



Essunga kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2025

Dokumenttyp
Fastställt

Detta dokument gäller för
Giltighetstid
Dokumentansvarig
Dnr

Riktlinjer
Av Kommunfullmäktige
2021-10-04, § 51
Samtliga nämnder
2021-2025
Kommundirektör
Ks 2020/251

Innehållsförteckning

Inledning	3
Lagen.....	3
Syfte	3
Inriktning	4
Arbetsprocessen för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning	4
Visioner och mål	4
Nationella visioner och mål	4
Övriga mål och styrdokument	5
Regionala visioner och mål.....	5
Essunga kommuns vision och mål.....	7
Nuläge och bostadsbehov	8
Omvärldsanalys	8
Bostadssituation och förutsättningar i regionen	9
Bostadssituation och förutsättningar i Essunga kommun.....	11
Näringsliv och sysselsättning.....	11
Tillgänglighet.....	11
Restider och infrastruktur	11
Pendling	13
Kollektivtrafik.....	14
Befolkningsstatistik	14
Befolkningsutveckling och befolkningsprognos.....	14
Hushållens ekonomi	17
Flyttningar	18
Befintligt bostadsbestånd	20
Hushållens sammansättning	19
Essunga Bostäder AB.....	22
Identifierade utmaningar	23
Bostadsbehov för särskilda grupper.....	28
Sammanfattning - uppskattat bostadsbehov för kommuninvånare i Essunga kommun.....	36
Temagrupper med åtgärdsplaner – Hur når vi detta?	37
Slutsats.....	41

Inledning

I stora delar av Sverige råder det idag bostadsbrist. Enligt Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys från 2020 bedömer majoriteten av alla kommuner i länet att de har ett underskott på bostäder. Detta trots det ökade bostadsbyggande som varit under de senaste åren. En stor utmaning är därför att tillgodose allas möjlighet att kunna bo i en bra bostad och möta behoven för de hushåll som ska etablera sig på bostadsmarknaden i länet.

Essunga kommun har ansvar för att planera för bostadsförsörjningen, planläggning och andra åtgärder som gör att bostäder kan byggas. Det är vanligtvis inte kommunerna själva som bygger bostäderna. Kommunens ansvar och roll innebär istället att skapa goda förutsättningar för tillkomsten av bostäder.

Det är kommunstyrelsen i Essunga kommun som ansvarar för mark- och bostadspolitiken och att se till att en tillfredsställande markberedskap upprätthålls samt att bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet främjas. Kommunfullmäktige har antagit riktlinjer för att tydliggöra hur kommunen arbetar med markanvisning.

Tillgången till bra bostäder och goda boendemiljöer är en förutsättning för både tillväxt och välfärd i kommunen. Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma behovet av förändringar i bostadsbeståndet. Bostadsförsörjning handlar även om att analysera behov hos olika befolkningsgrupper. Bostaden är en central förutsättning för inkludering i samhället. En strategisk och proaktiv planberedskap ger förutsättningar att uppnå en god samhällsutveckling. En bostadsmarknad som utvecklas på ett bra sätt sänder ut positiva signaler till människor som kan tänka sig att flytta tillbaka, samtidigt som det stärker situationen för de som redan bor där. Kommunens vision – 10 000 invånare 2040, ställer höga krav på kommunens förmåga att arbeta strategiskt och att skapa attraktiva bostäder till potentiella inflyttare.

Lagen

Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Planeringen ska även omfatta riktlinjer för bostadsförsörjningen, vilka ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Syfte

Essunga kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning har som syfte att ge en samlad bild av bostadsläget i kommunen, både vad gäller nutid och fem år framåt. Riktlinjerna utgör också ett underlag för kommunens planeringsberedskap för nya bostäder i kommunen. Kommunen antog 2019 en ny översiktsplan som redovisar en helhetssyn på hur Essunga kommun ska verka för att vara en attraktiv och hållbar plats med goda förutsättningar till god livskvalitet

och god livsmiljö, bra boende- och fritidsmöjligheter samt ha ett framgångsrikt näringsliv. Riktlinjer till bostadsförsörjning blir nu ytterligare ett steg framåt för att skapa förutsättningar för goda och varierande boendeformer.

Inriktning

I juni 2020 antog kommunfullmäktige en vision att kommunen ska växa till 10 000 invånare år 2040. Målet med riktlinjer för bostadsförsörjning är att skapa balans mellan tillgång och efterfrågan och eftersträva en variation av boende- och upplåtelseformer för att möta såväl nuvarande som framtida kommuninvånarens bostadsbehov. Riktlinjerna visar både befintliga och tänkbara exploateringsområden, hur många bostäder som skulle kunna behöva byggas under perioden samt boende- och upplåtelseform. De ger information om och tydliggör kommunens planer för den egna organisationen, allmänheten och exploatörer på bostadsmarknaden. Riktlinjerna rör bostadsbyggnation inom kommunens geografiska område.

Arbetsprocessen för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning beslutas av kommunfullmäktige. Kommunledningssektorn har ansvarat för att fram förslag på riktlinjer. Arbetsprocessen har drivits av kommunledningssektorn tillsammans med representanter från kommunens sektorer och det kommunala bostadsbolaget. Förslag på riktlinjer har varit ute på remiss under perioden 2020-11-30-2021-02-26.

Visioner och mål

I arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning har kommunen tagit hänsyn till och sökt finna kopplingar till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Det finns en uppsjö av mål, planer och program och utmaningen i detta arbete är att förstå vilka prioriteringar som är de viktigaste. Kommunen har därmed gjort en tolkning av de visioner, mål och övriga styrdokument som uppfattas vara av störst relevans för Essunga kommuns bostadsförsörjning.

Nationella visioner och mål

Nationellt mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteri verksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö. En långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi ska främjas och bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Delmålet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

De nationella miljömålen är en grund för det svenska miljöarbetet. I september 2015 beslutade FN:s generalförsamling om Agenda 2030. Agenda 2030 består av 17 stycken globala mål och 169 delmål för hållbar utveckling. Agendan innebär att alla medlemsländer i FN har förbundit sig att arbeta för att nå en socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar värld till år 2030. Regeringen har tillsatt en delegation som har till uppgift att stödja och stimulera Sveriges genomförande av Agenda 2030.

Av de globala målen är mål nummer 11 – ”Hållbara städer och samhällen” av stor betydelse. Det nationella miljömål som främst rör bostadsförsörjningen är ”God bebyggd miljö”. Att få till en hållbar bebyggelsestruktur är en stor utmaning, men väldigt viktig för att klara klimatutmaningarna.

Syftet med det nationella miljömålet är att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Essunga kommun ska i sin bostadsplanering sträva efter att nya bostäder ska byggas hållbart. Ny bebyggelse ska i första hand koncentreras till befintlig bebyggelse och redan i-anspråktagen mark. Detta för att minska avståndet till olika funktioner och öka tillgängligheten till vatten- och avlopp, bredband, kommunikationer, omsorg, service och kollektivtrafik. Utformning av byggnation i anslutning till kommunens natur- och kulturmiljöer ska beaktas så att dessa miljöer både kan bevaras och utvecklas.

Övriga mål och styrdokument

På nationell nivå finns även centrala mål och styrdokument som rör exempelvis folkhälsa, jämställdhet, förutsättningar för personer med funktionsnedsättning och integration som är viktiga att ha med sig i den fysiska planeringen i kommunen.

Regionala visioner och mål

Vision Västra Götaland – ”Det goda livet” har tagits fram av Västra Götalandsregionen (VGR) och kommunerna genom de fyra kommunalförbunden. Visionen består av tre delar:

- Hållbar utveckling med dess tre dimensioner; ekonomiska, sociala och miljömässiga
- Fyra generella perspektiv som ska genomsyra allt; den gemensamma regionen, jämställdhet, integration och internationalisering
- Fem fokusområden; näringsliv, kunskapsutveckling, infrastruktur och kommunikationer, kulturregion och god hälsa

För VGR har det även tagits fram en strategi för tillväxt och utvecklingen för 2014-2020. Strategin utgör VGR:s regionala utvecklingsprogram (RUP). Under 2019 har innehållet i en ny utvecklingsstrategi arbetats fram i samverkan med flertalet aktörer, bl.a. kommuner, kommunalförbund, näringsliv och myndigheter. Strategin har under riktlinjernas författande varit ute på remiss där inkomna synpunkter från regionens aktörer omhändertagits i en ny version. Strategin förväntas antas av regionfullmäktige i början av 2021. Den regionala utvecklingsstrategin ska bidra till Västra Götalands utveckling. Den beskriver mål och prioriteringar för områden där takten i omställningen behöver öka fram till 2030. Den fokuserar på områden som utvecklas genom samarbete mellan organisationer och sektorer samt samverkan mellan lokal, regional, nationell och internationell nivå.

Strategin består av ett mål ”*Tillsammans gör vi Västra Götaland till ett föredöme för omställning till ett hållbart samhälle*”, fyra långsiktiga prioriteringar, fyra tvärspektoriella kraftsamlingar och fem vägledande principer:

- Strategins mål pekar ut riktningen fram till 2030 och handlar om behovet av att ställa om

Västra Götaland till ett hållbart samhälle. Målet konkretiserar vad en sådan omställning innebär ur ett ekonomiskt, ett ekologiskt och ett socialt perspektiv.

- De långsiktiga prioriteringarna gäller fram till 2030 och beskriver de fyra viktigaste områdena för gemensamma insatser för att klara omställningen till ett hållbart samhälle.
- De tvärsektoriella kraftsamlingarna gäller fyra år i taget och revideras en gång per mandatperiod. Syftet med kraftsamlingarna är att förstärka arbetet med de långsiktiga prioriteringarna genom riktade resurser och samverkan.
- De fem vägledande principerna ska vägleda oss när vi genomför strategin genom att dels inspirera och utmana i den dialog och samverkan som sker, dels utveckla våra arbetssätt.

Skaraborgs kommunalförbund har i sitt remissvar över förslag till ny regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021-2030 lyft fram de tio viktigaste frågorna för Skaraborg som delregion. Bland annat poängteras vikten av att beakta de socioekonomiska skillnaderna mellan delregionerna, där Skaraborg haft en sämre utveckling än rikssnittet när det gäller befolknings- och inkomstutveckling samt utbildningsnivå. Kommunalförbundets bedömning är därför att det krävs relativt sett kraftfullare åtgärder, till skillnad mot Göteborgsregionen som har haft en mer positiv utveckling inom flera områden. Övriga aspekter som lyfts är vikten av att bejaka den flerkärnighet som finns i territoriet, och hur den samverkar för att stärka den delregionala utvecklingen, hela regionen och även Göteborgsområdet som motor, och vice versa. Satsningar på infrastruktur i form av vägar och kollektivtrafik ska därför göras som syftar till att knyta ihop de olika pendlingsnaven och som bättre kan koppla ihop Skaraborg med Göteborg samt andra kringliggande regioncentra.

Tillgänglighet är en viktig fråga för Skaraborg eftersom befolkningen bor utspridd. Utan välfungerande vägar/vägskötsel, järnväg och kollektivtrafik är landsbygden mycket sårbar. I synnerhet är vägnätet av särskild betydelse och bilen är för många skaraborgare det viktigaste transportmedlet. Samverkan krävs mellan delregion/region, trafikverket och kommuner för att åstadkomma långsiktigt hållbara lösningar.

Förutom initiativ kring regional fysisk planering hos VGR finns det också delregionala strukturbilder som tas fram av kommunalförbunden. Skaraborgs kommunalförbund antog 2015 en strukturbild för Skaraborg. Strukturbild Skaraborg har identifierat olika slags barriärer som kan hindra utvecklingen av Skaraborg. Sådana barriärer kan vara både fysiska, och uppträda i landskapet, eller mentala och vara baserade på föreställningar, historia etc. Strukturbildens genomförande bygger på sju strategier:

1. Mötesplatser
2. Tillgänglighet
3. Boende
4. LINK-områden (LINK står för lokal utveckling i natur- och kulturnära områden)
5. Integration
6. Förvaltningssamarbete
7. Samhällsbyggnadskollegium

Kopplat till strategin boende finns en identifierad samverkansprocess – ”Gemensam bostadsplanering”. Processen innebär att en gemensam bostadsplanering i Skaraborg kan ge kommunerna vägledning och låsa upp blockeringar för långsiktig bostadsplanering. Enligt strukturbilden behöver bostadsbyggande, trafikplanering och övrig planering samordnas bättre över kommungränserna så att beslut om markanvändning kan leda till långsiktig resurseffektivitet och hållbar utveckling. Essunga kommun är delaktig i Skaraborgs samhällsbyggnadskollegium som syftar till att arbeta med de frågor som rör den delregionala samhällsplaneringen.

Essunga kommuns vision och mål

Vision 2040

Vid kommunstyrelsens strategidag våren 2020 fastställdes en ambition om att Essunga kommuns befolkning ska öka. Denna ambition har formulerats som ett visionärt tillväxtmål. Tillväxtmålet innebär att Essunga kommun ska arbeta för att nå en befolkning på 10 000 invånare år 2040. Tillväxtmålet berör all kommunal verksamhet och ska genomsyra våra målsättningar och prioriteringar. Det ska i detta sammanhang betonas att vision 2040 just är en vision som innebär att kommunen har som ambition att faktiska öka mer befolkningsmässigt än vad som prognosticeras för de kommande 10-20 åren.

Kommunfullmäktiges mål

Essunga kommun har även antagit fyra kommunövergripande mål som gäller för perioden 2020-2023:

Essunga kommun ska vara en kommun med gott företagsklimat där förutsättningarna för tillväxt är goda

Essunga kommun ska verka för olika former av mötesplatser som stärker människors utveckling och inkludering

I Essunga kommun ska alla invånare genom hela livet ha möjlighet till goda livsvillkor

Essunga kommun ska bidra till en attraktiv och hållbar livsmiljö

Utöver ovan nämnda mål finns även finansiella mål som talar om att kommunen ska ha en god ekonomisk hushållning i alla sina verksamheter. Samtliga mål har på ett eller annat sätt koppling till kommunens bostadsförsörjning, men det är framförallt mål tre om goda livsvillkor och mål fyra om attraktiv och hållbar livsmiljö som har de mest relevanta kopplingar när det kommer till kommunens samhällsplanering och mer precist bostadsförsörjning.

Översiktsplan för Essunga kommun

Essunga kommun antog 2019 en ny översiktsplan som har en tidshorisont om 10 år.

Översiktsplanen är ett strategiskt dokument som pekar ut strategier för mark- och vattenanvändning och där utveckling av bostadsområden är viktiga delar.

Enligt översiktsplanens utvecklingsstrategi är kommunens målsättning att det sker en utveckling där såväl boende och företagande som fritid, natur- och kulturvärden samt jord- och skogsbruk ska samverka för en levande och attraktiv bygd. Ett samspel mellan landsbygd och centralort och en hållbar utveckling både ur ett socialt-, ekonomiskt- och ekologiskt hänseende är viktig. I översiktsplanen finns sju strategier för mark- och vattenanvändning:

• Det ska finnas områden för tätortsutveckling i centralorten där det finns service och god potential för bostäder och företagande

Kommunen ska med god framförhållning med markinnehav och genom planläggning medverka till att möjliggöra förtätning och tillgodose efterfrågan på byggklara tomter inom tätorter och byar som kan erbjuda goda boendemiljöer och etablering av företag.

