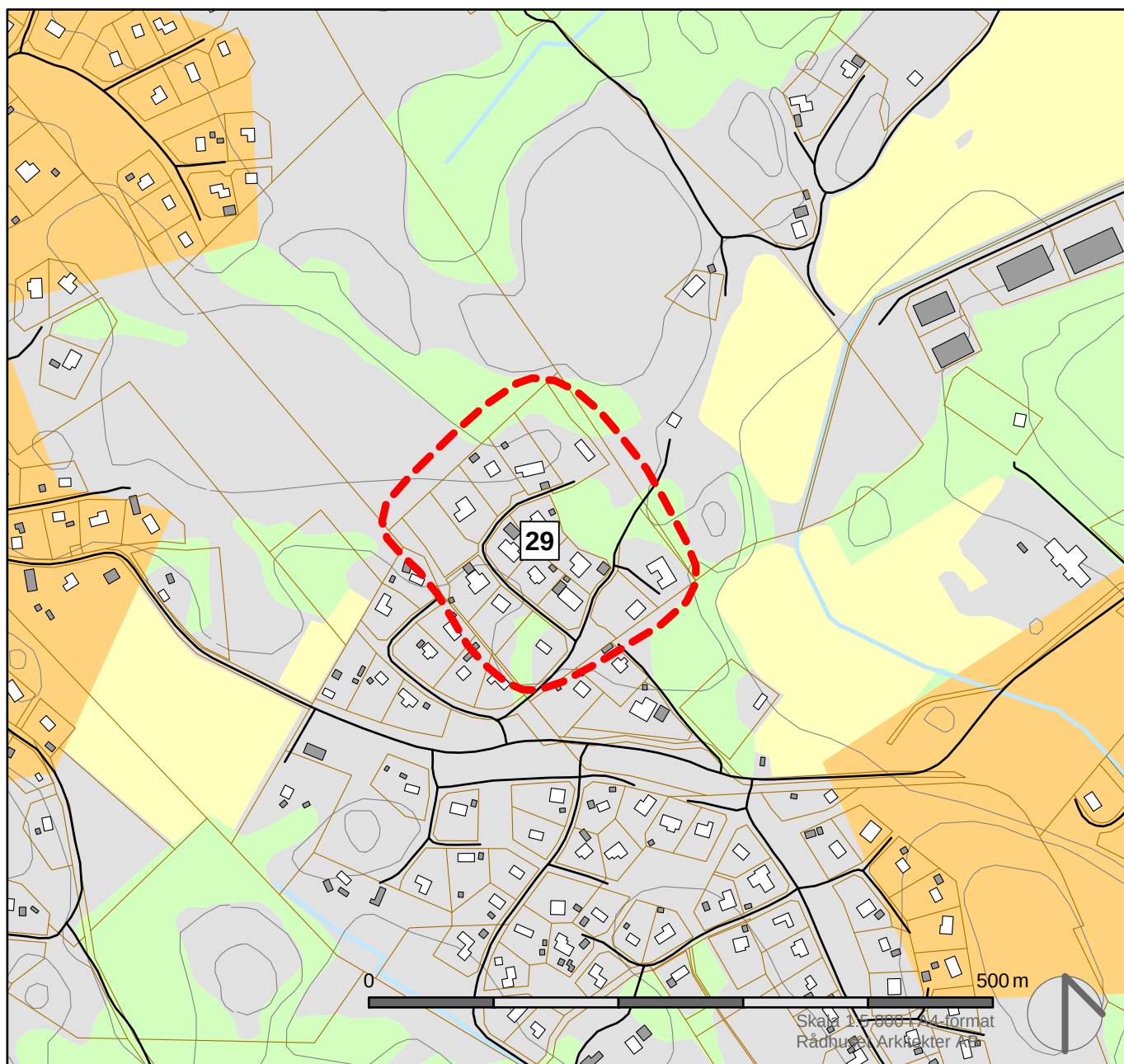
NR	27
Planområde	Ertseröd
Planens syfte	Åretruntbostäder
Laga kraft år	2004
Omgivning	Landsbygd
Strandavstånd, meter	700-800
Exploatör	Privat
Byggnadstyp	Småhus
Upplåtelseform	Äganderätt
Antal bostäder	20
Andel åretruntbostäder, november 2011	5%

