Sotenäs kommun

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

för Sotenäs kommun

Planen antgos av kommunfullmäktige den 14 december 2022.

Bostadsförsörjningsprogrammet är framtaget av Rådhuset Arkitekter AB genom:

Johan Wahlström, Arkitekt, uppdragsansvarig
Karolina Wingård, Landskapsarkitekt
Anna Davéus, Planeringsarkitekt och
Elisabet Fjellman, Arkitekt.

SAMMANFATTNING

Varje kommun har ett bostadsförsörjningsansvar. I ett bostadsförsörjningsprogram ska riktlinjer för planering av bostäder redovisas som visar hur kommunen klarar detta ansvar. Riktlinjer ska vara vägledande för att säkra bostäder till alla invånare, både nya och befintliga, de närmaste mandatperioderna.

Befolkningen i Sotenäs kommun har legat stabilt runt 9000 personer de senaste 50 åren. I kommunens översiktliga planering för framtiden visas att det kan ske en snabb befolkningsökning fram till år 2050 med ett ökat behov av bostäder som följd.

En annan möjlig utveckling är en mer måttlig befolkningstillväxt. Genom att tillämpa de riktlinjer och verktyg som anges i detta program kan kommunen klara sin bostadsförsörjning, oavsett vilken utveckling framtiden bär med sig.

Sotenäs kommun arbetar strategiskt och målmedvetet för en mer balanserad demografisk befolkningsutveckling där det finns en stark framtidstro, att fler unga väljer att bo kvar och fler yrkesverksamma bosätter sig i kommunen (Kommunens mål- och resursplan 2022-2025, verksamhetsmål 10). Det är därför angeläget att bostadsbyggandet ger förutsättningar för en sådan utveckling.

En särskild egenskap vad gäller bostadsförsörjningen i Sotenäs kommun är det stora inslaget av delårsboende. Det bor folkbokförda Sotenäsbor i omkring hälften av kommunens hus för bostadsändamål. Resterande del av bostadsbeståndet används till stor del för delårsboende.

För att klara bostadsförsörjningen om en ökande befolkningsutveckling sker visar detta program på vikten av att kommunen jobbar efter att bostadsbeståndet avpassas efter helårsboende. God tillgång till basservice, kommunikationer, naturområden samt en rimlig boendekostnad är faktorer som enligt undersökningar har betydelse för att fler ska välja att bosätta sig i kommunen året runt.

Bostädernas priser vid försäljning varierar inom kommunen. På bostadsmarknaden finns en konkurrens mellan hel- och delårsboende, vilket påverkar prisbilden. De högsta fastighetspriserna är de längs kusten och i kustorterna. En viss skillnad går att se på respektive sida om väg 174 som går mellan kustorterna. Öster om vägen ligger priserna lägre än på västra sidan. Samma mönster finns i inlandet och utanför tätorterna där priserna är lägre. Att lokalisera nya bostäder till områden där det finns förutsättningar för en lägre prisnivå kan komplettera det nuvarande bostadsutbudet i kommunen så att de hushåll som önskar bosätta sig i kommunen också kommer ha möjlighet till detta.

Sotenäs kommun har ett relativt stort eget markägande. Det öppnar upp för möjligheter att genom olika verktyg såsom markanvisning, avtal och tidig dialog kunna styra bostadsutvecklingen mot det bostadsutbud som kommunen önskar erbjuda.

Planeringen av bostäder för särskilda grupper är en viktig del i det ansvar som vilar på kommunen. Det råder god balans på bostäder med särskild anpassning men det är viktigt att hela tiden kartlägga behov och efterfrågan för att kunna anpassa utbud efter behov. Sotenäs kommun har liksom övriga Sverige en allt äldre befolkning och detta ska det finnas beredskap för.

INNEHÅLL

1. INLEDNING **1**
Syfte 1
Lagstiftning 1
Mål 2

2. FÖRUTSÄTTNINGAR **5**
Demografi 5
Möjlig befolkningsutveckling 6
Sotenäs bostadsbestånd 7
Planering för bostäder 10
Marknadens villkor 12
Delårsboende 14
Boende för alla 16
Kommunala verktyg 19

3. RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING **21**
Skapa förutsättningar för ökat helårsboende 21
Prioriteringsordning 22
Mångfald av aktörer 22
Strategisk markplanering 23
Bygg för olika behov 23

4. SAMLAD BEDÖMNING AV UTBYGGNADSPOTENTIAL **25**
Fördjupning i delområden 25
Samlad bedömning 27

5. MÅLAVSTÄMNING **28**
Nationella och globala mål 28
Regionala mål 28
Kommunala styrdokument 28

1. INLEDNING

Bostaden spelar en central roll i varje människas liv. Den är en social rättighet som skapar förutsättningar för välbefinnande och möjlighet att leva det goda livet. Varje kommun har ansvar att förse alla sina invånare med bostäder genom att planera för framtida bebyggelse och utveckla befintligt bostadsbestånd.

Sotenäs kommuns tidigare bostadsförsörjningsprogram avsåg åren 2016 till 2020. Denna handling är ett nytt bostadsförsörjningsprogram som planeras gälla för mandatperioden 2022-2026. Arbetet med att ta fram bostadsförsörjningsprogrammet sker parallellt med att det tas fram en ny översiktsplan som planeras att antas hösten/vintern 2022.

Syfte

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att i enlighet med lag (2000:1383) upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen och ska antas av kommunfullmäktige. Syftet med programmet är även att klargöra kommunens övergripande mål och strategier för bostadsförsörjningen i Sotenäs kommun.

Sotenäs kommun har som mål att öka invånarantalet och förändra den demografiska befolkningsutvecklingen. För att göra detta och säkra en god tillgång på bostäder krävs planering, riktlinjer och verktyg. Boverket[1] föreslår följande frågor som utgångspunkt för ett bostadsförsörjningsprogram:

- Vilka bostadsbehov har kommunen?
- Vilka bostadsbehov finns för särskilda grupper?
- Stämmer utbudet av bostäder och boendeformer med dagens behov?
- Möter utbudet den framtida efterfrågan?

1. https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommunernas-verktyg/riktlinjer/

Lagstiftning

Enligt lagen (2000:1383) om kommuners bostadsförsörjningsansvar åligger det varje kommun ”att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs”. Dessa förutsättningar ska redovisas i form av ett bostadsförsörjningsprogram. Programmet anger inriktningen för den långsiktiga bostadsutvecklingen i kommunen och ska redovisa de riktlinjer vilka kommunen sedan kan använda som verktyg för framtida bostadsplanering.

Enligt lagen ska riktlinjerna omfatta:

- 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.

Uppgifterna ska grundas på en analys av:

- den demografiska utvecklingen,
- marknadsförutsättningarna, och
- vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Lagen ändrades den 1 oktober 2022, under arbetet med detta bostadsförsörjningsprogram. Den viktigaste förändringen är den sista punkten i listan ovan, som tillkom, samt att analysen ska genomföras med stöd av ett underlag från Boverket.

Med dessa uppgifter kan planeringen av bostadsförsörjning gå i linje med förväntad bostadsutveckling och utifrån olika gruppers förutsättningar.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska enligt lagen genomgå ett samråd där länsstyrelsen och andra regionala instanser ska få tillfälle att yttra sig, exempelvis den aktör som har ansvar för regionalt tillväxtarbete, i detta fall Västra Götalandsregionen. Det kan även bli aktuellt att grannkommuner blir delgivna samråd.

Länsstyrelsen ska vara rådgivande i arbetet med planering av bostadsförsörjning och ska uppmärksamma kommunerna om det finns behov av mellankommunal samordning i frågan.

Kommunfullmäktige ska minst en gång under varje mandatperiod ta ställning till bostadsförsörjningsprogrammets aktualitet. Programmet är vägledande och inte juridiskt bindande. Om inte programmet vinner politisk majoritet behöver delar ändras eller ett nytt program upprättas.

Mål

Globala och nationella mål

År 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030 som består av sjutton globala mål för en hållbar utveckling som ska nås till 2030. Mål 11 - *Hållbara städer och samhällen*, inkluderar att alla människor världen över ska få tillgång till säkra och sunda bostäder i trygga miljöer och till en överkomlig kostnad. Bostadsförsörjningsplaneringen för alla grupper i samhället är en del av en hållbar utveckling för att uppnå målet. Även att planera för en bebyggelse som är klimatsäkrad och hållbar vad gäller *konsumtion och produktion* (mål 12) är av stor vikt.

God bebyggd miljö är ett av Sveriges 16 miljökvalitetsmål. Det nationella målet innebär att den bebyggda miljön ska fylla människors och samhällets behov, samtidigt som den ska bidra till en hållbar utveckling. För att nå målet listas ett antal saker riktade till landets kommuner. Utveckla grönområden och tätortsnära natur, planera för en god transportinfrastruktur för gång och cykel, skapa förutsättningar för kollektivtrafik samt ställa miljökrav vid upphandling av byggprojekt är några av de saker som kommuner uppmanas att göra. Miljökvalitetsmålen är främst för att nå ekologisk hållbarhet, men sammanfaller även ibland med sociala och ekonomiska aspekter.

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet[2] är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö, där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Det nationella målet för integrationspolitiken har bäring på bostadsförsörjningen och innebär att kommunen ska ta höjd för att klara mottagandet av nyanlända.

I målen för funktionshinderpolitiken har delmålen delaktighet och inflytande i samhället, ekonomiska och sociala förutsättningar samt barn och ungas uppväxtvillkor betydelse för bostadsförsörjningen.

Boende och närmiljö är ett av åtta områden i folkhälsopolitiken. Goda boendemiljöer som är socialt hållbara har stor betydelse för en jämlik hälsa.

I viss mån finns även kopplingar mellan jämställdhetsmålen och bostadsförsörjningen. Jämlikhet kan främjas genom en bostadsplanering som ger lika förutsättningar för kvinnor och män.

Regionala mål

I Västra Götalandsregionens *Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021-2030* uttrycks som en av fyra långsiktiga prioriteringar att ’Knyta samman Västra Götaland’. Det inkluderar att samordna kommunikation, bebyggelseplanering, energiförsörjning och klimatanpassning och därmed bidra till mer jämlika villkor för alla regionens invånare och en samhällsplanering som bidrar till att minska klimatpåverkan. En prioritering som både handlar om regional samverkan av hållbar markanvändning för en starkare region, samtidigt som den ska utgå från individuell platsutveckling.

Kommunala mål

Vision 2032

I kommunens vision 2032 är ett av delmålen ”En levande kommun med 1 000 fler invånare”. Målet består av en nulägesbeskrivning och ett önskat läge och fem delmål:

Nuläge
Sotenäs kommun erbjuder goda levnadsvillkor med hög livskvalité för äldre som vill bosätta sig i Sotenäs. Yngre, utrikesfödda och yrkesverksamma flyttar till storstäder eller bosätter sig i andra kommuner där det finns en mer tillgänglig bostads- och arbetsmarknad. För att attrahera nya affärsverksamheter, arbetstillfällen, arbetskraft och helårsboenden i yrkesverksam ålder behöver fler aktörer samverka.

2 *Målet föreslogs i regeringens budgetproposition 2011/12:1 och har beslutats av riksdagen.*

Önskat läge
Sotenäs kommun arbetar strategiskt och målmedvetet för en mer balanserad demografisk befolkningsutveckling där det finns en stark framtidstro att fler unga väljer att bo kvar och fler yrkesverksamma bosätter sig i kommunen.

Ett urval av några relevanta delmål:

3.3 Kommunutveckling
Satsa på värdskap genom tandemrekrytering, medflyttarservice, plats-och destinationsutveckling för att attrahera dagsturister, delårsboenden, inpendlare och besökare att bosätta sig i Sotenäs kommun året om.

3.5 Kommunal utveckling
Strategiska kommunövergripande utvecklingsfrågor av våra samhällen sker genom samverkan mellan offentlig, privat och ideell sektor där varje samhälle utgör en del av en större helhet.

Översiktsplan

Ett översiktsplanearbete pågår för kommunen. Bostadsförsörjningsprogrammet tas fram parallellt med detta. I samrådshandlingen för Översiktsplan 2022 presenteras strategier och inriktningar för *Tema boende*.

En utgångspunkt för strategin är att skapa förutsättningar för ett ökat helårsboende, men också att ta till vara potentialen i det befintliga bostadsbeståndet och delårsboenden. Bostadsutvecklingen berörs bland annat av Översiktsplanens delmål *Fler bostäder och boendeformer* samt *Utveckling av äldrecentrum och alternativa boendeformer för äldre.*

I översiktsplanen beskrivs befolkningsutvecklingen utifrån 2 scenarion, *Scenario Stor tillväxt* och *Scenario Normal utveckling*, dessa presenteras närmare i kapitel *2. Förutsättningar - Befolkningsprognos.*

Översiktsplanen ska ge förutsättningar för en valfrihet i boende gällande:

- *eget ägande och hyresrätt*
- *komplettering i befintliga miljöer och byggande i nya områden*
- *boende i tätort och på landsbygden*
- *boende i flerfamiljshus och enbostadshus*
- *en variation i skala och uttryck med hänsyn till landskapet och den omgivande bebyggelsen.*

Ur Översiktsplan för Sotenäs kommun - samrådshandling juni 2021

Tidigare bostadsförsörjningsprogram för 2016-2020.

Tidigare Bostadsförsörjningsprogram

Kommunens tidigare bostadsförsörjningsprogram antogs av kommunfullmäktige i september 2016 och gällde fram till år 2020.

I programmet listas ett antal utmaningar, kommunens styrkor och svagheter samt riktlinjer för bostadsförsörjningen. Dessa tar sitt ursprung i fyra kategorier indelade efter demokratisk, ekonomisk, social och ekologisk hållbar samhällsutveckling. Då handlade det bland annat om att uppnå en god samverkan med grannkommuner och regionen, utreda de olika bostadsbehoven i kommunens olika delar, skapa goda bostäder med hyresrätter till rimliga kostnader, motverka bostadssegregation genom att stimulera till ett allsidigt bostadsbyggande.

Programmet redovisar utmaningar såsom åldrande befolkning, delårsboende, invandring samt kommunal service och infrastruktur. Till detta läggs befintlig bebyggd miljö, topografi, klimatförändringar samt bevarande av kulturhistoriska värden.

Programmet presenterar även 17 åtgärder för bostadsförsörjningen varav några återkommer även i det här bostadsförsörjningsprogrammet i form av verktyg under kommande riktlinjer.

HUNNEBOHEMM

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Den största delen av bebyggelsen i Sotenäs kommun är koncentrerad till kusten och i kustorterna.

Som kustkommun möter Sotenäs en del begränsningar vad gäller bostadsbyggande. Strandskydd, riksintressen, landskapsbild, naturvärden, kulturmiljöer och rekreationsvärden är faktorer som påverkar byggandet och samtidigt fungerar vägledande för samhällsbyggnad.

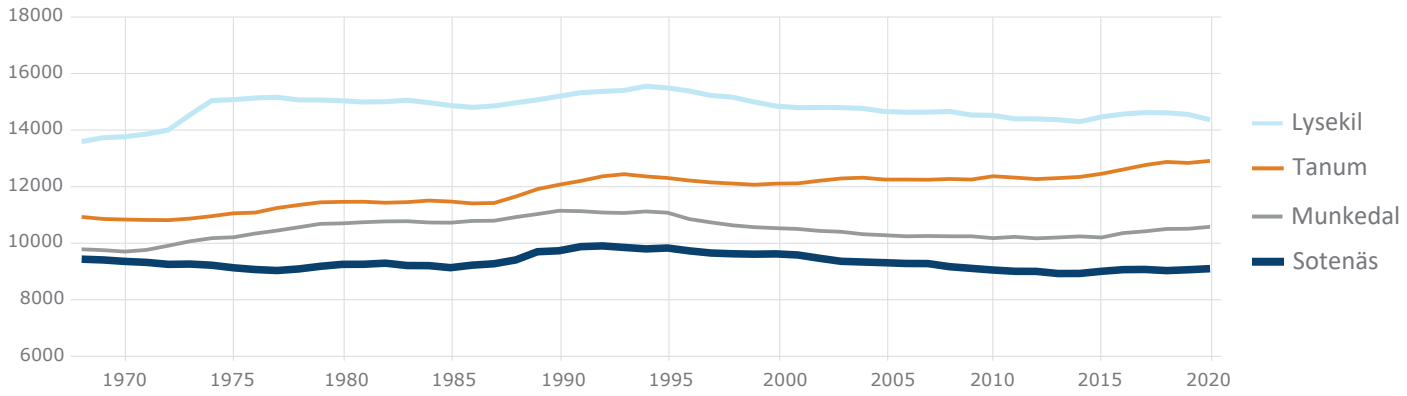
Demografi

Statistik över kommunens demografi är underlag för kommunens bostadsplanering. Förutom en befolkningsprognos kan även åldersfördelningen ge en bild av vilken typ av bostäder det finns behov av.

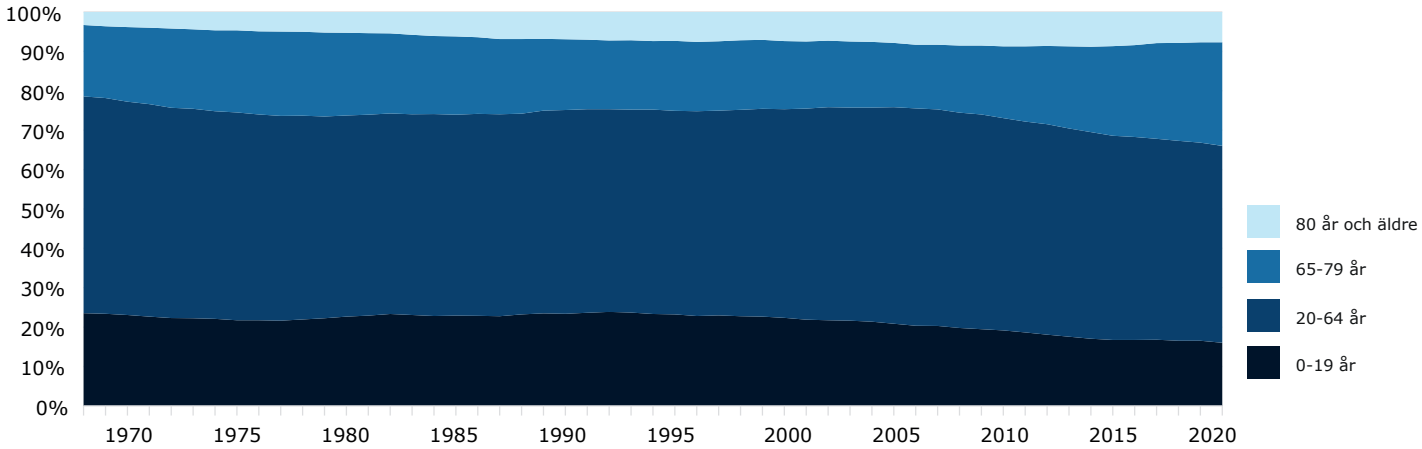
Invånarantalet i Sotenäs har legat relativt stabilt runt 9000 personer de senaste 50 åren. Några svängningar kan identifieras genom åren. Liknande trender har skett i grannkommunerna, se figur 1. I slutet av 2020 räknades antalet kommuninvånare till 9100 personer.

Ca 82 % av invånarna är bosatta i tätorterna och då framförallt i tätortsområdena Kungshamn med Smögen, Väjern och Hovenäset med sina runt 5000 invånare. I Hunnebostrand bor runt 2000 invånare, 450 i Bovallstrand och 250 på Bohus-Malmön.

Figur 2 visar åldersfördelningen och dess utveckling de senaste 55 åren. Trenden pekar på att andelen äldre över 65 blir allt fler och att andelen unga under 19 år sjunker, något den har gjort sedan 1990-talet. I Sverige har vi de senaste decennierna sett en allt mer växande andel äldre. Cirka 34 % av befolkningen i Sotenäs kommun är äldre än 65 år. I hela landet ligger samma grupp på ca 20 %. Detta ger en indikation på att kommunen har behov av vissa typer av bostäder.



Figur 1 - Befolkningsutveckling i Sotenäs och grannkommunerna (SCB 2021)



Figur 2 - Åldersfördelningens utveckling under 5 decennier (SCB 2021)

Möjlig befolkningsutveckling

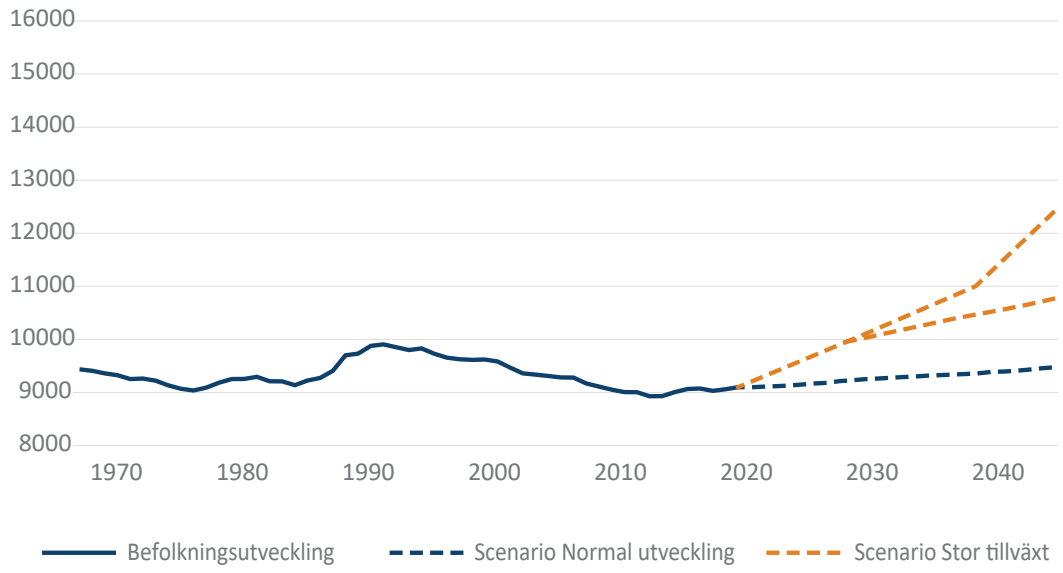
I arbetet med översiktsplanen har två olika scenarion för befolkningens framtida utveckling tagits fram, Stor tillväxt och Normal utveckling, se figur 3.

Scenario *Normal utveckling* utgår från SCB:s befolkningsprognos där befolkningen förväntas öka svagt de kommande 10 åren för att sedan sjunka tillbaka till dagens nivå. Scenariot innebär också att andelen äldre (65+) i kommunen fortsätter öka, medan yngre (0-19 år) och yrkesverksamma (20-65 år) minskar. Scenariot innebär en stor utmaning för kommunen, eftersom behoven av bland annat hemtjänst och särskilda boendeformer ökar samtidigt som skatteintäkterna minskar.

Scenario *Stor tillväxt* bygger på att en stor verksamhet etableras inom kommunen med fler och nya arbetstillfällen. I detta scenario etableras en stor verksamhet inom 10 år vilket för med sig en viss befolkningstillväxt. På längre sikt, fram till 2050, bidrar verksamheten till en större tillväxt i takt med att fler sidoverksamheter etableras samtidigt som anställda rotar sig och exempelvis bildar familj i kommunen. Scenariot följer vision 2032 med upp till 1000 nya invånare fram till målåret.

Som underlag för befolkningsutveckling därefter har relationen mellan arbetsplatser, pendling och befolkning undersökts för hela Västra Götalandsregionen. Utgångspunkten är att Sotenäs år 2050 har ett pendlingsmönster likt andra småkommuner i Västsverige med ca två invånare per arbetsplats. Med mellan 1000 och 2000 nya arbetstillfällen inom kommunen landar befolkningen i scenariot på mellan 10.400 och 13.600 invånare år 2050. Scenariot innebär även en mer balanserad befolkningssammansättning eftersom andelen yrkesverksamma (20-65 år) och yngre (0-19 år) förväntas öka när den lokala arbetsmarknaden växer.

I bostadsförsörjningsprogrammet ska det finnas beredskap för båda scenarier.



Figur 3 - Scenarion för befolkningsutveckling i Sotenäs kommun, scenario Normal utveckling motsvarar SCB:s prognos (SCB, 2021, Sotenäs kommun 2020)

Sotenäs bostadsbestånd

Totalt i kommunen finns ett bestånd på cirka 9250 bostäder, varav drygt hälften är helårsboende. Den största delen av bebyggelsen är koncentrerad till kusten och i kustorterna Kungshamn, Smögen, Väjern, Hunnebostrand och Bovallstrand.

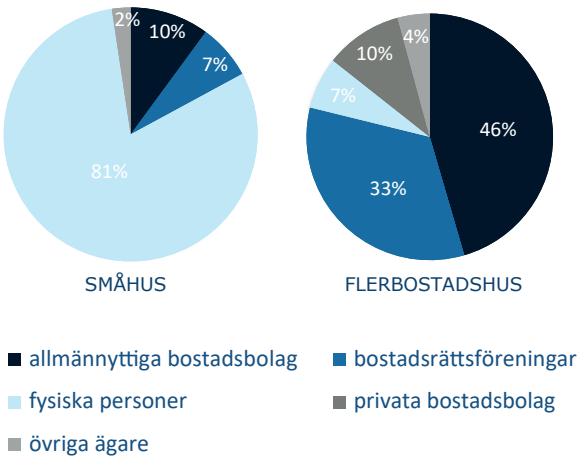
Figur 5 visar antalet färdigställda bostäder i Sotenäs i nybyggda hus och hur det har varierat under åren 1991-2020. Nybyggnation kan generera en omflyttning, där äldre bostäder kan frigöras. Flyttkedjan riskerar att brytas om en stor del av nytillkommande eller befintliga bostäder tillfaller nya delårsboende. Avstannar flyttandet inom kommunen försvåras insteget på bostadsmarknaden.

Varje år skickar Boverket ut en bostadsmarknadsenkät till landets kommuner. Under 2021 har Sotenäs kommun uppgett att det råder ett underskott på bostäder i hela kommunen. Enligt bostadsmarknadsenkät[3] uppger kommunen att det som görs för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad i kommunen är nyproduktion av bostäder med överkomliga hyror.

Bostäders olika upplåtelseformer har betydelse för olika gruppers möjlighet att komma in på bostadsmarknaden.

I Sotenäs dominerar det privata bostadsägandet när det gäller friliggande villor. Drygt 80 % av småhusen ägs av fysiska personer, se figur 4.

2 *Boverket (2021). Bostadsmarknadsenkäten 2021. https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/ Hämtad 2022-02-23*

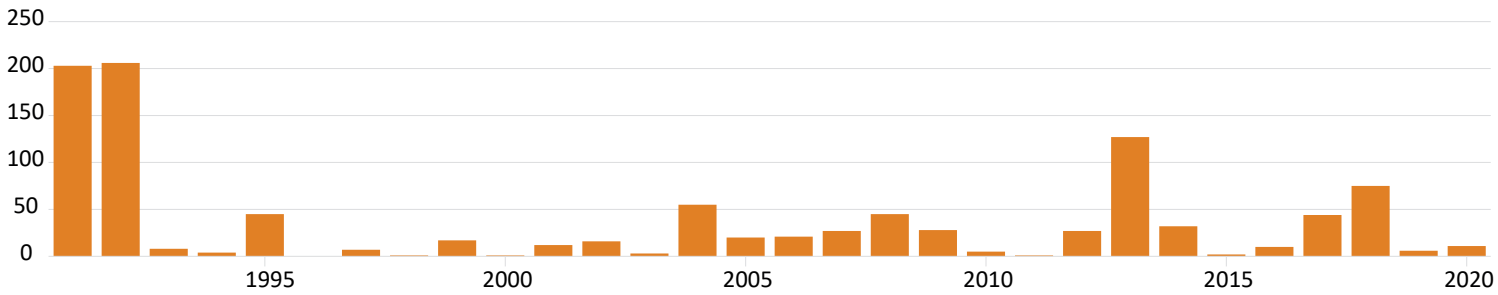


Figur 4 - Bostadsägande i Sotenäs kommun 2020 (SCB 2021).