• Det ska finnas goda möjligheter att bosätta sig på landsbygden nära naturen

Kommunen bör samverka med privata aktörer för att kunna erbjuda attraktiva boenden både i

tätorten och på landsbygden. Kommunen ska uppmuntra byggnation och blandade upplåtelseformer så att en hållbar utveckling kan ske på landsbygden. Utökade boendemöjligheter inom kommunen ska underlätta generationsväxling.

- **Viktiga kommunikationsstråk ska behållas eller utvecklas**

Kollektivtrafiken ska följa några huvudstråk och kompletteras med Närtrafik. Bra vägar samt gång- och cykelvägar är viktiga för tillgängligheten.

- **Omväxlande odlingslandskap, skogs- och jordbruksmark bör värnas**

Jordbruksmarken utgör grunden för en stor del av företagandet och näringslivet i kommunen. Skogs- och friluftsområden bör främjas. Utvalda skogs- och friluftsområden ska göras lättillgängliga både för boende i kommunen och för besökare.

- **Närheten till Nossan ska tas tillvara**

Utmed hela Nossan finns attraktiva naturområden och ny bebyggelse ska främjas här. Strandpromenaden genom Nossebro ska utvecklas.

- **Planering och byggande ska ske ur ett hållbarhetsperspektiv**

I samband med nybyggnation bör tomternas kvalitet och exteriör stämma bra in i den omgivande landsbygdsbilden och bystrukturen. Kommunen ska verka för energieffektivitet och miljömässigt hållbar uppvärmning i befintligt bostadsbestånd och nyproduktion. Vid nybyggnation av bostäder, verksamheter, skolor eller liknande bör angivna skyddsavstånd till miljöstörande verksamheter och vägar med farligt gods utgöra riktvärden. Förorenade områden ska tas hänsyn till vid planering. Vid ny- och ombyggnation ska särskilt tillgänglighets-, trygghets-, säkerhets- och folkhälsoaspekter liksom åtgärder som främjar integration beaktas. Kommunen ska verka för att stimulera efterfrågan genom högt ställda krav på kvalitet i utformningen av nya bostadsprojekt.

Allt arbete i kommunen ska resultera i att vision 2040 uppnås och att de övergripande målen uppnås. Essunga kommuns strategiska plan, där vision och mål bryts ned i strategiska vägval, och kommunens översiktsplan utgör grunden till riktlinjer för bostadsförsörjning.

Nuläge och bostadsbehov

Omvärldsanalys

En del av att arbeta med bostadsförsörjning är att förstå omvärlden och det sammanhang som kommunen befinner sig i samt vilka värden som påverkar människors val av boendeplats och flyttbeteende. Globalt sett är flyttströmmarna större än någon gång tidigare, på grund av större möjligheter till mobilitet, men framförallt för att fler människor befinner sig på flykt från krig, fattigdom och klimatförändringar. Orsakerna till en flytt inom landet, såsom Sverige, är annorlunda än för de som sker över nationsgränser. Historiskt sett har människor flyttat dit arbetstillfällen har funnits. Idag görs val av boendeplats utifrån andra preferenser.

Företaget Kairos Future, som bl.a. arbetar med trend- och omvärldsanalyser har i sina flytt- och boendestudier av kommuner studerat det svenska flytt- och bondelandskapet och hur det kan komma att utvecklas den närmsta framtiden. Studien, som bl.a. bygger på enkäter med 6000 respondenter, har fokuserat på människors drivkrafter till att flytta och vad som gör att en plats uppfattas som attraktiv. Att göra karriär på sin bostad genom flytt har blivit ett allt tydligare mönster på senare år. Det finns enligt Kairos Futures sju huvudsakliga flyttkarriärer

som olika kommuntyper har olika förutsättningar att kapitalisera på; plats, bostad, framtidsmöjligheter, arbete, avstånd, relation eller genom en återkomst.

Utifrån studien har en Platslowpyramid tagits fram som återspeglar de faktorer som har störst påverkanskraft för att en plats ska uppfattas som attraktiv. Ju fler som tycker faktorn är viktig, desto längre ned finns de i pyramiden. Trygghet och grundläggande funktionalitet uppfattas i högre utsträckning vara av betydelse än pyramidens topp "c", dvs. puls, myller och möten. Kommuner nära storstäder som exempelvis Kungsbacka kommun är ett typexempel på kommun som kan ge tillgång till samtliga faktorer inom pyramiden. Mindre kommuner som Essunga har ofta ett mindre antal platsvärden att spela på i konkurrensen med andra. Det kan därför vara av värde att profilera sig på de värden som har störst dragningskraft.



Platslowpyramiden: Pyramiden bygger på Kairos futures stora flytt- och boendestudie med 6000 respondenter. Den bygger på hur många som tycker ovanstående faktorer är viktiga för att en plats ska vara attraktiv.

Livsfas och livsstil har också en påverkan på vilka platsvärden som rankas högst. I de yngre åren är stadens puls vanligt förekommande, men andelen som lockas av stadspuls och liv och rörelse i sin bostadsmiljö faller ganska snabbt med ökad ålder. När det gäller människors livsstils påverkan på platsvärderingarna är förhållandet mer komplext. Utvecklingen går från att människor levt och känt gemenskap i stora kollektiv till mindre gemenskaper, baserade på intressen, förmågor och värderingar.

En närliggande och snarlik kommun till Essunga som har ingått i Kairos Futures flytt- och boendestudie är Vara kommun. I studien ingår Vara kommun i kommuntypen lokal arbetslivsspecialist. I denna kommuntyp hamnar främst mindre kommuner med svag relation till storstäder och större städer. Kommunerna i kategorin har ofta ett unikt och lokalt förankrat näringsliv.

Bostadssituation och förutsättningar i regionen

Länsstyrelsen har sedan 2015 gjort en beräkning av bostadsbyggnadsbehovet för länet. Beräkningen tar sin utgångspunkt i den modell som Boverket använder sig av, som bland annat utgår från att varje hushåll behöver en bostad. Underlag för beräkningarna är Västra Götalandsregionens befolkningsprognoser som publiceras årligen. Under de senaste tio åren har antalet invånare i länet ökat med 152 000 personer till drygt 1,7 miljoner personer i slutet av 2019. Totalt antas antalet invånare i länet öka med ungefär 150 000 personer fram till år 2030 och då vara knappt 1,86 miljoner. Det största bostadsbyggnadsbehovet finns i Göteborgsregionen och det är även den delen av länet som förväntas få den största

folkmängdsökningen. Länsstyrelsens bedömning är att 75 procent av behovet av bostadsbyggande finns i Göteborgsregionen.

Länsstyrelsens senaste beräkning av förändringen av antalet hushåll utgår från VGR:s befolkningsprognos från juli 2019. Enligt Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys från juni 2020 uppskattas det framtida bostadsbyggnadsbehovet för tioårsperioden, 2019–2028, till cirka 6 400 bostäder per år. De svårbedömda migrationsströmmarna gör det svårt att ta fram befolkningsprognoser. Därför har de regionala beräkningarna av bostadsbehovet varierat från år till år.

Under 2019 nådde bostadsbyggandet den högsta nivån i regionen sedan 1991. Av de 9 800 bostäder som började byggas under 2019 stod Skaraborgs kommuner för 7 procent av dem, vilket motsvarar 680 bostäder. Innan coronapandemin bröt ut fanns positiva förväntningar runtom bland regionens kommuner på ett fortsatt starkt bostadsbyggande. Trots en avmattning av konjunkturen under 2019 bedömdes ändå de ekonomiska förutsättningarna som goda. Rådande coronapandemi förväntas ha mycket negativa effekter på den svenska ekonomin. Vi vet idag att detta kommer påverka bostadsbyggandet i Sverige, men på vilket sätt är för tidigt att förutsäga.

Enligt Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys för Västra Götalands län råder det brist på bostäder i 42 av länets 49 kommuner. Länets kommuner bedömer också att det råder brist på bostäder för olika grupper på bostadsmarknaden. Av de faktorer som begränsar bostadsbyggande har kommunerna i Skaraborg uppgett att höga produktionskostnader tillsammans med byggherrars brist på intresse att bygga är hinder för att nya bostäder tillkommer. Essunga kommun är en av 42 kommuner som i bostadsmarknadsenkäten har uppgett att det råder brist på bostäder.



Diagram: Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet 2013–2020, antal kommuner i Västra Götalands län. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten, 2020

En lämplig bostad är en mänsklig rättighet och i regeringsformen står det att det allmänna ska trygga rätten till en bostad. Trots att bostadsbyggande i länet ökat under flera år är underskottet av bostäder utbrett i stora delar av länet. Det påverkar människors livskvalitet och barns uppväxtvillkor. Särskilt svårt är det för de som ska etablera sig på bostadsmarknaden för första gången.

Bostadssituation och förutsättningar i Essunga kommun

Näringsliv och sysselsättning

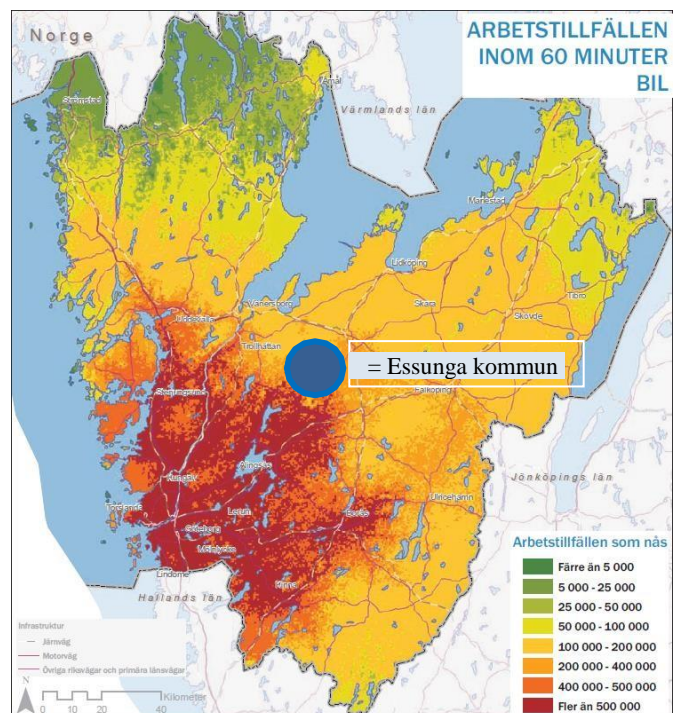
Essunga är en landsbygdskommun som traditionellt sett förknippas med lant- och skogsbruk. Jordbruket sätter sin prägel på trakten. Jämfört med riksgenomsnittet har kommunen betydligt fler arbetstillfällen inom tillverkning, bygg- och entreprenadverksamhet samt inom jord- och skogsbruk. Totalt 30 procent av arbetstillfällena i kommunen finns inom offentlig sektor och service medan 70 procent finns inom övriga näringslivet. Kommunens två största företag är etablerade i Främmostad respektive Jonslund. Kommunen har under de senaste fem åren haft låga arbetslöshetsprocent. 2019 uppgick andelen arbetslösa i åldern 18-64 år till 4,3 procent. I övriga regionen var arbetslösheten 5,1 procent och för hela riket 5,7 procent. Kommunen har de senaste åren bedrivit ett framgångsrikt integrationsarbete, vilket inneburit att nyanlända snabbt har kommit i egen försörjning. Essunga kommun ingår i Lidköping-Göteborgs arbetsmarknadsregion. Kommunen har även pendlingsströmmar till och från Trollhättan-Vänersborgs samt Göteborgs arbetsmarknadsregioner. Rådande coronapandemi har slagit till hårdare mot gällande konjunktur än förväntat. Enligt statistik från juli 2020 har arbetslösheten stigit till 8,2 procent. Arbetslösheten förväntas öka ytterligare under i vart fall 2021, såvida inte nuvarande statliga stödåtgärder riktade till näringslivet upprätthålls på dagens nivå. Prognoser över konjunkturläget och arbetslöshet är emellertid extremt osäkra, till följd av det oförutsebara läget.

Tillgänglighet

Enligt tillgänglighetsatlasen som är framtagen av Västra Götalandsregionen (2011), visas bland annat hur många arbetstillfällen som nås med bil inom 60 minuter från Göteborg. Det som är anmärkningsvärt är att Essungas kommuns södra regioner ner mot E20 ingår i de områden där det går att med pendling nå flest arbetstillfällen inom Västra Götalandsregionen med utgångspunkt från Göteborg. Det är alltså i dessa delar av kommunen som det utifrån ett arbetsmarknadsperspektiv kan vara mest attraktivt att bosätta sig. Det finns dels en tillgänglighet sett till arbetstillfällena och dels en attraktivitet i form av lägre bostadspriser i relation till Göteborgsområdet.

Restider och infrastruktur

Flera stora trafikleder passerar igenom Essunga kommun. Det är dels väg 190 som går från Nossebro tätort via Alingsås kommun och vidare ner mot Göteborg och dels väg 186 som genomskär från norr till söder. Den största transportleden är E20 som passerar igenom kommunen i söder. Enligt Trafikverket (2019) syftar den pågående ombyggnationen av E20 till att förbättra förutsättningar för transporter av varor och gods på ett av Sveriges viktigaste godsstråk. Detta ger ökade tillväxtpotentialer för företag i hela regionen och i andra delar av landet. Arbetet avser också att förbättra trafiksäkerheten samt bidra till regional tillväxt genom regionförstoring och en utvidgad arbetsmarknad. Ombyggnationen syftar även till att öka företagens tillgång till kompetens med kortare restider samt att förutsättningarna för arbetspendling förbättras.



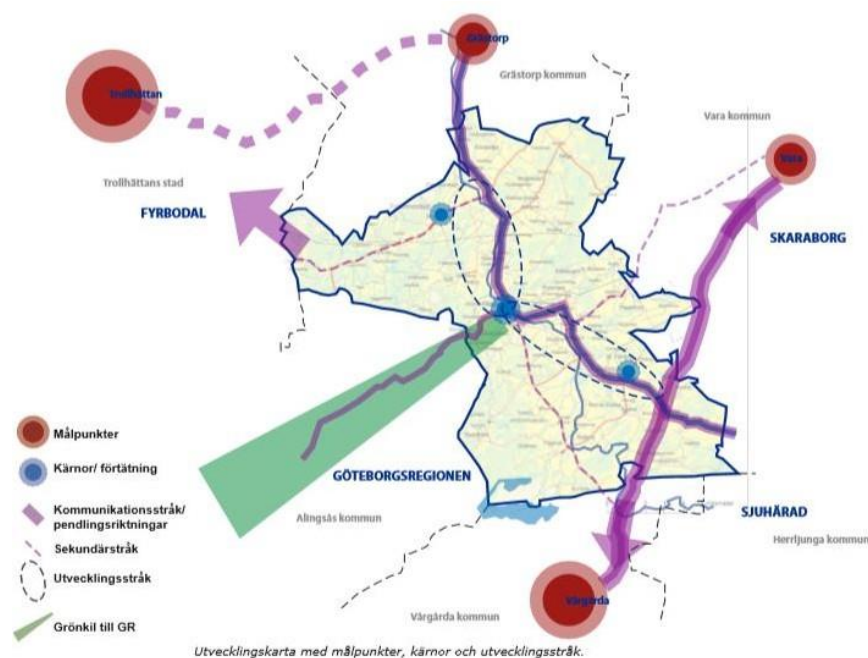
Restider		
Till	Snabbast restid med bil i min	Närmaste tätorten i kommunen*
Lidköping	39	Främmestad
Vårgårda station	15	Jonslund
Herrljunga station	19	Jonslund
Alingsås station	32	Jonslund
Göteborg	62	Jonslund
Trollhättan	30	Främmestad
Skövde	56	Jonslund
Vara	15	Jonslund
Grästorps	14	Främmestad

*= tätortsdefinition enligt statistiska centralbyrån

Med utgångspunkt i restid med bil sett till omkringliggande kommuner är det Jonslunds tätort som i de flesta fall har den kortaste restiden i tid. Av nio relativt närbelägna kommuner är Jonslund den närmaste tätorten i sex av fallen, vilket motsvarar 66 procent. Den andra tätorten som har den snabbaste restiden med bil i minuter till några av de omkringliggande kommunerna är Främmestad. I tre av nio fall är Främmestad den närmaste tätorten, vilket motsvarar 33,3 procent.

