

**Stenungsunds
kommun**



Bostadsförsörjningsprogram

2022–2025

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
1. Om bostadsförsörjningsprogrammet	4
1.1. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL)	4
1.2. Syfte	5
1.3. Bostadsförsörjningsprogrammets relation till andra styrande dokument.....	5
2. Nationella och regionala mål, strategier och styrande dokument.....	6
2.1. Nationella mål.....	6
2.1.1 Mål för integrationspolitiken.....	6
2.1.2. Mål för funktionshinderpolitiken	6
2.1.3. Agenda 2030	6
2.1.4. Folkhälsomålet	6
2.2. Vision Västra Götaland – Det goda livet	6
2.2.1. Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021–2030	7
2.3. Göteborgsregionens kommunalförbund (GR)	7
2.3.1. Strukturbild för Göteborgsregionen.....	7
2.4. Regional bostadsmarknadsanalys.....	10
3. Kommunala mål och strategier för markanvändning.....	11
3.1. Vision 2035	11
3.2. Översiktsplan	11
3.2.1. Strategier för kommunens markanvändning	12
3.3. Kommunens möjlighet till styrning av bostadsbyggandet	13
3.3.1. Markanvisningsavtal	13
3.3.2. Byggnation av lägenheter av Stenungsundshem AB.....	13
3.3.3. Detaljplanläggning	13
4. Bostadsförsörjningsprogrammets målsättningar	14
4.1. Målsättningar.....	14
4.1.1. Mål och Riktlinjer.....	14
5. Befolkningsutveckling	16
5.1. Befolkningsutveckling 1970–2020	16
5.1.2. Befolkningsförändring under perioden 2015–2020	17

5.2. Befolkningsprognos	17
5.2.1 Västra Götalandsregionens befolkningsprognos	19
6. Bostadsbestånd	20
6.1. Befintligt bostadsbestånd	20
6.2. Upplåtelseformer	21
6.3. Stenungsundshem AB	21
7. Behov och efterfrågan i särskilda grupper	22
7.1. Särskilda grupper med lagstöd	22
7.1.1 Äldre	22
7.1.2 Funktionshindrade	22
7.1.3 Nyanlända	23
7.2. Särskilda grupper utan lagstöd	23
7.2.1 Ungdomar	23
7.2.2 Seniorer	23
7.2.2.1 Trygghetsboende	23
7.2.2.2 Seniorboende	23
7.2.3 Hemlösa	24
7.2.4 Åtgärder	24
8. Bostadsbyggande under programperioden	25
8.1. Mål för nybyggnation under perioden	25
8.1.1. Planerat byggande 2022–2025	25
8.2. Bostadsbyggande i kommunen	26
8.2.1. Norum	26
8.2.2. Stora Höga	27
8.2.3. Jörlanda	27
8.2.4. Spekeröd	27
8.2.5. Ucklum	27
8.2.6. Svenshögen	27
8.2.7. Ödsmål	28

Typ av dokument	Beslutat av	Beslutsdatum	Diarienummer
Program	Kommunfullmäktige	2022-12-15 § 207	2021/183
Dokumentägare	Giltighetstid	Framtagen av	Reviderad
Beredningen Miljö och fysisk planering	2022–2025	Beredningen Miljö och fysisk planering	

1. Om bostadsförsörjningsprogrammet

Utifrån Stenungsunds övergripande vision, *Vision 2035*, mål och översiktsplan, *ÖP20*, har beredningen för miljö och fysisk planering reviderat kommunens senaste bostadsförsörjningsprogram (*Bostadsförsörjningsprogram 2017–2020*). Det har resulterat i framtagandet av *Bostadsförsörjningsprogram 2022–2025* som beskriver hur kommunen ska verka i syfte att stödja kommunens långsiktiga mål för bostadsförsörjningen.

1.1. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL)

Kommunerna har huvudansvaret för bostadsförsörjningen vilket framgår av lag (2000:1383). Lagen anger vilka krav som ställs på kommunen när det gäller planeringen för bostadsförsörjningen. Varje kommun ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Dessa riktlinjer ska antas av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod.

År 2014 ändrades bostadsförsörjningslagen (lag 2013:866) i syfte att på ett tydligare sätt lyfta in det regionala perspektivet i planeringen. Det innebär att kommunen ska samråda med andra kommuner som berörs av planeringen och att länsstyrelsen, regionen och andra berörda regionala organ ska ges tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

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

Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer tas fram och antas av kommunfullmäktige.

1.2. Syfte

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att med grund i kommunens översiktsplan uttrycka Stenungsunds kommuns övergripande strategier för bostadsförsörjningen och redovisa kommunens planeringsberedskap för nya bostäder. Programmet anger en riktlinje för kommunens ambition om expansion, utveckling och bostadsbyggandets omfattning och är ett planeringsunderlag för att möjliggöra byggnation i enlighet med kommunens målsättningar. Kommunens avsikt är även att försöka styra inriktningen på nyproduktionen och andra åtgärder för att tillgodose olika behov utifrån analysen av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna.

1.3. Bostadsförsörjningsprogrammets relation till andra styrande dokument

Bostadsförsörjningsprogrammet utgår, förutom från de lagar som styr kommunernas bostadsförsörjningsansvar, från en rad nationella och regionala mål, strategier och styrande dokument. En närmare redogörelse för dessa följer i kapitel 2.

Bostadsförsörjningsprogrammet är utöver detta ett komplement till kommunens översiktsplan, *ÖP20*. Programmet ska utgöra ett underlag för kommunens arbete med mark-, lokal-, och planförsörjning, befolkningsprognos, bygglovshandläggning och investeringsbudget. Tillsammans med befolkningsprognosen är programmet en viktig del för kommunens långsiktiga planering.

Utöver översiktsplanen påverkas programmet även av målsättningar i Stenungsunds kommuns *Vision 2035*, mål i kommunens strategiska plan och *Riktlinjer för kommunal mark, markanvisning och exploateringsavtal*.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska ses som ett planeringsunderlag och det är viktigt att ha i åtanke att bostadsbyggnation är konjunkturkänsligt och att efterfrågan på bostäder kan förändras över tid.



2. Nationella och regionala mål, strategier och styrande dokument

2.1. Nationella mål

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteri verksamhet är att ge alla människor en god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

2.1.1 Mål för integrationspolitiken

Det nationella målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Genom detta mål, tillsammans med bosättningslagen, ställs krav på kommunen att planera för att kunna ta emot nyanlända.

2.1.2. Mål för funktionshinderpolitiken

Det nationella målet för funktionshinderpolitiken är att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund.

2.1.3. Agenda 2030

Agenda 2030 omfattar 17 globala mål för hållbar utveckling. Mål 11 - Hållbara städer och samhällen har koppling till bostadsförsörjningen. Det anger att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

2.1.4. Folkhälsomålet

Det nationella målet för folkhälsan handlar om att skapa förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen. Boende och närmiljö är ett av åtta områden inom folkhälsopolitiken. Att ha tillgång till en god bostad i ett socialt hållbart bostadsområde i en boendemiljö som präglas av goda miljöfaktorer är viktigt för en jämlik hälsa.

2.2. Vision Västra Götaland – Det goda livet

Vision Västra Götaland – Det goda livet har tagits fram gemensamt av bland andra Västra Götalandsregionen och kommunerna genom kommunalförbunden. Visionen är den gemensamma utgångspunkten för hur Västra Götaland ska utvecklas för att vara en attraktiv region att bo och verka i. Det goda livet står för en god hälsa, arbete och utbildning, trygghet, gemenskap och delaktighet i samhällslivet, en god miljö där de förnybara systemen värnas, att behoven hos barn och ungdomar möts, en uthållig tillväxt och ett rikt kulturliv. Vägen för att nå visionen förutsätter en hållbar utveckling i tre dimensioner – den ekonomiska, den ekologiska och den sociala. Fem fokusområden prioriteras; näringsliv, kompetens, infrastruktur och kommunikationer samt kultur och hälsa. Fyra perspektiv ska genomsyra arbetet; den gemensamma regionen, jämställdhet, integration och internationalisering.