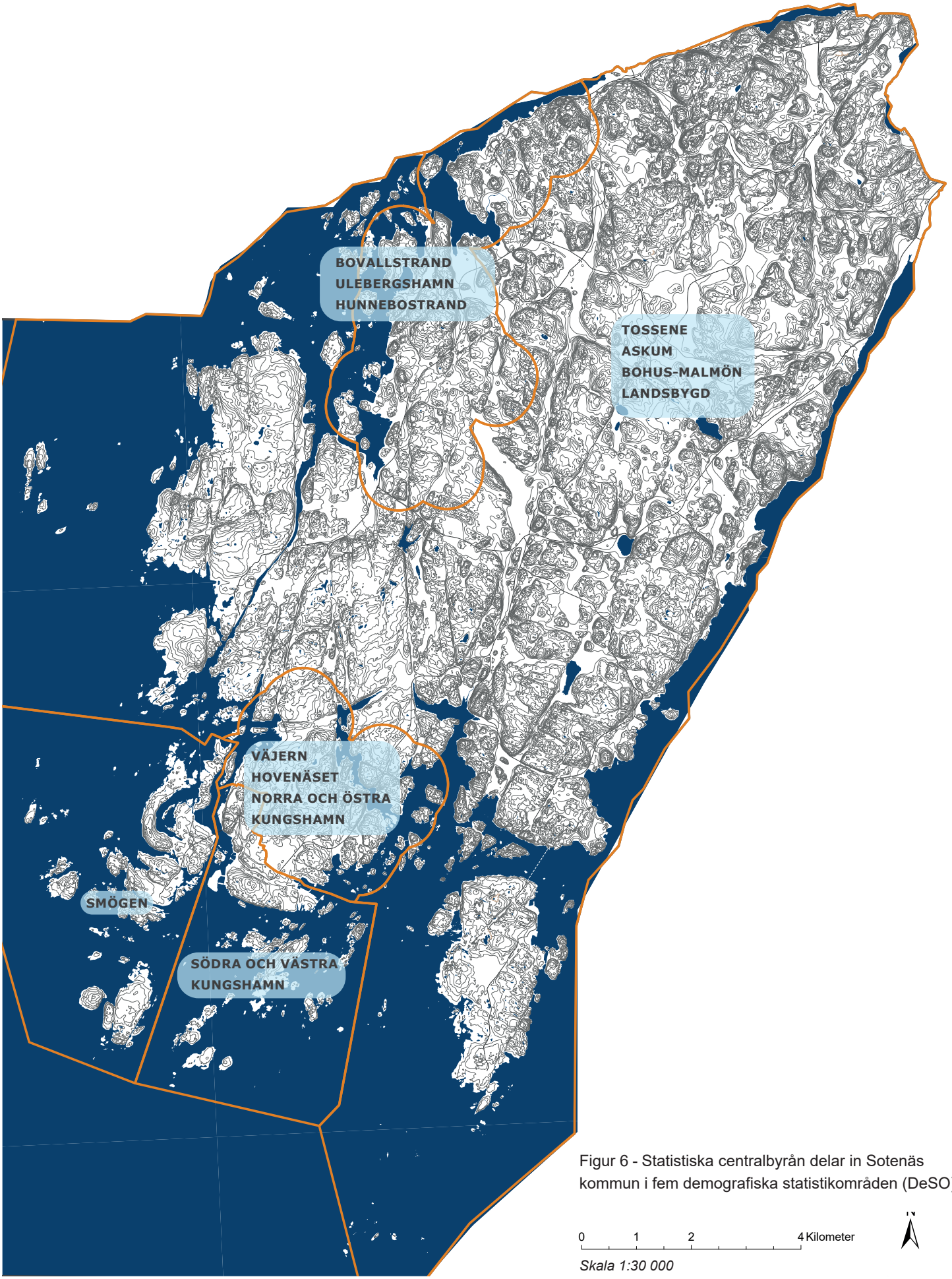
I flerbostadshus finns en större andel hyresrätter och bostadsrätter. Knappt hälften av bostäderna i flerbostadshus ägs av Sotenäsbostäder AB, är ett allmännyttigt bostadsföretag och den dominerande aktören inom hyresbostäder i kommunen. En tredjedel av bostäderna i flerbostadshus ägs av bostadsrättsföreningar.

Enligt statistiken har andelen bostadsrätter i kommunen ökat sedan 2015. Utvecklingen är inte lika tydlig i grannkommunerna, se figur 8. Andelen hyresrätter i kommunen ökade mellan 1990 och 2005 men har sedan sjunkit.

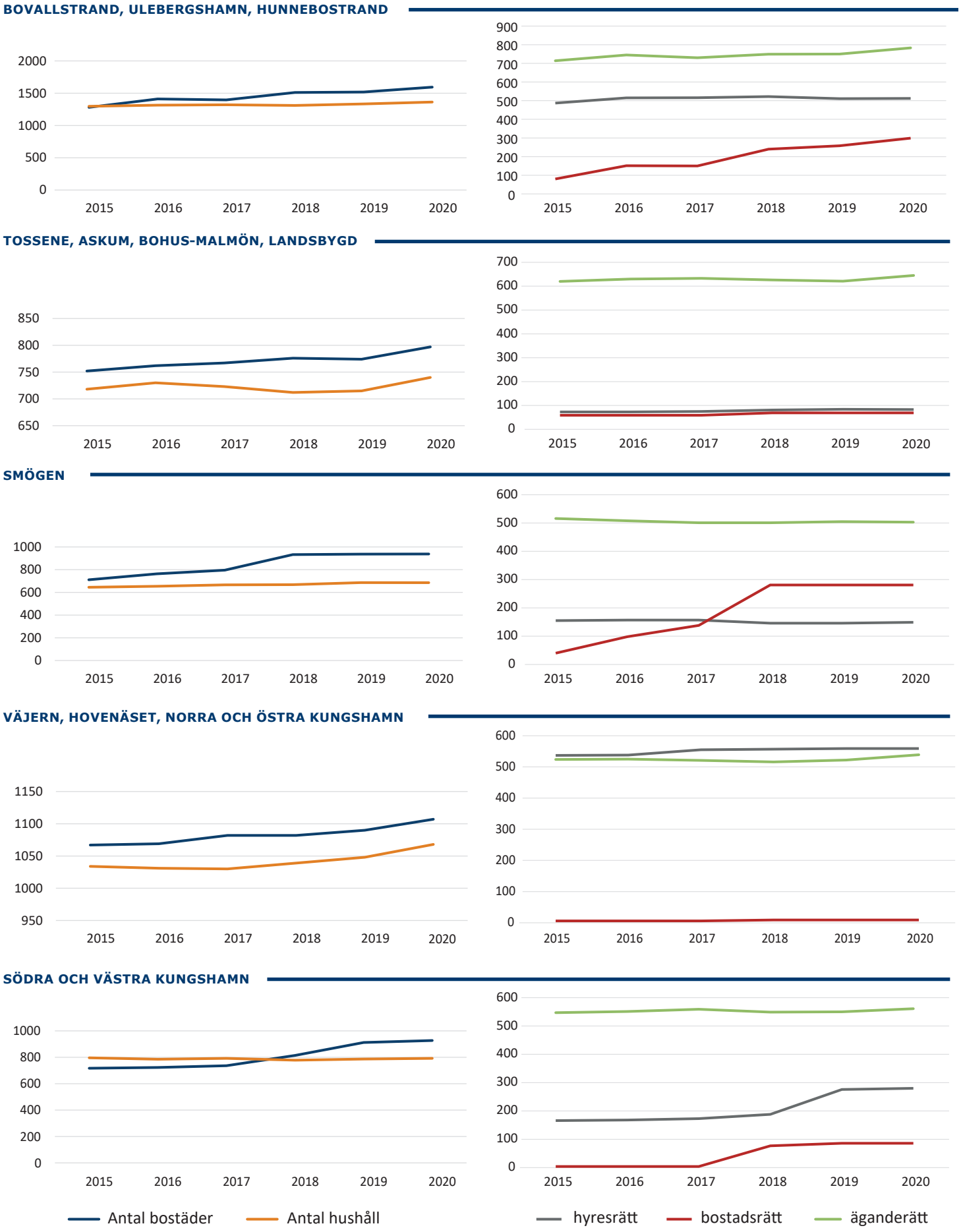
Konsekvensen av en stor andel privat bostadsägande kan vara att insteget till bostadsmarknaden blir svårare för de med lägre köpkraft.



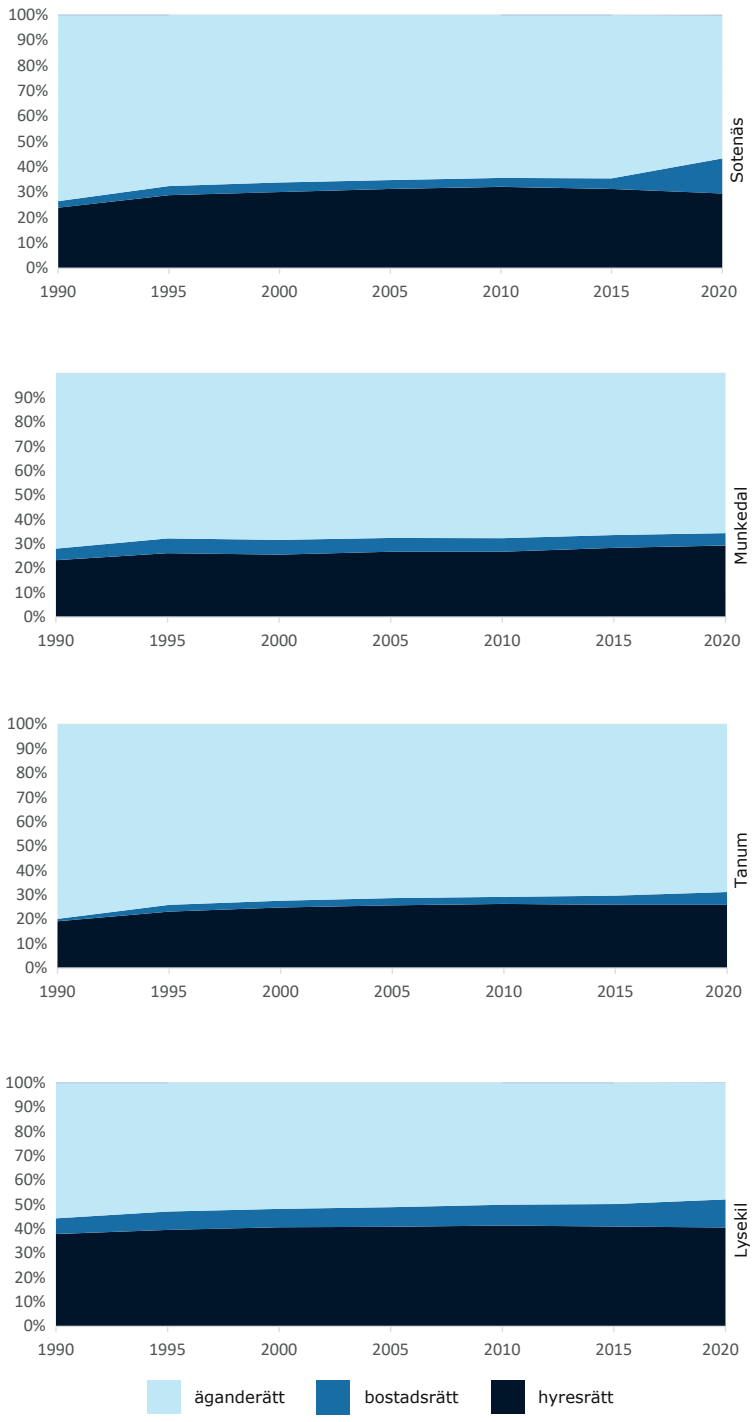
Figur 5 - Färdigställda bostäder i nybyggda hus under perioden 1991-2020 (SCB 2021)



Figur 6 - Statistiska centralbyrån delar in Sotenäs kommun i fem demografiska statistikområden (DeSO).



Figur 7 - Diagrammen visar antal bostäder respektive hushåll, samt bostädernas fördelning på upplåtelseform i de fem demografiska statistikområdena under åren 2015-2020. I områden som omfattar Smögen, Södra och västra Kungshamn samt Bovallstrand och Hunnebostrand har antalet bostäder ökat mer än antalet hushåll, vilket tyder på en allt större andel delårsboende. I resterande områden följs utvecklingen inom bostadsbyggande och antal hushåll åt i större utsträckning. Vad gäller upplåtelseform är det möjligt att se en utveckling rörande ett ökat antal bostadsrätter i de statistikområdena som berör tätorterna utom Bohus-Malmön.



Figur 8 - Fördelning av upplåtelseformer i Sotenäs kommun och i grannkommunerna (SCB 2021).

Tillfälligt boende

Vid planering för bostadsförsörjning blir det tydligt att en kommuns arbete inom olika förvaltningar är beroende av varandra. Under sommarmånaderna när befolkningen ökar, finns det fler arbetstillfällen inom kommunal service, kommunal omsorg och inom besöksnäringen. Vid rekrytering av sommarpersonal uppkommer ett behov av tillfälliga bostäder. Även företag inom besöksnäring efterfrågar bostäder till sin personal under sommaren. Det tillfälliga behovet kan antingen lösas i befintliga fastigheter eller genom särskilda boenden anpassade efter dessa grupper. Ett exempelvis på det sistnämnda är att bygga enklare bostäder till säsongsanställd personal vilket har gjorts i grannkommunen Tanum, där har en privat verksamhetsutövare låtit bygga ett 30-tal mindre lägenheter av enklare standard i Fjällbacka. Både privata och kommunala initiativ kan undersökas vidare.

Planering för bostäder

Inom kommunen är exploatörsdrivna planer dominerande. I november 2021 gjorde kommunen en inventering av färdigställda detaljplaner där resultatet visar att exploatörer har möjlighet att uppföra ca 130 lägenheter och 70 villor/radhus och kommunen eller kommunens bostadsbolag möjlighet att uppföra ca 160 lägenheter och 22 villor/radhus.

Resultatet av inventeringen visar att i april 2021 har kommunen pågående detaljplanearbeten för omkring 1450 bostäder. Inom dessa finns möjlighet att uppföra cirka 1050 lägenheter och 400 villor/radhus.

Av pågående detaljplaner äger exploatörer möjlighet att uppföra ungefär 970 lägenheter och 370 villor/radhus och kommunen eller kommunens bostadsbolag möjlighet att uppföra ca 80 lägenheter och 30 villor/radhus.

För att en utbyggnad av bostäder enligt dessa planer ska vara möjlig behöver en acceptabel rening finnas för bostädernas avlopp. Sommartid råder kapacitetsbrist. VA-frågan ägnas särskild omsorg den närmaste mandatperioden genom framtagandet av en VA-plan.[4]

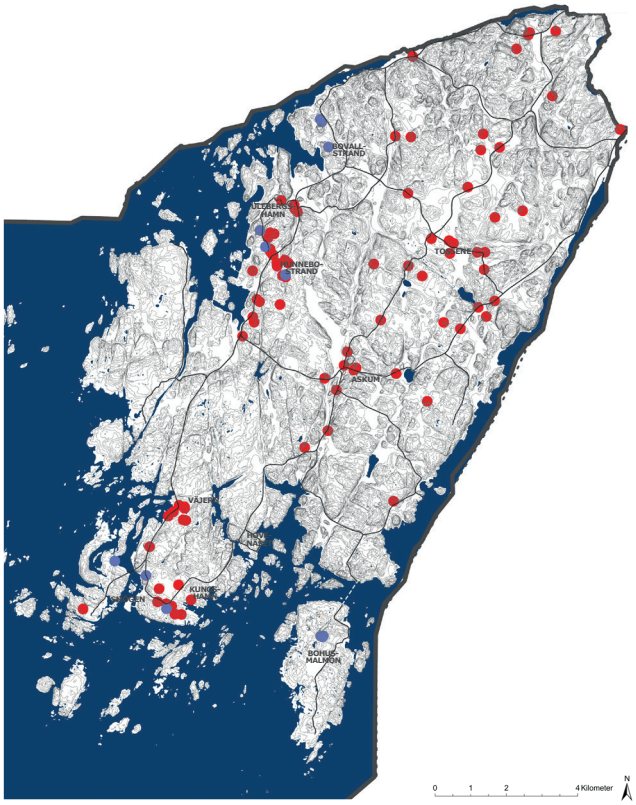
4 För en aktuell bild av pågående planer och projekt se kommunens karta Bygga och bo, Länk: https://sotenas.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5e1d2d55cbd8490c99d2c8b0bcf907ab

Marknadens villkor

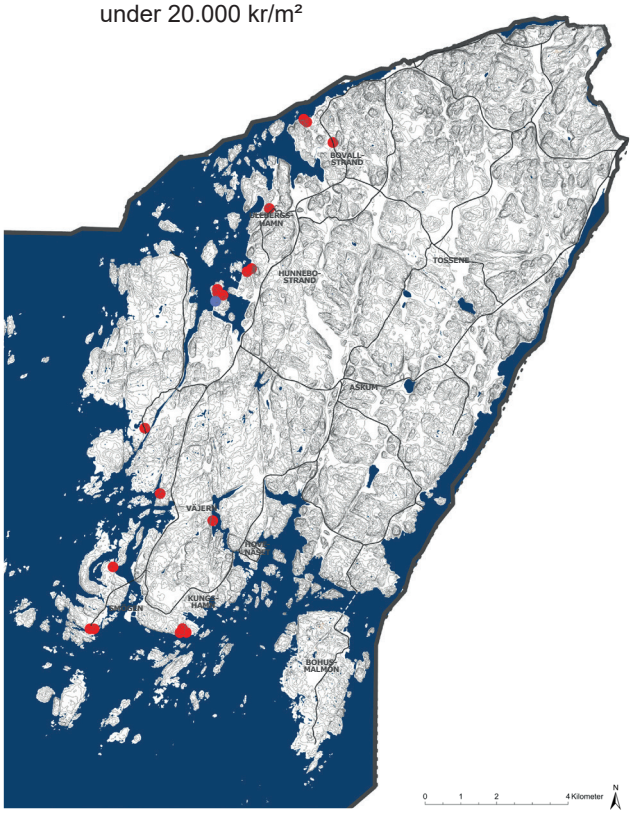
Bostadsmarknadens nationella utveckling, efterfrågan och utbud spelar stor roll för vilka bostäder som blir tillgängliga för de som söker bostad. Tidigare fanns tydligare uppdelning på fritidshus och åretruntboende, medan man idag i stor utsträckning konkurrerar om samma fastigheter. Detta får konsekvenser för de grupper av invånare som inte är lika köpstarka.

Figur 9 och 10 visar slutpriser under 20.000 kr/kvm respektive över 100.000 kr/m² redovisade på Booli.se under åren 2016-2020. Kartorna visar att kustorternas bostäder är de dyraste, med undantag för Väjern. De allra högsta priserna finns på Smögen. Kvadratmeterpriser under 20.000 är spridda i kommunens inland, men även i Väjern och öster om väg 174.

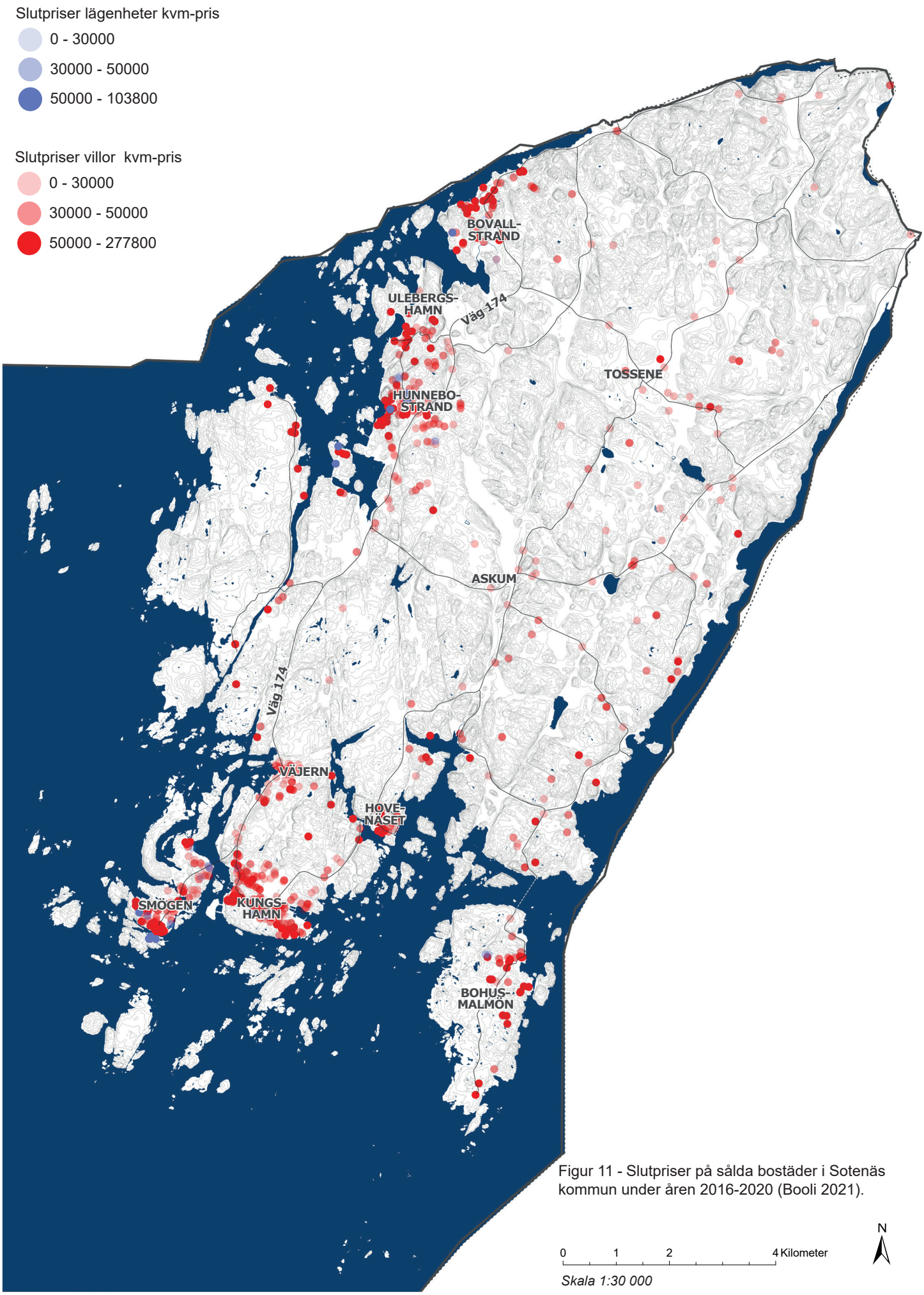
Figur 11 på nästa sida visar samma samband mellan läge och bostadspris 2016-2020. I figuren redovisas samtliga slutpriser fördelade på lägenheter och villor där prickar i blåa nyanser representerar lägenheter och prickar i röda nyanser redovisar villor. Ju intensivare färg desto dyrare bostad.



Figur 9 - Sålda bostäder med priser under 20.000 kr/m²



Figur 10 - Sålda bostäder med priser över 100.000 kr/m²



Figur 11 - Slutpriser på sålda bostäder i Sotenäs kommun under åren 2016-2020 (Booli 2021).

Delårsboende

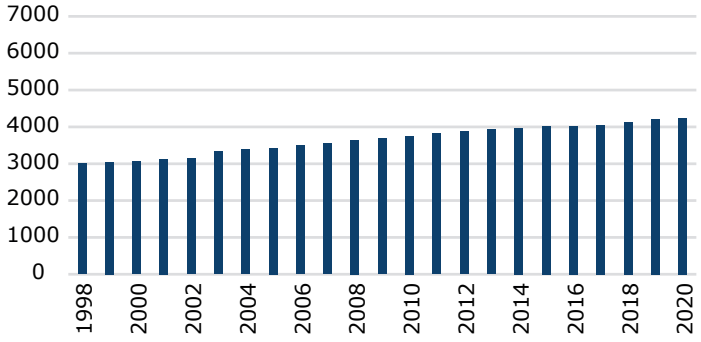
I kommunen finns 5000 bostäder för åretruntboende, två tredjedelar i småhus och en tredjedel i flerbostadshus. Utöver detta tillkommer ungefär lika många delårsbostäder och det totala bostadsbeståndet uppgår till omkring 9250 bostäder (Översiktsplan för Sotenäs kommun, samrådshandling juni 2021).

Enligt Länsstyrelsens *Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län 2018*[5] är antalet fritidshus i Sotenäs kommun fler än antalet småhus med folkbokförd befolkning. Fritidshusbeståndet kan ur ett bostadsförsörjningsperspektiv ses som en tillgång, om delårsboende väljer att bosätta sig i kommunen på årsbasis.

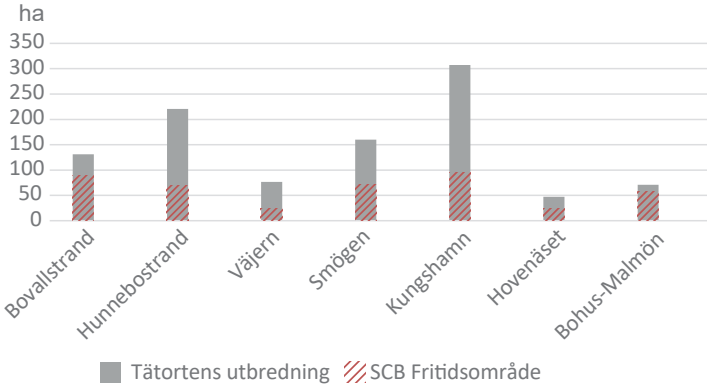
Fritidshusområden är vad SCB definierar som ”område av koncentrerad bebyggelse med minst 50 fritidshus och som mest 150 meter mellan fritidshusen”. Kartan på nästa sida visar utbredningen av fritidshusområden enligt SCB:s defintion, se figur 15. Figur 13 visar hur stor andel av fastighetskartans tätortsytor som räknas som fritidshusområden. Orter som Bovallstrand, Smögen, Hovenäset samt Bohus-Malmön är samhällen som enligt definitionen till hälften eller mer domineras av fritidshus.

Jämförande statistik över hur antalet bostäder har förändrats de senaste tio åren och ett i stort sett konstant antal hushåll i kommunen under samma period tyder på att bostäderna tillfaller personer som inte är skrivna i kommunen, se figur 14.

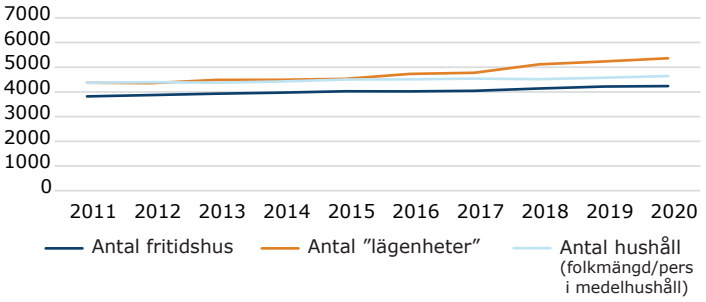
Det finns flera aspekter kring delårsboendets potential som resurs för helårsboende i Sotenäs kommun som är möjligt att arbeta vidare med utanför detta bostadsförsörjningsprogram. Enligt huvudscenariot för översiktsplanen kommer antalet arbetsplatser öka i kommunen. Att byta arbetsplats är en anledning att byta bostad över kommungräns.[6] Kommer delar av fritidshusbeståndet återgå till helårsboende om antalet arbetsplatser ökar i kommunen? Vad innebär det att ha en uppbyggd relation till kommunen som delårsboende vid valet av arbetsplats? I detta program utvärderas möjligheten till bostadsförsörjning utifrån att antal bostäder som nyttjas för delårsboende ligger kvar på samma nivå eller ökar något (se vidare under rubriken Målavstämning).



Figur 12 - Registrerade fritidshus i Sotenäs kommun mellan åren 1998-2020 (SCB 2021)



Figur 13 - Fastighetskartans tätorter i hektar, i relation till SCB:s definition för fritidshusområde (SCB 2015).



