

Bostadsförsörjningsprogram

2015-2020



Öckerö Kommun

Kommunstyrelsen/samhällsbyggnad

Postadress: Öckerö kommun, 475 80 Öckerö

Besöksadress: Sockenvägen 13, Öckerö

Telefon (växel): 031-97 62 00

E-post: diarium.sb@ockero.se

Dnr: 0307/14

Datum: 2015-02-05

Webb: <http://www.ockero.se/>

Projektledare

Robert Svensson, samhällsbyggnadschef

Konsult

Hillevi Kittel, Ramböll Sverige AB

Omslagsfoto: Öckerö Kommun

Upphovsrätt

Figur: Strukturbild för Göteborgsregionen.

(Göteborgsregionens kommunalförbund 2008).

INLEDNING	4
SYFTE	5
OMFATTNING	5
MÅL	5
VISION 2025	5
ÖVERGRIPANDE MÅL 2015-2018	5
MÅL FRÅN TIDIGARE BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM 2008-2012	6
LOKALA MILJÖMÅL	6
ÖVERSIKTSPLAN	6
TRAFIKSTRATEGI	7
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	7
BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND	7
BEFOLKNINGSUTVECKLINGEN ALLMÄNT	8
BEFOLKNINGSUTVECKLING INOM DE OLIKA ÖARNA	8
ÅLDERSSAMMANSÄTTNING	8
BEFOLKNINGSPROGNOS	9
HUSHÅLLSSAMMANSÄTTNING	9
RÖRLIGHET INOM BOSTADSMARKNADEN	9
PENDLING	10
KOMMUNAL TOMTKÖ	10
UPPFÖLJNING AV TIDIGARE BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM	10
BEHOV OCH EFTERFRÅGAN	11
I FRAMTIDEN	11
I REGIONEN	12
SÄRSKILT ANSVAR FÖR VISSA GRUPPER	12
ÄLDRE PERSONER I ORDINÄRT BOENDE	12
SÄRSKILDA BOENDEN FÖR ÄLDRE	13
SÄRSKILDA BOENDE FÖR FUNKTIONSHINDRADE	13
BOSTADSBYGGANDE OCH PLANERING - 2020 (SE TABELL SID 17)	14
MÅL OCH INRIKTNING	14
TYP AV BOSTÄDER	14
GEOGRAFISK FÖRDELNING	14
NORDÖARNA	15
DE SAMMANHÄNGANDE ÖARNA	15
BJÖRKÖ	16
KALVSUND	16
GRÖTÖ	16
BILAGA	17

Inledning

Bostadsförsörjningsprogrammet för Öckerö kommun lägger fast den övergripande synen på hur kommunen vill att boendet ska utvecklas på sikt. Programmet är en del av kommunens långsiktiga arbete med markförsörjning, planförsörjning, bygglovgivning och investeringsbudget. På kort sikt utgör det underlag för detaljplaneläggning och projektering samt kommande prognos för befolkningstillväxt och fördelning.

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjning regleras i bostadsförsörjningslagen (2000:1383). Den klargör att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten vilket regleras i Plan- och bygglagen (2010:900). Lagens syfte är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Utöver ovanstående finns Socialtjänstlagen (2001:453) som anger kommunens ansvar för den enskildes rätt till bostad samt Kommunallagen (81991:900) där kommunens rätt att skapa och driva bostadsföretag ingår.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige och uppdateras en gång per mandatperiod. Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet hos särskilda grupper och marknadsförutsättningarna.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska:

- ange inriktning och mål för framtida byggande och bostadsplanering
- ge en generell bild av bostadssituationen och de behov som finns i kommunen
- utgöra en grund för den fysiska planeringen där inriktning för plats, typ och antal bostäder framgår
- utgöra grund för strategisk planering och markförvärv
- utgöra diskussionsunderlag för bostadsförsörjningsfrågor

Bostadsförsörjningsprogrammet har en tydlig koppling till kommunens vision och miljömål för att skapa bästa möjliga förutsättning för att på ett långsiktigt hållbart sätt nå politiskt ställda mål kring bostadbyggandet.

En förutsättning för utveckling av nya bostäder och befolkningstillväxt är infrastruktur. Kommunens strategier för att hantera de negativa konsekvenserna av bilåkande och skapa förutsättningar för alternativa färdmedel och lokala arbetstillfällen behandlas i kommunens trafikstrategi. Förutsättningarna för försörjning av vatten- och avlopp är under utredning.

En annan förutsättning är tillgång till exploateringsbar mark. För att lyckas nå målet om goda bostäder för alla måste kommunen

arbeta aktivt med sin planberedskap och tydligt koppla samman översiktsplanering, riktlinjer för bostadsförsörjningen och infrastrukturplanering samt bedriva en aktiv markpolitik. Kommunens översiktsplan pekar ut var bostadsbyggande kan ske. Arbete med att utveckla en ny översiktsplan pågår.

Allmännyttan är ett värdefullt redskap där kommunen som ägare kan besluta om byggande, renovering och hur många lägenheter som ska reserveras för till exempel bostadssociala ändamål.

Sammantaget utgör översiktsplanen, trafikstrategin och bostadsförsörjningsprogrammet hörnstenarna för en långsiktigt hållbar utveckling av bostäder i kommunen.



