



Bostadsanalys 2023-2033

Grästorps kommun





Innehållsförteckning

Om bostadsanalysen	2
Bakgrund	2
Syfte	2
Uppföljning av bostadsanalysen	3
Avgränsning mot lokalförsörjningsprogrammet	3
Bostadsförsörjning	4
Omvärldsspaning och trender	4
Kommunens verktyg för bostadsförsörjning	5
Planberedskap	5
Pågående detaljplaner	6
Utpekade områden för bostadsbebyggelse utanför tätorten	7
Befintligt bostadsbestånd	9
Befolkningsutveckling och demografi	12
Bedömning av bostadsbrist	17
Bostadsbehov för särskilda grupper	18
Bostadsenkät	21
Sammanställning	21
Bostadsmarknadsanalys/ sammanfattning uppskattat bostadsbehov	26
Planberedskap för att nå uppsatta mål	27
Utmaningar	29



Om bostadsanalysen

Utifrån Grästorp kommuns övergripande mål och förutsättningar ska detta dokumentet tydliggöra befintliga förutsättningar och framtida behov vad gäller bostadsförsörjning. Bostadsanalysen är ett underlag för att kommunfullmäktige ska kunna anta riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning, som är lagstadgat i Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Lagen syftar till att skapa förutsättningar för alla kommunens invånare att leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen ge länsstyrelsen, aktörer med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjerna ska särskilt grundas på en analys av:

- Kommunens demografiska utveckling
- Vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden
- Marknadsförutsättningarna

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-09 § 15 att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning. På grund av större etableringssatsningar i Skaraborg och Fyrbodal finns även behov på regional nivå att på ett mer strukturerat sätt, analysera och uppskatta det framtida behovet av bostäder.

Syfte

Grästorp kommun har en ambition att växa i antal invånare och att vara en trivsamt boendekommun för alla åldersgrupper. Ambitionerna ställer krav på att bostadsförsörjning, lokalförsörjning och att samhällsservice byggs ut i takt med uppställda mål om framtida befolkningstillväxt. Företag och verksamheter ska även ges förutsättningar att verka och expandera inom kommunen. Där har kommunen en nyckelroll vad gäller att tillvarata kommunens geografiska lokalisering och utveckla goda livsmiljöer. Bostäder är ett viktigt område vid diskussioner om befolkningstillväxt. Lika viktigt är det att hela vardagslivet fungerar och att boende inom kommunen ges de förutsättningar som förväntas. Möjligheterna till försörjning och utbildning är viktiga

samhällsfunktioner, liksom att det finns grundläggande service, skola, vård, kommunikationer och dagligvaror. Även dessa parametrar blir viktiga att ta i beaktning för att Grästorp ska vara en boendekommun för alla.

Riktlinjer för bostadsförsörjning
2024-2028

Bostadsanalys 2023-2033

Analysen syftar till att fungera som ett underlag i diskussioner mellan kommunen, politiker, aktörer på bostadsmarknaden, byggbolag, bostadsföretag, mäklare och banker. Dokumentet ska även ge en kunskaps- och erfarenhetsmässig helhetsbild av bostadsläget i kommunen där det presenteras en övergripande bild av befintligt bostadsbestånd och en uppskattning om framtida



behov för att utbud och efterfrågan ska vara hållbar över tid. I bostadsanalysen redovisas kommunens förutsättningar för bostadsförsörjning, samt en redogörelse över kommunens planberedskap för nya bostäder.

Analysen ska fungera som ett underlag till kommunens budget och övrig samhällsplanering. Bostadsbyggnation är konjunkturkänsligt och styrs till stor del av marknadsförutsättningarna. Alla investeringar låter sig inte förverkligas samtidigt utan bör ske med efterfrågan som grund och på ett sätt som inte äventyrar den ekonomiska stabiliteten.

Uppföljning av bostadsanalysen

Bostadsanalysen ska antas av kommunstyrelsen och fungera som ett underlag till de Riktlinjer om bostadsförsörjning som ska antas i kommunfullmäktige. Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunfullmäktige varje mandatperiod anta nya Riktlinjer för bostadsförsörjning. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Analysen ska inom varje mandatperiod och innan man antar de nya Riktlinjerna för bostadsförsörjning gås igenom och uppdateras om förutsättningarna har förändrats. Bostadsförsörjningsprogrammet kan också komma att uppdateras om kommunen antar nya mål eller strategier som berör bostadsförsörjning. Ett sådant exempel kan vara om kommunfullmäktige antar en ny översiktsplan.

Avgränsning mot lokalförsörjningsprogrammet

Lokalförsörjningsprogrammet har utgångspunkt från bostadsanalysens statistik och prognoser, och redovisar behovet av verksamhetslokaler under tidsperioden 2022-2032.

Lokalförsörjningsprogrammet redovisar nutida förutsättningar och behov samt förväntad framtida efterfrågan och utmaningar för lokaler inom kommunens olika verksamheter. Bostäder som innefattar trygghetsboenden, biståndsbedömda trygghetsboenden och äldreboenden behandlas i lokalförsörjningsprogrammet.



Bostadsförsörjning

Omvärdsspaning och trender

Urbanisering

Urbanisering är en stor samhällstrend och sker både i Sverige och den övriga världen och kan beskrivas på två sätt. Det ena är att beskriva urbaniseringen som omflyttning som innebär att människor flyttar från landsbygden in till städer och tätorter. Människor tenderar att söka sig till städer som erbjuder attraktiva miljöer, utbildningsmöjligheter, arbete, kultur och nöje. För Sveriges del är folkomflyttningen från land till stad i stort sett avslutad. I absoluta tal minskar inte längre landsbygdsbefolkningen. Att storstadsregionerna och större städer fortsätter att växa beror inte längre bara på inflyttning från landsbygden, utan även på födelseöverskott och inflyttning från andra länder. Det andra sättet är att beskriva urbaniseringen som en andel av befolkningen som bor i tätort och kan benämnas som urbaniseringsgrad. Urbaniseringsgraden är tydlig och ligger runt 85 procent.

Flyttmönster

Sveriges kommuner brukar enligt Sveriges kommuner och regioner indelas i olika grupperingar, där Grästorp tillhör gruppen "Pendlingskommun nära större stad".

Flyttnettot för en kommun används ofta för att beskriva en kommuns attraktivitet. Bland de kommunerna med positivt flyttnetto senaste decenniet återfinns pendlingskommuner nära de tre storstäderna, större städer samt kringliggande pendlingskommuner. Man kan alltså säga att storstadsregionerna och de större städerna med omgivning har varit mest eftertraktade innan pandemin.

Utvecklingen de senaste åren visar på trendförändringar när det gäller flyttnetton. De tre storstäderna har minskat i attraktivitet då dessa stod för nästan en halvering i flyttnettot. Bland de stora vinnarna under pandemin hittar man pendlingskommuner nära de större städerna. I denna kategori återfinns Grästorps kommun. Även i lågpendlingskommunerna nära de större städerna har trenden de senaste åren varit positiv.

Även mindre städer har haft en positiv utveckling sedan 2016, en trend som förstärktes ytterligare under pandemiåren. Pendlingskommunerna runt de mindre tätorterna har vänt trenden och går i riktning mot ett positivt flyttnetto. Landsbygdskommunerna har lockat allt mer under pandemin och visar på positiva trender under de senaste åren.

Förändrade boendepreferenser

Trendförändringen som skett under de senaste åren kan i hög utsträckning härledas till människors ändrade boendepreferenser under pandemin. Var tredje svensk har förändrat sin syn på hur man skulle vilja bo och den starkaste trenden är att man vill bo större. Fram för allt har intresset ökat i ålderskategorin 18-29 år. Pandemin har lett till ökat hemarbete och möjligheten att kunna inreda ett kontor hemma ses i högre grad som en betydelsefull tillgång. Även tillgång till trädgård och närhet till natur- och grönområden har blivit viktigare för befolkningen.



Sett i ljuset av dessa förändringar i boendepreferenserna kan flyttmönstren under pandemin tolkas som att flyttströmmarna drivits mot platser med ett högt utbud av villor och närhet till natur, med anknytning till lokala arbetsmarknadskärnor, men till rimliga kvadratmeterpriser.

Digitalisering

Teknikutvecklingen är en stark trend som går snabbare än någonsin och förändrar vårt sätt att leva, arbeta och konsumera. Offentliga miljöer används på nya sätt och varor och tjänster blir mindre platsberoende. Coronapandemin har tvingat många att anpassa sig till en mer digital värld och fysiska möten har i större utsträckning ersatts med digitala möten och vi har blivit allt mer beroende av tekniken. Det skapar förutsättningar för mindre kommuner att bo och arbeta på ett sätt som inte var lika vedertaget för en tid tillbaka sedan.

Kommunens verktyg för bostadsförsörjning

Strategisk markpolitik

Kommunen driver en strategisk och aktiv markpolitik där man är mån om att ha en markreserv för framtida exploateringar. Ett strategiskt markinnehav är avgörande för att kommunen ska kunna bedriva en aktiv och förutsägbar bostadspolitik. Genom att ha en markreserv kan kommunen planera och ställa villkor i framtida markanvisningar och styra inriktningen på bostadsbyggandet, till exempel när det gäller upplåtelseformer, storlek, gestaltning eller hållbarhet. Det ger även en god beredskap och handlingskraft inför framtiden. Grästorps kommun omgärdas av ett rikt odlingslandskap med hög kvalitet på sina jordbruksmarker. Kommunen är markägare till en del av jordbruksmarken och är mån om att marken ska brukas. Man jobbar därför aktivt med att upplåta jordbruksmarken till lokala jordbrukare.

Planmonopol

Kommunen har planmonopol och det är bara kommunen som har befogenhet att bestämma om detaljplaneläggning ska ske och att anta detaljplaner. Initiativ till att ta fram en detaljplan för ett bostadsprojekt kan tas av kommunen själv eller av någon annan, till exempel en privat markägare eller bostadsutvecklare.

Grästorps fastigheter AB

Kommunen startade år 2023 ett kommunalt fastighetsbolag för att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen inom kommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande. Bolaget har möjlighet att förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter. Bolaget kan även komma att förvärva lokaler för kommunal verksamhet eller kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla Grästorps kommun.

Planberedskap

Med planberedskap menas kommunal mark som är planlagt för exempelvis bostadsändamål men som ännu inte bebyggt. Kommunens långsiktiga utveckling påverkas av kommunens förmåga att



tillgodose behovet av bostäder och goda boendemiljöer för olika målgrupper. God planberedskap omnämns i plan- och bygglagen som ett allmänt intresse och är en förutsättning för tillväxt, företagsetableringar och arbetstillfällen, som i sin tur påverkar bostadsmarknaden.

Lärkfalken 9

Lärkfalken 9 är en lagakraftvunnen detaljplan från 2020-10-02 med bostadsändamål i syfte att uppföra ett bostadshus i tre våningar med plats för ca 30 lägenheter. Planområdet ligger centralt i Grästorp ca 200 meter söder om Södergatan i korsningen mellan Tengenevägen och Jon Jespersgatan.

Björnen

Björnen är en detaljplan som vann laga kraft 2022-09-07 med bostadsändamål i syfte att möjliggöra förtätning inom det av kvarteret Björnen. Planområdet utgörs av norra delen av kvarteret Björnen mellan Torggatan, Badgatan och Östergatan i centrala Grästorp. Planförslaget innehåller byggrätt för bostäder och handel inom en yta som idag används som parkering samt ger förutsättningar för utökad byggrätt inom befintlig fastighet, Björnen 1 som redan är ianspråktagen för bebyggelse. Ett genomförande av detaljplanen innebär att cirka 25-30 lägenheter i flerbostadshus kan byggas.

