



LERUM
mer än du tror

Dnr KS14.339

Bostadsförsörjningsprogram 2016-2025

Antaget kommunfullmäktige

2016-09-29

Innehåll

1	Bostadsförsörjningsprogrammets syfte och roll	3
2	Mål och inriktningar för bostadsbyggandet	4
3	Dagens bostadssituation och utvecklingstendenser	5
4	Planerat bostadsbyggande i kommunen	6
5	Befolkningsprognos	8

1 Bostadsförsörjningsprogrammets syfte och roll

I programmet redovisas riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning enligt antagna styrdokument och planerat bostadsbyggande för perioden 2016-2025. Programmets övergripande syfte 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. Programmet är ett viktigt strategiskt verktyg för att leva upp till kommunens intention om hållbar utveckling med en bra balans mellan bostadsbyggande, befolkningstillväxt och kommunal service.

Vidare utgör programmet underlag för bedömning av framtida behov av den kommunala lokalförsörjningen såsom skola och äldreomsorg samt de kommunala infrastrukturinvesteringar som är kopplade till bostadsbyggandet i form av bland annat gator, vatten och avlopp.

Planerat bostadsbyggande med detaljplan har så långt som möjligt bedömts utifrån regionala och lokala mål och riktlinjer för att möjliggöra prioritering.

Det planerade bostadsbyggandet kan påverkas av olika planerings- och konjunkturförändringar som ger utslag på bostadsbyggandet. De bostadsbyggnadsprojekt som redovisas uttrycker kommunens intention för bostadsbyggandet under en relativt lång tid. Programmet ska betraktas som ett levande dokument och kommer årligen att aktualitetsförklaras och varje mandatperiod antas av kommunfullmäktige. I de fall förutsättningarna för riktlinjerna ändras, ska dessa antas av kommunfullmäktige.

Programmet ligger till grund för den årliga befolkningsprognosen.

2 Mål och inriktningar för bostadsbyggandet

Lerums kommun har tagit fram målbilder för Lerum år 2040 som ligger till grund för arbetet med kommunens översiktsplan. Dessa båda dokument utgör underlag för kommunens bostadsförsörjningsprogram.

De övergripande regionala måldokumenterna för bostadsbyggande är Göteborgsregionens överenskommelser om hållbar tillväxt, strukturbilden och K2020. Målen i Hållbar tillväxt ger, tillsammans med Strukturbilden och K2020, anvisningar för vad som bör utgöra de grundläggande delarna i en övergripande strukturbild med huvudstråk och gröna kilar. Huvudstråken utgör ryggraden i Göteborgsregionen och ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen av huvudstråken ska ske med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågstrafik. Bostadsbyggande i stationsnära lägen, eller i orter som med god kollektivtrafik är knutna till stationslägena, stärker förutsättningar för en uthållig tillväxt i Göteborgsregionen. De gröna kilarna ska tas till vara och utvecklas för att stärka Göteborgsregionen som helhet.



Genom mål- och strategidokumentet Hållbar tillväxt, som antogs 2013, har Göteborgsregionens förbundsstyrelse lagt fast huvudriktningen för arbetet att utveckla såväl den regionala strukturen som miljön. Kommunerna i GR har kommit överens om att befolkningsökningen ska vara minst 10 000 invånare per år.

K2020 - programmet från 2008 utgör en vägledning för utveckling av kollektivtrafiken. Målet är att kollektivtrafiken år 2025 ska stå för 40 % av resandet totalt inom regionen. Inriktningen i Regionalt trafikförsörjningsprogram för Västra Götalandsregionen överensstämmer med K2020 och har som mål att kollektivtrafiken ska fördubblas (mellan 2006 och 2025). Den huvudsakliga utvecklingen av kollektivtrafiken ska ske i de starka stråken i Västra Götaland.

Utifrån gällande kommunala och regionala styrdokument kan inriktningarna för bostadsbyggandet sammanfattas till:

- Bostäder vid kollektivtrafikens knutpunkter och kollektivtrafikstråk i hela kommunen.
- Förtätning med bostäder inom befintlig bebyggelse.
- Mångfald av bostadstyper och upplåtelseformer
- Befolkningstillväxten ska vara minst 1 % per år.