Kopplat till bostadsförsörjning betonas bland annat vikten av att skapa boende- och livsmiljöer av hög kvalitet och att väl fungerande kollektivtrafik har stor betydelse för tillväxt och utveckling. Investeringar i infrastruktur främjar en hållbar tillväxt med god tillgänglighet till och inom Västra Götaland. Infrastrukturutbyggnad ska ta hänsyn till natur- och kulturmiljöer, bidra till bättre bebyggelsemiljöer och beakta olika värderingar utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

2.2.1. Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021–2030

Strategin tar sin utgångspunkt i *Vision Västra Götaland – Det goda livet* och anger riktningen för det regionala utvecklingsarbetet 2021–2030. Den har tagits fram i dialog med kommuner, universitet och högskolor, näringsliv, myndigheter, föreningsliv och andra organisationer i enlighet med lagen om regionalt utvecklingsansvar (2010:630).

Målet för strategin är att ställa om Västra Götaland till ett hållbart och konkurrenskraftigt samhälle. Den beskriver de fyra viktigaste områdena för gemensamma insatser för att kunna klara en sådan omställning; stärka innovationskraften, bygga kompetens, öka inkluderingen och knyta samman Västra Götaland.

Inom området bygga kompetens nämns att för att klara konkurrensen om kompetens och arbetskraft behöver hela Västra Götaland vara en attraktiv plats att bo och verka på. Samtidigt har möjligheterna till utbildning och arbete på distans utvecklats och kommer troligtvis att vara en självklar del i framtiden.

När det gäller området att öka inkluderingen har boendet och den offentliga miljön stor betydelse för att motverka utanförskap och segregation. Det är viktigt att skapa attraktiva och stimulerande livsmiljöer och att minska boendesegregationen.

Det krävs en samordnad planering för bebyggelse och transport för att kunna knyta samman Västra Götaland.

2.3. Göteborgsregionens kommunalförbund (GR)

Utgångspunkten för den fysiska planeringen i Göteborgsregionen är *Strukturbild för Göteborgsregionen* som är en regional överenskommelse bland annat om lokalisering av samhällen.

Dokumentet *Hållbar tillväxt* är ett långsiktigt mål- och strategidokument som lägger grunden för arbetet med att utveckla Göteborgsregionen till en stark tillväxtregion i Europa.

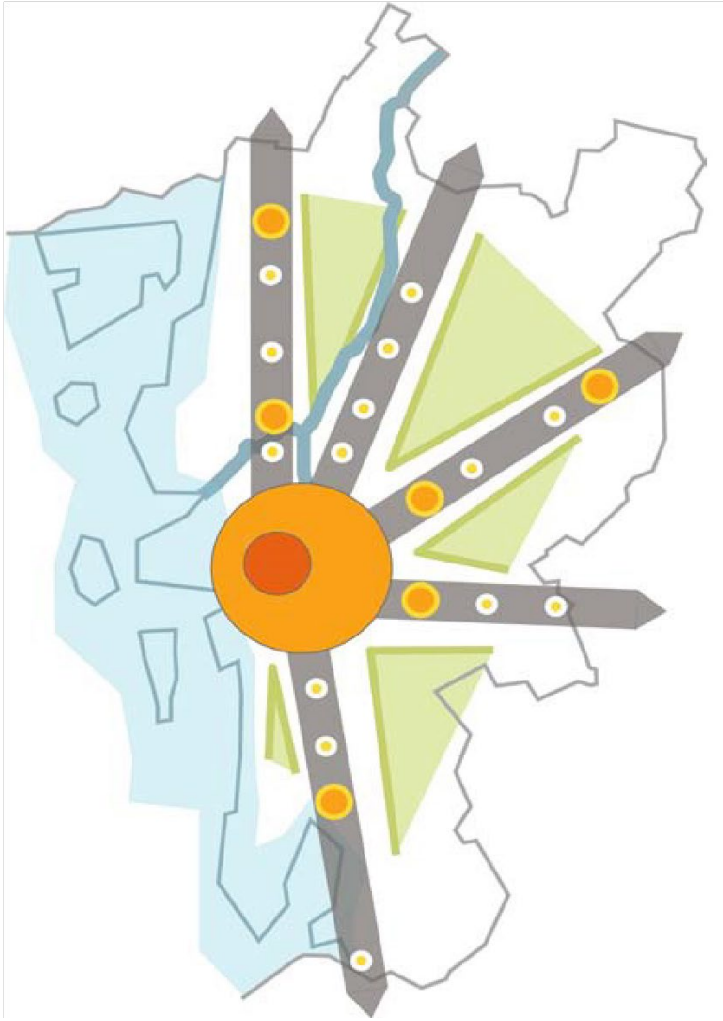
GR har som mål att öka regionens storlek, dels i form av förtätning, dels genom utvidgning av den lokala arbetsmarknadsregionen. Samtliga medlemskommuner ska ta ett gemensamt ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar. Visionen om det goda livet ska vara en ledstjärna.

Befolkningstillväxten inom Göteborgsregionen ska vara minst 10 000 invånare per år. För att Göteborgsregionen ska ha en fortsatt god utveckling krävs ett ökat och varierat bostadsbyggande och en omsorg i utformning och utveckling av stads- och tätortsmiljöer.

2.3.1. Strukturbild för Göteborgsregionen

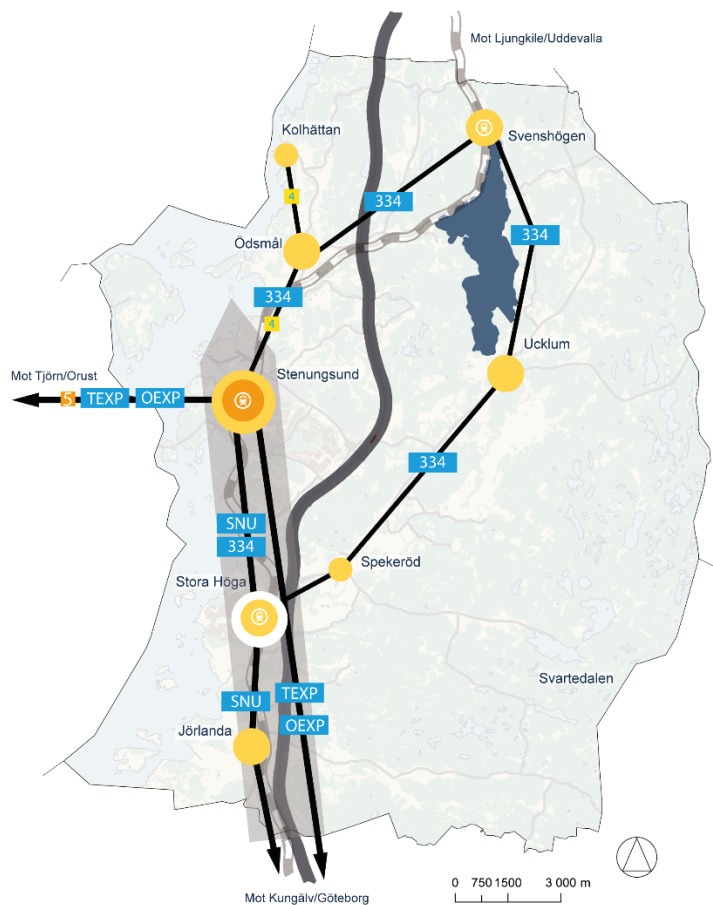
Strukturbilden ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur inom regionen och ska vara ett stöd för kommunernas arbete med bostadsförsörjning och översiktlig planering.