Uppföljning av detaljplaner för
bostäder i kustzonen norra Bohuslän



Tanum

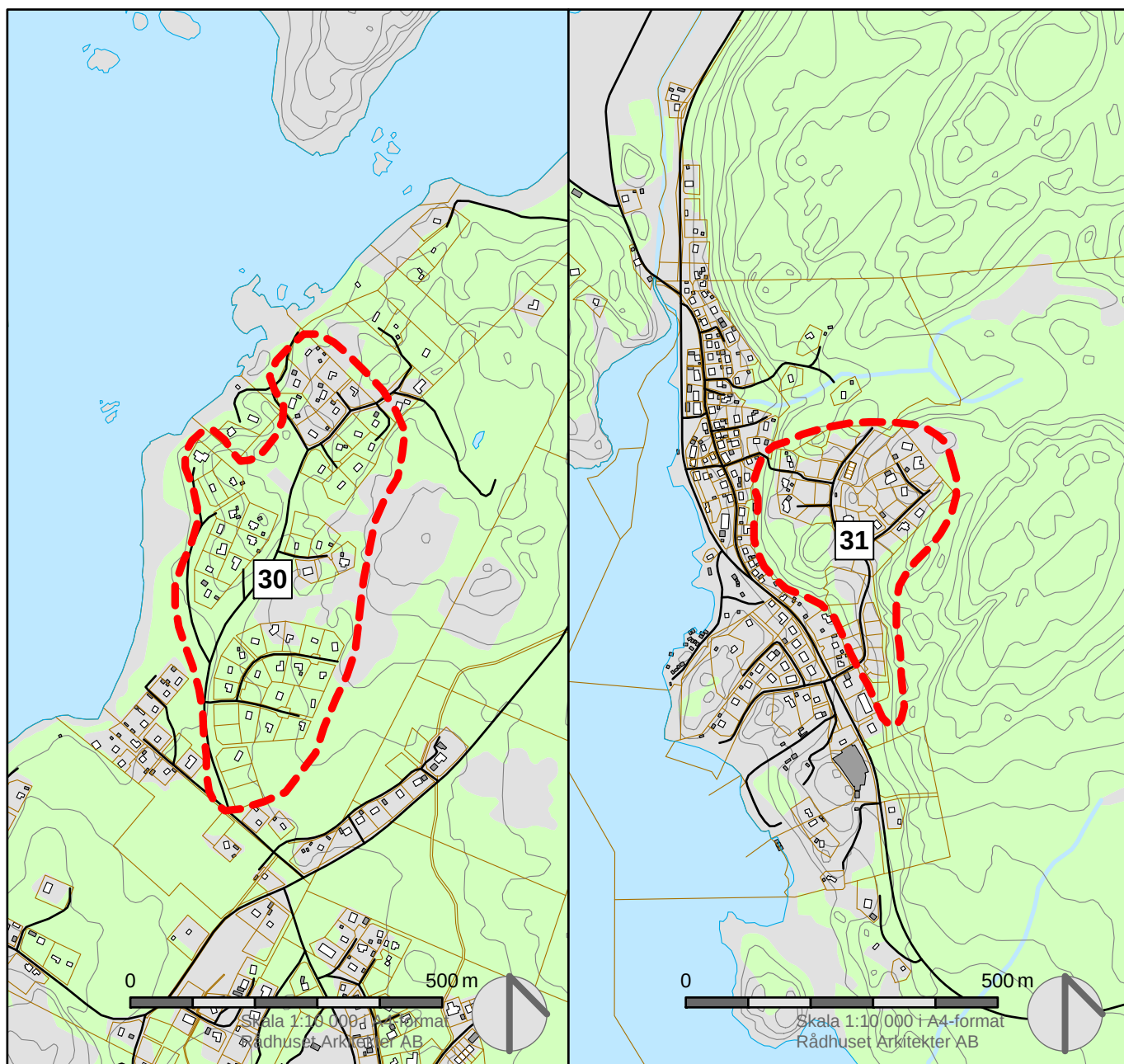
NR	28a	28b	28c
Planområde	Hamnplan Grebbestad, tomter	Hamnplan Grebbestad, grupphus	Hamnplan Grebbestad, flerbostadshus
Planens syfte	Åretruntbostäder	Åretruntbostäder	Åretruntbostäder
Laga kraft år	1995	1995	1995
Omgivning	Serviceort	Serviceort	Serviceort
Strandavstånd, meter	100-300	100-300	100-300
Exploatör	Kommun	Privat	Privat
Byggnadstyp	Småhus	Grupphus	Flerbostadshus
Upplåtelseform	Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt
Antal bostäder	11	11	38
Andel åretruntbostäder, november 2011	73%	100%	100%