Syfte

Ett bostadsförsörjningsprogram ska tydliggöra kommunens ambitioner för allmänheten, exploatörer samt för tjänste

män och politiker inom den egna organisationen.

Programmet ska ge en samlad bild av befolknings- och bostadssituationen och av de behov som finns i dag och fram till målbilden 2020.

Omfattning

Programmet omfattar samtliga tio bebyggda öar inom kommunen.

Mål

Kommunens övergripande mål finns sammanställda i diverse måldokument. Nedan sammanställs de mål som berör bostadsbyggandet mer konkret.

Vision 2025

Visionen för Öckerö kommun antogs av kommunfullmäktige 2011. Visionen beskriver ett "önskvärt eftersträvansvärt framtida tillstånd" där Öckerö ska vara en levande skärgårdsmiljö med människan i centrum.

För att uppnå detta ska till exempel aretruntboende, i olika boendeformer erbjudas på alla öar. Förtätning och byggande av högre bostadshus ska underlättas. En annan del i visionen med koppling till denna rapport är önskan att kommunikationerna mellan öarna förbättras för att restid för pendling minskar.

Övergripande mål 2015-2018

Dessa mål uttrycker den politiska majoritetens vilja under innevarande mandatperiod:

Byggnationen vid slutet av 2018 har ökat, med både småhus, lägenheter och senior-/trygghetsboende i olika upplåtelseformer.

Mål från tidigare bostadsförsörjningsprogram 2008-2012

Föregående bostadsförsörjningsprogram från 2007 anger följande mål som fortfarande är aktuella.

Skapa förutsättningar för Öckerö kommuns alla invånare att leva i goda bostäder genom att:

- Satsa på förtätningsområden i närheten av kollektivtrafikstråk för att minska miljöbelastningen.
- Befintliga invånare (samt de som vill flytta hit) skall erbjudas goda och attraktiva boendemiljöer. Segregation skall motverkas.
- Verka för ett varierat bostadsutbud där nya typer av boendeformer t.ex. kooperativ hyresrätt, seniorbostäder och ungdomsbostäder prövas samt att där det är möjligt prioritera så att det tillskapas fler flerbostadshus på kommunal mark.
- Bevaka så att ett allsidigt bostadsutbud med avseende på upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar uppnås. Bostadsplaneringen genomsyras av långsiktig hållbarhet, mångfald och tillgänglighet.
- Där det är möjligt undvika tröskelinvesteringar genom att så långt som möjligt utnyttja befintlig servicestruktur och gjorda investeringar.
- Bevaka och underlätta så att alla grupper i samhället har möjlighet att få en god bostad till rimlig kostnad.
- Bevaka behovet av bostäder för medborgare med särskilda behov.
- Lokalisering och utformning ska ske på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt

god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

- I samband med planering av bostadsområden ska trygghetsaspekten beaktas t.ex. den fysiska miljön, trafiksäkerhet och övrig utformning.
- Inom allt arbete med bostadsplanering ska barnperspektivet beaktas.

Lokala miljömål

De lokala miljömålen strävar efter att nå en hållbar utveckling inom hela kommunen. Målen utgår från de nationella miljökvalitetsmålen och de som berör bostadsbyggandet är följande:

- Energi och klimat – *Öka resandet med kollektivtrafik och öka antalet cyklan- de och gående.*
- God livsmiljö – *Miljömedveten plane- ring*
- Inspirerande natur och kulturmiljö – *Skydda och utveckla värdefulla kul- turmiljöer.*

Översiktsplan

Arbete pågår med att ta fram en ny kommunövergripande översiktsplan med tids- horisonten 2040. Gällande plan, ÖP05 som av kommunfullmäktige förklarats inaktuell, gäller fram till ny plan är anta- gen.

Viktiga strategier i ÖP05 som påverkar bostadsförsörjningen är bland annat att möjligheter till bostadsbyggnad ska ges i alla delar av kommunen och ske i anslut- ning till befintlig tätorts- och bebyggelse- struktur i de olika tätorterna. I översikts- planen framhålls att det är viktigt att ut- veckla miljöerna även på de mindre öarna. Särskilt angeläget är det att skapa goda förutsättningar för nordöarna.

Allmänna förutsättningar

Befintligt bostadsbestånd

Bostadsbeståndet i Öckerö kommun består enligt statistiska centralbyrån (SCB) av 487 lägenheter i flerbostadshus och 4 238 småhus. Upplåtelseformerna liksom bostadsbeståndet skiljer sig åt mellan de olika kommundelarna.

På kommunens hemsida finns information från Posten om att antalet hushåll i kommunen är 4 031 varav villor 3 662.

Även om de faktiska siffrorna inte är helt rätt¹ så kan slutsatser dras om fördelningen mellan lägenheter i flerbostadshus och andel villor i kommunen. (SCB redovisar fördelningen 11 % flerbostadshus och 89 % småhus. Posten redovisar 91 % småhus.)

Det innebär en ökning av andelen lägenheter sedan förra bostadsförsörjningsprogrammet som anger 7 % lägenheter i flerbostadshus och 93 % småhus (2007).

