

# Bostadsförsörjningsprogram Lilla Edets kommun 2024–2028

med riktning mot 2034



LILLA EDETS  
KOMMUN

**Framtagen av:** Planerings- och exploateringsenheten

**Version:** 1.0

**Beslut av:** Kommunfullmäktige, § 6

**Datum:** 2025-01-29

**Arbetet har letts av:** Carola Raad på planerings- och exploateringsenheten.

**I samarbete med:** Representanter från Sektor social, Sektor kommunledning och Sektor samhälle på Lilla Edets kommun. Dialog har förts med det kommunala bostadsbolaget AB EdetHus. En enkät har skickats ut till ett antal verksamma mäklare och hyresvärdar. I arbetet har även Tyréns AB bidragit med underlag.

**Grafisk form:** Kommunikationsteamet, Lilla Edets kommun.

För illustrationer, foton, kartor och fotomontage svarar Lilla Edets kommun om inget annat anges.

Dnr KS 2023/416

Lilla Edets kommun, 463 80 Lilla Edet, besöksadress: Järnvägsgatan 12, tel 0520-65 95 00, [lillaedet.se](http://lillaedet.se)

# Innehållsförteckning

<b>1. Inledning och syfte</b> .....	<b>4</b>	<b>7. Prognos och scenario över framtida befolkningstillväxt och bostadsbehov</b> .....	<b>22</b>
Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar .....	4	Bostadsbehov .....	23
<b>2. Mål av betydelse för bostadsförsörjningen</b> .....	<b>5</b>	<b>8. Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala marknaden</b> .....	<b>25</b>
Nationella mål .....	5	Bostadsbrist.....	25
Regionala mål.....	6	Bostadsbrist på delområdesnivå i Lilla Edets kommun .....	28
Kommunala mål.....	7	<b>9. Särskilda grupper bostadsbehov</b> .....	<b>31</b>
<b>3. Kommunala verktyg för bostadsförsörjningen</b> .....	<b>8</b>	Socialtjänstlag .....	31
Översiktlig planering .....	8	Hemlösa .....	31
Detaljplanering.....	8	Funktionsvarierade.....	32
Kommunens fastighetsbolag AB EdetHus ägardirektiv.....	8	Nyanlända och ensamkommande barn och ungdomar .....	32
Tidplan för kommunalt planarbete .....	8	Äldre .....	33
Markanvisningar .....	8	Ungdomar och unga vuxna.....	33
Strategiska markinköp.....	8	Kvinnor i behov av skyddat boende.....	33
Prognosarbete .....	8	Personer med låg betalningsförmåga.....	33
<b>4. Nationellt och regionalt perspektiv på bostadsmarknaden</b> .....	<b>9</b>	<b>10. Behov och efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden</b> .....	<b>34</b>
Bostadsmarknaden på nationell nivå .....	9	Mäklare.....	34
Bostadsmarknaden på regional nivå .....	9	Hyresvärdar .....	34
<b>5. Befolkning</b> .....	<b>10</b>	<b>11. Planerad bostadsbyggnation</b> .....	<b>35</b>
Demografi .....	10	Bostadsmarknadens förutsättningar .....	36
Folkmängd och folkökning .....	12	<b>12. Kommunens mål för bostadsförsörjningen</b> .....	<b>37</b>
Inflyttning och utflyttning .....	13	Mål 1: Bra boende och livsmiljö.....	37
Födelsenetto .....	14	Mål 2: Bostäder för alla.....	37
<b>6. Bostäder och hushåll</b> .....	<b>15</b>	<b>Källförteckning</b> .....	<b>38</b>
Bostadsbestånd.....	15	<b>Bilagor</b> .....	<b>39</b>
Hushåll.....	18		
Utbud på den lokala bostadsmarknaden.....	19		
Bostäder i stationsnära lägen och pendlingsmöjligheter .....	19		
Bostadspriser.....	20		

# 1. Inledning och syfte

Lilla Edets kommun befinner sig sedan ett antal år i en tillväxtfas som ställer krav på gemensamma processer och långsiktighet för att utveckla attraktiva livsmiljöer där människor vill leva, bo och verka i. Bostadsbyggande och infrastruktur planeras tillsammans med samhällsservice så att behoven av förskolor, skolor och omsorg tillgodoses.<sup>1</sup> Goda kommunikationer via motorväg och järnväg stärker utvecklingen och ger goda förutsättningar för att kommunen ska kunna växa. Genom den fysiska planeringen arbetar Lilla Edets kommun för att skapa goda livsmiljöer där boenden ska upplevas trygga.

Bostadsförsörjningsprogrammet anger hur kommunen arbetar för att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder och utgör ett ramverk för kommunens åtgärder för bostadsförsörjningen. Programmet ska vara vägledande för kommunens arbete att möta behov och efterfrågan av olika boendeformer i kommunen.

Dessutom anger bostadsförsörjningsprogrammet en inriktning för den fysiska planeringen och utgör underlag för detaljplanering och översiktlig planering. Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att skapa gemensamma utgångspunkter för bostadsmarknadens aktörer och ett samförstånd kring pågående och framtida insatser.

I dokumentet återges de nationella, regionala och kommunala mål som sätter ramarna för kommunens åtgärder. Utformningen av kommunens mål och insatser för bostadsförsörjningen baseras på en analys av demografin, bostadsbeståndet, bostadsbehovet,

särskilda grupper bostadsbehov och marknadsförutsättningar.

Insatser för att uppnå uppsatta mål presenteras i ett separat dokument *Handlingsplan Bostadsförsörjningsprogram Lilla Edets kommun 2024-2028 med riktning mot 2034*.

## Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun i Sverige anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Syftet med planeringen av bostadsförsörjningen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning handlar om att identifiera vilka målen är för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Enligt lag (2000:1383) ska uppgifterna särskilt grunda sig på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Lilla Edets kommun (2023). Mål och Resursplan 2024 samt flerårsplan för 2025–2026

<sup>2</sup> Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

## 2. Mål av betydelse för bostadsförsörjningen

### Nationella mål

#### Mål för boende och samhällsplanering

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att tillgodose alla människor från en social synpunkt en god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Dessutom innefattar målet också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.<sup>3</sup>

#### Agenda 2030

Agenda 2030 är globala mål som syftar till en omställning för ett hållbart samhälle. Mål 11-Hållbara städer och samhällen, är det mest relevanta målet för bostadsförsörjningen. Målet innebär främst att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. För att uppnå en hållbar stadsutveckling krävs ett samarbete mellan olika sektorer där det likväl finns en styrning på olika nivåer.<sup>4</sup>

#### Jämställdhetsmålet

Målet för jämställdhetspolitiken i Sverige innebär att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv.<sup>5</sup> Kommunfullmäktige i Lilla Edets kommun antog år 2022 *Strategi för Lilla Edets kommuns jämställdhetsarbete 2022–2030*. Lilla Edets kommun ska vara en drivkraft för tillväxt, hållbar utveckling och kvalitet i verksamheterna utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Strategidokumentet anger att Lilla Edets kommun ska bidra till ett jämställt samhälle som bygger på rättvisa och demokrati, detta genom att jämställdhetsintegrera alla delar av organisationen.

#### Folkhälsomålet

Det övergripande målet för folkhälsopolitiken syftar särskilt på att åstadkomma jämlika livsvillkor och hälsa bland befolkningen. Ur ett planeringsperspektiv är huvudsakligen Målområde 5: Boende och Närmiljö mest relevant. Målsättningen är att genom samhällsplaneringen motarbeta segregation och exponering för skadliga miljöfaktorer, reducera trafikbuller, men också främja en bättre luftkvalitet och tillgång till

grönområden. Tre väsentliga fokusområden för målet lyder som följande:

- tillgång till en fullgod och ekonomiskt överkomlig bostad
- bostadsområden som är socialt hållbara
- sunda boendemiljöer på jämlika villkor<sup>6</sup>

Lilla Edets kommun har antagit *Folkhälsoprogram 2021–2026* som anger inriktningar och långsiktiga mål för att utveckla arbetet med folkhälsa och social hållbarhet i Lilla Edets kommun.

#### Mål för integrationspolitiken

Det nationella målet för integrationspolitiken handlar huvudsakligen om lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla, oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Kopplat till Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, så är kommuner skyldiga att efter anvisning ta emot en nyanländ för bosättning i kommunen.<sup>7</sup>

Kommunfullmäktige i Lilla Edets kommun antog 2017 *Strategi för ett mångfaldssamhälle i Lilla Edets kommun*. Syftet med strategin är att skapa en kommun där mångfalden ses som en tillgång och där alla har möjlighet att vara delaktiga i samhället på lika villkor oavsett förutsättningar. Målet är att skapa ett integrerat och inkluderat samhälle och att främja samhällsetablering för alla invånare i kommunen. För att undvika segregation och utanförskap krävs en hållbar och långsiktig samhällsplanering där bostadsområden, mötesplatser och kulturella inslag skapar nya influenser för alla som vill leva, verka och bo i kommunen. Förhoppningen är att alla områden i kommunen ska upplevas som attraktiva och trygga för dess invånare och utgöra hälsosamma och goda miljöer.

#### Mål för funktionshinderpolitiken

Det nationella målet för funktionshinderpolitiken utgår från FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Utgångspunkten är att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor där människors olika förutsättningar inte ska begränsas från att delta i samhället. Målet ska bidra med att öka jämställdheten och att barnrättsperspektivet tas hänsyn till.<sup>8</sup> Följande tre mål kopplas tydligast samman med bostadsförsörjningen:

- delaktighet och inflytande i samhället
- ekonomiska och sociala förutsättningar
- barn och ungas uppväxtvillkor.<sup>9</sup>

<sup>3</sup> Regeringen (u.å.). Mål för boende och samhällsplanering

<sup>4</sup> Regeringen (u.å.). Agenda 2030, Mål 11 Hållbara städer och samhällen

<sup>5</sup> Regeringen (2016). Mål för jämställdhet

<sup>6</sup> Folkhälsomyndigheten (2023). Nationella folkhälsomål och målområden

<sup>7</sup> Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

<sup>8</sup> Regeringen (u.å.). Mål för funktionshinderpolitiken.

<sup>9</sup> Boverket (2023). Hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program

## Barnkonventionen

Barnkonventionen blev svensk lag 2020.<sup>10</sup> Artikel 27 anger varje barns rätt till en god levnadsstandard vad gäller exempelvis tillhandahållandet av bostäder.<sup>11</sup>

## Regionala mål

### Strukturbild för Göteborgsregionen

Lilla Edets kommun är en av 13 medlemskommuner i Göteborgsregionen (GR). Göteborgsregionen regionala utveckling anges i *Strukturbild för Göteborgsregionen*.<sup>12</sup> Strukturbilden innehåller en överenskommelse för den fysiska planeringen där regionens kommuner gemensamt ska ansvara för en långsiktig hållbar regional struktur.

Kärnan i strukturbilden är den centrala delen av Göteborg som omsluts av ”Det sammanhängande stadsområdet”, vilket utgörs av Göteborgs tätort samt delar av Mölndal och Partille. Storstadsområdet strålar

ut i fem huvudstråk, där Lilla Edets kommun ingår i huvudstråket ”Norge/Vänerbanan”. Strukturbilden omfattar också elementen, ”Kustzonen”, ”De gröna kilarna och Göta älv”. Göta älv som mynnar igenom Lilla Edets kommun, benämns vara av stor vikt för regionens fortsatta utveckling. Det anges att älvens många funktioner och kvaliteter ska säkerställas och att särskild uppmärksamhet ska riktas åt sårbarhetsaspekter till följd av klimatförändringar. Vidare ska anläggningar och verksamheter som kan medföra föroreningar undvikas i älvens närhet. Slutligen bör stor försiktighet iaktas vid anläggningsarbete eller annat byggande i älvens närhet på grund av risken för skred.

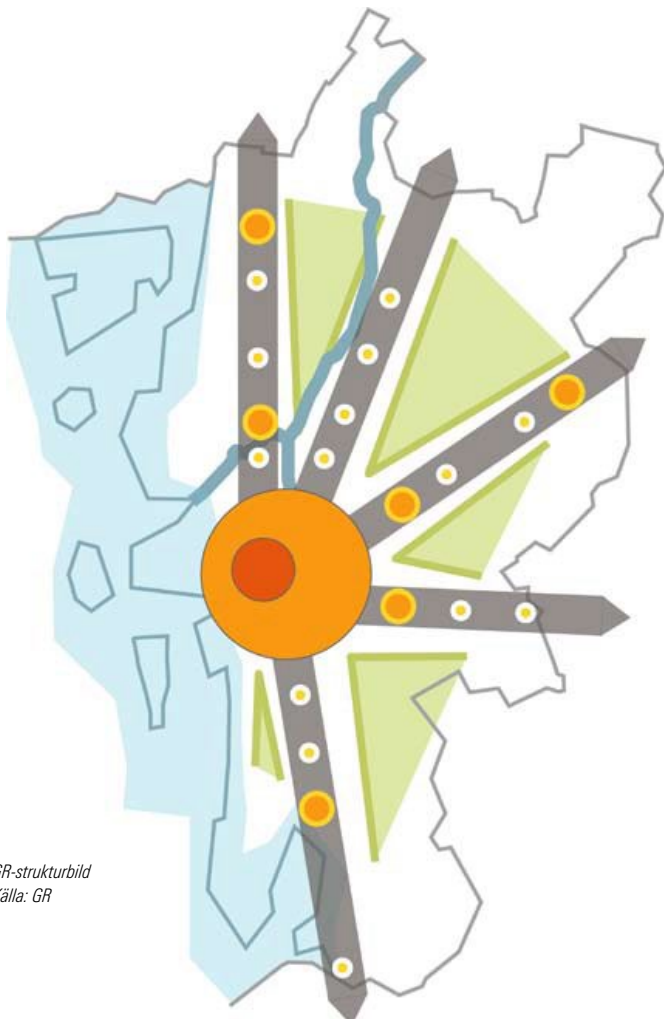
Göteborgsregionen kommunalförbund arbetar under år 2024 med att ta fram nya regionala överenskommelser.

### Vision Västra Götaland

*Vision Västra Götaland* antogs av regionfullmäktige år 2005 och utgör en ram för det gemensamma utvecklingsarbetet i regionen.<sup>13</sup> Visionen består av flera delar och det är framför allt en av dem, utveckling utifrån ekonomisk, social, och miljömässig hållbarhet, som har bäring på Lilla Edets kommuns arbete med bostadsförsörjning.

### Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021–2030

Den regionala utvecklingsstrategin anger riktningen för Västra Götalands gemensamma arbete. Strategin består av ett mål, fyra långsiktiga prioriteringar och fyra tvärsektorieella kraftsamlingar. En av de långsiktiga prioriteringarna är ”Öka inkluderingen”, vilken bland annat anger att boendet och den offentliga miljön är av stor betydelse för att motverka utanförskap och segregation. Vidare understryks att bostäder är en välfärdsfråga och att boendesegregationen behöver minska.<sup>14</sup>



GR-strukturbild  
Källa: GR

10 Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter  
11 Regeringen (2014) Konventionen om barnets rättigheter  
12 Göteborgsregionen (2008). Strukturbild för Göteborgsregionen  
13 Västra Götalandsregionen (2005). Vision Västra Götaland  
14 Västra Götalandsregionen (2021). Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021 – 2030

## Kommunala mål

Lilla Edets kommuns vision

# Göta älvdalens pärla

VI GÖR DET TILLSAMMANS

Visionen för Lilla Edets kommun är en gemensam ledstjärna som ska peka ut riktningen för utvecklingen av samhället. Visionen uppnås genom följande ledord:

### NYTÄNKANDE

*”Vi är kreativa och tänker nytt. Med mod vågar vi prova nya idéer och lösningar. Vi är nyfikna och vill hela tiden utvecklas”.*

### MEDSKAPANDE

*”Vi har alla möjlighet att bidra och påverka och utgör alla en viktig del av vårt samhälle. Det finns en öppenhet och vi lyssnar till varandra. Med kraft, energi och engagemang går vi från ord till handling”.*

### HÅLLBART

*”Vi arbetar för att skapa en långsiktigt hållbar samhällsutveckling som omfattar såväl människan, miljön och ekonomin. Vi eftersträvar att ligga steget före, arbeta förebyggande och stärka det som är positivt. Våra resurser använder vi på ett effektivt och hållbart sätt”.*

## Mål- och resursplan

Kommunfullmäktige antar varje år en mål- och resursplan som utgör kommunens budget. I budgeten kan medel till exempel avsättas för markinköp. Budgeten innehåller även exploateringsekonomins ramar, där det anges hur mycket resurser som får läggas på detaljplanering det kommande året. Ett målområde i *Mål och Resursplan 2024 samt flerårsplan för 2025–2026*, är ”Bra boende och livsmiljö”, vilket innebär att kommunen har som mål att utifrån ett långsiktigt perspektiv utveckla attraktiva livsmiljöer. Bostadsbyggande och infrastruktur planeras tillsammans med samhällsservice så att behov av förskolor, skolor och omsorg tillgodoses.

## Översiktsplan för Lilla Edets kommun

Översiktsplanen (ÖP 2012) anger stora delar av kommunens yta som lämplig för bostadsbyggande.