Restid med tåg till Göteborg	
Från	Min
Vårgårda station	38
Herrljunga station	45
Alingsås station	28-40

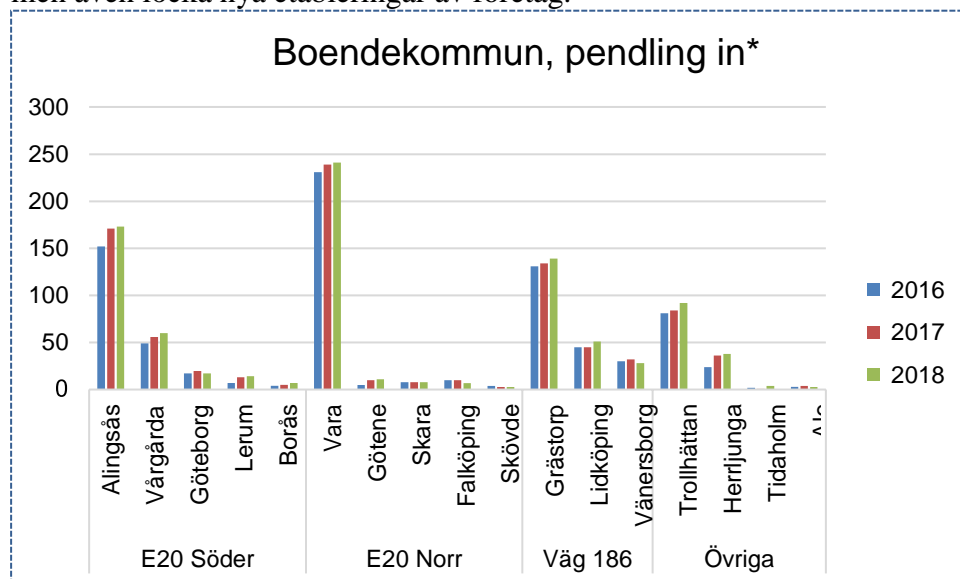
Då Essunga kommun både har en del inpendlare och utpendlare är alltså Jonslund eller områden kring E20 attraktiva platser att bosätta sig på sett till restider. Genom en relativt kort pendling till Herrljunga-, Vårgårda- eller Alingsås kommun kan även tåg nyttjas för att tas sig till exempelvis Göteborgs centralstation.



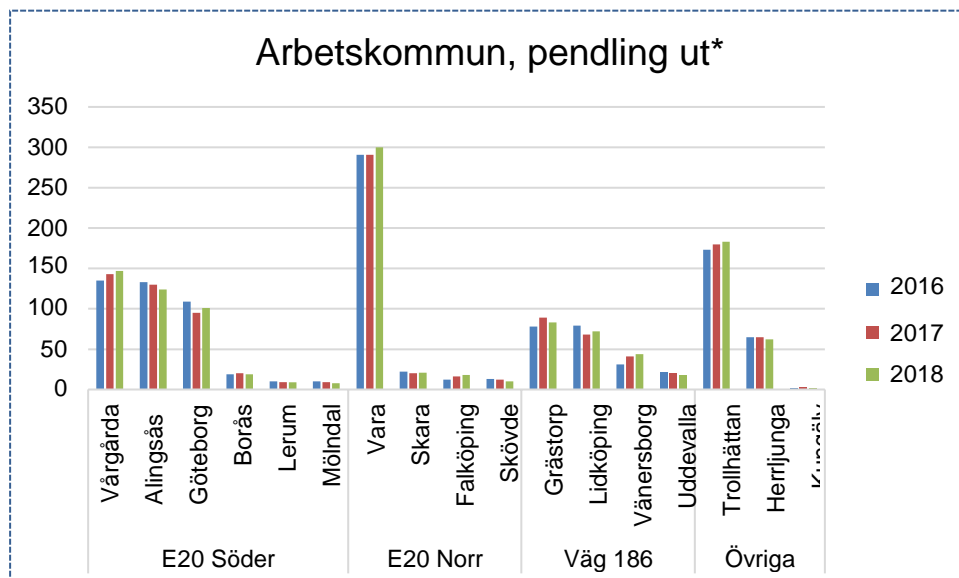
I samband med kommunens arbete med översiktsplan togs en utvecklingskarta fram som pekar ut målpunkter, kärnor och utvecklingsstråk. Kommunens kärnor utgörs av tätorterna Nossebro, Främmestad och Jonslund. I dessa kärnor finns i nuläget förskolor och skolor samt fritidsanläggningar. Dessa orter utgör viktiga mötesplatser för kringliggande landsbygd. I Fåglum finns även en förskola och i Essunga stationssamhälle finns en fristående pedagogisk omsorg.

Pendling

Den största pendlingen som sker både in och ut från kommunen sker främst utmed tre stora stråk. Dessa är E20 i södergående riktning, E20 i norrgående riktning samt väg 186. Runt 65 procent av alla in- och utpendlare använder på ett eller annat sätt E20 som transportväg för att åka till eller från sitt arbete. Detta visar på vikten av E20 i kommunen och att det är runt eller i närheten av E20 som fortsatt tillväxt bör ske i hänseende till pendlingsstatistiken från SCB. Detta för att både kunna locka nya invånare till kommunen, få befintliga invånare att bo kvar men även locka nya etableringar av företag.



Källa: SCB *Vägval baseras utifrån närmaste tätort inom kommunen



Källa: SCB *Vägval baseras utifrån närmaste tätort inom kommunen

Nattbefolkning, bostad i Essunga kommun		Dagbefolkning, arbetsställe i Essunga kommun	
Utpendling till kommun:	Antal personer:	Inpendling från kommun:	Antal personer:
Vara	300	Vara	241
Trollhättan	183	Alingsås	173
Alingsås	124	Grästorp	139
Vårgårda	147	Trollhättan	92
Göteborg	101	Vårgårda	60
Lidköping	72	Lidköping	51
Grästorp	83	Herrljunga	38

Källa: SCB 2018, Förvärvsarbetande utpendlare resp. inpendlare 16+ år, de sju vanligaste utpendlings- och inpendlingskommunerna.

Kollektivtrafik

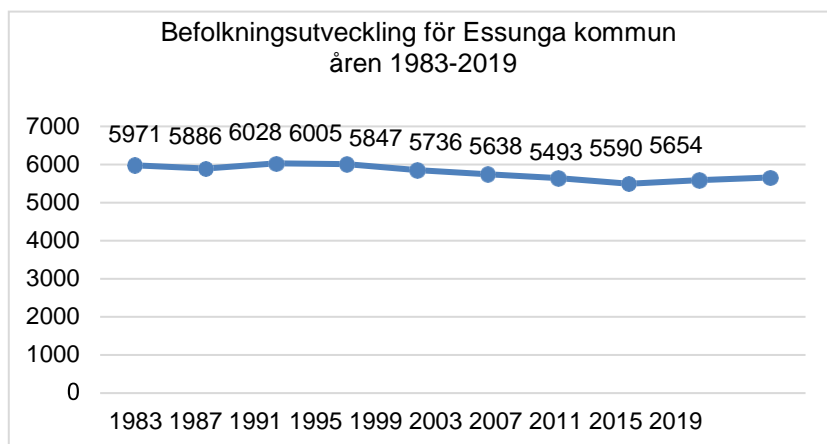
Kommunen har i sin översiktsplan pekat ut kollektivtrafikstråket Grästorp – Trollhättan – Nossebro – Vårgårda som prioriterat. Detta stråk finns utpekat på kommunens utvecklingskarta (se föregående sida). För att förbättra resandeunderlaget ska nybyggnation av bostäder och verksamheter främst ske i redan befintliga kollektivtrafikstråk. De reguljära turerna trafikeras av bussar och taxi (så kallad anropsstyrd trafik). Kommunen har också närtrafik, vilket innebär en möjlighet för de landsbygdsboende att ta sig till centralorten i syfte att besöka vårdcentral eller andra serviceinrättningar.

Befolkningsstatistik

Befolkningsutveckling och befolkningsprognos

Kommunen har de senaste tio åren haft en försiktigt, positiv befolkningsutveckling. Denna ökning kan framförallt förklaras av att kommunen tog emot en större andel grupp nyanlända. Kommunen har också haft ett positivt födelsenetto. Alltjämt har befolkningsstorleken varit relativt konstant sedan kommunen bildades (1983) fram till idag. Essunga kommun har en

högre demografisk försörjningskvot¹ (0,95) i jämförelse med andra kommuner.



Källa: SCB

I Essunga kommun uppgår andelen personer i åldern 65 år och äldre till 26,1 procent. Detta kan jämföras med riksgenomsnittet på 20 procent och 23,7 procent som är genomsnittet för Västra Götalandsregionens kommuner.

Befolkningssammansättning totalt	
Totalt antal invånare:	5681*
Antal män:	2863*
Antal kvinnor:	2818*
Medelålder (SCB 2019):	41 år
Genomsnittligt antal personer per hushåll SCB):	2,19 personer

*Uppgifter från 2020-09-08 från KIR (Kommuninvånarregistret, vilka baseras på Skatteverkets folkbokföringsregister)

¹ Den demografiska försörjningskvoten beräknas som summan av antal personer 0-19 år och antal personer 65 år och äldre dividerat med antal personer 20-64 år. Lägst försörjningskvot har Sundbybergs stad (0,52) Källa: SCB

Åldersfördelning för kommunen och dess tätorter (Uppgifter från kommuninvånarregistret den 2020-04-07)

Främmestad

Ålder	Antal	Fördelning
0-6 år	36	10 %
7-15 år	32	9 %
16-18 år	7	2 %
19-24 år	17	5 %
25-44 år	79	22 %
45-64 år	91	26 %
65-79 år	76	21 %
80 + år	18	5 %
Summa	356	100 %

Hela kommunen

Ålder	Antal	Fördelning
0-6 år	442	8 %
7-15 år	589	10 %
16-18 år	181	3 %
19-24 år	290	5 %
25-44 år	1181	21 %
45-64 år	1456	26 %
65-79 år	1109	20 %
80 + år	377	7 %
Summa	5625	100 %

Nossebro

Ålder	Antal	Fördelning
0-6 år	130	7 %
7-15 år	225	12 %
16-18 år	93	5 %
19-24 år	117	6 %
25-44 år	374	19 %
45-64 år	406	21 %
65-79 år	395	20 %
80 + år	198	10 %
Summa	1938	100 %

Essunga by + Essunga station

Ålder	Antal	Fördelning
0-6 år	20	7 %
7-15 år	27	9 %
16-18 år	8	3 %
19-24 år	20	7 %
25-44 år	67	23 %
45-64 år	88	30 %
65-79 år	49	17 %
80 + år	12	4 %
Summa	291	100 %

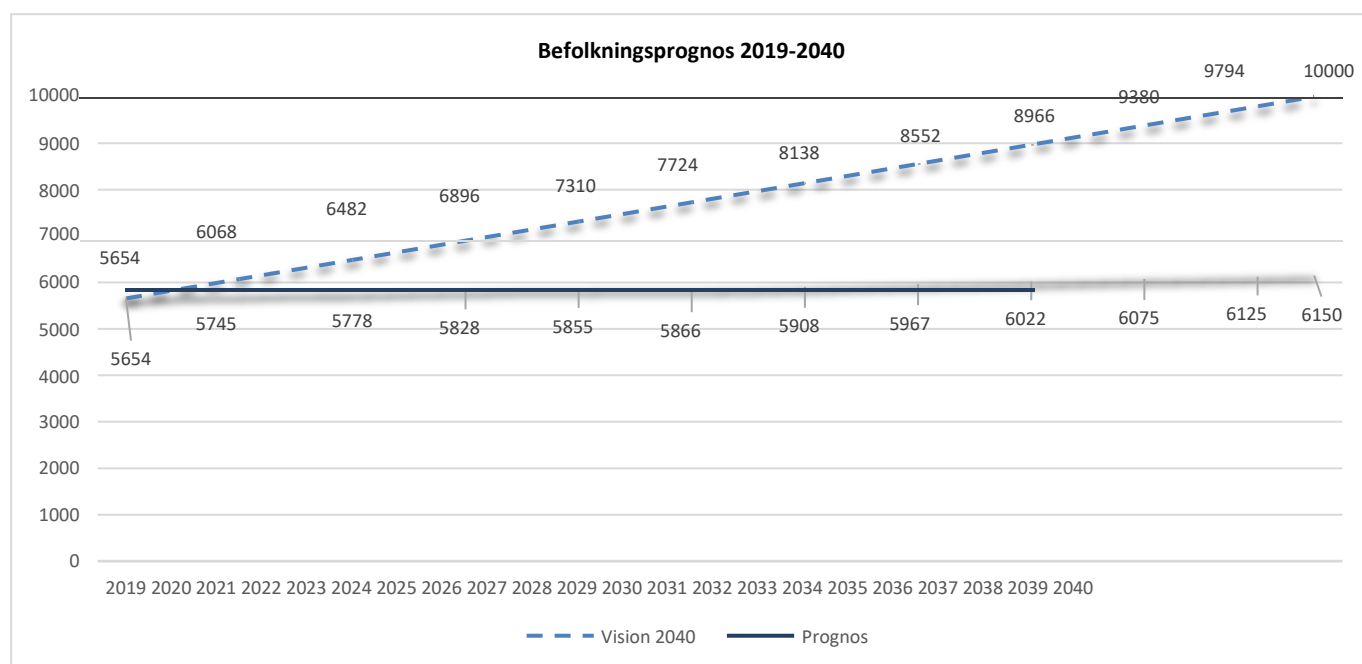
Jonslund

Ålder	Antal	Fördelning
0-6 år	21	8 %
7-15 år	31	12 %
16-18 år	4	1 %
19-24 år	14	5 %
25-44 år	59	22 %
45-64 år	71	26 %
65-79 år	52	19 %
80 + år	16	6 %
Summa	268	100 %

Översiktskarta Essunga kommun

Skapad 2020-01-30

Den befolkningsprognos som tagits fram för de kommande 10 åren bygger på den historiska befolkningsökningen mellan åren 2009-2019. Enligt prognosen förväntas befolkningen öka med knappt fem personer per år. Enligt prognosen som är framtagen till år 2030 beräknas framförallt antalet elever som går i grundskolan att öka de kommande åren. Detta förklaras genom höga födelsetal och inflyttning till kommunen. Under perioden förväntas gruppen öka med knappt 100 personer, vilket bedöms medföra krav på ökad kapacitet inom kommunens grundskola. Fram till år 2030 förväntas även andelen äldre i kommunen att öka. Prognosen pekar på att den största ökningen kommer att ske inom åldersgruppen 70-84 år.