I genomsnitt har cirka 50 bostäder per år tillkommit i Öckerö kommun under den senaste femårsperioden. Befolkningsökningen samma period är i genomsnitt 60 personer per år. Det innebär att befolkningen inte ökat i samma takt som bostadsproduktionen. En bidragande orsak kan vara att bostäderna sålts som fritids-

Det är viktigt att ny översiktsplan inte krockar med intentionerna i bostadsförsörjningsprogrammet. Med anledning av det är detta program mer allmänt hållet än tidigare versioner, från 2001 och 2007.

I sammanställningen framgår även att planen för bostadsförsörjning och översiktsplanen bör ha ett tydligare barn-, mångfalds- och jämställdhetsperspektiv.

Trafikstrategi

En trafikstrategi är under framtagande.

En avgörande frågeställning är hur Öckerö ska kunna utvecklas utan att den redan ansträngda trafiksituationen på väg 155 förvärras.

Medborgarna har valt alternativet färja som kommunikation till och från kommunen. Följden av detta val är att åtgärder måste vidtas för att minska pendlingstrafiken med bil och därmed de negativa konsekvenserna av pendlingen.

Nordöleden har enligt Trafikverket nått sitt kapacitetstak. Kommande ombyggnation av färjelägen sker för nuvarande färjetyper och kommer därmed inte att medge någon kapacitetsökning.

Goda kommunikationer är en viktig faktor för åretruntboende. Ska befolkningsutvecklingen ske i positiv riktning måste trafiksystemet utvecklas i takt med utbyggnation och byggnation ske så att kollektivtrafiken blir ett attraktivt alternativ till bilen.

Kommunikationer är avgörande för att kommunen – hela kommunen – ska kunna utvecklas hållbart

Andelen småhus utgör ca 90% av bostadsbeståndet

¹ Statistiken från SCB är inte korrekt. Felaktigheterna beror på att inrapporteringarna från kommunerna inte omfattar samtliga färdigställda bostäder. Detta systematiska fel ska framöver undvikas i och med krav på slutbevis vid färdigställande enligt nya plan- och bygglagen. Statistiken från 2014 och framåt bedöms därför bli mer korrekt än tidigare.

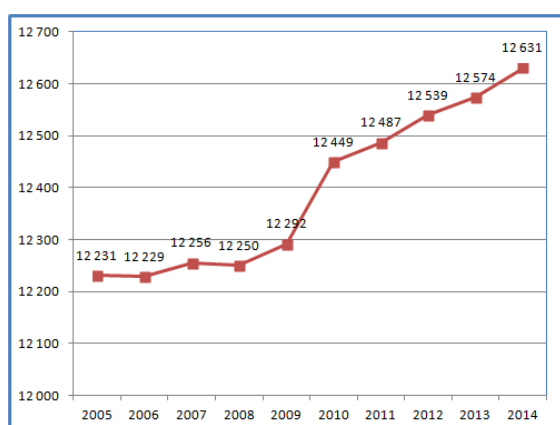
hus eller att andelen mindre hushåll och ensamstående ökat.

I ett långt perspektiv är det mycket som förändrats i samhället. Det handlar inte bara om att befolkningen ökar, utan också att hushållen ser annorlunda ut. Till exempel bor genomsnittligt färre personer i varje hushåll än det gjorde för 20 år sedan. I Öckerö har befolkningen ökat mer än bostäderna, sett över en så lång period.

Befolkningsutvecklingen allmänt

Befolkningen i Öckerö kommun ökar stadigt och förändras genom invånare som åldras, barn som föds och antal avlidna. Befolkningen ökar under sommarhalvåret men kommunen är inte en så kallad sommarkommun utan är en levande kommun året runt.

Befolkningstillväxten i Öckerö kommun har under det senaste decenniet (2003-2013) varit ca 500 personer. Ökningen består till ena hälften av inflyttade (inflyttningsöverskott) och till andra hälften av nyfödda (födelseöverskott). Den årliga folkökningen är vanligtvis inom intervallet 50 - 90 personer vilket innebär en befolkningstillväxt på mellan 0,4 % - 0,7 %.



Befolkningsutveckling perioden 2005-2014 (2014 per nov)

Befolkningsutveckling inom de olika öarna

Förändringen mellan 2012 och 2013 visar att Hönö, Hälsö, Björkö, Kalvsund och Grötö har ökat antal invånare. Öckerö, Knippla, Hyppeln, Rörö och Fotö har minskat antalet invånare. Hönö sticker ut med störst ökning på 43 personer och Fotö med en minskning på 15 personer. Befolkningsutvecklingen på Nordöarna har under de senaste tio åren varit liten.

Satsningar har tidigare år koncentrerats på de sammanhängande öarna. Det återspeglas i befolkningsstatistiken som visar att befolkningen knappt ökat och i vissa fall minskat på Nordöarna och på Fotö.

I sammanställningen av aktuella projekt syns nu att dessa öar prioriterats och om några år finns förutsättningar för att befolkningen kan öka även här. Detta kan leda till underlag för kommersiell service och behov av kommunal service.

Om inte behov/efterfrågan av service tillgodoses riskerar dock andelen åretruntboende minska i såväl tillkommande som befintlig bebyggelse. Utöver detta måste en fortsatt bebyggelseutveckling på Nordöarna ske parallellt med en utveckling av infrastrukturen.

