



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Handlingsplan för bostadsförsörjningen Kungälv kommun 2025–2028

Styrdokument

Diarie-/dokumentnummer: KS2025/1212
Beslut: Kommunfullmäktige 202X-XX-XX
Beredande politiskt organ: Beredningen för Samhälle och Fritid
Ersätter tidigare beslut: KS2019/1645
Giltighetstid: 2028-12-31

Dokumentansvarig: Mirsad Radoncic – Tillförordnad Sektorchef

Senast uppdaterad av: Cecilia Eriksson – Planarkitekt – Planering, mark och exploatering.
Pernilla Attnäs Björk, Enhetschef – Planering, mark och exploatering.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Del 1: Handlingsplan för bostadsförsörjningen	4
1. Inledning	4
Metod	4
Uppföljning	5
2. Relation till andra styrdokument och till kommunfullmäktiges strategiska mål	5
Vision 2040	5
Kommunfullmäktiges strategiska mål	5
Kommunstyrelsens resultatmål	5
Investerings- och driftprogrammet 2024–2027 med utblick 2028-2031	6
Översiktsplan	6
Angränsande kommunala dokument	7
Regionala mål	7
Globala och nationella mål	7
3. Syfte	9
4. Mål och viljeinriktning	9
5. Handlingsplan för bostadsförsörjningen	9
Handlingsplanen	10
Åtgärder	11
Del 2: Underlag och Förutsättningar	16
1. Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen	16
Kommunalt planmonopol	16
Samhällsbyggnadsprocessen	16
Strategisk markpolitik	17
Allmännyttiga bostadsföretag	17
1. Nuläge	17
Befolkning	17
Bostadsbestånd	21
2. Bostadsbehov	23
Behovsbaserad bostadsbrist	23
Grupper med lagstöd	25
Grupper utan lagstöd	26
3. Bostadsförsörjning	27
Bostadsutveckling	27
4. Bostadsbyggande	28
Kumulativa effekter	28
Bostadsbyggnadsprognos	29
5. Utmaningar och konsekvenser	33



Sammanfattning

Kommunen har ansvar för att lämpliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. I denna handlingsplan redovisas mål och aktiviteter för detta. Syftet är att redogöra för kommunens bostadspolitik samt vilka åtgärder som behövs för att möjliggöra att bostadsförsörjningen i kommunen förbättras i syfte att verka för resultatmålet att kommunens verksamheters kvalitet och hushållning ska hävda sig väl i jämförelse med landets bästa kommuner.

Kommunen avser att huvudsakligen växa i serviceorterna där befintlig infrastruktur, kommunikation och service finns. Ett varierat utbud av hustyper och bostäder med olika upplåtelseform bör eftersträvas inom kommunen. Detta för att människor med olika preferenser och ekonomiska möjligheter ska kunna bo i alla kommundelar.

Till följd av hög tillväxttakt och omfattande utbyggnadsplanering behöver kommunen stärka markberedskapen i syfte att säkra genomförbarhet i samklang med kommunens framtida behov. Kommunens markresurs behöver användas effektivt i syfte att möta krav på bland annat kommunal service till följd av förväntad befolkningstillväxt, men även i syfte att tillvarata höga kultur- och naturmiljövärden.

Handlingsplan för bostadsförsörjningen:

1. Befolkningsökningen bör inte överstiga 1,5% över tid. Bostadsbyggnationen under perioden bör främst ske inom kommunens utpekade serviceorter och i centralorten.
2. Ny bebyggelse bör tillkomma i anslutning till befintlig bebyggelse. Denna bör ske med förtätning, fokuserat på attraktivitet i befintliga miljöer med anslutning till befintlig infrastruktur så som hållplats för kollektivtrafik, gång- och cykelstråk, VA, eldistribution etc.
3. Bostadsbebyggelse bör lokaliseras med god tillgänglighet och närhet till service, förskola/skola och rekreationsområden för att främja att rörelse kan ske till fots eller med cykel.
4. Inom serviceorterna eftersträvas blandande upplåtelseformer och varierande hustyper.
5. Boendemiljöer ska vara attraktiva, trygga och främja hälsa och ökad gemenskap samt vara inkluderande.



Del 1: Handlingsplan för bostadsförsörjningen

1. Inledning

Bostadsförsörjningen är en viktig strategisk fråga för Kungälv Kommun. Attraktiva bostadsmiljöer är avgörande för kommunens tillväxt. Befolkningen har ökat sedan 1950-talet och kommunen har ambitionen att fortsätta växa. Därför behöver den kommunala planeringen hålla samma takt som bostadsutvecklingen i syfte att tillgodose ett ökande behov av kommunal service samt möta de utmaningar som en växande befolkning medför med ökad belastning på infrastruktur och service, som innefattar allt mellan vatten och avlopp, vägar, transportsystemet, skola och vård. Detta samtidigt som fler arbetstillfällen behöver möjliggöras inom kommunen.

Hållbar samhällsplanering innebär, enligt definitionen miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* (Sveriges miljömål, Regeringen), att tätorter och landsbygd är planerade utifrån ett sammanhållet och hållbart perspektiv på sociala, ekonomiska samt miljö- och hälsorelaterade frågor. Utifrån kommunfullmäktiges Vision 2040 ska alla medborgare kunna ha ett bra boende. Kungälv präglas av den lilla stadens miljö, den stora stadens möjligheter och av kraften i att ingå i en tillväxtregion med en levande skärgård och landsbygd. Att bygga attraktiva, tillgängliga och kreativa miljöer för boende och besökare lockar människor till kommunen. Effektiva kommunikationer gör det enkelt att arbeta, leva och besöka Kungälv. Nuläget förutsättningar redovisas vidare under kap 7.

Kommunens arbete med bostäder ska också eftersträva målen i Agenda 2030, detta innebär att hållbart planera byggande, bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter med mera som kräver ny teknik och samarbete mellan flera sektorer och aktörer samt civilsamhället. Inkluderande och innovativ stadsplanering behövs för att göra staden säker och hållbar.

För att möjliggöra en hållbar bostadsförsörjning behöver kommunen använda de verktyg som finns; det kommunala planmonopolet, det kommunala markinnehavet, exploateringsprocessen, portfölj tillväxt samt kommunala bolag och stiftelser. För att en hållbar bostadsförsörjning ska bli verklighet behöver alla delar av samhället bidra och kompetensförsörjning krävs i syfte att uppnå ett Kungälv där man vill bo. Bostadsförsörjningsfrågorna är tätt kopplade till kommunens strategiska planering och utgör således ett underlag till framtagandet av en ny översiktsplan. Inför detta arbete har även en vision för vad översiktsplanens inriktning ska vara antagits, denna heter *Vision översiktsplan 2050 med utblick 2070*.

Metod

Kommunen tar fram handlingsplanen för bostadsförsörjningen enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) vilket genomförs i enlighet med Länsstyrelsens och Boverkets rekommendationer. Denna lag ändrades 2025, och kommunerna är inom ramen för denna ansvariga för att upprätta en handlingsplan som ser efter bostadsförsörjningsbehovet. Detta görs genom att utgå från Boverkets underlag, genom att arbeta i en process med förvaltningsövergripande samverkan, i dialog med bostadsbolag samt med tydlig koppling till kommunens strategiska planeringsdokument. Handlingsplanen har även tagits fram i samråde med politiken och med Vision Översiktsplan 2050 med utblick 2070.

Samverkan ska även ske med socialförvaltningens verksamhet som bidrar med kunskap om t.ex. hemlöshet och behovet av en demografisk analys. Lagstiftningens krav, Länsstyrelsens och Boverkets rekommendationer samt kommunens riktlinjer för styrande dokument ligger som grund för denna handlingsplan.



Dokumentet har diskuterats och förankrats med nyckelpersoner inom förvaltningen. Utöver detta har kommunala bostadsbolag och stiftelser, mäklare och byggaktörer samt andra aktörer inom civilsamhället vidtalats i syfte att få kunskap om de rådande förhållandena på bostadsmarknaden¹.

Uppföljning

Kommunfullmäktiges mål och sektorernas mål (Förvaltningens verksamhetsplan) inom området bostadsförsörjning följs upp genom ordinarie uppföljning och rapportering. Årsvis uppföljning sker utifrån att bostadsstatistik och befolkningsprognos tas fram. I kombination med Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät sker uppföljning av läget på bostadsmarknaden.

2. Relation till andra styrdokument och till kommunfullmäktiges strategiska mål

I följande avsnitt ges en kort beskrivning av de delar i styrdokument och politiska mål som berör bostadsförsörjningen.

Vision 2040

Vision 2040 är ett kommunalt styrdokument antaget av Kommunfullmäktige och vägledande för övriga styrdokument i kommunen. Särskilt relevant för bostadsförsörjningen är att kommunen ska ha en tydlig miljöprofil med ett långsiktigt hållbart samhälle som mål utifrån de tre dimensionerna socialt, ekologiskt och ekonomiskt. Vidare ska Kungälv präglas av den lilla stadens miljö, den stora stadens möjligheter och av kraften i att ingå i en tillväxtregion. Med en levande skärgård och landsbygd och genom attraktiva, tillgängliga och kreativa miljöer för boende och besökare ska människor lockas till kommunen. Effektiva kommunikationer ska göra det enkelt att arbeta, leva och besöka Kungälv.

Kommunfullmäktiges strategiska mål

I *Programförklaring Kungälv 2030* (antagen 2023) formuleras tio olika strategiska mål, vilka visar på den gällande politiska viljeriktningen. Flera av målen har koppling till bostadsförsörjningen och takten i befolkningstillväxten. Bland annat anges att stadsutveckling ska ske i alla serviceorter, samhället ska bli tryggare, minska utsläpp med mera. Målen anger också ökad planberedskap och samordning angående infrastruktur och byggnation.

Följande strategiska mål är relevanta för bostadsförsörjningen:

2, 3, 4, 6, 7, 8, 10

Dessa finns att läsa [här](#), eller via kommunens hemsida "kommunfullmäktiges strategiska mål".

Kommunstyrelsens resultatmål

Resultatmålen är förtydliganden av de strategiska målen och kopplat till dessa finns kvantitativa, mätbara mål. Dessa finns sammanställda i Förvaltningens verksamhetsplan 2024 och på kommunens hemsida, de hänvisas även till i verksamhetsplan 2025. Bland de mest relevanta av dessa för bostadsförsörjningen bedöms vara målet att planberedskap ska finnas för bostäder, verksamhetsmark och handel. Målvärdet är 300 bostäder i beviljade bygglov (varav 50 utanför detaljplan), 300 bostäder i givna slutbesked och 300 bostäder i lagakraftvunna detaljplaner. Detta mål har funnits under flera års tid. Kommunstyrelsen resultatmål återfinns även i aktiviteterna inom denna plan.

¹ Under våren 2022 genomfördes tre träffar inom ramen för DELMOS-projektet (delegationen mot segregation). Fokus var på de tre hållbarhetsdimensionerna social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Träffarna arrangerades av ABF och Hyresgästföreningen tillsammans med Kungälv kommun. Till träffarna var representanter för föreningar i civilsamhället inbjudna. Syftet med träffarna var att samla in ett underlag till arbetet med bostadsförsörjningen. En sammanställning från träffarna finns i dokumentet *Mellan lien och robotgräsklipparen*.



Kommunstyrelsens resultatmål är följande:

1. Alla barn och elever vistas i en trygg och säker pedagogisk miljö
2. Alla förskolebarn är efter avslutad förskola väl förberedda att börja grundskola
3. Vuxenutbildningen bidrar till livslångt lärande och lägre arbetslöshet
4. En kunskapsskola som ger varje elev rätt stöd
5. Ökad behovstäckning inom äldreomsorgen och LSS inom lagstadgad tid
6. Fler barn, unga och äldre - inklusive personer med funktionsvariation deltar i ett rikt och varierat kultur- och fritidsliv
7. Förbättrat näringslivsklimat
8. Kortare handläggningstider med bibehållen rättssäkerhet
9. Planeringsberedskap skall finnas för bostäder, verksamhetsmark och handel
10. Ökad kollektiv jobbpendling
11. Minskade utsläpp i luft och vattendrag och minskat klimatavtryck
12. Minskat utanförskap och bidragsberoende
13. 100% av alla ungdomar inom uppföljningsansvaret erbjuds vuxenutbildning
14. Utanförskapet minskar genom att försörjningsstödet villkoras mot individuella kontrakt med krav på arbetsmarknadsfrämjande insatser
15. Robusta kommunala funktioner klarar en samhällsstörning på 90 dagar
16. Kommunens användning av fossila bränslen ska minska, med målet att vara fossilfritt 2030
17. Attraktivt att vara anställd i Kungälv kommun
18. Kommunens verksamheters kvalitet och hushållning ska hävda sig väl i jämförelse med landets bästa kommuner

Följande resultatmål är relevanta för bostadsförsörjningen:

5, 7, 9, 10, 12, 14, 15, 18

Dessa finns att läsa [här](#), eller via kommunens hemsida "Kommunfullmäktiges strategiska mål"

Investerings- och driftprogrammet 2024–2027 med utblick 2028-2031

Investerings- och driftprogrammet redovisar planerade investeringar samt den driftskostnad dessa genererar. I utblicken visas endast det innehåll som det finns kännedom om vid revidering av programmet i den årliga budgetprocessen. Planeringen för utblicksperioden är beroende av de kommande årens befolkningsutveckling, konjunkturläge samt andra faktorer som påverkar tillväxttakten och därmed behoven.

Översiktsplan

Kungälv kommunens översiktsplan 2010 (ÖP 2010) antogs i januari 2012 och har som mål att kommunen ska kunna växa till 50 000 invånare år 2020. Kommunen passerade detta under 2024. En ny planeringsstrategi antogs under 2024 där det konstaterades att gällande översiktsplan till vissa delar inte längre är aktuella. Den 15 december 2022 antog Kommunfullmäktige en Planeringsstrategi. Den sammanfattande bedömningen är att Kungälv kommun behöver ta fram en ny översiktsplan. Under 2025 antog även kommunfullmäktige en vision som är ledande i arbetet med en ny översiktsplan. Denna heter *Vision Översiktsplan 2050 med utsikt 2070* och har ledorden:

"Kungälv är en stad med djupa historiska rötter belägen mellan hav och älv. Här är allt nära - stad och land, kultur och natur samt storstaden.

Vi tar tillvara på våra resurser och hushållar med mark, vatten och luft för ett hållbart Kungälv. Det rena havet och våra rena älvor sjuder av liv. Natur och odlingsmark blomstrar.

Kommunen växer i lagom takt och kompenserar för den natur som tas i anspråk för byggnation. Detta för en hållbar och biologisk mångfald i framtiden.



Vi bor på attraktiva platser och trivs, både i staden och på landet. Närheten till natur, konst, kultur, idrott och service ger mervärde och god folkhälsa.