3 Dagens bostadssituation och utvecklingstendenser

Lerums kommun har traditionellt en hög andel av småhus i äganderättsform. Av hela kommunens bostadsbestånd på cirka 15 000 enheter utgjordes 2013-12-31 cirka 80 % av småhus och 20 % av lägenheter i flerbostadshus, se nedanstående illustration. Med anledning av den stora andelen småhus, utgörs den större delen av kommunens bostadsbestånd av äganderätter. Högst andel småhus har Gråbo kommunedel, följt av Floda och sist Lerum. Statistiken är hämtad från SCB och redovisar läget 2014-09-11.

Småhus

Hysesrätter	540
Bostadsrätter	639
Äganderätter/övriga	10813
<u>Totalt</u>	<u>11992</u>

Flerbostadshus

Hysesrätter	1382
Bostadsrätter	1555
Äganderätter/övriga	0
<u>Totalt</u>	<u>2937</u>

Det finns ett stort underskott på bostäder både i Lerums kommun och i hela Göteborgsregionen. Underskottet av bostäder i kommunen gäller såväl hyres-, bostads- som äganderätter. Det gäller bostäder i alla storlekar. Men störst är behovet av hyresrätter, särskilt i storleken 1-3 rum och kök.

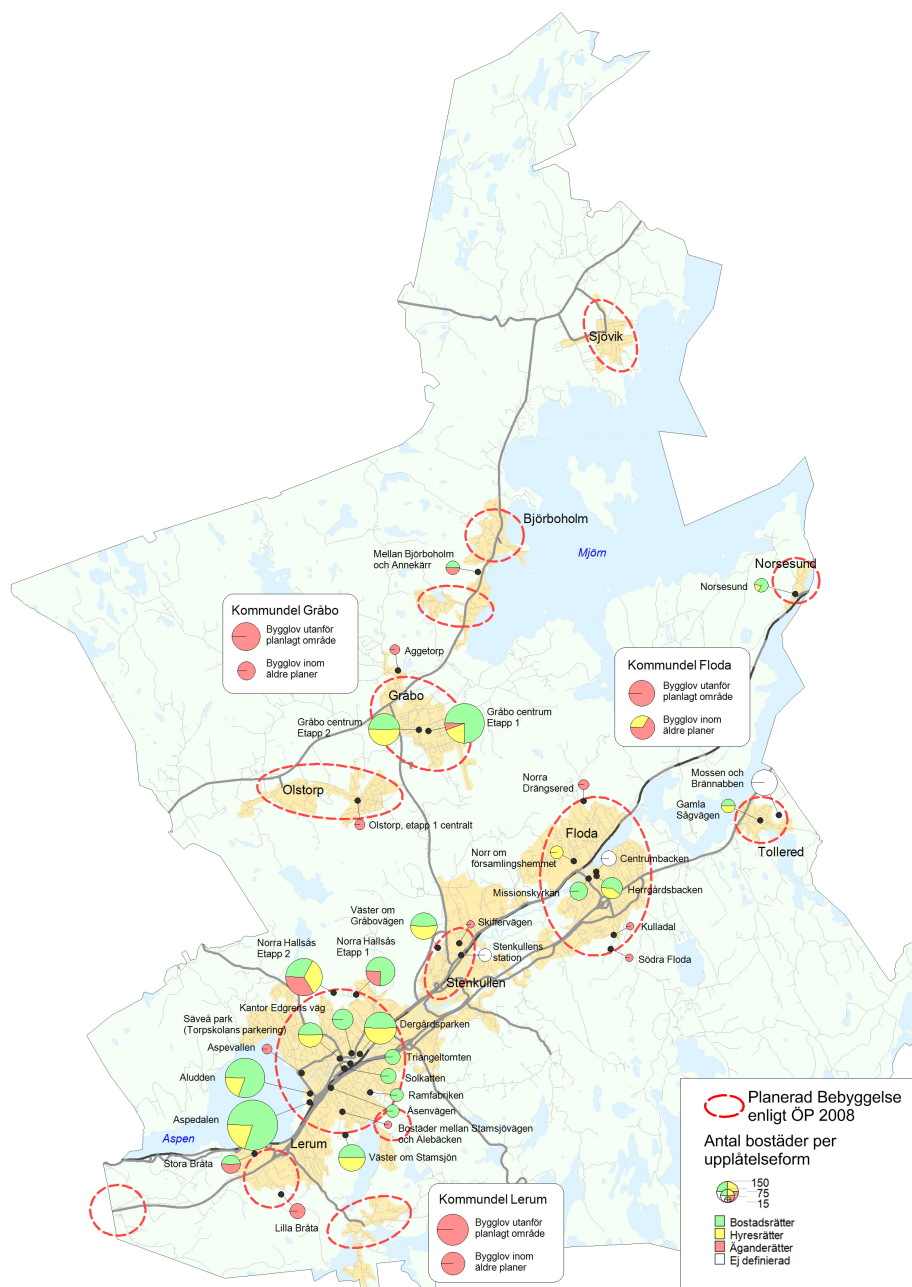
Underskottet på bostäder slår särskilt hårt mot hushåll som är nya på bostadsmarknaden och hushåll med svaga inkomster, men underskottet på bostäder är också hämmande för kommuners och regioners utveckling. Länsstyrelsen påpekar även att det generellt råder olika möjligheter att skaffa bostad för kvinnor och män eftersom kvinnor tjänar mindre och oftare är ensamstående än män.

