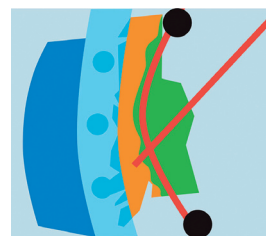


Nyhetsbrev från projektet Kustzonsplanering och Landsbygds- utveckling i norra Bohuslän

Lysekil
Munkedal
Sotenäs
Strömstad
Tanum

jan 2010



TEMA BOENDE

Svårigheten att kunna erbjuda helårsbostäder i kustområdet till rimliga priser är väl känd, men kunskap om omfattning och om en sannolik framtida utveckling har saknats. Kommunerna i projektet har därför inventerat och analyserat utvecklingen av befolkning och bostadsbyggande under de senaste 30 åren. Vidare har en sammanställning gjorts av de medel som kommunerna har använt för att styra mot ökad andel helårsboende. Baserat på en omvärldsanalys har tre olika framtidsscenarier skisserats. Rapporten finns publicerad på www.tillvaxtbohuslan.se.

Sammanfattning

Efterfrågan på bostäder är stor i norra Bohuslän. 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 procent, men befolkningen har endast ökat med 6 procent. 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.

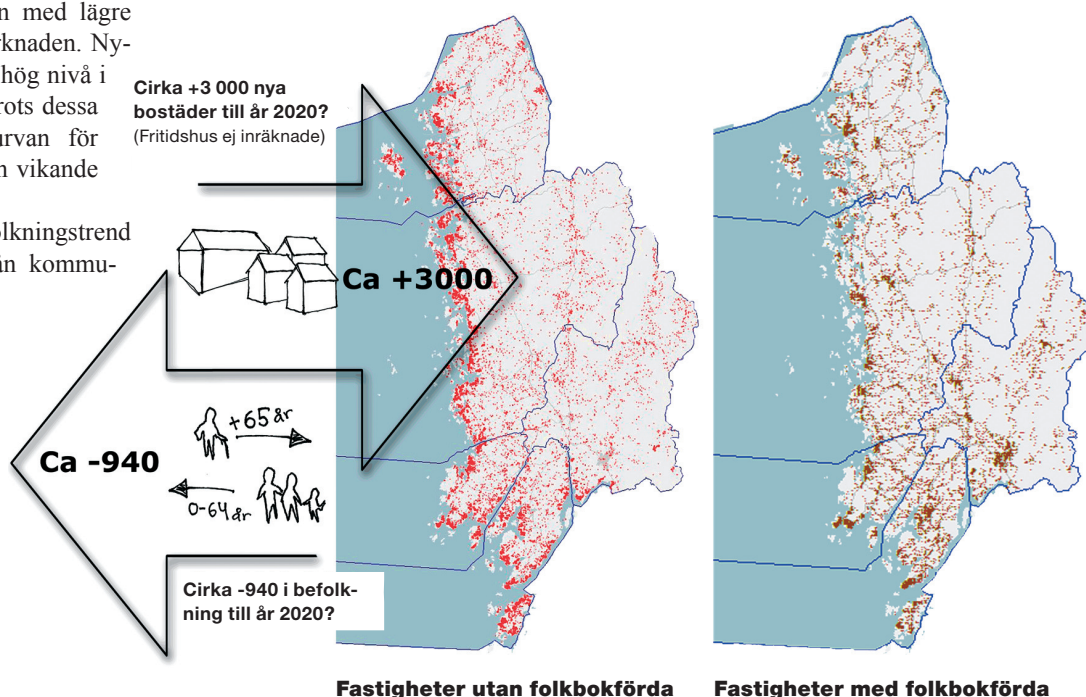
För att vända denna befolkningstrend krävs fler aktiva insatser från kommunerna.

Statistik om byggande och boendeutveckling

Av tabellen framgår att ungefär hälften av alla bostadsfastigheter i norra Bohuslän bebos av helårsboende (= fastigheter med folkbokförda personer). I de områden som ligger närmast kusten är andelen fritidsboende fler än de helårsboende.