Det är framför allt tätorterna som enligt översiktsplanen ska fortsätta utvecklas och målsättningen är enligt ÖP 2012 att största andelen nya bostäder ska tillkomma i Lilla Edet/ Ström/ Göta (300 bostäder), Lödöse (600 bostäder) och spritt i landsbygdsområden (300 bostäder). I översiktsplanen finns en rad ställningstaganden. Ett av dem berör det planeringsmässiga målet att kommunen år 2030 ska ha 16 000 invånare utifrån ett antagande om en årlig befolkningstillväxt på 1 %. För att uppnå målet anges i översiktsplanen att ca 1 300 bostäder ska byggas i kommunen under perioden 2012–2030.

Utifrån slutsatser i den aktualitetsbedömning som gjorts inom ramen för framarbetad planeringsstrategi har behovet av att ta fram en ny översiktsplan konstaterats. Översiktsplanen har inte fullt ut fungerat vägledande, vilket pekar på att denna inte är aktuell. Vidare har översiktsplanen inte fungerat tillfredsställande som styrverktyg för tillkommande bebyggelse under de senaste åren. Detta då övervägande delen tillkommit utanför tätbebyggt område till skillnad från vad aktuell översiktsplan anger. Den nu gällande översiktsplanen bedöms dock fortsatt kunna vara vägledande fram till dess att kommunen har en ny översiktsplan antagen. Lilla Edets kommun har år 2024 påbörjat ett arbete med att ta fram en ny översiktsplan.

## Fördjupad översiktsplan för Lödöse

Kommunfullmäktige antog år 2014 en *Fördjupad översiktsplan över Lödöse (FÖP Lödöse)*. Syftet med planen är att konkretisera översiktsplanens övergripande strategier och mål. I den fördjupade översiktsplanen redovisas planerna för den långsiktiga bebyggelseutvecklingen i Lödöse på ett mer utförligt sätt än i översiktsplanen. Utbyggnaden av Lödöse kommer ske i etapper, främst i anslutning till befintlig bebyggelse och sedan vidare söder ut mot stationsområdet. Om FÖP Lödöse realiserar genom lagakraftvunna detaljplaner skapas planeringsmässiga förutsättningar för upp till 2 000 nya bostäder. Det slutliga antalet beror på hur tät bebyggelsen blir och i vilket utsträckning det finns ett intresse av att bygga på området. FÖP Lödöse medger en tätare bebyggelse på områdena närmast tågstationen än de i anslutning till befintlig bebyggelse. Takten i utbyggnaden beror bland annat på kommande års prioritering av detaljplanearbete.

## 3. Kommunala verktyg för bostadsförsörjningen

### Översiktlig planering

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i arbetet med översiktsplanen, exempelvis gällande att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Översiktsplanen ska även visa hur kommunen ska arbeta med att tillgodose ett långsiktigt behov av bostäder.<sup>15</sup>

Översiktsplanen är det grundläggande verktyget i kommunernas fysiska planering och anger en långsiktig och övergripande utvecklingsstrategi för hur mark- och vattenområden ska användas. En översiktsplan anger även hur den bebyggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Under översiktsplanprocessen ges berörda sakägare, såsom allmänheten, myndigheter och andra aktörer möjligheten att yttra sig. En översiktsplan är inte juridiskt bindande.

### Detaljplanering

Detaljplanering är ett viktigt verktyg för bostadsförsörjningen. Genom detaljplanering sker en avvägning av allmänna intressen och enskilda intressen som är nödvändig för att kommunen ska kunna ha en hållbar tillväxt med goda boendemiljöer. Det är i sin tur en förutsättning för framväxten av ett attraktivt bostadsutbud som motsvarar invånarnas behov.

I detaljplaneprocessen förs dialog med berörda sakägare, såsom medborgare, myndigheter och andra aktörer. Sakägare har möjlighet att lämna synpunkter som tas hänsyn till under planprocessen. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter i form av byggrätter och andra planbestämmelser såsom att bevara befintlig bebyggelse eller att skydda mark från byggnation. En detaljplan är juridiskt bindande.

### Kommunens fastighetsbolag AB EdetHus ägardirektiv

Bolaget AB EdetHus är ett instrument för kommunal verksamhet till nytta för medborgarna, där kommunfullmäktige är ansvarig ägare. Ett av AB EdetHus verksamhetsområde är att ”Bygga, äga och förvalta bostäder för att därmed främja bostadsförsörjningen i kommunen”. Bolaget ska agera långsiktigt och vara ett

instrument för kommunens bostadsförsörjningsansvar genom att bland annat förvalta fastigheter med hyresrätter, verka för trygga boendemiljöer, erbjuda boende för personer med särskilda behov samt sträva för en prisvärd hyresnivå. Ägarstyrning av AB EdetHus är ett fortsatt viktigt verktyg för kommunen i arbetet med att trygga bostadsförsörjningen och skapa förutsättningar för bostadsbyggande.

### Tidplan för kommunalt planarbete

Tidplanen visar kommande planarbete på översiktlig och detaljerad nivå och revideras en gång per år eller vid behov. Detta dels för att nya ansökningar om planbesked inkommer löpande, dels för att förutsättningarna förändras i redan påbörjande detaljplaner.

### Markanvisningar

Genom markanvisningar kan kommunen villkora en tidsbegränsad ensamrätt att exploatera ett område. Det innebär att kommunen ger en aktör möjlighet att bebygga ett område, så länge som till exempel minst en fjärdedel av bostäderna där blir hyresrätter eller något annat sådant villkor. En markanvisning förutsätter att kommunen äger marken. Lilla Edets kommunfullmäktige har antagit riktlinjer om markanvisningar. Av dessa framgår under vilka förutsättningar privata aktörer kan ansöka om och anvisa mark.

### Strategiska markinköp

En förutsättning för användandet av markanvisningar som ett bostadspolitiskt verktyg är att kommunen strategiskt och långsiktigt köper den mark som bedöms vara intressant att anvisa i framtiden. Kommunens köp av mark i södra Lödöse är ett exempel på en sådan insats.

### Prognosarbete

Kommunen upprättar årligen en befolkningsprognos som är ett viktigt planeringsunderlag för arbetet med bostadsförsörjningen. Förväntad framtida inflyttning till följd av bland annat bostadsbyggande är en av många faktorer som påverkar utfallet.

<sup>15</sup> Boverket (2023). Koppling till översiktsplanen

## 4. Nationellt och regionalt perspektiv på bostadsmarknaden

### Bostadsmarknaden på nationell nivå

*Boverkets byggprognos* från juni 2023 visar på att bostadsbyggandet i dagsläget minskar kraftigt, vilket bland annat beror på minskad köpkraft hos hushåll, förhöjda bostadsräntor och ökade byggkostnader. Boverkets prognos visar att antalet påbörjade bostäder minskat från 71 000 under toppåret 2021 till cirka 27 000 år 2023 och 21 500 för år 2024. Höga räntor och byggkostnader kommer enligt Boverkets bedömning under än längre tid göra att byggandet kommer att öka långsamt. Boverket lyfter också fram att finansieringen kärvar, vilket bedöms medföra att privata bolag kommer att ha en mer defensiv inställning till investering av nya hyresrätter. Detta på grund av den osäkra bostadsmarknaden. Antalet färdigställda bostäder kommer att minska från år 2024, vilket inte kommer att täcka det behov som finns fram till 2030 för att svara på den framtida befolkningsutvecklingen.

Hushåll med lägre inkomster kommer att ha utmaningar när köpkraften minskar, exempelvis unga som kommer att ha svårt att etablera sig på den ägda marknaden. Hushåll som hyr bostäder har i närtid inte drabbats lika mycket av ökade boendekostnader, men kommer de kommande åren påverkas genom förhöjda hyreskostnader.<sup>16</sup>

### Bostadsmarknaden på regional nivå

I *Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2023 för Västra Götalands län* konstateras att det råder ett generellt underskott på bostäder i Västra Götaland, vilket särskilt påverkar sårbara grupper i samhället.

År 2022 stod Göteborgsregionen för en stor andel av bostadsbyggandet i länet, cirka 73 %. Antalet färdigställda bostäder har varit på mycket höga nivåer i länet de senaste åren, men under de kommande åren kommer det ske en inbromsning av bostadsbyggandet. Detta med anledning av stigande räntor och höjda byggkostnader.

I *Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2023 för Västra Götalands län* konstateras att det krävs en långsiktig bostadsförsörjning, där samarbete sker mellan olika aktörer på mellankommunal, delregional och regional nivå.<sup>17</sup>

16 Boverket (2023). Boverkets byggprognos

17 Länsstyrelsen Västra Götalands län (2023). Bostadsmarknadsanalys 2023 Västra Götalands län



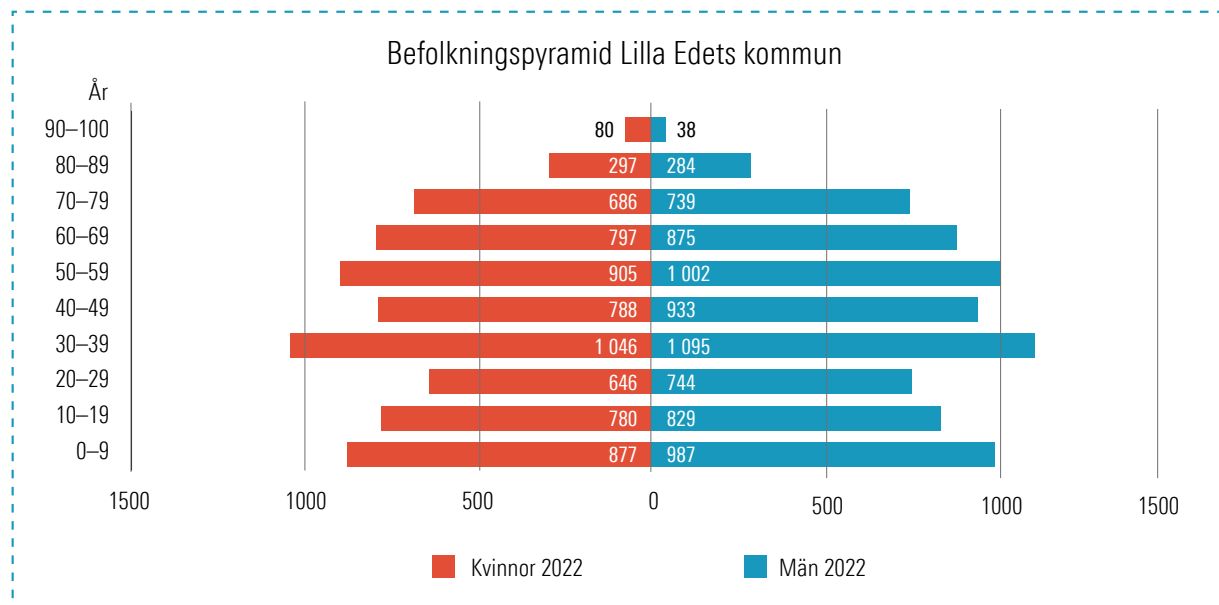
## 5. Befolkning

### Demografi

År 2022 hade Lilla Edets kommun en befolkningmängd på 14 428 personer. Av dessa var 48 % kvinnor och 52 % män. Medelåldern var 41,7 år, vilket är samma som medelåldern i Sverige. Jämfört med 2021 minskade befolkningmängden i kommunen med 81 personer under 2022.

Diagrammet nedan visar en befolkningspyramid för Lilla Edets kommun år 2022. Befolkningspyramiden illustrerar befolkningens sammansättning efter kön och ålder fördelat i 10-årsintervaller. Diagrammet visar att antalet män är fler än antalet kvinnor i alla ålders-

grupper förutom i de två äldsta, 80–89 och 90–100 år. I de åldersgrupperna är antalet kvinnor fler än antalet män. Det har troligtvis sin förklaring i att kvinnor lever längre än män, både i Lilla Edets kommun och nationellt sett. Vidare visar diagrammet att den största åldersgruppen är 30–39 år för både män och kvinnor medan den minsta gruppen, förutom de som är 80 år och äldre, är antalet i åldersgruppen 20–29 år. En förklaring till varför åldersgruppen 20–29 år är en av de mindre kan vara att flyttnettot var störst negativt för den åldersgruppen år 2022 (-86). Fler i åldersgruppen 20–29 år flyttade från kommunen än vad det var personer i samma ålder som flyttade till kommunen.



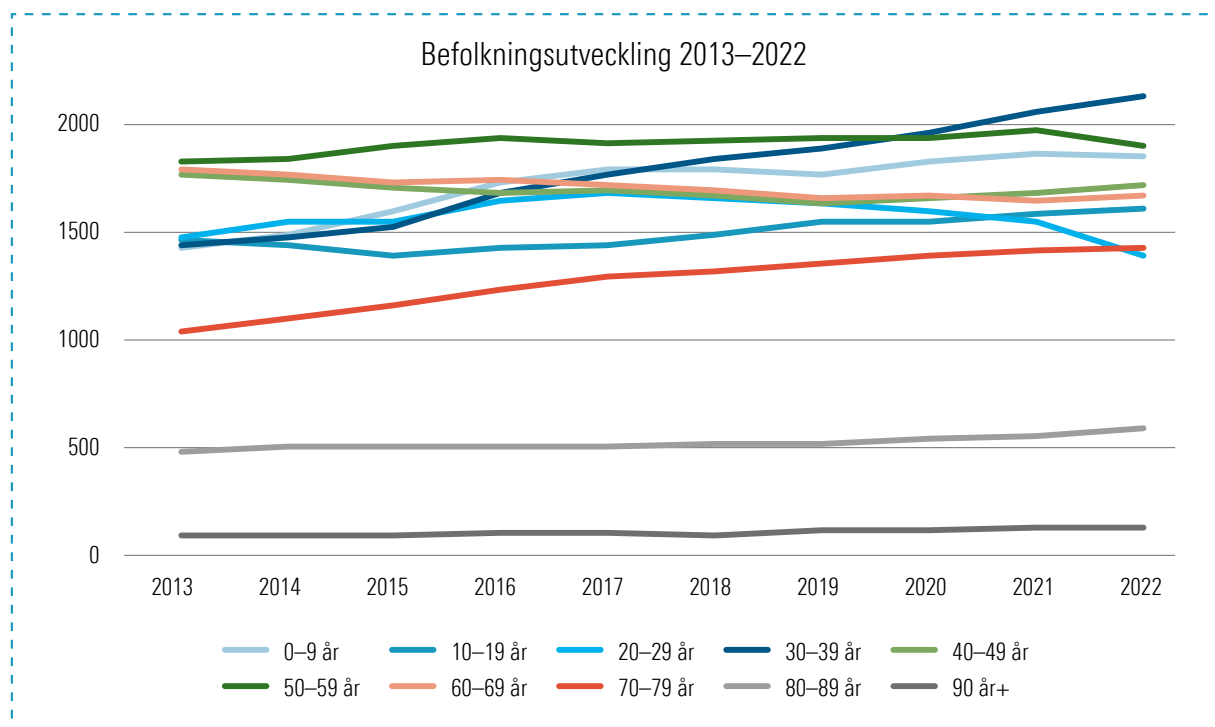
Diagrammet visar befolkningspyramid i Lilla Edets kommun för år 2022. (Källa: Kommunens Befolkningsprognos 2023–2032 genom SCB).

Bortsett från år 2022 har Lilla Edets kommun haft en positiv befolkningsutveckling de senaste åren. Antalet invånare har ökat från 12 829 år 2013 till 14 428 år 2022, vilket motsvarar en ökning på ca 12,5 %. Den främsta orsaken till den positiva befolkningsutvecklingen i kommunen de senaste åren beror på ett positivt flyttnetto. Fler personer har alltså flyttat till kommunen än vad det är personer som flyttat från kommunen. År 2022 var däremot flyttnettot negativt.

Sett under de senaste sex åren har flyttnettot varit högst i åldrarna 30–39 år samt 0–9 år. Största negativa flyttnetto har under de senaste åren varit i åldrarna 60–79 år.

En annan faktor som påverkar befolkningsutvecklingen är födelsenettot, det vill säga differensen mellan antalet födda och döda under ett visst år. Födelsenettot för Lilla Edets kommun har varit positivt de senaste tio åren, vilket innebär att fler personer har fötts än dött i kommunen.

Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen uppdelat på 10-årsklasser de senaste tio åren. Diagrammet visar att antalet invånare i ålder 30–39 år har ökat mest (49 %) följt av 70–79 år (37,5 %), 90 år och äldre (35,6 %) samt 0–9 år (ca 30 %). Befolkningsantalet i åldrarna 60–69 år, 20–29 år och 40–49 år har däremot minskat under åren.



Diagrammet visar kommunens befolkningsutveckling mellan 2013–2022. (Källa: SCB).

Kommunens trendbaserade befolkningsprognos *Befolkningsprognos 2023–2032* prognosticerar att befolkningmängden i kommunen kommer öka med 640 personer (4,4 %), och att befolkningmängden därmed kommer vara 15 068 personer år 2032. Prognosen visar att den genomsnittliga befolkningsökningen kommer vara 0,5% per år, vilket motsvarar cirka 70 personer årligen. Det är en lägre befolkningsökning än det historiska snittet de senaste tio åren (cirka 1,2 %). De åldersgrupper som förväntas öka mest är

män 90 år och äldre samt män och kvinnor 80–89 år. Ökningar ses även inom åldersklassen 40–49 år för både män och kvinnor och åldersklassen 10–19 år för både flickor och pojkar.

Prognosen bygger på observationer från de senaste åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. I beräkningarna tas ingen hänsyn till planerat bostadsbyggande, företagsetableringar eller andra framtida mål och förutsättningar i kommunen. Generellt gäller att osäkerheten i prognosen ökar med åren.