Ålderssammansättning

För att beskriva den demografiska situationen kan olika åldersgrupper jämföras i förhållande till länet och riket.

Befolkningen i Öckerö kommun är förhållandevis ung (fler i åldrarna 7 till 19) i relation till riket.

I Öckerö kommun är medelåldern 42,9 år, vilket är något högre än riket (41,2).

I Öckerö kommun finns en högre andel över 65 år, 22% jämfört med rikets 14%.

Andelen äldre kommer att öka de kommande åren.

Nordöarna har en förhållandevis hög andel invånare över 65 år.

Översiktligt kan konstateras att ungdomar och äldre gärna bosätter sig på de sammanhängande öarna medan barnfamiljerna väljer områden där de är uppvuxna. Detta bekräftar också av bostadsbeståndet.

Andel i respektive åldersgrupp har även att göra med hur gamla bostadsområdena är. I nybyggda småhusområden har framförallt barnfamiljer flyttat in. Efter ett antal år när barnen vuxit upp kanske man flyttar vidare och säljer huset. Här kan då en generationsväxling påverka befolkningsammansättningen.

Befolkningsprognos

Enligt Västra Götalandsregionens befolkningsprognos är antal invånare i kommunen 12 824 år 2020. Detta är lägre än den politiska viljan i kommunen som anger cirka 13 350 personer år 2020.

De demografiska förändringarna de senaste åren beror på det stora antalet 40-talister som uppnått pensionsåldern samt antalet barn från den s.k. baby-boomen under tidigt 1990-tal. Det stora antalet barn från det tidiga 1990-talet flyttar nu hemifrån. Detta sammantaget innebär en stor ökning av två olika åldersgrupper, vilka i många avseenden har samma preferenser vad gäller boende.

Hushållssammansättning

Om man idag jämför bostadsbeståndet med befolkningen så ger det för Öckerö kommun ett snitt på 2,3 personer per bostad. Enligt Boverket är genomsnittet i Sverige 2,1 personer per hushåll.

Rörlighet inom bostadsmarknaden²

Trots en generellt ökad rörlighet bland hushållen har omflyttningen i relation till den totala befolkningen i Öckerö kommun minskat. Andelen som flyttar in till respektive ut ur Öckerö kommun har minskat i ungefär samma utsträckning som den inomkommunala omflyttningen. Mindre omflyttning påverkar rörligheten inom den "lokala bostadsmarknaden" och en bostadsmarknad utan rörlighet skapar flera läsnings effekter. En effekt är att kommunens invånare får svårare att få tillgång till den bopta och det bostadsläge som efterfrågas.

Om tillgången till "rätt boende" minskar, ökar "bundenheten", vilket påverkar hushållens familjebildning liksom invånarnas upplevda "nytta" av att bo i Öckerö kommun. Mindre rörlighet inom kommunen kan även innebära att mångfalden minskar och att segregationen förstärks t.ex. när olika generationer eller sociala grupper inte kan mötas.

Hushållen består i snitt av 2,3 personer vilket är något högre än riksgenomsnittet på 2,1 personer

Att omflyttningen minskat kan bl.a. förklaras av den generella bostadsbristen i regionen, långa köer till allmännyttiga bostadsföretag och höga priser på såväl bostadsrätter som äganderätter.

Nyproducerade bostäder och generationsväxlingar inom det befintliga bostadsbeståndet påverkar storleken på inflyttningsnettot. Ett begränsat utbud av bostäder på bostadsmarknaden

² Flyttkedjor skapas när en eller flera befintliga bostäder frigörs och kan upplåtas till andra hushåll. Olika bostäder och upplåtelseformer har dessutom olika långa flyttkedjor. För att öka rörligheten och rotationen inom bostadsbeståndet är det viktigt att vara medveten om samt fortlöpande analysera effekten av var det byggs och vad som byggs.

drar ner både den inom- och mellankommunala omflyttningen. Det finns därför små möjligheter att öka inflyttningsnettot och påskynda generationsväxlingar annat än genom att bygga fler bostäder på rätt platser.

Hushållen flyttar över kommungränser allt mer för att tillgodose sitt bostadsbehov i olika åldrar och skeden av livet. Utbudet av olika boendemiljöer i Öckerö kommun och i angränsande kommuner innebär att hushållens boendekarriär, allt mer blivit en regional process. Invånarnas flyttningar

Mål för antal nya bostäder 2007				
2008	2009	2010	2011	2012
110	70	70	60	60

under olika faser i livet påverkar kommu-

Färdigställda bostäder⁴				
2008	2009	2010	2011	2012
60	25	65	25	70

ner på flera sätt. Barnomsorg, skola, trafikströmmar, bostadsplanering och fördelning av skattemedel etc. är sådana exempel. Kunskapen om de rörelser och flyttriktningar som sker inom vår närregion, bland olika hushåll och åldersgrupper, är viktig i ett längre perspektiv.

Det geografiska mönstret för hur personer flyttar mellan Öckerö kommun och omgivande kommuner inom regionen är förhållandevis konstant. Av den folkökning som tillkommer genom ett positivt flyttnetto är över hälften från Göteborgsregionen.