Brännebacka

Brännebacka är en detaljplan som vann laga kraft 2022-07-14 och möjliggör utbyggnad av bostäder i olika bostadsformer för upp emot 350 nya hushåll. Området ligger i den västra utkanten av Grästorps tätort, väster om Nossan och väg 2544 samt söder om väg 47. Till väster avgränsas planområdet av Ekarnas golfbana. Planen möjliggör för ny bostadsbebyggelse i direkt anslutning till Grästorps tätort. Planen är flexibel och innehåller byggrätter för allt ifrån friliggande villahus till rad-, par-, kedje- och flerbostadshus. Detta för att planen ska vara robust och hållbar över tid.

Västra torget

Detaljplan Västra torget vann laga kraft 2019-05-29 med syfte att förtäta i centrala Grästorp. Planen innehåller byggrätter för 4 stycken småhus. Tre av fyra tomter är idag utbyggda.

Detaljplan för del av Grästorp 1:8

Detaljplan för del av Grästorp 1:8 vann laga kraft 2019-10-31 med syfte att förtäta i Grästorps tätort. Planen medger byggnation av 6 stycken småhus. Två av sex tomter är idag utbyggda.

Pågående detaljplaner

Söderskogen

Söderskogen är ett framtida bostadsområde lokaliserat i ett av skogsbrynen sydöst om Grästorps tätort med närhet till naturen. Syftet är att planlägga för villabebyggelse med större och mer exklusiva tomter för de som efterfrågar ett modernt boende på landsbygden med naturnära miljö tillsammans med närhet till de samhällsfunktioner som erbjuds inom tätorten. Planen förväntas vinna laga kraft hösten 2023 och möjliggör för 25-35 nya villatomter.



Lärkan 19-20

För fastigheterna Lärkan 19 och Lärkan 20 finns idag en detaljplan som medger bostadshus och handel. Dessa två fastigheter ingår i ett planuppdrag över ett större område lokaliserat i tätortens norra delar. Lärkan 19 och 20 planeras för framtida flerbostadshus.

Utpekade områden för bostadsbebyggelse utanför tätorten

Nedan nämns områden för framtida bostadsbebyggelse som är utpekade i översiktsplanen 2016 och områden som kommer att vara utpekade i nästkommande översiktsplan som är under arbete.

Söderskogen

Söderskogen ligger sydost om Grästorps tätort och planläggs för framtida villabebyggelse. Syftet med planen är att möjliggöra för nya bostäder med närhet till tätorten och dess service och med naturen som sin baksida. Villatomterna ligger på höjden i skogsbrynet och är mellan 1500-2500 kvadratmeter stora.

Tengeneskogen

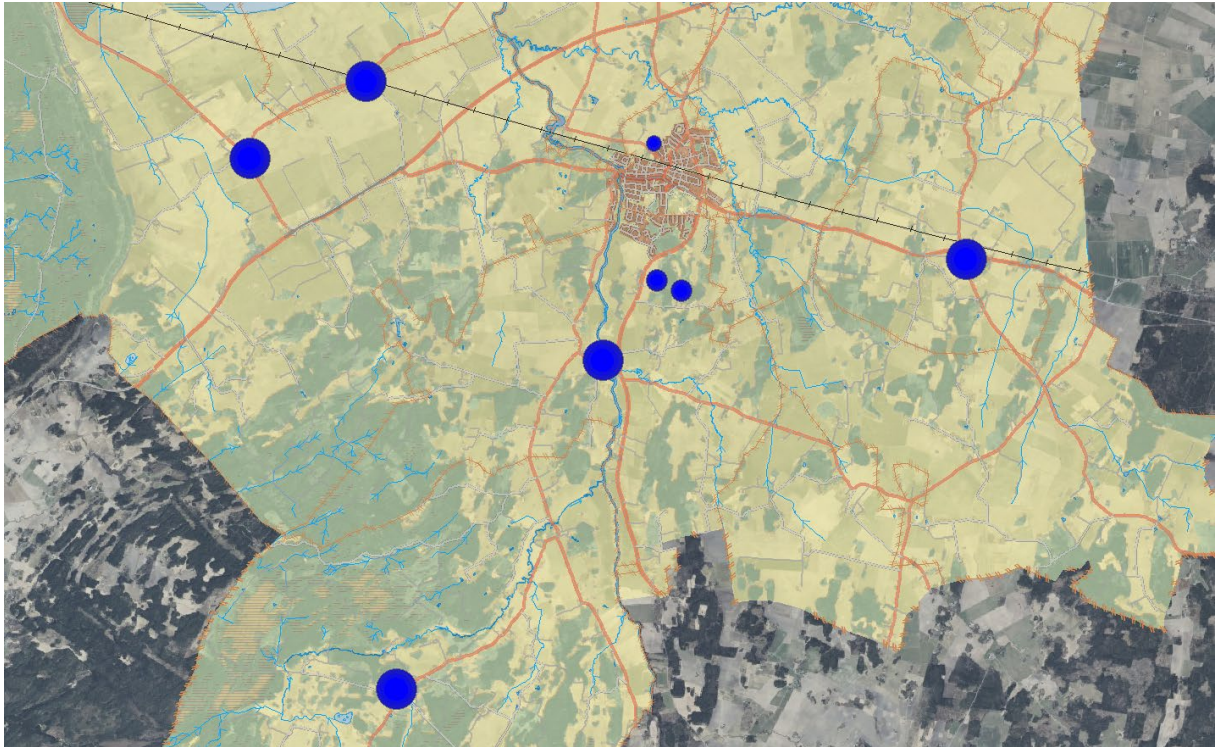
Tengeneskogen ingår i kommunens markreserv inför framtida bostadsbebyggelse. Området är tänkt som en fortsättning på utbyggnadsriktningen efter att Söderskogen har planlagts.

Landsbygden

Grästorp är en landsbygdskommun där drygt hälften av alla invånare bor i tätorten och hälften bor i omkringliggande orter och landsbygden. Kommunen har en målbild om att landsbygden ska vara en attraktiv plats att bo och verka på och man vill främja förtätning i omkringliggande orter och möjligheterna att bygga nytt på landsbygden ska underlättas. Utanför tätorten ligger befolkningstätheten på runt 15 invånare per kvadratkilometer. I de södra och västra delarna av kommunen där skogsbygder breder ut sig sjunker befolkningstätheten till runt 8-10 invånare per kvadratkilometer.

För att underlätta nybyggnation och tillgängligheten för att bosätta sig på landsbygden satsar kommunen på utbyggnad av nya gång- och cykelvägar. Därtill finns även Fiber, vatten och avlopp i Flo Ekonomiska förening som arbetar med anslutning av vatten och avlopp för enskilda fastighetsägare på landsbygden i hela Grästorps kommun.

Av tretton byområden har man i översiktsplanen pekat ut fem byområden som är särskilt lämpliga att komplettera, främst på grund av lokaliseringen i förhållande till tätorten. Dessa fem områden är Tengene, Salstad, Flakeberg, Flo och Frambo. Mot dessa byområden finns goda möjligheter att förbättra gång- och cykelvägar mellan byområdena och tätorten. Det finns dessutom busshållplatser som trafikeras av buss från Grästorp till Nossebro och Vara. Inom dessa områden finns det goda möjligheter för exploatörer och enskilda att bygga i en större omfattning än vad som bedöms som lämpligt utanför tätorten.



Utpekade områden för bostadsbebyggelse



Befintligt bostadsbestånd

Nedan redovisas statistik över Grästorps bostadsbestånd utifrån bostadsformer och upplåtelseformer och hur de utvecklats mellan åren 2015 – 2021. Statistiken är hämtad från SCB:s statistikdatabas, uppdaterad 2022-04-01.

I Grästorps bostadsbestånd är småhus den dominerande bostadsformen och utgör ca 75 procent av det totala bostadsbeståndet. Det är en hög andel i jämförelse med hela riket där andelen småhus uppgår till 43 procent. Flerbostadshus utgör 18 procent av hela bostadsbeståndet vilket är lågt i relation till hela riket där 51 procent utgörs av flerbostadshus.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Småhus	2047	2069	2074	2066	2068	2077	2080 (75%)
Flerbostadshus (antal bostäder)	473	483	492	499	496	500	501 (18%)
Övriga hus	34	34	34	48	48	53	53 (2%)
Specialbostäder	139	120	129	129	129	125	126 (4%)
Totalt	2693	2706	2729	2742	2741	2755	2760 (100%)

I parentes är procent av totala antalet bostäder

Småhus – Avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus

Flerbostadshus – Avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus

Specialbostäder – Specialbostäder avser bostäder för äldre/ funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Övriga hus – avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.



Upplåtelseform

Tabellen nedan visar hur småhus är fördelade utifrån upplåtelseform. Småhus innefattar i denna tabell friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus. Av alla småhus är 89% upplåtna med äganderätt, 8% är upplåtna som bostadsrätter och 2% är upplåtna som hyresrätter.

Upplåtelseform	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
småhus							
Äganderätt	1834	1855	1859	1851	1850	1857	1859 (89%)
Bostadsrätt	169	169	169	169	169	169	169 (8%)
Hyresrätt	43	45	46	45	48	51	52 (2%)