I strukturbilden ligger Stenungsund i ett av huvudstråken som utgör ryggraden i regionen. Tanken är att huvudstråken ska utvecklas genom en attraktiv kollektivtrafik i enlighet med *K2020* (Kollektivtrafikprogram för Göteborgsområdet).



Bilden visar utvecklingen av kärnan, stadsområdet, huvudstråken, kustzonen och de gröna kilarna.

En grundläggande tanke i strukturbilden är att bostäder ska byggas nära stationer eller i orter som är knutna till stationerna genom god kollektivtrafik. Detta stärker förutsättningarna för en uthållig tillväxt. Om det är möjligt att gå eller cykla till och från en station är mycket vunnet. Är det längre än en kilometer behövs en god kollektivtrafik som knyter samman orten/bostadsområdet/verksamhetsområdet med stationen. Kommunerna ska planera för en samhällsstruktur som främjar miljöanpassade och resurssnåla transporter. Därför är det viktigt att se till att bostadsområden lokaliseras nära skola, förskola och kollektivtrafik. I kartbilden nedan redovisas den övergripande linjedragningen för kollektivtrafik i Stenungsunds kommun samt kopplingar till Göteborgsregionens strukturbild och grannkommuner.



Kollektivtrafik som förbinder Stenungsunds olika kommundelar

- Norra huvudstråket enligt Göteborgsregionens strukturbild
- Stenungsund - Regional kärna enligt Göteborgsregionens strukturbild
- Stora Höga - Utpekad tätort enligt Göteborgsregionens strukturbild
- Tätort/knutpunkt inom kommunen
- 🚉 Järnvägsstation
- 🚌 SNU 5 Utvalda busslinjer

I Göteborgsregionens *Strategisk inriktning 2020–2023* konstateras att Göteborgsregionen växer starkt. I samband med detta växer behovet av att samordna byggnation, näringslivsetableringar och infrastruktur. Arbetet med strukturbilden behöver fördjupas och ett sådant arbete har påbörjats. Den ska bland annat kompletteras med rekommendationer om vad som krävs för att ett område ska anses vara långsiktigt hållbart. Det handlar om balansen mellan hur tätt bostäder och verksamheter kan byggas och hur stor andel som ska vara grönytor och gatuutrymme. Det sociala perspektivet behöver också bli synligt i samhällsplaneringen och kompletteras med frågor som till exempel vilka boendelösningar som fungerar bäst för grupper med särskilda behov.

Frågor om infrastruktur, kollektivtrafik och satsningar på mobilitet måste också prioriteras för att få effektivare transporter, göra nytta för klimatet och göra regionen mer attraktiv.

2.4. Regional bostadsmarknadsanalys

Länsstyrelsen ansvarar för att årligen ta fram en bostadsmarknadsanalys som beskriver bostadsmarknadens utveckling i regionen. Analysen grundar sig till stor del på kommunernas svar i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät och ska innefatta redogörelser för hur:

- kommunerna lever upp till kraven i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
- länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och
- planeringen av bostadsförsörjning samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

I 2021 års bostadsmarknadsanalys konstaterar länsstyrelsen sammanfattningsvis att:

- Befolkningen fortsätter att öka i länet, men ökningstakten har minskat från 2017 och framåt. Detta beror till största delen på minskad invandring.
- Under 2020 byggdes det 9 700 bostäder i Västra Götalands län (43 procent hyresrätter, 40 procent bostadsrätter och 17 procent äganderätter).
- Det råder fortfarande ett generellt underskott av bostäder i de flesta kommuner i länet, men fler kommuner än tidigare år uppger att de har balans på bostadsmarknaden (det gäller dock inte för kommunerna inom Göteborgsregionen). Tillväxttakten fram till 2030 bedöms ligga på ungefär samma nivå som under 2020 men den är ojämnt fördelad över länet (80 procent av det ökade antalet invånare bedöms bosätta sig i Göteborgsregionen).
- Det råder fortfarande stor brist på lägenheter för grupperna ungdomar och anvisade nyanlända.
- Flertalet kommuner i länet har balans på särskilda boendeformer för äldre medan knappt hälften har underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning.
- Ojämlighet, i och med bristen på bostäder som matchar hushållens ekonomiska förutsättningar, leder till att vissa grupper inte får tillgång till bostadsmarknaden.

Länsstyrelsen har en utpekad roll som remissinstans för kommunernas riktlinjer vid bostadsförsörjning.

3. Kommunala mål och strategier för markanvändning

3.1. Vision 2035

Stenungsunds kommun antog år 2014 Vision 2035, Stenungsund - det goda samhället med framtidstro och utveckling med människan och naturen i centrum.

Till visionen finns två inriktningar:

1. Attraktivt och välkomnande
 - Trygg miljö
 - Attraktivt centrum och ett rikt kulturliv
 - Goda kommunikationer
 - Levande företagsklimat
 - Alltid bästa möjliga möte
2. Ekonomisk, ekologisk och socialt hållbar utveckling
 - Social hållbarhet
 - Ekonomisk hållbarhet
 - Ekologisk hållbarhet

Visionen anger att Stenungsund ska erbjuda bostäder för alla behov och i olika former. Boendemiljöerna ska vara attraktiva med närhet till såväl hav som skog och goda möjligheter till en aktiv fritid. Stenungsund ska vara ett tryggt och levande samhälle med platser för möten och gemenskap. Det ska vara en barnvänlig kommun där barn och ungdomar ska ha en god uppväxtmiljö. Centrummiljön ska vara levande, dynamisk och turistvänlig. I Stenungsund bedriver vi en hållbar utveckling som innebär att arbeta aktivt för att värna våra gemensamma resurser och anpassa samhället efter vad miljön och människornas hälsa tål.

3.2. Översiktsplan

Kommunens gällande översiktsplan (ÖP20) antogs 2020. Det utgår från samma lokala och regionala politiskt antagna styrdokument som detta bostadsförsörjningsprogram, det vill säga *Hållbar tillväxt*, *Strukturbild* för GR och *K2020* samt Stenungsunds kommuns vision (*Vision 2035*).

I del 1, ÖP20 står bland annat följande; ”Stenungsund är i en expansiv fas med en planerad hög exploatering av bland annat de centrala delarna där såväl bostäder, verksamheter och ett nytt resecentrum ska inrymmas. Stenungsunds befolkning förväntas öka som ett resultat av detta med fler boende, arbetande, besökare och turister.

År 2035 är visionen att Stenungsundsborna ska vara 35 000 till antalet. Att tillgodose kommunens behov av förbättrad kollektivtrafik är en utmaning i sig, liksom att göra nuvarande centrum till en tydligare centralort i kommunen. De södra tätorterna i kommunen kommer att spela en avgörande roll i hur kommunens tillväxt kan ske och här finns en stor potential på kort sikt. För de norra tätorterna i kommunen ser man en möjlig expansion på lång sikt.”

”Utifrån det visionära målet för Stenungsund 2035 som ”det goda samhället med framtidstro och utveckling med människan och naturen i centrum” har strategier för bebyggelseutveckling tagits fram. Med beaktande av Göteborgsregionens strukturbild och K2020 föreslås dels en tillväxt i Stenungsunds tätort såsom huvudort i kommunen, dels en bebyggelsekomplettering i befintliga mindre samhällen. Syftet är att i första hand komplettera med bostäder och funktioner som kan bidra till ett bredare bostadsutbud och närservice för att underlätta vardagen för de boende och leda till ett minskat behov av resor. Ur både ett kommunalt och regionalt perspektiv lyfts behovet av förstärkt transportinfrastruktur. Såväl utbyggnaden av Bohusbanan med förbättrad turtäthet som tillkomst av nya/kompletterande trafikplatser på E6 och säkerställda fasta förbindelser med Orust och Tjörn är angelägna.