Kreativa invånare i alla åldrar bildar ett starkt civilsamhälle som tar ansvar och bidrar till vårt gemensamma Kungälv. Den kommunala servicen underlättar livet för oss och tillsammans bidrar vi till det goda livet.

Kommunen är upplevelserik, människor kan förverkliga och utforska sina drömmar samt leva ett fritt och tryggt liv. Det är enkelt att leva ett liv i balans.

I våra kommundelar är näringslivet innovativt och hållbart. Transportmedlen är effektiva och klimatsmarta vilket gör det lätt att förflytta sig både lokalt och regionalt.”

Detta dokument är ledande i framtagandet av en ny översiktsplan, denna beräknas gå på samråd under 2025. Handlingsplanen för bostadsförsörjningen är också ett underlag till arbetet med en ny översiktsplan.

Angränsande kommunala dokument

Förteckningen nedan visar de program, planer, policy och riktlinjer som berör handlingsplanen för bostadsförsörjningen är:

- Grönplan
- Lokalförsörjningsplan
- Policy för fastigheter och exploatering
- Program Social hållbarhet – ökat innanförskap (Social översiktsplan (SÖP), Äldreplan)
- Riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning
- Äldres boende – hållbar bostadsförsörjning.
- Strukturplan
- Mobilitetspolicy
- Natur- och friluftslivsplan

Styrdokumenterna finns tillgängliga [här](#).

Regionala mål

Flera dokument är viktiga verktyg för att främja hållbar bostadsförsörjning genom att de syftar till att integrera ekonomisk utveckling, social inkludering och miljöhänsyn i bostadsplaneringen. I *Vision Det goda livet* (Västra Götalandsregionen) anges det önskade målet för hela regionen. I *Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021–2030* beskrivs mål och prioriteringar för områden där takten i omställningen till ett hållbart och konkurrenskraftigt samhälle behöver öka fram till 2030 (Västra Götalandsregionen). Syftet är att minska miljöpåverkan samtidigt som bostadsbehoven tillgodoses. Enligt *Hållbar tillväxt*, Göteborgsregionen (GR) är målet att växa med 10 000 invånare per år främst i de större stadsområdena, vilket motsvarar ca 1% och där minst 40 % av resorna år 2035 ska göras med kollektivtrafik. Centrala delar i de regionala målen innebär att starka regionala strukturer ska skapas utifrån hållbarhet och stärkt kollektivtrafik. I *Strukturbild för Göteborgsregionen* (GR) beskrivs regional utveckling med huvudstråk som utgår från regionens kärna, Göteborg, samt att utvecklingen av huvudstråken i regionen ska ske med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågstrafik. I *Den fördjupade strukturbilden för kustzonen* (GR) skrivs de unika värdena fram för hela regionen och hur kustzonens framtida tillgänglighet, utveckling och bevarande ska ske.

Globala och nationella mål

Hållbar bostadsförsörjning bygger på att vi tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers behov, hänsyn ska tas till samtliga tre hållbarhetsdimensioner; de ekonomiska, de miljömässiga och de sociala. Detta avspeglas i följande måldokument.



Globala mål

Agenda 2030 består av 17 mål alla FN-länderna åtagit sig. Alla beslut som kommunen fattar ska ta dessa mål i beaktande. Agenda 2030 syftar till att förbättra levnadsvillkoren genom att minska ojämlikheten avseende ekonomi, hälsa och boende. Specifika mål för bostadsförsörjningen är:

- mål 11 – Hållbara städer och samhällen,
- mål 9 – Hållbar industri, innovation och infrastruktur.

Nationellt mål för boende och samhällsplanering

Det övergripande nationella målet för bostadsförsörjningen syftar till att ge goda livsmiljöer och väl fungerande bostadsmarknader på ett långsiktigt hållbart sätt genom att främja god hushållning med naturresurser och energi. Målet har betydelse för att säkerställa att bostadsbyggande och ekonomisk utveckling sker med hänsyn till samhället och miljön. ²

Boverket beräknar det nationella behovet av bostäder för perioden 2023–2030 till cirka 538 000 med en ganska jämn fördelning av behovet över hela perioden, även om behoven är lite större inledningsvis för att sedan successivt avta, i genomsnitt 67 300 nya bostäder per år. Vilket är en ökning med sex procent jämfört med förra årets prognos. ³

Ett angränsande dokument är Boverkets politiska uppdrag *Gestaltad livsmiljö*. När samhällen planeras behöver dessa utformas långsiktigt hållbart bland annat genom att förvalta och skapa mötesplatser, bostäder och infrastruktur som ska fungera för alla. Förvalta det redan byggda och bygga nytt innebär en långsiktig investering utifrån hållbarhetens samtliga dimensioner. ⁴

Sveriges miljömål

Generationsmålet är ett nationellt miljömål med syfte att nästa generation ska få ett samhälle utan miljöproblem eller med förutsättningar att lösa dessa utan ytterligare miljö- eller hälsoproblem. Miljökvalitetsmålen preciserar generationsmålet och mest relevant för bostadsförsörjning är God bebyggd miljö, vilket regeringen har fastställt 10 preciseringar för:

Det går att läsa mer om [här](#), eller via Boverkets hemsida om God bebyggd miljö – fördjupad utvärdering av miljökvalitetsmålet

Folkhälsa

Folkhälsopolitiken är antagen av riksdagen. Målen gäller för alla aktörer i Sverige, statliga, regionala och kommunala. Det övergripande målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa hos hela befolkningen. Relevant för bostadsförsörjningen är *målområde 5: boende och närmiljö*. Tillgång till en god och ekonomiskt överkomlig bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Samhällsplaneringen bör motverka segregation och exponering för skadliga miljöfaktorer, samt främja god luftkvalitet, minskat trafikbuller och tillgång till grönområden. Med ett jämlikt hälsoperspektiv inom samhällsplanering kan förändringar åstadkommas som påverkar människors levnadsvillkor och minskar ojämlikheten i hälsa. Viktiga förutsättningar och fokusområden är:

- tillgång till en fullgod och ekonomiskt överkomlig bostad,
- bostadsområden som är socialt hållbara,
- sunda boendemiljöer på jämlika villkor.

² [Mål för boende och samhällsplanering - Regeringen.se](#)

³ [Behov av bostadsbyggande 2023-2030 - Boverket](#)

⁴ [Mål för gestaltad livsmiljö - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)



För målområde 5 är kärnindikatorerna: kommuners underskott på bostäder till vissa grupper i utsatta situationer, trångboddhet, avstått från att gå ut ensam på grund av rädsla, störd av trafikbuller (sömnstörd).

3. Syfte

Handlingsplanen har tagits fram för att uppfylla lagkravet utifrån bostadsförsörjningslagen. Riksdagen tog under 2024 beslut om en ändring av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Lagändringen gäller ifrån den 1 mars 2025. Uppdateringen har gjorts med syftet att förbättra kommunernas planering och samordning av bostadsförsörjningen. Enligt lag ska kommunen ta fram en handlingsplan i syfte att planera för bostadsförsörjningen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjning ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge Länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ, tillfälle att yttra sig. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Bostadsförsörjningslagen har ändrats den 1 Mars 2025. Syftet med lagändringen är att uppgifterna i riktlinjerna ska grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Genom handlingsplanen ska kommunen redovisa faktiska behov av nya bostäder som finns och därmed inte enbart hur de planerar förbyggande med att minska bostadsbrist. Analysen ska göras utöver den analys av den demografiska utvecklingen och marknadsförutsättningarna som kommunerna ska göra. Det innebär att kraven på analysen som ska ligga till grund för uppgifterna i riktlinjerna får en tydligare inriktning mot bostadsbristen i kommunen.

Planen ska därför inte enbart grundas på en analys av efterfrågan på bostäder i syfte att utgöra underlag för planering av nya bostäder, utan syftar även till att analysera det befintliga bostadsbeståndet och identifiera vilka behov som finns i kommunens långsiktiga bostadsförsörjning avseende bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Denna handling har tagits fram med utgångspunkt i lagändringen den 1 Mars 2025, men påbörjades innan den trädde ikraft.

4. Mål och viljeinriktning

Denna plan innehåller riktlinjer för bostadsförsörjningen. Den syftar till att beskriva kommunens strategier och mål för bostadsförsörjningen. Planen är ett strategiskt styrdokument för bostadsbyggande och ska vara vägledande i planering av nybyggnation och utveckling av det befintliga bostadsbeståndet. Dokumentet är även ett underlag för kommunens översiktliga planering och beslutas om i kommunfullmäktige.

5. Handlingsplan för bostadsförsörjningen

Enligt bostadsförsörjningslagen (2000:1383) ska kommunen planera för bostadsförsörjningen och med riktlinjer och åtgärder föreslå lämpliga aktiviteter. Från och med 2025 ska en handlingsplan för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet



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

Tillväxttakten i Kungälv har legat över tillväxtmålet och visar på betydligt högre byggplaner än 1,5% även fortsättningsvis om kommunens planerade bostadsbyggnadsplaner realiseras. Kommunen behöver arbeta för ett tillväxtmål runt 1,5%, i syfte att hinna med de investeringar i service och infrastruktur som krävs för en ökad befolkning. Samhällsplaneringen behöver koordineras med exploateringsgraden för en välmående tillväxttakt. Anledningen till det är för att hushålla med markresurserna och främja en hållbar utveckling ekonomiskt, socialt som miljömässigt. Därför finns behov av att fortsätta arbeta med utbyggnadsordningen både på kort och på lång sikt kopplat till bedömningar i översiktsplanen 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (PBL). *Vision översiktsplan* är också ledande i detta då den explicit uttrycker att hållbar tillväxt också ger stabilitet, vilket även bör ses utifrån kommunens behov av boendialternativ.

Med en omfattande folkökning kommer flera utmaningar. Till exempel behövs det att bibehålla god framkomlighet för bland annat kollektivtrafik, leveranser samt uppgradering, utökning och underhåll av infrastrukturen. Det medför att gång- och cykelstråk, väg, eldistribution och bredband samt vatten och avlopp behöver hålla samma takt. Detta innebär en logistisk och ekonomisk påfrestning vid snabb tillväxt. Men kommunen behöver även fortsättningsvis ta höjd för fler framtida markbehov som uppstår som en följd av en ökande befolkning, till exempel friytor tillhörande förskola/skola, bibliotek, gräsplaner och idrottshallar samt framkomlighet i transportsystemet och pendlingsparkering. Även visionen för den nya översiktsplanen utgår från flera av dessa punkter och att kommunens utgångspunkt för bostad och boende är att erbjuda boendialternativ oavsett generation och behov.

Handlingsplanen

Enligt Boverket⁵ är efterfrågan av bostäder generellt hög i kommuners centrala delar likaså i lägen med god service och bra kommunikationer. Även lägen med bra möjligheter att pendla till andra arbetsmarknader, natursköna lägen eller en större tomt kan vara attraktivt. Att ta sig mellan bostaden och olika målpunkter påverkar miljön och för att uppnå god bebyggd miljö är minskat bilresande viktigt. Hur man väljer att resa styrs av hur bebyggelsen är lokaliserad. För att människor ska välja kollektivt resande framför egen bil är närheten till kollektivtrafik från bostaden avgörande.⁶ Men attraktivitet handlar även om utformning av bebyggelse och utemiljö. Kungälvs utveckling bör präglas av genomtänkt gestaltning och arkitektonisk kvalitet. Gestaltningen eftersträvas stärka identiteten, framhäva varje områdes karaktär och ge en variation och mångfald.

⁵ <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/efterfragan-pa-bostader/var-och-hur-vill-manniskor-bo/>

⁶ <https://www.sverigesmiljomal.se/miljomalen/god-bebyggd-miljo/bostader-i-kollektivtrafiknara-lagen/>



Handlingsplan för bostadsförsörjningen:

1. Befolkningsökningen bör inte överstiga 1,5% över tid. Bostadsbyggnationen under perioden bör främst ske inom kommunens utpekade serviceorter och i centralorten.
2. Ny bebyggelse bör tillkomma i anslutning till befintlig bebyggelse. Denna bör ske med förtätning, fokuserat på attraktivitet i befintliga miljöer med anslutning till befintlig infrastruktur så som hållplats för kollektivtrafik, gång- och cykelstråk, VA, eldistribution etc.
3. Bostadsbebyggelse bör lokaliseras med god tillgänglighet och närhet till service, förskola/skola och rekreationsområden för att främja att rörelse kan ske till fots eller med cykel.
4. Inom serviceorterna eftersträvas blandande upplåtelseformer och varierande hustyper.
5. Boendemiljöer ska vara attraktiva, trygga och främja hälsa och ökad gemenskap samt vara inkluderande.

Åtgärder

Handlingsplanen för bostadsförsörjningen anger åtta insatser, vilka ska vara vägledande för kommunens bostadsförsörjningsarbete. Dessa ska även stödja globala mål, såväl som nationella och regionala mål, liksom kommunala mål. Föreslagna åtta insatser bygger på de kommunala behov som framgår av den analys som presenteras i kapitlet *Bostadsbehov*:

- Under insats har de åtgärder samlats som har att göra med för kommunen relevanta förslag till att förbättra bostadsförsörjningen.
- Aktiviteten som föreslås härrör från styrdokument och återfinns även i kommunala mål.
- Under rubriken ansvar har de sektorer listats som ser till att åtgärderna utförs. Förkortningen ToS avser sektor trygghet och stöd. Före detta sektorn för samhälle och utveckling (SoU), heter sedan 2024 Samhällsbyggnad och benämns i dokumentet som detta.
- Slutligen kopplas även varje insats till ett resultatmål från Kommunstyrelsen.

1. Samordna bostadsförsörjningen

En planering av när olika bostadsprojekt uppskattas starta antas årligen. Utifrån denna planering eftersträvas ett mål om att ge slutbesked om cirka 300 bostäder per år. För att uppfylla lagkravet om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383), inklusive lagändringen den 1 Mars 2025, som syftar till att analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden, behöver kommunen arbeta med en modell för att samordna bostadsförsörjningen utifrån bland annat behovsbaserad bostadsbrist. Syftet är att hushålla med resurser sett till hållbarhetens samtliga dimensioner, att koordinera samhällsplaneringen utifrån kommunala behov samt säkerställa en hållbar utbyggnadstakt genom utbyggnadsordning och logistiska avvägningar.