Tanum

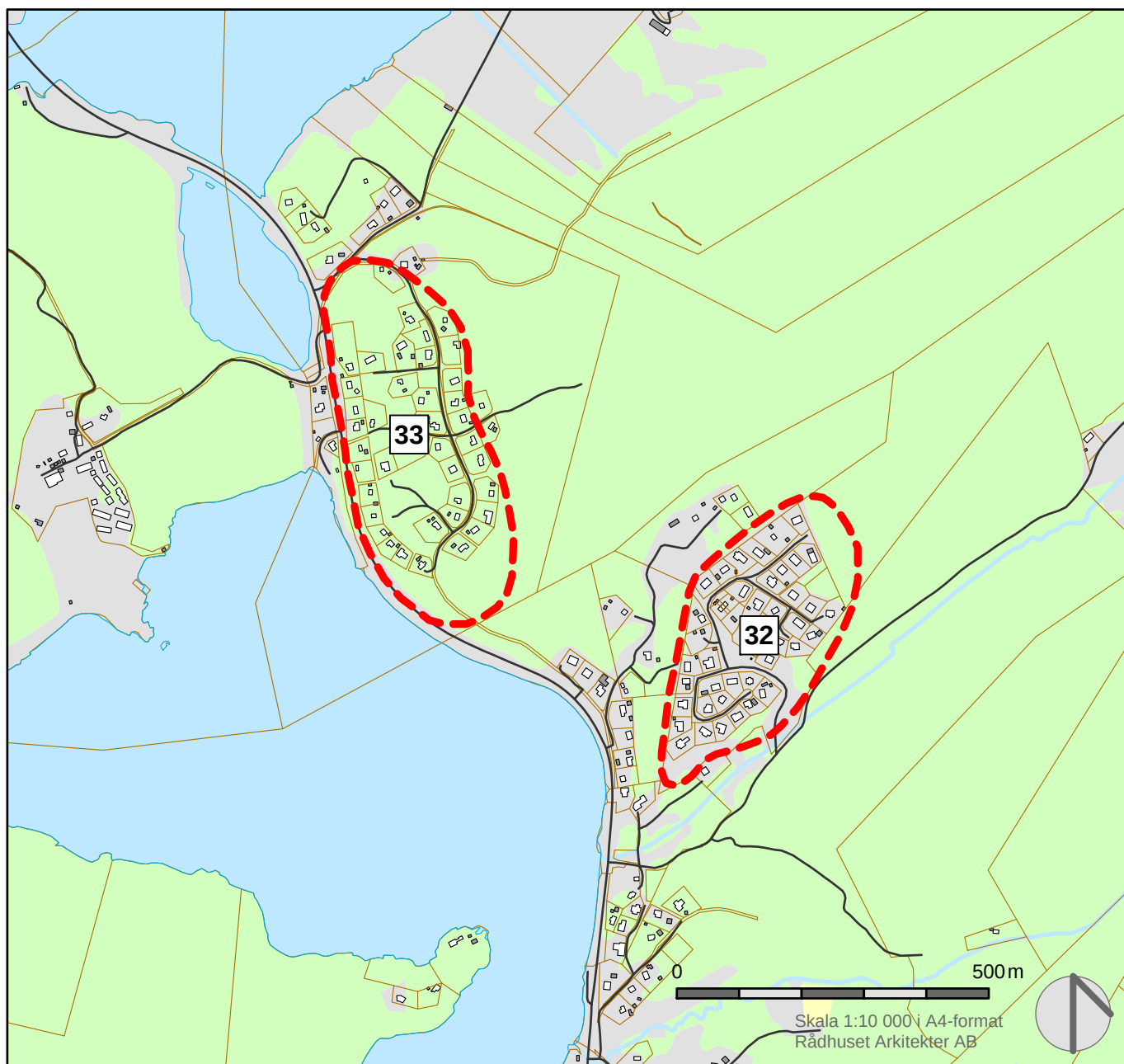
NR	29
Planområde	Gissleröd Grebbestad
Planens syfte	Åretruntbostäder
Laga kraft år	2002
Omgivning	Serviceort
Strandavstånd, meter	900-1100
Exploator	Privat
Byggnadstyp	Småhus
Upplåtelseform	Äganderätt
Antal bostäder	15
Andel åretruntbostäder, november 2011	53%