Pendling

Varje dag pendlar 3 500 personer till eller från Öckerö kommun till arbete. Utöver det pendlar cirka 500 elever ut från kommunen varje skoldag. En majoritet av kommunens pendlare har Göteborg som målpunkt.

Ökad befolkning och tillväxt skapar med dagens förhållanden även ökad biltrafik.

En hållbar utveckling måste bygga på åtgärder för att minska biltrafiken och konsekvenserna av den.

Kommunal tomtkö

Det finns en kommunal tomtkö. För att vara medlem i kön ska vederbörande generellt inte vara ägare eller delägare av fastighet samt redan bo i kommunen. Antalet kommunala tomter är få och tilldelningen mycket begränsad.

Uppföljning av tidigare bostadsförsljningsprogram

Byggnation 2008-2012

Under de senaste fem åren (2009-2013) har det i kommunen färdigställts cirka 200 bostäder³. Denna nivå är något lägre än den bostadspolitiska målsättningen som kommunfullmäktige angav i *Bostadsförsljningsprogram 2008-2012*.

Det har varit lågkonjunktur i landet på grund av den globala finanskrisen 2008. Det har inneburit att ett redan lågt bostadsbyggande blivit ännu lägre i Sverige. Osäkerhet inför framtiden och en mer restriktiv kreditgivning är en trolig förklaring till det låga antalet färdigställda bostäder i Öckerö.

I programmet påtalas att frågan om hur det ska skapas möjlighet att bygga funktionella och mer anpassade lägenheter bör diskuteras vidare.

För en åldrande befolkning är det viktigt att bostäderna har hög tillgänglighet t.ex. hissar och närhet till kommunal service och kommunikationer.

³ Enligt SCB kommunfakta. Avrundat till jämna tal

⁴ Enligt SCB kommunfakta. Avrundat till jämna tal

Välanpassade "vanliga" lägenheter innebär att fler äldre kan bo i sin ordinarie bostad och få behovsprövade insatser där. Seniorbostäder får dock inte förväxlas med äldreboenden.

Denna frågeställning finns fortfarande kvar att behandla. Efterfrågan på billiga och tillgängliga lägenheter kvarstår då det är svårt för äldre som vill sälja sina hus för att flytta till lägenhet som ju är så viktig för att skapa rotation på bostadsmarknaden.

Byggnation under 2013 – 2014

Under 2013 byggdes 20 enbostadshus. Under 2014 20 enbostadshus och 62 lägenheter i flerbostadshus.

Behov och efterfrågan

Öckerö är en attraktiv kommun att bo i. Generellt är det idag en brist på bostäder i kommunen. Kunskap om bostadsbristen och efterfrågan av bostäder begränsas av svårigheter med att få tag i bra underlag.

Kommunens fastighetsägare hanterar utyrningen av sina lägenheter utifrån egna köer eller intresseanmälningslistor. Mäklarorganisationerna har egna sökmotorer för bostads- och äganderätter som är till salu.

Det står cirka 100 personer i den kommunala tomtkön och cirka 1000 personer är registrerade i det kommunala bostadsbolagets register (ÖBO). Lokala mäklare beskriver att trycket på bostäder är ungefär lika stort som i övriga Göteborg.

Även om de flesta säljer sina bostäder under sommarhalvåret är det framförallt äretruntboende som söks.

Det stora antalet 40-talister som uppnått pensionsåldern samt antalet barn från den s.k. baby-boomen under 1990-talet, som nu flyttat hemifrån, har i flera avseenden samma preferenser vad gäller boende.

*Antalet intressenter i den kommunala tomtkön är 111 personer (nov 2014).
Antalet intressenter i bostadskön är 1 040 (nov 2014).*

Fastighetsägare, mäklare och andra aktörer på bostadsmarknaden vittnar om en mycket stor efterfrågan på bostäder. Alla typer av bostäder efterfrågas, men hyresrätter till rimligt pris är intressanta framförallt för ungdomar. Likaså efterfrågas lägenheter nära service och kommunikationer, för de lite äldre. Vad det gäller småhus finns en stor efterfrågan på villor samt avstyckade tomter att bygga själv på.

I framtiden

Öckerö kommun har idag en relativt ung befolkning till följd av stor inflyttning av barnfamiljer. I det framtida Öckerö kommun blir även andelen äldre fler, samtidigt som ungdomsgrupperna minskar. Boendepreferenserna är snarlika hos de sistnämnda grupperna. Ungdomar vill flytta hemifrån och söker ofta mindre, billiga och funktionella hyresrätter gärna nära kollektivtrafik. Den äldre befolkningen frågar i flera fall efter särskilda seniorbostäder eller lägenheter med närhet till service och hiss i huset. En äldre befolkning ställer även krav på andra typer av utformat boende som gör det möjligt att bo kvar längre i eget boende.

Idag upplevs en brist på lägenheter, framförallt för äldre personer som vill sälja sitt hus och flytta till lägenhet istället. En planering som ökar rotationen samt rörligheten på bostadsmarknaden blir därmed allt viktigare i framtiden. Boverket anger i sina prognoser ett mycket lågt nationellt bostadsbyggande under de närmaste åren.