I kommunens södra del ligger Stora Höga, Spekeröd och Jörlanda i ett område med stort exploateringsstryck och goda pendlingsförbindelser med tåg och buss både norrut till Stenungsund och söderut mot Göteborgsregionen. Goda pendlingsförbindelser med tåg finns även i Svenshögen. I dessa orter föreslås flera nya bebyggelseområden. Även Stenungsund har god tillgång till kollektivtrafik och här föreslås en stark utveckling av den centrala staden med hänsyn tagen till risk från industrin och risken för översvämning. I Ödsmål och Ucklum föreslås komplettering av den befintliga bebyggelsen för att samhällena ska kunna utvecklas och bibehålla service.”

Tillväxt ska kunna ske både i centralorten Stenungsund och i övriga kommundelar. Tillskottet av bostäder ska svara mot de behov som finns så att det är möjligt att bo kvar i kommundelen när ens behov av bostad ändras.

De bebyggelseområden som pekas ut i *ÖP20* beräknas sammanlagt innehålla 4000–5000 nya bostäder.

Utgångspunkten för befolkningsutvecklingen är att nå det inom GR överenskomna tillväxtnmålet om cirka 1 procent per år. Men för att nå upp till tillväxtnmålet i Stenungsunds kommuns vision om 35 000 invånare år 2035 skulle befolkningen behöva öka med ca 2 procent per år. Antalet färdigställda bostäder i kommunen har i genomsnitt legat på 120 bostäder under perioden 2018–2020. Med denna takt har kommunen också haft en tillväxttakt på cirka 1 procent och därigenom uppnått den överenskomna nivån inom GR. För att nå upp till kommunens vision är bedömningen dock att takten på färdigställda bostäder skulle behöva öka betydligt.

3.2.1. Strategier för kommunens markanvändning

Huvudstrategin för kommunens markanvändning i *ÖP20* är att utveckla kommunen genom ett starkt samband mellan bebyggelseutveckling och förstärkt transportinfrastruktur.

- Kommunen utvecklas i linje med GR:s strukturbild med hänsyn tagen till lokala förhållanden.
- Huvuddelen av ny bebyggelse tillkommer i anslutning till befintliga orter där goda förutsättningar för kollektivtrafik finns.
- Vid planering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till extremt väder och risk för översvämning.

Vidare anges att kommunen ska planera för en varierad och allsidig bebyggelseutveckling.

- Bostäder, handel och personintensiva företag lokaliseras till lägen med god kollektivtrafik och i synnerhet till stationslägena.
- Bostadsbyggandet varierar med olika upplåtelseformer och lokaliseras med närhet till service, kollektivtrafik och rekreation. Förutsättningar för en aktiv livsstil stärks. Grupper som har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden beaktas särskilt.

3.3. Kommunens möjlighet till styrning av bostadsbyggandet

3.3.1. Markanvisningsavtal

Kommunens möjlighet att styra bostadsbyggnationen i önskvärd riktning underlättas om det finns kommunägd mark att markanvisa/marköverlåta. Att arbeta med en aktiv och fortlöpande markförsörjning med lång framförhållning skapar större möjligheter att påverka i vilken takt, ordning och på vilket sätt bostadsbyggandet ska ske.

Kommunen fördelar förhandlingsrätter till kommunal mark genom upprättande av markanvisningsavtal med intressenter. Överlåtelse av marken sker genom tecknande av marköverlåtelseavtal. Genom markanvisningsavtalet och marköverlåtelseavtalet kan kommunen styra typ av byggnation på kommunal mark så att det överensstämmer med uppställda mål.

3.3.2. Byggnation av lägenheter av Stenungsundshem AB

Genom byggnation av lägenheter av det kommunala bostadsbolaget Stenungsundshem AB kan kommunen styra utvecklingstakt och upplåtelseformer. Det finns lagkrav på affärsmässighet för Stenungsundshem AB. Detta innebär bland annat att hänsyn måste tas till marknadssituationen.

3.3.3. Detaljplanläggning

Genom det kommunala planmonopolet har kommunen möjlighet att påverka och till viss del även styra utbyggnadstakt, bebyggelseutformning och så vidare. I de fall där kommunen är markägare har man även möjlighet att vid försäljning till viss del även styra exempelvis upplåtelseformer.

4. Bostadsförsörjningsprogrammets målsättningar

Bostadsförsörjningsprogrammets målsättningar har sin utgångspunkt i kommunens vision, *Vision 2035* och i översiktsplanen, *ÖP20*.

4.1. Målsättningar

Kommunen ska ge förutsättningar för alla kommundelar att utvecklas. Alla kommundelar ska ha en planberedskap för bostäder. Man ska kunna bo kvar i sin självvalda bostad även vid stora behov av vård och omsorg.

För att uppfylla Vision 2035 med 35 000 invånare förutsätts en årlig befolkningsökning på ca 2 procent. En mer realistisk befolkningsökning för kommunen är ca 1 procent per år vilket överensstämmer både med tillväxtmålet inom GR och med den verkliga ökningen i Stenungsund över senare tid.

För kort- och långsiktig planering ska utbyggnadsbehoven i form av planläggning av bostäder, infrastruktur, rekreationsområden, skolor, lokaler med mer bemötas snabbt och effektivt. Kommunen ska motverka kategoriboende/segregerat boende genom att blanda boendeformer och upplåtelseformer i ett och samma område. Det behöver också finnas bostäder i olika prissegment.

Kommunen ska där så är önskvärt och möjligt styra nyproduktion av bostäder mot de behov som finns och då särskilt uppmärksamma äldre, personer med funktionsnedsättning och ungdomar. Det kan gälla till exempel lägenhetsstorlek och boendekostnad. Miljöfrågor som till exempel minskning av transporter, kretsloppsanpassning och uppvärmning ska prioriteras vid nyproduktion och i befintlig bebyggelse.

Att alla orter ska ha möjlighet att utvecklas innebär att det bör finnas möjlighet för ny bostadsbebyggelse på orten. Utbyggnadstakten måste vara balanserad för att den kommunala service som krävs ska kunna byggas ut i samma takt. Efterfrågan på nya bostäder är störst längs kusten, väster om E6. Där bör utbyggnad kunna ske såväl i norr som i söder och i första hand tillkomma i närheten av eller i anslutning till gamla E6.

Det nationella miljö kvalitetsmålet ”God bebyggd miljö”, anger att man ska planera för en samhällsstruktur som främjar miljöanpassade och resurssnåla transporter. Därför är det viktigt att exempelvis se till att skola, förskola och kollektivtrafik finns nära bostäderna. Samtidigt är det viktigt att alltid se utbyggnaden av bostäder, kommunal och kommersiell service, näringslivet, infrastruktur, kommunikationer, tillgång till naturområden och så vidare, som en enhet där de olika delarna är beroende av varandra.

4.1.1. Mål och Riktlinjer

- Minst 170 bostäder per år i genomsnitt ska färdigställas.
- 90 procent av all ny bebyggelse ska ske i planlagt område i kollektivtrafknära lägen.
- Ny bebyggelse ska lokaliseras med god tillgänglighet till service, befintlig infrastruktur och kollektivtrafik.
- Blandad upplåtelseform ska eftersträvas vid all nybyggnation men även vid byggnation i områden med s.k. förtätning. Detta är speciellt eftersträvansvärt vid anvisning av kommunal mark samt med hänsyn till sociala bostadskontrakt.

- Kommunens bostadsförsörjning ska följa mål nr.11 (Hållbara städer och samhällen) inklusive undermål i Agenda 2030. Hållbar stadsutveckling omfattar hållbart byggande och hållbar planering inklusive bostäder, offentliga platser och torg, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering.
- Ytterligare minst ett Trygghets- eller Seniorboende ska påbörjas och vara färdigställt i kommunen inom programperioden.
- Den strategiska markberedskapen för bostäder ska öka i kommunen genom att mer aktivt förvärva fastigheter för att effektivare kunna planera för ny bostadsbebyggelse.
- Kommunens planberedskap för nybyggnation av bostäder ska öka under programperioden.
- I slutet av programperioden ska det finnas planlagd kommunal mark för småhustomter för självbyggare.
- Kommunen ska ha en enkel, fullständig och lättåtkomlig information om bygglovshandlingen och de regler som styr denna både i och utanför detaljplan. Kommunen ska utarbeta bra och allsidig information som följer med bygglovsansökan.