Befolkningsprognos i grannkommuner inklusive kommuner belägna längs med E20, förväntat antal invånare (SCB 2019)

År	2021	2026	2031	2036	2040
Alingsås	42 308	44 425	46 454	48 326	49 822
Grästorp	5 696	5 726	5 766	5 768	5 759
Herrljunga	9 500	9 555	9 663	9 643	9 533
Trollhättan	59 579	60 492	61 190	61 581	61 797
Vara	16 084	16 233	16 350	16 345	16 259
Vårgårda	11 994	12 297	12 452	12 402	12 306
Lerum	43 705	46 552	49 099	51 554	53 558
Partille	40 208	41 783	42 285	42 000	41 621

Enligt den framtida befolkningens storlek i våra grannkommuner, baserat på den senast kända årsbefolkningen och antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttmönster, är en försiktigt, positiv befolkningsutveckling att vänta. Den största befolkningsstillväxten som förväntas ske är i Alingsås och Trollhättans kommuner. När det gäller befolkningsstillväxt, kopplat till stråket E20-Göteborg, är det Lerums kommun som förväntas öka mest med knappt 10 000 invånare.

Tillväxten av antalet invånare är, enligt Västra Götalandsregionens befolkningsprognos, långt ifrån jämnt fördelad över länet. 80 procent av det ökade antalet invånare fram till 2030 finns i Göteborgsregionen samtidigt som folkmängden antas minska i 17 kommuner i andra delar av länet.

Hushållens ekonomi

Vilken typ av bostad som efterfrågas är för de flesta hushåll en fråga om ekonomi. Betalningsförmågan skiljer sig åt mellan olika typer av hushåll i kommunen. Det finns också en skillnad mellan kvinnor och mäns förutsättningar på bostadsmarknaden. Kvinnor arbetar i högre utsträckning deltid och har oftare lägre lön än män. Majoriteten av ensamstående föräldrar är också kvinnor, vilket innebär att de kan ha behov av större och dyrare bostäder än män, samtidigt som de har lägre inkomster än män.

Hushåll med sammanboende med kvarboende unga vuxna (avser personer mellan 20-29 år) har i jämförelse med andra hushåll högst disponibel inkomst, medan ensamstående kvinnor utan barn har den lägsta disponibla inkomsten. Ensamstående är också den grupp som har en lägre disponibel inkomst än sammanboende. För framförallt gruppen äldre 65+ är siffran låg.

Ensamstående kvinnor över 80 år är den grupp på bostadsmarknaden som har den genomsnittligt lägsta disponibla inkomsten om runt 13 000 kr i månaden, motsvarande för ensamstående män i samma ålderskategori är runt 14 500 kr. Även ensamstående med barn har en lägre disponibel inkomst än sammanboende.

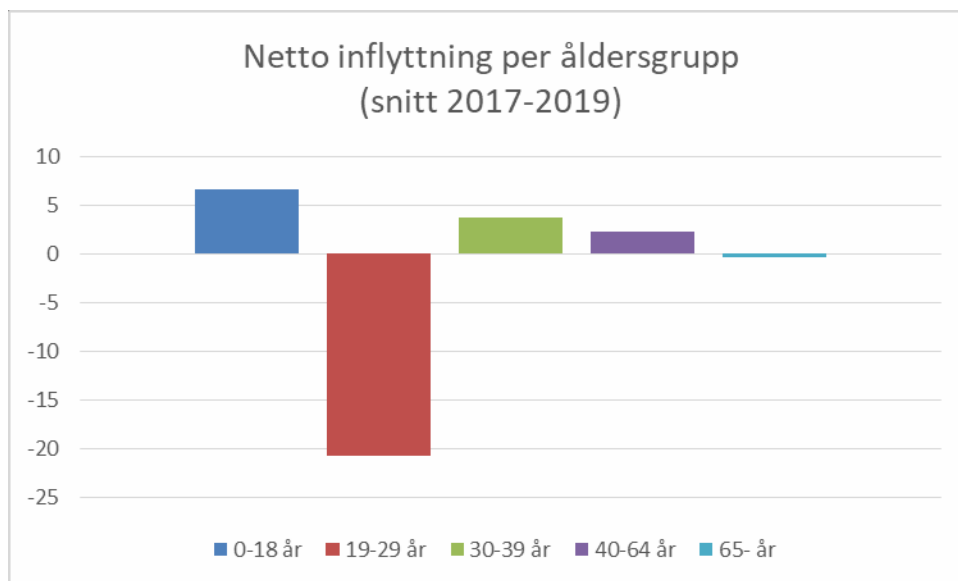
Flyttningar

Enligt flyttstatistik från SCB har Essunga kommun, i snitt mellan 2017-2019, ett positivt netttotal sett till in- och utflyttade. Den största delen utgörs av personer som flyttat in från utlandet till kommunen. Inom Västra Götalands län förlorar kommunen i snitt 6 invånare och det är främst till Lidköping kommun, Göteborgs Stad och Vara kommun människor flyttar. De kommuner som flest personer flyttar till Essunga ifrån är Alingsås och Trollhättans kommuner.

In- och utflyttade invånare (netto)	
	Snitt 2017-2019
Samtliga	25
Inrikes	3
Utrikes	22

Största netto ut	Största netto in
Vara -16	Alingsås +14
Göteborg -6	Trollhättan +13
Lidköping -6	

Källa: SCB

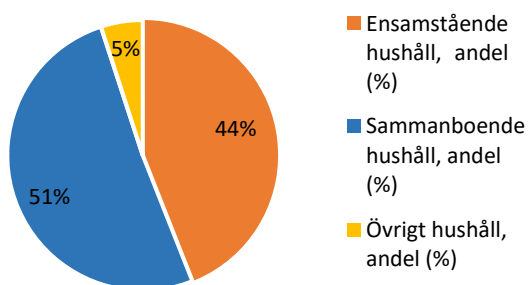


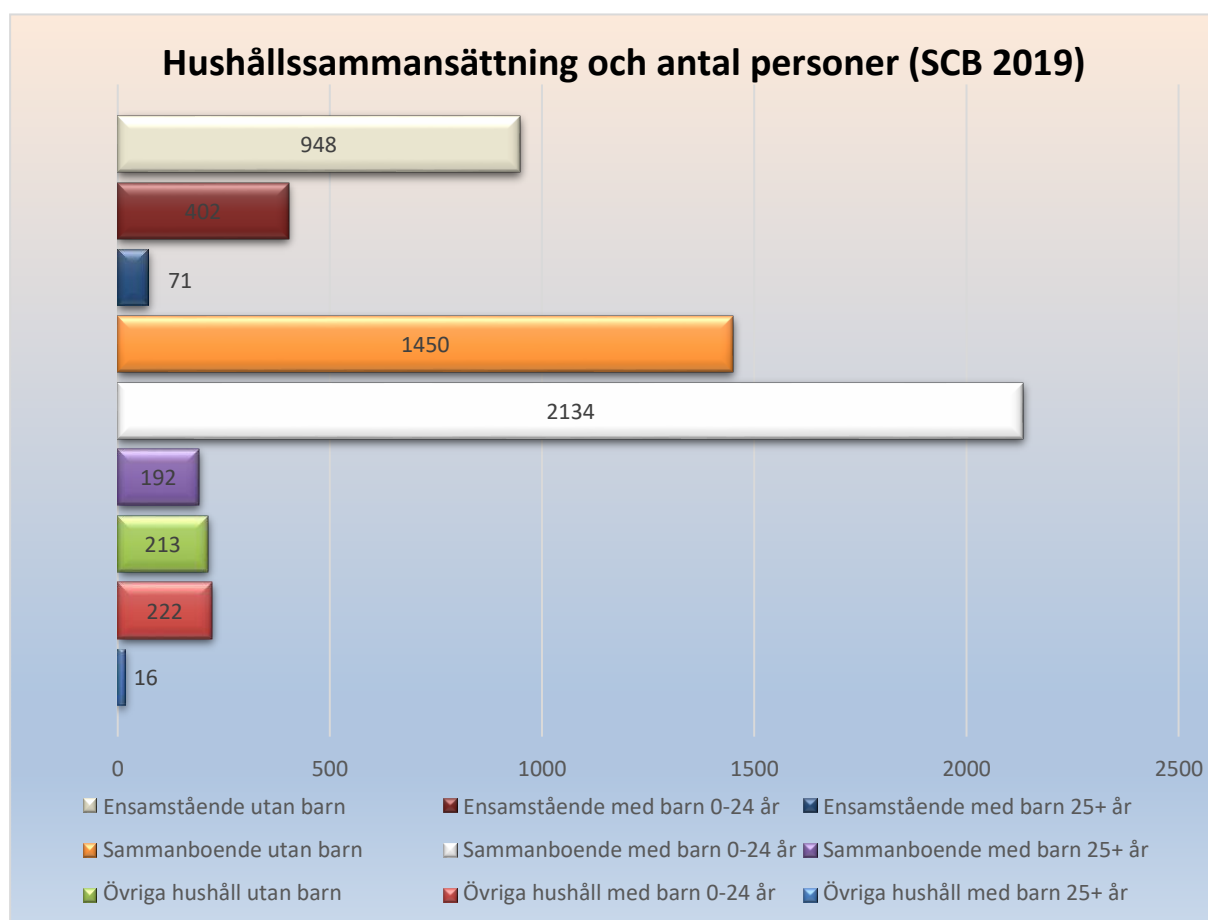
Källa: SCB

Hushållens sammansättning

Den vanligaste sammansättningen av ett hushåll i Essungas kommun är sammanboende hushåll, där utgör hushåll med barn 0-24 år en stor grupp. I kommunen finns också en stor andel ensamstående hushåll.

Fördelning hushåll, andel (%)
(SCB 2019)

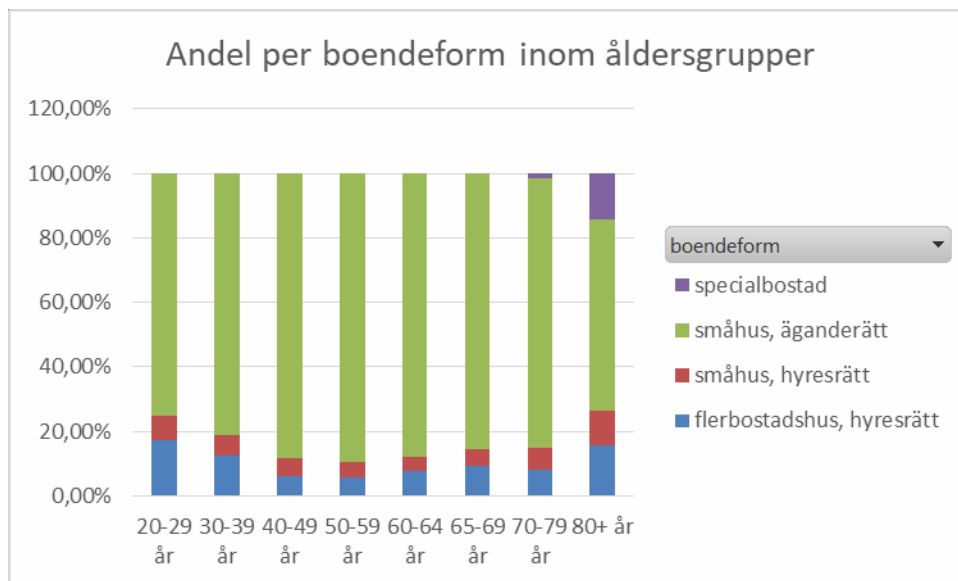
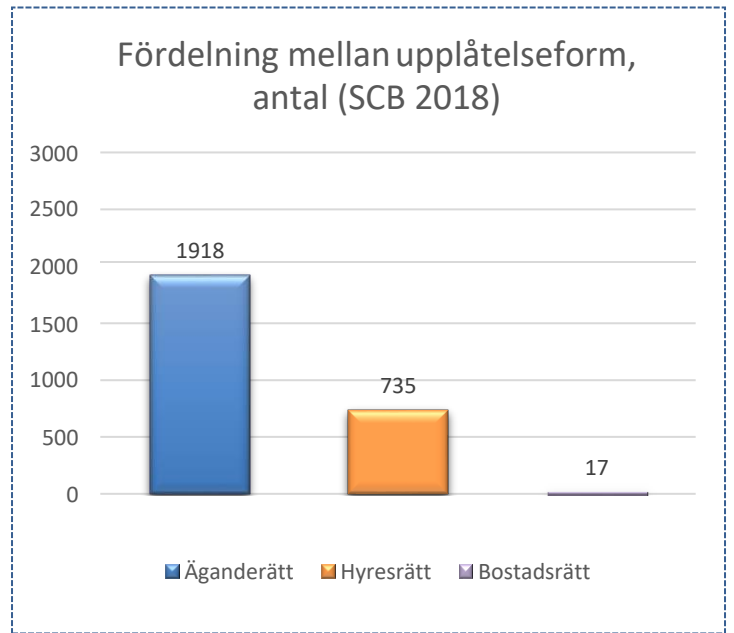
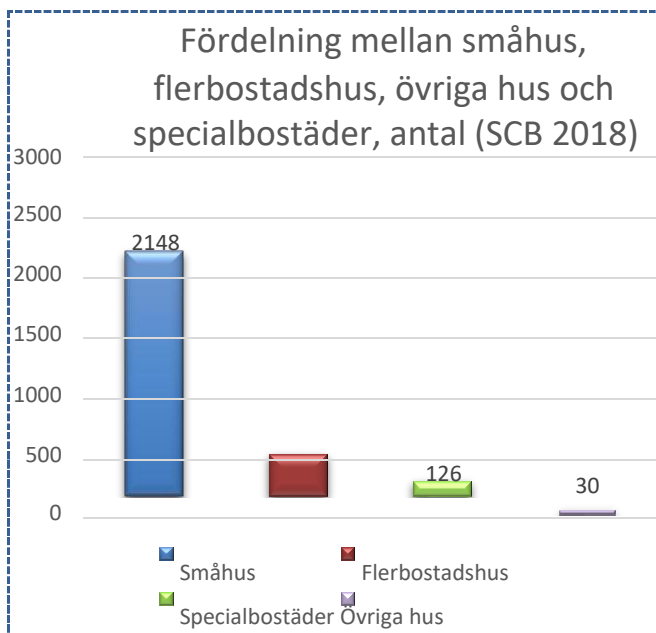




Förklaring: En person definieras som barn, oavsett ålder, då den ingår i ett hushåll tillsammans med minst en av sina föräldrar och om personen själv saknar barn eller partner i samma hushåll. En förälder–barn–relation skapas om en person är biologisk förälder, adoptivförälder, vårdnadshavare eller "annan person" till någon i hushållet. Hushållstyp anger hushållets sammansättning. Variabeln delas in i hushållstyperna ensamstående (inklusive ensamboende), sammanboende och övriga hushåll, alla med eller utan barn.