Under 2016 har även behoven för nyanländas boende fått en påtaglig betydelse i kommunens arbete och planering. För 2016 väntas 170 personer anvisas enligt lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. De kommande åren väntas antal anvisade personer överstiga 170 personer per år. Det har skapat ett stort behov av att skapa såväl tillfälliga som permanenta bostäder med ett ökat inslag av hyresrätter.

4 Planerat bostadsbyggande i kommunen

Kommunen har gjort en inventering över det planerade bostadsbyggandet i kommunen den kommande 10-årsperioden. Huvudsakligt strategiskt fokus för bostadsbyggandet i samtliga kommundelar är förtätning av de större tätorterna. I Lerums centrum både pågår och planeras flera större detaljplaneprojekt där merparten bedöms byggas ut i mitten av perioden 2016-2025. I de två andra kommundelarna är även fokus på detaljplaneprojekt inom Floda och Gråbo tätorter.

På följande sidor redovisas karta samt tabell för planerad bostadsbyggnation i Lerums kommun 2016-2025, med utgångspunkt i de politiska beslut som tagits. Totalt omfattar perioden en utbyggnadsvolym på cirka 3200 bostäder, vilket resulterar i cirka 290 bostäder per år i genomsnitt. Kartan redovisar även en uppskattning av framtida bygglovsärenden utanför planlagt område samt inom äldre planer där

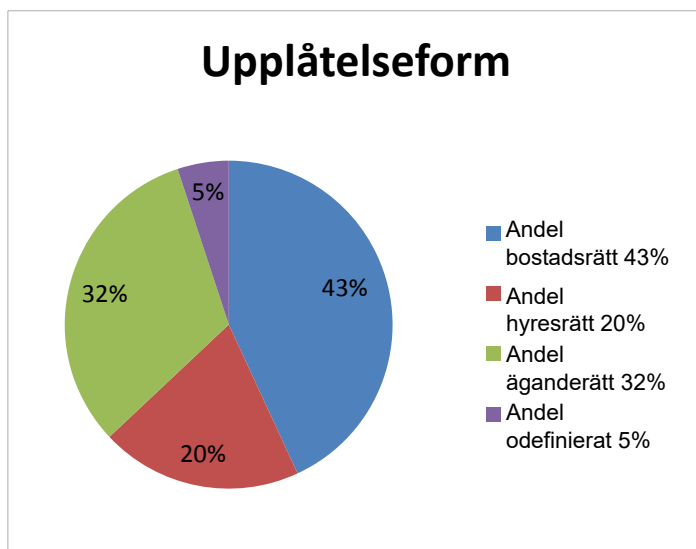


genomförandetiden gått ut. Planerade bostäder för boenden som faller under Sektor stöd och omsorg anges inte i tabellen då den totala kartläggningen inte är färdig.

För de projekt som i samband med planbesked genomgått bedömning utifrån en särskild bedömningsmodell redovisas totalpoängen i tabellen. Tabellen visar även hur projekten förhåller sig till målen om bostäder vid kollektivtrafikens knutpunkter och kollektivtrafikstråk samt förtätning med bostäder inom befintlig bebyggelse med närhet till handel och service

Tabell över planerad bostadsbyggnation i Lerums kommun 2015-2025.