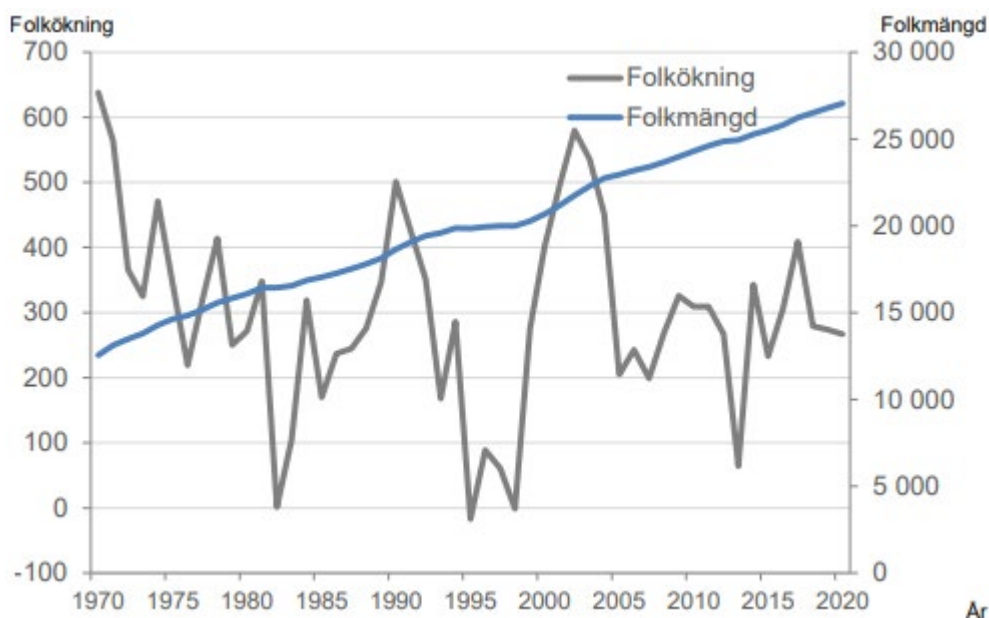
5. Befolkningsutveckling

Under 2020 ökade Stenungsunds kommuns befolkning med 267 personer vilket motsvarar 1,0 procent. Den sista december 2020 hade kommunen 27 044 invånare.

5.1. Befolkningsutveckling 1970–2020

Stenungsunds kommun har historiskt sett varit en expansiv kommun med kraftig befolkningsutveckling. Barnafödandet i kommunen har legat på en högre nivå än antalet döda för samtliga år sedan 1970. Inflyttningen till kommunen har under de flesta år varit större än utflyttningen. Under ett par år i början av 80-talet och mitten av 90-talet flyttade fler personer ut, än in till kommunen.

Folkökning och folkmängd i Stenungsunds kommun perioden 1970–2020



Källa: SCB

5.1.2. Befolkningsförändring under perioden 2015–2020

Från 2015 till 2020 har befolkningen i Stenungsunds kommun ökat från 25 508 till 27 044 invånare. Det motsvarar en genomsnittlig ökning på cirka 1,2 procent per år.

Befolkningsförändringar 2015–2020 per delområde

Delområde	Utfall 2015	Utfall 2020	Absolut förändring	Relativ förändring
Norum	13 670	14 545	875	6,4
Stora Höga	3 252	3 395	143	4,4
Jörlanda	2 443	2 628	185	7,6
Spekeröd	1 205	1 316	111	9,2
Ucklum	1 173	1 314	141	12,0
Svenshögen	898	807	-91	-10,1
Ödsmål	2 855	3 017	162	5,7
Rest*	12	22	10	83,3
Kommunen totalt	25 508	27 044	1 536	6,0

* Restförd befolkning avser personer utan geografisk hemvist, det vill säga invånare som är skrivna på församling och befolkning i fastigheter som inte kunnat koda till något geografiskt läge.

Om man studerar befolkningsutvecklingen i kommunens olika delområden under perioden 2015–2020 kan man se att samtliga områden utom Svenshögen (som minskat med 91 personer, cirka 10 procent) haft en positiv utveckling. Norum ökade mest i antal invånare medan den största procentuella befolkningsökningen skedde i Ucklum.

5.2. Befolkningsprognos

Enligt kommunens senaste befolkningsprognos förväntas antalet invånare öka med cirka 7 procent under perioden 2020–2025. Åldersgrupperna unga vuxna mellan 19–24 år och 80 år och äldre förväntas öka kraftigt under tidsperioden. Att gruppen 80 år och äldre ökar beror på att de stora årskullarna som föddes på 1940-talet under perioden kommer upp i åldrar över 80 år.

Utfall folkmängd per åldersgrupp år 2020 och prognos för år 2025

Ålder	Utfall 2020	Prognos 2025	Absolut förändring	Relativ förändring
0	296	314	18	6,1
1–5	1 555	1 662	107	6,9
6–15	3 626	3 619	-7	-0,2
16–18	1 059	1 164	105	9,9
19–24	1 602	1 934	332	20,7
25–64	13 513	14 263	750	5,6
65–79	3 937	4 003	66	1,7
80-	1 456	1 870	414	28,4
Kommunen totalt	27 044	28 829	1 785	6,6

Utfall per delområde år 2020 och prognos för år 2025

Delområde	Utfall 2020	Prognos 2025	Absolut förändring	Relativ förändring
Norum	14 545	15 561	1 016	7,0
Stora Höga	3 395	3 601	206	6,1
Jörlanda	2 628	3 036	408	15,5
Spekeröd	1 316	1 323	7	0,5
Ucklum	1 314	1 404	90	6,9
Svenshögen	807	803	-4	-0,5
Ödsmål	3 017	3 079	62	2,1
Rest*	22	22	0	0
Kommunen totalt	27 044	28 829	1 785	6,6

* Restförd befolkning avser personer utan geografisk hemvist, det vill säga invånare som är skrivna på församling och befolkning i fastigheter som inte kunnat koda till något geografiskt läge.

Den största ökningen i antal invånare väntas ske i Norum. Vid framtagandet av kommunens befolkningsprognos fanns planer på en nära förestående större utbyggnad i Jörlanda. Detaljplanen har dock överklagats och upphävts i mark- och miljödomstolen. Detta har påverkan på prognosen i stort och specifikt för delområdet Jörlanda.

Inflyttning är den demografiska komponent som främst bidrar till folkökning under prognosperioden. Kommunen har omfattande bostadsbyggnadsplaner och om dessa kommer till stånd kan antalet invånare öka med ytterligare drygt 10 procent under perioden 2025–2030.

5.2.1 Västra Götalandsregionens befolkningsprognos

Västra Götalandsregionen tar varje år fram en befolkningsprognos för regionen. År 2020 har rapporten tagits fram av SCB. Beräkningarna bygger på att den tidigare observerade utvecklingen i kommunerna fortsätter framöver. Kommunernas egna planer och mål för bostadsbyggande är inte beaktat i beräkningarna. Enligt denna prognos förväntas invånarantalet i Stenungsund öka till 28 437 personer år 2030 (jämfört med 31 872 enligt kommunens egen prognos). Detta visar på hur stort samband det finns mellan byggnation och förväntad tillväxt för en kommun med Stenungsunds demografiska förutsättningar.