Insats	Aktiviteter	Ansvar
Samordna bostadsförsörjningen	<ul style="list-style-type: none"> Förvaltningen får i uppgift att styra mot riktlinjen om en befolkningsökning på 1,5 % över tid. Styrningen ska komma in i bedömningen av planeringsordning, utbyggnadsordning och uppföljning. Även vid försäljning av mark/markanvisningar bör kommunen specificera vilken typ av bostäder som är önskvärt på platsen. Tex. andel hyresrätter, LSS osv. I samband med fastställande av utbyggnadsordning, likväl som vid markanvisning och genomförandeavtal, eftersträvas ett nära sektorsövergripande samarbete mellan Samhällsbyggnad och Trygghet och stöd med utgångspunkt i Lokalförsörjningsplanen. En arkitekturstrategi tas fram i syfte att tydligt kommunicera gestaltningskraven avseende kommunens stadsutvecklingsprinciper för att eftersträva hög kvalitet i arkitektur och god bebyggd miljö. 	Samhällsbyggnad, ToS*
	Stöds av KS politiska mål 9, 17	

* Med ToS avses sektor Trygghet och stöd.

2. Skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som motsvarar bostadsbehovet som befolkningsutvecklingen ger upphov till

Behovet av antal nya bostäder som behöver färdigställas per år för att nå riktlinjen med en befolkningstillväxt på 1,5 % över tid varierar beroende på vilka hustyper som färdigställs, men kan antas ligga mellan 300–350. Denna riktlinje ska ses som en målsättning över tid, då det årliga bostadsbyggandet varierar pga. konjunktur m.m. Ett tillskott på 300 färdigställda bostäder per år finns som målsättning i förvaltningens verksamhetsplan för 2025, som är en nedbrytning av KS resultatmål. Denna tillväxttakt bör inte överstigas i syfte att verka för en hållbar samhällsplanering. Kommunal service och infrastruktur behöver logistiskt och planeringsmässigt byggas ut i takt med befolkningstillväxten. Kommunen strävar efter att ha en demografi i balans vilket även ska märkas i planeringen.

Kommunen behöver stärka markberedskapen i syfte att säkra genomförbarhet i samklang med kommunens framtida behov som uppstår som en konsekvens av bostadsbyggnation till exempel kommer det behövas mark för förskolor/skolor med friytor, p-platser, bibliotek, gräsplaner och idrottshallar samt framkomlighet i transportsystemet. Kommunens markresurs behöver användas effektivt i syfte att möta krav på bland annat kommunal service till följd av förväntad befolkningstillväxt, men även i syfte att tillvarata höga kultur- och naturmiljövärden genom att kunna tillgodogöra sig kultur- och naturupplevelser.

Insats	Aktiviteter	Ansvar
Skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som motsvarar bostadsbehovet som befolkningsutvecklingen ger upphov till	<ul style="list-style-type: none"> Genom strategiska markinköp och samhällsplanering tillgodose bostadsbehoven hos olika grupper. 	Samhällsbyggnad
	Stöds av KS resultatmål 9, 12, 14	

3. Bostadsbyggande bör prioriteras i centralorten och i serviceorterna, där möjlighet till hållbara transporter finns

Förutsättningarna för att kunna genomföra bostadsprojekt är av stor betydelse. Det avgör i vilken ordning olika områden ska planeras. Prioriteringarna ska därför utgå utifrån från var det finns god kapacitet för utbyggnad, vilket kommer att anges i den nya översiktsplanen. Visionen för översiktsplanen 2050 eftersöker också en utbyggd infrastruktur för kollektivtrafik, gång och cykel, samt möjligheten att kunna kombinera olika transportbehov. I samtliga hållbarhetsmål, globala som lokala, påtalas vikten av ökad andel kollektivtrafik. Dels som en inkluderande fråga sett ur



jämlikhetsperspektiv, dels som ett effektivt resursanvändande av befintlig infrastruktur. Även den kommunala ekonomin behöver vägas in avseende utbyggnad i serviceorter där kommunal och kommersiell service med mera finns. Att bygga nära kollektivtrafik är i linje med KS resultatmål om ökad kollektiv jobbpendling.

Insats	Aktiviteter	Ansvar
Bostadsbyggande bör prioriteras i centralorten och i serviceorterna, där möjlighet till hållbara transporter finns	<ul style="list-style-type: none"> Genom planeringsordning verka för geografisk fördelning av bostadsbyggnationen i kommunen i enlighet med gällande översiktsplan. Säkerställ en hållbar utbyggnadstakt genom samordning av planering och prioriteringar. 	Samhällsbyggnad
	Stöds av KS resultatmål 9, 12, 14.	

4. En blandning av upplåtelseformer och bostadstyper eftersträvas i centralorten och i serviceorterna

I samband med handläggning av planbesked och detaljplaner ska en analys av behovet av olika upplåtelseformer och hustyper på den aktuella platsen göras. Kungälv bör sträva efter en blandning av hustyper och upplåtelseformer i centralorten liksom serviceorterna, och eftersträva att det finns en beblandning i bostadsbeståndet på olika orter. Använd det kommunala planmonopolet och eftersträva att:

Insats	Aktiviteter	Ansvar
En blandning av upplåtelseformer och hustyper eftersträvas i centralorten och i serviceorterna.	<ul style="list-style-type: none"> Samverkan sker med civilsamhällets och marknadens aktörer i syfte att främja den sociala hållbarheten genom att tillgängliggöra bostäder för olika gruppers behov. Alternativa boende- och ägandeformer t.ex. boköpsmodeller eller delningsbostäder bör prövas i syfte att ligga i framkant för sociala innovationer. Det är viktigt att inte bara utmana på pris utan att väga in byggnation för olika grupper både unga och äldre m.fl. Planmonopolet används och hyresrätter eftersträvas efter behov i markanvisning och marköverlåtelseavtal i syfte att tillgodose bostadsbehovet för olika grupper. 	Samhällsbyggnad, ToS
	Stöds av KS resultatmål 5, 9, 12, 14	

5. Planeringsordning: nybyggnation i centralorten samt i serviceorterna bör ligga i direkt anslutning till befintlig bebyggelse

Vid planering av nya boenden och bostäder behöver samtliga tre hållbarhetsdimensioner vägas in. Nybyggnation ska ske i enlighet med Sveriges miljömål. Kommunal service, såsom skolor, äldreboenden och idrottsanläggningar, är till stor del koncentrerad till serviceorterna. Därför är det lämpligt att bostadsbyggande i centralorten och i serviceorterna prioriteras, vilket är i linje med de globala hållbarhetsmålen liksom de lokala. Exakt var bebyggelseutveckling är lämplig kommer att redovisas i ny översiktsplan. Utgångspunkterna är dock att bostäder bör ligga i närhet till grönytor och att sociala behov också beaktas i planeringen.



Insats	Aktiviteter	Ansvar
Planeringsordning: all nybyggnation i serviceorterna bör ligga i direkt anslutning till befintlig bebyggelse	<p>Bebyggelseutveckling ska ske enligt nedan. Nybyggnation bör ske i enlighet med Sveriges miljömål, och eftersträvas i närheten av befintlig* :</p> <ul style="list-style-type: none"> • kommunal service, • kollektivtrafik, • handel, • infrastruktur, • med närhet till grönområden, • idrottsplatser samt • goda lägen sett till hälsa utifrån buller. 	Samhällsbyggnad
	Stödjs av KS resultatmål 9, 10, 16	

6. Bostadsprojekt innehållandes bostäder för äldre startas

Enligt *socialtjänstlag (2001:453)* ska kommunen inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd. Befolkningsprognosen visar på en kommande ökning av befolkningen i åldern 80 år och uppåt. Genom att bygga bostäder riktade mot en äldre åldersgrupp kan boendekvaliteten öka, möjligheter för äldre att bo kvar i närområdet öka, flyttkedjor främjas och kostnader för vård i hemmet, hemtjänst och bostadsanpassning, begränsas.

Insats	Aktiviteter	Ansvar
Bostadsprojekt innehållandes bostäder för äldre startas	<ul style="list-style-type: none"> • Projekt innehållandes bostäder för äldre åldersgrupper startas som motsvarar behovet. • Vid byggnation tillgodose att lokallösningar främjar träffpunkter i syfte att verka för goda förutsättningar för jämlik och jämställd hälsa och minskade hälsoklyftor. 	Samhällsbyggnad, ToS
	Stödjs av KS resultatmål 6, 9.	

7. Tillskapa bostäder för det kommunala flyktingmottagandet och övriga bostadssociala behov

Utöka samarbetet över förvaltningsgränserna så att fler lägenheter i det befintliga beståndet kan tillgängliggöras genom planering enligt lag (1993:387) om stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS) samt enligt massflyktsdirektivet lag (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl.

Insats	Aktiviteter	Ansvar
Tillskapa bostäder för det kommunala flyktingmottagandet och övriga bostadssociala behov	<ul style="list-style-type: none"> • Säkerställ ett nära samarbete med allmännyttan. • Tillskapa bostäder för att täcka behovet enligt lag (1994:137) massflyktsdirektivet och bosättningslagen. • Möjliggöra för bostäder som täcker behovet utifrån Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade • Använd möjligheten att i marköverlåtelseavtal för bostäder verka för avtalspunkter om tilldelning av lägenheter enligt lag (1993:387) om stöd och service för vissa funktionshindrade. 	Samhällsbyggnad, ToS
	Stödjs av KS resultatmål 9, 12	

8. Säkerställ bostäder för grupper vars bostadsbehov inte kan tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

För att motverka hemlöshet behöver andelen förstahandskontrakt öka för de hushåll som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. För att tillskapa fler hyresrätter tecknar kommunen markanvisnings och marköverlåtelseavtal med förvaltande hyresrättsbolag. Enligt social översiktsplan behöver kommunen säkerställa följande:

*punkterna är inte uppsatta i prioriteringsordning.



Insats	Aktiviteter	Ansvar
Säkerställ bostäder för grupper vars bostadsbehov inte kan tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden	<ul style="list-style-type: none">• Säkerställ ett nära samarbete med allmännyttan.• Fortsätta arbeta med införandet av bostad först i kombination med att en plan för hemlöshet tas fram.• Kommunen tecknar markanvisnings- och marköverlåtelseavtal med förvaltande hyresrättsbolag.• Eftersträva att säkerställa andel hyresrätter i exploateringsavtal.	Samhällsbyggnad, ToS
	Stöds av KS resultatmål 9, 12, 14	

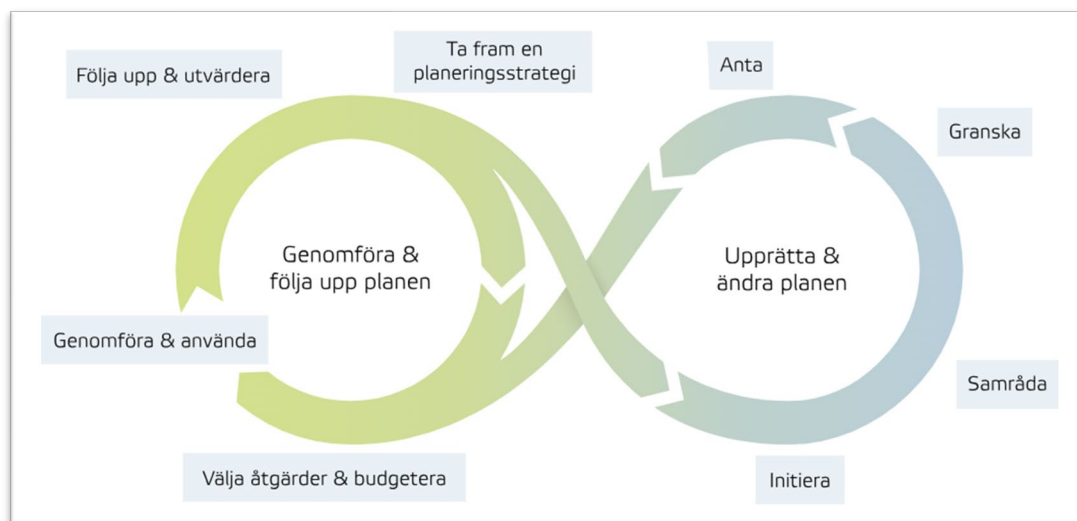
Del 2: Underlag och Förutsättningar

1. Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen

Förutsättningarna på bostadsmarknaden styr byggandet av nya bostäder och de verktyg som kommunen har kan inte tillförlitligt styra nybyggnationen. Det finns olika stort utrymme för hushållen att kunna efterfråga de bostäder som byggs. För att säkerställa ändamålsenliga och tillgängliga bostäder som kan efterfrågas av flertalet hushåll har kommunen följande verktyg: det kommunala planmonopolet, samhällsbyggnadsprocessen, strategisk markpolitik samt allmännyttiga bostadsföretag och stiftelser. Statistiken i detta avsnitt är från perioden 2020-2024 beroende på varifrån den är hämtad. Intern statistik är i regel från 2024.

Kommunalt planmonopol

Enligt Plan och Bygglagens 1 kap. 2 § är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Planmonopolet ger kommunen möjlighet att besluta när, var och hur mark- och vattenområden planläggs. Boverkets rekommenderade arbetsprocess för översiktsplaneringen innebär att löpande följa upp och utvärdera översiktsplanens effekter och aktivt hålla Översiktsplanen aktuell.



Figur 2. Boverkets process för översiktsplan. Källa Boverket.

Handlingsplanen för bostadsförsörjningen, översiktsplanen, planeringsordningen och den kommunala projektportföljen hänger ihop och styr bostadsbyggandet i kommunen.

Samhällsbyggnadsprocessen

Kommunen styr över processen från de tidiga skedena som översiktsplan, till bygglov. Därefter tar byggaktören vid för att sedan lämna över till bostadsföretag eller annan förvaltare när byggnationen är klar. Samhällsplanering är hur den byggda miljön planeras, där olika samhällsintressen vägs mot varandra. Det svenska planeringssystemet enligt plan- och bygglagen (PBL) utgörs bland annat av översiktsplan och detaljplan.

Av den övergripande projekttidplanen, som beslutas årligen, framgår kommunens projekt. Projekttidplanen utgörs dels av pågående eller nya utbyggnadsprojekt som planeras att startas upp såsom till exempel detaljplaner och program, dels av sådant som inte är kopplat till nya bostäder men som ska genomföras inom den fysiska planeringen, till exempel VA-utbyggnad, gång- och cykelväg, kajrenovering, laddinfrastruktur pendelparkeringar etc. Detaljplanernas planeringsordning föregås av en lämplighetsbedömning enligt plan- och bygglagen (PBL). Det innebär att projekten bedöms lämpliga att pröva i detaljplaneprocessen med bland annat samråd, granskning och antagande.



Strategisk markpolitik

När kommunen är markägare finns möjligheter att påverka innehållet i planerna, utöver kommunens planmonopol. Rådighet över mark, som är strategiskt lämplig för bostadsbyggnation, ger kommunen möjlighet att initiera bostadsprojekt samt genom marköverlåtelseavtal och försäljningsprocesser verka för en viss upplåtelseform och tidpunkt för genomförande. Vid detaljplaneläggning där mark inte ägs av kommunen tecknas exploateringsavtal mellan exploatör och kommun.