Uppföljning av detaljplaner för
bostäder i kustzonen norra Bohuslän



Tanum

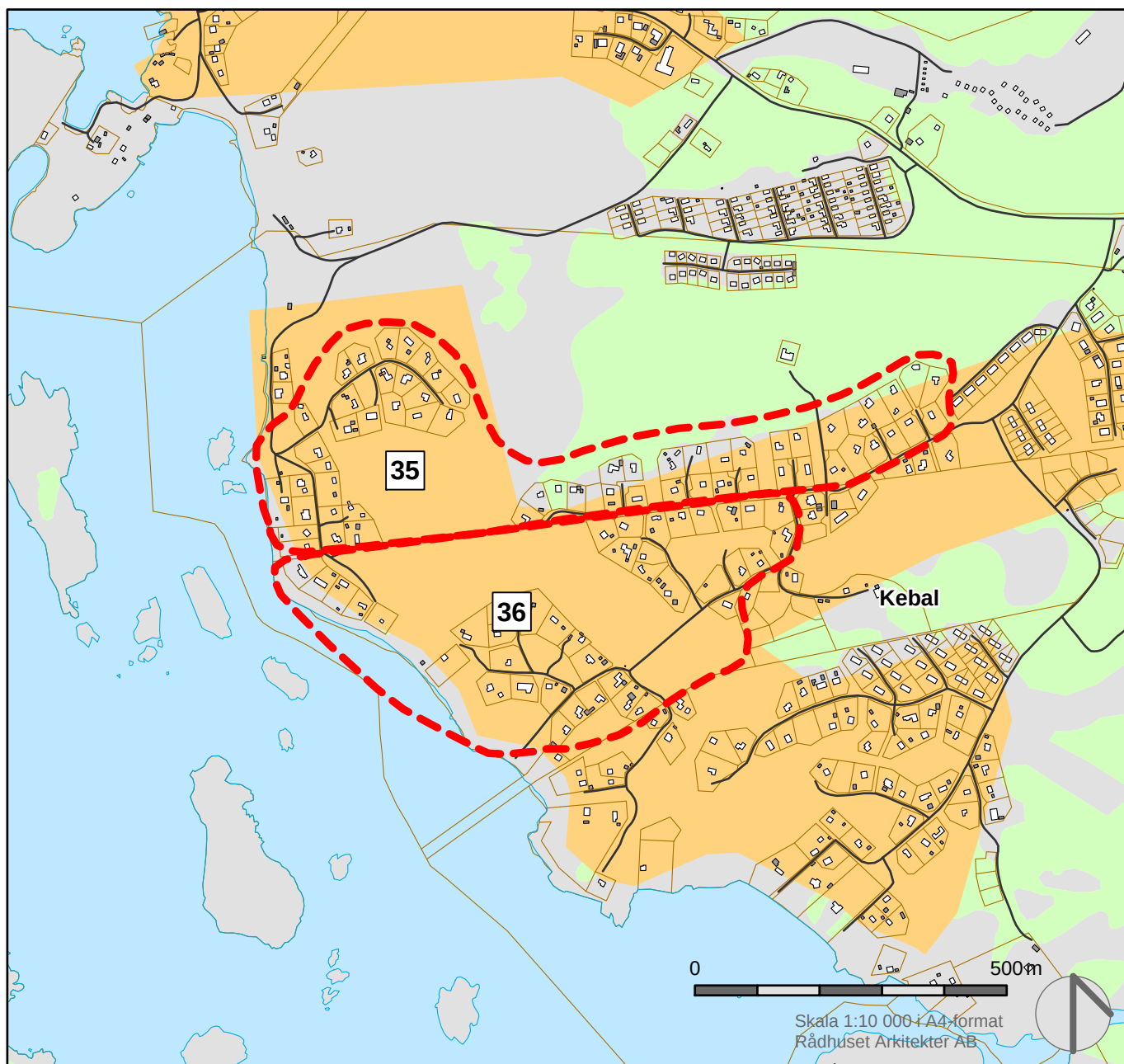
NR	30	31
Planområde	Resö 12:1	Vetteberget, Sannäs
Planens syfte	Fritidshus, ökad byggrätt	Åretruntbostäder
Laga kraft år	2004	2006
Omgivning	Mindre samhälle	Mindre samhälle
Strandavstånd, meter	50-300	400-600
Exploatör	Privat	Privat
Byggnadstyp	Småhus	Blandat
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt
Antal bostäder	55	42
Andel åretruntbostäder, november 2011	4%	24%