Värt att notera är också att invånarna 80 år och äldre fortsätter att öka i regionen. I Stenungsunds kommun var 5,4 procent av invånarna 80 år eller äldre år 2020. Den siffran förväntas ha ökat till cirka 8 procent till år 2030.

6. Bostadsbestånd

6.1. Befintligt bostadsbestånd

Den 31 december 2020 fanns det 7531 småhus, 3521 lägenheter i flerbostadshus, 224 övriga hus och 301 specialbostäder i kommunen. Ökningen i beståndet under den senaste femårsperioden beskrivs i nedanstående tabell.

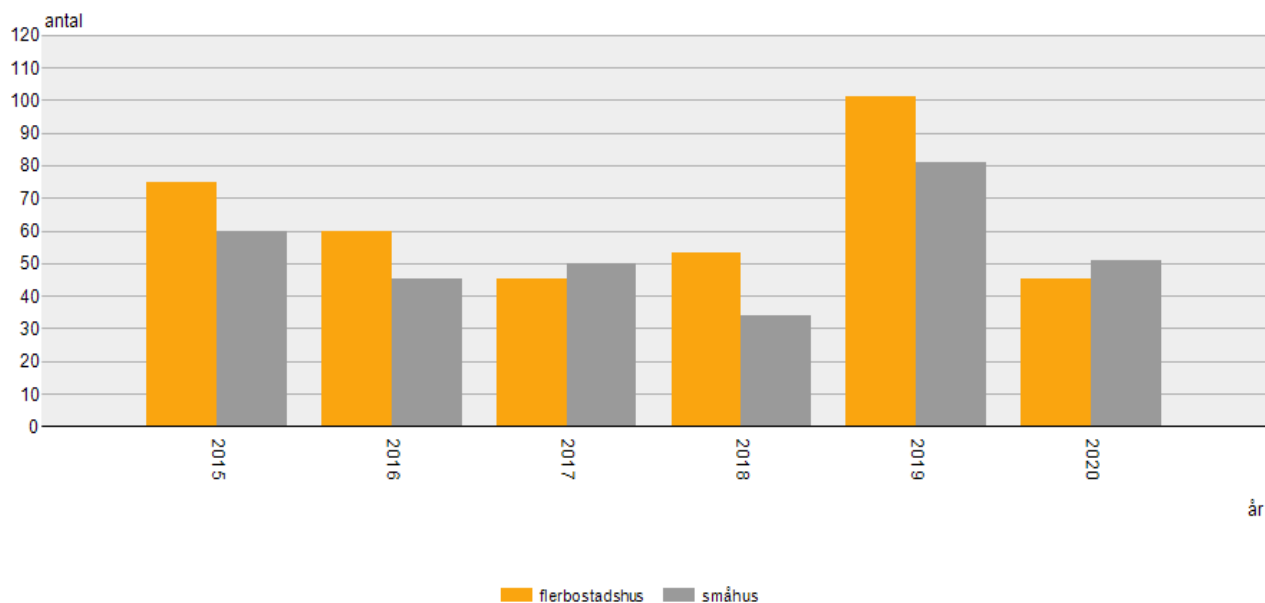
Bostadsbestånd i Stenungsunds kommun samt förändring i bostadsbeståndet mellan åren 2015 och 2020

	2015	2020	Absolut förändring	Relativ förändring
Småhus	7 144	7 531	387	5,4
Flerbostadshus	3 147	3 521	374	11,9
Övriga hus	217	224	7	3,2
Specialbostäder	259	301	42	16,2

Källa SCB

Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus. Flerbostadshus avser bostadsbyggnader som innehåller tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus. Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter hustyp och år, Stenungsunds kommun



Källa SCB

6.2. Upplåtelseformer

I kommunen utgörs cirka 28 procent av hyresrätter, 14 procent av bostadsrätter och 58 procent av äganderätter.

Andelen bostäder efter upplåtelseform samt förändring av andelen mellan åren 2015 och 2020

	2015	2020	Absolut förändring	Relativ förändring
Hyresrätt	2 996	3 211	215	7,2
Bostadsrätt	1 346	1 583	237	17,6
Äganderätt	6 425	6 783	358	5,6
Totalt	10 767	11 577	810	7,5

Den största absoluta förändringen under den senaste femårsperioden har skett i antalet äganderätter som ökat med 358. Den upplåtelseform som står för den största procentuella förändringen är bostadsrätter som ökat med 17,6 procent.

Fördelningen mellan upplåtelseformer skiljer sig åt mellan kommunens olika delområden. I Norum är det blandade upplåtelseformer (cirka 45 procent äganderätter, 20 procent bostadsrätter och 35 procent hyresrätter). I övriga kommundelar består beståndet till mellan 80–95 procent av äganderätter, förutom i Svenshögen som har drygt 20 procent hyresrätter och cirka 10 procent bostadsrätter.

6.3. Stenungsundshem AB

Kommunens bostadsbolag, Stenungsundshem AB, hade vid årsskiftet 2020/21 cirka 4 000 hyresgäster fördelat på 2 017 lägenheter. Det fanns 7 890 registrerade intresseanmälningar från bostadssökande under 2020 och uthyrningsgraden låg på 99,8 procent. Efterfrågan på lägenheter är stor och bolaget står för cirka 20 procent av den totala andelen bostäder i kommunen.

Stenungsundshem AB ägs av Stenungsunds kommun och bolaget är en del av kommunens verksamhet. I ägardirektiv för Stenungsundshem står att syftet och målsättningen för bolagets verksamhet är att, utöver vad som anges i bolagsordningen, vara ett allmännyttigt bostadsföretag som ska främja utvecklingen av Stenungsunds kommun genom att tillhandahålla attraktiva bostäder. Vidare beskrivs bland annat att verksamheten ska bedrivas utifrån långsiktigt hållbar utveckling; ekonomiskt, socialt och miljömässigt samt att bolagets innehav av hyresrätter är ett viktigt inslag i kommunens ambition att tillhandahålla bostäder för alla och ta ett socialt ansvar på bostadsmarknaden. Bolaget ska samverka med kommunens verksamheter, framför allt individ- och familjeomsorgen och enheten för integration, för genomförandet av dessa ambitioner.

7. Behov och efterfrågan i särskilda grupper

7.1. Särskilda grupper med lagstöd

Det blir extra viktigt att sätta fokus på bostadsbehovet för de särskilda grupper som av olika skäl kan ha det svårt att få sina behov tillgodosedda.

7.1.1 Äldre

Kommunen måste enligt socialtjänstlagen (SoL) tillhandahålla särskilda boendeformer för äldre med omfattande behov av service, stöd och omvårdnad. Den äldre personen ska, så långt det är möjligt, kunna välja när och hur stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service ska ges. Antalet omsorgsplatser som behövs styrs inte av ålder utan av omvårdnadsbehov. Däremot finns en koppling mellan ökad ålder och ökade behov av stöd och hjälp. Att flytta till olika former av trygghetsboende förebygger också behovet av att flytta till ett särskilt boende. En annan faktor som påverkar behovet av omsorgsplatser i förhållande till ålder är att gruppens hälsa generellt sett blivit mycket bättre.

Ökningen av antalet äldre pekar på ett ökande behov av bostäder med särskild service samt sannolikt ökande krav på bostadsanpassningsbidrag för att kunna nå målet om att äldre personer ska kunna bo kvar i sitt område.

Kommunen har idag tre äldreboenden varav det på ett finns korttidsplatser. Totalt finns det 214 platser varav 191 särskilda boendeplatser och 23 korttidsplatser. För att möta den prognostiserade ökade efterfrågan på platser inom särskilt boende under programperioden bedömer kommunen att det kommer att behöva nybyggas ytterligare 80 platser. Byggnad av ett nytt äldreboende med 80 platser planeras inom området Hasselhöjden.