Öckerö har ett aktivt och väl utvecklat näringsliv. Många arbetsplatser genererar önskemål om bostäder i kommunen. Kommande satsningar bedöms leda till en ökad efterfrågan på bostäder i attraktiva lägen.

I regionen

Göteborgsregionen expanderar och inget tyder i nuläget på att bostadsbristen skulle minska annat än genom ett aktivare bostadsbyggande. Möjligtvis skulle just bostadssituationen i sig hämma befolkningsutvecklingen.

2008 antogs strukturbilden för Göteborgsregionen som visar att GR:s medlemskommuner är överens om hur den regionala strukturen ska utvecklas.

Ambitionen är att medlemskommunerna lokalt tar ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar genom att i sin planering utgå från och följa strukturbilden och överenskommelsen. I GR:s strukturbild tillhör Öckerö kommun kustzonen som även omfattar det kustnära området av fastlandet, Göteborgs södra skärgård samt Tjörn.

Kusten har en sådan attraktionskraft och är så identitetsskapande för hela Göteborgsregionen att såväl utvecklingen av som tillgängligheten till den är av gemensamt intresse. Inom zonen finns en betydande del av regionens bosättning med ett antal större och mindre orter samt fritidsområden.

Förändringstrycket är stort, vilket skapar möjligheter, men också svårigheter då det saknas en kapacitetsstark infrastruktur.

GR har som målsättning en årlig befolkningsökning på 10 000 personer och ett långsiktigt bostadsbyggande kan generera denna ökningstakt.



Figur: Strukturbild för Göteborgsregionen. (Göteborgsregionens kommunalförbund 2008).

Särskilt ansvar för vissa grupper

Kommunen har särskilt ansvar för vissa grupper i samhället främst inom socialnämndens verksamhetsområden för att skapa förutsättningar för invånarna i Öckerö kommun att leva värdiga liv oavsett uppkommen livssituation.

Socialnämnden har en skyldighet att medverka i samhällsplaneringen för att skapa goda förutsättningar för de med särskilda behov att kunna bo och delta i samhället på jämlika villkor.

Enligt socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) ska kommunen tillhandahålla särskilda boenden till personer med olika funktionshinder.

Äldre personer i ordinärt boende

De demografiska förändringarna är den faktor som styr det framtida vårdbehovet mer än någonting annat. Trenden för

kommunens befolkningsutveckling är tydlig. Andelen 65+ är i dagsläget cirka 22 % och prognostiseras öka cirka 16 % till år 2020. Prognosen beviljade hemtjänst-timmar tyder på en utveckling som på ett påtagligt sätt kommer påverka behovet av stödinsatser till äldre, eftersom vårdbeho- vet generellt ökar med tilltagande ålder.

De förebyggande insatser och strategier som kommunen kan göra i ett tidigt skede för att skapa en nödvändig trygghet för de äldre bör uppmärksammas. Antalet lä- genheter i seniorboende samt trygghetsbo- ende i kommunen kan komma att påverka behovet av särskilt boende.

Öckerö bostadsbolag tillhandahåller idag 135 lägenheter fördelat på Öckerö, Höno och Björkö som är tillämpade för seniorer vilket erbjuds via bostadskö.

Särskilda boenden för äldre

I Öckerö kommun finns det i dagsläget 118 permanenta boendeplatser, varav 40 är demensplatser. Utöver permanenta platser finns det i kommunen 14 korttidsplatser samt två trygghetsplatser. Plats i särskilt boende beviljas enligt gällande lagstiftning av handläggare.

Socialförvaltningen har inför uppskatt- ningen av antalet platser antagit att beho- vet av särskilt boende i Öckerö kommun följer den demografiska utvecklingen i kommunen. Något fler äldre som är över 80 år bor i särskilt boende i kommunen jämfört med riket. Förvaltningen bedömer att behovet av äldreboende platser kom- mer att öka med ca 15 % (20 platser) till år 2020.

Det har arbetats fram en behovsanalys inför byggnation av boende med inriktning demens där förutsättningar skapas för att tillgodose ökat behov.

Särskilda boende för funktions- hindrade

För närvarande finns det 28 permanenta boendeplatser fördelat på gruppboende, servicebostad och särskilt anpassad bostad i kommunen. Beviljande av särskilt boende sker efter handläggning enligt gällande lagstiftning. Omsättningen av bostäder är mycket låg och det dröjer ofta många år innan bostaden blir tillgänglig för annan behövande.

I dagsläget är behovet av särskilda boen- den för funktionshindrade svårt att förut- se. Av antalet beviljade insatser kan slut- satser dras att åldersstrukturen visar att 50 % är 0-22 år och 50 % 23-64. Förvalt- ningen har tidigare inför uppskattningen av antalet platser antagit att behovet av särskilt boende för funktionshinder i Öck- erö kommun följer den demografiska ut- vecklingen.

Det innebär ett ökat behov av särskilda boendeplatser. En djupare analys och in- riktning på åtgärd för att tillgodose fram- tidens behov är under arbete.