## Folkmängd och folkökning

Under en tioårsperiod har Lilla Edets kommun procentuellt haft en folkökning på cirka 12,5 %, vilket i jämförelse med grannkommunerna är den tredje högsta procentuella folkökningen. Enbart Ale kommun

och Kungälv kommun har haft en högre procentuell folkökning mellan åren 2013–2022. Lilla Edets kommun har också en högre procentuell folkökning än Västra Götalands län som har haft en folkökning på cirka 9 %.

Grannkommuner och län	Folkmängd 2013	Folkmängd 2022	Folkökning 2013–2022	Folkökning 2013–2022
Ale	28 074	32 394	4 320	15,39 %
Kungälv	42 109	49 068	6 959	16,53 %
Lilla Edet	12 829	14 428	1 599	12,46 %
Stenungsund	24 932	27 870	2 938	11,78 %
Trollhättan	56 573	59 274	2 701	4,77 %
Uddevalla	53 025	57 282	4 257	8,03 %
Vänersborg	37 369	39 904	2 535	6,78 %
Västra Götalands län	1 615 084	1 758 656	143 572	8,89 %

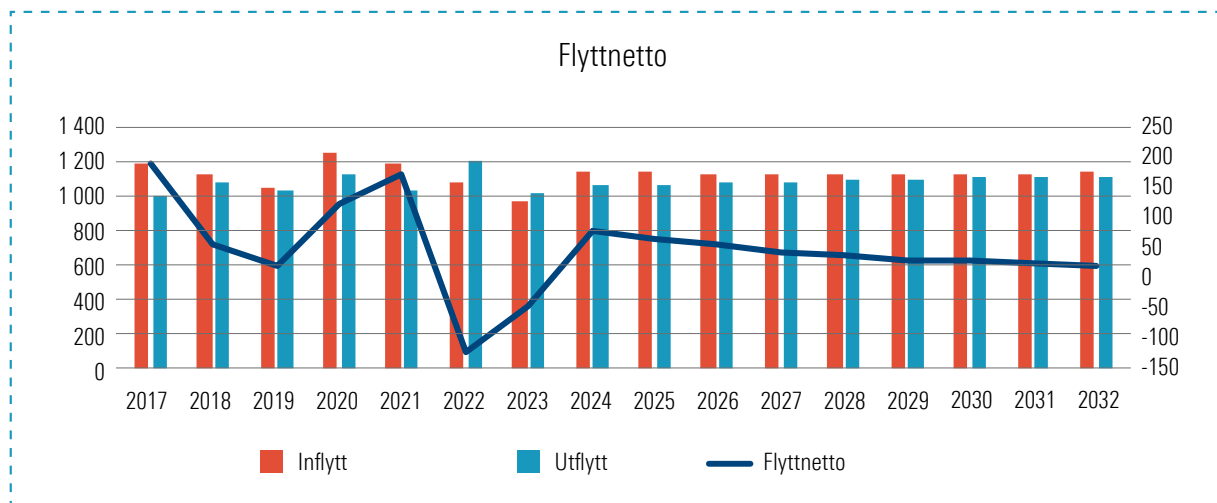
Tabellen visar folkmängden 2013 och 2022 samt folkökningen mellan 2013-2022, i jämförelse med grannkommuner och länet. (Källa: SCB).



## Inflyttning och utflyttning

Diagrammet över *Flyttnetto* visar utfallet av antal in- och utflyttade under perioden 2017–2022 samt en prognostisering av det förväntade antalet in- och utflyttande under perioden 2023–2032. Flyttnettot som redovisas i diagrammet är differensen mellan in- och

utflyttare. Komponenten inflyttning består av både inrikes och utrikes inflyttningar. Komponenten utflyttning består på motsvarande sätt av antalet personer som flyttar från Lilla Edets kommun till andra kommuner i Sverige men också till andra länder. Om flyttnettot är positivt bidrar det till befolkningstillväxt.



Diagrammet visar faktiskt och förväntat antal inflyttade och utflyttade samt flyttnetto för Lilla Edets kommun under åren 2017–2032 (Källa: Kommunens Befolkningsprognos 2023–2032 genom SCB).

Diagrammet visar att det har varit fler inflyttare än utflyttare i kommunen under de senaste sex åren med undantag för år 2022. År 2022 hade kommunen ett betydligt högre antal som flyttade från kommunen än tidigare år.

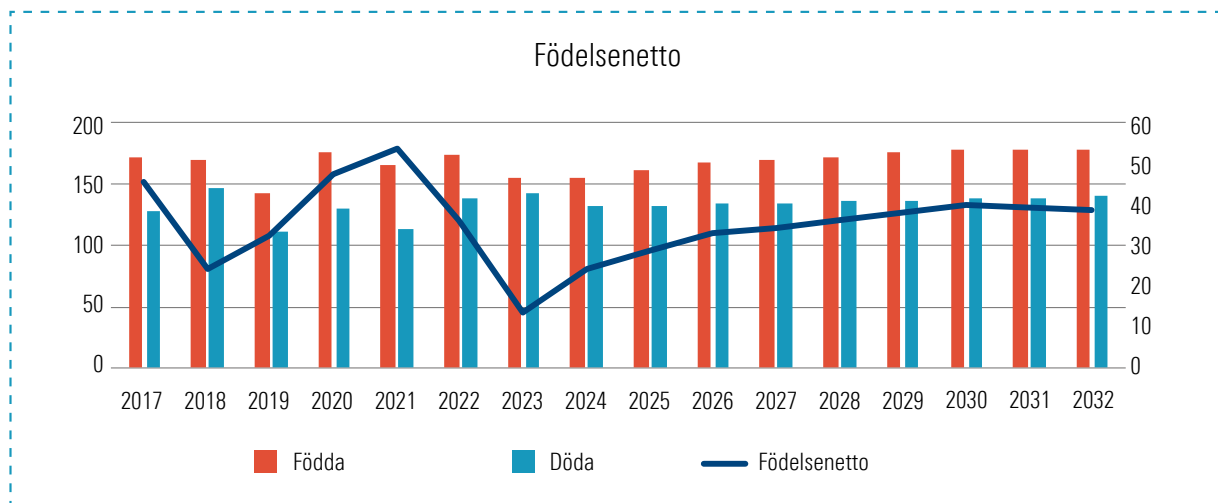
Trenden med att det är fler som flyttar in i kommunen än som flyttar från kommunen antas fortgå under prognosperioden, dock med undantag för år 2023.

Flyttnettot är positivt för både män och kvinnor under samtliga år förutom 2023 då flyttnettot är negativt för båda könen. Diagrammet visar även att flyttnettot antas vara lägre de kommande åren jämfört med hur de senaste åren sett ut. Skillnaden mellan antalet som flyttar in och som flyttar från kommunen antas alltså vara mindre. Det kan förklaras av att kommunens nybyggnationsplaner inte är inkluderade i prognosen.

## Födelsenetto

Diagrammet nedan visar utfallet av antal födda och döda de senaste åren samt en prognostisering av det förväntade antalet födda och döda under perioden 2023–2032. Födelsenettet som redovisas i diagrammet

är, likt flyttnettot, differensen mellan antalet födda och döda. Är födelsenettet positivt är det fler personer som har fötts än dött under året, vilket påverkar befolkningsutvecklingen positivt.



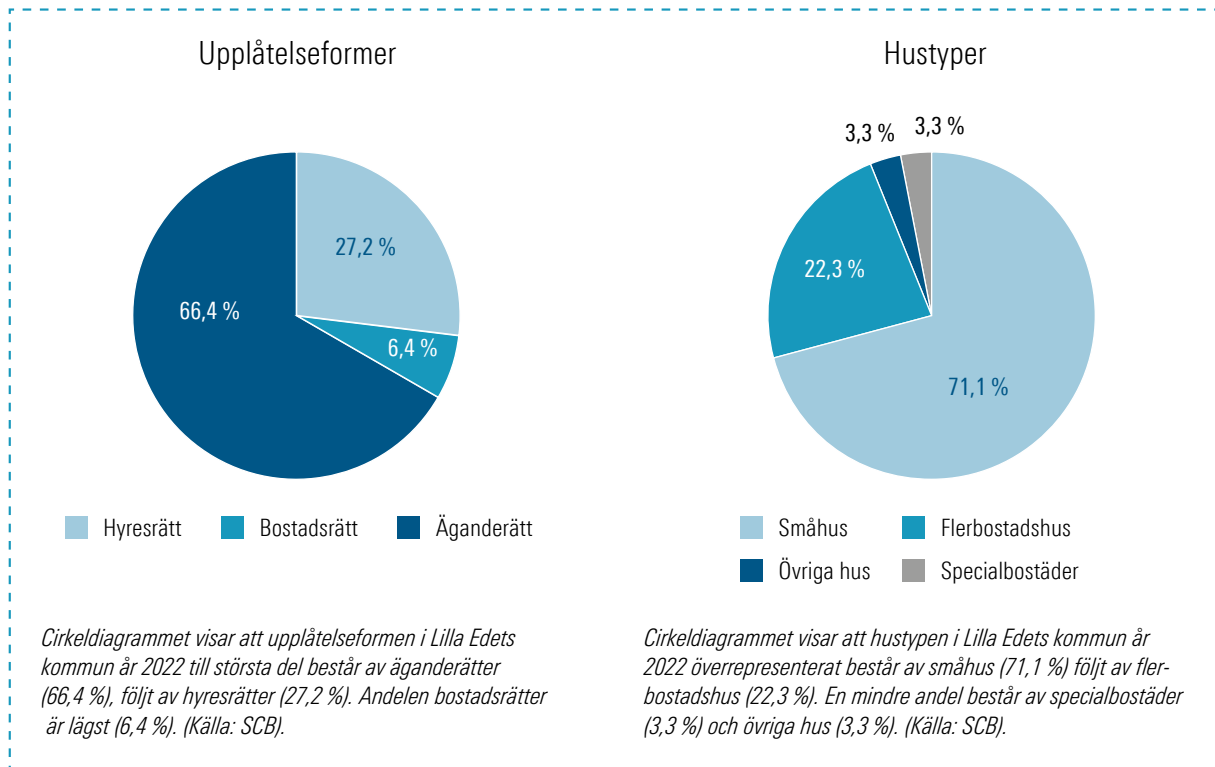
Diagrammet visar faktiskt och förväntat antal födda och döda samt födelsenetto för Lilla Edets kommun under åren 2017–2032. (Källa: Kommunens Befolkningsprognos 2023–2032 genom SCB).

Diagrammet visar att födelsenettet har varit positivt de senaste åren och att det även antas vara det under prognosperioden. Högst födelsenetto var det år 2021, då 165 barn föddes och 112 personer dog. 2023 antas

födelsenettet vara det lägsta på flera år vilket antas bero på att antalet födda barn är lägre än vanligt och antalet avlidna är något högre än vanligt.

## 6. Bostäder och hushåll

### Bostadsbestånd



#### Definition av upplåtelseformer (SCB)

##### Äganderätt

Äganderätt avser bostäder som ägs av en privatperson eller dödsbo. De som är folkbokförda på bostaden är inte nödvändigtvis ägare till bostaden.

##### Bostadsrätt

Bostadsrätt avser bostäder som ägs av bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar. Bostadsrätt innehåller även personer som hyr sin lägenhet av bostadsrättsförening eller hyr av bostadsrättsinnehavaren.

##### Hyresrätt

Hyresrätt avser för flerbostadshus lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar.

#### Definition av hustyper (SCB)

##### Småhus

Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

##### Flerbostadshus

Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus

##### Övriga hus

Övriga hus avser byggnader som huvudsakligen inte är avsedda för bostadsändamål, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

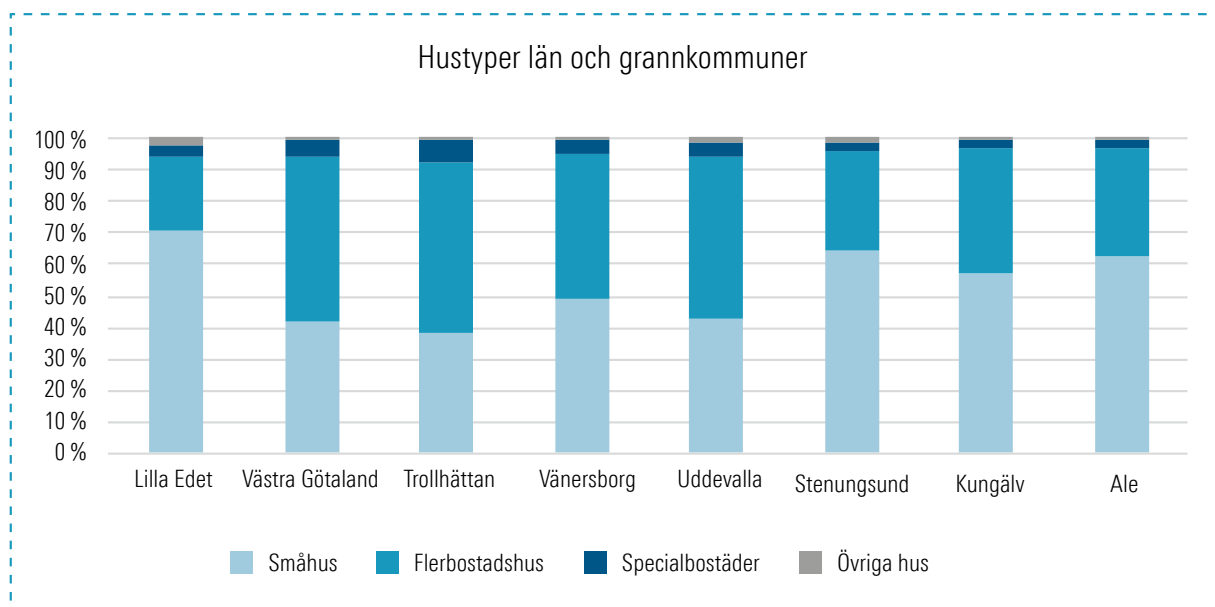
##### Specialbostäder

Specialbostäder är bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

I Lilla Edets kommun fanns det år 2022 totalt 6 471 bostadslägenheter. Med bostadslägenhet avser Statistiska centralbyrån en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras således som lägenheter.

Diagrammet nedan *Hustyper län och grannkommuner* visar att hustyper i Lilla Edets kommun år 2022

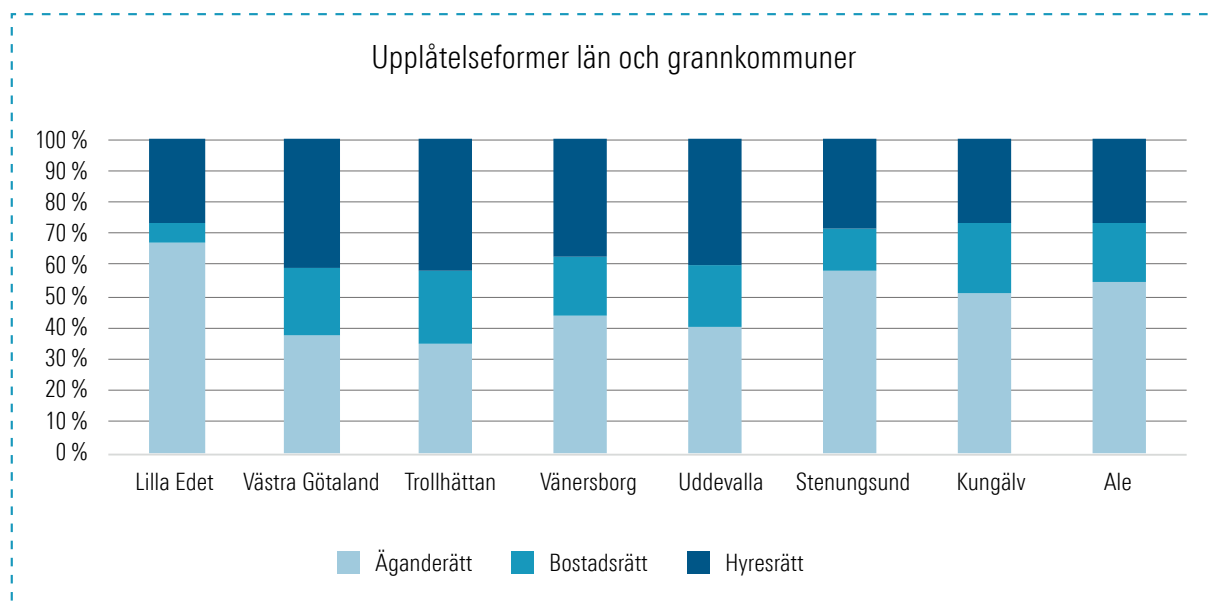
överrepresenterat består av småhus (ca 71 %) följt av flerbostadshus (ca 22 %). Det kan jämföras med Västra Götalands län där den största andelen hustyper är flerbostadshus (ca 52 %), följt av småhus (ca 42 %). Lilla Edets kommun har således en betydligt högre andel småhus och en mindre andel flerbostadshus i jämförelse med länet i stort. I jämförelse med samtliga grannkommuner har Lilla Edets kommun högst andel småhus och lägst andel flerbostadshus.



Diagrammet visar andelen hustyper år 2022 för Lilla Edets kommun, Västra Götalands län och grannkommuner (Källa: SCB).