Information och riktlinjer rörande markanvisnings-, exploateringsavtal m.m. finns i kommunens styrdokument *Riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning*. I kommunens *Policy för fastigheter och exploatering* ges vägledning avseende hur mark, fastigheter och exploatering ska utvecklas långsiktigt.

Allmännyttiga bostadsföretag

Bokab

Bokab är ett helägt bolag av Kungälv kommun och har i uppdrag att inom kommunen bedriva markexploatering för näringsliv och industri samt för villatomter och därtill hörande markförvaltning. Bokab administrerar den kommunala tomtkön och förmedlar alla tomter för Bokabs och Kungälv kommuns räkning. Vid årsskiftet 2022/2023 fanns cirka 1170 personer i tomtkön.

Stiftelsen Kungälvbostäder

Kungälvbostäder är en stiftelse med 2812 lägenheter, till stor del i centralorten. Efterfrågan på lägenheter och radhus är hög, med önskemål om större bostäder centralt och mindre för unga. Desto större lägenhet ju längre kötid. Inga inkomstkrav tillämpas. Förtur tillämpas för mindre bostäder för åldern 18-25 år därtill finns även kategoriboende för ålder 65+ samt 70+. Byte av bostad inom beståndet kan ske om man har skäl enligt hyreslagen. Skalfördelar kan iakttas vid nybyggnation då det är dyrare med små lägenheter än större eftersom det är kostsamt med badrum och kök.

Förbo

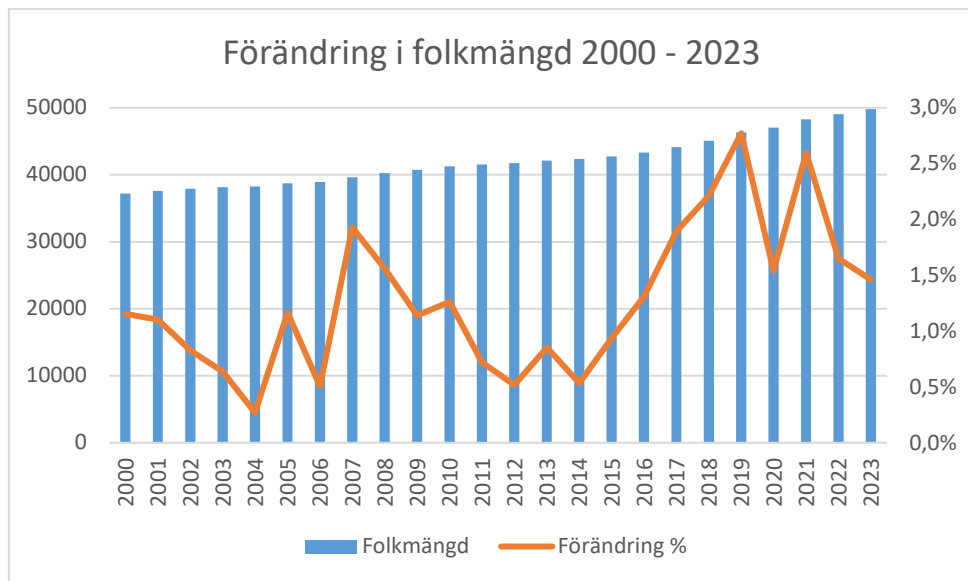
Förbo ägs gemensamt av fyra kommuner och har totalt 918 lägenheter i Kungälv, utspritt i flera orter. Det är störst efterfrågan på 2–3 rum och kök samt parhus. De allra största lägenheterna på 6 rum och kök har lägst antal sökanden. Kötiden är som längst i Ytterby. Förtur tillämpas upp till åldern 25 år samt för den äldre målgruppen 70 år och äldre. Inkomstkrav tillämpas inte och försörjningsstöd accepteras. Eftersom en detaljplan med många lägenheter tar lika lång tid och kräver lika mycket resurser som få lägenheter iakttas detta i syfte att uppnå skalfördelar utifrån ett planeringsperspektiv.

1. Nuläge

I detta kapitel redovisas befolkningsutvecklingen i kommunen både historiskt och i en framtida prognos. Det är kommunens befolkningsprognos och bostadsbyggnadsprognos som ligger till grund för diagrammen.

Befolkning

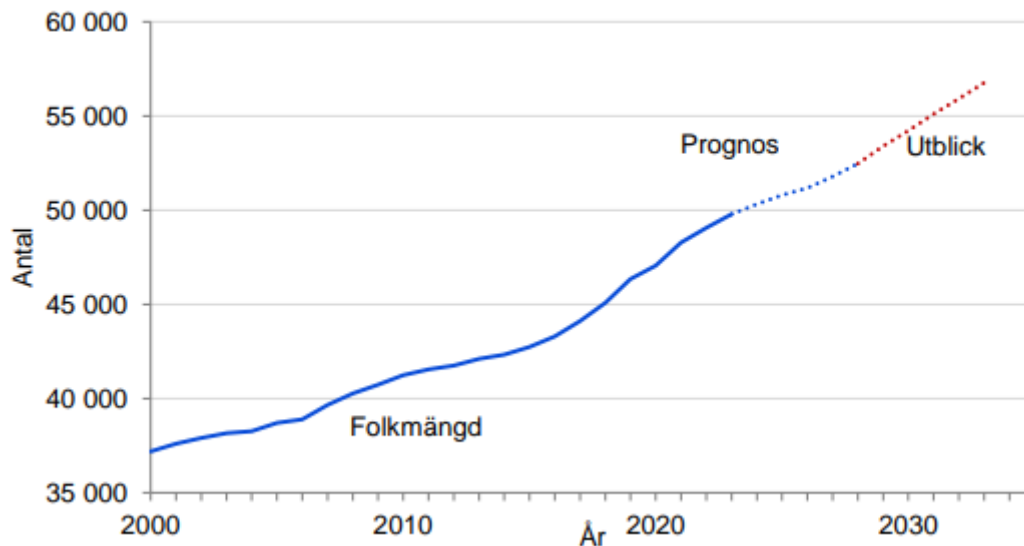
Befolkningen har under lång tid ökat i kommunen, de senaste åren med höga tillväxttal. Kungälv har sedan många år haft en stadig folkökning. Varje år sedan början av 1950-talet har befolkningen inom dagens kommungräns ökat. Under de senaste åren tillhör kommunen en av de kommuner i landet som ökat mest procentuellt per capita (se figur 5). Det är sedermera den enda kommunen i regionen som haft en ökning på över 2%, vilket skapar mycket hårt tryck på service, infrastruktur och planering.



Figur 3. Diagrammet visar befolkningsutvecklingen år 2000–2023 vilket är den senaste mätningen av detta slag. Blå staplar visar folkmängd, orange linje visar tillväxttakt i procent jämfört med föregående år. Statistik från SCB.

Folkmängd

Av *Befolkningsprognos 2024–2028 med utblick mot 2033* (Kungälv Kommun, 2024), framgår att under den senaste tioårsperioden har inflyttningen till Kungälv ökat kraftigt. Kommunen passerade 50 000 invånare under 2024. Vid 2027 förväntas folkmängden vara ca 53 100 personer. Ett viktigt antagande för befolkningsprognosen är bland annat det antagande som Kungälv kommun gör över antal färdigställda bostäder under prognosperioden. Om antagandena gällande antalet färdigställda bostäder ändras har det direkt påverkan på befolkningsprognosen och folkmängden.



Figur 4. Diagrammet visar folkmängd och ett scenario (blå prickad linje) baserat på 300 bostäder per år och folkmängd i Kungälv kommun, observerat åren 2000–2022 och prognos 2024–2028 med utblick 2033 (röd). Diagrammet är hämtat från *Befolkningsprognos 2024–2028 med utblick mot 2033* (Kungälv kommun)

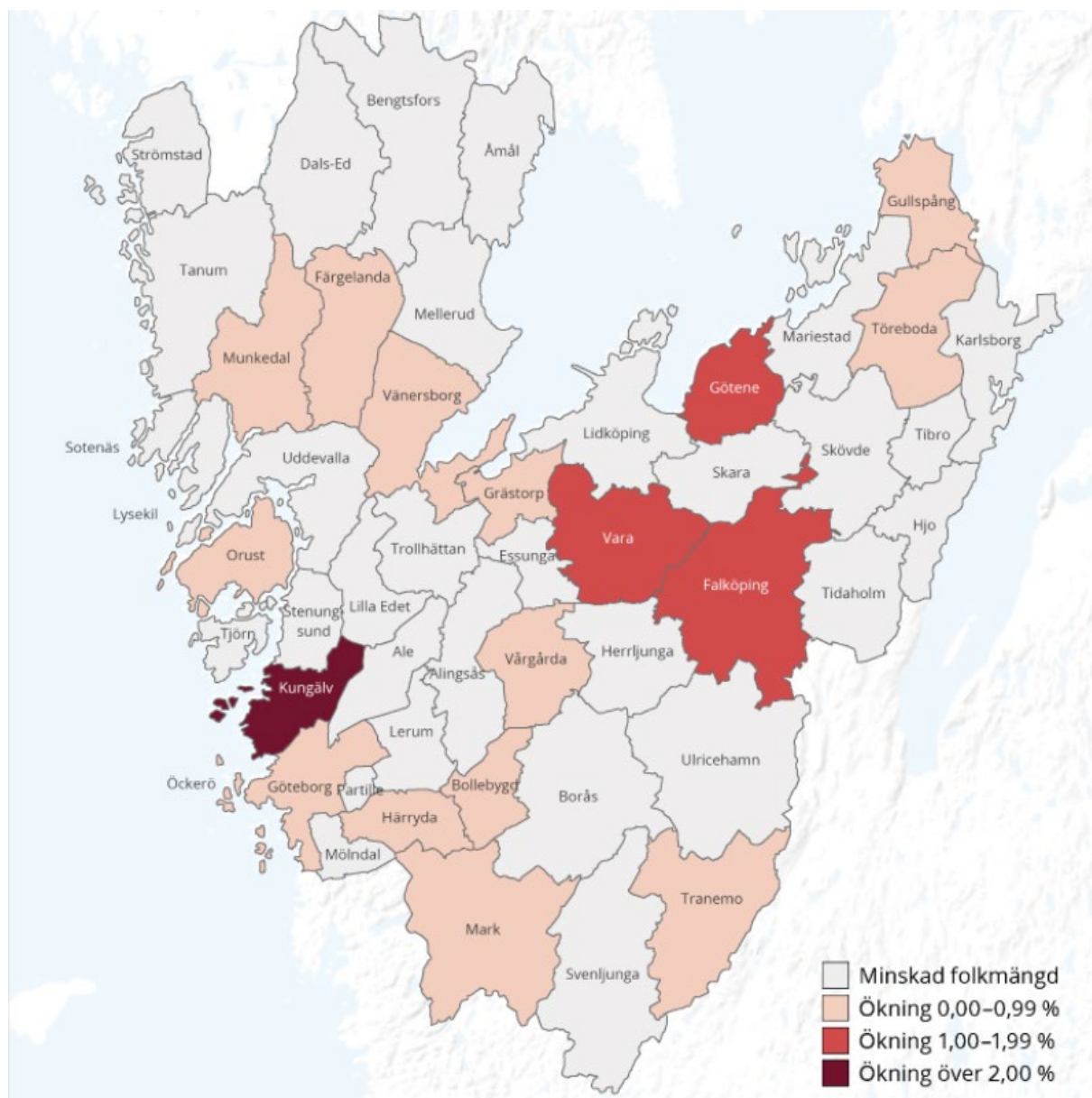
Föregående diagram visar folkmängden baserat på 300 bostäder per år, fördelning mellan hustyper baserat på byggplanerna. Slutsatsen är en något snabbare folkökning de första åren, men därefter betydligt lägre än i huvudscenariot. Antal invånare i kommunen skiljer sig åt om man jämför kommunens egen prognos med Statistiska centralbyråns (SCB) framskrivning som bygger på vad som observerats under de senaste nio åren och ett antagande om att samma eller likvärdig utveckling

fortsätter. I beräkningarna tas ingen hänsyn till planerat bostadsbyggande, företagsetableringar eller andra framtida mål och förutsättningar i kommunerna.

	2022	2030	2040	2050	2070
1482 Kungälv	48 852,6999	52 667,2671	56 367,6561	59 844,7170	65 338,9871

Figur 4.2. Antal invånare i Kungälv kommun. Källa; SCB (2024).⁸

Sammantaget antas antalet invånare i kommunen öka. Både i befolkningsprognosen och i den framskrivning som SCB gör. Men det tar längre tid att uppnå 55 000 invånare enligt SCB:s prognos än vad det gör enligt kommunens beräkningar. I kartbilden nedan, från Länsstyrelsens *Regional bostadsmarknadsanalys 2024*, är Kungälv kommun avvikande från snittet även i växande kommuner vilket också har satt en stor press på kommunens investeringar i form av bostäder, infrastruktur och service.

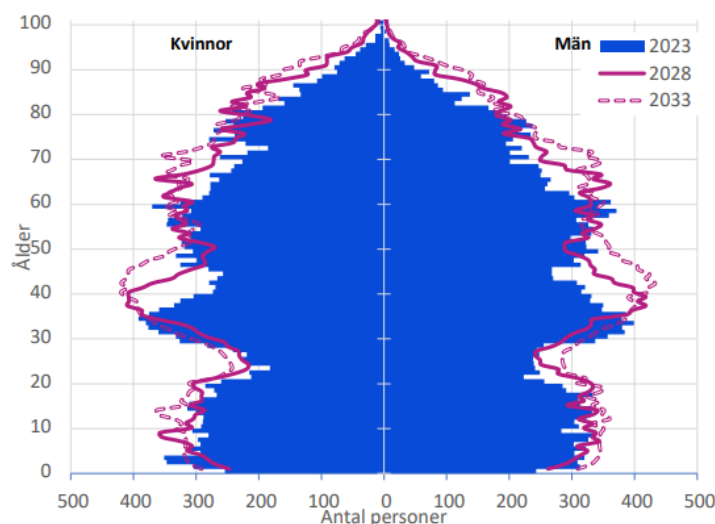


⁸ SCB, https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0401_BE0401A/BefProgRegFakN/

Figur 5. Karta som visar folkmängdsförändringen per kommun under 2023, i förhållande till den totala folkmängden. (Länsstyrelsen, 2024) ⁹

Åldersstruktur

Under utblicksåren 2028–2032 förväntas samtliga åldersgrupper öka. Mest ökar antalet personer i åldersgrupperna 40–64 år och 65–79 år som båda förväntas bli drygt 1 000 personer fler under femårsperioden. Den relativt största ökningen förväntas för 65–79-åringarna vilka förväntas bli 15% fler eller knappt 1 100 personer. Den äldsta åldersgruppen, 80 år eller äldre, förväntas öka stadigt fram till år 2032 och bli drygt 800 personer fler än vid halvårsskiftet år 2023. Av alla åldersgrupper är det den äldsta åldersgruppen som förväntas ha den största relativa ökningen. Dessa grupper tillsammans kan innebära ett större behov avseende äldreomsorg, både gällande behoven i bostäder men även service. Gruppen förväntas öka både under prognosåren och utblicksåren, men ökningen är större de första åren. Den relativt stora gruppen personer födda åren runt 1990 är numera i 30-årsåldern då många bildar familj. I samband med det flyttar många från storstäder till förortskommuner som exempelvis Kungälv, för att hitta en bostad för den växande familjen. Den höga nettoinflyttningen som förväntas är främst koncentrerad till personer i åldrar då många ingår i barnfamiljer. Dessutom visar diagrammet på en högre andel äldre befolkning än vad tidigare beräknats. Implikationerna av detta är att högst tryck på service kommer finnas i de äldre åldersskikten, men även för barn i form av skola och förskola.