7.1.2 Funktionshindrade

Enligt lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS) ska kommunen tillhandahålla bostäder med särskild service för människor med fysiska, psykiska eller andra svårigheter i sin livsföring. Att ha en bostad är en av de mest grundläggande förutsättningarna för att ha ett värdigt liv.

Nya bostäder ska byggas så att de redan från början är anpassade för personer med olika funktionsnedsättningar. (Viss inventering av tillgänglighet i befintligt lägenhetsbestånd har gjorts. Av Stenungsundshems befintliga cirka 2000 lägenheter kan 50 procent nås via markplan eller med hiss.)

Boende och lokaler kräver hög grad av tillgänglighet och ska inte ha en institutionell prägel, max 5–7 lägenheter i varje gruppboende. Formerna för lämplig bostad med särskild service enligt LSS kan delas in i tre kategorier: gruppboende, serviceboende och särskilt anpassad bostad.

Kommunen har idag nio LSS-boenden där det finns 57 lägenheter och ett korttidsboende med 22 deltagare. Vidare köper man vid behov boendeplatser. Kommunens LSS-boenden är fullbelagda och behovet kommer att öka under programperioden. Ett nytt LSS-boende med sju platser planeras på Söbacken och ytterligare ett i Jörlanda.

7.1.3 Nyanlända

Den 1 mars 2016 trädde lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning i kraft. Lagen innebär att en kommun ska ta emot ett visst antal nyanlända oavsett om det finns en ledig bostad eller inte i kommunen. Tidigare kunde mottagande justeras efter tillgången på lediga bostäder, men detta gäller numera inte. Behovet av lägenheter för denna grupp ökade stort efter 2015 då Sverige tog emot historiskt höga nivåer asylsökande.

Kommunen använder sig idag av olika typer av boendeformer för ensamkommande flyktingbarn. Med ett fåtal undantag bereds målgruppen vård i egen regi, merparten i familjehem och resterande antal i stödboende.

Stödboende är en placeringsform där äldre barn och ungdomar placeras med en lägre personaltäthet och kan anses som ett tydligare steg mellan HVB-hem och vuxenlivet. Vad gäller behovet av stödboendeplatser så sker just nu en kraftig nedgång av behovet, idag driver kommunen inga HVB-hem eller stödboenden riktade mot ensamkommande barn.

Nyanlända erbjuds bostäder genom den befintliga bostadsmarknaden. Kommunen har inga särskilda bostäder till dem.

7.2. Särskilda grupper utan lagstöd

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsprogram anger att kommunens riktlinjer ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

7.2.1 Ungdomar

Ungdomar är en av de grupper som generellt sett har det svårast att komma in på bostadsmarknaden. De har ofta inte samma ekonomiska förutsättningar som många andra grupper på bostadsmarknaden, de saknar kötid i bostadsbolagens köer eller tidigare bostad med bytesvärde och har inte lika stort kontaktnät.

Gruppen ungdomar kommer enligt Stenungsunds senaste befolkningsprognos att öka kraftigt under de närmaste åren. Om dessa ungdomar ska ha möjlighet att flytta till en egen bostad i Stenungsund så ställer det ökade krav på insatser.

7.2.2 Seniorer

Gruppen äldre blir allt större och många söker ett ”lättare” boende men man är fortfarande för frisk för särskilt boende. Då finns alternativen Trygghetsboende och Seniorboende.

7.2.2.1 Trygghetsboende

Trygghetsboende är för äldre som är för friska för särskilt boende men som vill ha mer trygghet och social samvaro än vad de kan få i sitt nuvarande hem.

Termen trygghetsboende kom 2008 så denna boendeform är ny och utbudet fortfarande begränsat. Fler och fler servicehus omvandlas idag till trygghetsboende. Det krävs inget biståndsbeslut för att bo i trygghetsboende. Du hyr eller köper din bostad på eget initiativ.

Till skillnad från särskilda boenden ingår varken mat, service, omvårdnad eller sjukvård. Däremot är det ett krav att bostäderna ska vara funktionellt utformade, att boendet ska ha gemenskapslokaler för måltider, samvaro, hobby och rekreation. Flera trygghetsboenden har personal/bovård på plats på angivna tider.

7.2.2.2 Seniorboende

Seniorboenden är funktionellt utformade och har gemenskapslokaler, bovård och trygghetslarm är det i vissa fall liten eller ingen skillnad mellan ett seniorboende och ett trygghetsboende. Åldersgränsen för att få flytta

till ett seniorboende är dock ofta lägre än för trygghetsboende i många fall är åldersgränsen för Seniorboende 55+.

7.2.3 Hemlösa

Socialstyrelsen använder en bred definition av hemlöshet, som omfattar fyra olika situationer som personer kan befinna sig i för en kortare eller längre tid. Det handlar om:

- personer som är hänvisade till akutboende, härbärke, jourboende eller är uteliggare,
- personer som är intagna/ inskrivna på antingen: kriminalvårdsanstalt/behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänst/landsting/ privat vårdgivare/HVB-hem/SIS-institution som planeras skrivas ut om tre månader,
- personer som bor i en av kommunen ordnad boendelösning (till exempel försökslägenhet/ träningslägenhet/socialt kontrakt/kommunalt kontrakt) på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden,
- personer som tillfälligt bor kontraktslöst hos kompisar/bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt (kortare än tre månader efter mätperioden) inneboende- eller andrahandskontrakt hos privatperson.

Kommunen har idag ingen lösning på hemmaplan för vuxna personer som befinner sig i hemlöshet och som ofta har en sammansatt social problematik. I dagsläget har kommunen från och till ungefär 20–25 personer som saknar bostad och som är ensamstående eller i familj med barn. Därutöver finns ytterligare ett antal personer som flyttar runt bland vänner, bor hos anhöriga eller på andra ställen.

För att hitta boenden för målgruppen krävs viss flexibilitet men den generella bostadsbristen försvårar dock detta. Nya behov av lägenheter uppkommer fortlöpande och fler billiga boendelalternativ efterfrågas för att möta behovet.

7.2.4 Åtgärder

Kommunen har genomfört ett antal åtgärder för att underlätta för de som har det svårt att få en bostad. Man har träffat en överenskommelse med kommunala och privata fastighetsägare att sänka krav på bostadssökande till exempel genom att godkänna försörjningsstöd som inkomst.

Kommunen arbetar även med möjligheten att införa hyresgarantier. Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Till exempel om du är projektanställd och har regelbunden inkomst, men hyresvärden kräver en tillsvidareanställning för att du ska få ett eget hyreskontrakt på en lägenhet.

8. Bostadsbyggande under programperioden

8.1. Mål för nybyggnation under perioden

Målet för nybyggnation under programperioden är ett genomsnitt på 170 bostäder per år.

8.1.1. Planerat byggande 2022–2025

Under perioden som bostadsförsörjningsprogrammet omfattar planeras för cirka 640 bostäder. Fördelningen är cirka 100 småhus, 214 bostadsrätter och 285 hyresrätter (varav 14 LSS-lägenheter) samt 32 seniorlägenheter och ett äldreboende med 80 lägenheter. Ytterligare bygglov, utöver de 103 som beviljats fram till september 2021, kommer sannolikt att tillkomma under perioden.