Planerat bostadsbyggande	Detailplanestatus	2015, färdigställt	2016, färdigställt	2017, färdigställt	2018, färdigställt	2019, färdigställt	2020, färdigställt	2021, färdigställt	2022, färdigställt	2023, färdigställt	2024, färdigställt	2025, färdigställt	Totalt	Bedömningsmodellpoäng Inom tätortszon 2 enligt parkeringsspolicy:n	Vid kollektivtrafikknutpunkt	Vid kollektivtrafikstråk med god kollektivtrafik	
Norra Hallsås, etapp 1	Färdigställd	9	42	42	28	14							135	Ej bed.	Nej	Nej	Ja
Norra Hallsås, etapp 2	Kommande						50	50	50	50			200	-2	Nej	Nej	Nej
Triangelntomen	Vilande						40						40	12	Ja	Ja	Ja
Säveå park (Torpskolans parkering)	Pågående			40	45								85	8	Ja	Ja	Ja
Dergårdsparken	Pågående				50	50							100	5	Ja	Ja	Ja
Solkatten	Vilande						50						50	12	Ja	Ja	Ja
Lilla Bråta	Färdigställd				10	15	15	10					50	Ej bed.	Nej	Nej	Ja
Stora Bråta	Kommande						20	20	20				60	Ej bed.	Nej	Nej	Ja
Ranfabriken	Färdigställd		33										33	Ej bed.	Ja	Ja	Ja
Åsenvägen	Pågående					30							30	4	Ja	Ja	Ja
Väster om Stamsjön	Pågående					25							25	-1	Nej	Nej	Ja
Bostäder mellan Stamsjövägen och Alebäcken	Pågående				10								10	0	Nej	Ja	Ja
Aspen strand - Aspedalen	Pågående					50	50	50	50	50	25	50	325	5	Ja	Ja	Ja
Aspen strand - Aludden	Kommande					50	50	50	50	25			225	7	Ja	Ja	Ja
Aspen strand - Aspevallen	Kommande								25				25	5	Ja	Ja	Ja
Stenkullen - Skiffervägen	Färdigställd				13								13	Ej bed.	Ja	Nej	Ja
Stenkullen - Väster om Gråbovägen (Trädgårdsmästeriet)	Kommande						20	20	20	20	20		100	3	Ja	Nej	Ja
Stenkullens station	Kommande						5	5	5	5	5	5	30	Ej bed.	Ja	Nej	Ja
Kantor Edgrens väg	Kommande						25	25	25				75	Ej bed.	Ja	Ja	Ja
Hulan/Förbo	Kommande						25	25	25	25	25		100	Ej bed.	Ja	Ja	Ja
Bygglov utanför planlagt område		16	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	156				
Bygglov inom äldre planer		15	35	5	5	5	5	5	5	5	5	5	95				
		40	89	96	170	248	344	274	289	194	94	69	1962				
Norr om församlingshemmet	Pågående				30								30	Ej bed	Ja	Ja	Ja
Floda centrum - Herrgårdsbacken	Pågående				23	22	28						73	Ej bed	Ja	Ja	Ja
Floda centrum - Missionskyrkan	Pågående				30	30							60	4	Ja	Ja	Ja
Floda centrum - Centrumbäcken	Kommande					20	20						40	Ej bed	Ja	Ja	Ja
Norsesund	Kommande											30	30	-1	Nej	Nej	Nej
Mossen och Brännabben	Kommande						25	25	25	25			100	Ej bed	Nej	Nej	Ja
Gamla Sägvägen	Kommande				15	15							30	-2	Nej	Nej	Ja
Norra Drängsered	Vilande						5	5	5	5			20	Ej bed	Nej	Nej	Nej
Kulladal	Kommande									5	5	5	15	Ej bed	Nej	Nej	Nej
Södra Floda	Kommande						25	25	25	25			100	-3	Nej	Nej	Nej
Bygglov utanför planlagt område		5	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	105				
Bygglov inom äldre planer		37	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	87				
		42	10	10	108	102	113	70	70	70	15	45	690				
Aggetorp	Färdigställd	10	10	6									26	Ej bed.	Nej	Nej	Ja
Gråbo centrum - etapp 1	Färdigställd			40	55	40	40	40					215	8	Ja	Ja	Ja
Gråbo centrum - etapp 2	Kommande					25	25	25	25	25	25		150	Ej bed.	Ja	Ja	Ja
Olstorp, etapp 1 centralt	Kommande						5	5	5	5			20	10	Nej	Nej	Ja
Mellan Björboholm och Annekärr	Kommande							10	10	10			30	-3	Nej	Nej	Ja
Ytterstad	Kommande									30	30	40	100	-2	Nej	Nej	Ja
Bygglov utanför planlagt område		2	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	122				
Bygglov inom äldre planer		6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	56				
		18	22	58	67	77	87	97	57	87	67	52	719				
s kommun		100	121	164	345	427	544	441	416	351	176	166	3371				



Fördelningen av upplåtelseformer på de planerade bostäderna.