Diagrammet *Upplåtelseformer län och grannkommuner* visar att upplåtelseformen i Lilla Edets kommun år 2022 till största del består av äganderätter (ca 66 %), följt av hyresrätter (ca 27 %). Andelen bostadsrätter är lägst (ca 6 %). Det kan jämföras med Västra Götalands län där andelen hyresrätter är (ca 41 %), följt av äganderätter (ca 38 %) och slutligen av bostadsrätter ca (21 %). I Västra Götalands län är det en mer balanserad uppdelning av upplåtelseformer än vad det

är i Lilla Edets kommun. I jämförelse med samtliga grannkommuner, har Lilla Edets kommun högst andel äganderätter och lägst andel bostadsrätter. Andelen hyresrätter i kommunen ligger på en liknande nivå som i Stenungsunds kommun, Kungälv kommun och Ale kommun. Att ha en större variation av upplåtelseformer föredras, detta då det medför till större chanser att uppfylla behoven för fler invånare.



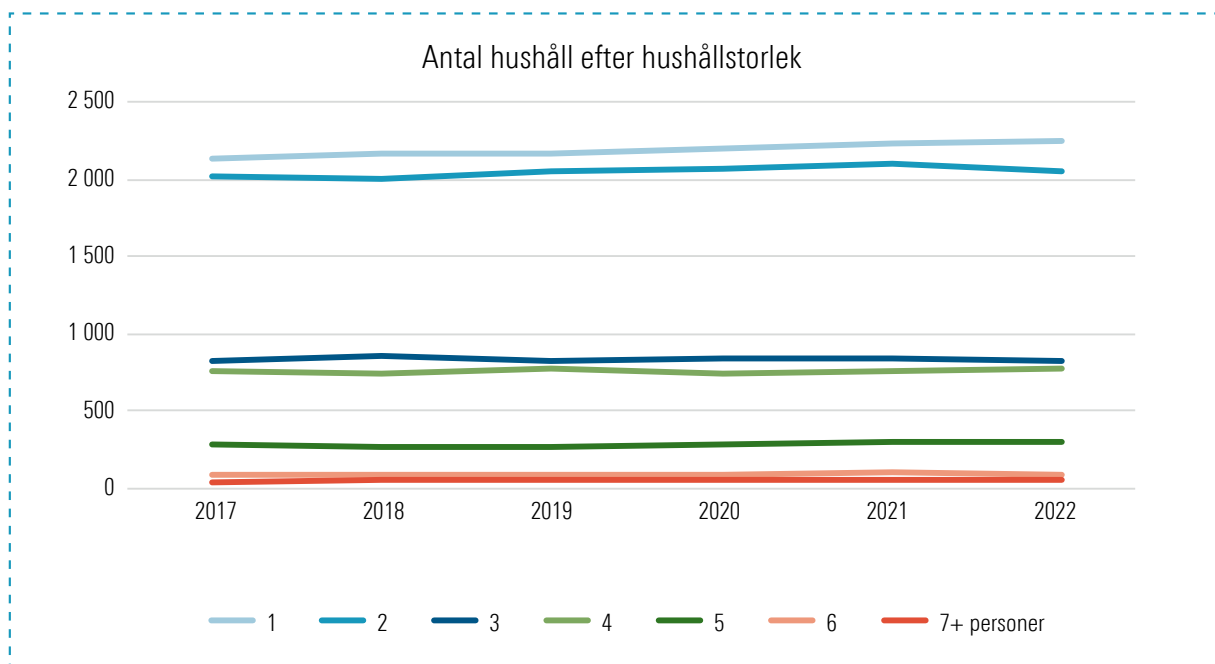
Diagrammet visar andelen upplåtelseformer år 2022 för Lilla Edets kommun, Västra Götalands län och grannkommunerna (Källa: SCB).

## Hushåll

I Lilla Edets kommun fanns det år 2022 totalt 6 342 hushåll. Den största andelen av hushållen är enpersonshushåll 35,5 % (2 250 hushåll) och tvåpersonshushåll 32,2 % (2 045 hushåll). Trepersonshushåll utgörs av 13 % (826 hushåll), fyrapersonshushåll av 12,2 % (774 hushåll) och fempersonshushåll av 4,7 % (300 hushåll). Minst andel utgörs av hushåll med sex personer 1,5 % (92 hushåll) och slutligen hushåll med fler än sju personer 0,9 % (55 hushåll).

I riket har enpersonshushåll sedan 1980 varit den vanligaste hushållstypen.<sup>18</sup>

Linjediagrammet nedan visar hur hushållstrukturen har sett ut i Lilla Edet kommun de senaste åren 2017–2022. Det går att utläsa utifrån linjediagrammet att hushållstrukturen i Lilla Edets kommun inte har förändrats avsevärt genom åren. Trenden pekar på att det under de senaste åren inte varit några större förändringar, vilket kan tyda på att det kommer vara en liknande utveckling i framtiden.



Diagrammet visar antal hushåll efter hushållstorlek mellan år 2017–2022 i Lilla Edets kommun. (Källa: SCB).

Antal hushåll efter hushållstyp	
Ensamstående utan barn	2 250
Ensamstående med barn 0-24 år	374
Ensamstående med barn 25 + år	81
Sammanboende utan barn	1 677
Sammanboende med barn 0-24 år	1 446
Sammanboende med barn 25 + år	121
Övriga hushåll utan barn	204
Övriga hushåll med barn 0–24 år	180
Övriga hushåll med barn 25 + år	9
<b>Totalt antal hushåll</b>	<b>6 342</b>

Tabellen visar antal hushåll efter hushållstyp år 2022 i Lilla Edets kommun. (Källa: SCB)

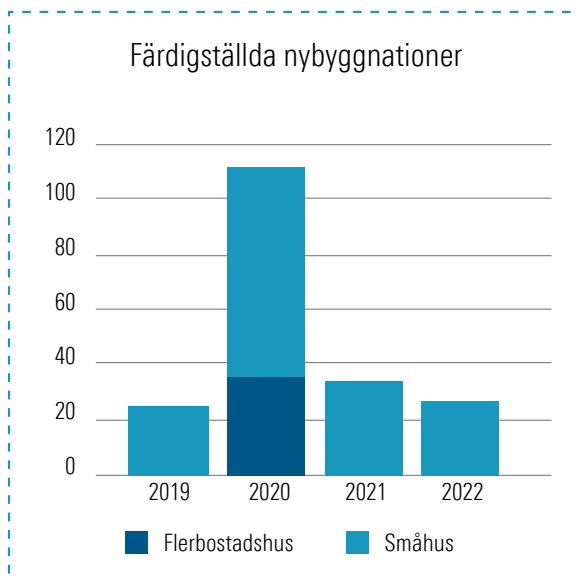
Hushållstyp visar på hushållets sammansättning, där variabeln delas in i hushållstyperna *ensamstående* (inklusive ensamboende), *sammanboende* och *övriga hushåll*, alla med eller utan barn (SCB). Tabellen till vänster över *Antal hushåll efter hushållstyp* visar att den vanligaste hushållstypen i Lilla Edets kommun är ensamstående utan barn, följt av sammanboende utan barn. Den minst vanliga hushållstypen utgörs av gruppen ensamstående med barn 25 + år och av gruppen övriga hushåll med barn 25 + år.

18 Boverket (2020). Hushållsammansättning

## Utbud på den lokala bostadsmarknaden

Byggnationen av bostäder i Lilla Edets kommun har haft en svagt ökande trend de senaste åren. Det är framför allt småhus som byggs, i huvudsak på Ström och landsbygden. Endast ett enstaka hyresrätter har tillkommit i det privata fastighetsbeståndet. Diagrammet nedan över *Färdigställda nybyggnationer* visar att det färdigställts flest nybyggnationer år 2020. Åren därefter visar på en nedåtgående trend, där det för varje år har färdigställts ett mindre antal bostäder.

Fram till 2023 ökade antalet beviljade förhandsbesked utanför detaljplanelagt område. Utvecklingen beror sannolikt på ett underskott av planlagda tomter samt relativt låga markpriser. Ungefär 21 % av de förhandsbesked och bygglov som beviljats är inom områden som i översiktsplanen är utpekade som samhällsområden eller möjliga samhällsområden. De ligger i direkt närhet till befintliga tätorter och ofta i anslutning till eller i närheten av detaljplanelagt områden. Enligt översiktsplanen ska byggnation inom sådana områden föregås av detaljplanering. Framtagande av detaljplaner gör att kommunen kan kontrollera byggnation i anslutning till tätorterna och därmed ta ett helhetsgrepp om teknisk infrastruktur och offentlig service i anslutning till bostäderna. Kommunens nya översiktsplan ska ange hur kommunen framöver önskar växa.

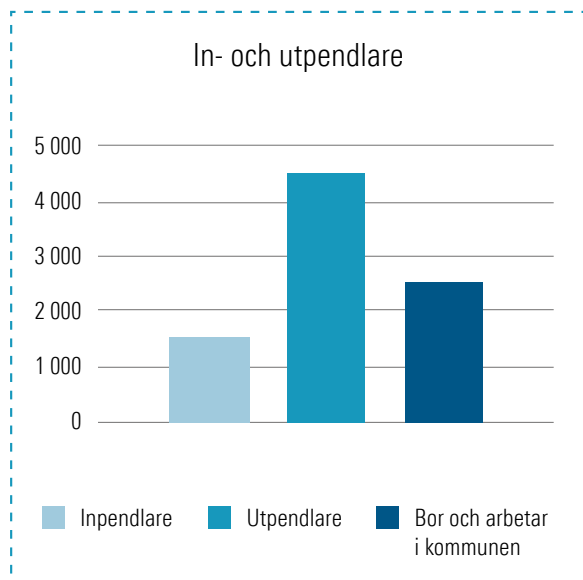


Diagrammet visar antalet färdigställda nybyggnationer efter hustyp i Lilla Edets kommun under åren 2019–2022 (Källa: Lilla Edets kommun).

## Bostäder i stationsnära lägen och pendlingsmöjligheter

Sveriges Kommuner och Landsting definierar Lilla Edets kommun som en pendlingskommun då minst 40 % av nattbefolkningen pendlar till arbetet i en större stad.<sup>19</sup> Det innebär att antalet som pendlar ut ur kommunen för att arbeta är fler än de som både bor och arbetar i kommunen. Stapeldiagrammet nedan över *In- och utpendlare* visar att antalet inpendlare år 2021 var 1 642 personer, medan antalet utpendlare var 4 581 personer. Boende och arbetande i kommunen år 2021 utgjordes av 2 584 personer.<sup>20</sup> Pendlingsrörelserna sker söderut längs med Göta älvdalen mot Göteborg, men även norrut mot Trollhättan.

Sedan dubbelspåret och den nya motorvägen mellan Trollhättan och Göteborg har Lilla Edets kommun ökat sin pendling med över 30 %.<sup>21</sup> Ur ett hållbarhetsperspektiv är byggnation av bostäder i ett stationsnära område bra eftersom det kan leda till att fler väljer att resa kollektivt i stället för att åka bil. Det finns goda förutsättningar att möta en befolkningstillväxt på ett hållbart sätt genom att planera för bostäder i stationsnära lägen eller i anslutning till befintlig kollektivtrafik. Tillgänglighet kan också betraktas som viktigt i fråga om bostäders attraktivitet.



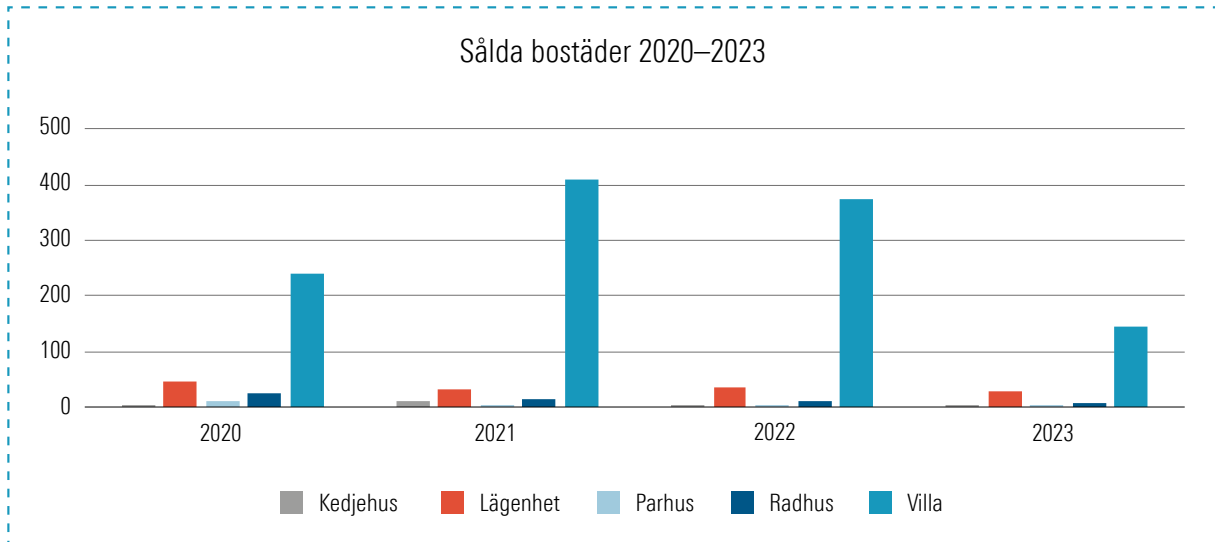
Diagrammet visar antalet in- och utpendlare år 2021 i Lilla Edets kommun (Källa: SCB).

19 Sveriges Kommuner och Landsting (2017). Kommungruppsindelningen- definitioner  
20 Statistiska Centralbyrån (2021). Antal pendlare per län och kommun, 2021  
21 Västra Götalandsregionen (2023). Pendling och lokala arbetsmarknader i Västsverige

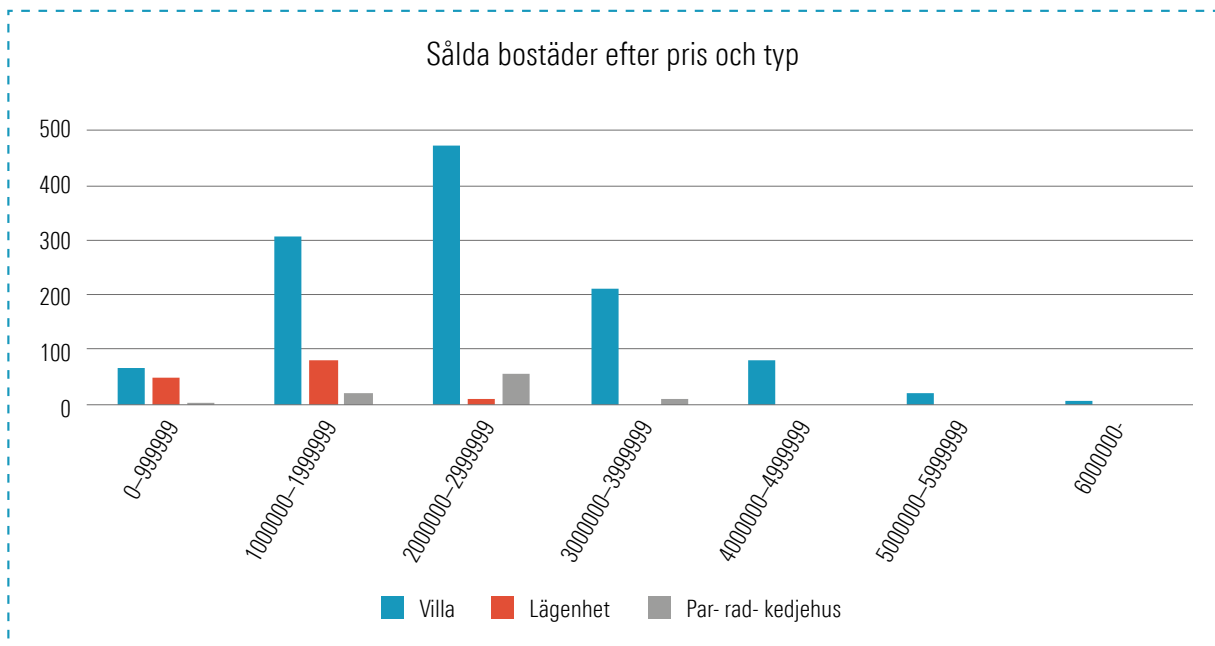
## Bostadspriser

Mellan 2020 och 2023 såldes 1 395 bostäder i kommunen, varav 44 bostäder var nyproduktion. Diagrammet nedan visar att antalet sålda bostäder minskat under 2023. Totalt är cirka 84 % av samt-

liga sålda bostäder villor. Som illustrerats nedan är det tydligt hur dominerande villamarknaden är sett till sålda bostäder. Totalt sett är majoriteten av sålda bostäder prismässigt under tre miljoner kronor mellan år 2020 och 2023.



Diagrammet visar antalet sålda bostäder i Lilla Edets kommun mellan åren 2020-2023. (Källa: Diagram bearbetad av Tyréns AB med data hämtad från BooliPro)

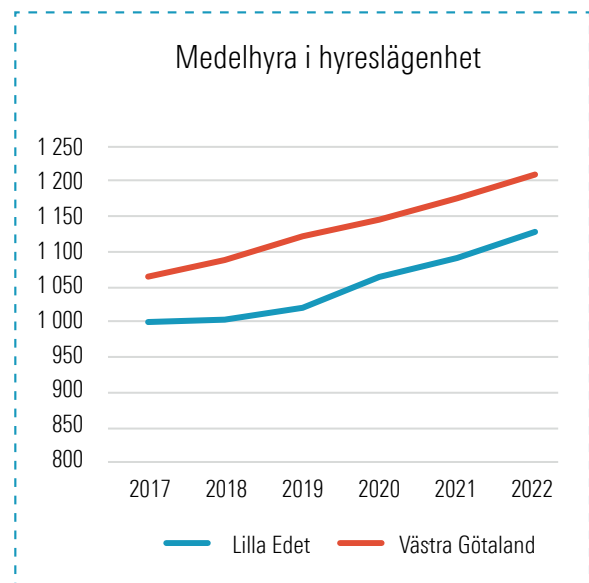


Diagrammet visar antalet sålda bostäder i Lilla Edets kommun efter pris och typ. (Källa: Diagram bearbetad av Tyréns AB med data hämtad från BooliPro).