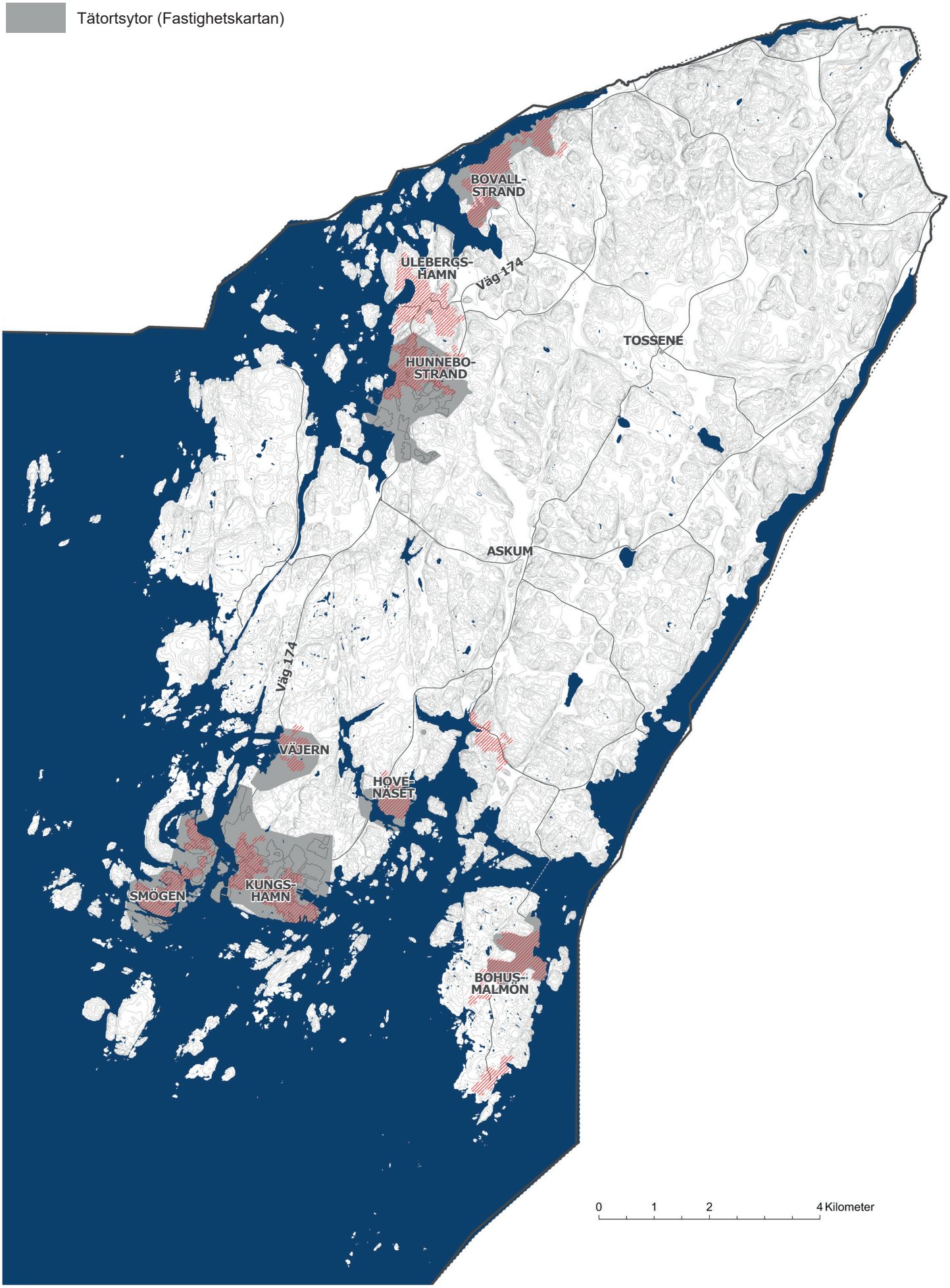
Figur 14 - Diagram som visar antalet fritidshus registrerade jämfört med antalet bostäder samt antalet hushåll.

5 Länsstyrelsen Västra Götaland Sotenäsbostäder (2018) Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län 2018 https://www.boverket.se/contentassets/542f0e4d53e24c3f8cad12329d95aea5/vastra-gotalands-lan-2018.pdf/ Hämtad 2022-03-01

6 Inom projektet kustzonsplanering och landsbygdsutveckling togs en rapport fram gällande Boende helår/delår. Enligt rapportens omvärldsanalys (som bygger på en rapport från Glesbygdsverket från 2001) så gällde följande vid förändringar av bostadsorten som innebar flytt över kommungräns; en tredjedel flyttade av arbetsmarknadsskäl, en fjärdedel som en följd av ändrade familjeförhållanden, en femtedel angav önskemål om byte av bostad.

Fritidshusområden (SCB 2015)

Tätortsytor (Fastighetskartan)



Boende för alla

En lämplig bostad är en mänsklig rättighet och utgör ett av de mest grundläggande livsvillkoren. Enligt FN:s bedömning har rätten till en bostad avgörande betydelse för många andra rättigheter och enligt Agenda 2030 ska fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder säkerställas för alla. Enligt barnkonventionen, som sedan 2020 är svensk lag (2018:1197), har barn rätt till en stabil och trygg vardag, där bostaden är en viktig del. Även enligt principerna i den europeiska pelaren för sociala rättigheter är tillgången till lämpligt och överkomligt boende samt åtgärder för social inkludering ett ansvar för det allmänna.

Enligt regeringsformen 1 kap. 2§ ska det allmänna bland annat trygga rätten till bostad. Formuleringen i grundlagen relaterar till FN:s globala mål enligt Agenda 2030 och till EU:s sociala pelare om boende och hemlösa. Det allmännas ansvar för bostadsförsörjningen syftar till att säkerställa att alla samhällets invånare kan få en bostad som motsvarar deras behov. I Sverige vilar detta ansvar på kommunerna, medan staten ska ansvara för de rättsliga och finansiella förutsättningarna.

Bostadsbehov för olika grupper

För vissa grupper har kommunen ett särskilt ansvar att tillhandahålla boenden. Det handlar om vissa äldre personer, vissa personer med funktionsnedsättning och vissa nyanlända som fått uppehållstillstånd.

Äldre personer

Enligt socialtjänstlagen (2001:453) ska socialämnden verka för att äldre människor får goda bostäder. Kommunen ska inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre personer som behöver särskilt stöd (SÄBO).

I Sotenäs finns två äldreboenden för personer med demenssjukdom och/eller fysisk funktionsnedsättning, Hunnebohemmet och Kvarnbergets äldrecentrum. För tillfälliga behov finns korttidsboende.

Utöver SÄBO finns så kallade seniorbostäder för äldre i Kungshamn, Smögen, Hunnebostrand och Bovallstrand. Kommunen planerar för en utbyggnad av Hunnebohemmet med ytterligare 20 särskilda boendeplatser till år 2027.

Personer med funktionsnedsättning

I socialtjänstlagen (2001:453) finns bestämmelser om kommunens ansvar för boendesituationen för personer med funktionsnedsättning. I lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) finns också bestämmelser om särskilda boendeformer för vissa personer med funktionsnedsättning.

I Kungshamn finns tre sådana boenden.

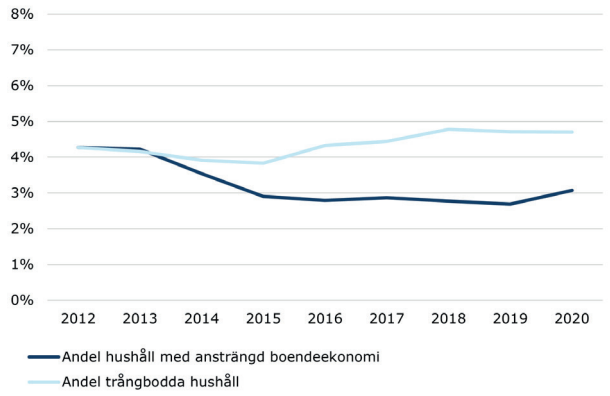
Nyanlända

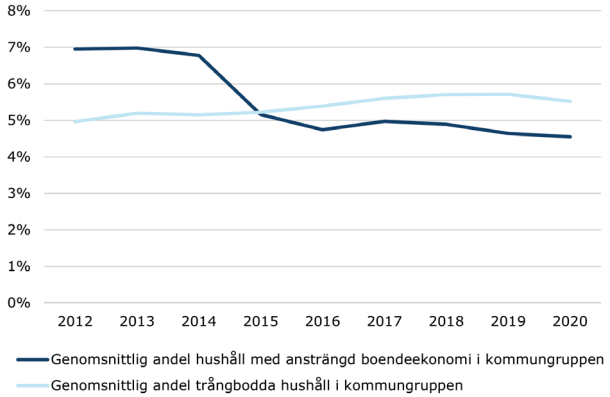
Enligt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, även kallad Bosättningslagen, är alla Sveriges kommuner skyldiga att efter anvisning från Migrationsverket ta emot och ordna boende för nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller andra skyddsbehövande. Sotenäs kommuns anvisningstal för 2021 är 10 personer och talet för 2022 är 11 personer[7].

Sedan den 1 juli 2022 har kommuner även en skyldighet att ta emot skyddsbehövande flyktingar från Ukraina på anvisning, och erbjuda dessa personer boende. Mottagandet sker utöver det mottagande på anvisning som sker enligt bosättningslagen, och regleras i lag (1994:137) om mottagande av asylsökande, samt förordning om anvisning av en kommun som ska ordna boende för vissa utlänningar. Sotenäs kan under 2022 anvisas upp till 32 skyddsbehövande från Ukraina. Siffran är högre än den årliga nybyggnadstakten i kommunen, men motsvarar bara cirka 5% av den totala inflyttningen till kommunen. På kort sikt bedöms kommunen ha möjlighet att möta bostadsbehovet för dessa personer. Det är dock svårt att veta i dagsläget hur omfattande och långvarigt detta mottagande kommer att bli.

---

7 Sotenäsbostäder.(2021) Samverkan avseende integration med Sotenäs kommmun. https://www.sotenasbostader.se/artikel/samverkan-avseende-integration-med-sotenas-kommun-2 / Hämtad 2022-03-01





Figur 16 - Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi och trångbodda hushåll år 2012-2020, i kommunen (till vänster) och jämfört med kommungruppen Landsbygdskommuner med besöksnäring, där Sotenäs ingår (till höger). Sveriges kommuner och regioner (SKR) delar in Sverige i nio kommungrupper. (Boverket, 2022)

Hushåll med ansträngd boendeekonomi och trångbodda hushåll

Boverket tar fram öppna data om bostadsbrist och använder då bland annat måtten *hushåll med ansträngd boendeekonomi* och *trångbodda hushåll.* Ett hushåll med ansträngd boendeekonomi har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen enligt Socialstyrelsen. I kommunen har ca 3 % av hushållen en ansträngd boendeekonomi (år 2020, enligt underlag från Boverket[8]), siffran har generellt minskat de senaste 10 åren men ökat lite på sistone. Många av hushållen med ansträngd boendeekonomi består av en ensamstående person, som bor i småhus.

Cirka 5% av hushållen i kommunen kan definieras som trångbodda[9], och siffran har ökat sakta de senaste åren. De flesta av dessa hushåll är sammanboende med barn.

En jämförelse med kommungruppen Landsbygdskommuner med besöksnäring visar att siffrorna för Sotenäs kommun är lägre än genomsnittet, det är alltså relativt få hushåll i kommunen som har en ansträngd boendeekonomi eller är trångbodda.

Boverket lyfter särskilt fram måttet på antalet hushåll som är både trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi, eftersom de saknar ett rimligt boende och har små möjligheter att förändra den situationen. I Sotenäs kommun är den andelen mycket liten (cirka 0,2% av hushållen).

---

8 Boverket (2022), Öppna data - bedömning av bostadsbrist. https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/ Hämtad 2022-10-19

9 Ett hushåll räknas som trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök. Två barn kan dela sovrum, men barn över elva år behöver eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodda. Om en siffra på antalet rum i hushållet saknas, räknas hushållet som trångbott om det är mindre än 20 kvm boendeyta per person.

Hemlöshet

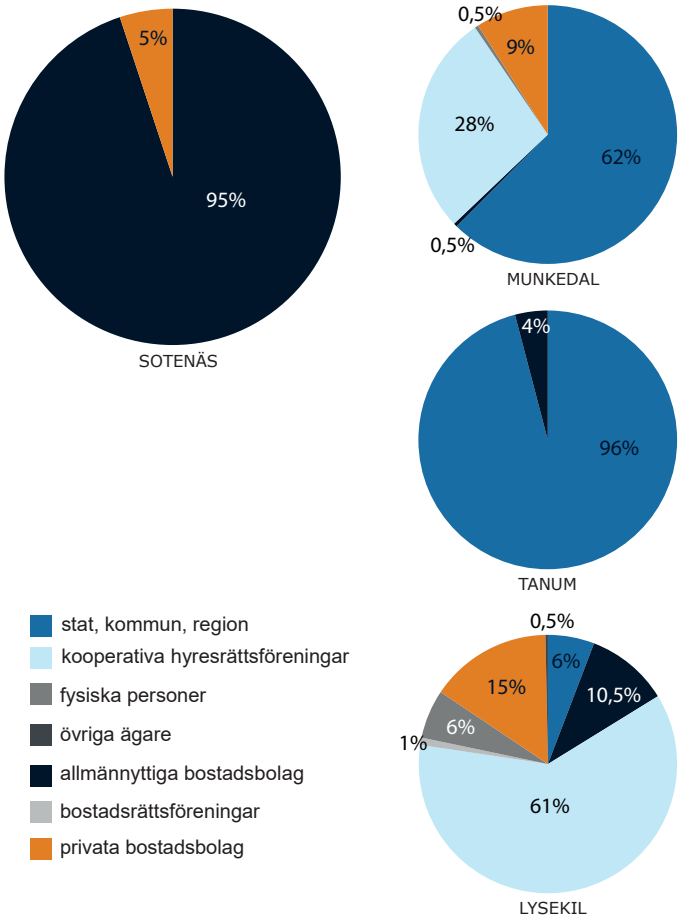
Även om det finns tillgång till bostäder och möjlighet till försörjning kan det finnas hinder för medborgare att ordna boende på egen hand, till exempel om hyresgästen inte lever upp till de krav som hyresvärden ställer. Kommunens yttersta ansvar för sina medborgare gör att det ibland görs särskilda boendelösningar för enskilda individer som annars hade hamnat i hemlöshet. En särskild boendelösning kan vara att upprätta sociala kontrakt, där kommunen är garant mellan hyresgäst och hyresvärd.

Statistik över hemlöshet i Socialstyrelsens nationella kartläggning från 2017 visar att Sotenäs kommun ligger på en hög nivå jämfört med andra i samma kommungrupp (Landsbygdskommun med besöksnäring) men lägre än snittet i länet. De statistiskt hemlösa i Sotenäs har bostad i de allra flesta fallen, men saknar möjlighet till förstahandskontrakt.

Prognos och möjliga aktörer

I Sotenäs kommun finns det 120 platser i särskilt boende för äldre (SÄBO) vilket är några fler än behovet. Kommunens prognos visar att behov av fler platser i särskilt boende kommer att uppstå efter 2025, se figur 16. Platser i gruppbostäder och servicebostäder bedöms som tillräckliga enligt kommunens svar på Boverkets bostadsmarknadsenkät.[10] Kunskap om de olika gruppernas behov finns hos kommunens omsorgsförvaltning.

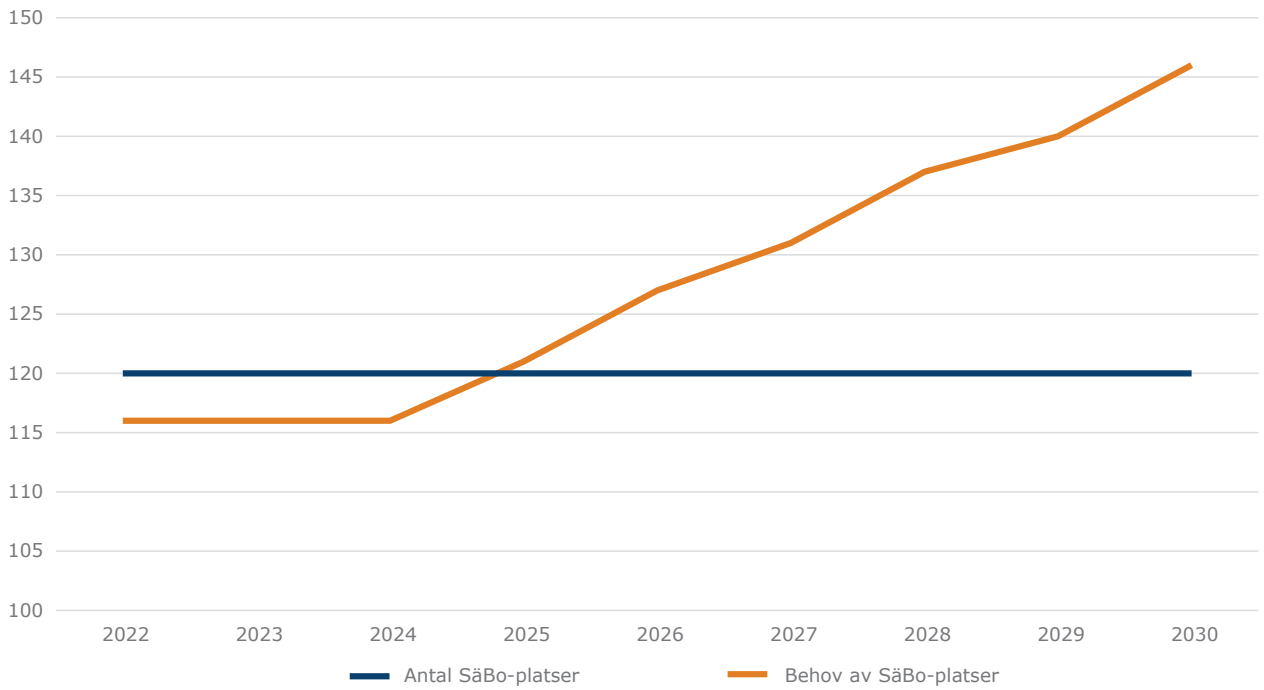
En viktig aktör för att tillgodose behovet av bostäder för särskilda grupper är kommunens allmännyttiga bostadsföretag Sotenäsbostäder AB. Detta då de är den dominerande aktören vad gäller hyresrätter, se figur 4. Det är också Sotenäsbostäder som står som ägare av 95 % av specialbostäderna[11] i kommunen, se figur 17.



Figur 19 - Fördelningen av ägare till specialbostäder i Sotenäs kommun och i grannkommunerna.

10 Boverket (2021). Bostadsmarknadsenkäten 2021. https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/ Hämtad 2022-02-23

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



Figur 18 - Antal SäBo-platser i kommunen samt prognos av behov fram till 2030 (Sotenäs kommun, 2021)

Kommunala verktyg

Generella kommunala verktyg

Översiktsplanering enligt plan- och bygglagen (2010:900) är ett viktigt verktyg för att med ett helhetsperspektiv och lokal förankring planera för långsiktig och strategisk markanvändning inom kommunen. Här redovisas hur befintliga bostadsområden ska utvecklas och var nya områden kan lokaliseras.

Boverket har listat de verktyg som kommunen har för att strategiskt planera för den framtida bostadsförsörjningen enligt följande:

- Riktlinjer för bostadsförsörjning
- Markinnehav och markanvisning
- Allmännyttiga bostadsföretag
- Bostadsförmedling
- Kommunala hyresgarantier
- Samverkan lokalt och regionalt

Genom planmonopolet kan kommunens folkvalda påverka detaljplaner och därmed bostadsutvecklingen. Ännu mer kontroll har kommunen genom eget fastighets- och markägande. Sotenäs kommun har relativt stort markägande jämfört med grannkommunerna och Sverige i stort, se figur 18. 17% av kommunens markyta ägs av kommunen. Detta ger möjlighet att i högre grad styra markanvändningen, exempelvis genom markanvisning och avtal med exploatör.

Styrmedel och verktyg för ökat helårsboende

För Sotenäs kommun finns ett särskilt behov av att arbeta med verktyg och styrmedel för helårsboende i riktlinjerna för bostadsförsörjning.

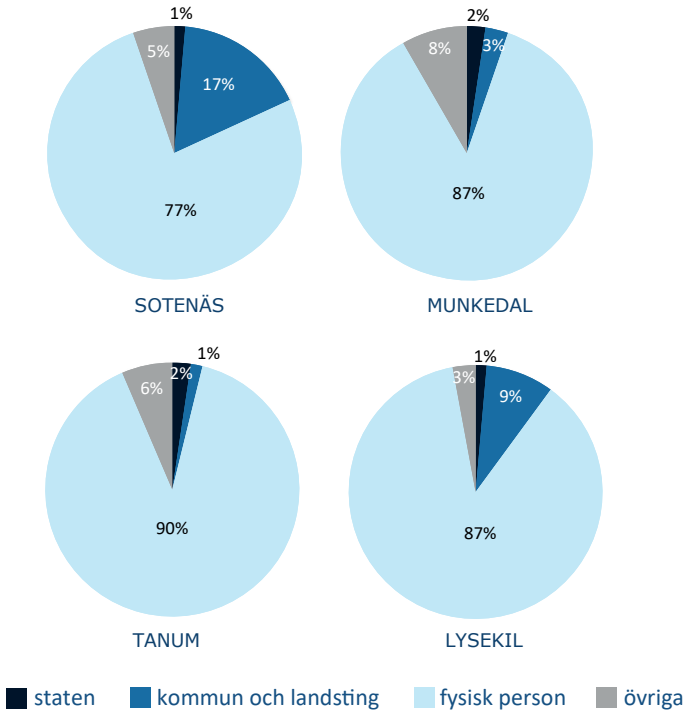
I rapporten *Boende helår/delår*[12] av Tillväxt Bohuslän har frågor kring en ökad andel helårsboende undersökts. I rapporten nämns följande möjliga styrmedel:

- val av upplåtelseform
- vitesklausul för tomter
- lokalisering av nya bostäder till områden med lägre efterfrågan från fritidshusmarknaden.

I upplåtelseformerna hyresrätt, kooperativ hyresrätt och bostadsrätt finns även möjlighet att ställa krav på att bostaden nyttjas för helårsboende, det vill säga att bostadsinnehavaren är folkbokförd på bostadsadressen.

Tillväxt Bohuslän föreslår följande riktlinjer för en ökad andel helårsboende:

- att kommunerna ska samordna sina resurser och processer kring översiktsplanearbete,
- att kommunerna aktivt ska samverka med samhällsföreningar och stödja bildandet av lokala bostadsstiftelser,
- att kommunerna ska ta fram strategiska planer för bostadsförsörjning och byggande med fokus på de åldersgrupper där befolkningen i nuläget minskar, samt
- att i alla fysiska planer (ÖP, FÖP, detaljplan) ska kommunerna göra en analys av möjligheten att främja helårsboende. I de bostadsområden som pekas ut i ÖP/FÖP där trycket på delårsbostäder är stort ska endast bostäder medges om de garanteras bli helårsbostäder.



Figur 20 - Ägare av markareal i Sotenäs kommun och i grannkommunerna (SCB 2021)

12 *Tillväxt Bohuslän.(2010) Boende helår/delår. https://www.tillvaxtbohuslan.se/kustzonsplanering/wp-content/uploads/sites/10/2014/04/verksamhet-2007-2009.pdf / Hämtad 2022-03-01*

3. RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

Kommunens planering för bostadsförsörjningen ska dokumenteras i riktlinjer. De ska innehålla uppgifter om behovet av tillskott av bostäder i kommunen, kommunens mål och planerade insatser för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

I strävan mot det övergripande målet om ett utbud av bostäder som tillgodoser såväl behoven som efterfrågan, har kommunen tagit fram fem riktlinjer för den generella bostadsförsörjningen. Dessa presenteras nedan tillsammans med en kort beskrivning om bakgrunden till respektive riktlinje samt konkreta exempel på verktyg att tillämpa i planeringen.

1 SKAPA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ÖKAT HELÅRSBOENDE

För att framtida sotenäsbor av alla åldrar ska finna ett boende som passar dem behövs det ett brett bostadsutbud. Boendeform, hustyp och önskan om var i kommunen, om bostaden ligger i tätort eller på landsbygden har betydelse.

Att finna sitt helårsboende är också beroende av att bostaden ligger nära goda kommunikationer, att det finns en närhet till rekreation och basservice samt att bostaden har en rimlig kostnad.

Kommunen arbetar inom sin översiktliga planering med att stärka orternas utveckling utefter ovanstående kriterier.

RIKTLINJE

Sotenäs kommun ska inom sin bostadsförsörjning verka för ett ökat helårsboende.

VERKTYG

- Bedriv kommunens arbete så att de planerade områden som ger störst möjlighet till helårsboende prioriteras.
- Planera och bygg service- och tätortsnära för att främja helårsboende.
- Förstärk centrum- och platsbildningar genom bostadsbyggandet.
- Samplanera bostäder och service för att skapa underlag för kollektivtrafik samt gång- och cykelvägnät.
- Planera för en variation i bostadsutbudet genom en blandning av boendeformer, hustyper och upplåtelseformer.
- Väg in att lokalisering av bostaden påverkar prisbilden vid planering.

2 PRIORITERINGSORDNING

Kommunen har behov av en beredskap för bostadsutveckling. I den översiktliga planeringen synliggörs detta med två befolkningsutvecklingsscenarier, normal och stor tillväxt.

För att klara en framtida bostadsförsörjning, oavsett vilket scenario som blir verklighet, kommer det vara nödvändigt att prioritera de detaljplaner och ansökningar om planbesked som kommunen behandlar.

De områden som har en potential att snabbt öka bostadsutbudet för helårsboende ska prioriteras framför planer vars troliga målgrupp ligger i delårsboende.

RIKTLINJE

Sotenäs kommun ska, genom att prioritera att rätt planer tas fram, skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som möter de behov som en framtida befolkningsutvecklingen medför.

VERKTYG

- Rutiner för ett löpande arbete med inventering och redovisning av behov, samt möjliga projekt för bostadsutveckling.
- Utifrån inventering och redovisning ta fram en prioriteringsplan som uppdateras regelbundet. Potentialen för helårsboende ska vara en ingående utvärderingsparameter.

3 MÅNGFALD AV AKTÖRER

Sotenäs kommun har en unik position att som stor markägare i kommunen kunna driva planer och projekt i egen regi, eller genom det kommunala bostadsbolaget Sotenäsbostäder AB. I Sotenäs har en stor del av bostadsbyggandet skett och sker även genom privata aktörer. Både kommunen och de privata aktörerna bidrar till bostadsförsörjning i kommunen på ett bra sätt, de två aktörerna kompletterar varandra.

Kommunen har möjlighet att bland annat genom Sotenäsbostäder AB styra bostadsbyggandet mot hyresrätter, bostadsrätter, egna hem eller andra upplåtelseformer avsedda för helårsboende. Att det finns olika upplåtelseformer innebär att det finns en större chans att möta olika behov hos invånare i olika skeden i livet. Historiskt har det inom kommunen inte varit av samma intresse för de privata aktörerna att exploatera enligt denna boendeform.

RIKTLINJE

Sotenäs kommun ska främja en mångfald av aktörer. Det bidrar till rimliga boendekostnader och olika boendeformer.

Målet är att skapa bättre möjligheter för ett mer varierat bostadsutbud och tillhandahålla ett boende för livets alla faser.

VERKTYG

- Flexibilitet i översiktlig planering och detaljplaner.
- Markanvisningar.
- Bygg kostnadseffektiva hyresrätter, bostadsrätter och egna hem som ger möjlighet till bostadskarriär från insteg till pension för helårsboende.
- Pröva andra bostadsformer som exempelvis kooperativa hyresrättsföreningar.

4 STRATEGISK MARKPLANERING

Sotenäs kommun ska i samverkan med det kommunala bostadsbolaget Sotenäsbostäder AB genom aktiv markplanering tillgodose behovet av mark för ett brett bostadsutbud. Kommunkoncernens markinnehav kombinerat med det kommunala planmonopolet kan ge goda möjligheter att påverka bostadsutvecklingen.

En aktiv och förutseende syn vad gäller inköp och försäljning av kommunens strategiska markinnehav är av vikt för att kunna bibehålla förmågan att påverka.

RIKTLINJE

Sotenäs kommun ska genom aktiv markplanering skapa möjlighet för ett bredare bostadsutbud.

VERKTYG

- Nyttja markinnehavet
- Var aktiv gällande det kommunala markägandet
- Var aktiv gällande Sotenäsbostäder AB:s markägande
- Avtal med markägare
- Markanvisningar
- Planberedskap
- Flexibla detaljplaner
- För vissa nyckelprojekt, planera i egen regi på egen mark.

5 BYGG FÖR OLIKA BEHOV

Flera olika aktörer behöver samverka inom planering av framtida bostäder för grupper med olika behov. Aktörerna finns inom kommunens olika organisationer och även inom den privata sektorn.

Synliggör och lös bostadsbehovet för familjer, unga, äldre, samt de med särskilda behov.

RIKTLINJE

Sotenäs kommun ska i samverkan med marknadens aktörer möjliggöra ett varierat utbud av bostäder avseende såväl upplåtelseform och hustyper som pris- och hyresnivåer.

VERKTYG

- Regelbundet göra kartläggningar av bostadsbehoven för särskilda grupper som underlag för bostadsutveckling.
- Bygga bostäder efter de behov som identifierats
- Markanvisningar.

4. SAMLAD BEDÖMNING AV UTBYGGNADSPOTENTIAL

Bostadsförsörjningsprogrammet utgår från översiktsplanens föreslagna centrum- och bostadsutvecklingsområden. I förslag till ny översiktsplan benämns ca 50 delområden som *Utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder, Utvecklingsområde för centrum med inslag av bostäder* samt *Område med möjligheter för bostadsförtätning.*

Kommunstyrelsen beslutade i oktober 2021 att prioritera 5 områden, för det så kallade snabbspåret. Beslutet innebär att planavdelningen får i uppgift att låta dessa områden bli föremål för detaljplaner den närmaste mandatperioden och därmed möjliggöra nya bostäder i kommunen.