I parentes är procent av alla småhus

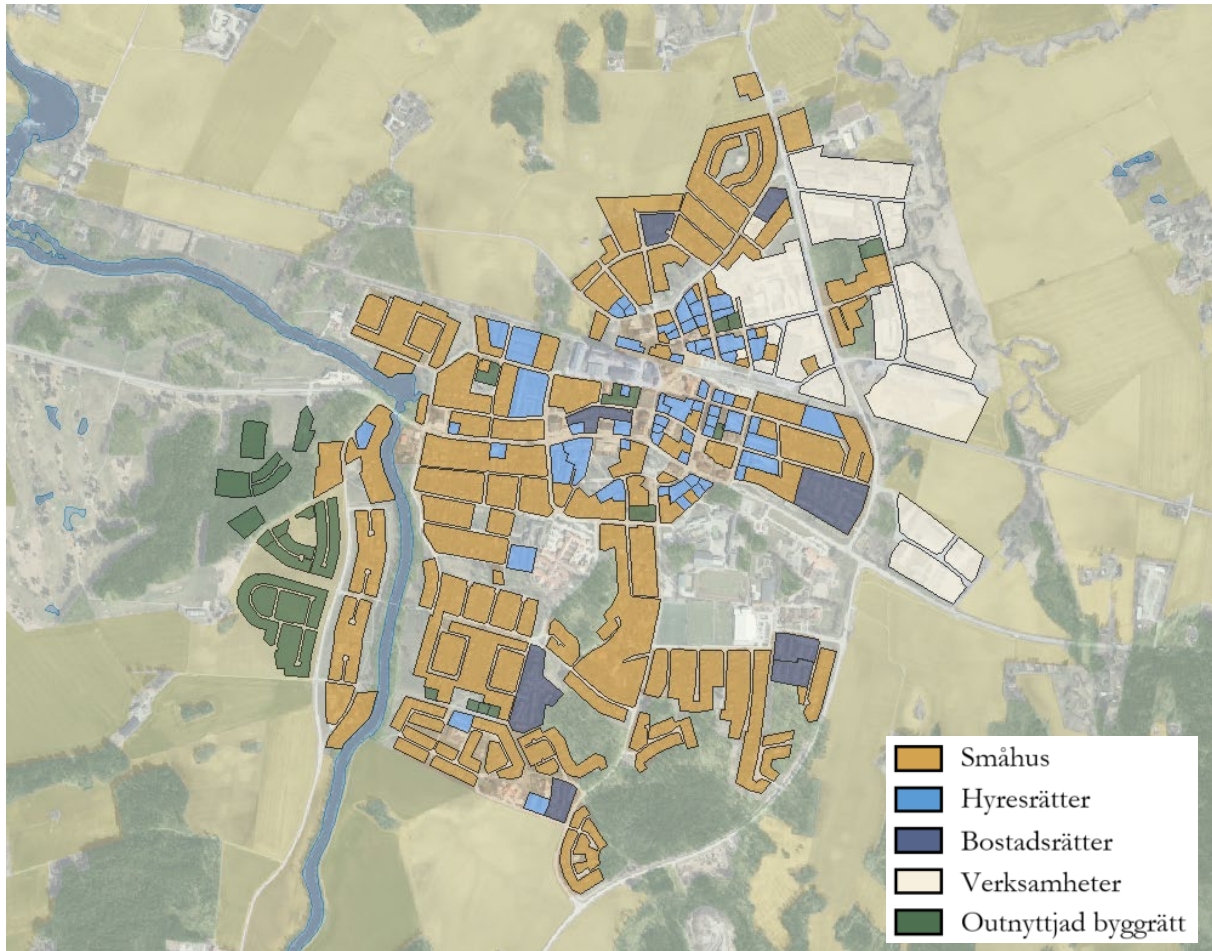
Upplåtelseform i flerbostadshus

Tabellen nedan visar hur fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter ser ut för flerbostadshus. Bostäder i flerbostadshus står för 18% av kommunens bostadsbestånd. Av dessa 18% utgörs största delen av hyresrätter, 94 procent. Endast 5,5 procent av alla bostäder i flerbostadshus är upplåtna som bostadsrätter, vilket motsvarar 28 stycken.

Upplåtelseform	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
flerbostadshus							
Hyresrätt	445	455	464	471	468	472	473 (94%)
Bostadsrätt	28	28	28	28	28	28	28 (5,5%)

I parentes är procent av alla flerbostadshus

Statistiken ovan påvisar bristen på lägenheter upplåtna som bostadsrätter. Av totala bostadsbeståndet är endast 7% upplåtna med bostadsrätter (flerbostadshus inkl. rad-, par- och kedjehus).



Översiktsbild över bostadsformer

Lägenhetsregister

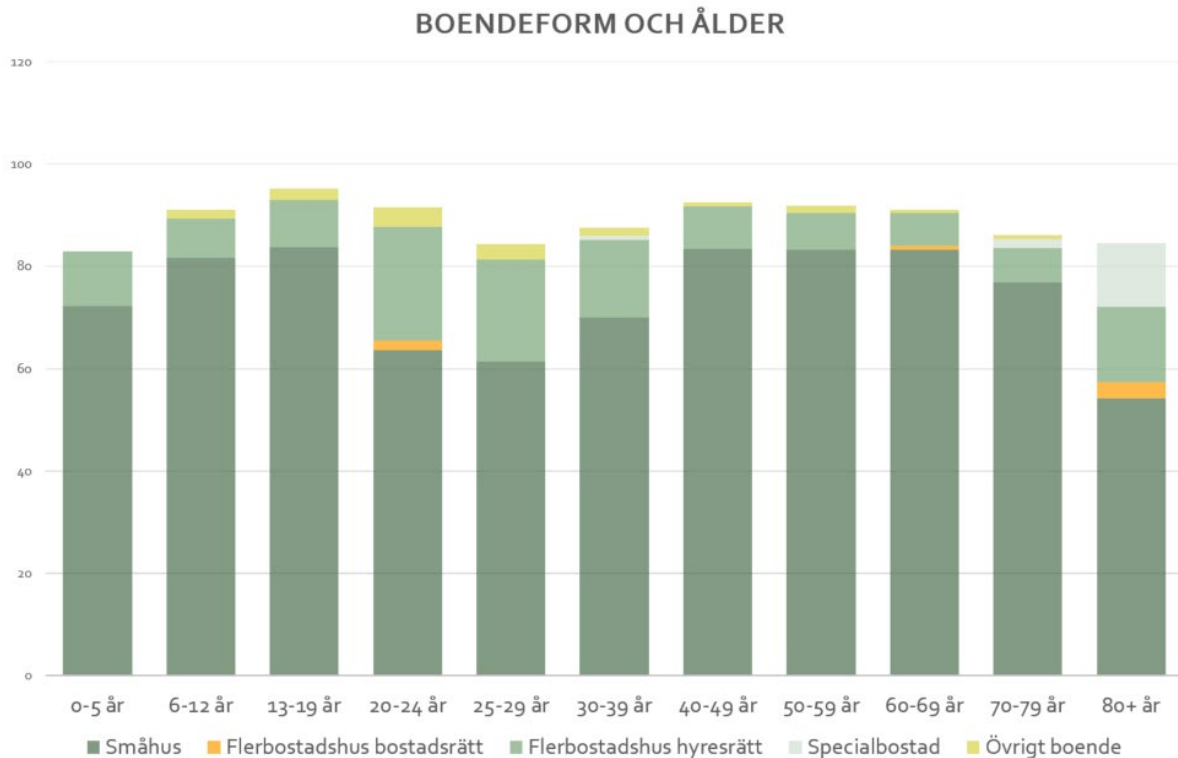
Utifrån kommunens lägenhetsregister och kompletterande uppgifter från privata fastighetsägare har man gjort en sammanställning av hyresvärdarnas lägenhetsbestånd och rumsfördelning. Av hyresrättslägenheterna utgörs 61 stycken av 1:or, 258 stycken 2:or, 159 stycken 3:or, 24 stycken 4:or och 2 stycken 5 rumslägenheter. Majoriteten av lägenheterna är 2:or och står för 51,1 procent. 3:or står för 31,5 procent och endast 4,8 procent utgörs av 4:or. I sammanställningen ingår inte kommunala bostäder såsom trygghetsbostäder, gruppboende, servicebostäder eller LSS-boenden.

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
Antal	61	258	159	24	2
Fördelning	12,1%	51,1%	31,5%	4,8%	0,4%



Upplåtelseform och ålder

Diagrammet nedan visar i vilken bostadsform Grästorps invånare bosätter sig, i förhållande till ålder. Småhus är den absolut vanligaste bostadsformen, framförallt för åldrarna mellan 40-69 år och för de som är under 19 år som antas bo kvar hemma. Lägenheter som bostadsform har en större andel mellan åldrarna 20-39 och för de som är över 80 år. Den låga andel som bor i bostadsrätter återspeglar sig i det låga utbudet av bostadsrätter inom kommunen.



Källa: SCB 2021

Befolkningsutveckling och demografi

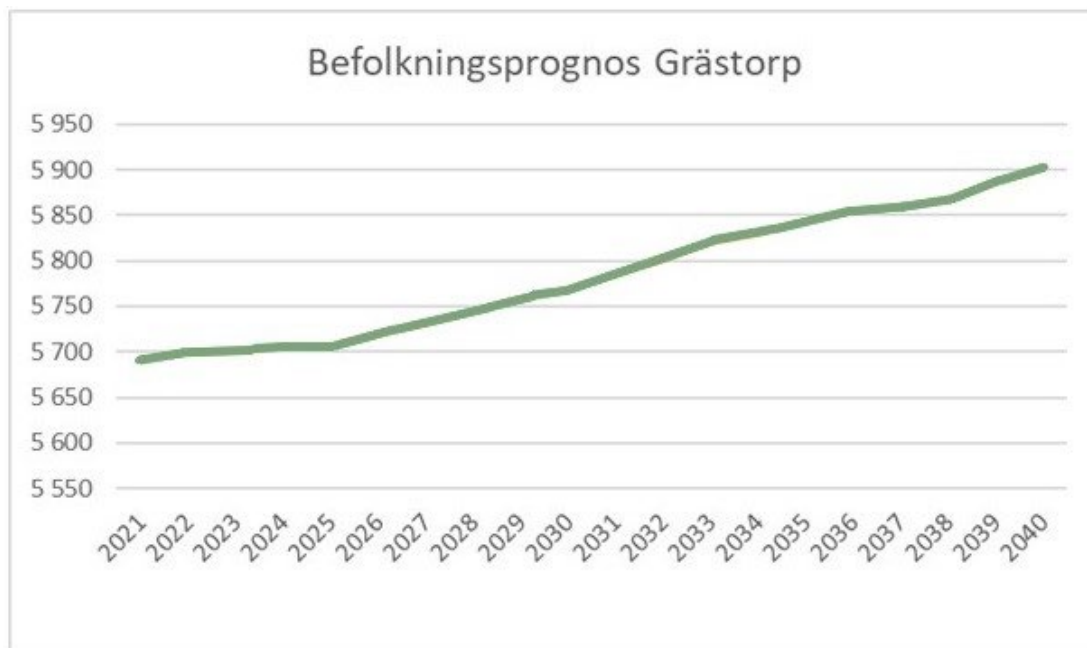
Grästorp kommun har 5646 (31 december 2022) invånare vilket innebär en minskning med 84 invånare sen 2021. Av Grästorps invånare är 92,2 procent födda i Sverige, jämfört med riket där drygt 80 procent av Sveriges befolkning är födda i Sverige.



Källa: SCB 2023

Befolkningsprognos

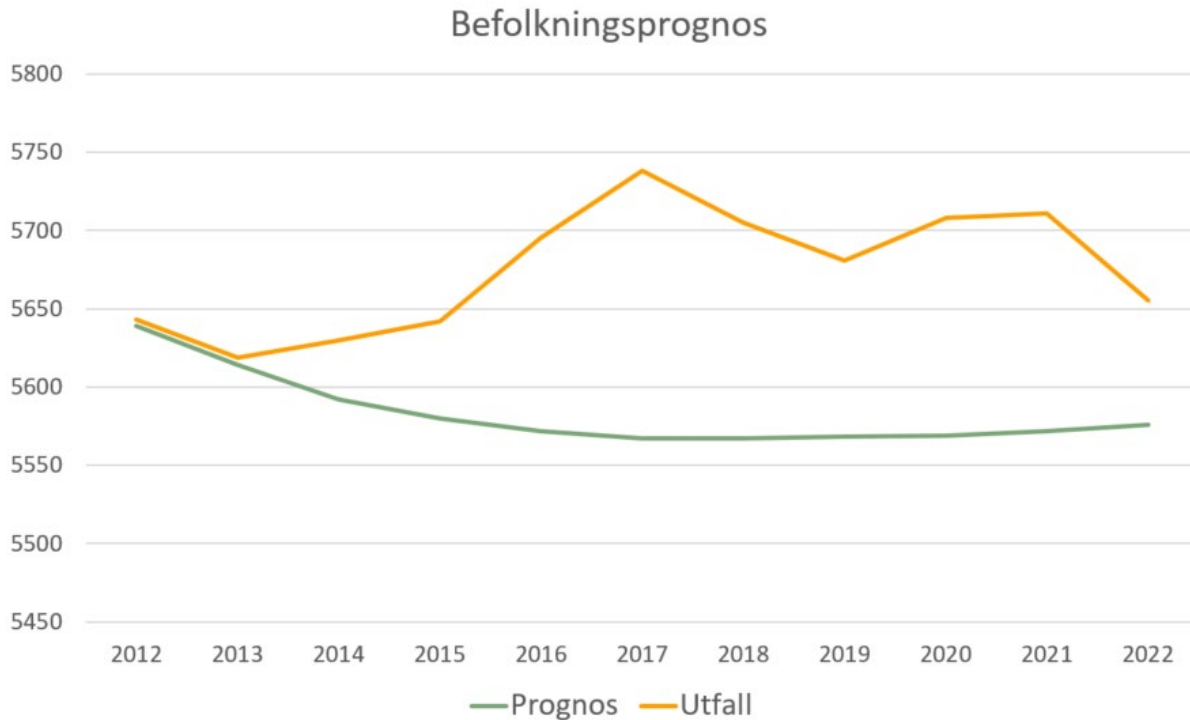
Västra Götalands befolkningsprognos för 2020-2040 visar en marginell befolkningsökning för Grästorps kommun med 4 procent vilket i reella tal innebär en ökning på ca 200 personer för perioden och cirka 10 personer per år. Den förväntade ökningen ligger procentuellt jämt med Skaraborg.