Byggnation per kommunedel	Typ	2022	2023	2024	2025	Bygglov*
Norum						
North Side (Stenungstorg)	B				100	
-"-	H				100	
Solgårdsterrassen	H	24				
-"-	B	46				
Hasselhöjden	H		20	61	20	
-"-	B				20	
Kopper 2:16	H	39				
Söbacken 2, LSS-boende	H		7			
Nytorpshöjd	H			9		
Kyrkenorum 6:1, Modistvägen	B			15	15	
Beviljade bygglov i enbostadshus	S					25
Beviljade bygglov i flerbostadshus	B					10
Stora Höga						
Beviljade bygglov i en-/tvåbostadshus	S					16
Jörlanda						
Kyrkeby 3:15, Jörlanda prästgårdsbostäder	Ä	32				
Kyrkeby 3:34, LSS-boende	H			7		
Beviljade bygglov i en-/tvåbostadshus	S					16
Spekeröd						
Beviljade bygglov i en-/tvåbostadshus	S					14
Ucklum						
Härgusseröd 1:14, Sjöutsikten	B	18				
Beviljade bygglov i enbostadshus	S					4

Svenshögen						
Beviljade bygglov i enbostadshus	S					2
Ödsmål						
Ombyggnation Vårdcentralen	H	5				
Beviljade bygglov i en-/tvåbostadshus	S					16
Enskilda bygglov under perioden						103
Byggnation under perioden		164	27	92	255	641

Bostadstyper: B=Bostadsrätt, H=Hyresrätt, Ä=Seniorboende, S=Småhus/parhus
 *Beviljade bygglov t o m september 2021

8.2. Bostadsbyggande i kommunen

Nya bostäder planeras i flera olika områden i Stenungsund. I redan befintliga områden kommer utbyggnad att ske genom förtätning och ombyggnad. Det finns också områden för nyexploatering. Totalt förväntas Stenungsund kunna utökas med cirka 2 000–3 000 bostäder på lång sikt varav cirka 1 000 kan lokaliseras till centrum.

8.2.1. Norum

Norum omfattar de centrala delarna av Stenungsund och är kommunens folkrikaste kommundel. I området finns en blandad bebyggelse med såväl lägenheter som fristående småhus.

För centrala Stenungsund har ett planprogram tagits fram och godkänts 2018. Centrumutvecklingen kommer att ske succesivt under en längre tid. Området som ska utvecklas är stort och är därför uppdelat i olika delprojekt och detaljplaner. Den första etappen för programmet innebär byggandet av ett nytt resecentrum som ska fungera som ett centralt nav för utbyggnaden.

Hallerna är ett annat strategiskt viktigt utbyggnadsområde. Området ska byggas ut succesivt och kommer när det är färdigbyggt att innefatta cirka 1 000–1 500 bostäder.

På Stenungs torg planeras kvarteret *North Side* som kan komma att rymma cirka 200 lägenheter.

Området *Solgårdsterassen* har ett centralt läge cirka 700 meter sydost om Stenungsunds centrum. Detaljplanen vann laga kraft 2015-12-28 och den rymmer cirka 270 bostäder. Bostadsrätter byggs i en första etapp om cirka 130 lägenheter och 44 hyresrätter står för närvarande klara och förmedlas genom det kommunala bostadsbolaget Stenungsundshem.

På fastigheten *Kopper 2:16* har en detaljplan som omfattar ett flerbostadshus med 39 lägenheter vunnit laga kraft.

I området *Hasselbacken* pågår arbete med utbyggnad av detaljplanen *Hasselhöjden* som genom förtätning, om- och tillbyggnad ger möjlighet till ytterligare bostäder. Totalt kan minst 330 bostäder och 80 äldreboendestäder anordnas. Planen antogs av fullmäktige i mars 2021 men har överklagats. Mark- och miljööverdomstolen prövar inte ärendet, varför planen nu har vunnit laga kraft.

På *Söbacken* kommer ett nytt LSS-boende med 7 lägenheter att byggas.

Planen på *Modistvägen* möjliggör uppförande av bostäder i form av villor inom del av fastigheten *Kyrkenorum 6:1*. Avsikten är att skapa fler bostäder i ett centralt och populärt område, där det finns utbyggd infrastruktur och närhet till samhällsservice, kollektivtrafik och rekreationsområden.

Utöver ovanstående pågår arbete med detaljplan för *CW Borgs väg*, en plan som ger plats för cirka 100 lägenheter och 60 trygghetsboenden i form av kooperativa hyresrätter samt en planstart på *Kristinedal, Stenung 4:109*, för att pröva möjligheterna att skapa upp till cirka 120 lägenheter i form av hyresrätter.

8.2.2. Stora Höga

Stora Höga, en av kommunens södra delar, har goda allmänna kommunikationer och bra pendlingsavstånd till Göteborg. Delområdet består mest av fristående villor och har under de senaste åren varit ett av kommunens mest populära och växande delområden.

Området bedöms idag i princip vara färdigutbyggt. Mindre förtätningar och kompletteringar kan prövas i detaljplan.

I Stora Höga finns för närvarande inget större pågående detaljplanearbete.

8.2.3. Jörlanda

Även Jörlanda har under de senaste åren varit en populär och expansiv del av kommunen som strukturellt liknar Stora Höga. De tätbebyggda områdena på orten omfattas till övervägande delen av detaljplaner men mindre förtätningar kan prövas. Totalt beräknas cirka 450 nya bostäder kunna tillkomma inom utpekade områden.

Kvarnhöjden norr om Jörlanda centrum har länge varit utpekad i kommunens översiktsplan för framtida bostadsbebyggelse. Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för blandad bebyggelse om cirka 300 bostäder samt förskola. Kommunfullmäktige antog detaljplanen i oktober 2019 men, efter överklagan från boende i intilliggande fritidshusområde, upphävdes beslutet av Mark och miljööverdomstolen i maj 2021.

På fastigheten *Kyrkeby 3:15, Jörlanda prästgårdsbostäder* byggs 32 tillgänglighetsanpassade lägenheter som är avsedda för seniorer.

Då kommunen har behov av fler platser på LSS-boende har man ansökt och fått planbesked för att kunna uppföra ett boende med cirka sju platser på *Kyrkeby 3:34*.

En ansökan om planbesked har beviljats på fastigheten *Kyrkeby 3:36*. Syftet med ansökan är att pröva möjligheterna att uppföra flerbostadshus där delar av entréplanen kan nyttjas för handelsändamål.

8.2.4. Spekeröd

Spekeröd präglas av gles bebyggelse med enstaka, eller små grupper av hus i lantlig miljö. Strategin är att utveckla Spekeröds by, ett större område norr och söder om länsväg 650 där det finns ett godkänt planprogram från 2013. Totalt förväntas cirka 300 bostäder kunna byggas här.

Det finns idag två påbörjade detaljplaner i området; *Kännestorp 1:15, 9:1* och del av *2:25* och *Kännestorp 1:7, 1:13* och *3:8*.

8.2.5. Ucklum

Ucklum ligger i kommunens nordöstra del. Bebyggelsen består huvudsakligen av enbostadshus blandade med serviceanläggningar och mindre verksamheter. I Ucklum är strävan att få en samlad bybildning i stället för utspridd bebyggelse. Totalt kan cirka 300 nya bostäder tillkomma inom utpekade områden. Utöver detta kan mindre förtätningar prövas i detaljplan.

Under programperioden genomförs byggnation av området *Sjöutsikten* som består av 18 lägenheter med 4–6 lägenheter i varje huskropp.

8.2.6. Svenshögen

Svenshögen är ett av kommunens norra delområden. Området har höga naturvärden och goda kommunikationer med en tågstation. Bebyggelsen är blandad och består till största delen av friliggande villor,

men orten har näst efter Norum den största andelen hyreslägenheter. Ny bebyggelse i området måste ske med hänsyn till naturvärden och närheten till kommunens dricksvattentäkt Hällungen. Totalt kan ca 450 nya bostäder tillkomma inom utpekade områden.

I Svenshögen finns i dagsläget inget pågående detaljplanearbete.

8.2.7. Ödsmål

Ödsmål ligger i den norra delen av kommunen. På sikt kan Ödsmål utvecklas till ett samhälle med nya bostäder i olika boendeformer. Det finns flera stora utpekade områden och totalt beräknas cirka 600 bostäder kunna byggas ut.

Det finns ett positivt planbesked för *Näs 1:141* som ska möjliggöra nya bostäder och äldreboende i form av enbostadshus i grupp och flerbostadshus.