Strömstad

NR	32	33
Planområde	Stare 1:13, Starekilen	Tallhöjden, Starekilen
Planens syfte	Åretruntbostäder	Fritidshus, höjd byggrätt
Laga kraft år	2001	2001
Omgivning	Landsbygd	Landsbygd
Strandavstånd, meter	150-450	50-250
Exploatör	Privat	Privat
Byggnadstyp	Småhus	Småhus
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt
Antal bostäder	45	41
Andel åretruntbostäder, november 2011	62%	29%

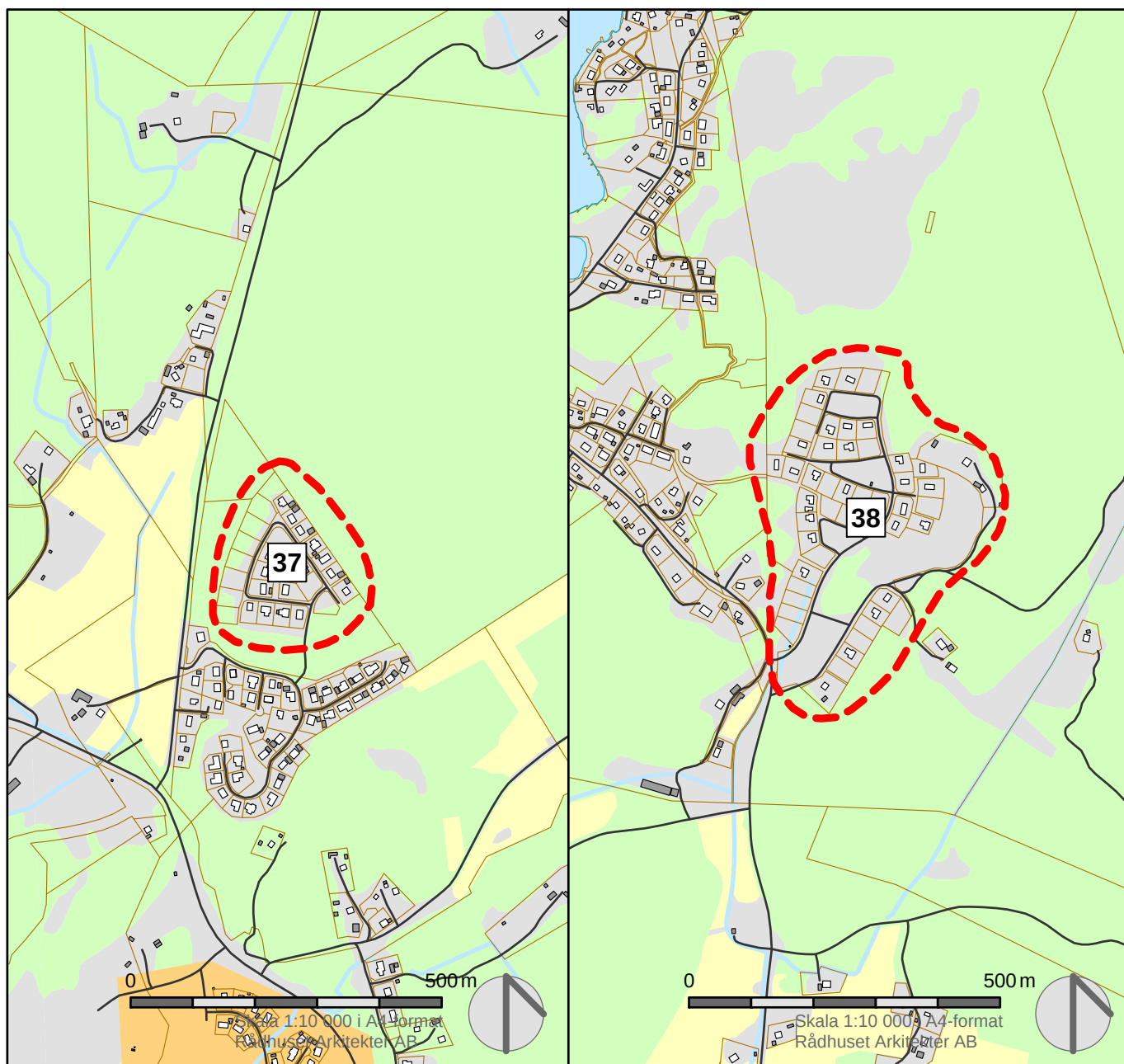
Uppföljning av detalplaner för
bostäder i kustzonen norra Bohuslän