Boende för flyktingar, ensam- kommande och anhöriga

Kommunen saknar idag förutsättningar för att ta emot flyktingar i ordinärt boende. Kommunen har valt att i första hand stöd- ja ensamkommande flyktingbarn i famil- jehem. I något fall har boende ordnats genom ÖFAB vid så kallad anhöriginvand- ring.

Bostadsbyggande och planering – 2020 (se tabell sid 17)

Mål och inriktning

Kommunens långsiktiga planering utgår ifrån en befolkningstillväxt på mellan 70-100 personer per år. Den innebär att bostadsproduktionen under perioden fram till 2020 i genomsnitt bör vara runt 35-50 bostäder per år, räknat med 1,8 personer i lägenhetskushåll och 2,3 personer per hushåll i villahushåll.

Bostadsförsörjningen bör inriktas på att så långt som möjligt förutse och tillgodose de behov av bostäder som uppstår genom kommunens tillväxtnål och särskilda ansvar för vissa grupper. Det innebär att planer för bostäder ska utarbetas mot bakgrund av faktiska prioriterade behov av bostäder och ur samtliga hållbarhetsperspektiv.

Bebyggelseutvecklingen ska ske så att effekten av befintlig infrastruktur och andra investeringar optimeras och att så kallade tröskeeffekter inom kommunal service undviks.

Fysiska förutsättningar för byggnation på sikt utvecklas i kommande översiktplan.

Typ av bostäder

Kommunen ska verka för att skapa bostäder för åretruntboende, i olika boendeformer, på alla öar.

Förtätning och byggande av högre bostadshus ska underlättas.

Eftersom stora delar av bostadsbeståndet är småhus och vissa öar helt saknar flerbostadshus ska det i första hand ske ett byggande av flerbostadshus med lägenheter, i

form av ägarrätter, bostadsrätter och framförallt hyresrätter, i olika prislägen.

Enskilt byggande av småhus har varit en viktig del för att trygga bostadsbeståndet i kommunen. En utbyggnad med småhus bör fortsatt kunna ske i mindre omfattning genom avstyckning där det är lämpligt och bidrar till förtätning samt i anslutning till flerbostadshus.

Inga nya områden för gruppbyggda enbostadshus behöver skapas inom planeringsperioden.

Fler bostäder kan även skapas genom ombyggnation och uppdelning av befintliga enbostadshus eller genom t.ex. inredningar av vindar på flerbostadshus.

Att hyra delar av ett enbostadshus är ett relativt enkelt sätt att komma in på bostadsmarknaden och passar

till exempel studenter bra då det endast gäller en begränsad tid. Med det är en osäker hyresform och det finns ingen statistik över hur många som bor inhyrda i en privatbostad i kommunen i nuläget.

Målet i tidigare program om att det ska utvecklas trygghets- och/eller seniorboende är fortsatt aktuellt.

Kommunens kommunala tomter ska säljas via mäklare alternativt nyttjas för byggnation där särskilt ansvar för vissa grupper föreligger.

Geografisk fördelning

Nedan presenteras planerade projekt fram till 2020 samt planeringsförutsättningar för ett längre tidsperspektiv på ö-nivå.

I redovisningen ingår de detaljplaner som avses upprättas inom en femårsperiod,

För att ge förutsättningar för en befolkningstillväxt på mellan 70 – 100 personer per år ska bostadsproduktionen vara ca 35 – 50 bostäder per år.

som innehåller fler än fem bostäder och där exploatering helt eller delvis är möjlig inom tidsperioden.

Utöver dessa tillkommer bostäder genom avstyckningar och mindre detaljplaner samt genom att fler lägenheter inryms i befintliga bostadshus. Denna tillkomst av bostädet är svår att förutse var den tillkommer.

De planbesked som ligger väntande med mindre än fem bostäder uppgår idag till 13 bostäder (nov 2014).

Nordöarna

För Rörö har det genomförts en programprocess under 2014 där det pekats ut områden för förtätning och utbyggnad. Helt utbyggt redovisar programmet möjlighet till cirka 100 nya bostäder. Inom planeringsperioden 2015-2020 bedöms cirka 20 av dessa kunna förverkligas. Det finns även en byggrätt intill den gamla skolan som kan utnyttjas för cirka tio bostäder.

På Hyppeln byggs ett flerbostadshus med cirka 20 lägenheter, med god tillgänglighet, nära färjeläget. Det finns även cirka 20 outnyttjade byggrätter för friliggande villor väster om fotbollsplanen.

Efter dialog med invånare och länsstyrelsen har kommunstyrelsen beslutat avsluta utredningar om fast förbindelse mellan Hyppeln och Rörö.

På Källö-Knippla planeras för en ny användning av det tidigare varvet med cirka 30 bostäder i form av både villor och flerbostadshus. Det finns även outnyttjade byggrätter i detaljplan för Fiskaregården på Källös västsida. Här kan det uppskattningsvis tillkomma ytterligare minst 20 bostäder.

Då ambitionen är att tillkommande bostäder ska vara för åretruntboende krävs ut-

vecklade kommunikationer. Då utökade biltransporter inte är möjligt krävs först alternativ i form av persontransporter och trygga parkeringar anslutning till transportnoderna innan ytterligare bebyggelse sker.