Källa: SCB 2021



Att göra en befolkningsprognos är svårt och bör inte ses som ett facit för kommande invånarantal. Jämförs SCBs befolkningsprognos från 2012-2022 med det faktiska utfallet av antalet invånare i Grästorps kommun visar det på en felmarginal om 79 personer.



Källa: SCB 2022

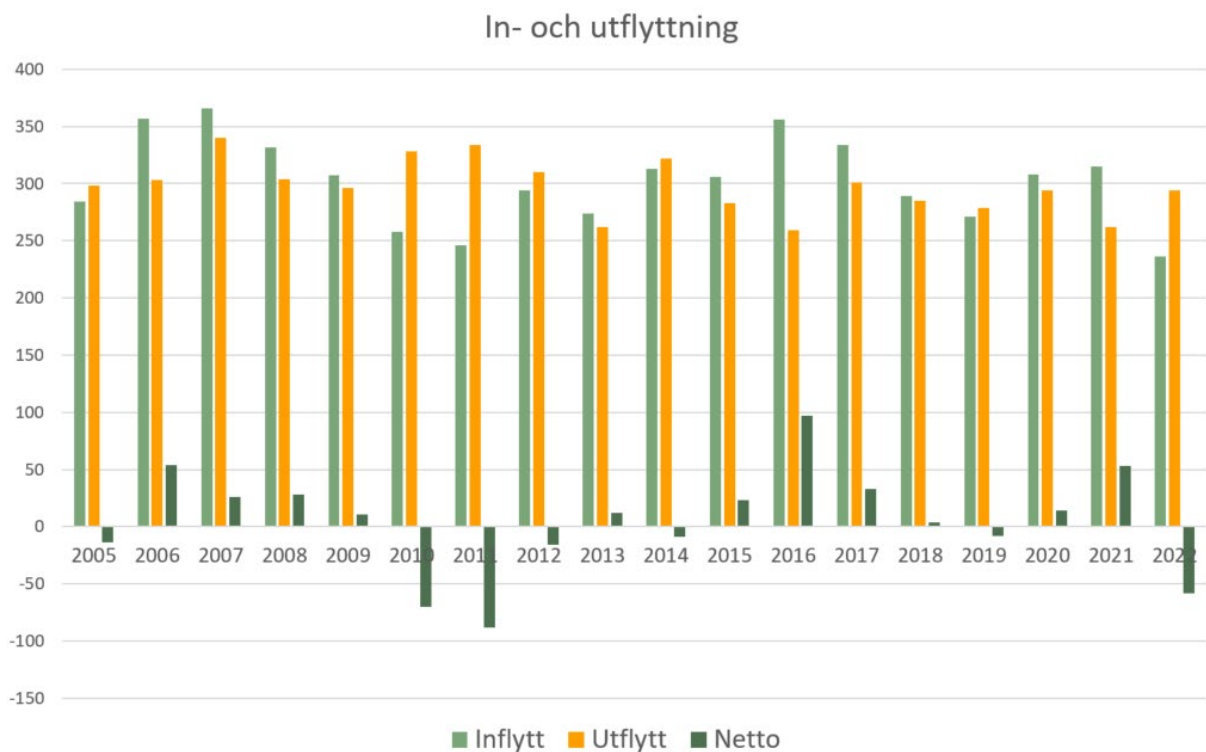
In/utflyttning

En indikator som ofta används för att beskriva en kommuns attraktivitet som bostadsort är inrikes flyttnetto. Det beräknas som skillnaden mellan antal inflyttningar och utflyttningar över kommungräns.

Diagrammet nedan illustrerar in- och utflyttning och dess flyttnetto per år mellan åren 2005-2022. Av dessa år har det registrerats positivt flyttnetto för 11 av 18 år och negativt flyttnetto för 7 av 18 år. I reella tal innebär det en ett positivt flyttnetto om 92 personer för perioden.

Mellan 1 januari och 21 maj 2023 har ca 380 personer flyttat från Grästorps kommun till en annan kommun. Av dessa var närmare 40% (143 st) mellan åldrarna 20-28 vilket utgör den största åldersgruppen av utflyttare. Ca 50% av dessa har flyttat till större städer som t.ex. Trollhättan, Lidköping och Göteborg.

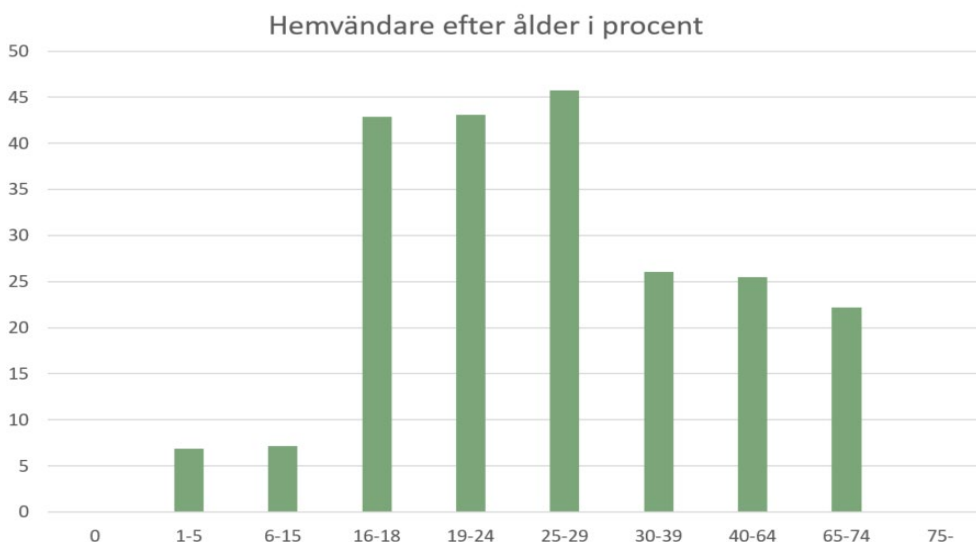
Vad gäller inflyttare har under samma period och åldersgrupp ca 80 personer flyttat till Grästorps kommun från en annan kommun.



Källa: SCB 2022

Återvändare

Diagrammet nedan innehåller statistik för de som flyttat ut från kommunen och i ett senare skede flyttat tillbaka. Det är ålder vid utflytt som presenteras. Resultatet visar att det är i åldrarna 16-29 år man är mest benägen att flytta ifrån kommunen. Åldrarna 19-29 tillhör den vanligaste flyttkategorin i Sverige och den vanligaste anledningen till flytt är pga studier och arbete. Ca 45% av de som flyttar från Grästorps kommun i åldrarna 16-29 flyttar tillbaka igen.

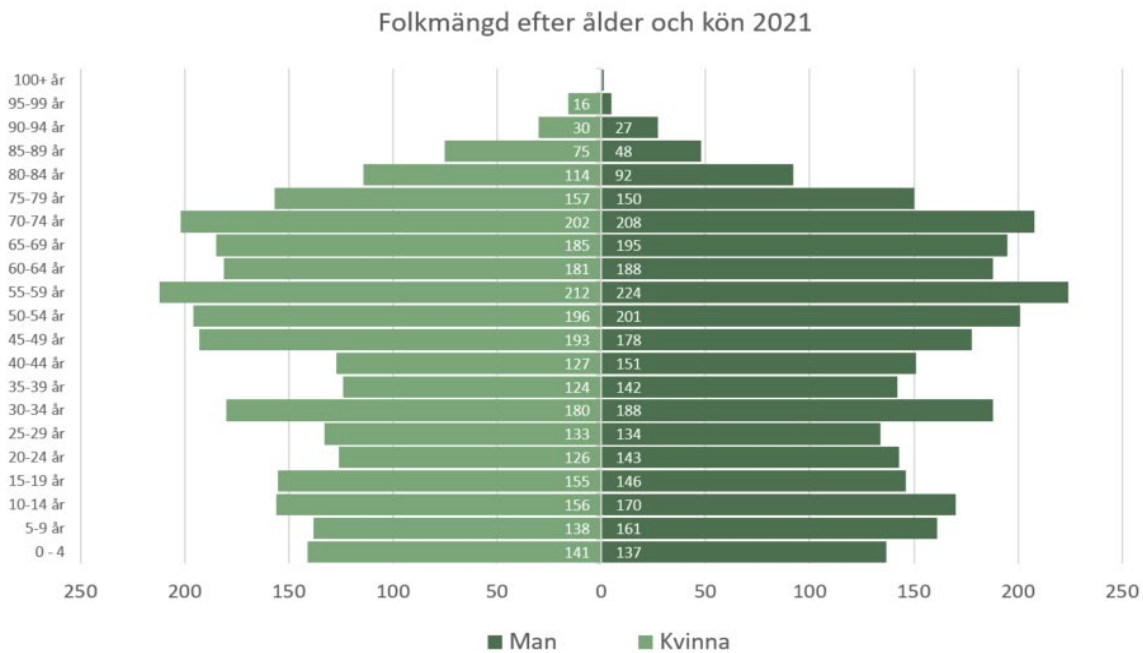


Källa: SCB 2021



Åldersfördelning

Medelåldern inom kommunen är relativt hög med en snittålder på 45,5 år jämfört med riket där medelåldern är 41,6 år.

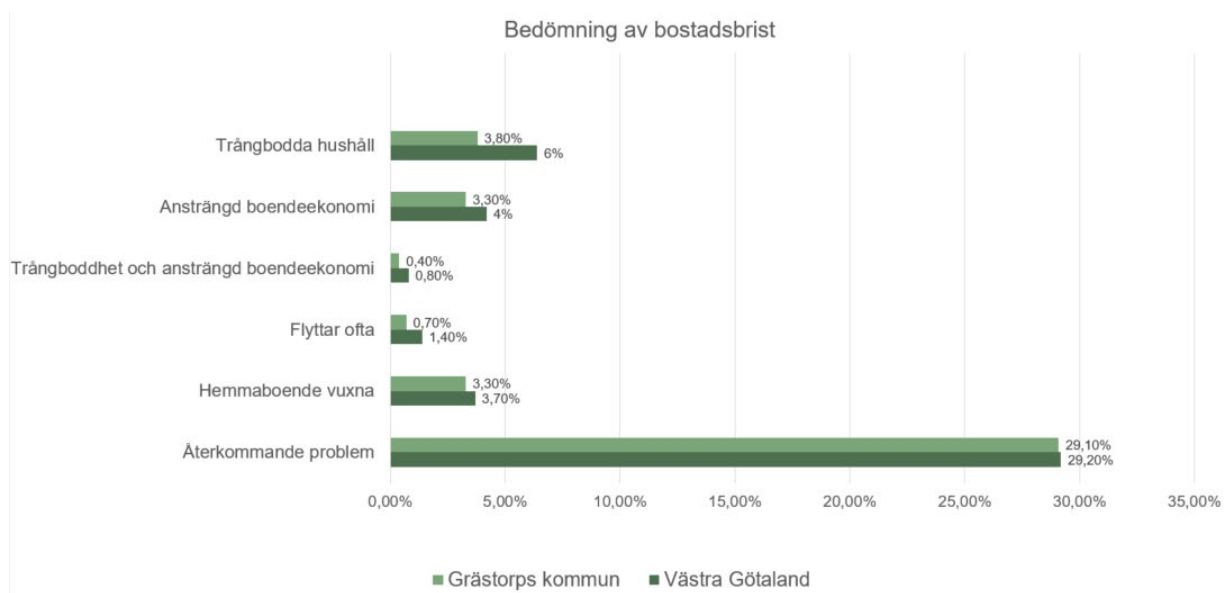


Källa: SCB 2021



Bedömning av bostadsbrist

Boverket har på uppdrag av regeringen tagit fram en beräkningsmodell där antal hushåll som saknar en rimlig bostad beräknas på nationell, regional och lokal nivå. Avsikten är att beräkningarna ska användas i arbetet med bostadsförsörjningsfrågor och underlätta arbetet för kommuner att planera, utföra och följa upp insatser för att åtgärda bostadsbristen. Kommunen har tagit del av tillhörande öppna data för att få en övergripande bild av bostadsbristen på orten. Nedanstående data är hämtad från Boverkets uppdaterade siffror 2022-10-21.