Befintligt bostadsbestånd

Största delen av bostadsbeståndet i Essunga kommun utgörs av bostadshus på gårdar och egnahem. Tillväxten gällande byggnation av egnahem har under de senare åren varit blygsam. Antalet bostäder i flerbostadshus har under senare år legat konsekvent på drygt 360 - 370 i antal. Äganderätt är den vanligaste upplåtelseformen följt av hyresrätt. En mindre del av flerbostadsmarknaden har upplåtelseformen bostadsrätt.



En stor del av kommunens befolkning bor i småhus, oavsett vilken åldersgrupp man befinner sig i. Något fler bor dock i hyresrätt i åldern 20-29 år. I 70-årsåldern börjar andelen som bor i hyresrätt eller specialbostad öka något.

Definitioner av boendeformer	
<p>SMÅHUS Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).</p> <p>FLERBOSTADSHUS Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.</p> <p>ÖVRIGA HUS Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.</p> <p>SPECIALBOSTÄDER Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.</p> <p>UPPLÅTELSEFORM Lägenheternas upplåtelseform utgår från ägarförhållandet och inte hur de boende förfogar över lägenheterna.</p>	<p>HYRESRÄTT Småhus med hyresrätt avser lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer, dödsbon eller bostads-rättsföreningar. Flerbostadshus och övriga hus med hyresrätt avser lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar.</p> <p>BOSTADSRÄTT Småhus, flerbostadshus och övriga hus med bostadsrätt avser lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar.</p> <p>ÄGANDERÄTT Småhus med äganderätt avser lägenheter som ägs av fysiska personer eller dödsbon. Flerbostadshus och övriga hus med äganderätt avser ägarlägenheter.</p>

Enligt Länsstyrelsens beräkningar är bostadsbyggnadsbehovet för 2020-2029 161 stycken bostäder. Beräkningarna utgår från SCB:s befolkningsstatistik och utgår från följande uppgifter:

Folkmängd 2019: 5654

Antal hushåll 2019: 2582

Boende per hushåll 2019 (genomsnitt): 2,19

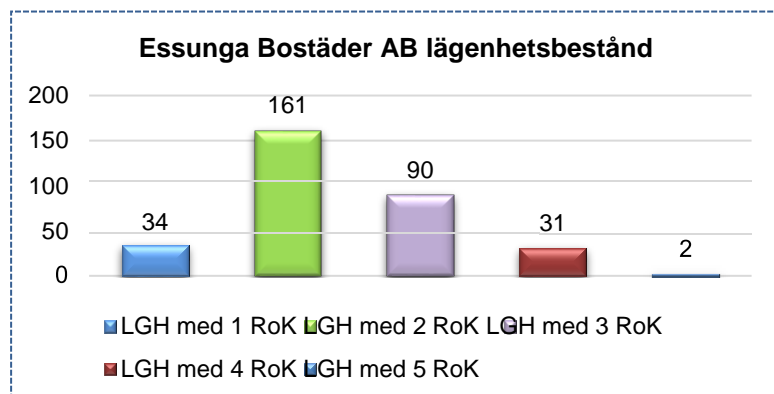
Förväntad folkmängd 2029: 5972 (+318)

Antal hushåll 2029 (framräknat utifrån antal boende per hushåll 2019): 2727 (+145)

Beräkningen grundar sig på en bostad per hushåll. I denna förenklade beräkning ingår även en buffert om 0,6 procent utifrån antalet hushåll. Sammanfattningsvis innebär denna beräkningsmodell att Essunga kommun behöver tillskapa 15-20 bostäder per år för att tillgodose den ökade, prognosticerade folkmängden. Det ska dock tilläggas att det är ett förenklat sätt att räkna, som inte tar någon hänsyn till om det finns en ingående bostadsbrist i kommunen. Det framkommer heller inte vilka typer av bostäder som behövs/efterfrågas. Hänsyn behöver också tas till kommunens ambitiösa tillväxtmål om 10 000 invånare år 2040. Beräkningsmodellen ska därför ses som ett analysunderlag till vidare arbete med bostadsplanering.

Essunga Bostäder AB

Essunga Bostäder AB är Essunga kommuns fastighetsbolag och det största bostadsföretaget i kommunen som förvaltar 318 bostäder, enligt följande fördelning:



Essunga Bostäder AB har enligt ägardirektiven till uppdrag att medverka till att kommunen är en långsiktigt hållbar och attraktiv kommun att leva och bo i för en mångfald av människor. Bolaget ska ta ett aktivt samhällsansvar med fokus på långsiktig utveckling av kommunens attraktivitet. Särskilt fokus ska vara på ökad trygghet och trivsel samt långsiktig ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

Prisutvecklingen på hyreslägenheter inom Essungabostäder AB har under de senaste åren varit marginell. Hyran i bostadsbeståndet låg år 2019 mellan 732–1 462 SEK, med ett genomsnitt på 1 022 SEK per kvadratmeter och år. Nybyggnation av bostäder har skett 2017 i form av 24 nya lägenheter. Under 2020 kommer 16 nya lägenheter att produceras. I dagsläget står ungefär 240 personer i bostadskö. Störst efterfrågan råder på lägenheter om 1, 2 och 3 rum och kök. Majoriteten av de som står i bostadskö är antingen inom åldersspannet 18-29 år eller 55+.

Åldersfördelning för de som står i bostadskö hos Essunga bostäder AB	
Åldersspann	Antal personer i bostadskö
18-29 år	76
30-45år	63
46-54år	21
55+	77

Essunga Bostäders fokusgruppsundersökning

Essunga Bostäder AB genomförde 2017 en fokusgruppsundersökning där syftet med undersökningen var att lokalisera behovet av lägenheter men även att ta reda på önskemål kring storlek, tidsperiod för en eventuell flytt och om man då vill bo kvar i kommunen. Respondenterna som ingick var i åldrarna 49-88 år och var jämt fördelade mellan män och kvinnor.

Undersökningen sammanfattades med att majoriteten av dem som blev uppringda inte har funderat på att flytta och så länge hälsan finns så vill de helst bo kvar i sin villa/gård. En av återkommande kommentarer var att hyrorna är alldeles för höga. Respondenterna svarade att de vill ha sitt boende på markplan och eftersöker även servicelägenheter med tillgång till gemensamma utrymmen. Det som efterfrågas mest är dock vanliga hyresrätter där de kan släppa alla bekymmer kring sitt boende. De flesta vill bo kvar i Essunga kommun där de känner sig hemma. Ett fåtal svarade att de vill flytta, vilket till största delen beror på att personen i fråga vill komma närmare barn och barnbarn.

Identifierade utmaningar

I samband med framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjning är det relevant att även identifiera eventuella svårigheter och utmaningar som kan föreligga. Essunga kommun består till stor del av åker och jordbruksmark, vilket försvårar eventuella byggnationer då jordbruksmark ska planläggas restriktivt.

Nossebro tätort har ett fantastiskt läge men orten är också omgiven av ett par fysiska barriärer. Nossebro är exempelvis omringad av tre mossar samt två berg i nordväst. Nossan rinner vacker igenom Nossebro men den är även en barriär som delar av Nossebro, vilket gör att det finns en del utmaningar att ha i åtanke vid framtida expanderings. Idag går det även mycket trafik genom Nossebros centrala delar, det gäller både tung trafik som övrig trafik. Detta är

en utmaning att lösa om det ska finnas en strävan att skapa ett levande och attraktivt centrumliv.

I övrigt finns det ytterligare en sårbar frågeställning som bör finnas med i åtanke vid en expansion, och det är VA-frågor. Reningsverket ska ha en kapacitet att ta hand om allt avloppsvatten. Ledningarna för såväl spill-, dag- och vatten ska klara en ökad belastning både gällande dimension och skick. De kommunala ledningarna är utbyggda till varje tätort men skulle en önskad byggnation och tillväxt ske utanför dessa, behöver även den frågan diskuteras mer ingående. Slutligen är dricksvattenfrågan en kritisk aspekt. I nuläget köper kommunen in en del av sitt dricksvatten från Vara kommun och tar en del från en grundvattentäkt som är belägen i kommunen. Det är en sårbarhet att inte kommunen är självförsörjande på dricksvatten och med framtida torka kan det bli en problematik för både kommunal dricksvattenförsörjning och för privata fastigheter med enskilda brunnar.

En utmaning som Essunga kommun delar med andra kommuner i Skaraborg är infrastrukturella frågor såsom transporter och bristfälliga vägnät med dålig standard. I bl.a. enkäter som våra företagare i kommunen besvarat anges att av de frågor som Essunga kommun behöver prioritera är förbättrad lokal infrastruktur en av dem. Vilka vägar som blir aktuella projekt för Trafikverket är i de flesta fall en prioriteringsfråga utifrån hur hög beläggning en väg har. Kommunen är i flera avseenden beroenden av statliga, ideella och kommersiella aktörer. Vägnät med sämre standard påverkar dock kommunens attraktionskraft för såväl potentiella inflyttare som nyetableringar. Väg 2504 är en väg i kommunen som har en viktig koppling till E20 och kommunens södra delar men som under flera år haft dålig standard. Trafikverket planerar nu att genomföra standardhöjande åtgärder för att möjliggöra en hastighetshöjning till 80km/h. Det är viktigt att fortsätta att arbeta för en bättre transportinfrastruktur för att underlätta för näringsliv och boende på landsbygden.

En annan utmaning kopplad till infrastruktur är utbudet av kollektivtrafik. Essunga kommun är den biltätaste kommunen i Västra Götaland och för många boende på landsbygden är den egna bilen det enskilt viktigaste transportmedlet. Kommunen har ingen stark koppling till de regionala kollektivtrafikstråk som är utpekade för Västra Götaland. Att inte ha den tillgång och närhet till kollektivtrafik som andra kommuner har kan innebära att kommunen har svårare att konkurrera med andra kommuner när det gäller att få människor att flytta hit samt locka arbetskraft och nyetableringar. I förslaget till nytt trafikförsörjningsprogram för Västra Götalandsregionen lyfts utmaningen med att öka andelen hållbara resor i de delar av regionen som är mindre tätbebyggt. För att nå en mer jämlik tillgång till kollektivtrafik för kommunerna i regionen, i synnerhet landsbygdskommunerna, krävs att olika typer av mobilitetslösningar spelas in i som alternativa lösningar till den traditionella kollektivtrafiken såsom tåg och buss.

I nedanstående tabell listas även övriga kända faktorer som försvårar bostadsbyggandet. Dessa är hämtade från Boverkets bostadsmarknadsenkät som kommunerna ges möjlighet att besvara årligen.

SKARABORG (15 KOMMUNER)*

FAKTORER	ANTAL SVAR
Konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken (exv. riksintressen och strandskydd)	6
Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	5
Höga produktionskostnader	5
Byggherrars brist på intresse att bygga	5
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	4
Svag andrahandsmarknad för bostäder	3
Brist på detaljplan på attraktiv mark	2

* En kommun har inte svarat

Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten, 2020.

Detaljplaner – befintliga, pågående och kommande detaljplaner

I Essunga kommun finns för närvarande 70 antagna och laga-kraft-vunna detaljplaner. Nedan redogörs i korthet vilka relevanta detaljplaner som är pågående, befintliga att exploatera samt kommande planarbeten.

Pågående

För närvarande finns två detaljplaner som är i arbete. Den ena detaljplanen ligger vid Lekåsa och ska upphävas i och med ombyggnationen av E20. Den planeras att ställas ut på granskning efter sommaren (2020) och tas upp för antagande i höst/vinter. Den andra detaljplanen är placerad i Nossebro och ska ändras då en planbestämmelse behöver korrigeras.

Befintliga som kan exploateras

De detaljplaner som blivit antagna och som planeras att exploateras är främst tre stycken.

Detaljplan för del av Bäreberg 3:13 m.fl.

Detaljplan för del av Bäreberg 3:13 m.fl. vann laga kraft 2011-01-10 och syftar till att möjliggöra byggnation av vårdboende samt bostadsbebyggelse. Föreslagen ny bebyggelse består av två anläggningar av vårdboende, en tomt för träningsbostäder samt tio friliggande enfamiljshus. Det har pågått en lantmäteriförrättning för att stycka av de kvarvarande sju bostadstomterna och förrättningen avslutades 5 maj 2020. Tomterna för vårdanläggningarna och träningsbostäderna är ännu inte avstyckade. I dagsläget är inte någon av de 10 bostadstomterna exploaterade.

Detaljplan för Bostäder vid Stallabäcken

Detaljplanen som lyder under denna rubrik vann laga kraft 2019-03-26 och möjliggör bostadsbebyggelse i form av 20 friliggande villor med en till två våningar. Planen är så gott som oexploaterad då det hittills varken har genomförts någon förrättning, utbyggnad av allmän plats mark eller byggnation av bostadstomterna.

Detaljplan för Skatan m.m.

Detaljplan för Skatan m.m. vann laga kraft 2008-10-27 och upprättas för att möjliggöra bostadsbebyggelse anpassad till dåvarande behov. Fastighet Skatan 9 är avstyckad och består av 2286 kvm. Den är för tillfället inte bebyggd men möjligheten finns att bygga kedjehus eller parhus.

Övriga

Slutligen finns en del detaljplaner som ännu inte blivit helt nyttjade där potential finns att exploatera ytterligare. Fyra exempel på sådana detaljplaner är ”Detaljplan för Granudden 1:2 m.fl. i Främmestad”, ”Detaljplan för Änghagen 1:10 m.fl.”, ”Byggnadsplan för Jonslunds samhälle Jonastorp 5:1 m.fl. fastigheter” samt ”Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Jonastorp 1:6 m.fl.”. I detaljplanen för Granudden 1:2 m.fl. som är belägen i Främmestad finns en fastighet om 3610 kvm som är avstyckad och anpassad för bostadsbebyggelse för friliggande alternativt parhus. Den andra detaljplanen i Främmestad möjliggör för fyra stycken bostadstomter avsedda att uppföras med friliggande villor, dock är dessa i nuläget inte avstyckade. I byggnadsplanen i Jonslunds samhälle är en hel del exploaterat men det finns en icke avstyckad del som är planlagt som område för bostads-, handels- och hantverksändamål. I den sistnämnda uppräknade detaljplanen som berör Jonastorp 1:6 m.fl. finns möjlighet att stycka av och bygga fristående hus för bostad. I ovan nämnda detaljplaner finns alltså möjlighet att exploatera outnyttjad planlagd mark. I övrigt finns det även detaljplaner som innehåller villatomter som ingår i kommunens pågående tomtförsäljning, se kommande stycke om kommunens tomter.