Fördjupning i delområden

I förslag till ny översiktsplan redovisas kommunens syn på var och hur utbyggnaden av nya bostäder kan ske. För att kunna göra en bedömning av utbyggnadspotential och potential för helårsboende i förhållande till behovet av bostäder, har fördjupade studier gjorts i de områden som pekas ut som möjliga utvecklingsområden för bostäder i översiktsplanen. *Fördjupning och samlad och bedömning av delområden* redovisas som en bilaga till bostadsförsörjningsprogrammet.

Metod

I bilagan presenteras delområden i prioriteringsordning. Inledningsvis redovisas pågående detaljplaner eller programarbete. Därefter följer prio 1, områden som motsvarar kommunstyrelsens beslutade snabbspår, prio 2 är delområden prioriterade i översiktsplanens samrådshandling och prio 3 är övriga delområden identifierade i översiktsplanen.

Varje område inleds med en samlad bedömning av huruvida området lämpar sig för helårsboende eller inte, utifrån ett antal listade kriterier. Därefter följer en kort beskrivning av de områdesspecifika rekommendationer som anges i översiktsplanen, där vikt läggs på bebyggelsens tänkta karaktär och skala samt vad som begränsar dess utbredning. Avslutningsvis listas områdets specifika förutsättningar vad gäller storlek, markägande, befintligt bostadsbestånd samt huruvida de är planlagda och i så fall hur många bostäder detaljplanerna omfattar.

Utbyggnadspotential

För att få en uppskattning av hur många bostäder varje område kan generera, har två metoder används. Den ena metoden har utgått från ett exploateringstal (e-tal) för villor respektive flerbostadshus, som motsvarar BTA / m² och som sedan har multiplicerats med uppskattad byggbar yta. Vid blandad bebyggelse av villor och flerbostadshus, har ett medeltal valts. Metod 2 är stämplingsmetoden, där omgivande bebyggelse har härmats och lagts in, anpassat efter landskapet. Bägge metoderna är grova uppskattningar, men har gett likvärdiga resultat och kan därmed anses som godtagbara bedömningar.

Potential helårsboende

För varje område har även potential för helårsboende undersökts. I rapporten *Boende helår/delår från 2010* av arbetsgruppen *Tillväxt Bohuslän* redovisas resultatet av en enkät riktad till delårsboende. Några aspekter lyfts som viktiga för att delårsboende skulle överväga att bosätta sig i norra Bohuslän på heltid. Dessa är:

- Tillgång till basservice
- Tillgång till kommunikationer
- Tillgång till natur och närrekreation
- Rimlig boendekostnad

I bedömningen för varje delområdes potential för helårsboende har följande aspekter och metoder använts för att kunna göra en samlad bedömning av potentialen för helårsboende:

Bedömning av tillgång till basservice
Tillgång till basservice undersöks genom att skola, förskola och livsmedelsaffär ska finnas inom bekvämt gångavstånd. Ett avstånd under 400 meter bedöms som nära, det vill säga god tillgång, 400 till 800 meter bedöms som medelnivå, och avstånd över 800 meter till skola och affär bedöms som låg tillgång till basservice. Bedömningen är ur ett fotgängarperspektiv för att visa på hur de krav en familj kan ha kring sitt boende. Om avståndet är inom bekvämt gångavstånd kan det ge bättre förutsättningar för att till exempel en familj inte ska behöva skjutsa till vardagsaktiviteter. Kriteriet har sammanvägs med de andra genom att poängsättas i en skala från 1 (låg) till 3 (god) beroende på klassningen.

Bedömning av tillgång till kommunikationer
Goda kommunikationer bedöms utifrån befintligt kollektivtrafiknät samt gång- och cykelstråk. Det befintliga kollektivtrafiknätet delas i bedömningen in i tre zoner, där områden som ansluter till busslinje 860 i sydost, Stranderäng till Smögen via Hovenäset ger goda möjligheter, linje 862 i nordväst mot Smögen, medelgoda möjligheter och inlandet med vägar som inte trafikeras av kollektivt låga möjligheter. Kriteriet bedöms som viktigt och sammanvägs med de andra genom att det ges en poäng från 1 (låga) till 5 (goda) beroende på klassningen.

Bedömning av tillgång till natur och närrekreation
Tillgång till natur bedöms som hög/god då naturområden och hav ligger i nära anslutning till bostaden eller bostadsområdet utifrån fotgängarperspektivet och att det finns potential för en relativt ostörd naturupplevelse. Finns enbart tillgång till hav eller enbart tillgång till natur bedöms tillgången som medel. Saknas tillgång ges en låg klassning. Kriteriet sammanvägs med de andra genom att det ges en poäng från 1 (låg) till 3 (hög) beroende på klassningen.

Bedömning av rimlig boendekostnad
Rimlig boendekostnad har bedömts utifrån en undersökning av slutpriser av samtliga försäljningar under åren 2015-2020 som redovisas på booli.se. Kvadratmeterpriset delas in i tre övergripande nivåer, där 30.000 kr/m² och lägre bedöms som relativt rimligt pris, 30.000 - 50.000 kr/m² som medelnivå och över 50.000 kr/m² är en hög kostnad. Utifrån hur försäljningspriserna under dessa 5 år har varierat geografiskt och i förhållande till delområden, har sedan en bedömning gjorts av förväntad relativ kostnad när nya bostäder uppförs. Då priserna är lägesberoende har denna siffra sedan justerats från grundbedömning rimlig-medelnivå-hög till en femgradig skala.

Kriteriet bedöms som viktigt och sammanvägs med de andra genom att det ges en poäng från 1 (höga priser) till 5 (låga priser) beroende på klassningen.

I samtliga kvalitativa bedömningar har justeringar utifrån sociala faktorer vägts in, t ex hur samma avstånd kan bedömmas som olika beroende på omgivningen, det vill säga en stor rak väg kan upplevas längre än en smalare väg i bebyggelse.

Sammanvägd bedömning
En samlad poängsumma för varje område erhålles, den kan variera mellan 4 och 16 poäng. Om ett område får poängsumman:

4-8 bedöms potentialen som låg för helårsboende,

9-12 potentialen för helårsboende
ligger på medelnivå,

13-16 god potential för helårsboende.

Det finns också några områden som tack vare sitt läge inte behöver klassas enligt denna skala då de bedömts ha en låg attraktionskraft för delårsboende. Detta rör de områden som i översiktsplanen ligger runt Askum.

Alla bedömningar görs relativt de förutsättningar som råder inom Sotenäs kommun. Rimligheten i till exempel bostadspriser kan diskuteras, likaså vad bedömningen kallar goda kommunikationer, som inte kan jämföras tillgången i en större stad. Om ett områdes närhet till naturen bedöms som låg kan samma avstånd bedömas som fullgott i en storstadskommun.

Pågående detaljplanearbeten
Utöver de områden som redovisas i bilagan finns ett fåtal detaljplaner som är pågående planering men som inte redovisas på samma detaljerade sätt då inga ställningstaganden gällande dessa har gjorts i översiktsplanen. Berörda detaljplaner inrymmer ca 50 bostäder med god potential för helårsboende.

Utbyggnad i redan antagna detaljplaner och utanför detaljplan

Det finns ett antal antagna detaljplaner för bostäder där utbyggnad pågår eller ännu inte har påbörjats. I dessa områden bedöms cirka 410 bostäder kunna tillkomma, varav cirka 110 villor eller radhus och cirka 300 lägenheter i flerbostadshus. Av dessa 300 lägenheter finns 50 i en del av Förålarna område 4 (som nämns i bilagan som ett utbyggnadsområde för cirka 150 bostäder i blandade boendeformer).

Utöver detta har förhandsbesked eller bygglov beviljats för ett 40-tal enstaka villor sammanlagt i kommunen under de senaste fem åren, varav uppskattningsvis en tredjedel utanför tätbebyggt område. Det innebär att bara ett fåtal bostäder tillkommer varje år på landsbygden.

Större delen av den sammanlagda utbyggnaden i redan antagna detaljplaner och utanför detaljplan sker alltså i form av lägenheter i flerbostadshus, inom tätbebyggt område. Potentialen för helårsboende för dessa bostäder har inte studerats i detalj enligt metoden ovan, men bedöms vara relativt god.

Samlad bedömning

Prioriteringsordningen är gjord utifrån pågående planering, snabbspåret samt vilka områden som lyfts som lämpliga för bostadsutveckling i översiktsplanen. Fördjupningen har bestått i att göra en uppskattning av hur många bostäder varje område skulle kunna generera, samt en bedömning av områdenas potential för helårsboende. Fördjupningen kan sammanfattas enligt följande (se tabellerna till höger):

OMRÅDEN DÄR PLANERING PÅGÅR

Potential helårsboende	Antal områden	Bostäder (ca)
God potential	1	500
God potential vid utbyggd service	2	80
Medelpotential	2	600
Låg potential	4	165
Totalt	9	ca 1400

PRIO 1 - SNABBSPÅRET, OMRÅDEN SOM BEDÖMS KUNNA UTVECKLAS I NÄRTID

Potential helårsboende	Antal områden	Bostäder (ca)
God potential	1	100
God potential vid utbyggd service	1	100
Medelpotential	4	400
Låg potential	-	-
Totalt	6	ca 600

PRIO 2 - OMRÅDEN SOM BEDÖMS LÄMPLIGA ATT UTVECKLA I NÄRTID

Potential helårsboende	Antal områden	Bostäder (ca)
God potential	5	620
God potential vid utbyggd skola/ förskola	1	85
Medelpotential	3	65
Låg potential	-	-
Totalt	9	ca 765

PRIO 3 - ÖVRIGA OMRÅDEN

Potential helårsboende	Antal områden	Bostäder (ca)
God potential	1	25
Medelpotential	7	390
Låg potential	6	225
Totalt	14	ca 640

5. MÅLAVSTÄMNING

Nationella och globala mål

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen berör det nationella målet God bebyggd miljö. Den byggda miljön ska fylla människors och samhällets behov, samtidigt som den ska bidra till en hållbar utveckling.

Det lokala ansvaret för att åstadkomma en god livsmiljö enligt Sveriges nationella miljömål ligger på kommunerna som enligt riksdagen har ett övergripande ansvar för att det sker anpassningar till miljömålen. Det sker bland annat genom myndighetsarbete, samhällsplanering och åtgärder i den egna verksamheten, alla dessa delar berör bostadsförsörjningsprogrammet.

Kriterier som enligt detta bostadsförsörjningsprogram används för att främja helårsboende är detsamma som enligt delmålets olika preciseringar anses vara positiva för att kunna uppfylla målet. Det är exempelvis att bostaden ligger nära goda kommunikationer, att det finns rekreationsområden och basservice på korta avstånd samt att bostaden har en rimlig kostnad. Dessa kriterier motsvarar en samhällsplanering som sammantaget ger förutsättningar för goda boendemiljöer för alla som bosätter sig i kommunen. Detta kan bidra till att nå det nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet. Det kan även bidra till att nå övriga nationella mål för folkhälsa, funktionshinderpolitik, integrationspolitiken och jämställdhet.

Det finns två mål i Agenda 2030 som riktlinjerna för bostadsförsörjning övergripande kan stämmas av mot, mål 11 - Hållbara städer och samhällen och mål 12 - Hållbar konsumtion och produktion.

De föreslagna riktlinjerna för bostadsförsörjning bedöms medverka till kommuninvånarnas rätt till goda bostäder i trygga miljöer till en överkomlig kostnad. Riktlinjerna ger förutsättningar för att bostadsutbudet som är tillgängligt för helårsboende kan öka, samtidigt som nya bostäder kan tillkomma som en naturlig utveckling av de samhällen som redan finns. Därmed skapas också förutsättningar för en god hushållning med naturresurser och energi samt en välfungerande bostadsmarknad, som är en del av det nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet. Att bygga vidare på befintliga samhällsområdena bedöms också vara positivt vad gäller hållbar konsumtion och produktion då den mark som tas i anspråk för ny bebyggelse inte förläggs på exempelvis sammanhängande områden med jordbruksmark.

Regionala mål

En av de långsiktiga prioriteringarna i den regionala utvecklingsstrategin är att knyta samman Västra Götaland. En viktig del som nämns för att nå detta är planeringen av hållbara och goda kommunikationer, vilket bostadsplaneringen skapar underlag för.

Strategin nämner även betydelsen av att ta tillvara olika platsers specifika förutsättningar för en lokal utveckling vilket kan tillgodoses genom bostadsförsörjningens riktlinjer.

Den föreslagna inriktningen i bostadsförsörjningsprogrammet är att medvetet arbeta för att projekt för bostadsförsörjningen ska tillgodose helårsboende. En av de kriterier som används för att kunna göra denna bedömning är att utgå från hur projekten ligger i förhållande till goda kommunikationer. De projekt som ligger förhållandevis bra till kommer prioriteras framför sådana som ligger sämre till. Bedömningskriterierna gällande helårsboende utgår från platsen förutsättningar. Att utgå från dessa kriterier är i enlighet med de regionala målen.

Kommunala styrdokument

Översiktsplanens strategier

Kommunens bostadsförsörjningsplan bör ha en god koppling till översiktsplanen då denna uttrycker hur kommunen avser disponera sina markområden. Bostadsförsörjningsprogrammet och översiktsplanen tas därför fram parallellt.

Föreslagna utvecklingsområden för bostäder i översiktsplanen används som en utgångspunkt för bostadsförsörjningsprogrammet. I bostadsförsörjningsprogrammet har dessa områden utvärderats efter de riktlinjer som föreslås. En samlad bedömning har gjorts för utbyggnadspotential och potentialen för helårsboende. Detta är i linje med översiktsplanens temastrategi gällande boende som även den tar sin utgångspunkt i att skapa förutsättningar för ett ökat helårsboende.

Översiktsplanen har även ett delmål om att skapa fler bostäder och boendeformer och att utveckla äldrecentrum och alternativa boendeformer för äldre. Även i detta råder samstämmighet mellan de två handlingarna.

Översiktsplanens befolkningsscenarier

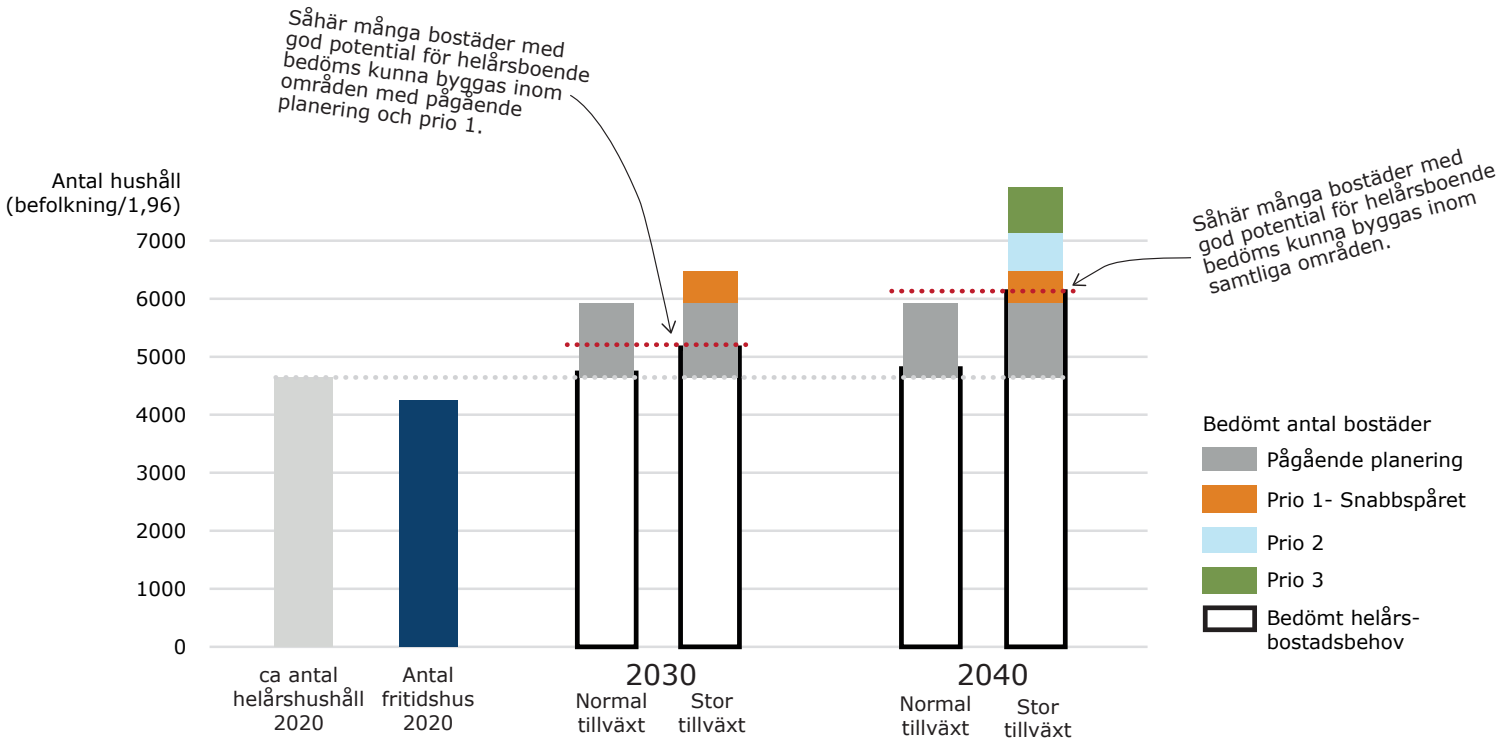
Sotenäs kommun har behov av en beredskap för bostadsutveckling vid översiktsplanens två befolkningsutvecklingsscenarier, normal och stor tillväxt. Utifrån de resurser kommunen har kommer det vara nödvändigt att prioritera mellan olika bostadsutvecklingsprojekt, för att klara en framtida bostadsförsörjning enligt de bägge scenarierna.

Troligtvis kommer inte alla de områden som bedömts lämpliga för bostadsutveckling i översiktsplanen exploateras och utvecklas. För att säkerställa bostadsförsörjningen behöver det därför finnas högre utbyggnadskapacitet än det bedömda behovet i översiktsplanen vilket visas i figur 19. Utöver vad som visas i figuren nedan finns dessutom en viss kapacitet i översiktsplanen för ytterligare bostäder genom mindre kompletteringar i befintliga bebyggelseområden i tätorterna och på landsbygden.

Det antal bostäder som i slutändan byggs kommer vara marknadsstyrt. Det finns idag ett stort och fungerande utbud för de som önskar ett delårsboende och har god betalningsförmåga. Riktlinjerna i detta bostadsförsörjningsprogram syftar framför allt till att komplettera existerande marknadsutbud med bostäder som är åtkomliga och lockande för helårsboende. Detta genom att bostäder med lägre priser eller med boendeformer som lämpar sig för exempelvis instegsboende prioriteras.

Figuren nedan visar att kommunen redan i sin nuvarande pågående planering kan bostadsförsörja det antal helårsboende som förväntas enligt de bägge scenarierna till år 2030. För kunna möta befolkningsutvecklingen till år 2040 finns det nog med områden utpekade i översiktsplanen som har medel eller god potential för helårsboende.

I det fall att det lägre befolkningsscenariet faller ut kan kommunen omprioritera bland bostadsprojekt efter vad marknaden visar intresse för och hur stor delårsbefolkning kommunen önskar politiskt. Då kan projekt vars målgrupp främst förväntas vara delårsboende öka i antal om så önskas. När prioriteringsordningen för bostadsprojekt i sådana fall ses över bör verktygen i riktlinje 1, Skapa förutsättningar för ökat helårsboende, användas. En viktig aspekt är liksom



Figur 21 - Jämförelse mellan bedömt behov av bostäder och utbyggnadskapacitet.

tidigare närheten till service och kommunikationer. En annan strategisk aspekt som inte finns med i utvärderingsvillkoren är vilken potential områden har för att omfatta ny service eller binda samman andra bostadsområden, och därmed tillgängliggöra service för fler områden. Den aspekten blir särskilt viktig att beakta vid en utveckling som följer scenario Normal utveckling. Utbyggnadstakten av bostäder bör anpassas utifrån vilket scenario för befolkningsutvecklingen som bedöms vara aktuellt. Investeringskostnader för kommunal service och infrastruktur bör beaktas.

Figuren på föregående sida visar också att om helårsbostäder prioriteras så kan kommunen bostadsförsörja befolkningsökningen efter de bägge scenarierna med huvuddelen av bostäder inom områden som bedöms ha hög potential för helårsboende. En trolig utveckling är att kommunen delvis kommer möta olika marknadsintressen och att all utveckling därför inte kommer ske de områden som bedöms ha högst potential för helårsboende. Trots det är bedömningen att det finns goda möjligheter att tillgodose behoven av bostäder vid båda scenarier med utgångspunkt från bostadsförsörjningsprogrammet och översiktsplanen.

En möjlig utveckling är att antalet helårsbostäder som finns tillgängliga på marknaden sjunker på grund av att exempelvis äldre centralt belägna hus med små boytor köps upp av delårsboende. Även i detta fall bedöms den stora möjliga kapacitet till bostadsutbyggnad som uttrycks i översiktsplanen vara tillräcklig för kunna möta upp en sådan utveckling.

Sotenäs kommun

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

2022-2026

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

för Sotenäs kommun

Bilaga: Fördjupning och samlad bedömning av delområden

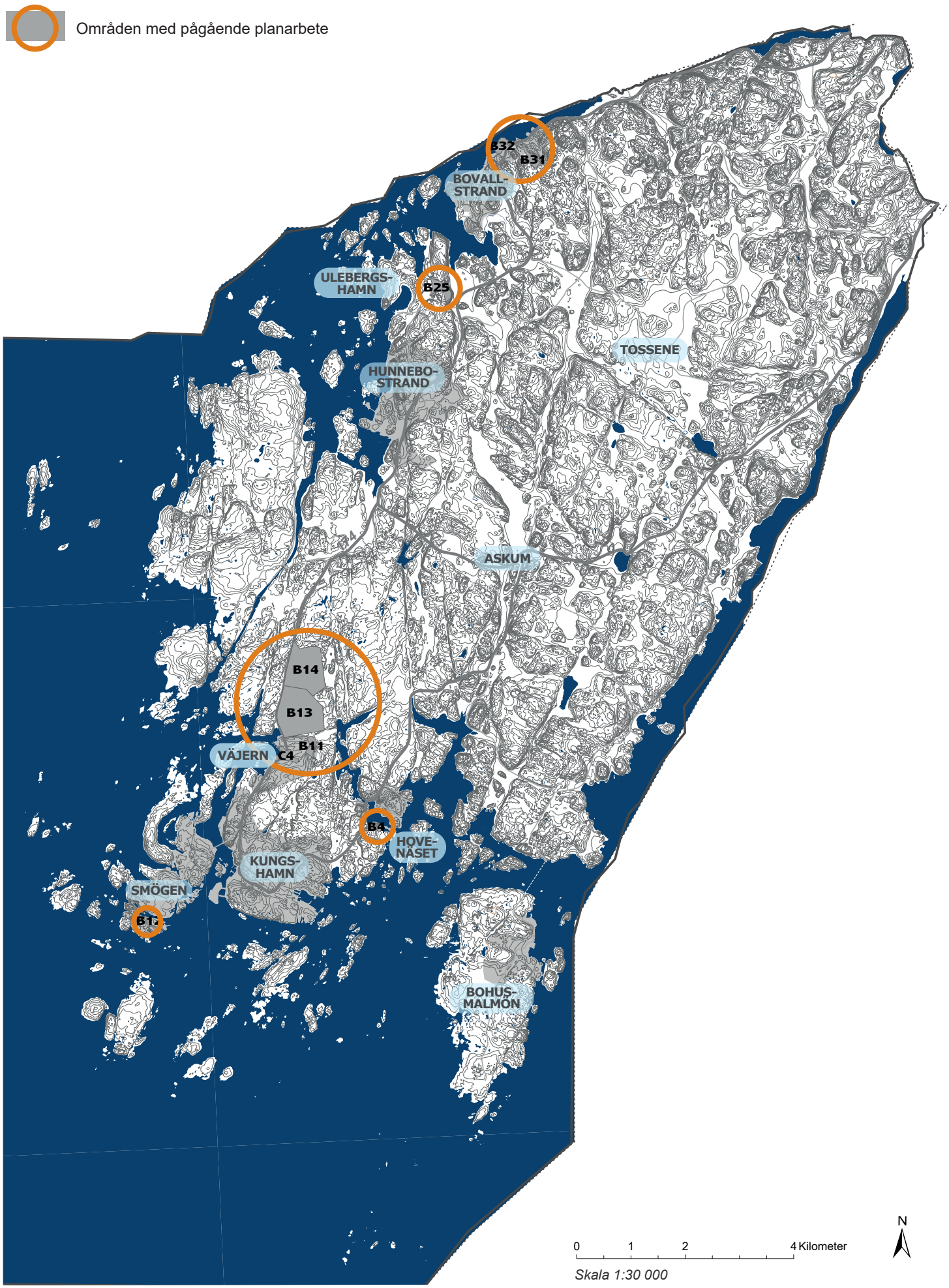
Bilagan är framtagen av
Rådhuset Arkitekter AB genom:

Johan Wahlström, Arkitekt, uppdragsansvarig
Karolina Wingård, Landskapsarkitekt
Anna Davéus, Planeringsarkitekt och
Elisabet Fjellman, Arkitekt.

INNEHÅLL

Översikt områden där planering pågår 4
STAVSÄNG (B4) - Kungshamn 5
LINDALSKOGEN etapp 2 (B11) - Väjern 6
KLEVEN 2:16 (B12) - Smögen/Kleven 7
LÅNGEVIK (B13) - norr om Väjern 8
LÅNGEVIKSBERGEN (B14) - Väjern 9
MUNKEBO etapp 2 (B25) - Ulebergshamn 10
SÄM 2:1 (B31) - Bovallstrand 11
SKOMAKARUDDEN (B32) - Bovallstrand 12
VÄJERN CENTRUM (C4) 13
Översikt Prio 1 - snabbspåret, områden som bedöms kunna utvecklas i närtid 14
FÖRÅLARNA SYD, MITT OCH NORR (B9a, b, c), mellan Kungshamn och Väjern 15
FÖRÅLARNA OMRÅDE 4 (B10), sydost om Väjern 16
SOLLIDEN (B15), Hunnebostrand 17
SMÖGEN CENTRUM (C5) 18
Översikt Prio 2 - områden som bedöms lämpliga utveckla i närtid 19
ÖSTER OM KUNGSHAMNSVALLEN (B7) - Kungshamn 20
SÖDRA HUNNEBOSTRAND (B16) - Hunnebostrand 21
SÖDER OM HEDDALEN (B17) - Hunnebostrand 22
FOLKETS PARK (B18) - Hunnebostrand 23
GAMLA SYFABRIKEN etapp 2 (B23) - Hunnebostrand 24
BÄRBYDALEN (B29) - Bovallstrand 25
TODDERÖD (B33) - Askum 26
LYCKE SÖDRA (B34) - Askum 27
LYCKE NORRA (B35) - Askum 28
Översikt Prio 3 - övriga områden 29
Underlag till samlade bedömningar 31

Översikt områden där planering pågår



pågående planering

STAVSÄNG (B4) - Kungshamn

Samlad bedömning

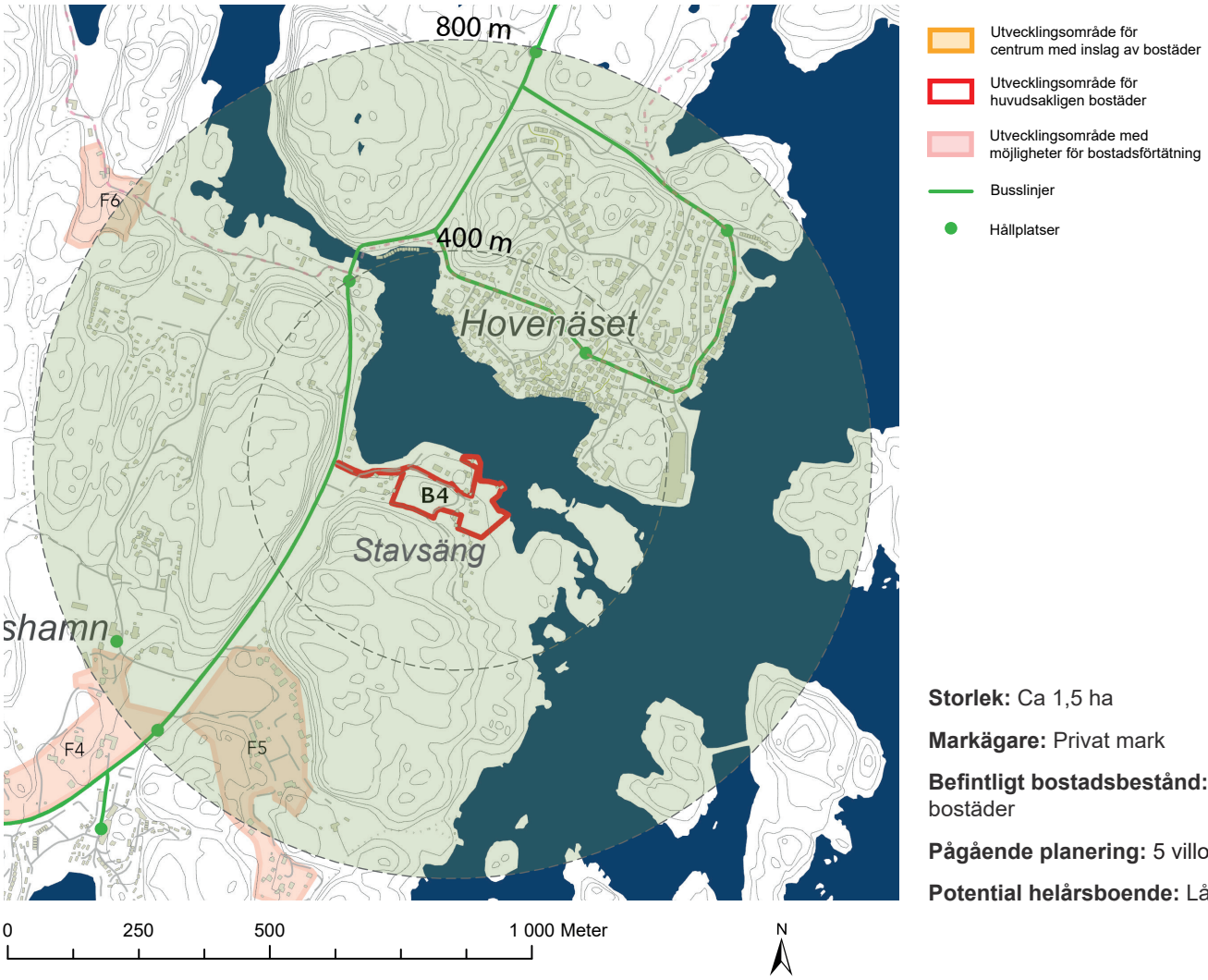
Detaljplanearbetet för Vägga Stavsäng pågår, medger ca 5 villor eller parhus.