## Medelhyra i hyreslägenheter

Diagrammet till höger visar medelhyran i hyreslägenheter som är baserad på en årshyra per kvadratmeter, och visar för de senaste åren en ökning både för Lilla Edets kommun och Västra Götalands län. Nivån för Lilla Edets kommun ligger dock lägre än vad den gör för Västra Götalands län. Den högsta ökningen för Lilla Edets kommun var mellan år 2019 och 2020.

Kommunens fastighetsbolag AB EdetHus instiftade under 2017 en egen bostadskö för hyresgäster och i februari år 2024 står 770 personer i kö. Alla hyresgäster som har tecknat hyresavtal med AB EdetHus efter december 2022, är automatiskt med i bostadskön. Alla som har ett hyreskontrakt hos AB EdetHus får tillgodoräkna sin boendetid som kötid, men är dock inte inlagda i kön om de inte aktivt själva har ställt sig i kön. Externa sökande behöver aktivt logga in en gång om året för att behålla sin köplats. AB EdetHus har noterat att den generella hyresnivån för hyreshus och industrilokaler är låg i Lilla Edets kommun i jämförelse med närliggande kommuner.



Diagrammet visar medelhyra i hyreslägenhet baserat på årshyra per kvadratmeter i Lilla Edets kommun och Västra Götalands län mellan år 2017–2022. (Källa: SCB).

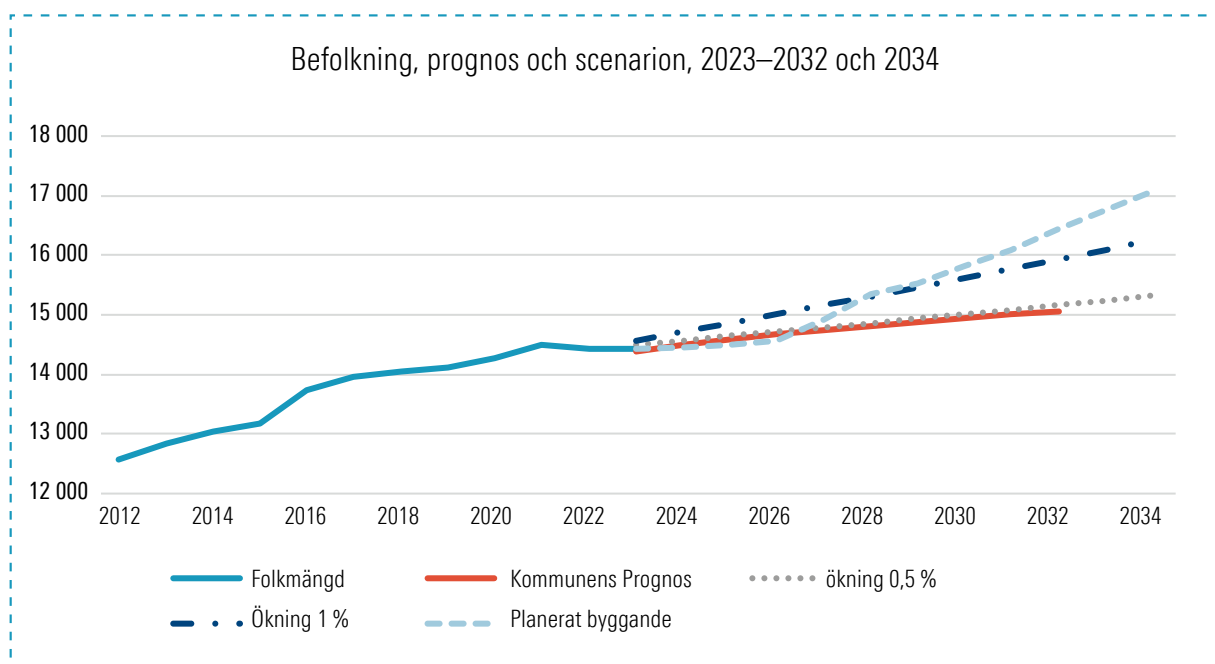
Foto: AB EdetHus



## 7. Prognos och scenario över framtida befolkningstillväxt och bostadsbehov

För att Lilla Edets kommun ska växa, krävs ett aktivt bostadsbyggande. Det finns alltid en osäkerhet kring framtiden, men med hjälp av prognoser och scenarier går det att få en bild av hur kommunen kan komma att utvecklas. På vilket sätt som Lilla Edets kommun kommer att växa de kommande åren är dock beroende av många olika faktorer. Som ett komplement till den trendbaserade befolkningsprognosen *Befolkningsprognos 2023–2032* över Lilla Edets kommun har olika scenarion tagits fram för att visa på möjliga utfall. Att visa på olika scenarion är ett viktigt underlag för att kunna säkerställa kommunal service, detta för att på ett hållbart sätt kunna möta en ökad tillväxt.

Nedan presenteras scenariot som bygger på en jämn procentuell ökning med 0,5 %, respektive 1 % årlig befolkningstillväxt, samt ett scenario som bygger på kommunens planerade bostadsbyggande. I det sistnämnda har ett historiskt inflyttande i nybyggda bostäder i Sverige använts för att uppskatta en framtida befolkning. Uppgifterna är fördelade på flerbostadshus och småhus. Underlaget för kommunens planerade bostadsbyggande går att se i *Tabell över planerad bostadsbyggnation, på sida 35*.



Diagrammet visar kommunens trendbaserade befolkningsprognos 2023–2032, procentuell befolkningsutveckling på 0,5 % och 1 % samt på kommunens planerade bostadsbyggande fram till år 2034 (Källa: Diagrammet har bearbetats av Tyréns AB).

Scenarierna har en längre tidshorisont än befolkningsprognosen som sträcker sig till 2032. Utblicken som bygger på planerat byggande ska ses om en skattning av befolkningen om allt som planeras faktiskt byggs, vilket inte brukar vara fallet historiskt sett. Detta då bland annat planarbetet är en osäker process. Sveriges kommuner och regioner menar att antalet ej utnyttjade byggrätter är stort i planer som vunnit laga kraft.<sup>22</sup>

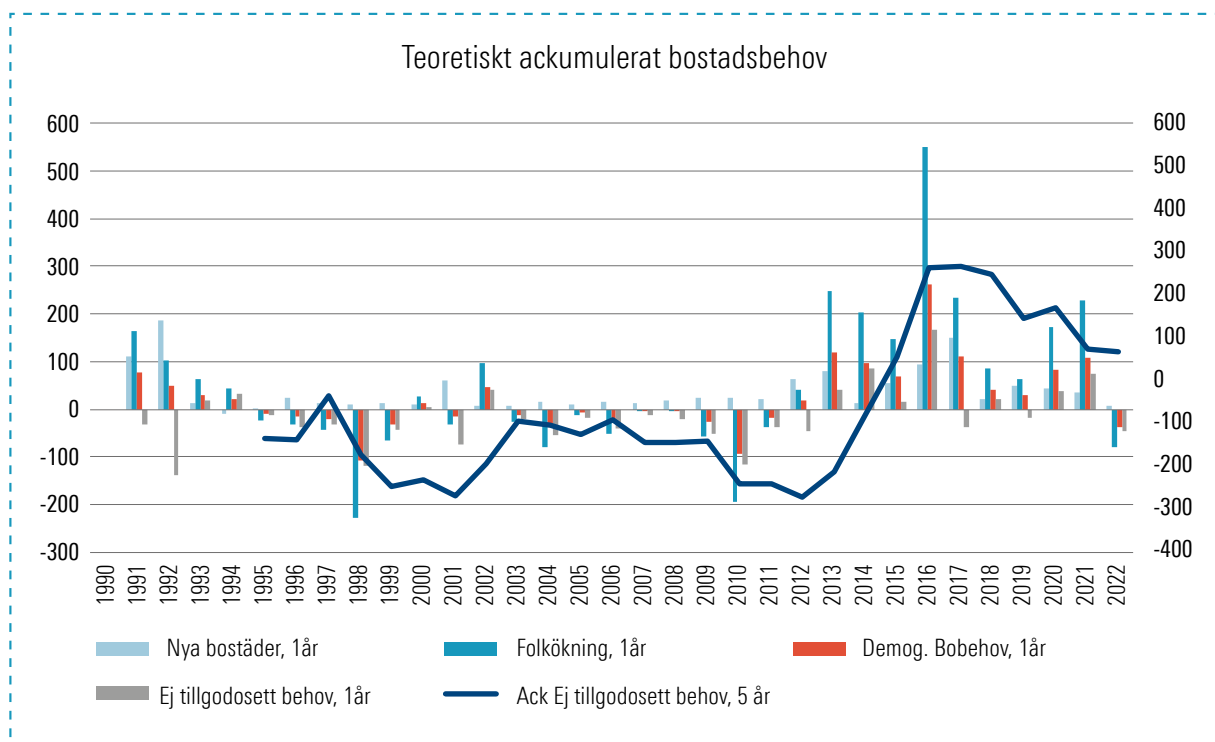
Skillnaden mellan de olika scenarierna för kommunens utveckling är stor, men det kan ses mot bakgrund av de senaste tio åren. Den perioden har innehållit en kraftig befolkningstillväxt, till skillnad från det nuvarande läget med ett historiskt lågt bostadsbyggande och en svagare befolkningstillväxt. I nästkommande avsnitt presenteras graferna i diagrammet *Befolkning, prognos och scenarion 2023–2032* och 2034 i förhållande till uppskattat bostadsbehov.

22 Sveriges Kommuner och Regioner (2023). Öppna jämförelser inom detaljplaneområdet 2022

## Bostadsbehov

Ett övergripande sätt att se till en kommuns bostadsbehov är att analysera relationen mellan befolkningsökning och det historiska bostadsbyggandet. Vad som är viktigt att understryka i sammanhanget är dock att en sådan typ av jämförelse aldrig kan bli helt perfekt.

Detta då det till stor del är omöjligt att visa på en punkt där det råder balans mellan antalet bostäder och invånare. Det som därför har gjorts är att se till den ackumulerade förändringen för att visa på underliggande behov.



Diagrammet visar årsvisa förändring av bostadsbestånd och befolkning samt årligt demografiskt bostadsbehov (Källa: diagram bearbetat av Tyréns AB med data från SCB).

Diagrammet ovan visar en årsvis förändring av bostäder och befolkning. Utifrån det har ett årligt demografiskt behov av nya bostäder beräknats samt hur det förhåller sig till antalet nybyggda bostäder. Varje ny bostad antas ge 2,1 invånare i en bostad. Det bygger på en historisk inflyttning i nybyggda bostäder. Linjen i diagrammet visar ett rullande ackumulerat behov sett till de senaste fem åren. Diagrammet visar att bara sett till befolkning och bostadsbyggandet är det först runt 2014 som kommunen får ett bestående behov av bostäder som inte riktigt hanteras. Det syns även i diagrammets röda staplar som visar den årliga befolkningsförändringen, där den genomsnittliga ökningen åren 2013 till 2017 var över 270 personer per år. Det är en befolkningstillväxt på över 2 %

per år, vilket är en stark tillväxt över en femårsperiod. För 2022 går det att se att befolkningstillväxten är negativ vilket påverkar bostadsbehovet. Det ackumulerade behovet för år 2022 är cirka 70 bostäder. Vad som är viktigt att poängtera i sammanhanget är att diagrammet är teoretiskt och tar därmed inte in olika demografiska och geografiska aspekter av bostadsmarknaden. Det teoretiska i sammanhanget innebär att diagrammet grundar sig på mycket grov data, som inte bygger på hushållskvoter eller åldersfördelning. Sammanfattningsvis pekar statistiken på att det finns ett underliggande underskott av bostäder i Lilla Edet. Det i sin tur är en av anledningarna till att kommunen genom Boverkets bostadsmarknadsenkät har rapporterat in ett underskott på bostäder för alla delar av kommunen.

Genom att använda kommunens *Befolkningsprognos 2023–2032* kan samma metod användas för att se hur många bostäder den prognostiserade befolkningstillväxten skapar behov för. Det skulle i så fall vara cirka 305 bostäder till 2032.

De andra graferna som redovisades i diagrammet *Befolkning, prognos och scenarion 2023–2032 och 2034, på sida 22* visar olika befolkningsökningar och därmed också på olika bostadsbehov. Scenariot som visar en årlig befolkningstillväxt på 1 % skapar ett behov på cirka 720 bostäder till 2032. Lilla Edets kommun bedömer att 1 % årlig befolkningstillväxt är den mest rimliga utvecklingen. Det är även en målsättning för kommunen att ha 1 % årlig befolkningstillväxt. Detta då kommunen bedömer att det planerade bostadsbyggandet har en kapacitet att möta en sådan

befolkningstillväxt. Byggandet har tidigare år bland annat begränsats av VA-kapaciteten. Kommunen ser därför att ett ökat byggande också kommer att kunna möjliggöra för en ökad befolkningstillväxt.

Det kan ställas i relation mot kommunens planerade bostadsbyggande. Fram till 2032, så långt som befolkningsprognosen sträcker sig, finns byggplaner för 857 bostäder. Istället kan bostäder räknas om till framtida inflyttning. I sammanställningen har byggår och hustyp beaktats i relation till den årliga befolkningsökningen. Det ger en varierad befolkningstillväxt kopplat till vilka år det färdigställs mer bostäder, men sett över hela perioden fram till år 2031 motsvarar det en genomsnittlig tillväxt på 1,3 %. Det är en utveckling som är i linje med hur kommunen har växt de senaste tio åren.



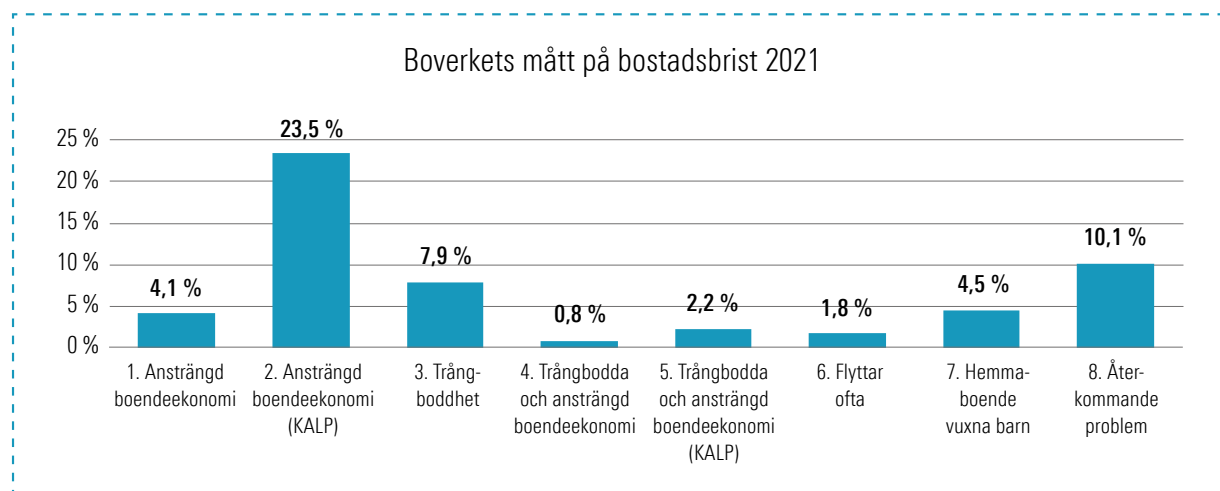
## 8. Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala marknaden

Sedan ändringen i lagen om kommunernas bostadsförsörjning trädde i kraft 1 oktober 2022, har Boverket tillhandhållit underlag för att underlätta arbetet med att planera och åtgärda kommunernas bostadsbrist. Det statistiska underlaget ska ligga till grund för kommunernas analys av bostadsmarknaden.<sup>23</sup> Vid den senaste uppdateringen i juni 2023 av uppgifterna hos Boverket, uppdaterades alla uppgifter med data för år 2021. Dessutom tillfördes en ny geografisk nivå, där det numera går att se skillnader inom delområden i kommunen, i form av *Regional statistisk nivå* (RegSO nivå).<sup>24</sup> Se *Bilaga 1* för beskrivning av måtten i Boverkets underlag på bedömning av bostadsbrist.

på aspekter kopplade till ekonomi, trångboddhet, frekventa flyttar och svårigheter för unga att flytta hemifrån.<sup>25</sup> Sett till Boverkets åtta mått, kan samtliga jämföras med år 2014. Det är främst de mått som är kopplade till ekonomi som har förbättrats sedan 2014. Andelen hushåll som har en ansträngd boendeekonomi har minskat, vad gäller både mått 1 och mått 2. Övriga förändringar är små. De senaste uppgifterna speglar 2021 och det är först under 2023 som hushållens ekonomi och boendekostnader har blivit en fråga som har aktualiserats allt mer. Inflation och höjda räntor påverkar KALP-beräkningen och det troliga är att fler hushåll idag hamnar i den kategorin än som var fallet år 2021.