Trångbodda hushåll	Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum under 11 år. 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
Ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen
Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som inte räcker till för en baskonsumtion och är trångbott
Flyttar ofta	Hushåll där någon av individerna har flyttat minst en gång årligen de senaste åren
Hemmaboende vuxna	Hushållet har hemmaboende barn som är äldre än 24 år
Återkommande problem	Hushållet uppfyller något av ovanstående mått två år i rad



Ovanstående diagram visar andelen hushåll som saknar rimlig bostad utifrån Boverkets parametrar som mäter bostadsbristen. Måtten ska tolkas med försiktighet och endast ses som en indikation på de rådande förhållandena. Boverket och Länsstyrelsen i Västra Götaland anger trångboddhet och ansträngd boendekonomi som centrala mått för att bedöma bostadsbristen. Vad gäller trångboddhet ligger Grästorps kommun på relativt låga nivåer i förhållande till övriga Västra Götaland med en skillnad på 2,2 procentenheter. Likaså vad gäller bostäder med ansträngd boendekonomi där Grästorps kommun ligger 1,7 procentenheter lägre än Västra Götaland i stort.

Bostadsbehov för särskilda grupper

Människors möjligheter att få en bostad är beroende av läget på bostadsmarknaden. Vid obalans slår det som hårdast mot de som har en svag ställning på bostadsmarknaden. De grupper som har särskilt svårt att komma in på bostadsmarknaden är unga vuxna, studenter, personer med funktionsnedsättning, äldre och nyanlända. Det är därför viktigt att kommunen identifierar aktuella och framtida behov av bostäder för dessa grupper.

Med ”särskilda grupper” avser lagstiftaren de som av olika skäl har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. För vissa av dessa grupper finns ett direkt kommunalt ansvar, det gäller framförallt äldre personer som behöver särskilt stöd, personer med funktionsnedsättning, nyanlända som anvisats till kommunen med stöd av bosättningslagen och asylsökande ensamkommande barn.

Utöver bostadsförsörjningslagen berörs även kommunens ansvar för bostadsförsörjning i SoL (Socialtjänstlagen) och LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

Socialnämnden ska utifrån sina sociala erfarenheter vara med och medverka i samhällsplaneringen. I LSS finns bestämmelser om särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning som ska garantera goda livsvillkor. Dessa boenden är till för personer som har ett omfattande och varaktigt behov av hjälp som inte kan tillgodoses på annat sätt. Bostäder avsedda för äldre personer som behöver särskilt stöd och personer med funktionsnedsättning behandlas i Lokalförsörjningsprogrammet.

Ungdomar

Ungdomar har i många fall svårt att konkurrera på bostadsmarknaden. Oftast beror det på lägre betalningsförmåga, få bostadsreferenser, osäkra anställningsvillkor, svårare att få bolån och färre kontakter med mera. Svårigheter för unga att komma in på marknaden ökar riskerna för att de bor hemma längre än de själva önskar. Därför är det viktigt att ungdomar ges möjlighet att hitta ett eget boende inom kommunen. Marknadspriserna är i Grästorps kommun är lägre i förhållande till storstadsregionerna och gynnar på så vis ungas möjligheter att skaffa sig eget boende inom kommunen. Men trots gynnsamma marknadspriser kan steget till att äga sin första bostad bli stort. Detta på grund av bristen på bostäder upplåtna med bostadsrätt (8%) inom kommunen som gör att man som ung istället får köpa ett småhus för att äga sin egen bostad. Förutsättningarna för att komma in på hyresmarknaden skiljer sig inte nämnvärt jämfört med övriga åldersgrupper.

Statistik från SCB visar att största andel av de som flyttar från Grästorp är mellan 20-30 år. Detta fenomen är inte unikt för Grästorps kommun. De stora samhällstrenderna visar att personer i



den livsfasen är mer benägna att följa urbaniseringen till platser som ger bättre framtidsmöjligheter, studier, nya vänner och även arbete. Denna samhällstrend är svår att stoppa. Att unga utflyttare har anledning till att återvända senare i livet är, och bör vara prioriterat. Statistiken för återvändare visar att mellan 40-45 procent av de som flyttar från kommunen i åldrarna 16-29 år tenderar att i ett senare skede av livet flytta tillbaka. Mest troligt på grund av att man i nästa livsfas vill bosätta sig och bilda familj.

Nyanlända

Gruppen nyanlända innefattar personer som anvisats till kommunen med stöd av bosättningslagen, självbosatta nyanlända och ensamkommande barn med uppehållstillstånd. Denna grupp har i regel svårare att komma in på bostadsmarknaden. Nyanlända är generellt en ekonomisk svag grupp, de är nya på bostadsmarknaden och har inte haft möjlighet att samla kötid i bostadskö som ofta kan vara nödvändigt. De har ofta inte heller nätverk som kan ge vägar in till bostadsmarknaden eller kunskap om hur den svenska bostadsmarknaden fungerar. En god bostadssituation är en viktig grundpelare och ökar förutsättningarna att klara av andra delar av livet såsom arbete, utbildning och fritid.

Bosättningslagen innebär att kommunen ska ha beredskap för att ta emot nyanlända och även planera bostadsförsörjningen med utgångspunkt från detta. Länsstyrelsen beslutar om hur många nyanlända personer som kommunen är skyldig att ordna boende till och baseras på kommunens storlek, arbetsmarknadsläge, hur många asylsökande personer som redan vistas i kommunen och det sammantagna mottagandet av nyanlända personer och ensamkommande barn. Grästorps kommunal för nyanlända är 6 personer år 2022 och för år 2023 sänktes anvisningstalet till 2 personer.

Grästorps kommun arbetar med att göra integrationen så bra som möjligt för nyanlända, asylsökande och ensamkommande. Grästorps kommun ombesörjer bostad under två år till nyanlända som anvisats enligt bosättningslagen. Social verksamhet har inga lägenheter, utan hyr från privata hyresvärdar utifrån behov. Utöver nyanlända som bosätter sig i kommunen utifrån del kommunal kommunen blivit tilldelad av länsstyrelsen, tar man även emot nyanlända som ordnar bostättning på egen hand, personer som kommer som anhöriga samt ensamkommande barn. År 2021 tog kommunen emot 27 nyanlända och kommunen ansvarar dessutom för undervisning i SFI, samhällsorientering och annan vuxenutbildning, samt för skola, förskola, barnomsorg och andra insatser för barn och ungdomar. Kommunen ansvarar även för att alla nyanlända kan ta del av övrig kommunal service och verksamhet.

Hemlösa

Att vara hemlös innebär en ytterst osäker boendesituation och stora svårigheter att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. De flesta hemlösa är inte uteliggare utan har någon form av tillfällig boendelösning. Hemlöshet är en situation som en person kan befinna sig i, under olika lång tid och kan bero på såväl strukturella som individuella faktorer. Socialstyrelsens definierar hemlöshet i fyra olika situationer, något förenklat:

Situation 1, akut hemlöshet: Hit räknas förutom ”uteliggare”, dvs. personer som sover ute i trappuppgångar, bilar, tält och liknande, även de som övernattar på akutboende eller härbärke eller i jourboende, skyddade boenden eller motsvarande.



Situation 2, Institutionsvistelse och stödboende: Person som är intagen eller inskriven på en kriminalvårdsanstalt, eller annan institution eller stödboende och ska flytta därifrån inom tre månader, men har ingen bostad att flytta till.

Situation 3, Långsiktiga boendelösningar: Boende i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar, där boendet är förenat med tillsyn och särskilda villkor och regler. Det gäller t.ex. försökslägenheter, träningslägenheter och sociala kontrakt.

Situation 4, Eget ordnat kortsiktigt boende: Bor tillfälligt och utan kontrakt hos kompisar/ bekanta, familj/ släktingar eller har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson.

Kommunerna har ansvar för att hemlösa personer ska få det stöd och den hjälp de behöver. Många hemlösa har en social problematik och är i behov av olika former av stöd. Hemlöshet är inte enbart en fråga för socialtjänsten. Utan är också ett bostadsmarknadsproblem, som behöver tas upp i kommunens planering för bostadsförsörjning. Hemlöshet orsakas ofta av brist på ekonomiska förutsättningar och nätverk som underlättar att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. I denna grupp finns exempelvis många barnfamiljer, nyanlända, utrikes födda och unga.

Det finns ingen akut bostadsbrist för hemlösa inom kommunen. Periodvis ser kommunen dock svårigheter att hitta akuta lösningar för personer med missbruksproblematik eller annan psykiatrisk problematik. Socialtjänsten har här ingen skyldighet att ombesörja bostad, med går ibland in och tar ansvar för att undvika en akut nödsituation. Det kan även gälla bostad med särskild service till personer som upplevs som störande för grannar.

Äldre

Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och mer trygghet. Det är en så kallad mellanboendeform som överbryggat glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsomsorg (SÄBO). För att flytta in i en trygghetsbostad krävs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Trygghetsbostäder finns som hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt och du hyr eller köper din bostad på eget initiativ.

Seniorbostäder

Med seniorbostäder menar vi seniorbostäder, 55+, 65+ och liknande bostäder som är avsedda för personer över en viss ålder, t.ex. 55 år och äldre och som inte inrättas med stöd av socialtjänstlagen (SoL) eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och inte förutsätter beslut enligt SoL eller LSS. Bostäderna är ofta utformade utifrån äldres behov av tillgänglighet. På vissa seniorboenden finns en gemensamhetslokal för olika aktiviteter som de boende i första hand själva ska svara för. Det kan också finnas kök och matsal för gemensam matlagning och umgänge.

Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och trygghet. För att flytta in i en trygghetsbostad behövs inget



biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Det finns en stor variation av trygghetsbostäder runt om i landet, även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensamma nämnare för många. Med trygghetsbostäder menar vi i enkäten trygghetsbostäder som tillkommit både med och utan investeringsstöd

Bostadsenkät

Grästorp kommun har under en längre tid haft en låg planberedskap vad gäller småhustomter. Senaste åren har endast ett fåtal kommunalt ägda och planlagda tomter varit tillgängliga inom tätorten. Detta har gjort att den kommunala tomtkön växt till drygt 70 personer. Viss brist på planlagd mark för flerbostadshus har också förekommit. I samband med antagandet av detaljplanen Brännebacka 1:27 m.fl som kommer ge god planberedskap under lång tid framöver med byggrätter uppemot 350 bostäder, har kommunen tagit fram och marknadsfört en bostadsenkät som riktat sig till invånarna inom kommunen för att få en större förståelse över vad som efterfrågas.