Stavsäng bedöms ha låg potential för helårsboende med anledning av sitt långa avstånd till basservice och kommunikationer i form av kollektivtrafik samt gång- och cykelvägnät. Närheten till till hav och natur är däremot god och området bedöms ha en boendekostnad på hög nivå.

Om planerad utbyggnad av gång- och cykelvägar som nämns i översiktsplanen genomförs kommer tillgängligheten till denna öka för området. Det förändrar dock inte den samlade bedömningen.

Beskrivning i ÖP

Område för 5-10 bostäder i form av villor/parhus.



Storlek: Ca 1,5 ha

Markägare: Privat mark

Befintligt bostadsbestånd: Enstaka bostäder

Pågående planering: 5 villor/parhus

Potential helårsboende: Låg

pågående planering

LINDALSKOGEN etapp 2 (B11) - Väjern

Samlad bedömning

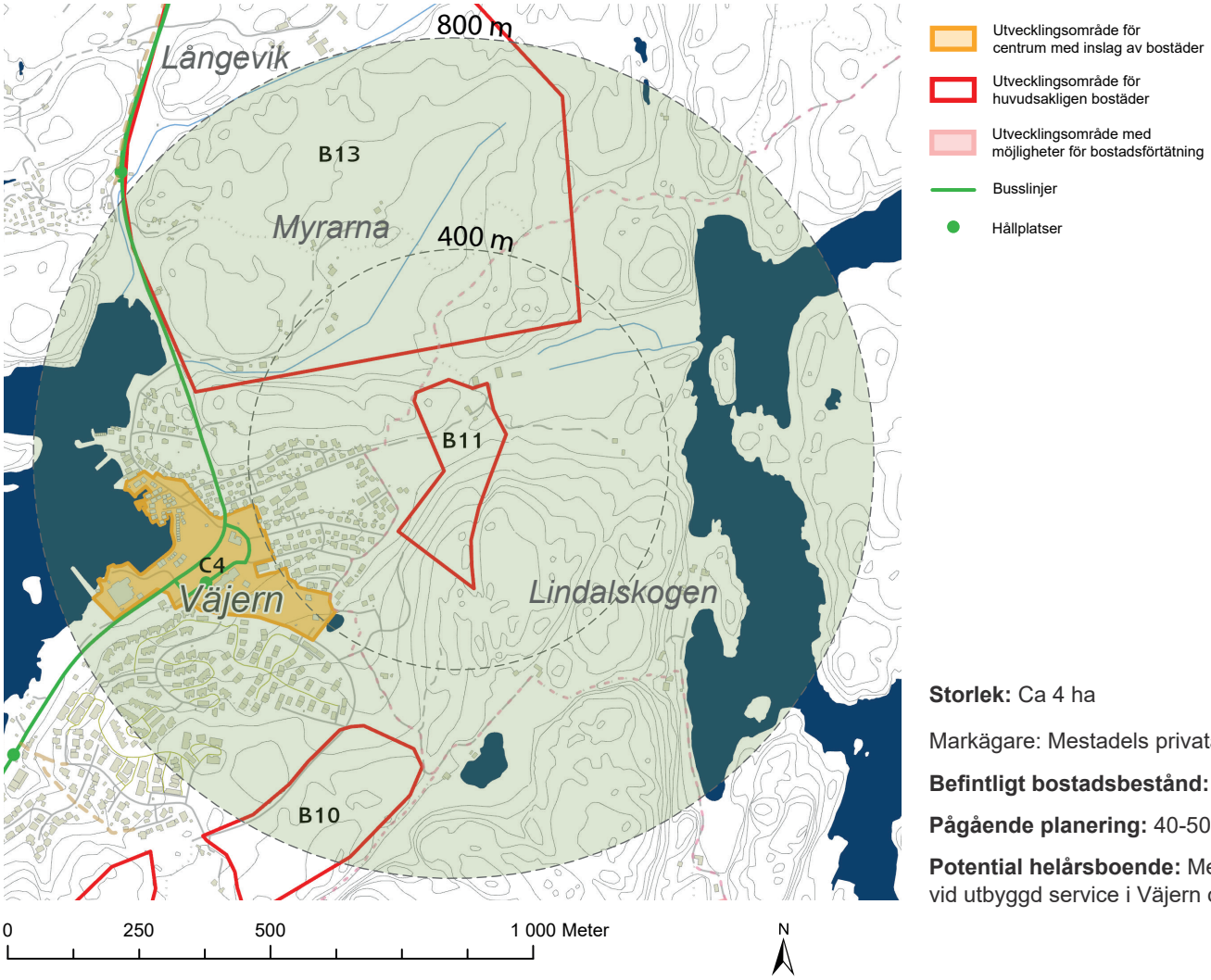
Lindalskogen är sedan tidigare prioriterat enligt snabbspåret som bostadsområde för blandad bebyggelse.

Med anledning av närhet till natur och rekreation, relativt tätortsnära läge, relativ närhet till väg 174 med gång- och cykelväg samt kollektivtrafik, samt en förmodad boendekostnad på medelnivå bedöms Lindalskogen etapp 2 ha medel/goda förutsättningar för helårsboende. Lindalskogen ligger även relativt nära större arbetsplatser och kan ge möjlighet för inflyttning med ett attraktivt läge.

Antal nya bostäder uppskattas i detaljplanen till ca 40-50 st i blandade boendeformer.

Beskrivning i ÖP

Område för huvudsakligen bostäder. Arbete med att ta fram ny detaljplan påbörjades 2019.
I och med översiktsplanens föreslagna utbyggnad av norra Väjern (Långevik och Långeviksbergen, B13 och B14) kan det var vara aktuellt att pröva om det finns möjlighet att koppla samman bebyggelsen med område B13 via exempelvis gång- och cykelväg.



Storlek: Ca 4 ha

Markägare: Mestadels privatägd mark

Befintligt bostadsbestånd: 0

Pågående planering: 40-50 bostäder

Potential helårsboende: Medel. God vid utbyggd service i Väjern centrum

pågående planering

KLEVEN 2:16 (B12) - Smögen/Kleven

Samlad bedömning

Potentialen för helårsboende på Kleven bedöms vara låg med anledning av att delområdet ligger långt från kollektivtrafik och övriga kommunikationer, långt från tätorten med basservice, förskola/skola mm och att boendekostnaden bedöms vara hög.
Antal bostäder bedöms ligga någonstans mellan 0 och 150 st i flerbostadshus. Projektet är i ett tidigt skede vilket gör det svårt att bedöma.

Beskrivning i ÖP

Område för huvudsakligen bostäder som prövas i pågående detaljplanearbete. Enligt planprogrammet önskas det prövas om området är lämpligt för trevånings-flerbostadshus med ca 120-150 lägenheter.

Viktiga frågor i programskedet var alstrande trafiks påverkan på befintlig infrastruktur, anslutningsmöjligheter till VA-systemet och anpassning till omkringliggande miljö.

Bedömning av lämpligheten i förändrad markanvändning, utbredning av bebyggelsen och dess skala får göras i fortsatt detaljplanearbete.

Utvecklingsområde för centrum med inslag av bostäder
Utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder
Utvecklingsområde med möjligheter för bostadsförtätning
Busslinjer
Hållplatser

0 250 500 1 000 Meter

N

Storlek: Ca 1 ha

Markägare: Privat mark

Befintligt bostadsbestånd: 0

Pågående planering: 0-150 bostäder

Potential helårsboende: Låg

pågående planering

LÅNGEVIK (B13) - norr om Väjern

Samlad bedömning

Detaljplanen för Långevik möjliggör 500-600 bostäder i varierande bebyggelsetyper samt utbyggnad av service, skola och förskola.

Området är stort, drygt halva området bedöms ha god tillgång till goda kommunikationer tack vare närheten till väg 174 med gång- och cykelväg samt kollektivtrafik. Detta i kombination med närhet till hav och natur samt en förmodad rimlig boendekostnad är ytterligare faktorer som bidrar till stora möjligheter för helårsboende. Närheten till basservice anses i dagsläget låg, men detta kan komma att förändras i framtiden. Om basservice och förskola/skola byggs ut bedöms potentialen för helårsboende öka ytterligare.

Beskrivning i ÖP

Område för ca 500 bostäder i blandad bebyggelse. Även förskola och exempelvis närservice eller mindre handelsområde.
I området kan en utveckling mot en blandad bebyggelse med villor/parhus i en lägre skala mot väster och flerbostadshus i de centrala och östliga delarna av området prövas.
Längst mot öst bedöms en högre skala med upp mot fem våningar kunna prövas.
Fortsatt detaljplanearbete får visa på lämplighet i utbredning av bebyggelsen och dess skala.

Utvecklingsområde för centrum med inslag av bostäder
Utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder
Utvecklingsområde med möjligheter för bostadsförtätning
Busslinjer
Hållplatser

Storlek: Ca 61 ha

Markägare: Privat mark

Befintligt bostadsbestånd: ca 30 bostäder

Pågående planering: 500 bostäder i blandad bebyggelse

Potential helårsboende: God

pågående planering

LÅNGEVIKSBERGEN (B14) - Väjern

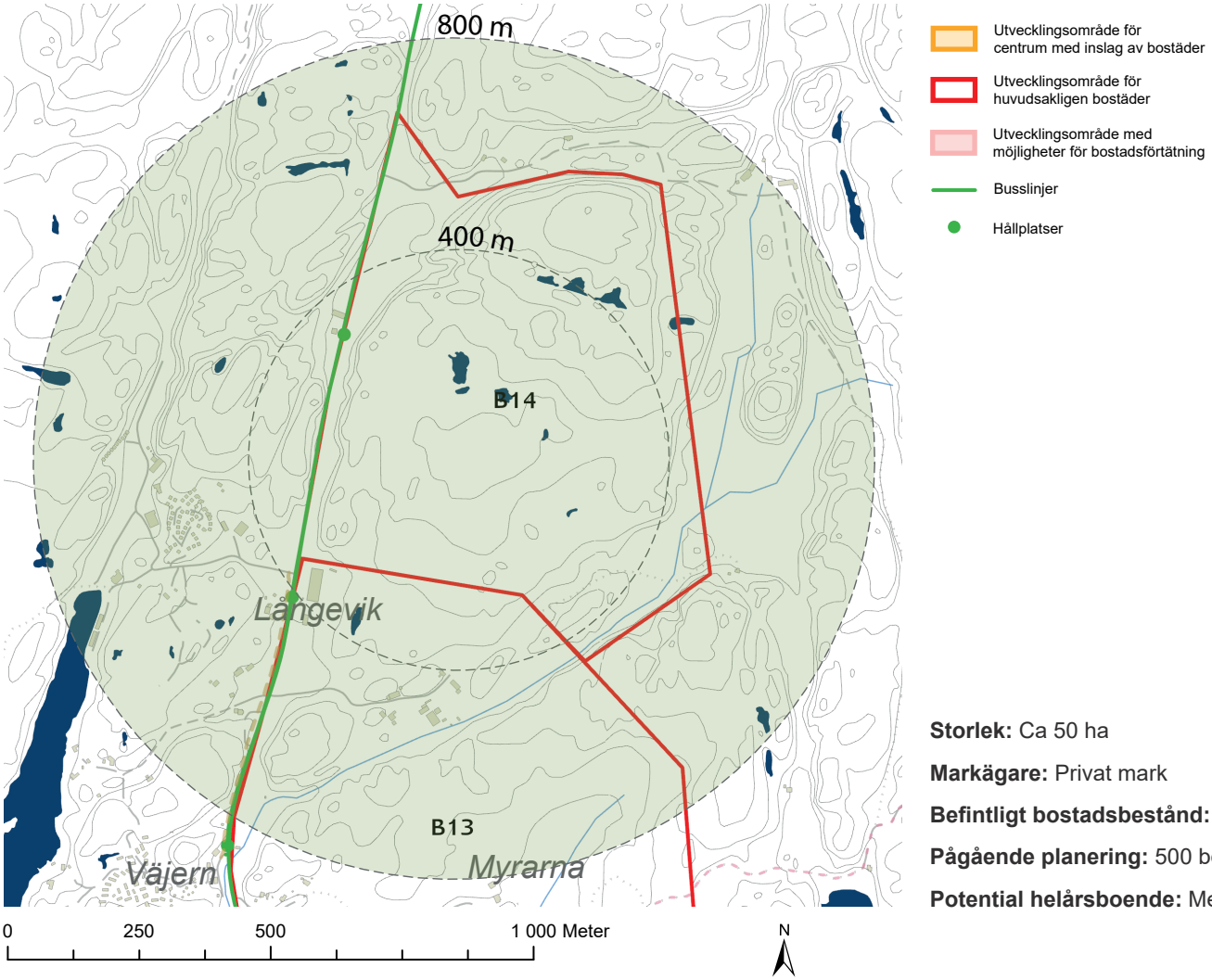
Samlad bedömning

Detaljplanearbetet för Långeviksbergen är påbörjat och möjliggör 500 bostäder i varierande bebyggelsetyper.

Närheten till väg 174 med gång- och cykelväg samt kollektivtrafik, närhet till hav och natur samt en förmodad boendekostnad på medelnivå skapar möjligheter för helårsboende. Närheten till basservice anses i dagsläget låg. Potentialen för helårsboende bedöms därför ligga på medelnivå.

Beskrivning i ÖP

Område för huvudsakligen bostäder. Annan kompletterande bebyggelse för exempelvis besöksnäringens ändamål kan prövas i delar av området. En utveckling av området bör invänta en påbörjad utbyggnad av Långevik (B13). Planering kan påbörjas innan detta.



Storlek: Ca 50 ha

Markägare: Privat mark

Befintligt bostadsbestånd: 0

Pågående planering: 500 bostäder

Potential helårsboende: Medel

pågående planering

MUNKEBO etapp 2 (B25) - Ulebergshamn

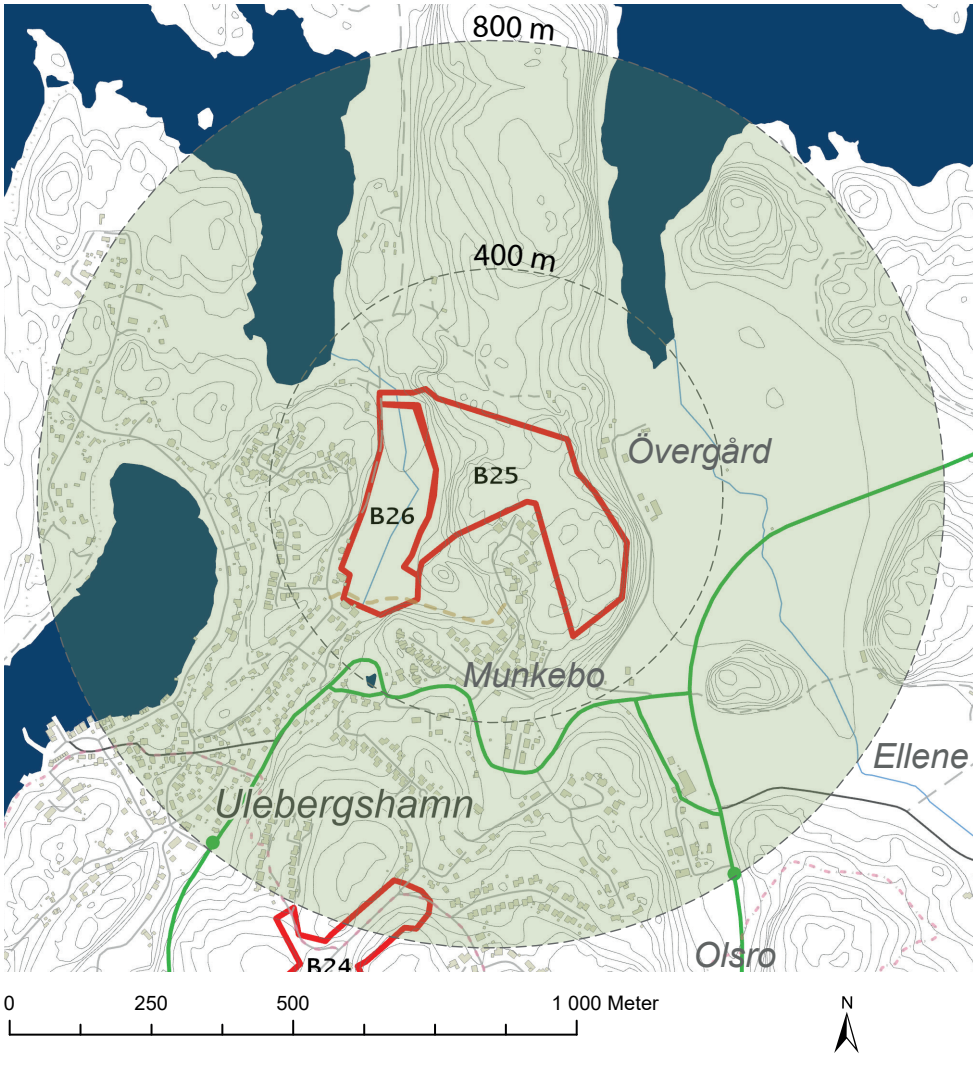
Samlad bedömning

Området är planlagt för ca 20 bostäder i villor.

Munkebo etapp 2 bedöms ha låg potential för helårsboende med anledning av att området ligger utanför tätorten och därmed har relativt långa avstånd till basservice och goda kommunikationer. Närheten till hav, natur & rekreation är däremot god. Området bedöms ha en boendekostnad på medelnivå.

Beskrivning i ÖP

Område för bostäder, ca 18 villor. Pågående detaljplanearbete, detaljplanen var ute på granskning våren 2022. Syftet med planen är att säkerställa delar av området för friluftsliv och rekreation och att kunna anlägga villabebyggelse med ambitionen att den ska smälta in i landskapet. Studier har särskilt ägnats åt att se hur påverkan kan bli på det än så länge opåverkade landskapsrummet norr om orten. Avsikten har varit att påverkan ska vara liten.



Utvecklingsområde för centrum med inslag av bostäder

Utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder

Utvecklingsområde med möjligheter för bostadsförtätning

Busslinjer

Hållplatser

Storlek: 7,5 ha

Markägare: Privat mark

Befintligt bostadsbestånd: Enstaka bostäder

Pågående planering: 18 villor

Potential helårsboende: Låg

pågående planering

SÄM 2:1 (B31) - Bovallstrand

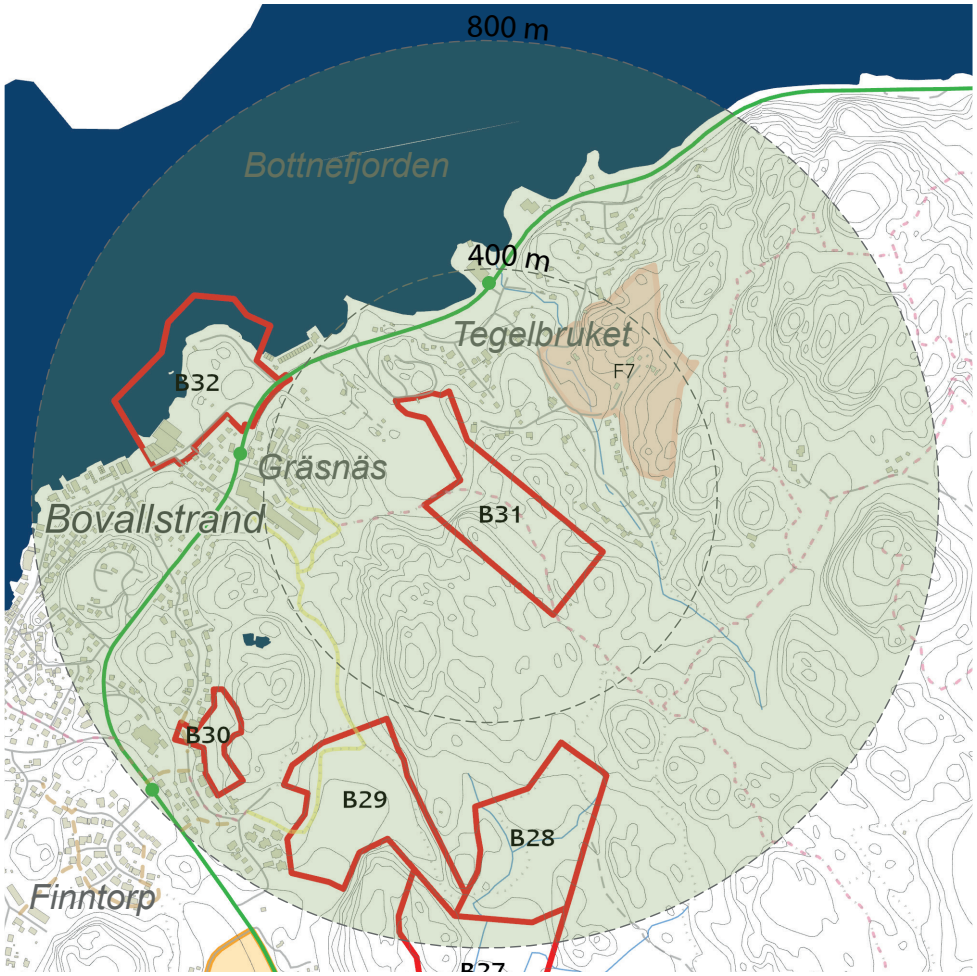
Samlad bedömning

Säm 2:1 är en pågående detaljplan för ca 30-40 bostäder i blandad bebyggelse.

Området bedöms ha god tillgång till natur och rekreation, närhet till väg 174 med gång- och cykelväg samt kollektivtrafik och en förmodad boendekostnad på medelnivå. Tillgången till basservice är däemot låg vilket gör att potentialen för helårsboende bedöms ligga på medelnivå.

Beskrivning i ÖP

Område för ca 30-40 bostäder i form av villor, parhus, radhus eller mindre flerbostadshus.
Området är delvis kuperat och anpassningar behöver göras till terrängen. I det pågående planarbetet har det bedömts finnas risk för betydande miljöpåverkan vid ett genomförande av planen med anledning av artskydd och biotopskyddade objekt.



Utvecklingsområde för centrum med inslag av bostäder
Utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder
Utvecklingsområde med möjligheter för bostadsförtätning
Busslinjer
Hållplatser

Storlek: 4,8 ha

Markägare: Privat mark

Befintligt bostadsbestånd: 0

Pågående planering: 30-40 bostäder

Potential helårsboende: Medel

pågående planering

SKOMAKARUDDEN (B32) - Bovallstrand

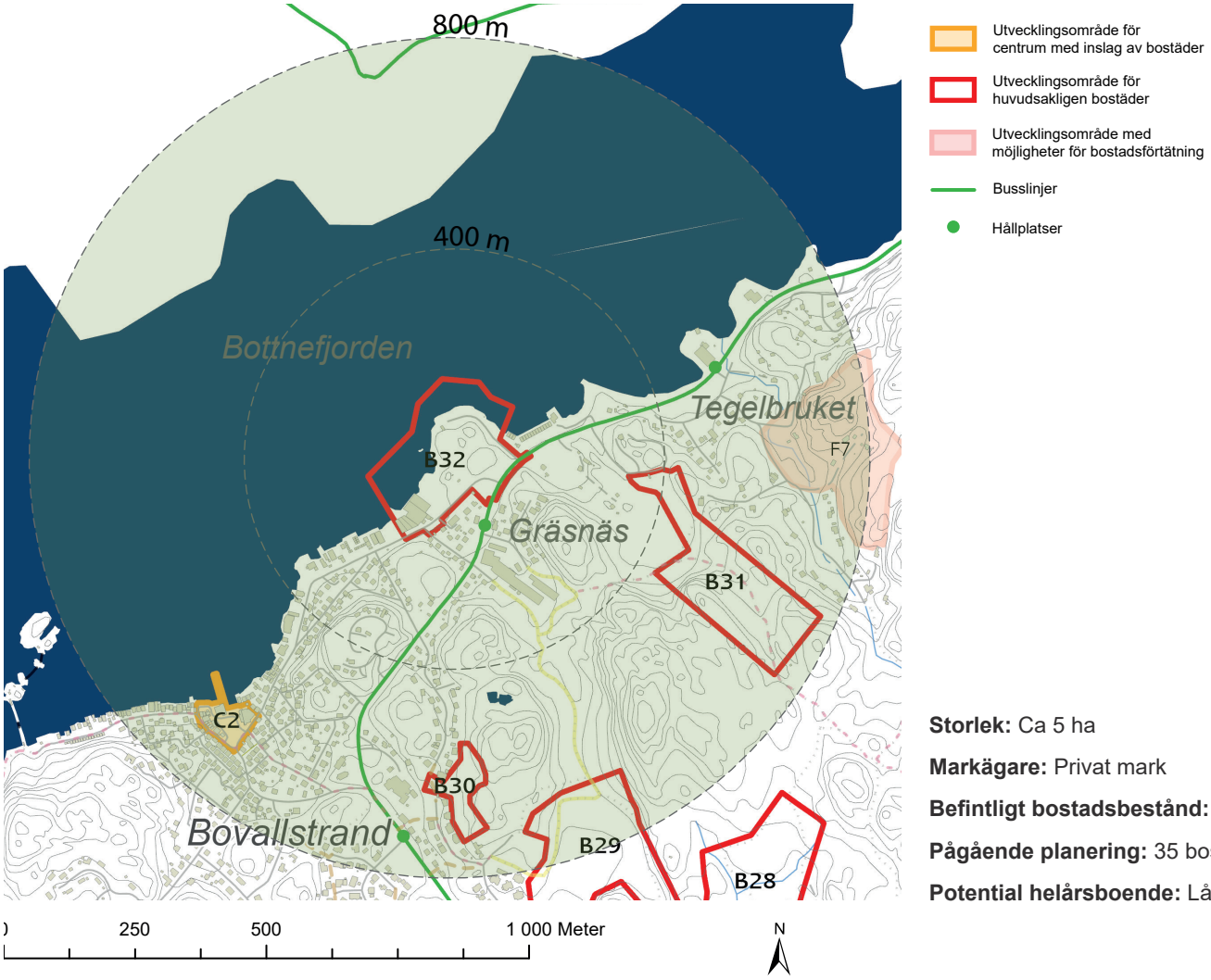
Samlad bedömning

Detaljplanen för Skomakarudden syftar till att möjliggöra utbyggnad av bostäder, vandrarhem, restaurang, handel och kontor mm. Ca 35 bostäder i flerbostadshus bedöms kunna tillskapas i området.