### Bostadsbrist

Boverkets mått beskriver olika utmaningar för den kommunala bostadsförsörjningen. Måtten bygger

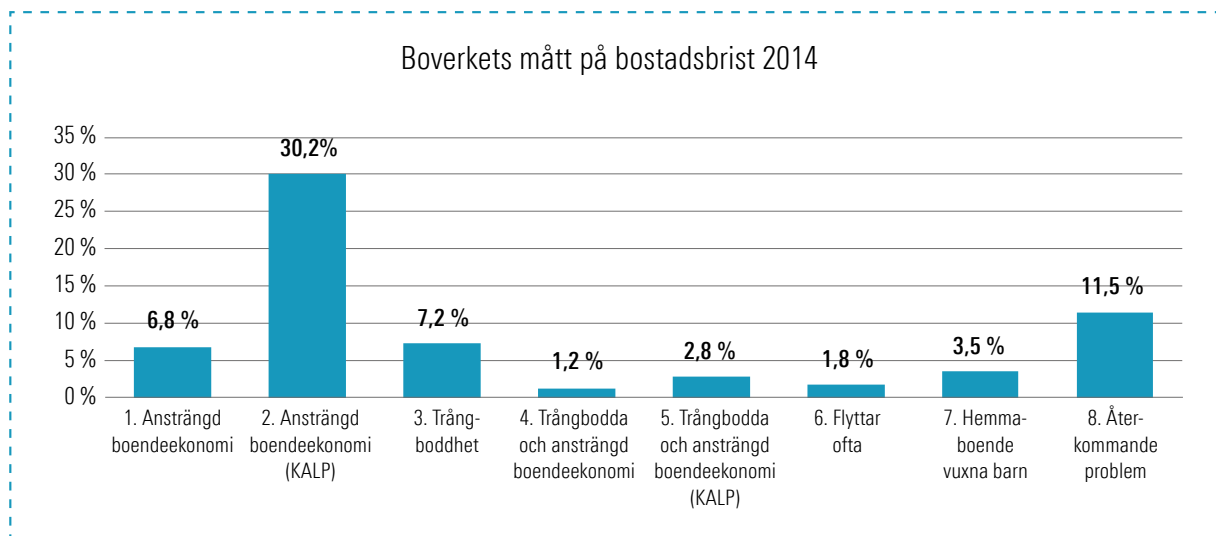


Diagrammet visar en översikt av Boverkets mått på bostadsbrist i Lilla Edets kommun år 2021. (Källa: Boverket).

<sup>23</sup> Boverket (2022). Bostadsbehov som inte tillgodoses på marknadens villkor

<sup>24</sup> Boverket (2023). Öppna data- Bedömning av bostadsbrist

<sup>25</sup> Boverket (2023). Mått på bostadsbrist



Diagrammet visar en översikt av Boverkets mått på bostadsbrist i Lilla Edets kommun år 2014. (Källa: Boverket)

Boverkets mått på bostadsbrist (2021)	Västra Götaland	Lilla Edet	Trollhättan	Vänersborg	Uddevalla	Stenungsund	Kungälv	Ale
1. Ansträngd boendeekonomi	4 %	4,1 %	5,7 %	4,3 %	4,6 %	3,0 %	2,8 %	2,7 %
2. Ansträngd boendeekonomi (KALP)	24,3 %	23,5 %	27,2 %	26,4 %	26,0 %	18,7 %	18,3 %	18,5 %
3. Trångboddhet	6,4 %	7,9 %	9,6 %	7,9 %	9,1 %	6,1 %	6,8 %	8,3 %
4. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	0,7 %	0,8 %	1,8 %	1,3 %	1,4 %	0,5 %	0,4 %	0,6 %
5. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (KALP)	2,1 %	2,2 %	4,1 %	3,2 %	3,6 %	1,4 %	1,3 %	2,0 %
6. Flyttar ofta	1,4 %	1,8 %	1,8 %	1,6 %	1,9 %	1,3 %	1,2 %	1,4 %
7. Hemmaboende vuxna barn	3,5 %	4,5 %	3,4 %	3,0 %	3,0 %	3,3 %	3,5 %	4,6 %
8. Återkommande problem	8,5 %	10,1 %	10,3 %	8,5 %	9,0 %	7,3 %	7,3 %	8,4 %

Tabellen visar Boverkets mått på bostadsbrist i Lilla Edets kommun i jämförelse med Västra Götalands län och grannkommunerna. (Källa: Boverket).

## Ansträngd boendeekonomi

Det första måttet *Ansträngd boendeekonomi*, definieras av att hushållet har en inkomst som inte är tillräcklig för att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen (Se Bilaga 1). Hushåll med ansträngd boendeekonomi är cirka 4 % både för Lilla Edets kommun och Västra Götalands län. I jämförelse med grannkommunerna,

har Stenungsunds kommun, Kungälv kommun och Ale kommun lägre procentuella värden, än Lilla Edets kommun.

Hushållets boendeutgift är schablonberäknad på en lägenhetshyra i den orten hushållet bor i, vilket gör att schablonen är träffsäker vad gäller boenden i en hyresrätt. I Lilla Edets kommun bor dock den största

andelen av hushållen i äganderätter. Det ägda boendet bedöms ofta vara ett billigt boende, men är endast tillgängligt för resursstarka hushåll som har råd med kontantinsats samt klarar bankernas kreditprövning. De som har kunnat bosätta sig i ett ägt boende, har både:

- klarat en banks kreditprövning och borde därför ha relativt goda marginaler, och
- förvärvat en bostad med generellt lägre boendekostnad än en genomsnittlig hyreslägenhet.

De hushåll som bor i ett ägt boende men samtidigt har ekonomiska svårigheter, kan sälja sitt boende. Det ger dock inte alltid lägre boendekostnader. En del grupper, exempelvis äldre som bor i småhus som under en längre tid varit avbetalat, bor troligtvis så billigt som det är möjligt. Gruppens kvarboende brukar betraktas skapa en inlåsningseffekt på bostadsmarknaden. Att skapa incitament för att flytta från ett billigt och stort boende som personer bott i länge, kan vara svårt. Olika typer av trygghetsboenden kan lösa upp delar av problematiken, men är samtidigt ofta relativt dyra bostäder.

## Trångboddhet

Det tredje måttet *Trångboddhet* visar att 7,9 % av hushållen är trångbodda i Lilla Edets kommun, vilket är högre än i Västra Götalands län där 6,4 % av hushållen är trångbodda. I jämförelse med grannkommunerna har Kungälv kommun och Stenungssunds kommun lägre procentuella värden. Boverket definierar att ett hushåll är trångbott om det inte har ett sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn under 12 år kan dela på sovrum. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används i stället boendeyta per person. Om ett hushåll har mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott enligt Boverket (Se Bilaga 1).

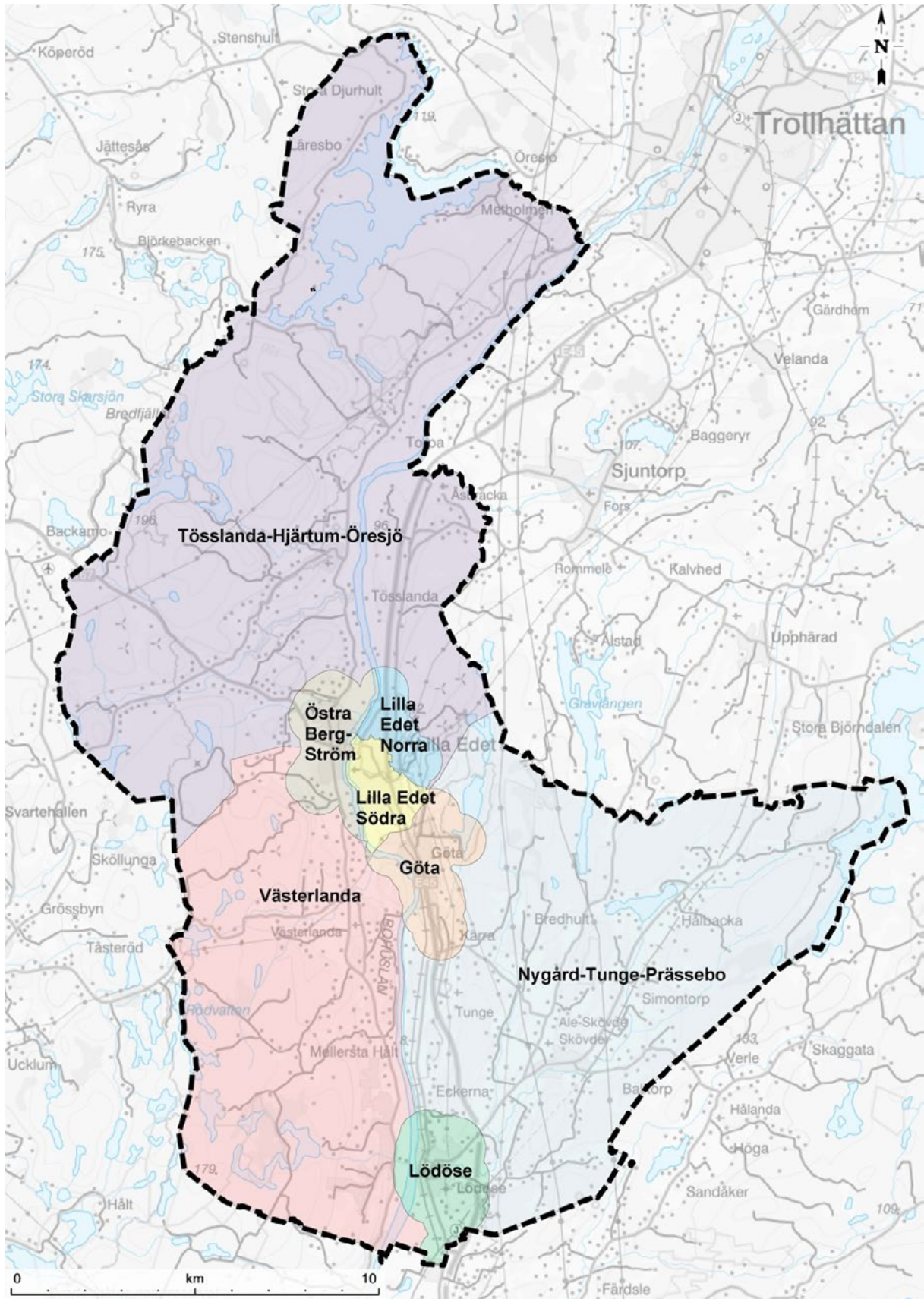
Då trångboddhet i småhus har räknats efter boendeyta per person, kan hushåll i småhus i vissa fall lättare klassas som trångbodda. I Lilla Edets kommun är den största andelen hustyper småhus. Det blir på så sätt svårt att avgöra om de hushåll som betraktas vara trångbodda och bor i småhus, upplever att de är trångbodda.

Boverket understryker att trångboddhet oftast är associerat med ekonomiska svårigheter, men att det också kan vara självvalt.<sup>26</sup> I sammanhanget kan det därför vara viktigt att ta hänsyn till den självvalda trångboddheten, där en del hushåll har valt att bosätta sig trängre än vad gränsvärdena föreskriver. Om så är fallet bör dessa hushåll inte betraktas bo i ej godtagbara boenden. Därför är det viktigt att undersöka om de hushåll som önskar, men idag inte bor godtagbart, skulle kunna få tillgång till ett godtagbart boende. Ett övergripande sätt att göra det med de underlag som Boverket tillhandahåller, är att se till den grupp som har ekonomiska medel att kunna förändra sin boendesituation. Dessa kan betraktas befinna sig i en bättre situation än de som inte har de förutsättningarna. Bland Boverkets indikatorer är det Ansträngd boendeekonomi (KALP) som bäst speglar möjligheterna att förändra sin boendesituation. En sådan analys av Boverkets uppgifter visar att antalet hushåll som behöver beaktas särskilt och som troligen har ett ej godtagbart boende år 2021, är 196 hushåll. Den siffran ska jämföras med de 1 488 hushåll som har en ansträngd boendeekonomi (KALP) i Boverkets underlag.

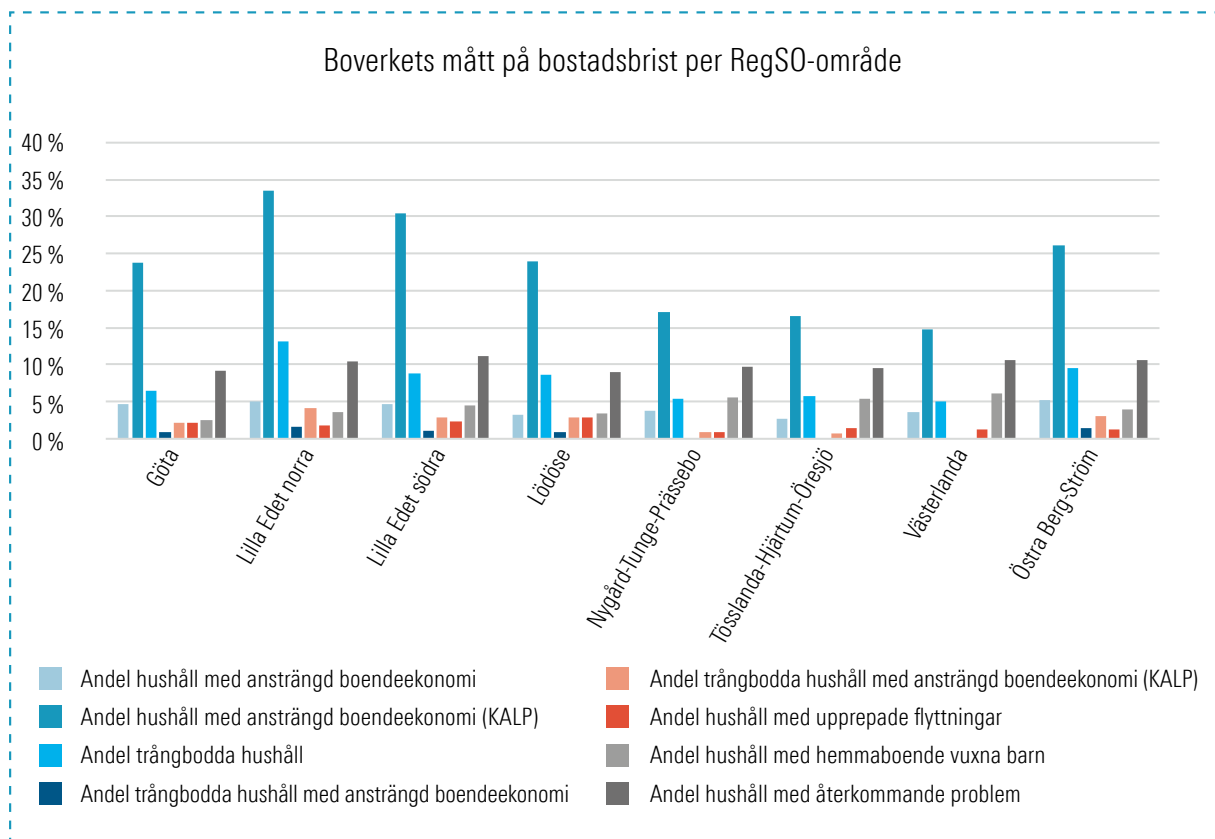
Som tidigare redogjorts för så finns det en stor andel småhus och äganderätter i Lilla Edets kommun. Av de grupper som har en utmanande bostadssituation är det troligtvis få som kan efterfråga en fristående bostad som en villa. Det skulle möjligtvis kunna vara en trångbodd barnfamilj som har ekonomi att köpa ett hus och flytta till en större bostad. I sin tur skulle det kunna sätta i gång en flyttkedja. Att det i slutändan ska gynna ett hushåll som inte bor på ett godtagbart sätt, är dock inte helt säkert.

I sammanhanget är det också viktigt att ta hänsyn till det nuvarande omvärldsläget, som bland annat medfört högre boendekostnader. Framtida statistisk över trångboddhet kan troligtvis komma att visa ännu högre siffror. AB EdetHus har exempelvis märkt av en generell trend gällande flyttkedjor där människor i dagsläget söker sig till mindre och billigare bostäder. Det kan därför tänkas vara fler hushåll i framtiden som av ekonomiska skäl kommer att behöva bo mindre, och således fler hushåll som framöver kommer att klassas som trångbodda.

## Bostadsbrist på delområdesnivå i Lilla Edets kommun



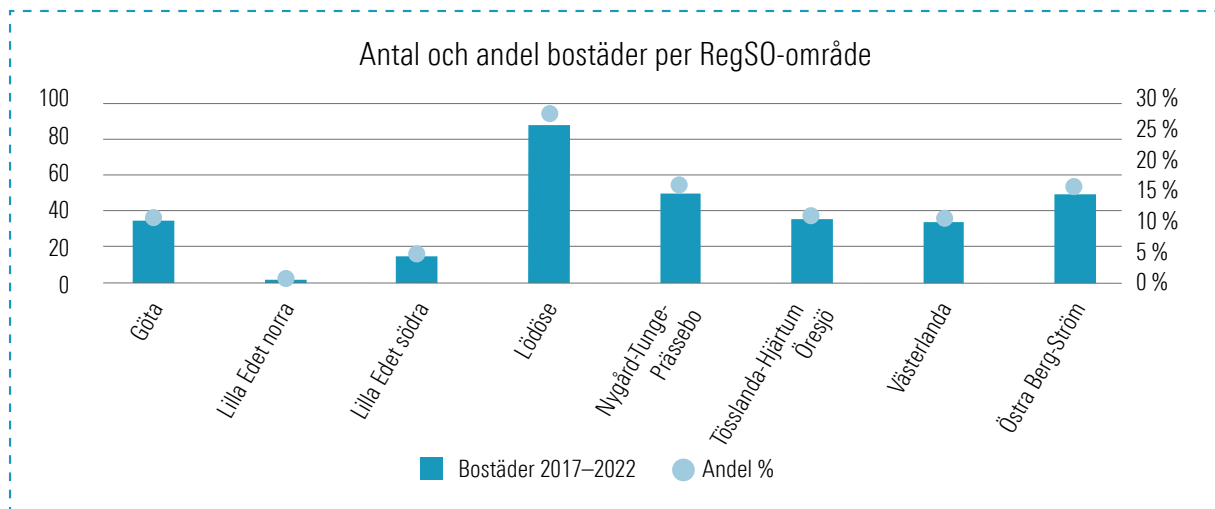
Kartan visar SCB:s regionala statistikområden (RegSO-område) över Lilla Edets kommun (Källa: Lilla Edets kommun).