Kommun	Antal fastigheter utan folkbokförda	Antal fastigheter med folkbokförda	Antal folkbokförda personer	Andel fastigheter med folkbokförda per kommun
Sotenäs	3 639	3 142	9 234	46 %
Munkedal	1 734	3 513	10 130	67 %
Tanum	6 338	4 449	12 218	41 %
Lysekil	4 033	4 171	14 526	51 %
Strömstad	3 665	3 242	11 526	47 %
Norra Bohuslän	19 409	18 517	57 745	49 %

Om denna trend får fortsätta så blir förändringen till 2020 såsom visas i bilden nedan.



Varför vill man bo i norra Bohuslän?

Följande faktorer tycks vara av störst betydelse för om man vill bo i norra Bohuslän:

- 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.

Värt att notera är att för det stora flertalet är möjlighet till havsutsikt från bostaden inte bland de faktorer som har högst prioritet.

Kommunernas verktyg för att påverka utvecklingen

För att försöka vända den negativa befolkningsutvecklingen har kommunerna under de senaste 10 åren försökt att aktivt nyttja de medel som står till buds inom nuvarande lagstiftning. Det som varit mest framgångsrikt är byggande av hyresrätter genom de kommunala bostadsbolagen. Möjligheten att koppla hyresrätten till krav på folkbokföring har fungerat även i områden med hög efterfrågan på fritidsboende.

Däremot har det varit betydligt svårare att hitta former för kommunal styrning i andra upplåtelseformer. Ett par kommuner har provat att tillämpa en vitesklausul kopplat till folkbokföring vid försäljning av kommunala tomter. Rättsläget är för närvarande oklart, vilket har lett till att dessa försök har minskat i omfattning.

Kommunerna har också provat att förlägga nya bostadsområden längre från den attraktiva kusten och samtidigt ge dessa områden en tydlig inriktning på de kvaliteter som efterfrågas för helårsboende. Framgångarna har varit varierande. I vissa områden har trycket från marknaden varit så stort att endast en liten del av de nya bostäderna blivit helårsbostäder.

Olika utvecklings-scenarier

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

Scenario 1

Om utvecklingen fortsätter som idag kommer befolkningen i norra Bohuslän att minska trots en massiv satsning på nya bostäder med inriktning mot helårsboende.

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.

Scenario 2

Om samtliga kommuner tillämpar de strategier som har prövats lär det vara möjligt att behålla nuvarande balans mellan helårsboende och delårsboende.

Fokus läggs på att utforma områden och deras innehåll på ett attraktivt lokalt anpassat sätt, även om det inte innebär havsutsikt.

I de mest kustnära lägena tillämpas en mer restriktiv hållning än tidigare, samtidigt som man aktivt söker och identifierar områden som har andra kvaliteter.

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 med att främja bildandet av lokala bostadsstiftelser.

Scenario 3

För att vända trenden så att helårsbefolkningen återigen ökar krävs att samtliga strategier enligt scenario 2 tillämpas. Lyckas detta kan nybyggnadstakten minskas och man slipper exploatera alltför många områden i den unika bohuslänska naturen.

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. Detta säkerställs genom utnyttjande av styrmedel så som upplåtelseformer, avtal, lokalisering, målgruppsstyrda tema-/livsstilsboenden etc.

Slutsatser

För att kunna behålla norra Bohusläns kustsamhällen som levande året om krävs en mycket medveten prioritering mot helårsbostäder av alla fem kommunerna. Många försök har gjorts i denna riktning under de gångna åren. En fortsatt aktiv markpolitik och med aktiva kommunala bostadsbolag med stort utbud av hyresrätter är en förutsättning. Önskemålet att kunna erbjuda äganderätt och bostadsrätter i attraktiva lägen kan endast tillgodoses om plan- och bygglagen ändras så att kommunerna tillåts reservera vissa nya områden för dem som är folkbokförda där.

Kontaktperson:

**Björn Richardsson, 0526 – 196 80
bjorn.richardsson@stromstad.se**