Syftet med enkäten var att förutspå framtida flyttmönster inom kommunen. Under förutsättning att Brännebacka detaljplan byggs ut kommer det att vara ett annat utbud på bostadsmark jämfört med tidigare år.

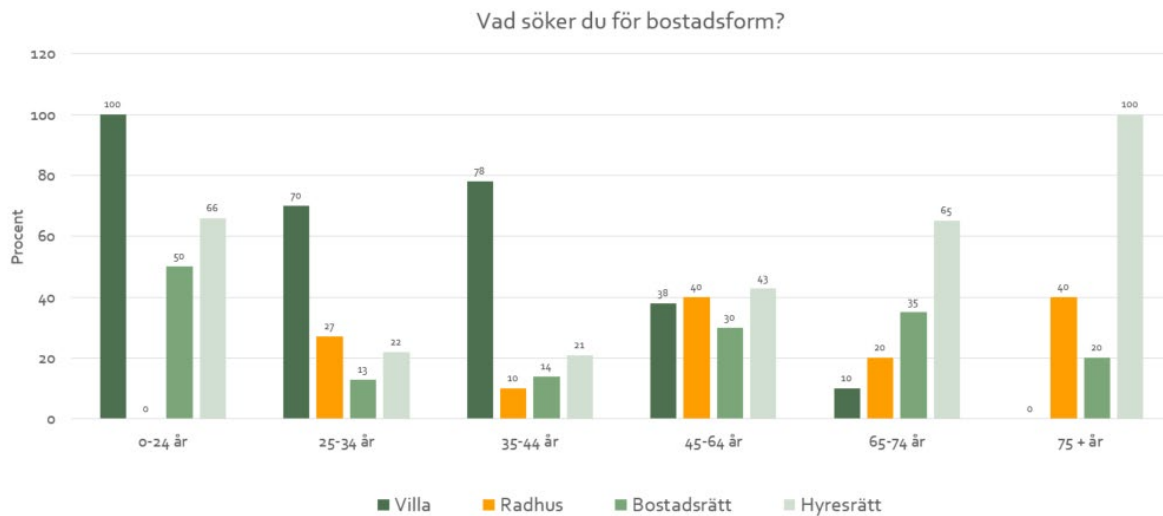
Enkäten har även haft som syfte att förstå vilken bostadsform, upplåtelseform och storlek på bostäderna marknaden efterfrågar. Det kan fungera som ett underlag för framtida markanvisningar och beslutsgrundande vad gäller framtida planering och byggnation.

Nedan visas en sammanställning av inkomna svar vad gäller efterfrågan på bostäder och bostadsutformning. Svaren på frågorna redovisas separat per indelad åldersgrupp. I enkäten har möjligheten funnits att ange flera svarsalternativ vilket innebär att svaren visar en viss flexibilitet i efterfrågan. Totalt är det 163 personer som svarat på enkäten. Därav kan inte svaren ses som absoluta, då de svarande motsvarar knappt 3 procent av kommuninvånarna. Svarsfrekvensen anses ändå vara tillräcklig att användas som underlag för att få en fingervisning om vad marknaden efterfrågar.

Sammanställning

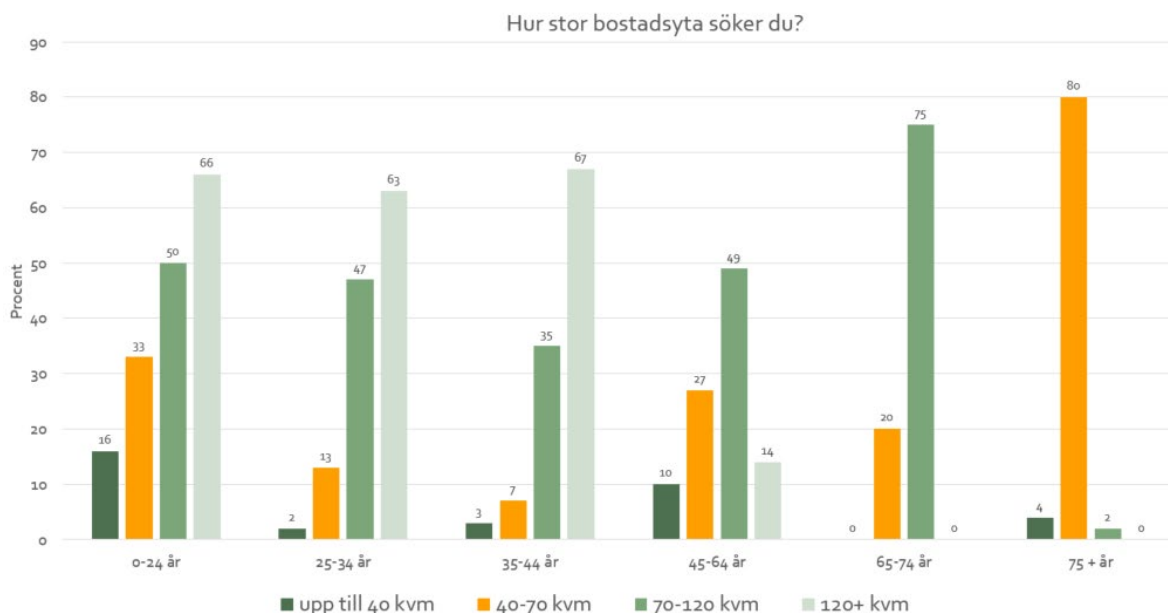
Vilken bostadsform som efterfrågas

Svaren nedan anger att personer i åldrarna 25-44 är mest angelägna att bo i småhus jämfört med andra bostadsformer. Mellan åldrarna 45-64 är det en mer jämnvikt i vilken bostadsform man söker och för de som är 65 år och äldre övergår efterfrågan mer mot lägenheter och radhus. Mellan åldrarna 25 – 44 kan man se en övervikt av efterfrågan för villor.



Hur stor bostadsyta som efterfrågas

Svaren nedan visar att stor andel av personer i åldrarna 25-44 söker efter bostäder som är 120 kvadratmeter eller större. Detta sammankopplar med föregående diagram då det var samma åldersgrupp som i störst utsträckning angav att de vill bo i småhus. Sett över svaren för alla åldersgrupper är en bostadsyta mellan 70-120 kvadratmeter det kommuninvånare eftersöker.

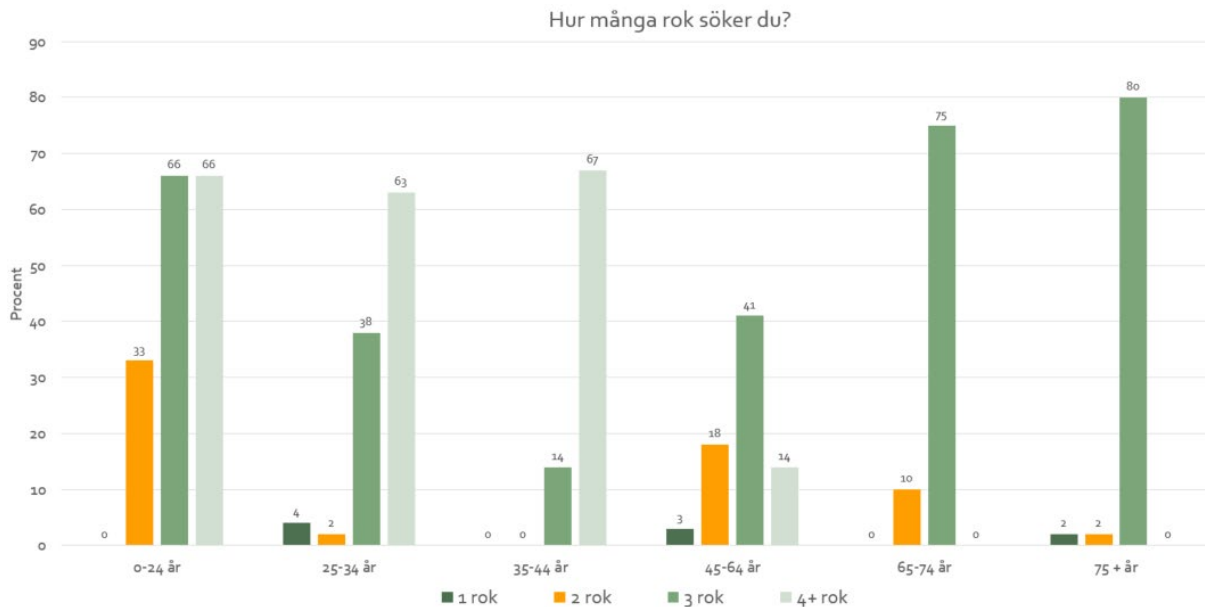


Hur många rum som efterfrågas

Av svaren nedan kan man utläsa att de flesta vill ha en bostad med tre till fyra eller fler rum i sin bostad. Av alla svarande är det endast 3 procent av de svarande som angivit att det vill bo i en bostad bestående av ett rum. Bostäder med tre rum är det alternativ som flest kryssade i och detta

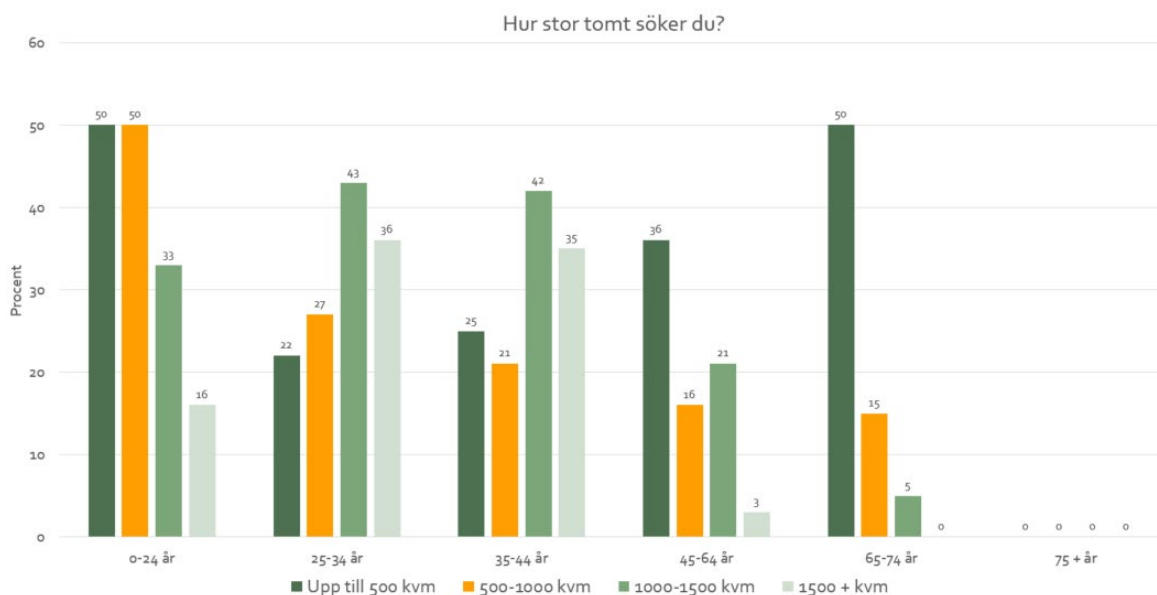


svarsalternativ var även populärt i alla olika åldersgrupper, vilket kan innebära att nybyggnation med trerummare förmodligen skulle nå många olika målgrupper.