Figur 6. Folkmängd efter ålder och kön i Kungälv kommun 2023 respektive 2028 och 2033. Diagrammet är hämtat från Befolkningsprognos 2024–2028 med utblick mot 2033 (Kungälv kommun)

I prognosen och framskrivningen används samma risker för varje prognosår vilket medför att åldersstrukturen i kommunen blir utjämnad på lång sikt, men i denna prognos blir den utjämnningen inte särskilt påtaglig då de flesta som förväntas bo i Kungälv om tio år redan bor i kommunen idag. Kungälv har och förväntas även i framtiden ha en nettoinflyttning av personer i familjebildande åldrar samt deras medföljande barn. Det är endast personer i åldersgruppen 19–24 år som förväntas ha en nettoutflyttning från kommunen. Denna nettoutflyttning syns tydligt i figuren ovan.

Flyttmönster

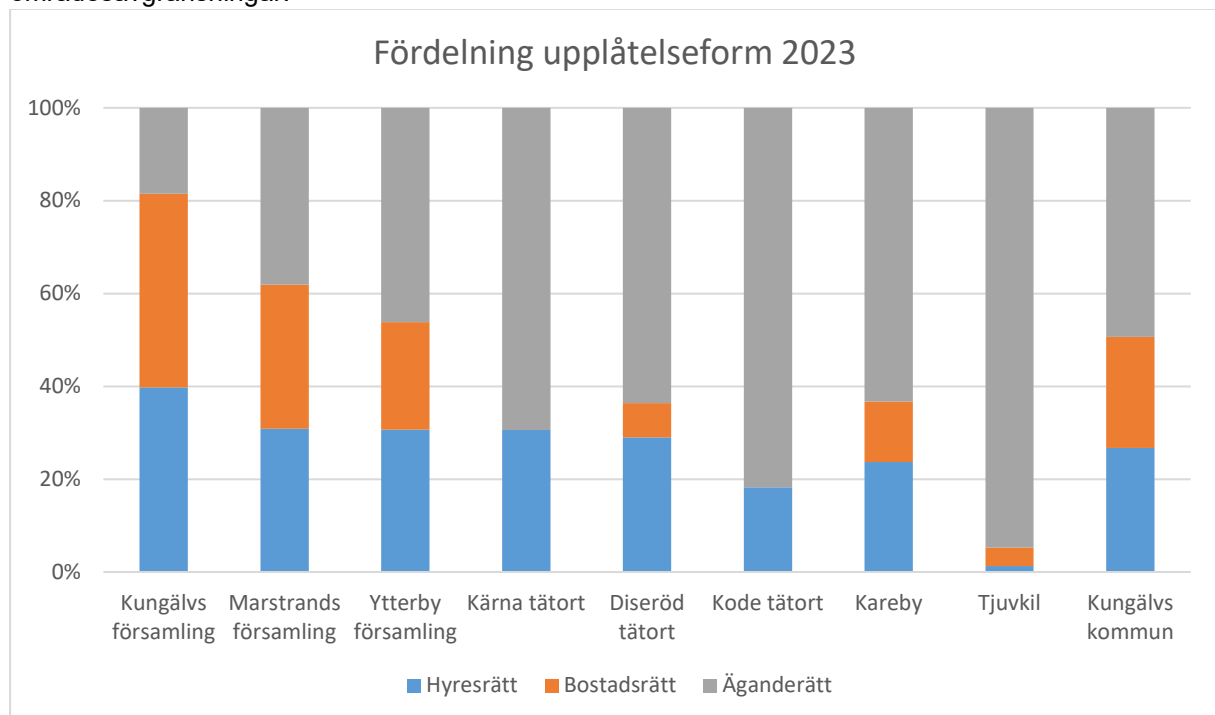
Det finns en stor efterfrågan på bostäder i kommunen med sitt attraktiva läge nära Göteborgs arbetsmarknad. Det är också rimligt att anta att ett ökat bostadsbyggande leder till en ökad inflyttning. Många av de nybyggda bostäderna kommer att befolkas av personer som redan bor i Kungälv, men tack vare flyttkedjor friställs bostäder som inflyttare till Kungälv kan bosätta sig i. Den nyproduktion

⁹ Länsstyrelsen (2024) Bostadsförsörjning i Västra Götalands län. [Bostadsförsörjning i Västra Götalands län \(lansstyrelsen.se\)](https://www.lansstyrelsen.se/vastergotland/bostadsforsorjning-i-vestra-gotalands-lan)

som planeras är främst koncentrerad till kommundel Kungälv - Ytterby och det är även där den största nettoinflyttningen förväntas. Åldersstruktur, barnafödande och flyttningar ser olika ut i olika typer av nybyggda bostäder. Inflyttningens ålderssammansättning ser olika ut beroende på om det är hyresrätter, bostadsrätter eller småhus som färdigställs. Därför har olika inflyttningsfördelningar använts beroende på hustyp och upplåtelseform. Det innebär att osäkerheter i bostadsbyggnadsplaner ökar osäkerheten i prognosen. Exempel på osäkerheter är typ av nybyggd bostad och när bostäderna förväntas vara inflyttningssklara vilket påverkar den förväntade utvecklingen för hela kommunen samt var i kommunen byggandet förväntas ske vilket påverkar den förväntade utvecklingen i kommunens olika delområden.

Bostadsbestånd

I följande tabell visas fördelningen av upplåtelseformer i de av översiktsplanen (2010) utpekade serviceorterna, samt Tjuvkil och för kommunen som helhet. Serviceorten Kungälv-Ytterby-Kareby är i tabellen uppdelad i tre separata delar. Statistiken bygger på siffror från Statistiska centralbyrån (SCB), vilka är fördelade på så kallade nyckelkodsområden (NYKO). Avgränsningarna för NYKO stämmer inte helt överens med avgränsningarna för serviceorterna, utan kan utgå från församlingar. De nyckelkodsområden som använts bedöms ändå ge god bild över ungefärlig fördelning i respektive ort. NYKO delas ofta in i områden med 2 (huvudområden), 4 (större delområden) eller 6 (mindre delområden) siffror i syfte att tydligare kunna uppfatta spatiala skillnader och för att kunna uppfatta områdesavgränsningar.



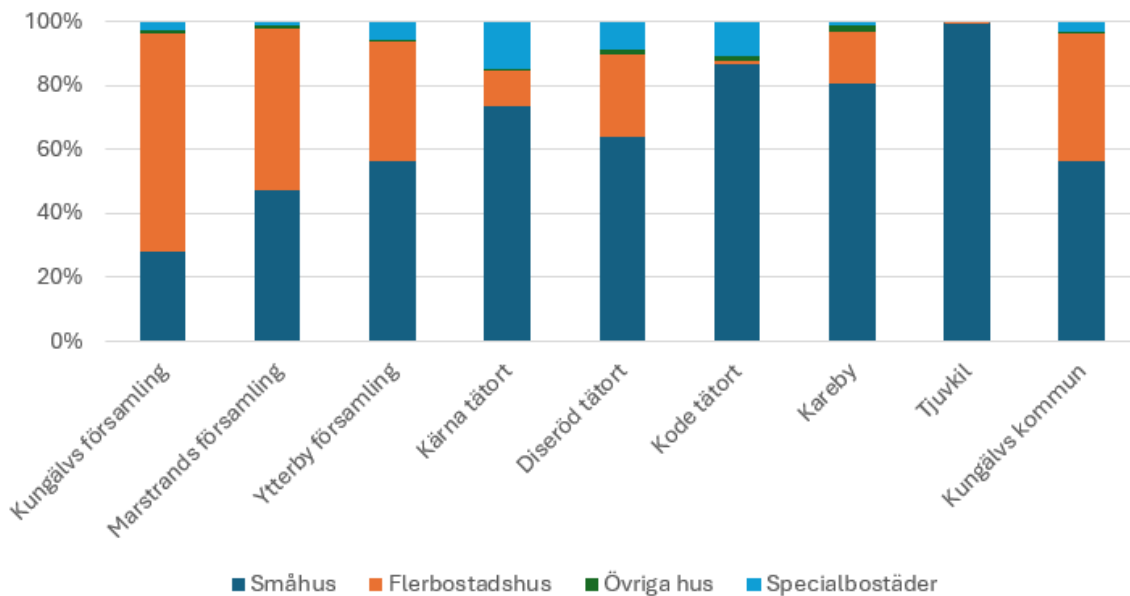
Figur 7. Fördelning av upplåtelseform i olika delar av Kungälv kommun. Uppgifterna kommer från SCB och bygger på hur uppdelningen ser ut i olika nyckelkodsområden (NYKO). För Kareby har NYKO-områdena 0901 och 0903 slagits ihop. För Tjuvkil har NYKO-områdena 060205, 060206, 060210 och 060211 slagits ihop. Dessa kan studeras utifrån kommunens kartsystem [här](#).

Hustyper

I tabellen nedan visas fördelningen av hustyper i de av översiktsplanen utpekade serviceorterna, samt Tjuvkil och för kommunen som helhet.



Fördelning av hustyper 2023



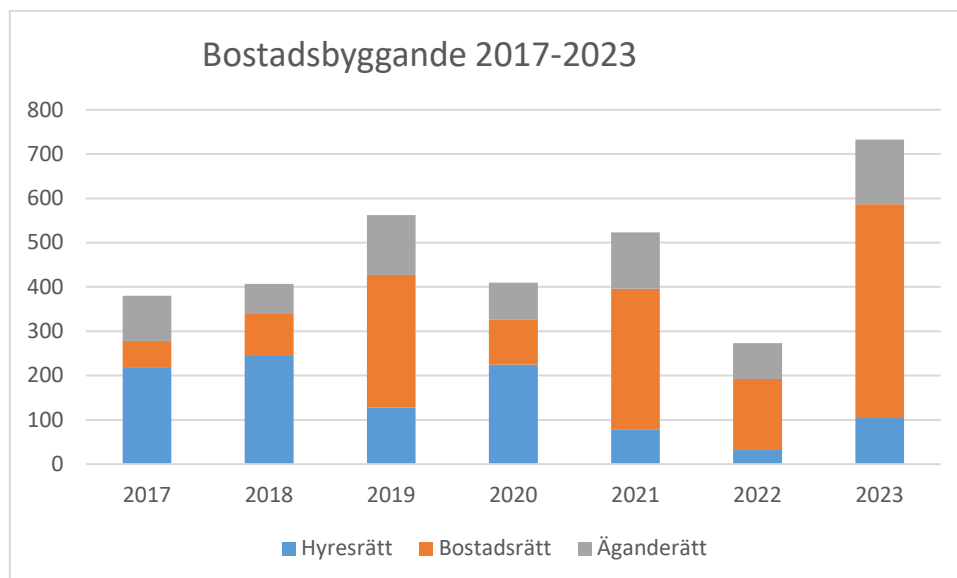
Figur 8. Fördelning av hustyper i olika delar av Kungälv kommun. Uppgifterna kommer från SCB (2023) och bygger på hur uppdelningen ser ut i olika nyckelkodsområden (NYKO). För Kareby har NYKO-områdena 0901 och 0903 slagits ihop. För Tjuvkil har NYKO-områdena 060205, 060206, 060210 och 060211 slagits ihop.¹⁰

Sammantaget finns underskott gällande hyresrätter i Kode, Diseröd och Tjuvkil. Antalet hyresrätter har minskat något i kommunen sedan 2020 medan antal bostadsrätter ökat, antalet äganderätter har i stort varit konstant. Men en inbromsning för alla upplåtelseformer kan iaktas från år 2022. Småhus med äganderätt dominerar i Ytterby, Kärna, Diseröd, Kode, Kareby och Tjuvkil. Flerbostadshus dominerar i Kungälv och Marstrand, men i kommunen som helhet är det övervägande småhus.

Upplåtelseformer

Tabellen nedan visar fördelningen av upplåtelseformer i färdigställda bostäder, åren 2017–2023. Siffrorna visar fördelning för kommunen som helhet under det angivna året. Målvärdet har sedan 2020 legat på 300 bostäder per år, och har oftast uppfyllts eller överstigits med ett markant undantag 2022. Målsättningen om 300 bostäder per år har funnits sedan 2020, och gäller även under verksamhetsplanen 2025.

¹⁰ NYKO-områdena utgår från 01 Kungälv församling, 03 Marstrand församling, 04 Harestad församling, 05 Torsby församling, 06 Lycke församling, 07 Ytterby församling, 08 Romelanda församling, 09 Kareby församling, 10 Håлта församling, 11 Solberga församling. Nykoområdena 0501, kärna tätort, 0801 Diseröd, 1101 Kode tätort. Därtill har NYKO-områdena 0901 Rishammar glesbebyggelse, 0903 Ullstorp, 060205 Tjuvkilshuvud, 060206 Tjuvkil norra, 060210 Tjuvkils ängar, 060211 Kroken Tjuvkil. Nykoområdena heter således olika beroende på om kodområdena har 2, 4 eller 6 siffror. Dessa används för att kunna uppfatta



Figur 9. Antal färdigställda bostäder, uppdelade på upplåtelseform. Statistiken kommer från SCB.

Statistiken från 2017–2021 är hämtad från SCB. Statistiken från år 2022 är kommunens siffror. Uppgifterna för 2017–2021 skiljer sig mellan kommunens siffror och SCB:s siffror.

2. Bostadsbehov

Detta avsnitt analyserar de ej tillgodosedda bostadsbehoven på den lokala bostadsmarknaden. Analysen omfattar alla bostadsbehov som är relevanta för kommunen, utan begränsningar till särskilda gruppers behov. Målen och åtgärderna för bostadsförsörjningen baseras på denna analys. Boverkets modell för beräkning av behovsbaserad bostadsbrist, vilket mäts genom antalet hushåll utan rimlig bostad, används som indikator. Boverket bedömer trångboddhet i kombination med ansträngd boendeekonomi som avgörande faktorer.