Strömstad

NR	35	36
Planområde	Kebal N 1:3, Strömstad	Kebal N 1:5, Strömstad
Planens syfte	Fritidshus, ökad byggrätt	Fritidshus, ökad byggrätt
Laga kraft år	2001	2001
Omgivning	Landsbygd	Landsbygd
Strandavstånd, meter	50-300	50-300
Exploatör	Privat	Privat
Byggnadstyp	Småhus	Småhus
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt
Antal bostäder	63	35
Andel åretruntbostäder, november 2011	3%	6%

Uppföljning av detaljplaner för bostäder i kustzonen norra Bohuslän



Strömstad

NR	37	38
Planområde	Änneröd, Strömstad	Hällestrand 1:13
Planens syfte	Åretruntbostäder	Åretruntbostäder
Laga kraft år	2007	2006
Omgivning	Serviceort	Mindre samhälle
Strandavstånd, meter	2500-3000	400-700
Exploatör	Privat	Privat
Byggnadstyp	Småhus	Småhus
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt
Antal bostäder	28	50
Andel åretruntbostäder, november 2011	82%	8%

Uppföljning av detaljplaner för bostäder i kustzonen norra Bohuslän

Bilaga 2

Sammanställning analysdata

Litt	Detaljplanens beteckning	Planens syfte	Laga kraft datum	Bebyggelsestruktur	Vattennärhet	Havsutsikt	Exploator	Bebyggelseformform	Upplåtelseform	Antal	Med folkbokfö	Helårsboendeindex
1	Gunnesbo	1 Fritidshus, ökad byggri	3 1995	3 Landsbygd	3 200-800	3 1	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 80	4 15	19%
2a	Bovikesten, tomter	1 Äretruntbostäder	1 1976	2 Serviceort	1 300-400	3 3	Kommun	1 Småhus	1 Äganderätt	1 15	1 13	87%
2b	Bovikesten, grupphus	1 Äretruntbostäder	1 1976	2 Serviceort	1 300-400	3 2	Privat	3 Grupphus	3 Äganderätt	1 39	2 32	82%
2c	Bovikesten, bostadsrätter	1 Äretruntbostäder	1 1976	2 Serviceort	1 300-400	3 1	Privat	3 Grupphus	3 Bostadsrätt	3 35	2 32	91%
3a	Skaftö Fiskebäck, tomter	1 Äretruntbostäder	1 1977	2 Mindre samhälle	2 500-800	4 1	Kommun	1 Småhus	1 Äganderätt	1 17	1 14	82%
3b	Skaftö Fiskebäck grupphus	1 Äretruntbostäder	1 1977	2 Mindre samhälle	2 500-800	4 1	Privat	3 Grupphus	3 Äganderätt	1 23	2 18	78%
3c	Skaftö Fiskebäck, bostadsrätt	1 Äretruntbostäder	1 1977	2 Mindre samhälle	2 500-800	4 1	Privat	3 Grupphus	3 Bostadsrätt	3 21	2 18	86%
4a	Pinneberget, tomter	1 Äretruntbostäder	1 1990	2 Mindre samhälle	2 50-100	1 5	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 9	1 4	44%
4b	Pinneberget, bostadsrätter	1 Äretruntbostäder	1 1990	2 Mindre samhälle	2 50-100	1 5	Privat	3 Grupphus	3 Bostadsrätt	3 30	2 14	47%
5a	Dona, tomter	1 Äretruntbostäder	1 1972	1 Serviceort	1 300-500	3 4	Kommun	1 Småhus	1 Äganderätt	1 20	1 19	95%
5b	Dona, grupphus	1 Äretruntbostäder	1 1972	1 Serviceort	1 300-500	3 4	Privat	3 Grupphus	3 Äganderätt	1 69	4 59	86%