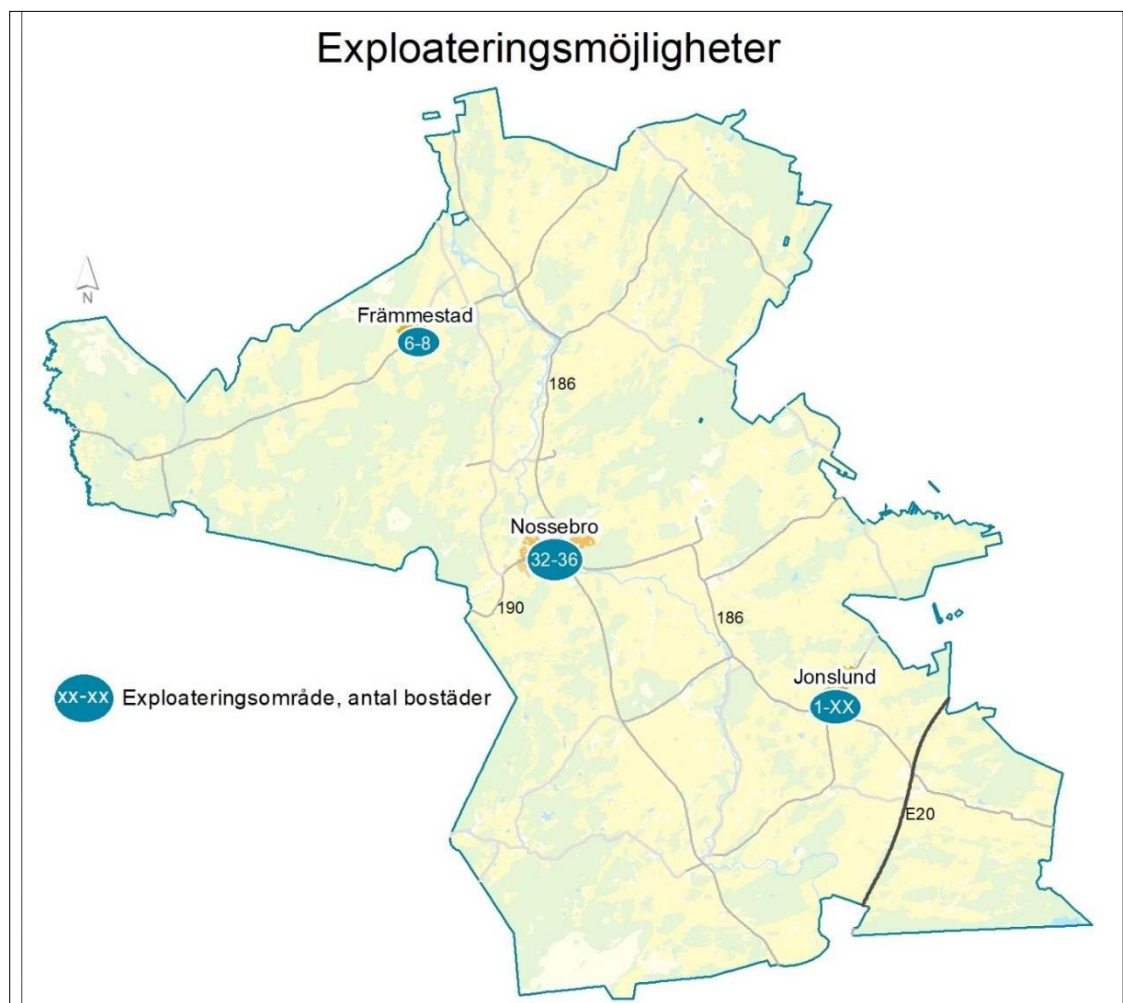
Kommande planarbete

Kommande planarbete kommer främst att fokusera på att färdigställa det arbete som har påbörjats med att ta fram ett utvecklingsprogram för Nossebro. Vidare är även tanken att påbörja arbete för fördjupade översiktsplaner för både Främmestad och Jonslund. Dessa planinstrument är lämpliga att använda för att utreda samband, åtgärder och konsekvenser inom ett mer avgränsat geografiskt område och med betydligt högre detaljeringsgrad, än den kommuntäckande översiktsplanen. Detta är av vikt för att underlätta det kommande planarbetet och få en bättre bild av vart och hur det är lämpligt att exploatera.

Planerad och möjlig bostadsbyggnation

Område	Händelser	Bostäder	Boendeform	Upplåtelseform	Aktör
Nossebro					
Stallabäcken	Antagen	20	Villa	Äganderätt	Privat
Kraftgatan	Antagen, Fastighetsbildning, Kvar att exploatera	10	Villa	Äganderätt	Privat
Fastighet Skatan 9	Antagen, Fastighetsbildning, Kvar att exploatera	2-6	Par/kedjehus	Äganderätt	Privat
Främmestad					
Slutet Kronvägen	Antagen, Infrastruktur, Fastighetsbildning, Kvar att exploatera	2-4	Villa/Parhus	Äganderätt	Privat
Änghagen	Antagen, Infrastruktur, Kvar att exploatera	4	Villa	Äganderätt	Privat
Jonslund					
Slutet Alvägen	Antagen, Infrastruktur, Kvar att exploatera	Flexibelt	Flexibelt	Äganderätt	Privat
Slutet Hasselvägen	Antagen, Infrastruktur, Kvar att exploatera	1	Villa	Äganderätt	Privat

■ Antagen
 ■ Infrastruktur
 ■ Fastighetsbildning
 ■ Byggnation
 ■ Kvar att exploatera



Lediga kommunala villatomter

Kommunen har även ett aktivt pågående arbete med att sälja befintliga och exploaterbara villatomter. Nedan följer en kort sammanställning över antalet tomter fördelat på ort som finns till salu 2020-09-04.

Lediga kommunala villatomter

Ort	Antal
Främmostad	4
Nossebro	10
Essunga Kyrkby	4
Jonslund	6
Summa	24

Bostadsbehov för särskilda grupper

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska inkludera alla grupper i samhället för att uppfylla bostadsförsörjningens mål om att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Av lagen framgår att uppgifterna i kommunens riktlinjer särskilt ska grundas på en analys av bostadsbehovet för särskilda grupper. Exempel på särskilda grupper är ungdomar och unga vuxna, studenter, nyanlända, personer med funktionsnedsättning, äldre och ekonomiskt svaga grupper på bostadsmarknaden. I detta arbete är det av stor vikt att ge kommunens socialtjänst utrymme att vara delaktig i arbetet eftersom de har en viktig roll i kommunens samhällsplanering. Nedanstående avsnitt har därför skrivits tillsammans med berörda funktioner från social sektor.

Kommunens socialnämnd har antagit en omsorgsplan som pekar ut en riktning i utvecklingsarbetet som nämnden kan använda som underlag för prioritering och planering av verksamhet, lokaler och boende under de närmaste 10 åren. Äldre och personer med funktionsnedsättning ska ges möjlighet till ett gott liv med inflytande över sin vardag. Genom satsningar på IT och teknik ökar möjligheter till ett självständigt liv. I omsorgsplanen finns olika riktningar som på olika sätt rör boendefrågor.

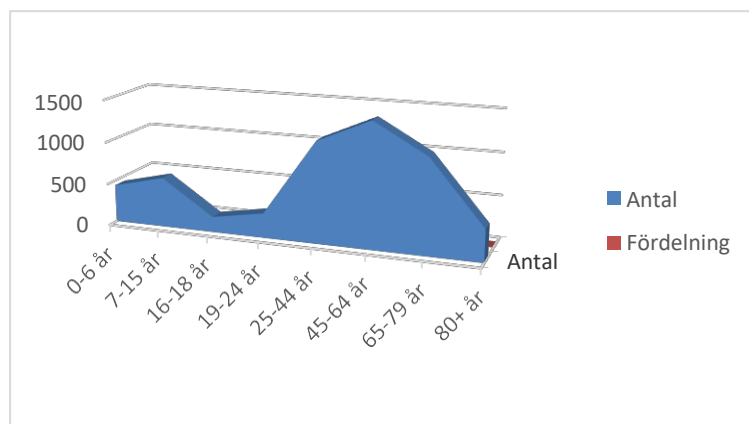
Dessa är:

- Verksamheten ska se till det friska hos varje individ och utveckla och bibehålla varje individs egen förmåga så långt det är möjligt.
- Nätverket kring den enskilda ska stärkas så att personen kan bo kvar hemma så länge som möjligt. Den som bor på trygghetsboende och får ett ökat behov av vård och omsorg ska inte behöva flytta till särskilt boende.
- Rehabilitering ska ges i hemmet. Korttidsplats kan erbjudas när det finns särskilda skäl.
- Särskilt boende ska ses som ett eget boende.
- Varje lägenhet på Kerstinsås ska ha en flexibilitet så att den kan användas för permanent boende, korttidsboende och växelvård utifrån de behov som finns.
- De nya lägenheterna som är tillgänglighetsanpassade och tillgängliga för personer med boendebeslut enligt LSS på Forsgatan i Nossebro kombineras med ordinarie lägenheter.

Utöver ovannämnda riktningar finns även en strävan om att när det planeras för nya bostäder, t.ex. trygghetsboenden eller boende enligt LSS ska dessa placeras i Nossebro. Detta för att möjliggöra närheten till befintlig stöd och service.

Bostadsbehov för äldre

Essunga kommuns befolkning består till stor del av äldre personer. 26 procent av befolkningen är 45-64 år och 20 procent av befolkningen mellan 65-79 år. Med dagens demografi och ökad livslängd förväntas andelen äldre öka i kommunen.



Källa: Skatteverkets folkbokföringsregister 2020-04-07

Majoriteten av våra äldre i kommunen bor idag i småhus och bor även kvar i sina bostäder länge. Anledningarna till detta är flera. Dels handlar det om de har ett förhållandevis billigt boende och dels att det kan vara svårt att hitta bra boendeanternativ som uppfyller de krav på tillgänglighet och standard som många äldre har. Många har dessutom bott länge i sina bostäder vilket har en stor betydelse för benägenheten att flytta. Människors fysiska försämring som sker till följd av åldrande sker ofta stegvis under en lång tid. Många anpassar sig därför till de ramar som den egna bostaden sätter.

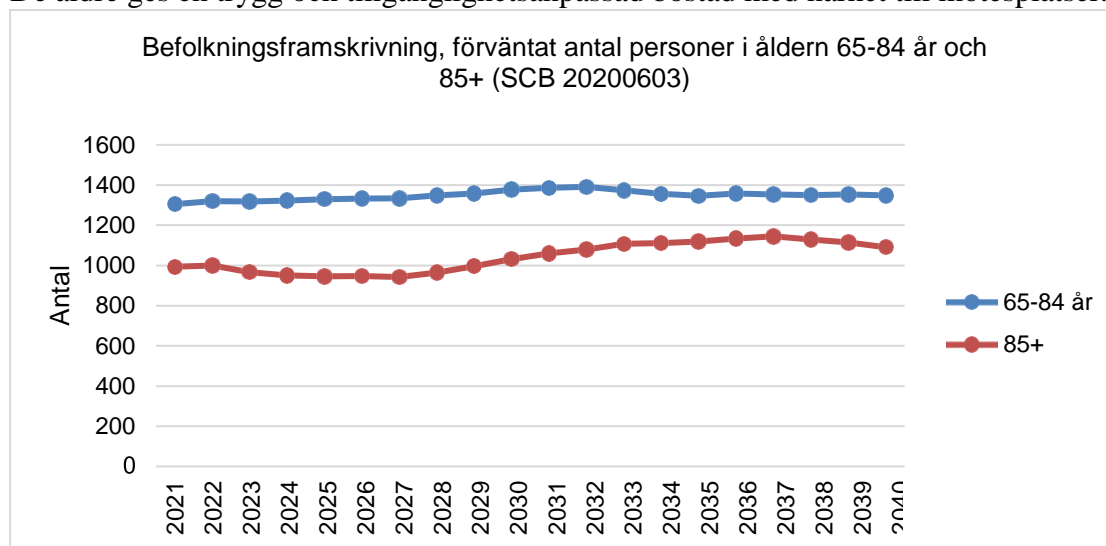
Hur äldre kan och vill bo spelar en stor roll utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv. Dels genom efterfrågan från denna grupp på olika boendeformer, dels genom det utbud av bostäder inom olika delar av beståndet som blir lediga om de äldre väljer andra boendeformer. Eftersom gruppen äldre är stor idag och även förväntas vara stor i framtiden kan vi anta att deras preferenser och valmöjligheter på bostadsmarknaden kommer att spela stor roll. Bostadsförsörjningen för de äldre generationerna är en fråga som inte kan behandlas isolerat utan den måste ses i sitt sammanhang av dels hur andra grupper bor och kommer att vilja bo, dels hur de bostäder ser ut som eventuellt frigörs om äldre hushåll väljer en annan boendeform. Essunga Bostäders fokusgruppsundersökning bland äldre ger kommunen en indikation på att det i kommunen finns få boendeanternativ för den som ändå önskar flytta till en enklare boendeform, t.ex. bostad i markplan med tillgänglighetsanpassning.

Sveriges kommuner och regioner presenterade under webbseminariet ”Attraktiva boenden att åldras i” 2020-08-31, ett antal konstateranden som rör äldres boendesituation och behov idag samt i framtiden. Många äldre i Sverige idag bor i småhus och andelen ensamboende bland gruppen ökar markant med högre ålder, 85 år eller äldre. Det är ofta en följd av en maka/makes/partners bortgång. En utmaning kan då bli att vid hög ålder ta ställning till om man vill bo kvar eller flytta från den bostad som man under många år levt i. För att skapa en attraktiv bostadsmarknad för äldre krävs det att Sveriges kommuner:

- Samverkar med olika aktörer lokalt.
- Kartlägger behov och efterfrågan hos de äldre.
- Inventerar bostadsbeståndet, prioriterar tillgänglighetsinsatser och avsätter bostäder i särskild kö för personer 65+.
- Bygger fler attraktiva, smarta och tillgängliga bostäder för äldre med olika förutsättningar och behov.

- Satsar på att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden. Det kan handla om att se över förmedlingsprinciper och uthyrningskrav i de kommunala bostadsbolagen samt söka överenskommelser med privata fastighetsägare.
- Stödjer äldres möjligheter att efterfråga bra bostäder att åldras i.
- Ger bättre information riktad till olika grupper på bostadsmarknaden om vilka alternativ som finns och hur tillgängligheten ser ut. En strategi kan vara att jobba med bostadsinformation, aktiv förmedling/matchning och flytthjälp.

Den viktigaste tillgången på bostäder är till syvende och sist de som redan finns. Det är därför viktigt att arbeta med lösningar utifrån det befintliga bostadsbeståndet. Det är många gånger helt avgörande. Genom att möjliggöra en flytt för äldre frigörs i många fall småhus där barnfamiljer kan forma sin framtid. Ökad rörlighet bidrar till framtidstro. Fler kan stanna kvar på kommunens orter och flytta in. Skatteunderlag, service, handel och kollektivtrafik gynnas. De äldre ges en trygg och tillgänglighetsanpassad bostad med närhet till mötesplatser.



Till följd av att såväl dagens som kommande generations äldre är friskare erbjuds hemtjänst och hemsjukvård i högre utsträckning. Detta innebär att de allra flesta kan bo kvar i sitt ordinära boende länge. När den som är boende hemma får ett mer omfattande behov av vård och omsorg kan den enskilda söka plats på ett särskilt boende. Detta innebär generellt sett att de som bor på särskilt boende ofta har uppnått en hög ålder och har en sjukdomsbild som är mycket omfattande. Under 2019 bodde 65 personer i åldern 65+ på särskilt boende i kommunen. I kommunen finns även trygghetsboende och seniorboende i form av lägenheter. Intresset för att flytta till seniorboende och trygghetsboende har varit övervägande stort. Samtliga lägenheter har därför varit enkla att hyra ut. I dagsläget står cirka tio personer i kö till kommunens trygghetsboende Misteln beläget i Nossebro.