På länsnivå är det lite mer än 2% som har ansträngd boendeekonomi. Lagändringen från den 1 mars 2025 kräver att detta beaktas och att kommunen har en tydligare plan för hur detta kan hanteras. Utmaningar identifierade i Social översiktsplan inkluderar ojämlikhet i Sverige gällande ekonomi, hälsa och boende. Särskilt utsatta grupper är utlandsfödda, ensamstående föräldrar, äldre ensamstående, personer med funktionsnedsättning, långtidssjukskrivna och arbetslösa. Boverket bedömer trångboddhet i kombination med ansträngd boendeekonomi vara centrala faktorer. Även hushåll med trygga inkomster kan stöta på hinder som höga kreditvillkor, kötider eller betalningsanmärkning.

Verksamhetsplan för sektorn Trygghet och stöd för fram behovet av fler relevanta mötesplatser särskilt för unga, med bred samhällsmedverkan. Utvecklingen inom fritidspolitiken ska inriktas mot unga, äldre och medborgare med funktionsnedsättning, främja folkhälsa, idrott och social gemenskap samt motverka utanförskap och ensamhet. Arbetet för att motverka gängkulturer måste intensifieras och riktas mot yngre äldre samt integreras med familj- och bostadspolitiken.

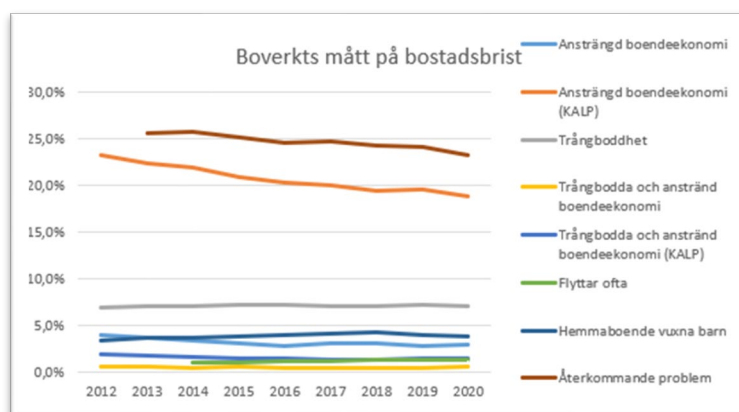
Behovsbaserad bostadsbrist

Den strukturella hemlösheten ökar i samhället och en förklaring är att villkoren på bostadsmarknaden har blivit sämre. Det innebär att hushåll utan missbruksproblematik eller sjukdom ändå har en svag ställning på bostadsmarknaden till följd av att de inte uppfyller de krav (inga betalningsanmärkningar, kötid till exempel) som hyresvärdar eller kreditgivare ställer för att komma in på den lokala bostadsmarknaden. Detta kan innebära ansträngd boendeekonomi, trångboddhet, flyttar ofta, hemmaboende vuxna barn, återkommande problem eller tillfälliga boenden. Att det är bostadsbrist innebär i det förlängda ledet trångboddhet. Även unga vuxna och äldre har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Äldre blir därmed också kvar längre tid i en bostad som inte är ändamålsenlig.

Detta i kombination med att attraktiva boendelösningar saknas för äldre minskar flyttbenägenheten och rörligheten på bostadsmarknaden uteblir. Detta är förstås en komplex problematik som har ett antal olika drivkrafter och konsekvenser, bland annat privatekonomiska.

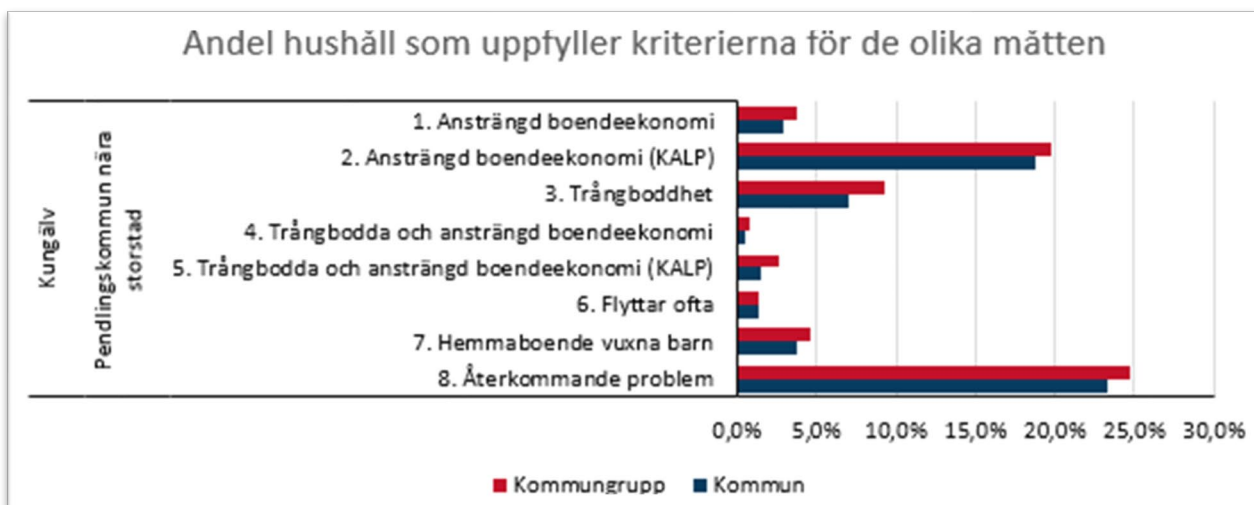
I Boverkets underlag som tagits fram som stöd till kommunerna finns olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Kvantitativa mått visar hur många hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller de olika kriterierna. Måtten kan sägas visa på vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på marknaden. Detta underlag finns tillgängligt på Boverket.

För Kungälvs del är förhållandena enligt följande. De två mått med högst andelar är för Kungälvs kommun hushåll med återkommande problem respektive hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP). För att ett hushåll ska klassas som att det har återkommande problem, ska hushållet uppfylla kriterierna två år i rad. Ansträngd boendeekonomi (KALP) är en kalkyl som bygger på den kalkyl banker använder för att bedöma återbetalningsförmåga på bolån. Kriteriet för att ha ansträngd boendeekonomi är att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och ett genomsnitt av bankernas KALP-kalkyler. Mellan 2012 och 2020 sjönk andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP) och hushåll med återkommande problem. Graferna i följande bild visar en jämförelse mellan Kungälvs kommun och kommungruppen "pendlingskommun nära storstad". Kungälvs kommun ligger något lägre i alla mått jämfört med snittet i kommungruppen.



Figur 10. Andel av befolkningen som uppfyller kriterierna i de mått på bostadsbrist som Boverket undersökt, åren 2012 – 2020.

Mått	Kriterier
1. Ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen
2. Ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl baserade på ett genomsnitt av bankernas kalkyler.
3. Trångboddhet	Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodda. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.
4. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 1. Ansträngd boendeekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.
5. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 2. Ansträngd boendeekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.
6. Flyttar ofta	Hushåll där någon av individerna har flyttat minst en gång årligen de senaste tre åren.
7. Hemmaboende vuxna barn	Hushållet har hemmaboende barn som är äldre än 24 år.
8. Återkommande problem	Hushållet uppfyller minst ett av måtten 1, 3, 6 och 7 två år i rad.



Figur 11. Jämförelse mellan Kungälvs kommun (blå staplar) och kommuner i kommungrupp "pendlingskommun nära storstad" (röda staplar), år 2020. Staplarna ska utläsas utifrån dess mått beskrivet ovanför diagrammet. Dessa skiljer sig åt utifrån baskonsumtion.

Utöver ovanstående tabeller går ur Boverkets underlag också att utläsa att ensamstående utan barn utgör den största gruppen som har återkommande problem, respektive ansträngd boendekonomi (KALP). I åldersgruppen 80+ uppfyller 4% kriterierna för ansträngd boendekonomi (KALP), 4,7% uppfyller kriteriet för återkommande problem. Enligt Boverkets hemsida där den senaste statistiken är från 2023.¹¹

Av de hushåll som har återkommande problem är bostadsformen ungefär jämnt fördelad mellan de olika upplåtelseformerna. Av de med ansträngd boendekonomi, båda mått, bor störst antal i hyresrätt, flerbostadshus, följt av äganderätt, småhus. Det mått som utmärker sig för äganderätt, småhus, är antal hushåll med hemmaboende vuxna barn (25 år eller äldre). Detta bygger på att denna grupp är svår att identifiera och sällan hamnar som fall hos kommunen. Värt att notera är att detta underlag bygger på antal och inte andelar. Småhus med äganderätt utgör cirka hälften av kommunens bostadsbestånd, medan flerbostadshus med hyresrätt utgör cirka en femtedel. Det går därför att göra bedömningen att en större andel av boende i hyresrätt, flerbostadshus har återkommande problem och ansträngd boendekonomi, jämfört med boende i äganderätt, småhus.

Grupper med lagstöd

I Lokalförsörjningsplanen ingår en beskrivning av hur stort behovet är för särskilda grupper med lagstöd, både i närtid som på längre sikt. Det finns ett behov av att tydliggöra behovsbedömningen mellan bostadsplanerna och lokalförsörjningsplanen.

Äldre

Enligt *socialtjänstlag (2001:453)* ska kommunen inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd. Behovet styrs inte av ålder, utan av omvårdnadsbehov, men en stark koppling mellan ålder och omvårdnadsbehov finns. I Kungälv kommer åldersgruppen äldre än 80 år öka, som tidigare nämnts. Det råder underskott på bostadsformen särskilt boende för äldre i kommunen och efterfrågan bedöms öka i framtiden till följd av att antalet personer i de äldre åldersgrupperna ökar.

Framtida behov av lägenheter i bostadsformen särskilt boende för äldre påverkas genom bostadsåtgärder som kan öka möjligheterna till kvarboende i det egna hemmet. Boendeformer på den

¹¹ [Bedömning av bostadsbrist - Boverket](#) Uppdaterad 25/4 2025



öppna marknaden såsom trygghetsboende/seniorboende som riktar sig till äldre personer kan vara en faktor där effekterna behöver studeras närmare under kommande år. Genom att välja bostäder med närhet till bra kommunikation och hög tillgänglighet kan en persons behov av en plats på ett särskilt boende förskjutas i tid. Även övriga bostäder inom kommunen som har centralt läge med tillgång till kommunikationer och service, samt tillgänglighet med hiss mm, bidrar till att kvarboendet i det egna boendet underlättas.

Planerad byggnation är tillbyggnad av vård- och omsorgsboende, 22 nya platser, Solhaga, Kode samt nytt vård- och omsorgsboende 90 platser i Ångegärde, centrala Kungälv.

Funktionsnedsättning

Kommunen ska enligt *lag (1993:387) om stöd och service för vissa funktionshindrade* (LSS) erbjuda bostäder med särskild service för människor med fysiska och psykiska funktionsnedsättningar. Det bedöms råda ett underskott på gruppboende och serviceboende.

Nya gruppboende planeras i Ytterby och Kungälv. Sammanlagt ca 12 stycken i Ytterby och Kungälv. Cirka 20–30 nya serviceboende planeras i Kungälv-Ytterby-området. Dessa boende bedöms ta hand om det i dagsläget prognostiserade behovet. De planerade boendena är beroende av detaljplaner och planerad byggnation.

Nyanlända

Enligt *bosättningslagen lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning*, är en kommun skyldig att ta emot nyanlända för boende efter anvisning, oavsett hur bostadssituationen ser ut i kommunen.

För att säkerställa att det finns boende till nyanlända samarbetar kommunen med både privata och kommunala bostadsbolag och fastighetsägare. Kommunen har även egna boende som hyrs ut till nyanlända. Nyanlända bor inledningsvis i genomgångsboende, vilka de efter en tid ska lämna för att hitta boende i det ordinarie beståndet. Brist på billiga hyresrätter gör det dock svårt för många att hitta boende, då dessa är starkt efterfrågade av flera grupper som till exempel äldre och personer med funktionsvariation.

Det finns behov avseende permanenta boende med möjlighet till eget förstahandskontrakt för att ha möjlighet att minska tillfälliga boende. Kommunen behöver fortsätta arbetet tillsammans med exploatörer och fastighetsägare för att lösa behovet av fler hyresrätter i kommunen. I Lokalförsörjningsplanen ingår en beskrivning av hur stort behovet är både i nutid som på längre sikt. Behoven i utblicksperioden är svåra att prognostisera då dessa är beroende av faktorer som konjunktur, flyktingsituationen, integrering av nyanlända, utvecklingen i bostadsbyggandet med mera. Det långsiktiga behovet är inte tillgodosett.

Massflyktsdirektivet

Enligt massflyktsdirektivet måste kommunerna ta emot anvisade flyktingar från Ukraina. Enligt *lag (1994:137)* är kommunen skyldig att ordna boende åt denna grupp. Det är på grund av världsläget svårt att förutse hur många flyktingar det kan innebära över tid. Skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet år 2024 uppgår till 39 stycken anvisningar. Hänsyn behöver tas till barnkonventionen utifrån integrationsaspekten och i syfte att undvika upprepade flyttar. Boende behövs nära service och kollektivtrafik.

Grupper utan lagstöd

Seniorer

För äldre som inte är i behov av särskilt boende finns trygghetsboende och seniorboende. Denna typ av boende riktar sig till äldre och är tillgänglighetsanpassade, har gemensamhetslokaler för de boende och kan även ha personal på plats. I Kungälv finns två trygghetsboenden, ett vid Kvarnkullen (Kungälvboende) och ett i Komarken (Förbo). Ett privat seniorboende 55+ tas fram i Ytterby med ca 50 seniorboende. Att skapa fler boende som särskilt riktar sig mot äldre, kan vara ett sätt att få i gång flyttkedjor och frigöra boende i det äldre bostadsbeståndet. Antalet personer i åldersspannet



60–70 år kommer enligt befolkningsprognosen att öka kraftigt fram till år 2030. Ett framtida scenario nationellt är att fler bor kvar i den egna bostaden och mer av hälso- och sjukvården kommer att ske där, detta kommer att ställa ökade krav på den egna bostaden. Flyttbenägenheten är låg bland seniorer, många planerar inte i tid för sitt boende utan bostaden kan bli ett hinder för det goda livet. Det är viktigt att skapa attraktiva boendemiljöer för seniorer samt stimulera äldre att flytta till dessa tidigare än vad som sker idag.

Unga

Både Kungälvsbostäder och Förbo tillämpar förtur för unga i åldern 18–25 år. Unga har ofta svårt att komma in på bostadsmarknaden på grund av låga inkomster och korta tider i bostadsköer. Antalet unga i kommunen kommer att öka fram till år 2030, varför riktade insatser är önskvärt.