6	Bansvik/Gamlestan	1 Äretruntbostäder	1 1996	3 Serviceort	1 50-100	1 4	Privat	3 Flerbostadshus	4 Bostadsrätt	3 57	3 29	51%
7	Bansviksberget	1 Äretruntbostäder	1 2002	4 Serviceort	1 50-100	1 5	Privat	3 Grupphus	3 Äganderätt	1 16	1 13	81%
8	Vattentornet	1 Äretruntbostäder	1 2004	4 Serviceort	1 800-900	4 2	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 16	1 16	100%
9a	Smögenbaden, grupphus	2 Bostäder	2 2006	5 Serviceort	1 200-300	2 5	Privat	3 Grupphus	3 Bostadsrätt	3 12	1 1	8%
9b	Smögenbaden, flerbostadshus	2 Bostäder	2 2006	5 Serviceort	1 200-300	2 5	Privat	3 Flerbostadshus	4 Bostadsrätt	3 12	1 3	25%
10a	Tjuvsundsberget, tomter	2 Äretruntbostäder	1 2006	5 Serviceort	1 300-400	3 4	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 18	1 13	72%
10b	Tjuvsundsberget, flerbostadshus	2 Äretruntbostäder	1 2006	5 Serviceort	1 300-400	3 5	Blandat	2 Flerbostadshus	4 Blandat	2 16	1 16	100%
11	Hällebo	2 Äretruntbostäder	1 2006	5 Serviceort	1 1000 -	5 1	Kommun	1 Småhus	1 Äganderätt	1 25	2 6	24%
12	Knottgatan	2 Äretruntbostäder	1 2001	4 Mindre samhälle	2 400-500	3 5	Kommun	1 Småhus	1 Äganderätt	1 7	1 7	100%
13	Munkebo	2 Äretruntbostäder	1 2008	5 Mindre samhälle	2 500-1000	4 5	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 22	2 6	27%
14	Kvarnmyrsberget	2 Äretruntbostäder	1 2001	4 Mindre samhälle	2 100-300	2 5	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 17	1 0	0%
15	Klev	2 Äretruntbostäder	1 2005	4 Serviceort	1 300-400	3 5	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 20	1 9	45%
16	Saltkällan	3 Fritidshus, ökad byggri	3 2010	5 Landsbygd	3 100-300	2 5	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 39	2 18	46%
17	Torreby	3 Äretruntbostäder	1 1975	1 Landsbygd	3 800-1000	4 1	privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 107	5 65	61%
18	Dale	3 Fritidshus	4 1968	1 Landsbygd	3 100-400	2 4	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 35	2 4	11%
19	Holmen	3 Fritidshus, ökad byggri	3 2011	5 Landsbygd	3 100-200	2 3	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 96	5 22	23%
20	Ytterby, Heestrand	4 Äretruntbostäder	1 2007	5 Mindre samhälle	2 500-600	4 2	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 12	1 0	0%
21	Kärraby, Tegelstrand	4 Äretruntbostäder	1 2008	5 Mindre samhälle	2 300-400	3 2	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 10	1 3	30%
22	Nordgård, Hamburgö	4 Äretruntbostäder	1 2006	5 Landsbygd	3 400-600	3 5	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 11	1 0	0%
23	Infart Hamburgsund	4 Äretruntbostäder	1 2004	4 Serviceort	1 600-700	4 2	Kommun	1 Småhus	1 Äganderätt	1 11	1 10	91%