Om andelen med behov av särskilt boende är konstant de närmaste åren kommer antalet platser att räcka till för de kommande åtta åren. Framåt 2030 förväntas gruppen äldre-äldre att öka, vilket innebär att ytterligare platser kan behöva tillskapas genom om- eller tillbyggnad. Detta då vård- och omsorgsbehovet oftast är större inom denna åldersgrupp, dvs. personer som är äldre än 85 år. Eventuella insatser vad gäller bostäder för äldre bör därför riktas mot att underlätta möjligheten att flytta från sin stora bostad till en mindre och mer tillgänglighetsanpassad bostad. Det är i de flesta fall oftast mer socialt och ekonomiskt hållbart att vara kvarboende med hemtjänstinsatser än att flytta in till ett särskilt boende. Kostnaden per senior i eget boende är en tredjedel av den för särskilt boende. Biståndsbedömt

trygghetsboende är ett alternativ som på längre sikt bör finnas med i åtanke när det gäller planering av bostäder.

<p>Definitioner av boendeformer</p> <p>SÄRSKILT BOENDE Särskilt boende beviljas av en biståndshandläggare. För att en person ska beviljas särskilt boende krävs att en skälig levnadsnivå inte kan uppnås i hemmet genom insatser av hemtjänsten. Särskilt boende kan både vara en permanent bostad eller ett korttidsboende. Upplåtelseformen är alltid hyresrätt. Antal platser särskilt boende i Essunga kommun 2020: 64</p> <p>MELLANBOENDEFORMER Mellanboendeformer syftar till boendeformer som inte beviljas som bistånd men där extra service erbjuds, som till exempel gemensamhetslokaler och aktiviteter. Trygghetsboende och seniorboende räknas till mellanboendeformer.</p>	<p>TRYGGHETSBOENDE I den definition av Trygghetsboende som Boverket använder ska bland annat innehavaren av bostaden fyllt 70 år, gemensamma lokaler finnas för måltider och aktivitet och boendet bemannas med personal vissa tider varje dag. Upplåtelseformen kan variera. Antal trygghetsboenden i Essunga kommun 2020: 19</p> <p>SENIORBOENDE Det finns ingen lagbunden definition av vad ett seniorboende är, det gemensamma är att bostäderna upplåts till personer som betraktas som seniorer. En vanlig nedre åldersgräns är 55 år. Ofta finns det tillgång till gemensamma lokaler och aktiviteter. Upplåtelseformen kan variera. Antal seniorboenden i Essunga kommun 2020: 30</p>
---	---

Bostadsbehov för personer med funktionsnedsättning

Kommunen har enligt lagen om stöd och service (LSS) skyldighet att ordna bostäder åt personer med funktionsnedsättning. Målet med insatsen är att personer med funktionsnedsättning ska ha möjlighet att leva som alla andra i samhället, få en god service och gott stöd oavsett var de bor. Detta ska uppnås genom att ge personen rätt till självbestämmande, inflytande, integritet och delaktighet. Bostäderna i kommunen finns i form av lägenheter i antingen gruppboende eller serviceboende.

<p>Definitioner av boendeformer</p> <p>GRUPPBOSTAD En gruppboende består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen. De som bor i gruppboende har stora behov av tillsyn och omvårdnad samt att personal finns till hands dygnet runt. Kopplat till en gruppboende finns en fast personalgrupp. Antal i Essunga kommun 2020: 5 lägenheter</p> <p>SERVICEBOSTAD En serviceboende består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och en fast personalgrupp. De som bor i en serviceboende har möjlighet att få stöd dygnet runt i den egna lägenheten. Antal i Essunga kommun: 12 lägenheter</p>	<p>ANNAN SÄRSKILD ANPASSAD BOSTAD: Denna boendeform innebär en lägenhet som är anpassad utifrån brukarens behov. Till bostaden finns ingen fast personalgrupp. Denna boendeform finns inte i Essunga kommun i dagsläget.</p>
---	---

I Essunga kommun finns boende enligt LSS placerade i Nossebro. Under hösten 2020 tillkommer ytterligare serviceboenden genom byggnationen av lägenhetshuset på Forsgatan i Nossebro. Lägenheterna på Forsgatan kommer bli ett positivt tillskott och har flertalet fördelar, bl.a. att bostäderna är integrerade med övriga lägenheter. I dagsläget bedöms behovet av boendeformerna gruppboende och serviceboende vara tillgodosett. Framtida behov behöver utredas närmare.

När det gäller de personer med fysiska funktionsnedsättning som ej är aktuella för boendebeslut enligt LSS är kommunens bedömning att utbudet av tillgänglighetsanpassade bostäder av mindre storlek och till en lägre hyra begränsad. Framförallt råder en brist på tillgänglighetsanpassade lägenheter om 1 rum och kök.

Bostadsbehov för ungdomar

Ungdomar har många gånger svårt att konkurrera med andra på bostadsmarknaden. Detta till följd av att de har lägre betalningsförmåga, få eller inga boendereferenser, osäkra anställningsvillkor, lite sparkapital, svårigheter att få bolån, färre kontakter och mindre kunskap om bostadsmarknaden. Särskilt svårt har de ungdomar som varken studerar eller arbetar. Bristen på bostäder kan leda till att ungdomar bor hemma längre än de själv önskar eller att de söker sig till andra kommuner där utbudet av bostäder är mer gynnsamt. Det har de senaste åren även blivit allt svårare att få tag på boende på högskole-/universitetsorter. Steget till den första bostaden har därför blivit ännu längre. Bostadsbristen leder till ojämlikhet i samhället och att unga människor kan tvingas flytta runt i osäkra andrahandskontrakt eller vara ofrivilligt inneboende.

Att ungdomar har möjlighet att hitta eget boende är en förutsättning för att de ska vilja och kunna stanna kvar i kommunen. Med en ökande andel äldre utgör yngre generationer grunden för kommunens välfärdstjänster. Idag uppgår andelen som står i kö till en bostad hos Essunga bostäder AB i åldern 18-29 år till drygt 30 procent. Detta ger en antydning om att det råder ett underskott på lägenheter för unga. I kommunen finns i dagsläget inga särskilda ungdomslägenheter eller studentbostäder. Den flyttstatistik som tagits fram för kommunen visar att det är unga som är den största gruppen som flyttar från kommunen. Detta är också ett mönster som ses i liknande kommuntyper som Essunga. Essunga kommun ska eftersträva att ge ungdomar en möjlighet att flytta hemifrån och skapa sitt eget boende samtidigt som de kan bo kvar i kommunen. Kommunen behöver även eftersträva att erbjuda attraktiva bostäder för de som en gång vuxit upp i kommunen att kunna flytta tillbaka och bosätta sig här.

Övriga grupper på bostadsmarknaden som har särskilt svårt att få egen bostad

Många människor har idag av flera orsaker svårt att få tag i egen bostad, ibland endast på grund av en problematisk bostadsmarknad och ibland av andra orsaker. Som tidigare har nämnts i detta dokument är det kommunens uppdrag och inte socialtjänstens ansvar att säkerställa boende till alla i kommunen. Den enskilda har också själv ett eget ansvar att planera sitt boende. Det finns dock särskilda grupper för vilka socialtjänsten har ett utökat ansvar att bistå med hjälp kring boendelösningar i särskilda situationer.

Kommunens bedömning är att det idag råder en avsaknad av prisrimliga alternativ på bostadsmarknaden för de som av olika skäl har svårt att komma in på den reguljära bostadsmarknaden. Bostaden är inte bara en plats där man förvarar sina ägodelar, där man själv kan låsa dörren om sig och bestämma vem som får komma in. Den egna bostaden är också mycket mer. Att ha ett hem är grundläggande för möjligheten att kunna forma sin tillvaro och planera för framtiden.

Essunga kommun har i ”Riktlinjer för bistånd i form av boende” förtydligat socialtjänstens ansvar i samband med bedömning av bistånd till boende. Syftet med riktlinjen är att bidra till likabehandling i kommunen samt vara ett stöd för handläggningen i boendefrågor. Innan bistånd till boende lämnas ska möjligheterna att tillgodose behovet på annat sätt utredas och den enskildes egna resurser tillvaratas. Socialtjänsten har en skyldighet att informera om vilka regler som gäller. I riktlinjerna anges vilka kriterier en person behöver uppfylla för att ett biståndsbedömt boende ska vara aktuellt. För att beviljas boende enligt 4 kapitlet 1 § SoL ska personen uppfylla följande tre kriterier. Personen ska:

- Vara helt bostadslös.
- Ha speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad. Detta avser speciella svårigheter hos den enskilde - att den enskilde saknar förmåga, inte generella svårigheter på grund av bostadsbrist.

- Tillhöra en socialt utsatt grupp som behöver särskild hjälp att anskaffa en bostad.

Av rättspraxis framgår att följande grupper i särskilda fall kan omfattas av rätt till bistånd i form av boende med stöd, hjälp till bostadsanskaffning eller stöd i att söka bostad på egen hand:

- Personer med missbruk
- Personer med funktionsnedsättning som har behov av annat stöd enligt SoL och LSS
- Personer som på grund av ekonomiska svårigheter/skulder inte accepteras av hyresvärd

Det finns även övriga grupper och situationer att beakta:

- Barnfamiljer
- Personer på väg ut från Kriminalvården
- Våld i nära relationer
- Akuta situationer och det yttersta ansvaret

Att en person tillhör en socialt utsatt grupp ger i sig inte denne rätt till bistånd i form av boende. Övriga kriterier – att vara helt bostadslös och att ha speciella svårigheter – ska också vara uppfyllda för att rätt till bistånd ska föreligga.

Essunga kommun har likt andra kommuner upplevt en utmaning med företeelsen som kallas ”aktiv medverkan till bosättning i en annan kommun”. Det innebär att socialtjänster i andra, ofta större kommuner, ordnar hyreskontrakt i annan kommun som den enskilde sedan mer eller mindre blir tvingad att tacka ja till. Detta förekommer när det gäller nyanlända men också för andra personer där socialtjänsten har ansvar för att bistå med bostad. Anledningen till företeelsen är sannolikt i de flesta fall den stora bostadsbrist som råder i storstäderna. En utmaning som lyfts fram är att de personer som flyttar in i kommunen på detta sätt ofta har ett stort behov av samhällsservice, och ansvaret för att tillgodose dessa behov övergår då till inflyttningsskommunen. Det kan till exempel handla om personer som saknar egen försörjning och som står långt ifrån arbetsmarknaden eller som har ett behov av andra insatser enligt socialtjänstlagen. Det förekommer i de här fallen att människor erbjuds lägenheter av oseriösa hyresvärdar, ibland med ofullständiga kontrakt, med oskäligen hyreskostnader som är undermåligt skötta.

Problemet har uppmärksammats nationellt och regeringen gav under 2020 Statskontoret i uppdrag att utreda förekomsten av att kommuner och andra aktörer aktivt medverkar till att individer bosätter sig i en annan kommun. Statskontorets utredning slår fast att den viktigaste faktorn bakom aktiv medverkan är den varierande tillgången på bostäder. För att motverka och mildra konsekvenserna av aktiv samverkan föreslår utredningen bland annat att regeringen ger länsstyrelserna i uppdrag att initiera samverkan mellan kommuner i respektive län för att motverka aktiv medverkan och att Socialstyrelsen i sina allmänna råd tydliggör att kommuner inte har rätt att ställa som krav för fortsatt försörjningsstöd att berörda personer söker bostad utanför den egna kommunen. Informationsutbytet mellan den kommun som personen flyttar från och den mottagande kommunen behöver också förbättras.

Hemlöshet i Essunga kommun

I Socialstyrelsens definition av hemlöshet ingår akut hemlöshet, personer som saknar boende efter institutionsvistelse, kortsiktiga boenden hos familj, släkt eller andra privatpersoner samt den sekundära bostadsmarknaden. Den sekundära bostadsmarknaden innebär att kommunen står för bostaden och hyr ut i andra hand. I Essunga kommun uppskattas drygt tio personer vara hemlösa. En del av dessa personer hyr lägenhet av kommunen i andra hand.

Att förebygga och åtgärda hemlöshet kräver olika insatser som både handlar om akutinsatser men också att jobba proaktivt för att människor inte ska hamna i hemlöshet. Detta kräver ett kommungemensamt strategiskt arbete. Det finns inom kommunen idag upparbetade relationer mellan socialtjänst och bostadsbolag. För att skapa ett långsiktigt hållbart arbete krävs ett mer formaliserat, kommungemensamt förhållningssätt där den bostadssociala frågan lyfts in tydligare i planeringsprocessen.

Nyanlända

Bostadssituationen för nyanlända upplevs fortfarande vara ansträngd i Sverige. Många kommuner, däribland Essunga, upplever att det råder underskott på bostäder för nyanlända. En vanlig förklaring till nyanländas svårigheter på bostadsmarknaden är att de generellt sett saknar kötid i bostadskön, kontakter och referenser eller kapital för att köpa en egen bostad. Dessutom saknar många kunskap om hur den svenska bostadsmarknaden fungerar. Det faktum att nyanlända har sämre utgångsläge på bostadsmarknaden gör att de riskerar hamna hos hyresvärdar som erbjuder tillfälliga kontrakt och ibland undermåliga boendeförhållanden. Om människor har en bostadssituation som fungerar ökar möjligheterna att klara av andra delar av livet såsom arbete, utbildning och fritid.

Under tiden som ansökan om asyl utreds ansvarar Migrationsverket för den asylsökandes uppehälle. Asylsökande kan anvisas till så kallade anläggningsboende av myndigheten eller ordna boende på egen hand, hos släktingar, vänner eller på annat sätt. Migrationsverket sluter avtal med kommunerna om mottagande av flyktingar. I avtalet specificeras antalet platser för anvisning. Den 1 mars 2016 trädde lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning i kraft. Lagen innebär en skyldighet för alla kommuner att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning. Inom Skaraborg har kommunerna även samverkat när det gäller mottagande genom anvisning. Till följd av rådande coronapandemi har mottagandet pausats. Enligt Migrationsverket ska dock det planerade mottagandet genomföras så fort reserestriktionerna försvinner. Enligt prognosen ska Essunga kommun ta emot sju personer på anvisning under 2020 och sex personer under 2021. Kommunens integrationscenter uppskattar att kommunen kommer ta emot mellan 5-15 personer på anvisning årligen under en kommande treårsperiod. Bostäder till den här gruppen av människor erbjuds främst i Nossebro men även i Essunga stationssamhälle i form av förstahandskontrakt. Kommunen och bostadsbolaget Essunga bostäder AB gör årligen en planering av behov av bostäder för de människor som prognosticeras komma på anvisning till kommunen.

Uppehållstillstånd som beviljas på grund av släktskap, anhöriginvandring, kan medföra vissa utmaningar för den enskilda som ska ta emot sina anhöriga. Intentionen från kommunen är att bistå de personer som tar emot sina anhöriga och de som kommer som anhöriginvandrare med råd och hjälp i form av kontakter till hyresvärdar och kunskaper om den lokala bostadsmarknaden. Själva anskaffandet av bostad är dock den enskildes eget ansvar, på samma sätt som för andra. En utmaning i detta sammanhang är dock att hitta långsiktiga lösningar för denna grupp, eftersom utbudet av såväl större som mindre bostäder till rimlig hyra är begränsad.