Hur stor tomt man söker

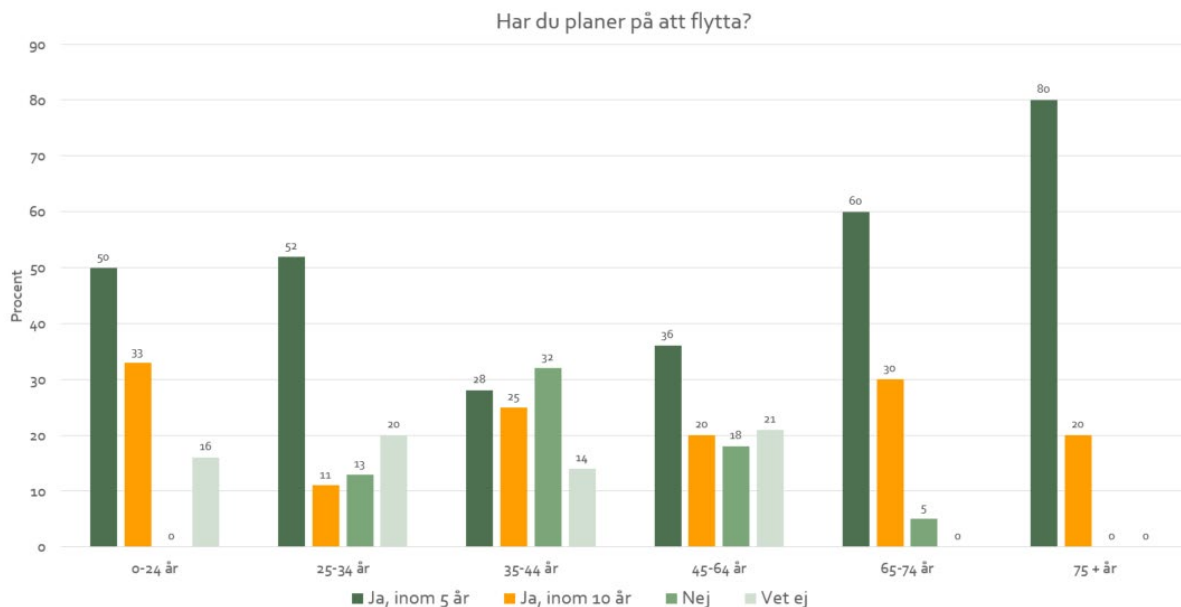
Vad som visar sig tydligt i nedanstående diagram är att 57 procent av ålderskategorin 65-74 år vill ha mindre tomter mellan 0-500 kvadratmeter och 15 procent har svarat att det vill ha en tomt mellan 500-1000 kvadratmeter. Ålderskategorin 65+ år utgör 26 procent av invånarna varpå man kan anta att det finns en efterfrågan för mindre tomter. Av de svarande som är mellan 25 och 44 år är efterfrågan större för tomter som är mellan 1000-1500 kvadratmeter stora. Hänsyn ska här också tas till att åldrarna mellan 25-44 år i större utsträckning har angivit att de vill bo på landsbygden och det samspelar med att denna ålderskategori vill ha större tomter.





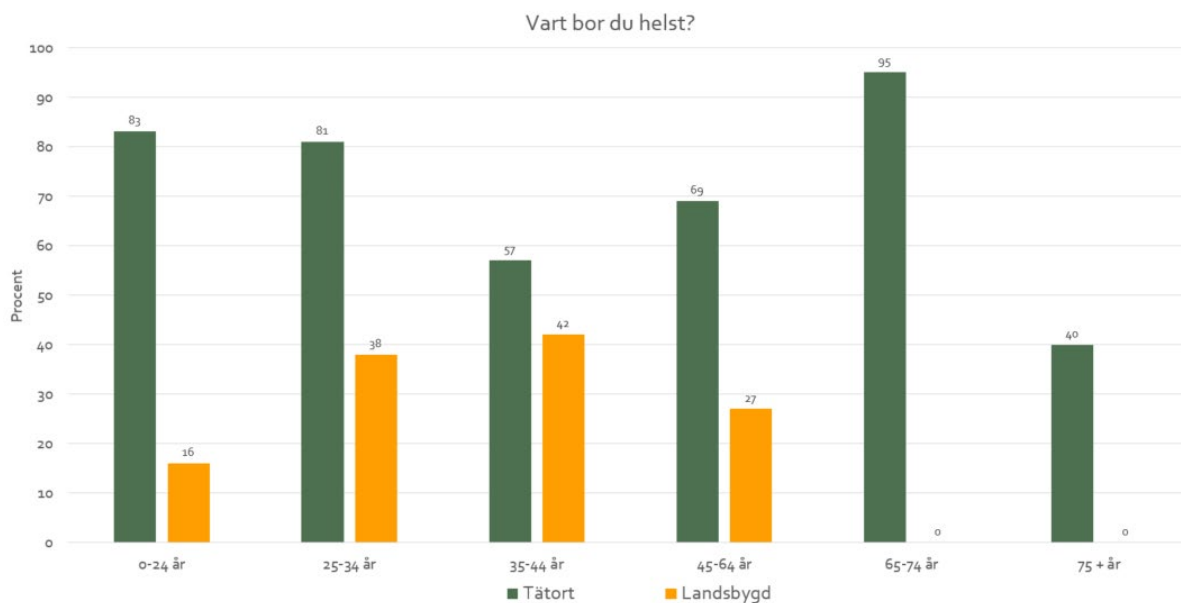
De svarandes planer på att flytta

Av svaren nedan att döma så är det främst åldersgruppen mellan 25-34 år som angett att det har planer på att flytta inom 5 år. För åldrarna 65-74 år och äldre ökar planerna på att flytta.



Bo i tätorten eller på landsbygden

Sett över alla åldersgrupper vill störst andel av de svarande bo inom tätorten. För åldrarna 25-34 och 35-44 år är det en högre andel jämfört med övriga åldersgrupper som svarat att de vill på landsbygden, 38 respektive 42 procent.



Ett genomgående mönster i svaren är att de som funderar på att flytta vill flytta till något större, framförallt de som bor i lägenhet. Det speglar sig även i svaren ovan då de flesta som söker



bostad vill ha 3-4 rum. För åldrarna 65+ är svaren det motsatta då de föredrar mindre och behovsanpassade bostäder.

Intresseanmälningar för trygghetsboende

Trygga Hem i Grästorp är en kooperativ hyresrättsförening som har fastigheter för äldre personer och för personer med behov. Föreningen är stiftad av Grästorps kommun och av Riksbyggen och har funnits i kommunen i tio år. Under år 2021 tog Riksbyggen fram en enkät där personer över 65 år fick lämna intresse för trygghetsboende och även ange vilken lägenhetsstorlek man önskar. Sammanlagt inkom 144 st intresseanmälningar för trygghetsboende. Av dessa var 67 anmälningar avsedda för två personer i hushållet och 77 intresseanmälningar avsedda för en person i hushållet.

Av 144 intresseanmälningar inkom 18 anmälningar för 1:or, 84 intresseanmälningar för 2:or och 56 intresseanmälningar för 3:or. Av dessa är det 21 st som ställt sig på flera alternativ för lägenhetsstorlekar.

Befolkningsprognos uppdelat efter ålderskategorier i bostadsmarknadsenkäten



Diagrammet ovan visar en åldersfördelad befolkningsprognos. Vi ser att åldrarna 0-24 ligger relativt jämnt medans ålderskategorin 25-34 och 45-64 förväntas minska. Ålderskategorierna 35-44 och 75 år och äldre förväntas öka mest i antal.



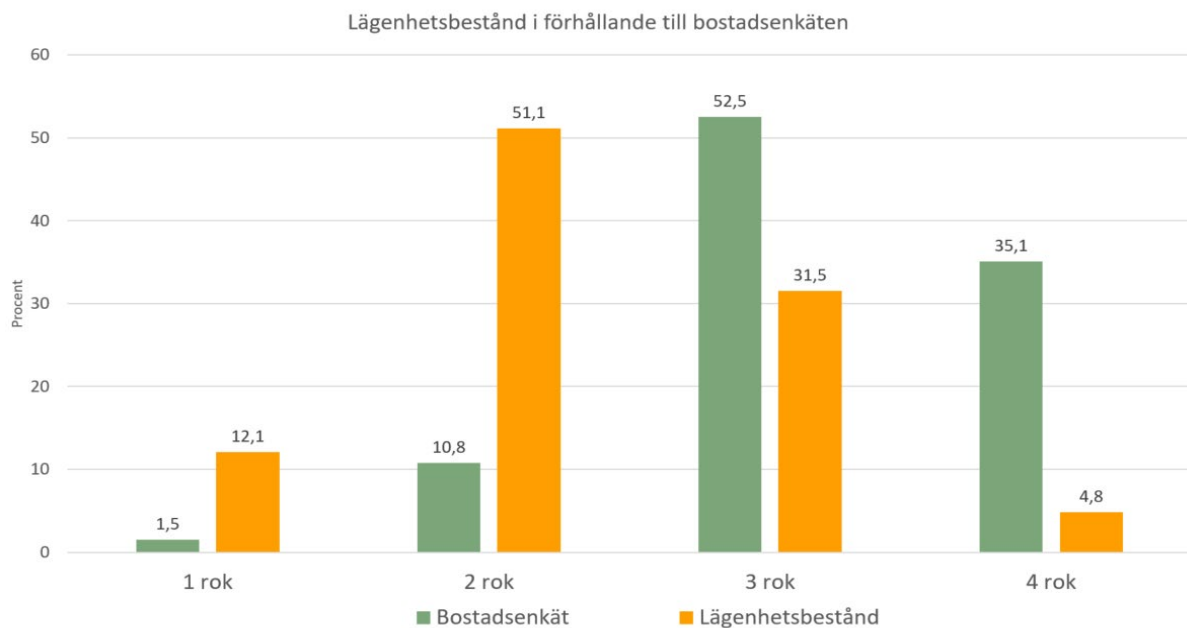
Bostadsmarknadsanalys/sammanfattning uppskattat bostadsbehov

I inventeringen av bostadsbeståndet inom kommunen framgår det att 75 procent av alla bostäder utgörs av småhus, av dessa är drygt 9 procent upplåtna med bostadsrätter. 18 procent av det totala bostadsbeståndet utgörs av bostäder i flerbostadshus och endast 5 procent dessa är upplåtna som bostadsrätter, motsvarande 28 stycken bostadsrätter i lägenhetsform.

Med 163 svarande på enkätundersökningen finns dessutom ett underlag för att bättre förstå kommuninvånarnas efterfrågan och behov. Enkäten visar att olika åldersgrupper önskar olika typer av boenden. Åldersgruppen 65+ förväntas enligt SCBs befolkningsprognos öka de närmsta 10 åren. Många av de svarande över 65 år medger att de kommer att vilja flytta inom de närmsta 5 åren och att de i första hand vill bo i hyresrätt, följt av bostadsrätt och radhus. En variation av olika upplåtelseformer ger ökade möjligheter att kunna bo kvar inom kommunen om familjesituationen förändras.

Av de svarande i bostadsenkäten framkom det att 1,5 procent söker 1:or, 10,8 procent söker 2:or, 52,5 procent söker 3:or och 35,1 procent söker 4:or. I diagrammet nedan illustreras efterfrågan baserat på bostadsenkäten i jämförelse med utbudet inom kommunen. Utifrån det underlag som finns att tillgå visar det på en snedfördelning mellan vad folk i kommunen efterfrågar jämfört med vad som finns på marknaden.