24	Smörhagen, Hamburgsund	4 Äretruntbostäder	1 2006	5 Serviceort	1 600-700	4 2	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 33	2 2	6%
25	Vetteberget, Fjällbacka	4 Äretruntbostäder	1 2002	4 Serviceort	1 400-600	3 5	Kommun	1 Småhus	1 Äganderätt	1 34	2 23	68%
26	Bräcke, Fjällbacka	4 Fritidshus, ökad byggri	3 2005	4 Landsbygd	3 200-400	3 4	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 49	3 2	4%
27	Ertseröd	4 Äretruntbostäder	1 2004	4 Landsbygd	3 700-800	4 1	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 20	1 1	5%
28a	Hamnplan Grebbestad, tomter	4 Äretruntbostäder	1 1995	3 Serviceort	1 100-300	2 1	Kommun	1 Småhus	1 Äganderätt	1 11	4 8	73%
28b	Hamnplan Grebbestad, grupphus	4 Äretruntbostäder	1 1995	3 Serviceort	1 100-300	2 2	Privat	3 Grupphus	3 Bostadsrätt	3 11	1 11	100%
28c	Hamnplan Grebbestad, flerbostadsh	4 Äretruntbostäder	1 1995	3 Serviceort	1 100-300	2 2	Privat	3 Flerbostadshus	4 Hyresrätt	4 38	2 38	100%
29	Gissleröd Grebbestad	4 Äretruntbostäder	1 2002	4 Serviceort	1 900-1100	4 1	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 15	1 8	53%
30	Resö 12:1	4 Fritidshus, ökad byggri	3 2004	4 Mindre samhälle	2 50-300	2 4	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 55	3 2	4%
31	Vetteberget, Sannäs	4 Äretruntbostäder	1 2006	5 Mindre samhälle	2 400-600	3 4	Privat	3 Blandat	2 Äganderätt	1 42	3 10	24%
32	Stare 1:13, Starekilen	5 Äretruntbostäder	1 2001	4 Landsbygd	3 150-450	2 1	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 45	2 28	62%
33	Tallhöjden, Starekilen	5 Fritidshus, ökad byggri	3 2001	4 Landsbygd	3 50-250	2 4	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 41	3 12	29%
35	Kebal N 1:3, n Strömstad	5 Fritidshus, ökad byggri	3 2001	4 Landsbygd	3 50-300	2 4	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 63	3 2	3%
36	Kebal N 1:5, n Strömstad	5 Fritidshus, ökad byggri	3 2001	4 Landsbygd	3 50-300	2 4	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 35	2 2	6%
37	Änneröd, n Strömstad	5 Äretruntbostäder	1 2007	5 Serviceort	1 2500-3000	5 1	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 28	2 23	82%
38	Hällestrand 1:13	5 Äretruntbostäder	1 2006	5 Mindre samhälle	2 400-700	4 1	Privat	3 Småhus	1 Äganderätt	1 50	3 4	8%



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN



European Union



The European Regional Development Fund

Interreg

The Interreg IVB
North Sea Region
Programme

Investing in the future by working together
for a sustainable and competitive region



Rådhuset
Arkitekter AB
SAMHÄLLSPANERING & MILJÖ