Diagrammet visar Boverkets mått på bostadsbrist 2021 för respektive delområde per RegSO-område (Källa: data hämtad från Boverket).

Boverket har tagit fram statistik för bostadsbrist på delområdesnivå, Regional statistisk nivå (RegSO nivå). Sett till kommunernas olika delområden, kan det konstateras finnas en del skillnader kring hur stor utmaningen av bostadsbristen är. Andelen hushåll som har en ansträngd boendeekonomi (KALP) sett till att klara att efterfråga en ny bostad, är mer än dubbelt så stor i Lilla Edet Norra och Lilla Edet Södra, jämfört med

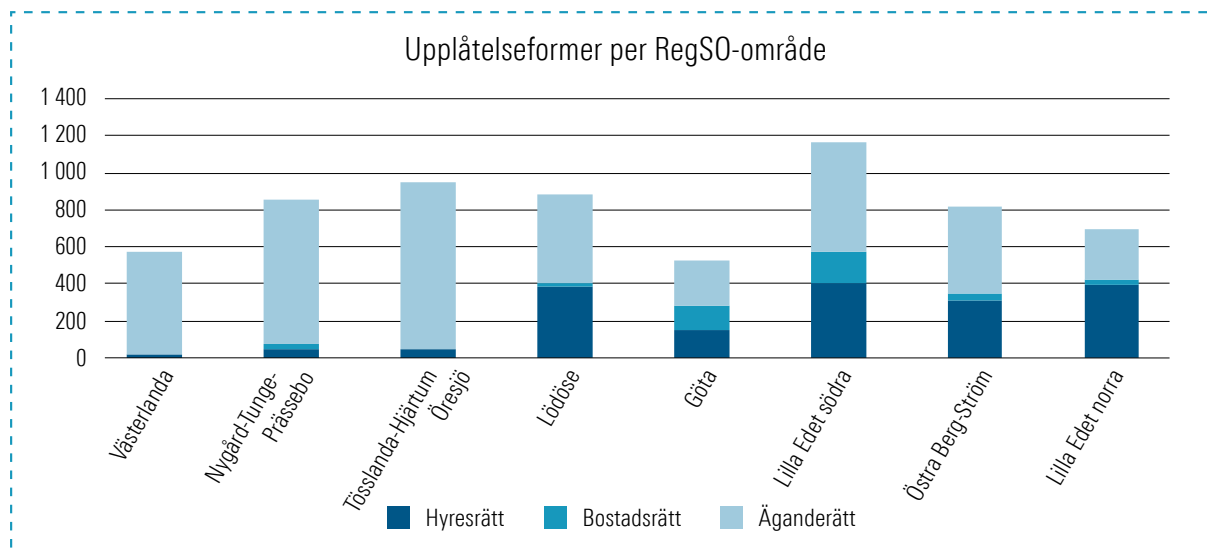
Västerlanda. Det går att jämföra med var i kommunen det har byggts bostäder de senaste fem åren. I områden där största andel har svårt att efterfråga ny bostad, har det tillkommit minst antal bostäder (Se diagram på sida 30 över Antal och Andel bostäder per RegSO-område). Det är även här som andelen hyresrätter är störst (Se diagram på sida 30 över Upplåtelseformer per RegSO-område).



Diagrammet visar antal och andel bostäder per RegSo-område (Källa: Diagram framtagen av Tyréns AB med statistik från SCB).

Totalt har det tillkommit 309 bostäder mellan 2017 och 2022, vilket är ungefär lika många som befolkningsprognosen beräknar behovet till för de kommande tio åren. Det är även i linje med hur Statistiska centralbyrån ser på befolkningstillväxten i landet i stort.

Ur ett bostadsförsörjningsperspektiv går det att konstatera att utmaningarna är som störst inom centralorten Lilla Edet. Det är även där det finns flest hyresrätter i kommunen.



Diagrammet visar upplåtelseformer per regionala statistikområden (RegSO-område) i Lilla Edets kommun år 2022. (Källa: SCB).

Kommunen har flera tätorter och en förhållandevis utspridd bebyggelse. Delområdena Västerlanda, Nygård-Tunge-Prässebo och Tösslanda-Hjärtum-Öresjö består nästan enbart av äganderätter. I delområdena Lödöse, Östra Berg-Ström och Lilla Edet Norra finns en fördelning av hyresrätter och äganderätter med ett mycket litet antal bostadsrätter. En större variation och blandning av upplåtelseformer finns främst i Göta,

men också i Lilla Edet södra. En större variation av upplåtelseformer inom varje tätort och delområde är en målsättning. En tänkbar anledning till den låga andelen bostadsrätter i kommunen är att konsumenter med önskemål om att äga den egna bostaden har ett stort utbud av äganderätter att efterfråga på marknaden. Det kan också bero på prisläge och målgrupp som efterfrågar den typen av boende.

## 9. Särskilda gruppers bostadsbehov

Kommunen har förutom ett generellt ansvar för bostadsförsörjningen även ett ansvar att ordna med bostäder för ett antal särskilda grupper.

### Socialtjänstlag

I 3 kap 2 § Socialtjänstlagen (2001:453) framgår att socialnämnden bland annat ska främja den enskildes rätt till bostad. Av 4 kap 1 § framgår att den som inte själv kan tillgodose sina behov har rätt till bistånd för både sin försörjning och för sin livsföring i övrigt. Av 5 kap framgår bland annat att barn och ungas uppväxt ska ske under trygga och goda förhållanden (1 §), att äldre människor ska få möjlighet att leva och bo självständigt (4 §) och få goda bostäder och vid behov stöd och hjälp i hemmet (5 §), samt att kommunen ska inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd (5 §). 5 kap fastslår även att kommunen ska inrätta bostäder med särskild service för människor med funktionshinder som har behov av det, och i övrigt medverka till att den enskilde får bo på ett sätt som är anpassat efter hans eller hennes behov av särskilt stöd (7 §).

Reglerna i socialtjänstlagen innebär dock att var och en i första hand är skyldig att försörja sig själv och sin familj inom ramen för sin förmåga. I detta ingår också ansvar för att ordna bostad. Det innebär att den som behöver bostad i första hand själv ska söka bostad via bostadsförmedling, bostadsföretag, andrahandsförmedlingar eller på annat sätt. Föräldrar har huvudansvaret för att säkerställa nödvändiga levnadsvillkor för sina barn och ansvarar för att barnens behov och rättigheter blir tillgodosedda.

### Hemlösa

Den längst gångna konsekvensen av att behovet av en bostad inte möts, är akut hemlöshet – exempelvis att en person tvingas sova utan tak över huvudet. Begreppet hemlöshet är dock vidare än så. Socialstyrelsen använder sig av fyra definitioner: akut hemlöshet (situation 1), institutionsvistelse och stödboende (situation 2), långsiktiga boendelösningar (situation 3) samt eget ordnat kortsiktigt boende (situation 4).<sup>27</sup>

Sektor socialtjänst arbetar med att uppmärksamma och stötta hushåll som riskerar att hamna i någon form av hemlöshet. Vid en stundande vräkning kontaktar kommunen hushållet för att erbjuda råd och stöd. Om ett hushåll utan framgång sökt bostad på alla sätt finns möjlighet att genom kommunens försorg få hyra en lägenhet i andra hand. Kommunen har avtal för lägenheter med både privata hyresvärdar och det kommunala bostadsbolaget AB Edethus. Under 2024 har kommunen, för ändamålet, förfogat över 31 lägenheter från privata hyresvärdar och 13 från AB Edethus.

Kommunen saknar i dagsläget information om exakt hur många invånare som faller in under kategorin ”eget ordnat kortsiktigt boende” (situation 4 ovan). Det är en svår fångad kategori eftersom individer i denna situation vanligtvis inte kommer i kontakt med sektor socialtjänst angående sin bostadssituation.

Sektor socialtjänst bedömer att social eller psykisk problematik allt som oftast är den bakomliggande orsaken till någon typ av hemlöshet bland invånarna. Det bedöms idag vara mycket ovanligt att hushåll söker sig

<sup>27</sup> Socialstyrelsen (2017). Hemlöshet 2017 – Omfattning och karaktär

till socialtjänsten enbart för att de saknar en ändamålsenlig bostadslösning. Hyresvärdar är enligt lag<sup>28</sup> skyldiga att informera kommunens socialtjänst vid stundande vräkning som beror på störningar i boendet eller sviktande betalningsförmåga. Kommunen saknar i dagsläget en mekanism för att synliggöra trångboddahushåll (hushåll i situation 4) som varken stör boendet eller har svårt att betala hyran.

Under 2024 har implementering av konceptet ”Bostad först” påbörjats. Metoden rekommenderas av Socialstyrelsen. ”Bostad först” är en strategi och metod för att hantera hemlöshet som fokuserar på att erbjuda permanent bostad som första åtgärd för hemlösa personer, i stället för att kräva att de först uppfyller andra krav eller behandlingsmål. ”Bostad först” har visat sig vara framgångsrik i många länder när det gäller att minska hemlöshet och förbättra livskvaliteten för de drabbade. Genom att erbjuda en stabil bostad som grund kan människor bättre hantera andra utmaningar i sina liv och arbeta mot långsiktiga lösningar för sina problem.

Sammanfattning av metoden ”Bostad först”:

- 1. Primär målsättning:** Den främsta målsättningen med Bostad först är att snabbt erbjuda permanent bostad till hemlösa människor utan att kräva att de först måste uppfylla andra villkor, som till exempel att avstå från missbruk eller söka behandling.
- 2. Skademinimering:** Metoden bygger på principen om att det är lättare för personer att lösa andra problem i sina liv, som missbruk och psykisk ohälsa, när de har en stabil bostad. Därför är skademinimering en viktig komponent, och stöd och behandling erbjuds i bostaden om det behövs.
- 3. Permanent bostad:** Den bostad som erbjuds är permanent, och det är upp till den enskilde hur länge de bor där. Detta skiljer sig från tillfälliga boenden och härbärgen som vanligtvis har tidsbegränsningar.
- 4. Låg tröskel:** Bostad först-metoden har en låg tröskel för att få en bostad. Det innebär att det inte ställs krav på exempelvis en drogfri period eller ett visst beteende för att få bostad. Målet är att erbjuda bostad oavsett situation.
- 5. Stöd och behandling:** Bostad först innebär att stöd och behandling erbjuds efter behov, inklusive psykisk hälsovård, missbruksbehandling och yrkesmässig utbildning. Detta stöd är dock inte ett villkor för att få bostad.
- 6. Samarbete:** Metoden involverar samarbete mellan olika organisationer och myndigheter för att tillhandahålla bostäder och stöd.

## Funktionsvarierade

Det är viktigt att personer med funktionsnedsättning har en boendeform som är anpassad till deras behov och önskemål. LSS-bostäder ska inrättas i en miljö som ger de boende förutsättningar till ett aktivt deltagande i samhällslivet. Ett varierat utbud av till exempel grupp-bostäder, servicebostäder, eller bostad med boendestöd är nödvändigt för att uppnå det.

Det finns två olika typer av bostad med särskild service: gruppboende och serviceboende. Gruppboende är till för personer med mer omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov. Här erbjuds service, stöd och omvårdnad alla tider på dygnet. Serviceboende är till för de personer som klarar sig lite mer självständigt. Gruppboendena består av max sex lägenheter och de boende har direkt närhet till gemensamma utrymmen. Serviceboenden består oftast av fler lägenheter och de gemensamma utrymmena finns att tillgå i närheten av den egna lägenheten. Utöver dessa bostäder är det möjligt att få en särskilt anpassad bostad, denna typ av boende är till för de som inte behöver fast bemanning. I Lilla Edets kommun finns det i dagsläget tre kommunala gruppboenden med sex lägenheter i varje och ett serviceboende. En ny gruppboende med sex lägenheter och en serviceboende med fem lägenheter planeras stå klar under hösten 2025. Sektorns samlade bedömning är att behovet av bostäder enligt LSS då är tillgodosett för de kommande åren. Detta behöver dock följas upp årligen.

Kommunen har inga särskilda boenden för personer med demensproblematik. De invånare som är drabbade av demens bor i regel inom särskilda boendeformer för äldre. De boende placeras i möjlig mån på samma avdelningar där det finns kompetent personal. Sektor Social bedömer att behovet av boenden för denna grupp är tillgodosett i dagsläget. Utifrån kommande års prognosticerade ökning av äldre invånare är det av vikt att fortsatt följa utvecklingen och behovet av särskilda boendeformer hos invånare med demensproblematik.

## Nyanlända och ensamkommande barn och ungdomar

Kommunens fördelningstal för mottag av nyanlända har minskat avsevärt de senaste åren. Bedömning görs att kommunen har fortsatt beredskap för att möta sina åtaganden inom området. Bostäder för nyanlända tillgodoses inom ramen för ovannämnda samarbete med AB EdetHus och privata hyresvärdar.

28 Jordabalken (1970:994) 12 kap 42§, 44§

## Äldre

För äldre personer finns det förutom ”vanliga” bostäder två boendalternativ i kommunen: trygghetsboende och särskilt boende för äldre. De två trygghetsboenden som finns i kommunen är privatägda, ett i Lilla Edet och ett i Lödöse. Kommunen har tre särskilda boenden, Soläng i Lödöse, Lindkullen i Lilla Edet och Pilgården på Ström med sammanlagt 122 lägenheter. Sektor socialtjänst bedömning är att det inte finns behov av fler platser de närmaste åren. Det skulle dock troligen vara ekonomiskt effektivt att ha särskilda boenden med större avdelningar och på så vis kunna hjälpa fler brukare utan att behöva utöka personalstyrkan.

## Ungdomar och unga vuxna

Kommunen arbetar idag inte enligt en särskild ordning för att tillgodose ungdomar och unga vuxna med bostäder. Då invånare inom denna grupp i större utsträckning saknar sparkapital och fast anställning är det angeläget att skapa förutsättningar för produktionen av hyresrätter med låg hyra i kommunen. Dock kan även ungdomar med speciella behov efter ansökan och utredning beviljas bostad från socialtjänsten via ett andrahandskontrakt.

## Kvinnor i behov av skyddat boende

Kommunen samverkar med flertalet andra kommuner i ett nätverk kallat ”Kompotten”. Det syftar till att underlätta och hjälpa våldsutsatta personer att få ett tryggt och säkert boende i en annan kommun. Beroende på skyddsbehovet kan våldsutsatta även erbjudas lägenhet via andrahandskontrakt i kommunens lägenheter efter utredning och beslut.

## Personer med låg betalningsförmåga

Som nämndes ovan under avsnitt kring arbetet med att tillgodose hemlösa bostadsbehov bedöms det idag vara ovanligt att individer och hushåll söker sig till kommunens socialtjänst för ett få hjälp med en bostad endast av ekonomiska skäl. Det är dock ingen garanti för att det kommer att vara så även i framtiden. Boverket har identifierat personer med låg betalningsförmåga som en grupp som ofta exkluderas från kommunens stödinsatser på grund av att hushållen inte befinner sig i social problematik. Kommunen behöver under kommande år utveckla arbetssätt och metoder för att synliggöra denna grupp och dess behov samt tillse att de får erforderligt stöd.



## 10. Behov och efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden

### Mäklare

Verksamma mäklare i Lilla Edets kommun har blivit tillfrågade kring hur de ser på utbud och efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden. Två mäklarbyråer har besvarat enkäten.

Kopplat till efterfrågan på bostäder i olika åldersgrupper upplever mäklare att det finns en relativt hög efterfrågan på bostäder för åldersgrupperna 31–45 år och 46–60 år, medan det finns en låg efterfrågan för bostäder i åldersgruppen 18–30 år.

Gällande efterfrågan på olika typer av bostäder, bedömer mäklare att det finns en lägre efterfrågan på bostadsrätter 1–2 Rok och bostadsrätter 5+ Rok. Högst efterfrågan bedöms det vara på tätortsnära villor men även för villor på landsbygden.

Mäklare bedömer att det under de kommande 5–10 åren kommer att vara en hög efterfrågan på tätortsnära villor samt villor på landsbygden, men en låg efterfrågan på bostadsrätter.

Samtliga mäklare som besvarat enkäten menar att andelen bostäder som säljs inom kommunen säljs 40 % till personer redan bosatta i Lilla Edets kommun, medan 60 % säljs till personer bosatta utanför Lilla Edets kommun.

Mäklare ser att det finns ett behov av fler bostäder i Lilla Edets kommun för att möta rådande efterfråga. Exempelvis skulle det behövas fler lättillgängliga hyresrätter för äldre som vill skala ner till ett enklare boende. På det sättet skulle fler villor komma ut på marknaden.