Hemlöshet

Socialstyrelsen har definierat olika typer av hemlöshet varav de flesta utgår från en ofrivillig och utsatt hemlöshet med behov av socialtjänst. Dock omfattas inte hemmanboende unga vuxna och liknande grupper enligt dessa. (Socialstyrelsen, 2024) Socialstyrelsen har lämnat förslag till kommunerna i rapporten *Förebygga och motverka hemlöshet* (2021) om socialtjänstens fortsatta arbete med att förebygga och motverka hemlöshet, förslagen berör följande områden:

- öka det uppsökande arbetet riktat mot personer som befinner sig eller riskerar att hamna i hemlöshet
- stimulera utvecklingen av det lokala avhysningsförebyggande arbetet
- motverka hemlöshet bland äldre (från 65 år)
- stödja kommunernas införande av Bostad först, i syfte att öka antalet delaktiga i metoden och öka följsamheten
- personer, med eller utan barn, som befunnit sig på skyddat boende på grund av våldsutsatthet ska kunna övergå till ett stadigvarande boende
- stödja kommunerna i lokala hemlöshetskartläggningar enligt en enhetlig metod
- stärka samverkan mellan kommunens socialtjänst och kommunens samhällsplanering inom ramen för socialnämndens skyldighet enligt 3 kap 1–2 § SoL.

Hemlösheten är som störst i Sveriges tre storstäder. Detta höjer även det regionala snittet för hemlöshet. För att motverka hemlöshet arbetar kommunen med vräkningsförebyggande åtgärder, hyresgarantier och uthyrning av andrahandslägenheter. Avtal finns med bland annat Kungälvsbostäder 2,5 % och Förbo 4 %. Kommunen samarbetar även med hyresvärdar, både kommunala och privata, för att få tillgång till ett antal bostäder varje år som kan tilldelas hushåll som inte blivit godkända som hyresgäster på den lokala bostadsmarknaden. Kommunen undersöker möjligheterna till att börja arbeta med *Bostad först*. Grundtanken i metoden är att bostad är en mänsklig rättighet som inte ska villkoras med krav på förändring. Boendeformen utgår i stället från hyreslagen och att individen ska få det stöd den behöver för att kunna följa den. Tilldelningen av lägenheter bygger på avtal tecknade med i första hand allmännyttiga bostadsbolag. På sikt ska den stabila boendesituationen ge individen förutsättningar för att kunna förbättra sin livssituation även på andra områden. Bostad först finns med i Socialstyrelsens Nationella riktlinjer från 2017 och flera kommuner använder sig redan av metoden. Att *Bostad först* ska införas nationellt är även ett mål i *Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026*.

3. Bostadsförsörjning

Bostadsutveckling

Det är inte alla hushåll som kan efterfråga en ändamålsenlig bostad till följd av en svag ställning på den lokala bostadsmarknaden. Det befintliga beståndet av bostäder är det billigaste bostadsalternativet då det är dyrt att bygga nytt. Nybyggnation är en del av bostadsförsörjningen och det finns stor efterfrågan på bostäder i alla delar av Kungälv för de som har råd att efterfråga en bostad på den lokala bostadsmarknaden. Bostadspriserna har länge stigit i kommunen. En förutsättning för att så många som möjligt ska kunna efterfråga en bostad (nybyggd eller befintlig) är



att det går att transportera sig med kollektivtrafik. Det bör vara lätt att ta sig till kollektivtrafik på ett säkert sätt för oskyddade trafikanter på säkra gång- och cykelstråk. Även närhet till gröna ytor och allmänna platser som till exempel parker och idrottsanläggningar är viktigt. Det bidrar till god bebyggd miljö även ur ett långsiktigt tidsperspektiv, eftersom befolkade och upplysta platser skapar trygghet och bidrar till att stärka den sociala hållbarheten. Även tillgången till pendelparkeringar bör ses vid för att möjliggöra hållbara transporter. Med *Vision Översiktsplan 2050 med utblick 2070* så är den politiska viljeinriktningen att Kungälv värnar om den bebyggelse som finns och utvecklar de boendeformer medborgarna vill ha.

Boendeperspektiv

I följande avsnitt redogörs för önskemål och aspekter som rör utformning vid nybyggnation och komplettering av befintliga miljöer. Informationen har samlats in genom DELMOS-projektet och betonar att skapandet av fysiska och sociala miljöer som främjar möten och engagemang kan stärka samhällets demokratiska kraft och trygghet. Det är önskvärt med biologisk mångfald till exempel att framhäva vattendrag och grönytor vid exploatering och tillgängliggöra ekosystemtjänster, såväl som social mångfald. Det uttrycks önskemål om fler hyresrätter och tillgängliga enplansbostäder. Vidare belyses olika konfliktytor, dvs ytor där olika intressen står mot varandra. T.ex. hur mycket och varför kommunen ska växa, förtätningssambitioner som kolliderar med önskan om luft mellan husen, önskan att bygga lågt och att ha nära till park- och naturmiljöer i stället för att bygga högt. Trygghet och sociala perspektiv är således viktiga att beakta i planeringens tidiga stadier.

4. Bostadsbyggande

Det befintliga bostadsbeståndet består dels av de bostäder som ägs av allmännyttan, då i synnerhet Kungälvsbostäder och Förbo, dels av de andra bostäder som finns på bostadsmarknaden. Ett av kommunens verktyg är allmännyttan. För att fler ska kunna efterfråga en bostad bör det finnas ett varierande utbud av olika upplåtelseformer och hustyper i olika storlek på alla platser, med fokus på serviceorterna där infrastrukturen finns. Där det är ett ensidigt utbud behövs komplettering med det som saknas på platsen. Enligt Lokalförsojningsplanen finns det fördelar med att bostäder byggs kontinuerligt i alla kommunens serviceorter/kommundelar. Det möjliggör kvarboende för de äldre i sin kommun och kan ge en generationsväxling då de äldre säljer sina hus för att köpa eller hyra en lägenhet. Enligt äldreplanen finns en förhoppning om att flyttkedjor ska starta genom att äldre lämnar opraktiska bostäder för att flytta till mer ändamålsenliga bostäder. Träffpunkter för gemenskap i syfte motverka social isolering kan bidra till höjd attraktivitet för nya bostäder i syfte att locka äldre.

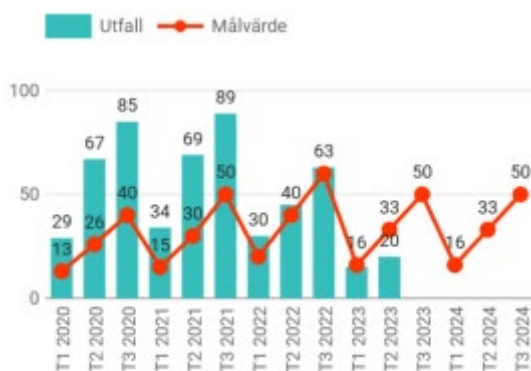
Småhusbebyggelsen är hög och spridd över hela kommunen. I dessa hus bor också många äldre. Med ökande ålder kommer behov av hemtjänst och bostadsanpassningsåtgärder. En utmaning är kommunens vidsträckt geografi med stora avstånd. Av all arbetad tid för hemtjänsten utgör 25% restid på landsbygd och 12 % restid i centrumdelarna.

Enligt Boverket finns ett positivt samband mellan bostadsanpassningsbidrag i relation till antal äldre (över 70 år) som bor i flerbostadshus. Det är andelen flerbostadshus som har betydelse. I kommuner där antal äldre i flerbostadshus ökar över tid har bostadsanpassningsbidraget minskat mer än i kommuner där äldre i flerbostadshus inte ökar lika mycket. Boverkets slutsats är att när äldre flyttar till flerbostadshus – oavsett produktionstidpunkt – så minskar behovet av bostadsanpassning.¹²

Kumulativa effekter

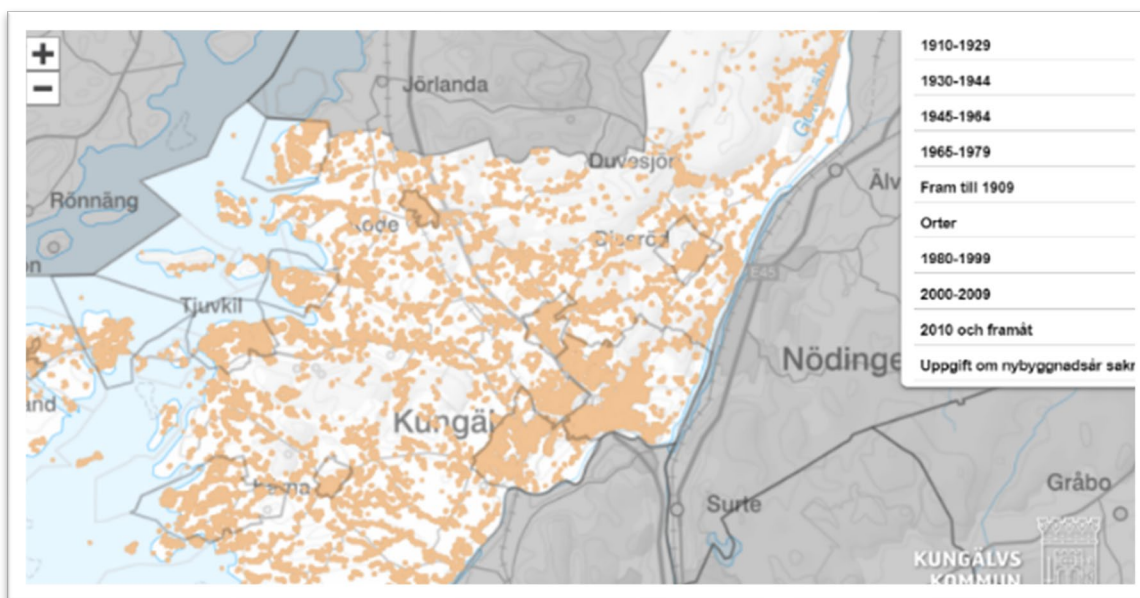
Enligt förvaltningens verksamhetsplan framgår att antal beviljade utomplans bygglov legat mycket över målvärdet flera år i rad.

¹² Boverket, <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2023/utvardering-av-lagen-om-bostadsanpassningsbidrag.pdf>



Figur 12. Antal bostäder i beviljade bygglov utomplans, Förvaltningens verksamhetsplan 2024.

Flera utomplans bygglov i ett område kan ha väldigt kostsamma effekter för kommunen, bland annat kan det innebära att kommunen blir skyldig att ordna kommunalt vatten och avlopp enligt 6 § i Vattentjänstlagen, men även att andelen tillkommande barn som behöver skolskjuts ökar och att resor för service i hemmet ökar. Konsekvenserna av spridd bebyggelse på landsbygden är också ökad trafik. Ett småhus genererar generellt 4–6 trafikrörelser per dag (Kungälv kommun, 2023). Detta innebär att kommunen, för att hålla sig till sina samt statliga och överstatliga mål också ska fokusera bebyggelse till tätortsnära nybyggnation.



Figur 13. Bostäder i Kungälv kommun, Kungälv kommun, 2023.

Bostadsbyggnadsprognos

När i tid och var i kommunen olika bostadsprojekt ska ske, beslutas i den övergripande projekttidplanen, som portfölj tillväxt ansvarar för, med utgångspunkt i översiktsplanen. Den rådande lågkonjunkturen har men då många projekt fortfarande är i planeringsfasen samtidigt som det finns en osäkerhet om hur byggbranschen kommer att utvecklas de kommande åren har bostadsplanerna reducerats i prognosunderlaget. I utblicken mot 2032 förväntas närmare 3 000 bostäder bli färdigställda varav omkring 90 procent av dem byggs i Kungälv – Ytterby. I prognosunderlaget antas i genomsnitt 260 bostäder bli färdigställda åren 2023–2026.

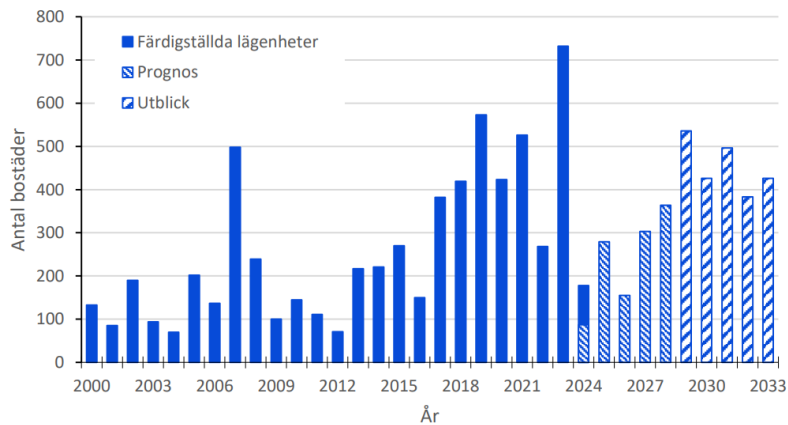


Diagram 14. Källa: SCB (2024):

[Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter år och region.](#) Observera att 2024 både består av preliminär statistik över färdigställda bostäder och planerade bostäder.

Utbyggnadspotential

Lämpligheten för utbyggnad av de olika bostadsprojekten, enligt bostadsbyggnadsprognosen i följande tabell, ska bedömas i fortsatt planering. Antagandena i figur 14 baseras på den övergripande projekttidplanen och prövas enligt översiktsplanen 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (PBL). Anledningen till detta är att prövningen av utbyggnadsområdets lämplighet sker i detaljplaneringen med översiktsplanen som styrande dokument. Siffrorna är en uppskattning och alltså preliminära. Följande tabell visar en nerskalad bostadsleverans utifrån den övergripande projekttidplanen. Det antal procent som antas genomföras i bostadsplanerna är indelade efter tre kategorier: en ej startad detaljplan beräknas bebyggas med 30%, pågående detaljplan beräknas bebyggas till 85%, en färdig detaljplan beräknas bebyggas med 100%.

Bostadstyp	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totalt	Täthet År 0
Flerbostadshus												
bostadsrätt	148	107	18	126	305	393	694	412	412	87	2 703	1,8
hyresrätt	0	20	74	0	267	301	144	15	41	14	875	1,7
Småhus	146	135	116	99	175	131	80	80	80	80	1 122	2,9
Äldreboende/LSS	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	6	1,0
Seniorboende	0	0	46	0	43	0	0	0	0	0	88	1,4
Totalt	294	268	254	226	789	825	918	508	533	181	4 795	

Figur 15. Bostadsbyggnadsprognos 2023–2032 efter bostadstyp. Kommunens byggplaner för perioden 2023–2027. Bilden är från Befolkningsprognos 2024 - 2028 med utblick mot 2033.