Delområdet bedöms ha låg potential till helårsboende med anledning av att tillgången till basserivce är relativt låg då området ligger en bit från centrala Bovallstrand och boendekostnaden bedöms hög. Närhet till hav och natur är dock god och väg 174 med gång- och cykelväg samt kollektivtrafik ger medelgoda förutsättningar för kommunikation.

Beskrivning i ÖP

Område där detaljplan tagits fram för bostäder, vandrarhem/hotell, restaurang, handel, kontor, uthyrningsverksamhet, småbåtshamn och parkering inom fastigheten Råghult 1:5 m.fl. Detaljplanen vann laga kraft våren 2022.



Storlek: Ca 5 ha

Markägare: Privat mark

Befintligt bostadsbestånd: 0

Pågående planering: 35 bostäder

Potential helårsboende: Låg

pågående planering

VÄJERN CENTRUM (C4)

Samlad bedömning

Delar av området för Väjerns centrum ingår i detaljplan Väjern 1:162 där planbeskedet medger 15-20 lägenheter. Potential för ytterligare ca 20 bostäder bedöms finnas i de nedre delarna av centrumområdet, direkt öster om väg 174.

Närheten till väg 174 med gång- och cykelväg samt kollektivtrafik, närhet till hav och natur samt en förmodad boendekostnad på medelnivå ger medel/god potential för helårsboende. Närheten till basservice är i dagsläget låg, men kan höjas vid centrumutveckling.

Beskrivning i ÖP

Centrumområde med utvecklingsmöjligheter i Väjern. Inom området kan inrymmas handel, kontor, service, mötesplatser samt bostäder.
Vid en större utveckling av Väjern med nya bostadsområden både söder och norr om orten kan det med fördel tas ett helhetsgrepp om området.
De västra delarna av centrumområdet ligger inom område med risk för översvämning vid stigande havsnivåer och i området öster om väg 174 finns en lågpunkt där det finns risk att vatten samlas vid skyfall.
Det finns behov av att klimatsäkra vägen, i samband med detta bör hela området studeras vidare och vid behov planläggas. Kopplingarna över vägen behöver stärkas och barriäreffekten minska så att centrum tydligt hänger samman visuellt och tillgänglighetsmässigt på bägge sidor längs och över väg 174.

Utvecklingsområde för centrum med inslag av bostäder
Utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder
Utvecklingsområde med möjligheter för bostadsförtätning
Busslinjer
Hållplatser

Storlek: 5,1 ha

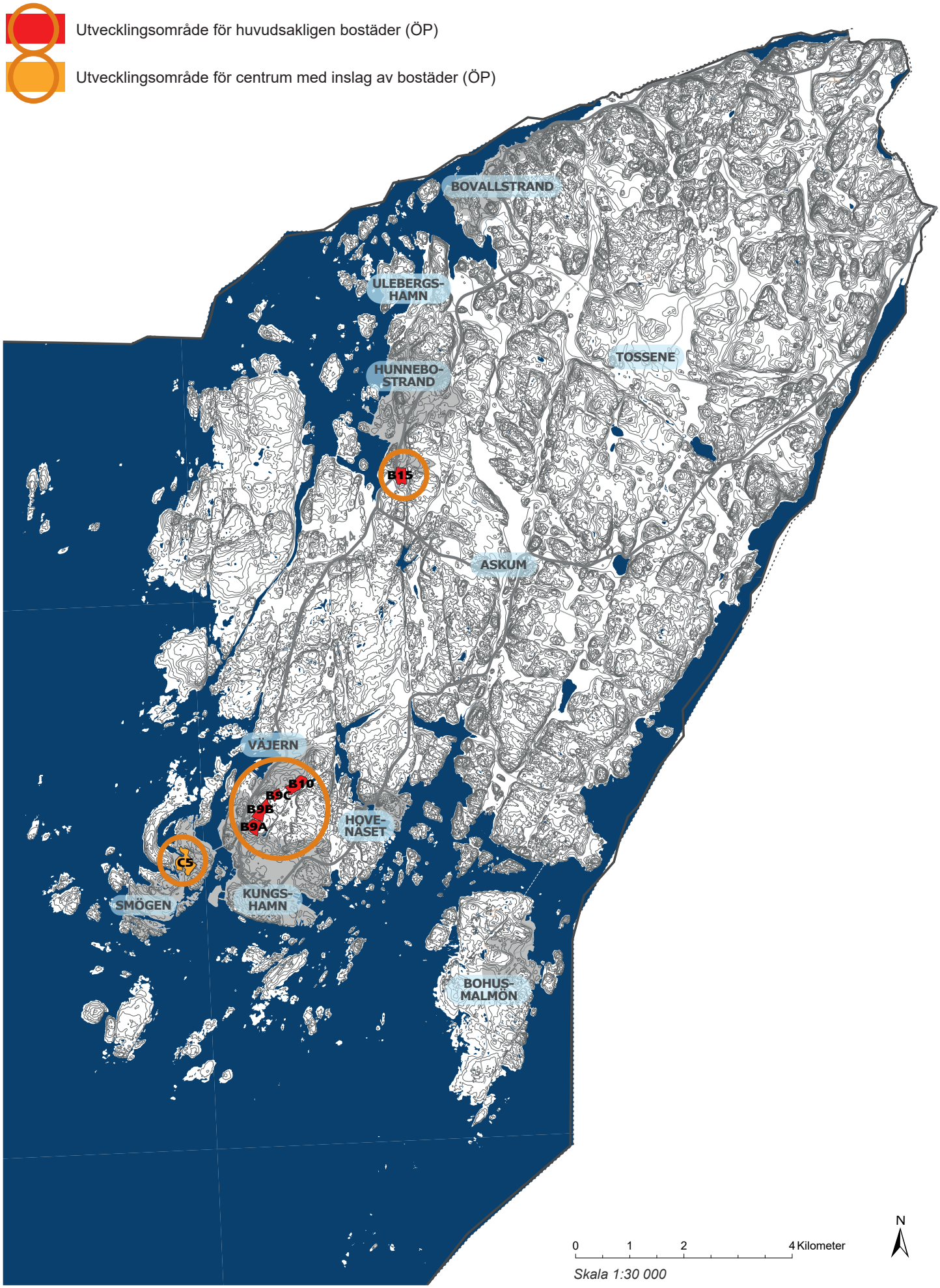
Markägare: Mestadels kommunal mark

Befintligt bostadsbestånd: Enstaka bostäder

Pågående planering: 15-20 bostäder i flerbostadshus (ytterligare potential om ca 20 bostäder i centrumområdet)

Potential helårsboende: Medel. Vid utbyggd service blir potentialen god.

Översikt Prio 1 - snabbspåret, områden som bedöms kunna utvecklas i närtid



prio 1

FÖRÅLARNA SYD, MITT OCH NORR (B9a, b, c), mellan Kungshamn och Väjern

Samlad bedömning

Området är inte planlagt, men pekas i översiktsplanen ut som en viktig koppling mellan Väjern och Kungshamn och som lämpligt för flerbostadshus.

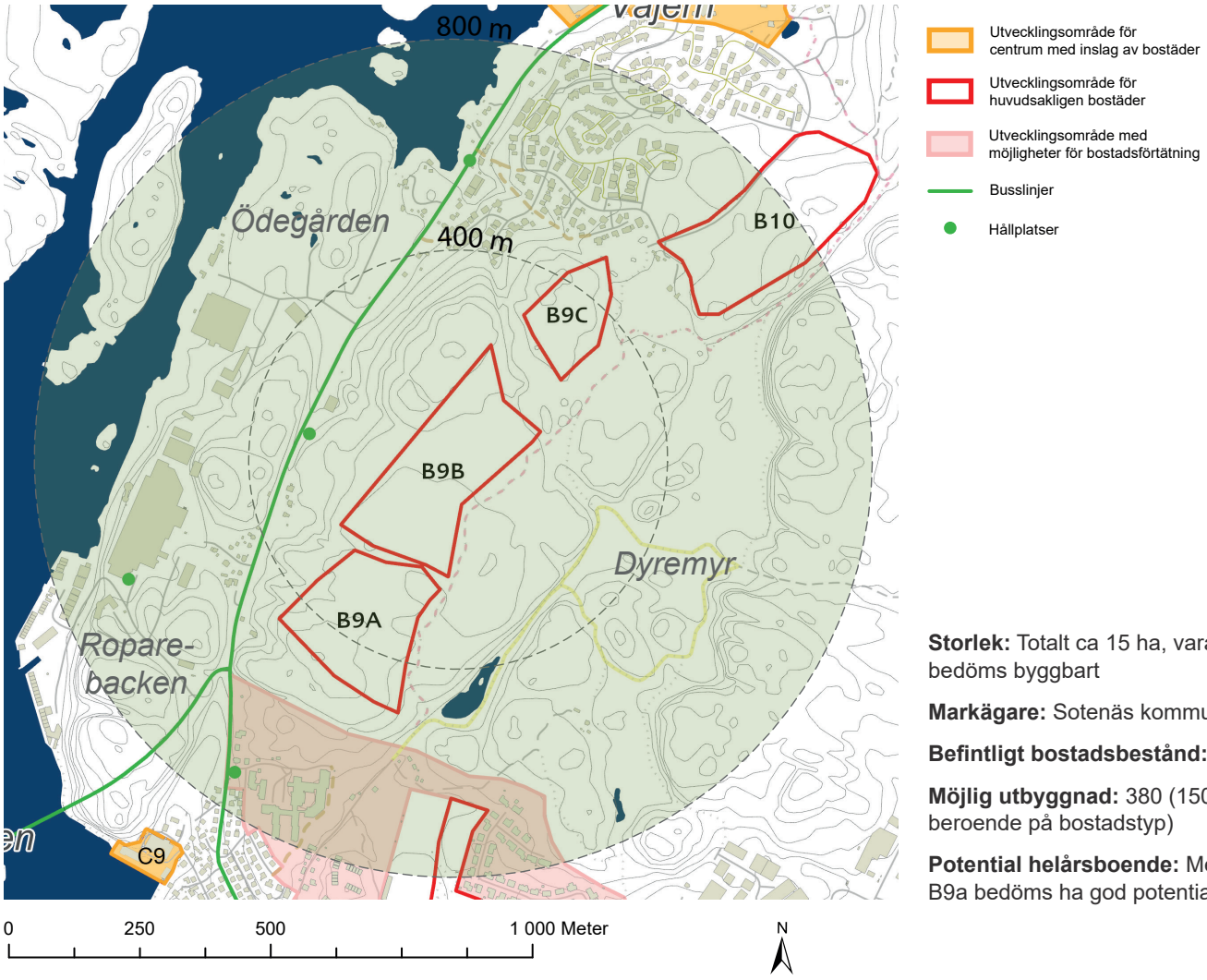
Med anledning av närhet till väg 174 med gång- och cykelväg samt kollektivtrafik, närhet till hav och natur samt en förmodad boendekostnad på medelnivå bedöms delområden B9b och B9c ha förutsättningar för helårsboende på medelnivå. Dock bedöms delomårde B9a ha god potential för helårsboende då det ligger mer tätortsnära.

Kommunalt markägande, möjlighet för kombinerat privat och kommunalt huvudmannaskap, samt blandad bebyggelse kan ge möjlighet till ett varierat bostadsutbud. Antal nya bostäder uppskattas till ca 380 st i blandade boendeformer (150-650 bostäder beroende på boendeform).

Beskrivning i ÖP

Delområdena är del av en etapputbyggnad mellan Kungshamn och Väjern som syftar till att ge tätortsområdet fler möjligheter till boende och till att knyta samman orterna. Genom en utbyggnad ges även alternativa sätt att röra sig mellan samhällena genom nya gator i en bebyggd miljö.

Området bedöms som lämpligt för flerbostadshus i upp till fem våningar. Landskaps- och terränganpassning av bebyggelse och gator kommer ha betydelse för var och hur bebyggelsens kan förläggas och behöver studeras i ett tidigt skede.



Storlek: Totalt ca 15 ha, varav 60 % bedöms byggbart

Markägare: Sotenäs kommun

Befintligt bostadsbestånd: 0

Möjlig utbyggnad: 380 (150-650 beroende på bostadstyp)

Potential helårsboende: Medel. B9a bedöms ha god potential.

prio 1

FÖRÅLARNA OMRÅDE 4 (B10), sydost om Väjern

Samlad bedömning

Området är sedan 1990-talet planlagt för ca 14.000 m² BTA bostäder.

Med anledning av sitt tätortsnära läge, närhet till väg 174 med gång- och cykelväg samt kollektivtrafik, god tillgång till hav och natur samt en förmodad boendekostnad på medelnivå bedöms delområdet ha relativt bra (medel) förutsättningar för helårsboende. Kommunalt markägande, möjlighet för kombinerat privat och kommunalt huvudmannaskap, samt blandad bebyggelse kan ge möjlighet till ett varierat bostadsutbud. Antal nya bostäder uppskattas till ca 150 st i blandade boendeformer.

Beskrivning i ÖP

Område för huvudsakligen bostäder. Utbyggnad av området kan antingen ske genom genomförande och utbyggnad av en ej utbyggd detaljplan från 1990-tal (P92/5) där tvåvåningsbebyggelse tillåts i upp till en sammanlagd bruttoarea om 14.000 kvadratmeter. Det bedöms också vara möjligt att ändra eller ta fram en ny plan för området där en högre täthet kan prövas med samma skala som i det intilliggande detaljplaneområdet P2019/04. I denna plan tillåts en blandning av bebyggelse med flerbostadshus i fem våningar och småhusbebyggelse.

Utvecklingsområde för centrum med inslag av bostäder

Utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder

Utvecklingsområde med möjligheter för bostadsförtätning

Busslinjer

Hållplatser

Storlek: Ca 7 ha, varav 70 % bedöms byggbart

Markägare: Sotenäs kommun

Befintligt bostadsbestånd: 0

Möjlig utbyggnad: 150 bostäder

Potential helårsboende: Medel. Vid utbyggd service i Väjern centrum blir potentialen god

prio 1

SOLLIDEN (B15), Hunnebostrand

Samlad bedömning

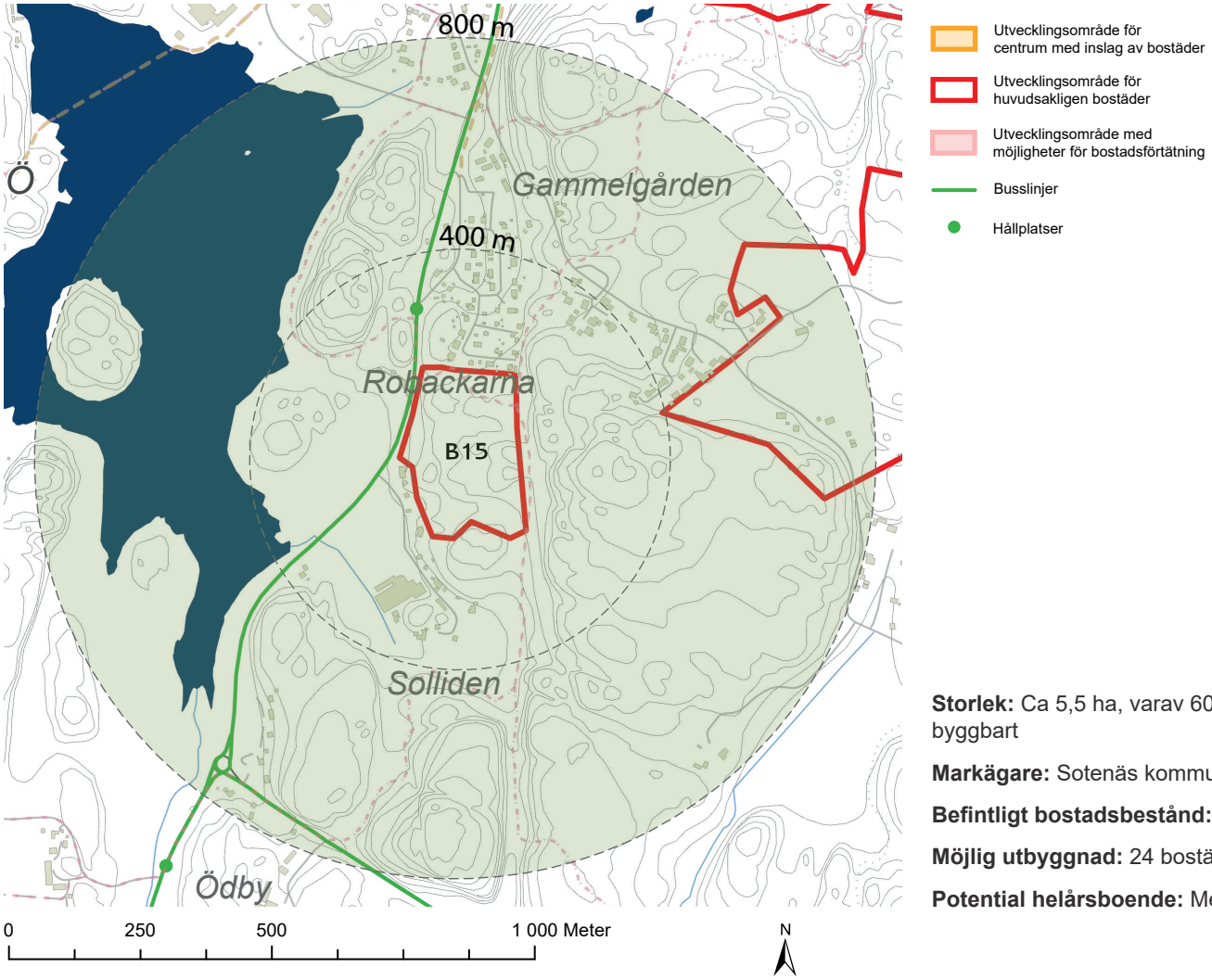
Området är inte planlagt, lokaliserat i landsbygdsmiljö och nämns i översiktsplanen som lämpligt för villor eller parhus i en eller två våningar.

Solliden erbjuder goda livsmiljöer med mycket korta avstånd till natur och hav, relativt goda kommunikationer kopplat till vardagsaktiviteter samt en förmodad boendekostnad på medelnivå vilket gör att området bedöms ha relativt goda (medel) förutsättningar för helårsboende.

Kommunalt markägande, möjlighet för kombinerat privat och kommunalt huvudmannaskap kan ge möjlighet till ett varierat bostadsutbud. Möjlig ny bebyggelse uppskattas till ca 24 bostäder i villor eller parhus.

Beskrivning i ÖP

Område för huvudsakligen bostäder i form av villor eller parhus i en eller två våningar i bergig terräng.
Bebyggelse bör ansluta till området direkt norr om områdesavgränsningen avseende skala. Området ligger i anslutning till ett närrekreationsområde och genom området passerar en stig som bebyggelsens placering kan organiseras efter.



Storlek: Ca 5,5 ha, varav 60 % bedöms byggbart

Markägare: Sotenäs kommun

Befintligt bostadsbestånd: 1 bostad

Möjlig utbyggnad: 24 bostäder

Potential helårsboende: Medel

prio 1

SMÖGEN CENTRUM (C5)

Samlad bedömning

Översiktsplanen benämner delområdet som utredningsområde för centrumutveckling och entré till Smögen.

Området täcker 90 hektar och ägs till största delen av Sotenäs kommun, men även av Sotenäs pastorat och flera privata fastighetsägare. Området är redan bebyggt men kan kompletteras.

I relation till bostadshusen på den västra delen av Smögen är priserna i området mer rimliga, service och kommunikationer är goda och en samlad bedömning av potential för helårsboende är på medelnivå. Ny bebyggelse kan förstärka underlaget för området som servicenod, vad gäller kollektivtrafik och handel.

Antal nya bostäder uppskattas till ca 50 bostäder.

Beskrivning i ÖP

Utredningsområde för centrumutveckling på Smögen med handel, kontor, service, bostäder och parkering.
Ett samlat grepp kring utvecklingen inom området bör tas, exempelvis genom att ett planprogram tas fram.
Området har en nyckelroll som entrépunkt till Smögen. Inom området kan ett parkeringshus rymmas i syfte att förbättra trafiksituationen på Smögen under högsäsong när många besöker ön.
Utredning av kulturmiljö- och naturvärden behöver göras i ett tidigt skede så att bebyggelse kan anpassas till områdets förutsättningar.

Utvecklingsområde för centrum med inslag av bostäder

Utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder

Utvecklingsområde med möjligheter för bostadsförtätning

Busslinjer

Hållplatser

Storlek: Ca 9 ha, varav 50 % bedöms byggbart för bostäder

Markägare: Sotenäs kommun, Sotenäs pastorat, privata fastighetsägare

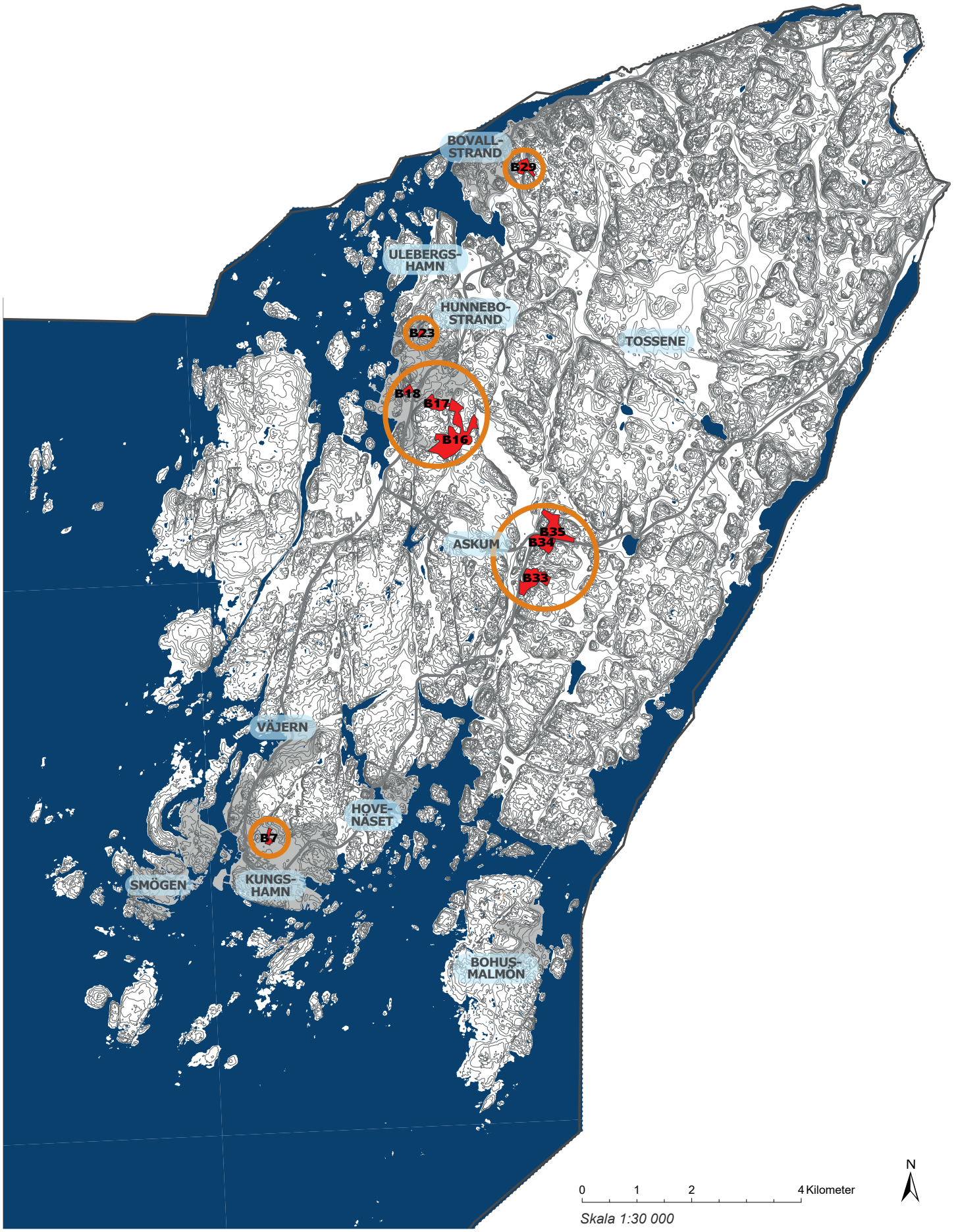
Befintligt bostadsbestånd: 0

Möjlig utbyggnad: 50 bostäder

Potential helårsboende: Medel

Översikt Prio 2 - områden som bedöms lämpliga utveckla i närtid

Utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder (ÖP)



prio 2

ÖSTER OM KUNGSHAMNSVALLEN (B7) - Kungshamn

Samlad bedömning

Enligt översiktplanen lämpar sig området öster om Kungshamnsvallen främst för flerbostadshus i upp till fem våningar. Området ligger i direkt anslutning till befintligt villaområde i öster.

Delområdet ligger nära basservice och goda kommunikationer och bedöms ha god tillgång till natur och rekreationsområden. Boendekostnaden förmodas vara medelhög men trots detta anses förutsättningarna för helårsboende goda.

Kommunalt markägande, möjlighet att kombinera privata och kommunala aktörer, samt blandad bebyggelse kan ge möjlighet till ett varierat bostadsutbud.

Beskrivning i ÖP

Område för huvudsakligen bostäder. Området är del av etapputbyggnad mellan Kungshamn och Väjern som syftar till att ge tätortsområdet möjlighet till bostadsutbyggnad och till att knyta samman orterna. Området har ett centralt läge och kan även vara lämpligt för vissa servicefunktioner.

Området kan vara lämpligt för flerbostadshus i antingen 3 våningar eller om vidare studier visar att det är lämpligt upp mot fem våningar. Det senare ses som lämpligt i förhållande till att det ligger nära Kvarnbergets bebyggelse, som i sig har större skala. Den lägre bebyggelseskalan kan dock, efter att hänsyn tagits till villaområdet i öster ändå visa sig mest lämplig. Detaljerade studier bör ske som studerar detta tidigt i en kommande detaljplaneprocess.

Utvecklingsområde för centrum med inslag av bostäder
Utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder
Utvecklingsområde med möjligheter för bostadsförtätning
Busslinjer
Hållplatser

0 250 500 1 000 Meter

N

Storlek: Ca 2 ha, varav 50 % bedöms byggbart

Markägare: Sotenäs kommun

Befintligt bostadsbestånd: Enstaka bostäder

Möjlig utbyggnad: 50 bostäder

Potential helårsboende: God

prio 2

SÖDRA HUNNEBOSTRAND (B16) - Hunnebostrand

Samlad bedömning

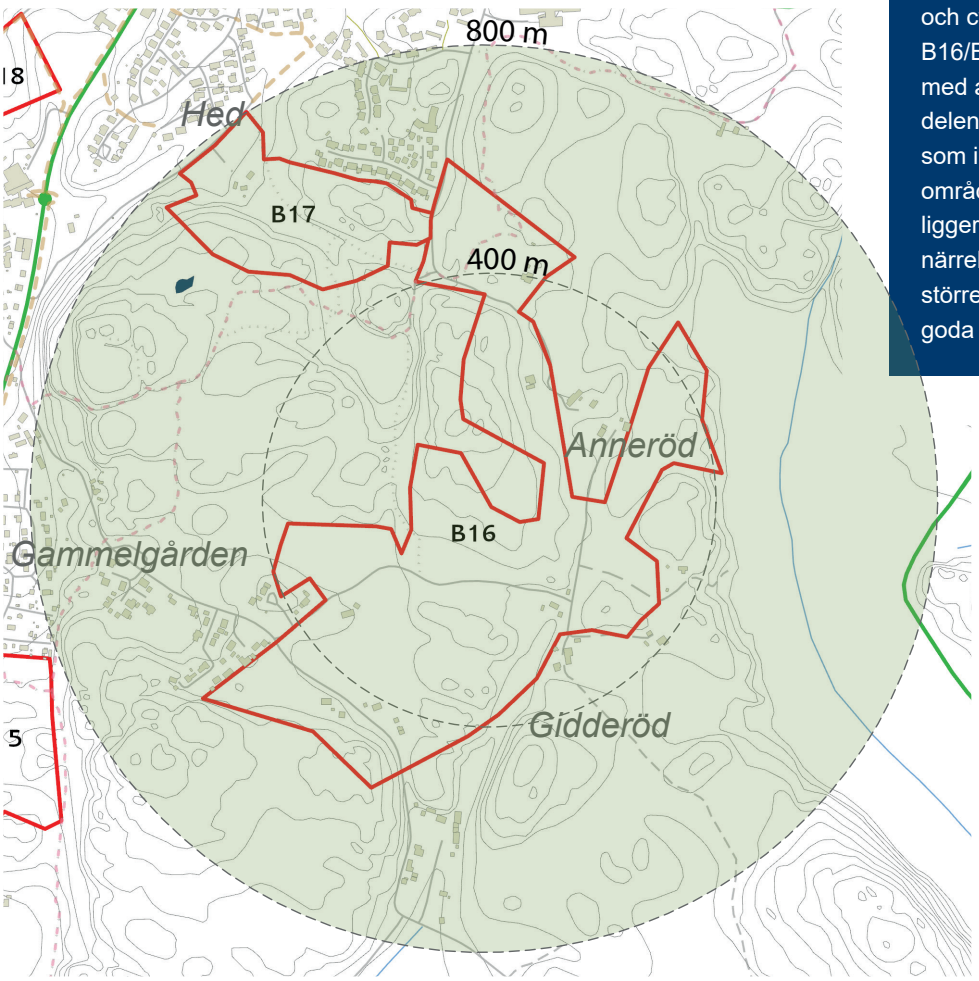
Området är inte planlagt, men pekas i översiktsplanen ut som lämpligt för villor, radhus, parhus eller mindre flerbostadshus i liknande skala som befintlig bostadsbebyggelse i Hunnebostrand.