Bostäder behövs för att säkerställa servicebudet på öarna. Ny bebyggelse bör i första hand vara i mindre flerbostadshus för att möjliggöra för den äldre befolkningen att flytta från sina villor till ett tillgängligt och tryggt boende. Dessa bör om möjligt lokaliseras nära service och färjelägen.

De sammanhängande öarna

På Hälsö pågår inget detaljplaneprojekt. En programprocess har genomförts men det har inte resulterat i något planarbete.

På Öckerö planeras det för bostäder i Norra Brevik. Sammanlagt planeras 64 bostäder blandat i villabebyggelse och flerbostadshus.

Kring Öckerö centrum pågår det en process om utveckling där det kan tillkomma ca 300 bostäder. Utbyggnaden förväntas ske över en fem-tioårsperiod med start 2017.

Utbyggnaden av äldreboendet Solhöjden förväntas ge minst 48 nya lägenheter.

Det finns även en del planbesked för mindre förtätningar, en på fem villor vid kyrkan och en vid Minnestensskolan med tio lägenheter.

Hönö har flera utbyggnadsområden med färdiga detaljplaner. På Sandlyckan kommer det uppföras 20 bostäder i flerbostadshus med byggstart 2015.

I detaljplanen för Heinövallen finns det utrymme, utöver Bovieran, på cirka 50 lägenheter och sju villor planerad byggstart är 2015.

I detaljplanen för Nästås finns byggrätter för cirka 70 lägenheter och dessa är tänkt

att utnyttjas helt eller delvis som äldreboende.

Det finns ett positivt planbesked för ett arbete för flerbostadshus med ca 60 lägenheter kring Spindelområdet.

För Hönö Klåva har det genomförts en programprocess. I programmet anges riktlinjer för Hönö-Klåva som ett handels- och besöksområde. Programmet beskriver var det är möjligt att bygga bostäder men anger inte hur många men uppskattningsvis rör det sig om cirka 30 bostäder.

I anslutning till Hönö Klåva finns även ett positivt planbesked för med ett flerbostadshus med tolv bostäder.

För Fotö finns inget pågående planarbete men viss förtätning kring skolan förväntas där det kan tillkomma ett mindre antal bostäder.

I de planer som pågår för de sammanhängande öarna finns en blandning olika boendeformer vilket uppfyller målet om ett breddat bostadsutbud. Kommunikationerna är förhållandevis goda vilket är en förutsättning för åretruntboende.

Utmaningarna för byggandet på de sammanhängande öarna ligger i att bilberoendet måste minska. Störst möjlighet för detta sker genom ett byggande i kollektivtrafikstråken och genom att satsa på att stärka de centrum som finns, Hönö Klåva och Öckerö centrum.

Björkö

På Björkö finns två positiva planbesked innehållande bostäder. Vitsippevägen innehåller både villor och flerbostadshus totalt cirka 30 bostäder och ett planbesked för ett flerbostadshus med seniorbostäder om cirka 24 lägenheter och intilliggande fastighet med tio bostäder.

Björkö står för kommunens största markreserv. Planeringen efter perioden 2015-

2020 har fokus på Björkö och ett arbete med en fördjupning av översiktsplan för området söder om samhället pågår. Området bedöms kunna innehålla upp till 400 bostäder på lång sikt. Fram till 2020 beräknas cirka 20 bostäder kunna byggas.

Kalvsund

På Kalvsund pågår idag ett arbete med förtätning vid den gamla skolan. Bebyggelsen är blandad och det kan tillkomma cirka 15 bostäder både i form av flerbostadshus och som villor.

Grötö

På Grötö har den största utbyggnaden skett genom avstyckning av befintliga tomter och det finns inga aktuella planer för någon större utbyggnad. Dock finns områden där förtätning kan vara möjlig.

Idag finns ingen affär eller samhällsservice på Kalvsund eller Grötö vilket talar emot en större utbyggnad av dessa öar. Dessutom saknas förutsättningar för parkeringar. Öarna har dock förutsättningar för att åka kollektivt både till Öckerö och mot Göteborg. En framtida utveckling av södra Björkö med service skulle också kunna ge öarna ett mindre närcentrum.

Bilaga

Tabellen redovisar pågående exploatering, möjlig byggnation i färdiga planområden och pågående/planerade planläggningsområden och det antal bostäder dessa beräknas kunna generera till år 2020.

Ort	Objekt	Under exploatering - klart 2016	Planreserv - möjlig byggnation från 2015	Planering - möjlig byggnation 2016-2020
Rörö	G:a skolan Program		10	20
Hyppehn	Kvibackeskären V. fotbollsplan	20	20	
Källö-Knippla	Fixskaregården G:a varvet		25	30
Hälsö	-			
Öckerö	N Brevik Öckerö C Solhöjden Minnesten Kyrkan Ekelundsvägen N Långesand		>48 20	60 150 10 5 40
Hönö	Spindeln Heinövallen Sandlyckan Nästås Hönö Klåva C Hönö Klåva V. Vägen	48 20	70	60 30 12
Fotö	Skolområdet			8
Björkö	Vitsippevägen Kyrkvägen/Skarviksvägen FÖP Björkö södra samhälle			30 34 20
Kalvsund	G:a skolan			15
Grötö	-			
Summa		88	193	524