Av befolkningsprognosen framgår även att åldersstruktur, barnafödande och flyttningar ser olika ut i olika typer av bostäder. Demografin i en bostad förändras också olika över tid beroende på bostadstyp. Det generella mönstret är att bostäderna har en ung befolkning de första åren efter färdigställandet och en hög andel barn. Det blir en initial babyboom i fastigheten den närmaste tiden efter färdigställandet. Det beror på att en hög andel av inflyttarna har barn med sig eller är i åldrar då det är vanligt att skaffa barn. Efter ett par år nås en topp i antal personer per bostad. Därefter sjunker antalet personer per bostad i takt med att barnen börjar flytta hemifrån. Så småningom sker en generationsväxling när första generationen flyttar ut eller avlider och nya familjer flyttar in i bostäderna. Antalet boende per bostad ökar då åter. I bostäder i flerbostadshus sker denna generationsväxling något snabbare än i småhusen. Den totala boendetätheten i Kungälv är 2,3 personer per hushåll och har inte förändrats särskilt mycket under den senaste tioårsperioden.

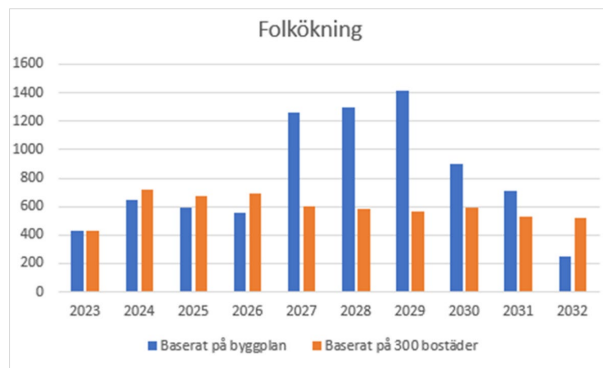


Kommundel	2024	2025	2026	2027	2028
Diseröd	3 736	3 781	3836	3 967	3 988
Kode	4 779	4 822	4 870	4 913	4 955
Kungälv-Ytterby	31 582	31 881	31 942	32 242	32 715
Kärna	5 772	5 815	5 964	6 007	6 049
Marstrand-stråk 168	4 327	4 383	4 444	4 513	4 639
Restförda	122	122	122	122	122
Summa	50 318	50 804	51 177	51 782	52 467

Figur 16. Delområdesprognos från Befolkningsprognos 2024 - 2028 med utblick mot 2033.¹³

Tillväxttakt

Baserat på befolkningsprognosen framgår möjlig befolkningsutveckling i de olika kommundelarna till följd av kommunens planerade bostadsprojekt i föregående tabell. Störst befolkningsökning kan iaktas i Kungälv-Ytterby med ett tillskott på över 2000 invånare medan övriga orter pendlar mellan ett tillskott på 167–262 invånare.



Figur 17. Prognosticerad folkökning baserad på 300 bostäder per år. Bygger på bostadsbyggnadsprognos 2023–2032, figur 12. Uppgifterna kommer från Befolkningsprognos 2024–2028 med utblick mot 2033.

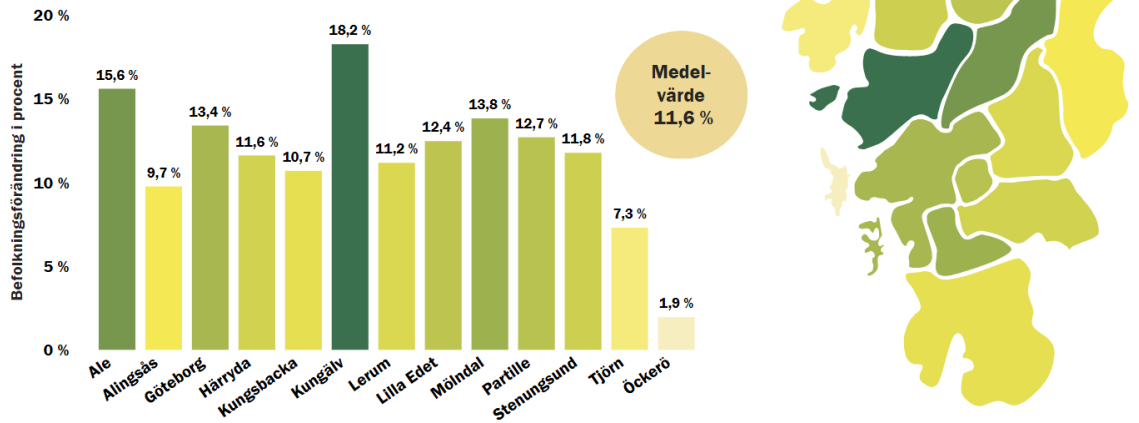
Tillväxttakten har legat över tillväxtmålet och visar på betydligt högre byggplaner än vad som skulle resultera i en befolkningsökning på 1,5% även fortsättningsvis om kommunens planerade bostadsbyggnadsplaner realiseras. Utvecklingstakten bör sättas i relation till andra mätningar, både regionalt och nationellt. För det första visar ett underlag från Göteborgsregionen (Regionala bilder-beskrivning av läget i Göteborgsregionen, 2024-08-26) att Kungälv är på första plats Göteborgsregionen när det gäller ökning i invånarantal mellan 2013–2023, och ligger då ca 7% över det delregionala genomsnittet samt mer än 2,5 procentenheter över Ale kommun som ligger tvåa.

¹³ Restförda är personer som av en eller anledningen inte har kopplats till något nykoområde. Det vanliga är att det är personer som är folkbokförda på de fiktiva fastigheterna "UTAN KÄNT HEMVIST" och "PÅ KOMMUNEN SKRIVEN". Det kan även röra sig om personer som bor på nybildade fastigheter som ni i kommunen har missat att koppla till ett nyckelkodsområde. I prognosen antas att de restförda inte förändras över tid.



Förändring invånare/kommun (%)

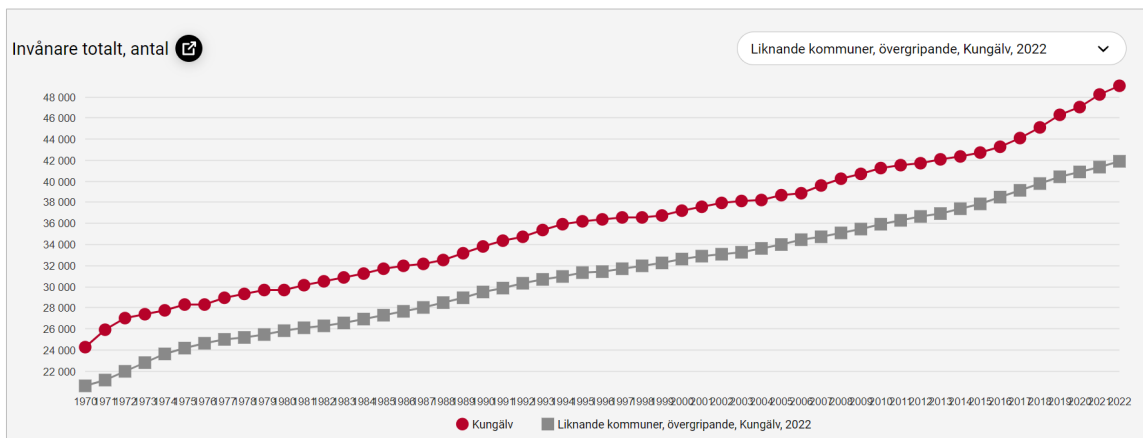
Befolkningsförändring 2013-2023. Mörkare färg innebär större förändring och ljusare färg innebär mindre förändring. Håll muspekaren över respektive kommun för mer information.



Källa: SCB, 2024

Figur 18. Göteborgsregionen (Regionala bilder - beskrivning av läget i Göteborgsregionen, 2024-08-26).

Göteborgsregionen står för den överlägset största tillväxten i regionen. Från den nationella jämföraren av kommunal statistik, Kolada, syns även att Kungälv ligger klart över andra liknande kommuner vad gäller befolkningsökningen sedan 1970-talet.



Figur 19. Invånare totalt Kungälv, jämförelse liknande kommuner. Källa Kolada¹⁴:

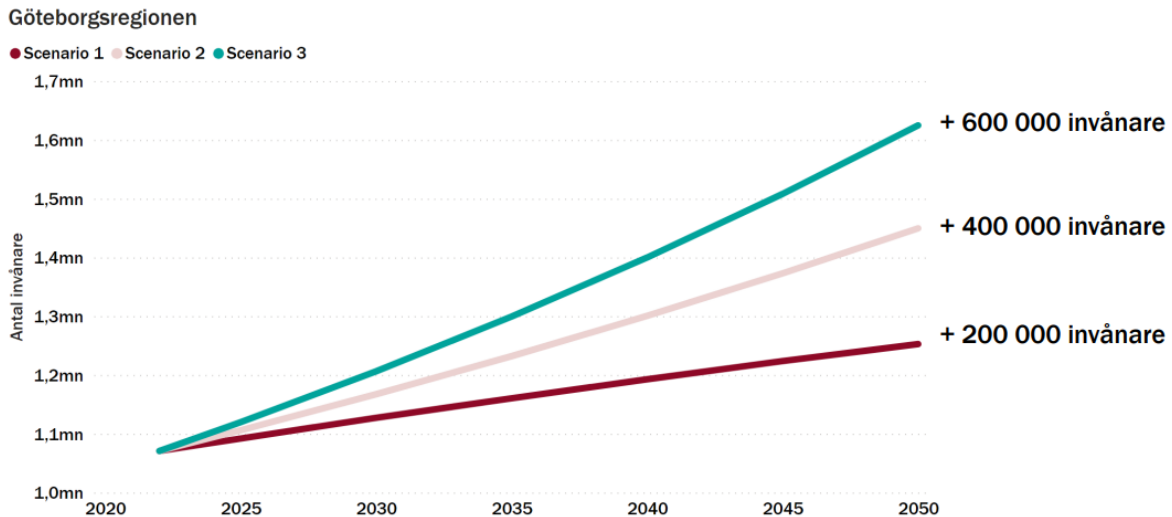
Enligt *Hållbar tillväxt*, Göteborgsregionen (GR) är målet att växa med 10 000 invånare per år främst i de större stadsområdena, vilket motsvarar ca 1%. Ett mål på 300 bostäder per år motsvarar en befolkningstillväxt på ca 1,5 %, men med ett omarbetat mål på 70 000 invånare till år 2050 motsvarar det ca 1,35 % tillväxt. Byggs väldigt många villor kan 300 nya bostäder per år innebära en tillväxt på 2 %. Men om det huvudsakligen byggs bostäder i flerbostadshus innebär 300 nya bostäder per år ca 1 % befolkningstillväxt. Fördelningen mellan hustyper påverkar folkökningen. Hustyperna i sin tur är avhängiga den geografiska placeringsortens struktur.

¹⁴ Kolada, 2023, <https://kolada.se/verktyg/fri-sokning?kpi=22954&years=30199&municipals=16701&rows=municipal,kpi&visualization=bar-chart&focus=16701>



Enligt Göteborgsregionen: *Regional bostadsproduktion till år 2050* finns tre scenarion för hur göteborgsregionen, alltså de 13 kommuner som utgör Göteborg och dess kranskommuner finns olika scenarion för hur delregionen växer på sikt. Varav det lägsta scenariot innebär 1% tillväxt i regionen. Oavsett så kommer framtiden innebära utmaningar för service och infrastruktur i regionen som implikation av en växande befolkning.

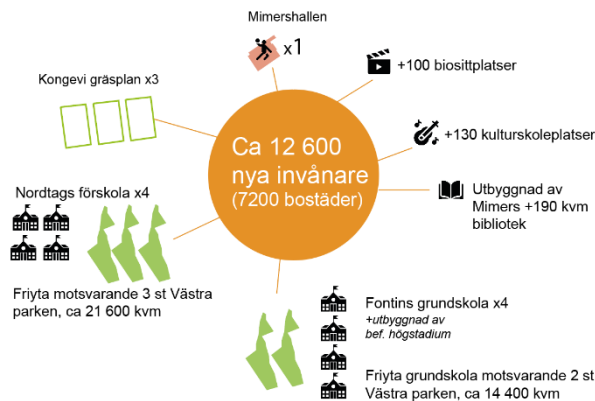
Scenarion för befolkningsutveckling till 2050



5. Utmaningar och konsekvenser

Kungälv kommun attraherar nya invånare och turister med nära pendling till regionkärnan samt rika natur- och kulturvärden. En stadig folkökning och fokus på tillväxt i kombination med kommunala mål om att verksamhetens kvalitét och hushållning ska hävda sig väl i jämförelse med landets bästa kommuner skapar grund för en positiv utveckling. Fortsatt hög inflyttning förväntas, där de flesta åldersgrupper beräknas öka och befolkningsökningen bidrar till höjda skatteintäkter. I kombination med högt ställda politiska mål för ett välmående samhälle, finns mycket goda förutsättningar för Kungälv att fortsatt vara en expansiv kommun i framkant.

Men med befolkningstillväxt kommer också krav på samhällsservice och ökande kommunala behov men även trafikmässiga utmaningar i centralorten och Ytterby. Förskola/skolas behov innebär att marken behöver utnyttjas effektivare vid nybyggnation, underhåll och framtida kompletteringar. Befolkningsökning påverkar tillgänglighet, parkering och trafiksäkerhet. Men för att ta hand om en allt större befolkning finns det redan stora utmaningar i att kunna rekrytera arbetskraft till kommunens verksamheter. På vilken plats bostadsbyggnation sker påverkar mängden trafik och skolskjutsbehov. Ytterligare en stor utmaning är att bygga för de grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, kommunens strategi för markinköp bör även beakta detta. Tillkommande framtida behov av kultur, idrott och skola/förskola till år 2050 innebär också en lokalgeografisk utmaning. Som en konsekvens av befolkningsökningen behöver kommunen säkerställa en hållbar utbyggnadstakt genom planeringsordning och logistiska avvägningar. En illustration på detta kommer från kommunens färdplan för stadskärnan som uppskattade behovet av tillkommande service baserat på ny invånare i centralorten.



Bostadsbyggnadsprognosen pekar på 2300 färdigställda bostäder till år 2032, varav majoriteten i Kungälv-Ytterby. Risk kopplad till lågkonjunktur identifieras enligt Boverkets Byggprognos¹⁵. Bostadsmålet styr befolkningsutvecklingen och var byggnation sker. Ett högt bostadsmål innebär ekonomiska fördelar såväl som utmaningar i form av till exempel ökad trafik och servicetryck. Samtliga aspekter behöver balanseras för att undvika ekonomiska hinder och minimera planeringsmässiga utmaningar, särskilt med hänsyn till åldersstrukturtrender. Inflyttningsmönstret varierar beroende på hustyp och utbyggnadstakt men även till följd av omgivande kommuners utbyggnad, vilket kan påverka Kungälvns utveckling. Detta kräver noggrann analys av osäkerheter och dess påverkan på kommunens planering och resursallokering.

¹⁵ Boverkets byggprognos, revidering oktober 2023, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/rev-oktober-2023/>