Sammanfattning – uppskattat bostadsbehov för kommuninvånare i Essunga kommun

I Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2020 har kommunen uppgett att det råder obalans i form av underskott på bostäder. Framförallt råder ett underskott på hyresrättslägenheter i storlekarna 1, 2, 3 och 5 rum och kök. Som framgår av kommunens analyser i detta dokument är hyresrätter till en rimlig prisnivå en eftertraktad boendeform för flera grupper på bostadsmarknaden såsom äldre, ungdomar, personer med funktionsnedsättning samt övriga grupper som till följd av olika orsaker har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

Vad gäller såväl befintligt som planerat småhusbestånd uppskattar kommunen att det i nuläget råder obalans och att en större variation av småhus behöver komma till stånd. Detta för att stimulera såväl inflyttning som rörlighet på bostadsmarknaden. Det saknas i dagsläget småhus i markplan, vilket bedöms vara en attraktiv byggnadsform för flera grupper på bostadsmarknaden.

I Essunga kommun finns idag ett fåtal bostadsrätter. Bostadsbeståndet består primärt av småhus och hyresrätter. För att skapa flexibilitet på bostadsmarknaden bör kommande bostadsplanering undersöka efterfrågan på bostadsrätter. Detta för att eftersträva en bebyggelse med varierade upplåtelseformer och hustyper.

Den pågående coronapandemin skapar en osäker framtid för kommunens bostadsförsörjning. Boverket har i sin byggprognos från september 2020 skrivit upp sin prognos för bostadsbyggandet, främst under 2020, till följd av att samhällsekonomin och bostadsmarknaden har utvecklats starkare än förväntat under coronapandemin. Utvecklingen av bostadsbyggandet under 2021 är fortsatt svårbedömd. Antalet påbörjade bostäder beror bland annat på hur stämmningsläget för hushållen utvecklas, hur arbetslösheten utvecklas för köpstarka grupper, men även på finansieringsmöjligheterna för bostadsutvecklarna och byggherrarnas vilja att agera i det osäkra läget. Prognosen har därför ett stort osäkerhetsintervall.

Coronakrisen har på olika sätt också öppnat upp för nya sätt att bo och leva, där bostadsorten inte är avhängig av var arbetsgivaren finns. En av coronapandemins effekter är tjänstepersonssektorns hemifrånarbetande som spås hänga i. Detta gör att människor inte behöver bo i eller i närheten av storstäder för att arbeta inom rad olika branscher som t.ex. IT och bank. Staden och den urbana miljön med dess trånga stadsbild innebär för många även dyra och i flera fall trångbodda boendeanternativ. Kanske är det så att människors efterfrågan om att bo urbant kommer få alltmer konkurrens av drömmen om att bo nära naturen, landsbygden och lugnet.



Ladugårdsbyggnad i Malma

Temagrupper med åtgärds punkter – Hur når vi detta?

Fram tills nu har riktlinjerna för kommunens bostadsförsörjning fokuserat på de förutsättningar som råder i kommunen samt gett en analys av rådande bostadsmarknad och olika gruppers bostadsbehov. Med avstamp i detta handlar detta avsnitt om hur kommunen ska arbeta framåt för att realisera Kommunfullmäktiges vision – 10 000 invånare 2040 och mål samt nationella- och regionala mål. Nedan redogörs för fyra övergripande områden så kallade ”Temagrupper”. Till varje temagrupp presenteras ett förslag på åtgärder som på ett konkret sätt ska underlätta för att uppfylla temagruppen och då även på så vis riktlinjerna för kommunens bostadsförsörjning.

Tryggt och tillgängligt boende för äldre

Bostäder för de som har svårt att komma in på bostadsmarknaden

Flexibel och varierad bostadsmarknad för att behålla och locka såväl befintliga som nya invånare

Attraktiva boendemiljöer och mötesplatser i alla orter

Tryggt och tillgängligt boende för äldre

Som tidigare har nämnts förväntas andelen äldre i kommunen att öka. Kommunen bör därför ha god framförhållning och öka förmågan att möta de förändrade bostadsbehov som åldrande innebär. Att andelen äldre i hushåll ökar kraftigt behöver inte nödvändigtvis leda till ett ökat nettobehov av bostäder då många äldre redan har en bostad. Däremot finns ett behov av förändrade boendeformer och att se möjligheter utifrån befintligt boende- och lokalbestånd.

Förslag på åtgärder:

- Alltmer mer vård och omsorg kommer att utföras i hemmet. Bostadens utformning är därför en viktig pusselbit för att det ska fungera. Många äldre bor idag i villor med bristande tillgänglighet vilket i förlängningen kan innebära ökade kostnader för kommunen i form av bostadsanpassningsbidrag och hemsjukvård. Behov av tillgängliga boendemiljöer och mellanboendeformer för äldre ska utredas och lyftas fram tidigt i exploateringsprocessen.
- Då gruppen äldre är och kommer vara en stor grupp intressenter på bostadsmarknaden är det viktigt att utröna vilka boendepreferenser och behov de har. Kartläggningen kan med fördel göras tillsammans med intresseorganisationer, bostadsbolag och andra relevanta aktörer för att på så vis fånga in flera aspekter i frågan.
- Eventuella nybyggnationer bör ske i de områden där det redan finns infrastruktur i form av gator och VA. Då minskar kostnaderna och det finns närhet till service.
- Antalet trygghetsboenden behöver på sikt öka. Möjligheten att omvandla befintligt bestånd till trygghetsbostäder bör övervägas. Beräkningar visar att det är betydligt mer kostnadseffektivt att omvandla befintligt bostadsbestånd till trygghetsbostäder, detta då nybyggnation generellt sett innebär högre hyror.
- Informera och marknadsföra de boendialternativ som finns till äldre.
- För att få bättre kunskap om tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet ska kommunen genomföra en tillgänglighetsinventering av flerbostadshusen. Denna åtgärd gäller även för att möta det behov som finns hos de personer som lever med en funktionsnedsättning.
- Undersöka möjligheten om att avsätta bostäder i särskild kö för personer 65+ i kommunens bostadsbolags kö.

Bostäder för de som har svårt att komma in på bostadsmarknaden

Kommunens ansvar för bostadsförsörjning ställs idag mot en bostadsmarknad där bostaden är en vara och där konkurrensen om billiga lägenheter har hårdnat. Detta gör att fler och fler får det svårare att ta sig in på bostadsmarknaden. För att fler ska få tillträde till en bostad behöver vägarna bli fler och trösklarna behöver sänkas. Den övergripande åtgärden som kommunen kan göra är att ta sitt sociala ansvar.

Förslag på åtgärder:

- Den bostadssociala frågan ska tydligare lyftas in i kommunens planering av bostäder. Forum för de bostadssociala frågorna behöver upprättas. Detta för att säkerställa att

det finns en samverkan om kommunens totala bostadsförsörjning.

- Att införa kommunala hyresgarantier är ett sätt att möjliggöra för fler att bli godkända som hyresgäster. Kommunala hyresgarantier är ett borgensåtagande som kommunen kan erbjuda personer som har ekonomiska förutsättningar att betala hyra men som ändå saknar eget boende. På vilket sätt och vilka risker ett införande av hyresgarantier innebär behöver undersökas närmare.
- Kommunen ska tillsammans med Essunga bostäder AB utarbeta ett styrdokument för bostadssociala frågor.
- Fortsätta samarbetet med privata fastighetsägare i syfte att hitta hållbara, boendesociala lösningar.
- Kommunen bör, om behov finns, ställa bostadssociala krav vid markanvisning.

Flexibel och varierad bostadsmarknad för att behålla och locka såväl befintliga som nya invånare

En variation av bostadstyper och upplåtelseformer behövs för att befolkningsutvecklingen ska vara balanserad och för att möta såväl medborgarnas skiftande behov som att locka till inflyttning. Det övergripande målet är god tillgång till varierade bostäder.

Förslag på åtgärder:

- Kommunen ska årligen ta fram en behovsanalys av bostäder för att säkerställa att kommunens arbete med bostadsförsörjning matchar det behov som bedöms finnas inom kommunen. Analysen ska grunda sig i faktiska prognoser, men även ta hänsyn till kommunens vision om att befolkningen ska växa till 10 000 invånare år 2040.
- Primärt satsa på nybebyggelse i kommunens södra delar där det redan finns synergier. Det kan exempelvis handla om att dra nytta av ombyggnationen som sker av E20 där pendlingstiden till andra kommuner kan minskas ner eller utnyttja de positiva effekter våra grannkommuner upplever när de växer. På så vis kan kommunen locka nyinflyttade som exempelvis pendlar till andra kommuner.
- Kommunen ska ha en god planberedskap, vilket innebär att det ska finnas detaljplaner som är redo att exploateras och som inte innebär för långa dröjsmål när exempelvis en exploatör är intresserad av att bygga i vår kommun. God planberedskap innebär också att tillhandahålla obebyggd mark för både villor och flerbostadshus. Detta för att kommunen ska vara redo när det finns intresse av att bygga och på så vis lyckas locka fler entreprenörer.
- Markanvisningar och exploateringsavtal är två viktiga tillvägagångssätt som kommunen ska använda sig av. Det ska därför finnas riktlinjer för båda dessa former som visar hur kommunen arbetar med respektive tillvägagångssätt. Kommunfullmäktige antog 2019-09-23 riktlinjer för markanvisningar, däremot saknas framtagna riktlinjer för exploateringsavtal. Dessa riktlinjer är av vikt så att det finns ett tydligt arbetssätt som underlättar och effektiviserar byggprocesserna.

- I och med att människor flyttar och har ett annat rörelsemönster idag än tidigare kan det vara av vikt att även satsa på samarbete över kommungränserna i exempelvis olika byggprojekt. På så vis kan kostnader hållas nere och fler än en kommun kan dra nytta av synergierna som det medför.
- Förutsättningar för strategiskt markinnehav ska arbetas fram så att kommunen har en tydlig strategi och bild av vilken befintlig mark som ska fortsätta att ägas och varför samt vilken mark är av intresse att äga i framtiden. Detta gör att det finns en tanke med den mark som kommunen äger och planerar att äga, vilket gör att det finns en beredskap när intressenter hör av sig.
- Ta fram en fördjupad översiktsplan eller utvecklingsprogram över Nossebro så att planeringsinsatserna går i samma riktning som de visioner kommunen har. Detta underlättar också vid förfrågningar från exploatörer.
- Arbeta med fördjupade översiktsplaner för både Främmestad och Jonslund så att det blir tydligare för kommunen hur och vart det är bäst att lägga resurser på planarbete och framtida exploatering.
- Nyttja befintliga detaljplaner så att det inte finns oexploaterad mark som inte utnyttjats. Detta gör både att kommunen hushållar med mark- och vatten och även finansiella medel.
- Vid nyetablering ska det i första hand ske i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Detta gör bland annat att det redan finns infrastruktur i form av vatten- och avlopp och vägar, vilket i sin tur innebär att priserna kan hållas nere.
- Arbeta för att förbättra kollektivtrafikförbindelser till skolor och utbildning för unga så att det lockar och gör det möjligt för dem att stanna kvar i kommunen att pendla på ett hållbart sätt.
- Kommunen ska också jobba på ett mer angripande sätt när det gäller marknadsföring. Istället för att avvakta i väntan på förfrågningar ska kommunen marknadsföra sig för att på så vis locka in exploatörer och nya invånare.

Attraktiva boendemiljöer och mötesplatser i alla orter men framförallt i Nossebro

I tre av kommunfullmäktiges övergripande mål berörs ovan nämnda temagrupp. Det är lika viktigt att arbeta för att locka nya invånare till kommunen som det är att se till att alla trivs och vill bo kvar. Nossebro är kommunens centralort och det är här människor ska vilja spendera sin fritid i olika former av mötesplatser. Det är även av vikt att erbjuda boendemiljöer som människor trivs och mår bra i, då ökar förutsättningarna för ett livslångt boende i kommunen.

Förslag på åtgärder:

- Starta upp samverkansprojekt mellan kommunens bostadsbolag och deras hyresgäster och genomföra ett projekt i praktiken, exempelvis egna odlingslotter. Detta skulle kunna göra att både trivseln och boendemiljöernas attraktivitet ökar då de boende

själva får vara med och påverka. Det gör också att de som inte har tillgång till utevistelse kopplat till sin bostad ändå får den möjligheten.

- Planera i detaljplaner för varierade mötesplatser och det offentliga rummet så att det prioriteras i befintliga och nya etableringar.
- Genomföra dialogforum med unga och äldre för att få bättre kunskap om hur tryggheten kan öka.
- Utredning av centrum i Nossebro för att på sikt kunna arbeta fram en tydlig centrumkärna som blir navet för Nossebro.
- Genomföra undersökningar för att få en bättre bild av vad invånarna saknar eller som skulle kunna bli bättre sett till boendemiljöer och olika mötesplatser
- Ett större projekt är att försöka styra om befintliga trafikleder för att kunna få en mer trivsamt centrumkärna för både boende och besökande.

Sammanfattningsvis;

För att säkerställa att dessa åtgärder förverkligas får kommunledningssektorn i uppdrag att fastställa åtgärdslistan med ansvar, tidsplan och ekonomi för de nämnda åtgärderna.

Slutsats

Essunga kommun står inför en spännande utmaning med tanke på visionsmålet på 10 000 invånare år 2040. För att nå denna klart större befolkningstillväxt än vad som prognostiserats behöver aktiva arbetssätt och strategier tas fram.

Även om Skaraborgs invånarantal beräknas öka så är det i Göteborgsregionen som den största befolkningsökningen och därmed det största bostadsbyggandet kommer att ske de kommande tio åren. I och med ombyggnationen av E20 och vårt pendlingsavstånd till Göteborg har vi goda möjligheter att locka personer som jobbar i Göteborgsregionen, men som är i stadiet i livet där de vill bilda familj och ha möjlighet att bo landsbygdsnära i småhus med närhet till ett attraktivt pendlingsstråk. Idag arbetar även allt fler digitalt och det är inte ett måste på samma sätt som det var förr att bo nära sitt arbete. Huvudsakligen sker den in- och utgående arbetspendlingen via kommunens sydöstra del (primärt E20). Baserat på det bör Essunga kommun, med visionsmålet i åtanke, satsa på byggnation i kommunens södra regioner. Där finns närhet till E20 och effektiv pendling till närliggande kommuner inklusive tågförbindelser. För att uppnå detta krävs bland annat ett större fokus på ett strategiskt markinnehav och en god planberedskap.

Fokus får dock inte enbart hamna på att locka nya invånare, utan kommunen behöver även jobba för boendeattraktivitet i befintliga tätorter, framförallt Nossebro, där en stor del av befolkningen bor och det mesta av kommunens service återfinns. Det ska finnas varierade boendeformer, trygga utomhusmiljöer men även olika sorters mötesplatser, där både invånare och besökare spenderar sin fritid.

Essunga kommun har en åldrande befolkning där många bor i egna villor eller gårdar. För att dessa personer ska vilja bo kvar i kommunen behöver det finnas attraktiva boendeformer att flytta till. För att uppnå en varierad befolkningsdemografi behöver kommunen även arbeta för

att behålla personer i yngre åldrar som annars hade flyttat ut från kommunen. En varierad bostadsmarknad är också en förutsättning för att undvika utestängning för grupper som är mer socioekonomiskt utsatta. Kommunen behöver i högre utsträckning ta ett helhetsgrepp kring den bostadssociala frågan. Essunga kommun ska vara en plats för alla och för att uppnå det finns det många aspekter och faktorer som måste inkluderas i framtidens bostadsbyggande.



Bild från Fåglum



Essunga kommun