Delområdet ligger relativt långt från basservice och goda kommunikationer men bedöms ha god tillgång till natur och rekreationsområden. Boendekostnaden förmodas vara rimlig vilket gör att förutsättningarna för helårsboende bedöms vara på medelnivå. Vid utbyggd förskola/skola enligt detaljplan för Hällebo 2 (strax sydväst om delområdet) bedöms potentialen öka till god.

Kommunalt markägande, möjlighet att kombinera privata och kommunala aktörer, samt blandad bebyggelse kan ge möjlighet till ett varierat bostadsutbud. Trots områdets stora yta uppskattas antal nya bostäder till ca 85 st i blandade boendeformer. Stora delar av området upptas av en fornlämning och terrängen är kuperad vilket gör det svårt att nå en högre exploatering.

Beskrivning i ÖP

Område för huvudsakligen bostäder och vid behov förskola och annan service. Villor, parhus, radhus eller mindre flerbostadshus i liknande skala som redan finns i Hunnebostrand bedöms lämpliga för området. Delar av området är lågt liggande och översvämningskarteringen visar att vatten ansamlas där. Dessa delar bedöms inte lämpliga att bebygga men ska ingå i området för att skapa en fungerande helhet, exempelvis för gemensam hantering av dagvatten och skyfall för en eller flera möjliga bostadsområden. Andra delar av området är kuperade och terränganpassning behöver studeras för att anlägga vägar och bebyggelse. Området är av en sådan storlek att delar bör utgöra allmänna ytor för exempelvis park, närrekreation och lekplatser. Ett sammanhängande och säkert stråk för gång och cykel bör också tillskapas mellan område B16/B17 och centrum över väg 174 i samband med att områdena utvecklas. För den norra delen av området finns en antagen detaljplan som inte byggts ut, 1427-P113. Delar av området består av jordbruksmark. Området ligger nära tätorten, i direkt anslutning till närrekreationsområde samt ansluter till ett större odlingslandskap och kan därmed ha goda förutsättningar för en sådan användning.



Utvecklingsområde för centrum med inslag av bostäder

Utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder

Utvecklingsområde med möjligheter för bostadsförtätning

Busslinjer

Hållplatser

Storlek: Ca 35 ha, varav 25 % bedöms byggbart

Markägare: Delvis Sotenäs kommun, delvis privat mark

Befintligt bostadsbestånd: Enstaka bostäder

Möjlig utbyggnad: 85 bostäder

Potential helårsboende: Medel. Vid utbyggd förskola/skola är potentialen god.

prio 2

SÖDER OM HEDDALEN (B17) - Hunnebostrand

Samlad bedömning

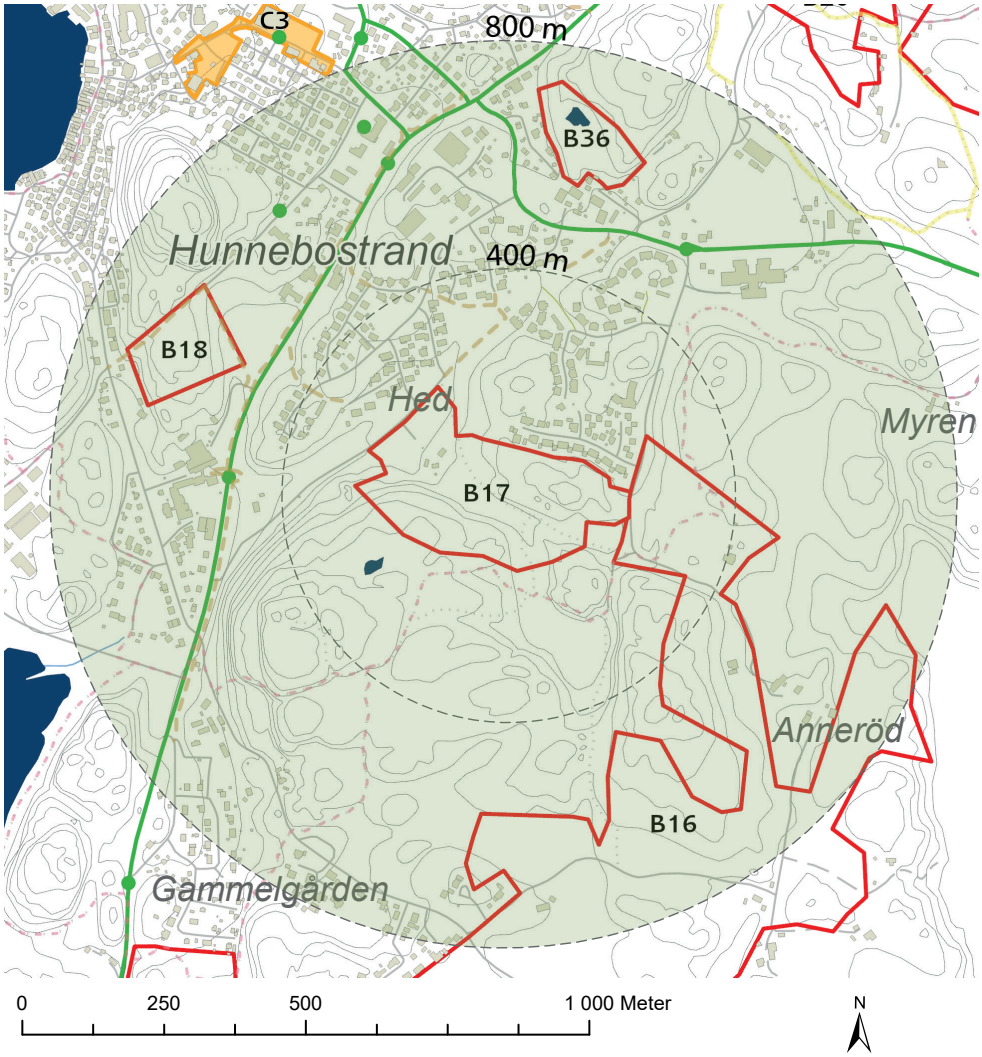
Området är inte planlagt, lokaliserat i ett kuperat landskap och pekas i översiktsplanen ut som lämpligt för villor, parhus, radhus eller mindre flerbostadshus.

Med anledning av sitt relativt tätortsnära läge, närhet till väg 174 med gång- och cykelväg samt kollektivtrafik, närhet till natur samt en förmodad boendekostnad på medelnivå bedöms området ha goda förutsättningar för helårsboende.

Kommunalt markägande, möjlighet att kombinera privata och kommunala aktörer, samt blandad bebyggelse kan ge möjlighet till ett varierat bostadsutbud. Antal nya bostäder uppskattas till ca 100 st i blandade boendeformer.

Beskrivning i ÖP

Område för huvudsakligen bostäder i form av villor, parhus, radhus eller mindre flerbostadshus. Bebyggelsen bör anpassas till terräng och efter skalan på omgivande bebyggelse. Ett sammanhängande och säkert stråk för gång och cykel bör tillskapas mellan område B16/B17 och centrum över väg 174 i samband med att områdena utvecklas. Hänsyn bör även tas till närliggande närrekreationsområde.



Utvecklingsområde för centrum med inslag av bostäder

Utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder

Utvecklingsområde med möjligheter för bostadsförtätning

Busslinjer

Hållplatser

Storlek: Ca 7,6 ha, varav 40 % bedöms byggbart

Markägare: Sotenäs kommun

Befintligt bostadsbestånd: enstaka bostäder

Möjlig utbyggnad: 100 bostäder

Potential helårsboende: God

prio 2

FOLKETS PARK (B18) - Hunnebostrand

Samlad bedömning

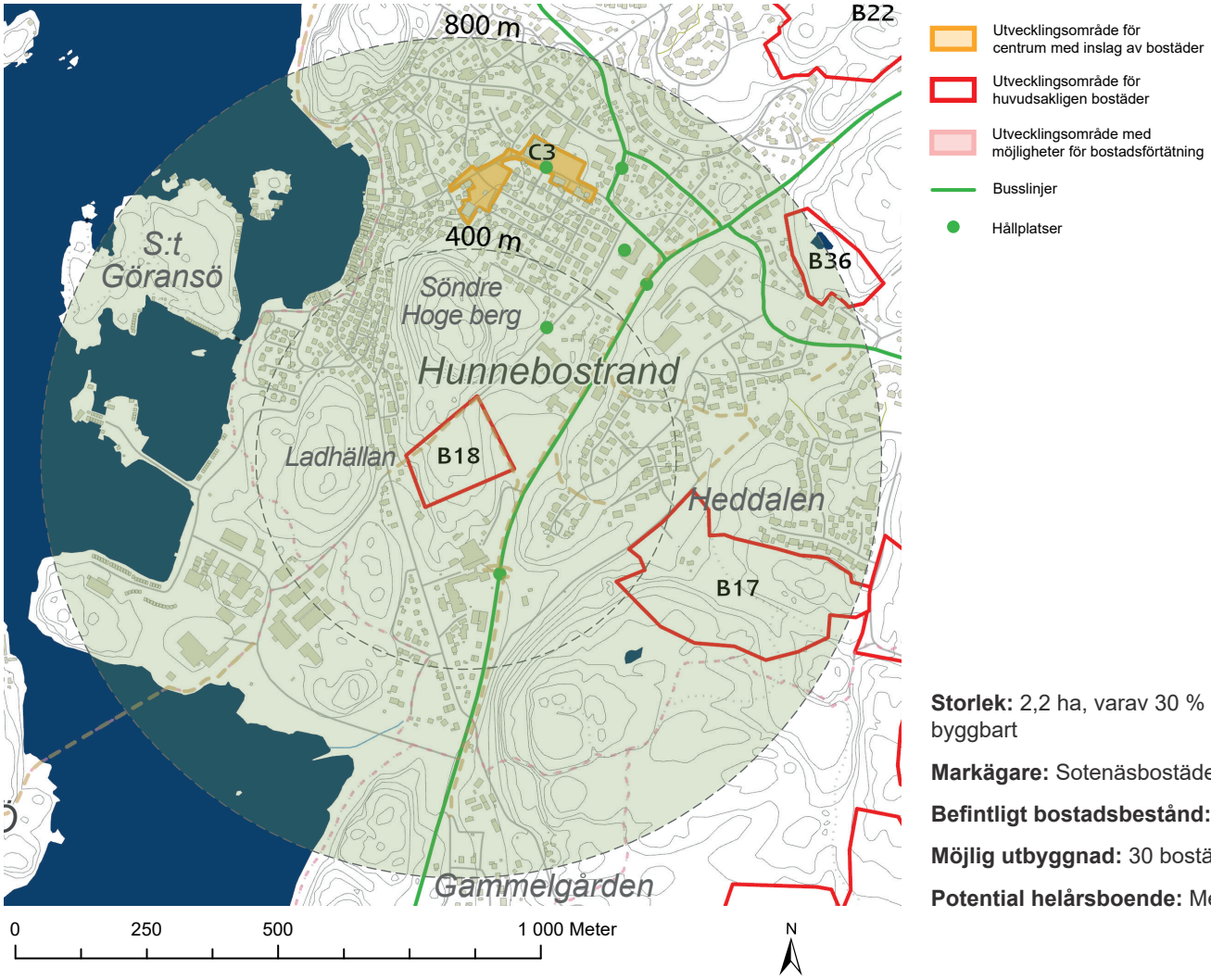
Området pekas i översiktsplanen ut som lämpligt för omvandling till bostäder och verksamheter. Marken ägs av det kommunal bostadsbolaget Sotenäsbostäder AB.

Potentialen för helårsboende bedöms medel med anledning av att boendekostnad bedöms vara hög och att området har relativt god tillgång till natur, basservice och kommunikationer.

Kommunalt markägande och ett komplement till befintligt bostadsbestånd i form av flerbostadshus kan ge möjlighet till ett varierat bostadsutbud. Antal nya bostäder uppskattas till ca 30 st i flerbostadshus.

Beskrivning i ÖP

Område för omvandling till bostäder och verksamheter. Inom området kan flerbostadshus prövas. Området är våren 2021 detaljplanelagt för skola och centrumändamål. Delar av området ligger högt i terrängen och påverkan på landskapsbild från havet beroende på höjd/skala bör studeras i ett tidigt skede. Hänsyn ska även tas till kultumiljöer i de äldre delarna av Hunnebostrand.



Storlek: 2,2 ha, varav 30 % bedöms byggbart

Markägare: Sotenäsbostäder AB

Befintligt bostadsbestånd: 0

Möjlig utbyggnad: 30 bostäder

Potential helårsboende: Medel

prio 2

GAMLA SYFABRIKEN etapp 2 (B23) - Hunnebostrand

Samlad bedömning

Området pekas i översiktsplanen ut som ett möjligt område för bostäder. Program finns framtaget, där en utbyggnad redan skett i de mer lättbebyggda delarna av området.

Med anledning av sitt tätortsnära läge i Hunnebostrand, närhet till väg 174 med gång- och cykelväg samt kollektivtrafik, närhet till hav och natur samt en förmodad rimlig boendekostnad bedöms Gamla syfabriken etapp 2 ha goda förutsättningar för helårsboende.

Antal nya bostäder uppskattas till ca 20 st.

Beskrivning i ÖP

Område för mindre komplettering av bostäder nära Gamla syfabriken mellan bostadsområdena längs Knottgatan i nordväst och Stenhuggaregatan/ Smedjegatan/Bergsprängaregatan mot sydost. Området utgörs av en slänt och är kuperat.
Tillfart, med en möjlig lösning från öster bör studeras tidigt innan området prövas vidare. Planprogram finns framtaget för området. Anpassning till terrängen vid grundläggning av vägdragning och den övergripande landskapsbilden vid husplacering och byggnadshöjd bör ägnas särkild hänsyn.

Utvecklingsområde för centrum med inslag av bostäder

Utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder

Utvecklingsområde med möjligheter för bostadsförtätning

Busslinjer

Hållplatser

Storlek: Ca 11 ha

Markägare: Sotenäs kommun

Befintligt bostadsbestånd: 0

Möjlig utbyggnad: ca 20 bostäder

Potential helårsboende: God

prio 2

BÄRBYDALEN (B29) - Bovallstrand

Samlad bedömning

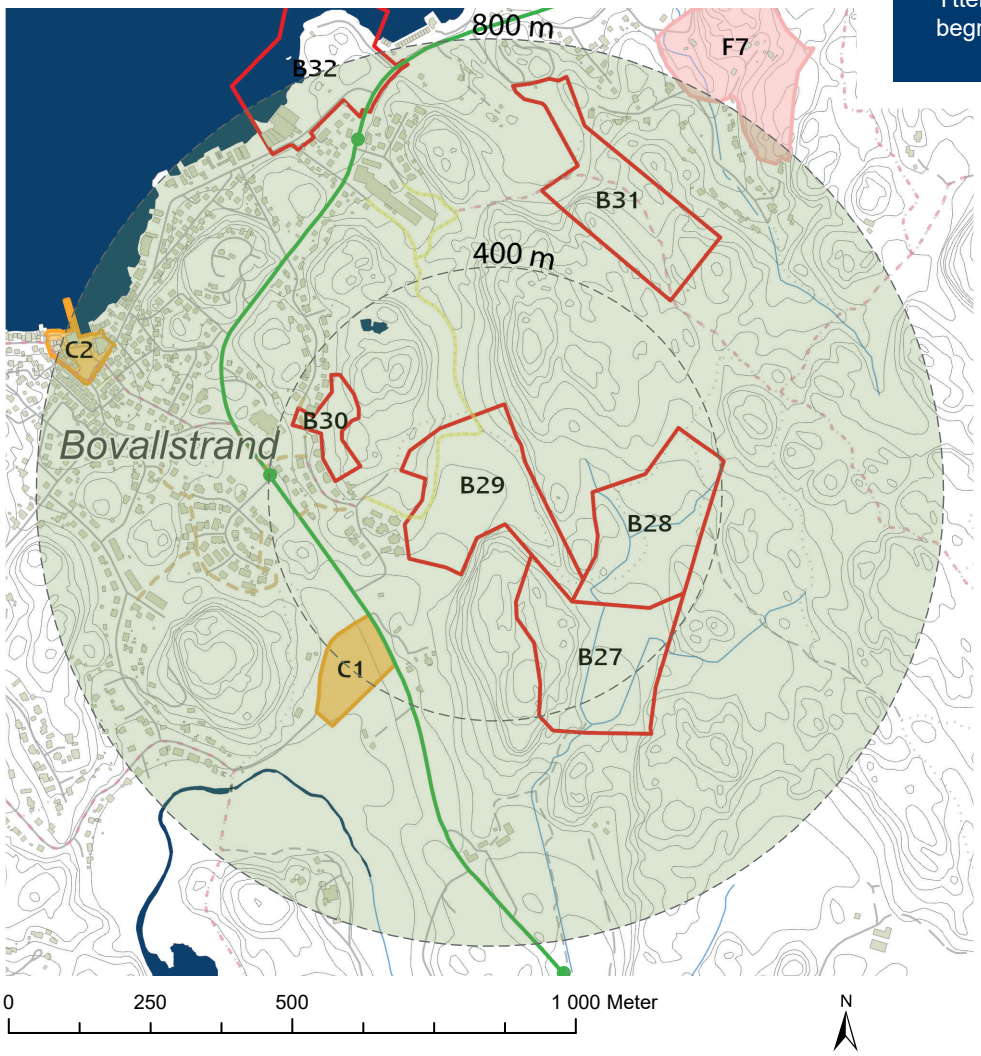
Bärbydalen bedöms ha medelpotential för helårsboende med anledning av att det ligger relativt långt från samhället och därmed också basservicen. Närheten till kollektivtrafik och andra kommunikationer bedöms vara god och boendekostnaden rimlig. Delområdet anses vara en naturlig utbyggnad av tätorten.
Antal nya bostäder uppskattas till ca 35 st i villor/parhus eller mindre flerbostadshus..

Beskrivning i ÖP

Område för huvudsakligen bostäder. Lämplig bebyggelse är villor/parhus eller mindre flerbostadshus i liknande skala som befintlig bebyggelse i Bovallstrand.
Tillfar till delområde B27 och 28 ska säkerställas genom området vid detaljplaneläggning.

Delar av området utgörs av jordbruksmark. Utpekandet av området bygger på en samlad bedömning där en utveckling inom samhället i andra områden innebär att mark inom strandskydd eller är högt belägna och därmed visuellt exponerade områden behöver tas i anspråk.
Området ligger nära tätorten och i direkt anslutning till närrekreationsområde och kan ha förutsättningar för en sådan användning.

Inom området finns registrerade objekt i fornlämningsregistret i form av boplats. En hänsynszon har lämnats mellan området och den närliggande begravningsplatsen. Ytterligare hänsyn kan behöva tas till begravningsplatsen vid en planläggning.



Utvecklingsområde för centrum med inslag av bostäder
Utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder
Utvecklingsområde med möjligheter för bostadsförtätning
Busslinjer
Hållplatser

Storlek: Ca 5,5 ha

Markägare: Sotenäs kommun

Befintligt bostadsbestånd: 0

Möjlig utbyggnad: ca 35 bostäder

Potential helårsboende: Medel

prio 2

TODDERÖD (B33) - Askum

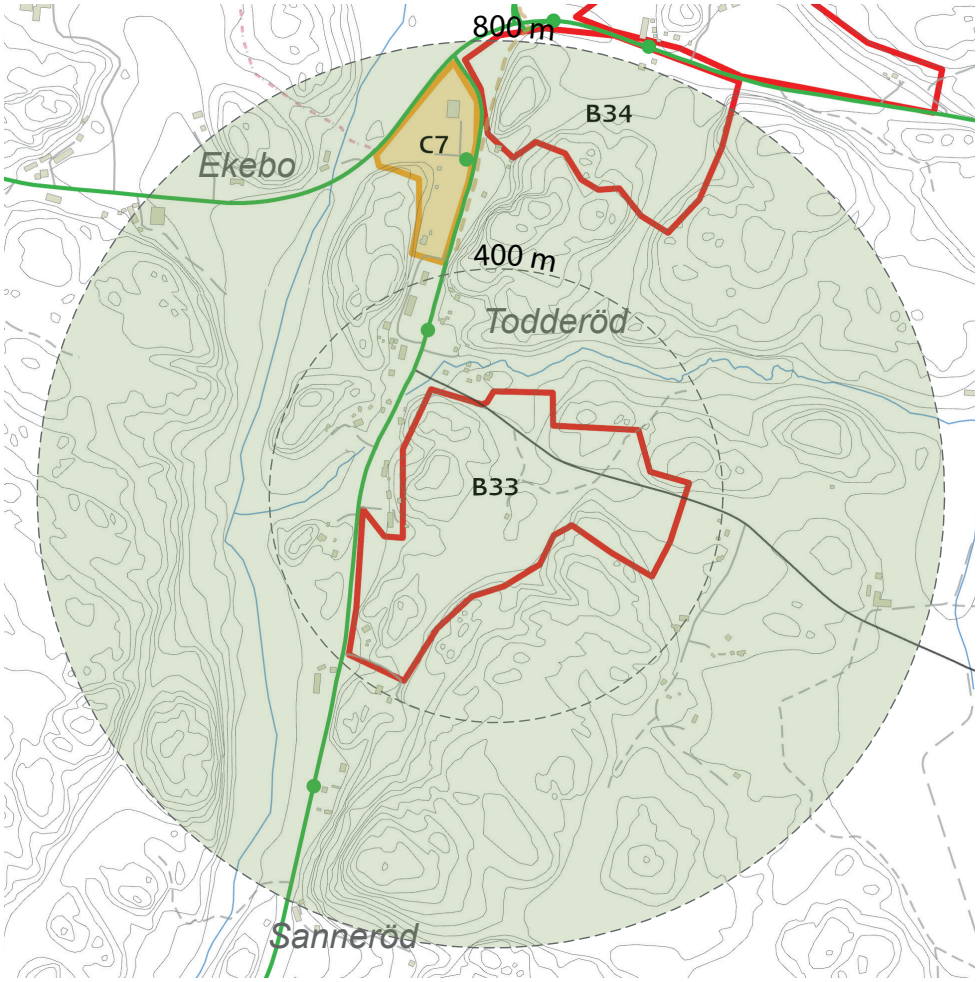
Samlad bedömning

Området är inte planlagt, och nämns i översiktsplanen som lämpligt för fristående bostäder eller mindre flerbostadshus.

Med anledning av närheten till Hallindenvägen och väg 171 med kollektivtrafik, närhet till natur och rekreation samt en förmodad boendekostnad på medelnivå bedöms Todderöd har mycket goda förutsättningar för helårsboende. Det bedöms dessutom inte ha någon större dragningskraft för delårsboende på grund av sitt läge. Kommunalt markägande, möjlighet att kombinera privata och kommunala aktörer, samt blandad bebyggelse kan ge möjlighet till ett varierat bostadsutbud. Antal nya bostäder uppskattas till ca 240 st i blandade boendeformer.

Beskrivning i ÖP

Område för huvudsakligen bostäder. Inom området bedöms villor, parhus, radhus eller mindre flerbostadshus vara lämpliga att uppföra.
Inom området kan även finnas inslag av mindre verksamheter och/eller besöksnäring.
Delar av området utgörs av jordbruksmark. Jordbruksmarken är avskuren från omgivande jordbruksmark och bedöms inte vara av stor produktiv betydelse. Vidare studier krävs för att avgöra om och i vilken omfattning jordbruksmark behöver tas i anspråk vid en utbyggnad inom området.
Fornlämning med bygård/gårdstomt finns i anslutning till befintlig byggnad.



Utvecklingsområde för centrum med inslag av bostäder
Utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder
Utvecklingsområde med möjligheter för bostadsförtätning
Busslinjer
Hållplatser

Storlek: Ca 14,6 ha, varav 60 % bedöms byggbart

Markägare: Privat mark

Befintligt bostadsbestånd: 1 bostad

Möjlig utbyggnad: 240 bostäder

Potential helårsboende: God

prio 2

LYCKE SÖDRA (B34) - Askum

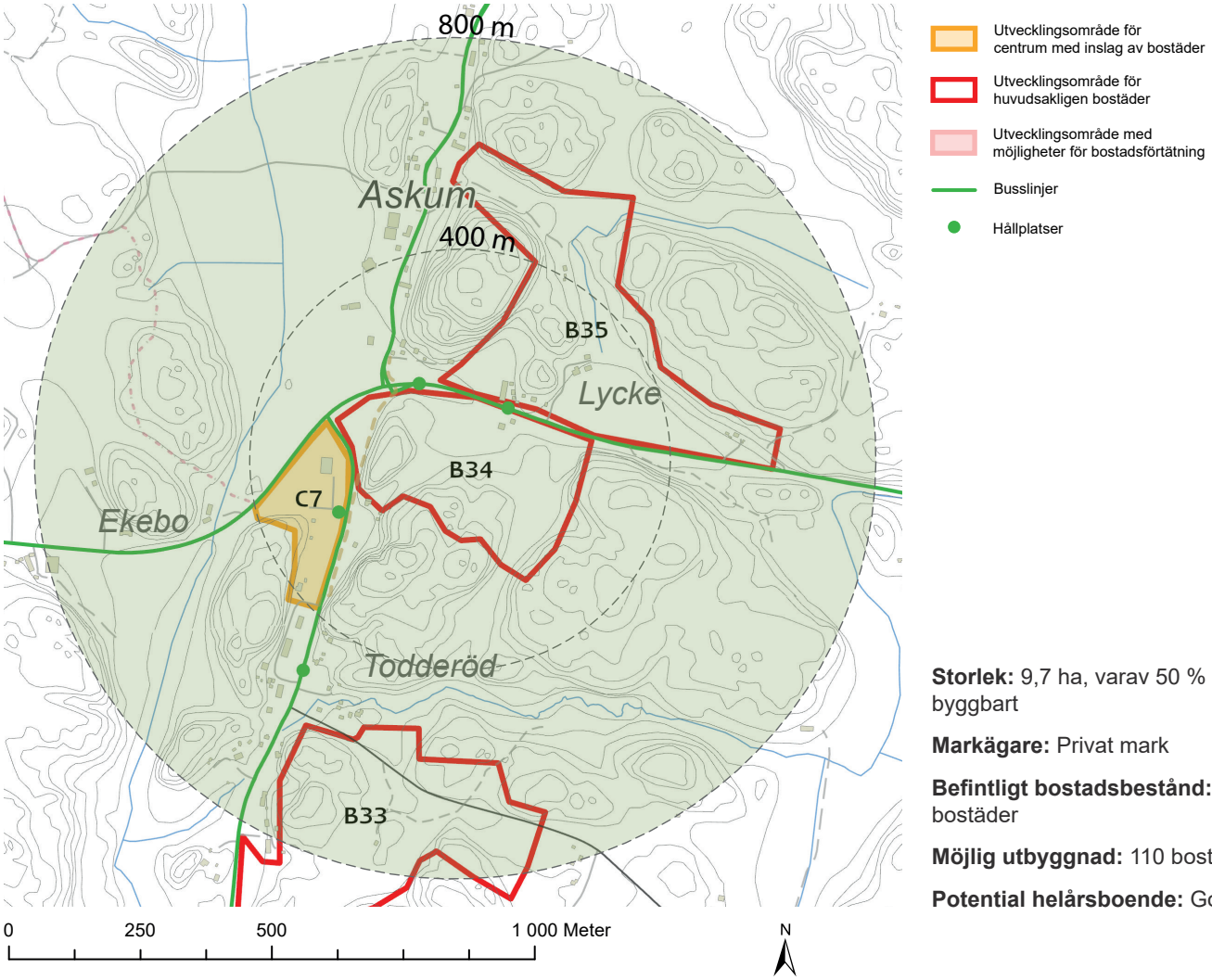
Samlad bedömning

Lycke södra är inte planlagt och nämns i översiktsplanen som ett område lämpligt för villor, parhus, radhus eller mindre flerbostadshus.Viss jordbruksmark behöver ianspråktagas i samband med byggnation.