Mäklare bedömer att det idag är störst efterfrågan på 3-4 Rok gällande hyresrätter och bostadsrätter, samt 5 Rok eller större för äganderätter.

Gällande den nuvarande efterfrågan på bostäder inom kommunens olika tätorter, bedömer mäklare att det finns högst efterfrågan i Lilla Edet, Ström och Lödöse. Lägst efterfrågan bedöms vara i Hjärtum.

### Hyresvärdar

Ett antal verksamma hyresvärdar i Lilla Edets kommun har blivit tillfrågade att besvara en utskickad enkät kring efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden. Fyra hyresvärdar har besvarat enkäten.

Hyresvärdar upplever att efterfrågan på hyresrätter är lägst för åldersgruppen 18-30 år.

De typer och storlekar av bostäder som hyresvärdar bedömer behöver tillkomma under de kommande fem åren för att möta efterfrågan, är främst 3–4 Rok eller större för bostadsrätter samt äganderätter. Gällande hyresrätter bedöms det under kommande fem år finnas en efterfrågan på 2 Rok och 4 Rok eller större. Idag bedömer hyresvärdar att det finns en liknande efterfrågan.

Gällande hur efterfrågan skiljer sig åt på bostäder mellan kommunens olika tätorter, skattar hyresvärdar att efterfrågan är lägst i Hjärtum, Göta och Nygård. I Lilla Edet, Ström och Lödöse bedömer en del hyresvärdar att det är en låg efterfrågan medan andra bedömer att det är en hög efterfrågan.

# 11. Planerad bostadsbyggnation

För att tillgodose medborgarnas bostadsbehov de kommande åren behöver fler bostäder byggas i Lilla Edets kommun. Utbyggnaden ska ske på ett socialt, miljömässigt, och ekonomiskt hållbart sätt. Långsiktigt är det viktigt att fokusera på mark som kommunen äger för att bibehålla rådigheten över inflyttningstakt och för att säkerställa att den kommunala organisationen kan hantera befolkningsstillväxten som förväntas ske i och med nybyggnation. Det är också viktigt då kommunen inom ekonomiska ramar kan arbeta för strategiska markinköp som möjliggör markanvisningar, vilket skapar förutsättningar för framväxten av ett bostadsutbud som möter behov och efterfrågan. Kommunens befolkningsprognos kan också användas som ett verktyg för att bedöma framtida behov av bostäder för olika målgrupper.

Kommunens nuvarande planberedskap möjliggör byggnation av ungefär 170 bostäder. Majoriteten av byggrätterna finns i tätorterna Lilla Edet, Ström och Hjärtum. Kommunen har markanvisningar i Lödöse, Hjärtum och på Ström. För att främja byggnation som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet är det viktigt att ha en bra planberedskap för att kunna möta efterfrågan.

Det är dock viktigt att poängtera att om en fastighet befinner sig inom ett detaljplanlagt område som tillåter bostadsbygganden, så betyder det inte alltid att bostäder kommer att byggas där. Områdets attrakti-

vit, byggherrars och exploatörers intresse, konjunkturläget, markägarens vilja, är några faktorer som påverkar utfallet.

Tabell över planerad bostadsbyggnation visar en prognos på planerad bostadsbyggnation som bygger på antal bostäder för bygglov på landsbygden, planer med byggrätter och detaljplaner. Det är dock viktigt att understryka att det enbart är en prognos/uppskattning utifrån dagsläget. Vid bostadsbyggnation finns alltid en osäkerhet som påverkar utfallet. Av olika skäl kan exempelvis befintliga detaljplaner avbrytas samtidigt som andra detaljplaner påbörjas. Huruvida ytterligare bostäder kommer byggas beror exempelvis på vilka planuppdrag kommunstyrelsen väljer att initiera och i vilken mån dessa faktiskt leder till att ytterligare bostäder byggs.

Tabellen visar att flest bostäder förväntas vara färdiga år 2032. I området Lödöse uppskattas det tillkomma flest bostäder inom en tioårsperiod. Lödöse är belägen inom ett attraktivt stationsnära läge med mycket goda pendlingsmöjligheter till Göteborg och Trollhättan. Kommunen ska bevaka såväl bostadsmarknaden som andra förutsättningar för att i möjlig mån säkerställa en miljömässig, social och ekonomiskt hållbar utbyggnad av orten. Inom en tioårsperiod fram till år 2034 uppskattas det totalt sett tillkomma 1 139 bostäder i Lilla Edets kommun, varav 424 är småhus och 715 är flerbostadshus.

Tabell över planerad bostadsbyggnation

Område	Typ	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Summa
Landsbygd	Småhus	10	12	14	16	16	16	16	16	16	16	16	164
Hjärtum	Småhus			6	6			8					20
Lilla Edet	Flerbostadshus			49									49
Lilla Edet	Småhus					8	7	8					23
Lödöse	Flerbostadshus					30		100	100	150	125	125	630
Lödöse	Småhus				71	94	25						190
Nygård	Småhus	1				4	4						9
Ström	Flerbostadshus		12	12									24
Ström	Småhus				30								30
<b>Summa</b>		<b>11</b>	<b>24</b>	<b>81</b>	<b>123</b>	<b>152</b>	<b>52</b>	<b>132</b>	<b>116</b>	<b>166</b>	<b>141</b>	<b>141</b>	<b>1 139</b>

Tabellen visar en prognos över den planerade bostadsbyggnationen i Lilla Edets kommun mellan år 2024–2034. Tabellen visar antal bostäder samt vilket år bostäderna förväntas vara färdiga för inflyttning. Siffrorna grundar sig på en uppskattning av bygglov på landsbygden, befintliga planer med byggrätter, och detaljplaner.

## Bostadsmarknadens förutsättningar

En av kommunens viktigaste uppgifter inom bostadsförsörjningen är att förbättra bostadsmarknadens funktionssätt. Den lokala bostadsmarknadens förutsättningar är därför av stor vikt för att fatta ändamålsenliga beslut om åtgärder för att främja bostadsförsörjningen.

### Skred och stabilitet

I Lilla Edets kommun är frågor gällande markförhållanden, stabilitet, markförhållanden ständigt aktuella. Då tätorterna är belägna längs med Göta älvdalen medför det att om- och nybyggnationer kan behöva föregås av geotekniska åtgärder och utredningar. Detta görs i syfte om att säkerställa att risken för skred reduceras. Ett skred som sker både på bebyggd och obebyggd mark kan få allvarliga konsekvenser för kommunen, regionen och hela riket. Göta älv är en viktig del i nationens infrastruktur och tunga allmänna intressen vilar däri.

Markförhållandenas konsekvens för bostadsförsörjningen är att delar av samhällsbyggnadsprocessen fördröjas och tar längre tid. Det påverkar i sin tur kommunens exploateringsekonomi som ska bära kostnaderna. Stabilitetsförhållanden påverkar även vilka områden som bedöms vara lämpliga för nyexploatering. Södra Lödöse är ett område som med hänsyn taget till markförhållanden såväl som andra faktorer bedömts som särskilt lämpligt för utbyggnad, vilket är en av anledningarna till att det även fortsättningsvis utgör ett fokusområde för bebyggelseutvecklingen.

För att bland annat kunna möjliggöra ny exploatering i skredkänsliga områden utförs skredsäkringsåtgärder i kommunen.

### VA-anläggningens kapacitet

Lilla Edets kommunfullmäktige antog 2022 ett inriktningsbeslut om att utveckla och bygga ut befintliga VA-anläggningar. Ellbo reningsverk är kommunens största reningsverk och är efter lokaliseringsutredning identifierad som bästa platsen för framtida utbyggnation av kommunens avloppskapacitet.

Lödöse är utpekad som ett av kommunens viktigaste utvecklingsområden och många nya bostäder planeras tillkomma i tätorten de kommande åren. För att det ska kunna ske, behöver kommunen investera i nya lösningar för vatten och avlopp. Nuvarande avloppsreningsverk i Lödöse har tillstånd att ansluta 2 000 pe (personalekvivalenter). I dagsläget är ca 1 400 pe anslutna. Verket är beläget på en plats med översvämningrisk, vilket begränsar möjligheten att utöka kapaciteten. När kapaciteten är nådd i Lödöse behöver spillvatten ledas till Ellbo reningsverk. För att möjliggöra detta behöver Ellbo reningsverk dimensioneras upp. Åtgärder på ledningsnätet behöver också genomföras.

Bland de övriga avloppsreningsverken bedöms det i dagsläget finnas fortsatt möjlighet att ansluta nya VA-abonnenter och därmed bostäder. Avloppsreningsverken i Nygård, Hjærtum och Utby beräknas ha tillräcklig kapacitet för den förväntade bostadsbebyggelsen. Bedömningen innehåller, i likhet med alla prognoser, ett visst mått av osäkerhet.

## 12. Kommunens mål för bostadsförsörjningen

Underlaget som har presenterats och analyserats i *Bostadsförsörjningsprogram Lilla Edets kommun 2024-2028 med riktning mot 2034* har resulterat i två mål med tillhörande delmål som anger hur Lilla Edets kommun framöver ska arbeta med bostadsförsörjningen. Insatser för att uppnå målen presenteras i ett separat dokument *Handlingsplan Bostadsförsörjningsprogram 2024-2028 med riktning mot 2034*.

### Mål 1: Bra boende och livsmiljö

Målet ”Bra boende och livsmiljö” innebär att kommunen vid planering av nya bostadsområden och komplettering i det befintliga bostadsbeståndet ska sträva efter en hållbar livsmiljö. Kommunen ska genom samverkande processer och långsiktighet utveckla attraktiva och trygga livsmiljöer för boende. Det ska göras på ett sätt som motverkar barriärer och segregation. I centrala lägen möjliggörs funktionsblandade bostadsområden där det finns förutsättningar för samhällsviktig service med god tillgänglighet. Stadsstrukturen ska främja ett hållbart resande där fler människor kan ta del av samhällsservicen och stadslivet.

#### Delmål

- Främja byggnation som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet, detta genom exempelvis hustyper och upplåtelseformer som är underrepresenterade på kommunnivå och i kommunens olika delområden.
- Genom den fysiska planeringen möjliggöra för att byggnader har en blandad funktion, detta exempelvis i form utav bostäder på ovanvåningar och verksamheter på bottenvåningar.
- Verka för att bostadsbyggande och infrastruktur planeras tillsammans med samhällsservice så att behov av skolor och omsorg tillgodoses och tillgängliggörs.

### Mål 2: Bostäder för alla

Målet ”Bostäder för alla” innebär att kommunen skapar förutsättningar för framväxten av ett bostadsutbud som möter behov och efterfrågan. Kommunen ska bevaka bostadsbehovet för särskilda grupper i samhället och verka för att det finns ett bostadsbestånd som är anpassat för människors olika behov. Ett utbud av olika boendeformer främjar goda flyttkedjor i kommunen och medför att fler har möjlighet att byta bostad beroende på behov. Det ökar i sin tur valfriheten utifrån livssituation. Samtidigt som kommunen ska verka för en balans i bostadsmarknaden, bör det tas hänsyn till den lokala efterfrågan på boenden i kommunen.

#### Delmål

- Kommunen ska fortsatt aktivt följa och bevaka bostadsbehovet för särskilt utsatta gruppers bostadsbehov.
- Kommunen ska säkerställa ett utbud av boenden som är anpassade för ”livets olika skeden och behov”. Detta genom att främja ett större utbud och variation av bostadstyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar och prisklasser på boenden.

# Källförteckning

## Lagar

Jordabalken (1970:994).

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Socialtjänstlagen (2001:453).

## Artiklar och rapporter

Boverket (2023). Boverkets byggprognos [Boverkets byggprognos](#)

Göteborgsregionen (2008). [Strukturbild för Göteborgsregionen Strukturbild Göteborgsregionen.pdf \(goteborgsregionen.se\)](#)

Lilla Edets kommun (2023). [Mål och Resursplan 2024 samt flerårsplan för 2025-2026 Mål- och Resursplan 2024 samt flerårsplan för 2025-2026.pdf \(lillaedet.se\)](#)

Länsstyrelsen Västra Götalands län (2023). Bostadsmarknadsanalys 2023 Västra Götalands län [Bostadsmarknadsanalys 2023 \(lansstyrelsen.se\)](#)

Socialstyrelsen (2017). Hemlöshet 2017 – Omfattning och karaktär [Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär \(socialstyrelsen.se\)](#)

Sveriges Kommuner och Landsting (2017). Kommungruppsindelningen- definitioner [Bilaga-4-Kommungruppsindelning-2018.pdf \(skr.se\)](#)

Västra Götalandsregionen (2023). Pendling och lokala arbetsmarknader i Västsverige [Pendling och lokala arbetsmarknader i Västsverige VGR Analys 2023 3 .pdf \(vgregion.se\)](#)

Västra Götalandsregionen (2021). Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021 – 2030 [Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021–2030.pdf \(vgregion.se\)](#)

Västra Götalandsregionen (2005). Vision Västra Götaland 050829\_visioner\_se\_TTindd.indd (vgregion.se)

## Webbplatser

Boverket (2023). Hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program [Hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#)

Boverket (2023). Koppling till översiktsplanen [Koppling till översiktsplanen - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#)

Boverket (2023). Mått på bostadsbrist [Mått på bostadsbrist - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#)

Boverket (2023). Öppna data- Bedömning av bostadsbrist [Öppna data – Bedömning av bostadsbrist - Boverket](#)

Boverket (2022). Bostadsbehov som inte tillgodoses på marknadens villkor [Bostadsbehov som inte tillgodoses på marknadens villkor - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#)

Boverket (2020). Hushållssammansättning [Hushållssammansättning - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#)

Boverket (2020). Trångbodda hushåll [Trångbodda hushåll - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#)

Folkhälsomyndigheten (2023). Nationella folkhälsomål och målområden [Nationella folkhälsomål och målområden – Folkhälsomyndigheten \(folkhalsomyndigheten.se\)](#)

Regeringen (u.å.). Agenda 2030, Mål 11 Hållbara städer och samhällen [Agenda 2030 | Mål 11 | Hållbara städer och samhällen - Regeringen.se](#)

Regeringen (u.å.). Mål för boende och samhällsplanering [Mål för boende och samhällsplanering - Regeringen.se](#)

Regeringen (u.å.). Mål för funktionshinderspolitiken [Mål för funktionshinderspolitiken - Regeringen.se](#)

Regeringen (2016). Mål för jämställdhet [Mål för jämställdhet - Regeringen.se](#)

Regeringen (2014) Konventionen om barnets rättigheter [konventionen-om-barnets-rattigheter---med-strategi-for-att-starka-barnets-rattigheter-i-sverige-s2014.025 \(regeringen.se\)](#)

Statistiska Centralbyrån (2021). Antal pendlare per län och kommun, 2021 [\(Antal pendlare per län och kommun, 2021 \(scb.se\)](#)

Statistiska Centralbyrån [Statistikdatabasen - Välj tabell \(scb.se\)](#)

Sveriges Kommuner och Regioner (2023) Öppna jämförelser inom detaljplaneområdet 2022 <https://skr.se/skr/tjanster/statistik/oppnajokforelser/planlaggningochtid-satgang.11728.html>

# Bilagor

## Bilaga 1

Beskrivning av måtten i Boverkets underlag på bedömning av bostadsbrist

### 1. Ansträngd boendeekonomi

Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen.

---

### 2. Ansträngd boendeekonomi (KALP)

Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl baserade på ett genomsnitt av bankernas kalkyler.

---

### 3. Trångboddhet

Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodda. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.

---

### 4. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi

Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 1. Ansträngd boendeekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.

---

### 5. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi

Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 2. Ansträngd boendeekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.

---

### 6. Flyttar ofta

Hushåll där någon av individerna har flyttat minst en gång årligen de senaste tre åren.

---

### 7. Hemmaboende vuxna barn

Hushållet har hemmaboende barn som är äldre än 24 år.

---

### 8. Återkommande problem

Hushållet uppfyller minst ett av måtten 1, 3, 6 och 7 två år i rad.

(Källa: Boverket)



## Göta älvdalens pärla

VI GÖR DET TILLSAMMANS

*Visionsberättelse:*

*Ur älven har vi hämtat kraft och energi i alla tider. Med samma kraft och ett starkt engagemang skapar vi tillsammans ett gott liv och en hållbar framtid – både på ett personligt plan och för ett attraktivt samhälle. Ett liv och samhälle där alla känner sig välkomna, trivs, utvecklas och mår bra.*

*Här erbjuds god service och tillgänglighet för en väl fungerande vardag, så vi får tid för varandra och allt som ger oss livskvalité och glädje i livet.*

*Genom inflytande och delaktighet har vi alla en möjlighet att påverka vårt samhälles utveckling i en positiv riktning.*

*Vi njuter av vår vackra älvmiljö och rika natur som vi tar väl hand om, lever nära och i samklang med. Vi känner också stolthet för vår unika historia.*

*En historia som vi tar vara på, minns, synliggör och delar med oss av.*

*Lilla Edets kommun är Göta älvdalens pärla.*

### » [lillaedet.se](http://lillaedet.se)

Lilla Edets kommun har drygt 14 500 invånare och är lika förknippad med vatten och vacker natur som stark historia. Med den nya motorvägen och järnväg mellan Göteborg, Lilla Edet och Trollhättan har vi klivit in i en ny och expansiv fas.

LILLA EDETS KOMMUN  
463 80 LILLA EDET

Tel 0520-65 95 00  
[lillaedet.se](http://lillaedet.se)

Besöksadress:  
Järnvägsgatan 12