För närvarande pågår ett arbete med att försäkra kommunen om en större andel hyresrätter och även ett antal tillfälliga byggnationer av bostäder för att på kort sikt kunna lösa behov av att ordna boende för personer som står långt ifrån den ordinarie bostadsmarkanden, tills det permanenta byggandet kommit ikapp.

5 Befolkningsprognos

Bostadsförsörjningsprogrammet utgör underlag till den befolkningsprognos som årligen tas fram. Prognosen bygger, förutom på bostadsbyggandet, på beräkning utifrån antaganden om barnafödslar, dödsrisker, utflyttningsrisker och inflyttningsandelar.

Enligt kommunens befolkningsprognos förväntas kommunens befolkning växa med cirka 4900 personer under den kommande tioårsperioden. Det innebär en ökning med cirka 12 %, eller 1,15% per år i genomsnitt, vilket kan jämföras med att kommunen har vuxit med cirka 10 % 2005- 2015. Prognosen visar alltså att kommunen kan nå målet om en genomsnittlig ökning om 1% per år utifrån prognosperioden utifrån planerat bostadsbyggande och övriga antaganden.

Tabellen nedan baseras på kommunens befolkningsprognos från april 2016.

Bostadsförsörjningsprogram 2016-2025

Ålder	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Förändring	Förändring %
0	454	476	489	503	514	528	536	542	544	540	536	82	18%
1-5	2 869	2 883	2 927	3 021	3 087	3 144	3 215	3 268	3 305	3 315	3 315	446	16%
6-12	4 337	4 445	4 495	4 511	4 575	4 646	4 674	4 715	4 772	4 829	4 917	580	13%
13-15	1 598	1 670	1 756	1 825	1 880	1 908	1 944	2 000	2 024	2 023	1 992	394	25%
16-18	1 448	1 438	1 483	1 567	1 633	1 714	1 776	1 823	1 845	1 874	1 920	472	33%
19-24	2 652	2 534	2 461	2 416	2 381	2 413	2 452	2 491	2 558	2 607	2 637	-15	-1%
25-39	6 294	6 479	6 636	6 808	6 975	7 092	7 206	7 257	7 324	7 315	7 289	995	16%
40-49	6 450	6 389	6 354	6 334	6 312	6 341	6 312	6 346	6 327	6 310	6 355	-95	-1%
50-64	6 879	7 037	7 167	7 317	7 419	7 564	7 714	7 827	7 921	8 026	8 104	1 225	18%
65-84	6 397	6 441	6 512	6 587	6 662	6 713	6 743	6 772	6 823	6 845	6 825	428	7%
85-w	803	847	871	881	912	945	991	1 038	1 082	1 120	1 176	373	46%
Summa	40 181	40 639	41 152	41 769	42 350	43 007	43 563	44 080	44 525	44 804	45 066	4 885	12%
Förändring (%)	1,03%	1,14%	1,26%	1,50%	1,39%	1,55%	1,29%	1,19%	1,01%	0,63%	0,58%		

Tabellen visar beräknad befolkningsökning fördelat på ålderskategorier 2015-2025

Jämfört med 2005-2015 kommer prognostiserad ålderfördelning att förändras 2016-2025. Från att tidigare ha minskat förväntas en kraftig ökning av ålderskategorin 85 år och över samt 10-18 år. En stor minskning förväntas samtidigt ske för åldersspannen 19-24 samt 65-79 år.

Som komplement till tabellen över den planerade bostadsbyggnationen har en bedömning gjorts av vilka ytterligare områden som kan vara aktuella för bebyggelse men som i nuläget inte är detaljplanelagda. Uppskattningsvis är det möjligt att anta detaljplaner för att bygga ytterligare 1000 bostäder i kommunen fram till 2025. En sådan ökning av bostadsbyggandet innebär att befolkningsökningen i befolkningsprognosen blir ca 1,5 % per år fram till 2025.

Bostadsförsörjningsprogrammet och prognoserna blir ett underlag för vilka lokalbehov de kommunala verksamheterna har och kan användas i kommande lokalförsörjningsplaner.