Med anledning av närheten till Hallindenvägen och väg 171 med kollektivtrafik, närhet till natur och rekreationsområden samt en förmodad boendekostnad på medelnivå bedöms delområdet ha goda förutsättningar för helårsboende. Det bedöms dessutom inte ha någon större dragningskraft för delårsboende på grund av sitt läge. Antal nya bostäder uppskattas till ca 110 st i blandade boendeformer.

Beskrivning i ÖP

Område för huvudsakligen bostäder. Inom området bedöms villor, parhus, radhus eller mindre flerbostadshus vara lämpliga att uppföra.
Inom området kan även finnas inslag av mindre verksamheter och/eller besöksnäring.
Delar av området utgörs av jordbruksmark. Jordbruksmarken är avskuren från omgivande jordbruksmark och bedöms inte vara av stor produktiv betydelse. Vidare studier krävs för att avgöra om och i vilken omfattning jordbruksmark behöver tas i anspråk vid en utbyggnad inom området.
Fornlämning med bygård/gårdstomt finns i anslutning till befintlig byggnad.



Storlek: 9,7 ha, varav 50 % bedöms byggbart

Markägare: Privat mark

Befintligt bostadsbestånd: Enstaka bostäder

Möjlig utbyggnad: 110 bostäder

Potential helårsboende: God

prio 2

LYCKE NORRA (B35) - Askum

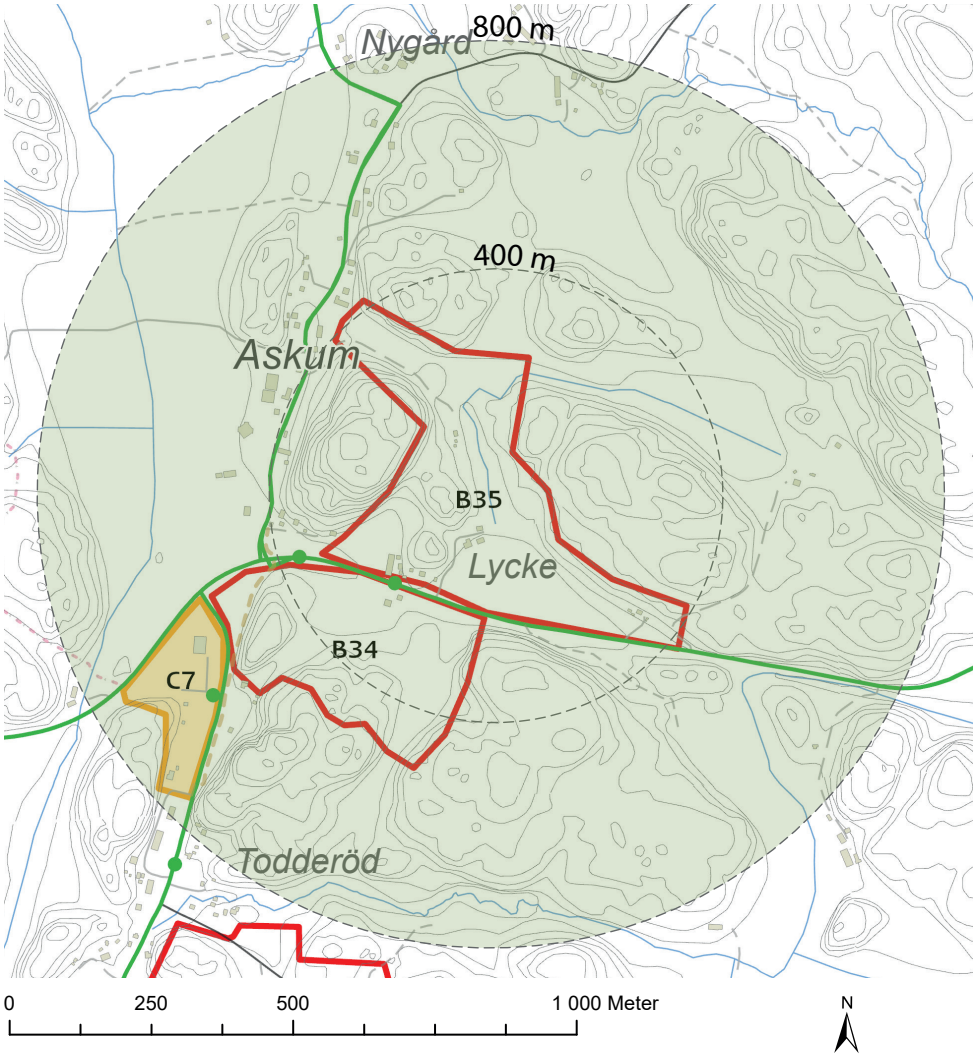
Samlad bedömning

Likt Lycke södra är Lycke norra inte heller planlagt, men nämns även det i översiktsplanen som lämpligt för villor, parhus, radhus och mindre flerbostadshus. Även här behövs viss jordbruksmark iansptåktagas vid nybyggnation.

Med anledning av närheten till Hallindenvägen och väg 171 med kollektivtrafik, närhet till natur och rekreationsområden samt en förmodad boendekostnad på medelnivå bedöms delområdet ha goda förutsättningar för helårsboende. Det bedöms dessutom inte ha någon större dragningskraft för delårsboende på grund av sitt läge. Antal nya bostäder uppskattas till ca 120 st i blandade boendeformer.

Beskrivning i ÖP

Område för huvudsakligen bostäder. Inom området bedöms villor, parhus, radhus eller mindre flerbostadshus vara lämpliga att uppföra.
Inom området kan även finnas inslag av mindre verksamheter och/eller besöksnäring.
Delar av området utgörs av jordbruksmark. Jordbruksmarken är avskuren från omgivande jordbruksmark och bedöms inte vara av stor produktiv betydelse. Vidare studier krävs för att avgöra om och i vilken omfattning jordbruksmark behöver tas i anspråk vid en utbyggnad inom området. Stora delar av jordbruksmarken ligger lågt och kan behöva sparas för hantering av dagvatten och skyfall vid en utbyggnad inom området.



Utvecklingsområde för centrum med inslag av bostäder
Utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder
Utvecklingsområde med möjligheter för bostadsförtätning
Busslinjer
Hållplatser

Storlek: Ca 14,6 ha, varav 30 % bedöms byggbart

Markägare: Privat mark

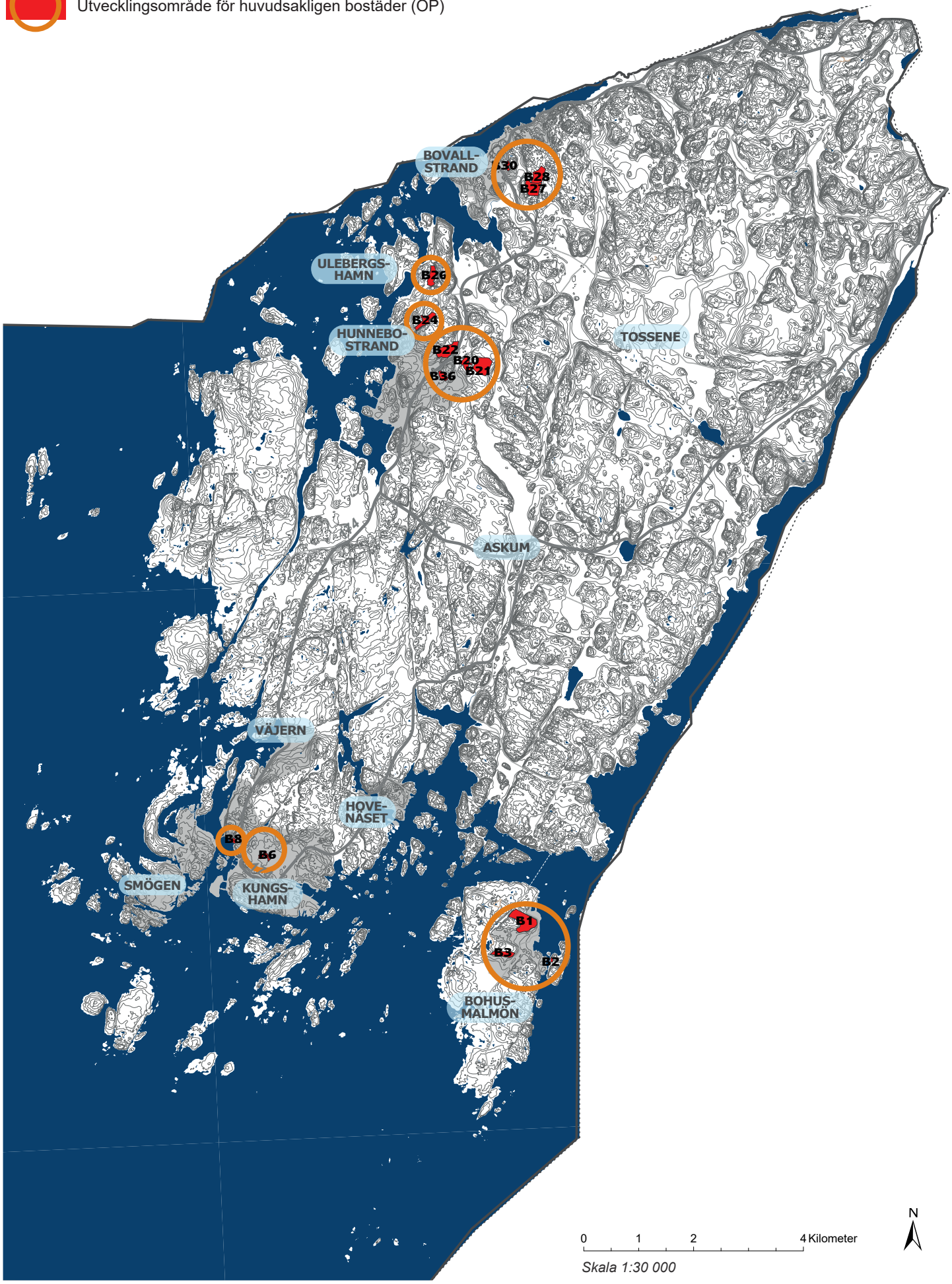
Befintligt bostadsbestånd: Enstaka bostäder

Möjlig utbyggnad: 120 bostäder

Potential helårsboende: God

Översikt Prio 3 - övriga områden

Utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder (ÖP)



BETECKNING ÖP	DELOMRÅDE	STORLEK	MARKÄGARE	BOENDEFORM	PRELIMINÄR BEDÖMNING ANTAL BOSTÄDER	UPPSKATTAD POTENTIAL FÖR HELÅRS-BOENDE
BOHUS-MALMÖN						
B1	**Höjden sydväst om Grönvik**	11 ha	Sotenäs kommun	Villor, parhus	95	Låg
B2	**Kalven**	0,3 ha	Sotenäs kommun	Mindre flerbostadshus	15	Låg
B3	**Nedanför vattentornet**	ca 4 ha	Sotenäs kommun	Villor	30	Låg
KUNGSHAMN – SMÖGEN						
B6	**Väster om idrottsvägen**	1 ha	Sotenäs kommun	Villor, parhus	5-10	Medel
HUNNEBOSTRAND						
B20	**Norr om fotbollsplanen**	3 ha	Sotenäs kommun	Villor, parhus	30	Medel
B21	**Valarna**	8 ha	Delvis Sotenäs kommun, till största del privatägt	Villor, parhus, radhus, mindre flerbostadshus	190	Medel
B22	**Öster om Skalberget**	6,5 ha	Mestadels Sotenäs kommun, delvis privatägt	Villor, parhus	30	Medel
B36	**Norra Heddalen**	1,8 ha	Sotenäs kommun	Flerbostadshus, villor, parhus	25	God
ULEBERGSHAMN						
B24	**Alpvägen**	ca 4 ha	Mestadels privat ägt, liten del ägs av Sotenäs kommun	Villor	5	Låg
B26	**Kvarnmyren**	c 3,5 ha	Mestadels privat ägt, liten del ägs av Sotenäs kommun	Villor	60	Låg
BOVALLSTRAND						
B27	**Gåsebacka etapp 1**	ca 5,5 ha		Villor, mindre parhus	100	Medel
B28	**Gåsebacka etapp 2**	5 ha		Villor, parhus	40	Medel
B30	**Öster om skolan**	1 ha		Villor	5-10	Medel

Underlag till samlade bedömningar

Område	Prio	Delområde	Storlek m^2	Antal bostäder (mitt i spannet)	Tillgång till basservice (<400 god=3, 800 OK=2, >800 låg=1)	Tillgänglighet goda kommunikationer (1-5)	Boendekostnad dyr=1, medel=3, rimlig=5	Närhet till naturen (1-3)	Poäng	Samlad bedömning
B04	0	**Stavsäng**	15808	**5**	1	3	1	3	**8**	låg
B11	0	**Lindalsskogen etapp 2**	42452	**45**	2	3	4	2	**11**	medel (god vid utbyggd service i Väjern)
B12	3	**Kleven 2:16**	9852	**105**	1	2	1	2	**6**	låg
B13	0	**Långevik**	615380	**500**	2	4	4	2	**12**	god
B14	0	**Långeviksbergen**	450000	**500**	1	4	4	2	**11**	medel
B25	0	**Munkebo, etapp 2**	74628	**20**	1	1	3	2	**7**	låg
B31	0	**Säm 2:1**	47887	**35**	1	4	3	2	**10**	medel
B32	0	**Skomakarudden**	51313	**35**	1	4	1	2	**8**	låg
C04	0	**Väjern centrum**		**20**	1	4	2	2	**9**	medel, vid utbyggd service god
				1265						

Område	Prio	Delområde	Storlek m^2	Antal bostäder (mitt i spannet)	Tillgång till basservice (<400 god=3, 800 OK=2, >800 låg=1)	Tillgänglighet goda kommunikationer (1-5)	Boendekostnad dyr=1, medel=3, rimlig=5	Närhet till naturen (1-3)	Poäng	Samlad bedömning
B09A	1	**Förålarna syd**	52029	**100**	2	5	4	2	**13**	god
B09B	1	**Förålarna mitt**	66493	**150**	1	3	4	2	**10**	medel
B09C	1	**Förålarna norr**	22440	**150**	1	3	4	2	**10**	medel
B10	1	**Förålarna område 4 (Östra Väjern?)**	69791	**100**	1	3	4	2	**10**	medel, god vid utbyggd service
B15	1	**Solliden**	56927	**25**	1	3	3	2	**9**	medel
C05	1	**Smögen centrum (Sandön)**		**50**	3	5	2	2	**12**	medel
				625						

Område	Prio	Delområde	Storlek m^2	Antal bostäder (mitt i spannet)	Tillgång till basservice (<400 god=3, 800 OK=2, >800 låg=1)	Tillgänglighet goda kommunikationer (1-5)	Boendekostnad dyr=1, medel=3, rimlig=5	Närhet till naturen (1-3)	Poäng	Samlad bedömning
B07	2	**Öster om Kungshamns-vallen**	21238	**30**	2	5	4	1	**12**	medel
B16	2	**Södra Hunnebostrand**	350000	**85**	1	2	5	2	**10**	medel, vid utbyggd förskola/skola - god
B17	2	**(U34)Söder om Hedalen**	76605	**100**	2	4	4	2	**12**	god
B18	2	**Folkets park**	21606	**30**	2	4	1	2	**9**	medel
B23	2	**Gamla syfabriken, etapp 2**	11643	**20**	2	3	5	2	**12**	god
B29	2	**Bärbydalen**	11000	**35**	2	3	4	2	**11**	medel
B33	2	**Todderöd**	146460	**240**	1	5	5	2	**13**	god
B34	2	**Lycke södra**	97032	**110**	1	5	5	2	**13**	god
B35	2	**Lycke norra**	145821	**120**	1	5	5	2	**13**	god
				685						

Område	Prio	Delområde	Storlek m^2	Antal bostäder (mitt i spannet)	Tillgång till basservice (<400 god=3, 800 OK=2, >800 låg=1)	Tillgänglighet goda kommunikationer (1-5)	Boendekostnad dyr=1, medel=3, rimlig=5	Närhet till naturen (1-3)	Poäng	Samlad bedömning
B01	3	**Höjden sydväst om Grönvik**	114563	**95**	3	1	1	2	**7**	låg
B02	3	**Kalven, bakom gästhamnen**	2906	**15**	2	1	1	2	**6**	låg
B03	3	**Nedanför vattentornet**	37245	**30**	2	1	1	2	**6**	låg
B06	3	**Väster om Idrottsvägen**	12306	**10**	2	5	3	1	**11**	medel
B20	3	**Norr om fotbollsplanen**	30153	**30**	2	2	4	2	**10**	medel
B21	3	**Valarna**	79582	**190**	2	2	4	2	**10**	medel
B22	3	**Öster om Skalberget**	64630	**30**	2	3	3	1	**9**	medel
B24	3	**Alpvägen**	37500	**5**	2	2	2	1	**7**	låg
B26	3	**Kvarnmyren**	37620	**60**	1	1	2	2	**6**	låg
B27	3	**Gåsebacka etapp 1**	55832	**100**	1	2	4	2	**9**	medel
B28	3	**Gåsebacka etapp 2**	49055	**40**	1	2	4	2	**9**	medel
B30	3	**Öster om skolan**	9667	**10**	3	3	3	2	**11**	medel
B36	3	**Norra Hedalen**	18258	**25**	3	5	3	2	**13**	god
				790						

Sotenäs kommun

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

2022-2026

Sotenäs kommun

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

för Sotenäs kommun

Samrådsredogörelse - 2022-12-14

Samråd

Hur samrådet har bedrivits

Bostadsförsörjningsprogrammet har varit utsänt för samråd samtidigt som översiktsplanen har varit utsänd för granskning, under tiden 2021-06-29 – 2021-09-30.

Samrådshandlingen har funnits att hämta på kommunens hemsida som en utskrivningsbar, tillgänglighetsanpassad pdf-handling. En utskriven handling har funnits tillgänglig på Sotenäs kommunhus.

Inkomna yttranden

Under samrådet inkom totalt nio yttranden över bostadsförsörjningsprogrammet, varav ett från länsstyrelsen, fem från politiska partier, ett från Västra Götalandsregionen och två från grannkommuner. De två grannkommunerna och regionen hade inget att invända.

Yttranden redovisas här sammanfattade i punktform, och bemöts efter respektive yttrande med kommentarer i *kursiv text*. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet hos kommunen.

Redovisning av synpunkter och bemötande av dem

Länsstyrelsen

- Bedömer att riktlinjerna är väl strukturerade och användbara i den strategiska planeringen. Att kommunen valt att ta fram ÖP och bostadsförsörjningsprogram parallellt är positivt och det finns en tydlig koppling mellan dokumenten.
- Informerar om ändring i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som gäller från den 1 oktober 2022.
- Riktlinjerna fokuserar i stor omfattning på att fler helårsboende ska bosätta sig i kommunen. Detta kan medföra att andra aspekter inom bostadsförsörjningen inte redovisas lika tydligt i riktlinjerna.
- Åtgärder och verktyg inom riktlinjerna kan beskrivas utförligare och kompletteras med ansvarig aktör.
- Det nationella målet för boende och samhällsplanering saknas i redovisningen av nationella och regionala mål, planer och program.
- Riktlinjerna skulle kunna kompletteras med ett resonemang om hur arbetet med bostadsförsörjning exempelvis kan bidra till ökad jämlikhet i levnadsvillkor.
- Det saknas ett tydligt resonemang om hur prioritering av utbyggnadsområden bör ske vid en utveckling som följer scenario Normal utveckling.
- Dokumentet skulle kunna kompletteras med en fördjupad beskrivning av nuläget för personer i hemlöshet och ekonomisk utsatthet.
- Riktlinjerna lyfter behovet av att bygga blandat, men det saknas en beskrivning av åtgärder kopplat till några särskilda grupper som exempelvis nyanlända eller ungdomar.

- Nyanlända flyttar ofta från mindre kommuner under de första åren efter anvisningen. Att skapa goda förutsättningar för anvisade nyanlända att bo kvar i kommunen kan bidra till att invandringens positiva effekter på kommunens demografiska utveckling består.
- Informerar om att sedan den 1 juli 2022 har kommuner en skyldighet att ta emot skyddsbehövande flyktingar från Ukraina på anvisning, och erbjuda dessa personer boende. Det kan vara relevant att analysera kommunens förutsättningar att möta det behov av bostäder som uppstår till följd av lagstiftningen, samt mottagandets påverkan på kommunens befolkningsutveckling.
- Upplyser om att det är Västra Götalandsregionen som har ansvaret för det regionala tillväxtarbetet, inte länsstyrelsen som det står i dokumentet på sidan 2.

Kommentarer

Bostadsförsörjningsprogrammet kompletteras med en analys utifrån Boverkets underlag, som ska tillhandahållas enligt lagändringen, och därmed en något mer utförlig beskrivning av nuläget för personer och hushåll i ekonomisk utsatthet.

Åtgärder och verktyg inom riktlinjerna bedöms vara beskrivna på en lagom nivå och kompletteras inte med ansvarig aktör, eftersom tanken är att olika delar av kommunens organisation behöver se över vilka åtgärder som är lämpliga för dem att arbeta med utifrån bostadsförsörjningsprogrammet.

Redovisningen av nationella och regionala mål, planer och program kompletteras med det nationella målet för boende och samhällsplanering.

De föreslagna riktlinjerna och verktygen bedöms utgöra ett tillräckligt underlag när en prioriteringsordning tas fram oavsett vilket scenario som visar sig vara aktuellt.

Programmet kompletteras med en beskrivning av kommunens förutsättningar att möta behovet av bostäder till följd av mottagande av flyktingar från Ukraina enligt lag.

En rättelse görs i inledningen, att Västra Götalandsregionen har ansvaret för det regionala tillväxtarbetet.

Övriga synpunkter och råd noteras.

Yttranden från partier

Demokratiresan

- Vill se en samlad infrastruktursatsning kopplad till programmet, vad gäller vatten och avlopp samt vägar till E6, samt cykelleder och kollektivtrafik för att minska bilåkandet.
- Programmet skulle i större grad behöva fokusera på byggnation lantligt mellan orterna, nära kollektivtrafik samt annan infrastruktur och gärna i Tossene. Platser som lämpar sig är mellan Bovallstrand och Hunnebostrand kopplat till väg 171 och VA-infrastruktur. Vidare mellan Hunnebo Lera och Väjern bland annat i området Backa, därtill området runt Askum.
- Har ett antal synpunkter och förslag som syftar till att öka antalet helårsboende, så att befolkningen faktiskt ökar när det byggs nya bostäder. Påpekar att detta samband ser olika ut i olika orter och delar av kommunen. Tossene och Väjern har de senaste åren haft en hög inflyttning av barnfamiljer. Det visar att analysen av vilka områden som kan vara aktuella för helårsboende inte är helt med verkligheten överensstämmande. Demokratiresan vill ställa krav på helårsboende där så är möjligt, och planera för stora tomter som ger möjlighet till åretruntboende samt en komplementbyggnad vilken kan fungera som ungdomsbostad.
- Anser att man bör peka ut fler områden för alternativa upplåtelseformer som tex. kooperativ hyresrätt och bostadsrätt, med inspiration från Gerlesborgs Vänboende. Den typen av boende borde man kunna skapa utrymme för i princip i samtliga kustsamhällen.

Kommentarer

Bostadsförsörjningsprogrammet är framtaget parallellt med översiktsplanen, men behandlar andra frågor. Frågor om infrastruktursatsningar och lokalisering av bebyggelse hör snarare hemma i arbetet med översiktsplanen. Synpunkterna noteras.

Bostadsförsörjningsprogrammet fokuserar i hög grad på att fler helårsboende ska bosätta sig i kommunen, och bedömningen är att riktlinjerna kan bidra till detta, även om det finns begränsningar i vad som går att reglera i frågan.

Programmet kompletteras med information om hur många bostäder som har tillkommit och kan förväntas tillkomma på landsbygden.

Bostadsförsörjningsprogrammet uppmuntrar blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer. Val av upplåtelseform styrs i de flesta fall av den som vill bygga.

Liberalerna

- Vill skicka med en tanke att vi i absolut möjligaste mån ska utveckla de mest attraktiva områdena för åretruntboende genom Sotenäsbostäders regi, för att undvika omvandling till delårsboende.
- När man utvecklar lite större områden är det viktigt att kommunen ställer krav både på sig själv och på privata aktörer att bygga blandat dvs fristående hus och flerbostadshus, de senare både med hyresrätt och bostadsrätt. I anslutning till områden med många hyresrätter ska man komplettera med villor och radhus.
- Det måste bli möjligt för unga, med eller utan familj att etablera sig på bostadsmarknaden.
- Fler unga efterlyser idag större tomter med möjlighet för odling och tex höns, gäss eller bin. Området runt Askums kyrka skulle kunna tillgodose det behovet.

Kommentarer

Potentialen för återruntboende har bedömts inom ramen för arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet. Urvalkriterierna visar att de mest attraktiva områdena går till delårsboende och ofta har en låg potential för helårsboende.

Bostadsförsörjningsprogrammet uppmuntrar blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer. Val av upplåtelseform styrs i de flesta fall av den som vill bygga.

Övriga synpunkter noteras.

Miljöpartiet

- Vill att redan antagna detaljplaner redovisas, utöver alla kommande planer.
- Anser att scenario Stor tillväxt bör strykas, då det bygger på ett projekt som inte är aktuellt längre.
- Anser att det är viktigt att styra för att bygga fler hyresrätter.
- Eftersom Sotenäs har hemlöshet bör sociala kontrakt upprättas, så som beskrivs i programmet.
- Planering för att minska klimateffekten är högst aktuellt och då kan planering av coworking-ytor vara aktuellt. Samt bilpooler i samband med bostadsplanering samt energiförsörjningsplaner på alla bostadsområden.
- För att ytterligare arbeta för fler helårsboende, bör kommunen genomföra en inventering av hus som inte bebos speciellt mycket eller alls, och en enkät med frågor om att erbjuda någon att provbo i Sotenäs.
- Ställ på krav på helårsboende i nya detaljplaner i upplåtelseformerna hyresrätt, kooperativ hyresrätt och bostadsrätt.
- Vill bygga en ny högstadieskola och skapa möjlighet till centralt placerade bostäder i Kungshamn.
- Vill att det byggs hållbart i trä.
- Kapaciteten i reningsverken och VA-systemen behöver byggas ut snarast.
- Det är viktigt att nuvarande plan för Hunnebohemmets om- och tillbyggnad fullföljs.

- Tossene har de senaste åren haft en hög inflyttning av barnfamiljer. Det visar att analysen av vilka områden som kan vara aktuella för helårsboende inte är helt komplett.
- Vi ser gärna en egen rubrik för ej planlagda områden som ändå kan vara aktuella för bebyggelse, samt en redogörelse för vilka regler som gäller där.
- Vid byggnation vid Folkets Park är det viktigt att se till att parken fortfarande kan användas för evenemang.

Kommentarer

Bostadsförsörjningsprogrammets kompletteras med information om pågående utbyggnad i antagna detaljplaner, samt information om hur många bostäder som har tillkommit och kan förväntas tillkomma på landsbygden.

Vilket scenario som kan bli aktuellt får framtiden utvisa, i bostadsförsörjningsprogrammet redovisas riktlinjer som kan gälla oavsett scenario.

Bostadsförsörjningsprogrammet uppmuntrar blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer. Val av upplåtelseform styrs i de flesta fall av den som vill bygga.

Ett bostadsområde kan även inkludera evenemangsområde. Detta kan studeras vidare i detaljplan.

Övriga synpunkter noteras.

Moderaterna

- Synpunkt under rubriken Kulturmiljö: Det är viktigt att även de äldre delarna av våra samhällen kan erbjuda möjligheter till åretruntboende, så att inte dessa endast blir reservat för fritidsboende. Många äldre byggnader behöver därför utvecklas för att dessa kriterier skall vara möjliga. En balansgång krävs mellan kulturmiljön och lämplig boendemiljö för familjer.

Kommentar

Synpunkten noteras.

Socialdemokraterna

- Vill att bostadsförsörjningsprogrammet ska redovisa var, hur och i vilken mängd fritidsbostäder ska utvecklas i kommunen.

Kommentar

Det finns begränsningar av i vilken utsträckning detta går att reglera och frågan hör snarare hemma i arbetet med översiktsplanen. Synpunkten noteras.

Yttranden från region och grannkommuner

Västra Götalandsregionen (VGR)

- Västra Götalandsregionen har tagit del av förslaget till bostadsförsörjningsprogram och väljer att inte yttra sig över det.

Kommentar

Noteras.

Munkedals kommun

- Munkedals kommun har inte något att erinra mot förslaget till bostadsförsörjningsprogram för Sotenäs kommun.

Kommentar

Noteras.

Tanums kommun

- Tanums kommun har inte något att erinra mot förslaget till bostadsförsörjningsprogram för Sotenäs kommun.

Kommentar

Noteras.