I enkäten gavs det möjlighet att lämna övriga synpunkter. Där framkom det att det finns en brist på större lägenheter inom kommunen. Diagrammet nedan styrker dessa uppgifter om att utbudet av 3:or och 4:or inte motsvarar efterfrågan.





Planberedskap för att nå uppsatta mål

I och med nyligen laga kraft vunnna detaljplan om drygt 350 nya bostäder, tillsammans med befintlig planberedskap om drygt 55 nya bostäder kan Grästorps kommun möta efterfrågan från både bostadskön och ett ökat antal inflyttare.

Politiskt mål	6500 till och med år 2045/ 38 nya invånare per år
Skaraborgs kommunalförbund	80 invånare/ år t.o.m år 2030
Prognos SCB kommande 10 åren	10 invånare/ år
Faktisk ökning senaste 10 åren	9 invånare/ år

Befolkningsmål

Grästorps kommun har ett politiskt mål om att bli 6500 invånare till år 2045. Det motsvarar en befolkningstillväxt om drygt 38 nya invånare per år. Skaraborgs kommunalförbund har ett mål om att hela Skaraborg ska växa med 30 000 nya invånare till och med år 2030. Grästorps kommuns andel för Skaraborgs mål resulterar i ett mål om en befolkningstillväxt om 80 nya invånare per år. I tabellen nedan redovisas bostadsområden som pekats ut i översiktsplanen för framtida bostadsbebyggelse. Tabellen redovisar även en preliminär tidsplan för när i tid utbyggnaden av de olika områden kan tänkas ske och hur många nya bostäder detta skulle generera. Planlägger kommunen i den takt som redovisas i tabellen nedan har kommunen planberedskap för att nå de uppsatta målen om befolkningstillväxt. Framtida planerade bostäder ska endast ses som en uppskattning av kommande bebyggelse. Omvärldsfaktorer kommer att påverka tidsplanen och utbyggnadstakten, men det är viktigt att kommunen har en planberedskap för att möta både ökad och minskad efterfrågan.

	0-5 år	5-10 år	10-20 år
Tätort	82	95	136
Brännebacka	80	120	170
Söderskogen	25		
Tengeneskogen			40
Österskogen		30	20
Landsbygd+ ödehus	20	20	40
Kilen			30
Summa Bostäder	207	265	436
Summa invånare	414	530	872

Uppskattad planberedskap och möjlig befolkningstillväxt



Tätort	0-5 år	5-10 år	10-20 år	Summa	
Bofinken 3, 6	15			15	ny plan krävs
Lärkan 19-20	10	10		20	ny plan krävs
Örnen 3, 7		12	16	28	ny plan krävs
Lärkfalken 9	28			28	i gällande plan
Lärkfalken 1, 2, 3		15		15	ny plan krävs
Lärkfalken 5, 7		25		22	ny plan krävs
Kråkan 2 och 21-29			40	40	ny plan krävs
Myggan 4-6	3			3	i gällande plan
Syrsan 5	1			1	i gällande plan
Gamen 5, 6			15	15	ny plan krävs
Kv Björnen 13, 20			15	15	ny plan krävs
Kv Björnen 1, 17	25	5		30	i gällande plan
Åsevi 2 (kommunhuset)			40	40	ny plan krävs
Rödhaken 1, 2, 6, 7, 8		3		3	i gällande plan
Morkullan 1-6 & 10-15		12		12	i gällande plan
Talgoxen 1-3		3		3	i gällande plan
Skatan 23, 30, 31, 34		10	10	20	i gällande plan
Totalt	82	95	136	310	

Uppskattad planberedskap och möjlig befolkningstillväxt inom tätorten

Överlag bedöms planberedskapen inom kommunen vara god, men fortsatt satsning på detaljplanering av nya områden är trots det en viktig del för att nå kommunens mål för samhällsutvecklingen. Planberedskap är en viktig grund i samhällsplaneringen för att skapa goda förutsättningar för ny bebyggelse. Det är dock viktigt att ha i åtanke att bostadsbyggnation är konjunkturkänsligt och att efterfrågan på bostäder förändras över tid.



Utmaningar

I bostadsanalysen är det relevant att även identifiera eventuella utmaningar och möjligheter som kan föreligga.

Åker- och jordbruksmark

Grästorp är en utpräglad jordbrukskommun där tätorten omges av åkermark. Av kommunens totala areal utgörs drygt 60 procent av kommunens yta av jordbruksmark. Totalt finns ca 15 700 ha jordbruksmark varav 380 ha består av betesmark. Om tätorten ska växa görs detta på bekostnad av jordbruksmarken och det är en process som för alltid tar marken ur livsmedelsproduktion. Exploatering av brukningsvärd jordbruksmark regleras i Miljöbalken och kräver en avvägning mellan allmänna intressen i varje enskilt fall. Grästorp är stolta över det rika jordbrukslandskapet. Drygt 10 procent av kommunens arbetstillfällen finns inom näringsgrenen jordbruk, skogsbruk och fiske och det är en stor del av kommunens företagande. Samtidigt ska Grästorps kommun vara en kommun för alla och man vill främja byggnation av bostäder på landsbygden.

Såtenäs Flygflottilj

Av riksdagens 16 miljö kvalitetsmål har flygtrafiken från Skaraborgs flygflottilj – F7 en betydande påverkan på målet om God Bebyggd Miljö med anledning av dess bullerpåverkan. Skaraborgs flygflottilj – F7 är av riksintresse enligt 3 kap 9 § andra stycket Miljöbalken och ligger ca 10 kilometer från Grästorps tätort. Verksamheten pågår såväl dagtid som kvällstid och påverkar därmed bebyggelseplaneringen beträffande flygbuller. Påverkansområdet avseende buller har av försvarsmakten definierats som beräknade utomhusnivån L_{Amax} 80 dBA för flygvägssystemet.

Försvarsmaktens grundinställning är att ingen ny bostadsbebyggelse eller annan störningskänslig bebyggelse (ex. utbildnings- och vårdlokaler) ska planeras inom områden som beräknas utsättas för buller från skjut- och sprängverksamhet eller flygverksamhet som överskrider rekommenderade riktvärden. Detta då det riskerar att påtagligt skada riksintressen för totalförsvarets militära del. Sammantaget innebär ovanstående att försvarsmakten behöver säkerställa att det inte tillkommer ny eller utökad störningskänslig bebyggelse inom ljudutbredningsområdena. Grästorp kommun påverkas av ljudutbredningsområdena då bullerkurvorna gränsar till tätortens norra och östra del. Resultatet av detta är att utbyggningsriktningarna endast är möjliga söder- och väster ut. Skaraborgs flygflottilj – F7 planerar att utöka påverkansområdet ytterligare vilket kan ge samhällsplaneringen nya ljudutbredningsgränser att förhålla sig till.

Vatten- och avloppsfrågor

Det är kommunens skyldighet enligt 6 § vattentjänstlagen att se till att blivande och befintliga bebyggelseområden inom verksamhetsområdet får vatten och avlopp. En förutsättning för nybyggnation är att de nya bostäderna får erforderligt vattenflöde och vattentryck. Svenskt vatten rekommenderar att vattentrycket i förbindelsepunkt bör vara minst 15 meter vattenpelare över högsta tappställe i förbindelsepunkt. Ett fåtal tryckmätningar har gjorts på vattennätet och man befärrar att befintliga dricksvattenledningar har ett högt rånsvärde på grund av fällningar i dricksvattenledningarna. För exploateringen av Grästorps nästkommande bostadsområde har



man beräknat vattentrycket utförda i maxdygnmaxtim, det tillfälle då trycket på vattenledningarna är som högst. Det framsimulerade vattentrycket för det lägst belägna området uppskattas ha ett tryck på 17,6 mvp vid marknivå. Det är på gränsen till godtagbart utifrån Svenskt vattens riktlinjer och innebär att utredningar och åtgärder såsom reservoarer, kringledning, tryckstegringsstationer eller liknande är nödvändigt för att kommunen ska kunna försörja nya bostadsområden.

Reningsverket belastas till den kapacitet som finns. Avsiktsförklaring med Vänersborgs kommun finns om att leverera avloppsvatten för 350 hushåll. Reningsverkets kapacitet ska utredas år 2023 och budget finns för att utföra tänkta åtgärder år 2024.

Dricksvatten till Grästorp levereras från vattenverket via tryckstegringspumpar från lågreservoar vid vattenverket. Detta ställer stora krav på driftsäkerhet för pumpar och kapacitet i lågreservoar för att kunna leverera dricksvatten. En utredning planeras för att se över vattenverkets anläggningsdelar för att bedöma om vattenverket är rustat för framtida behov.

Distributionsledningar för dricksvatten är gamla på flertalet ställen och behöver ersättas med nya ledningar för att minska de tryckfall som kan uppstå i nätet på grund av de fällningar man befarar finnas i nätet. Det finns ett påbörjat arbete med att minska tillskottsvattnet i spillvattenätet, detta för att minska dagvattnets belastning på avloppsreningsverket men även för att förhindra källaröversvämningar.

Åldrande befolkning

Kommunen har en relativt hög andel äldre människor och en åldrande befolkning. Personer över 75 år förväntas stå för den största ökningen de kommande tio åren och det medför en ökad belastning på bostäder för äldre. Detta är en utmaning som kommunen kan lösa med hjälp av planmonopolet och en tydlig markstrategi. Idag äger kommunen markområden i centrala tätorten med detaljplaner som kan tillgodose behovet av boståndsbedömda bostäder. Kommunen kan även genom markanvisningar ställa krav på framtida exploatörer att ett visst antal lägenheter skall anpassas för denna typ av boende.



Marknadsvärde och hyresnivåer

Hyressättningen ligger på en låg nivå i jämförelse med närliggande kommuner. I snitt betalar man 931 kronor per kvadratmeter och år. Genomsnittshyran i Sverige ligger år 2022 på 1238 kronor per kvadratmeter och år. Förklaringarna är att Grästorp är en mindre kommun med generellt lägre marknadspriser. En annan bidragande faktor till den lägre snitthyran kan vara att nyproduktionen inom kommunen varit låg de senaste åren, vilket innebär att högre hyra (presumtionshyra) som nybyggnation av hyresrätter medför inte finns med i Grästorps siffror.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Sverige	1050	1073	1099	1134	1169	1198	1238
Göteborg	1116	1138	1162	1197	1221	1254	1288
Trollhättan	975	998	1015	1037	1084	1119	1152
Vänersborg	969	984	997	1021	1030	1062	1096
Essunga	830	851	848	947	955	1010	981
Grästorp	794	806	810	841	861	878	931

Källa: SCB 2022

Ett lägre marknadsvärde i förhållande till storstadsområdena är en utmaning för mindre kommuner att locka till sig exploatörer. Framtida marknadsvärdet på bostäder och produktionskostnader är en viktig parameter hos byggherrar i deras investeringsbeslut. För att öka upp andelen bostadsrätter kan kommunen i framtida markanvisningar och fastighetsöverlåtelser ställa krav på att nybyggnation ska upplåtas med bostadsrätter.

Kommunen kan även främja initiativ från enskilda som vill gå samman i en byggemenskap och driva ett eget byggprojekt för att utöka beståndet av bostadsrätter inom kommunen. En byggemenskap innebär att en grupp människor utifrån egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och sedan använder en byggnad. Att främja byggemenskaper kan vara ett bra sätt att ta till vara på lokala initiativ från samhället för att få till stånd bostadsbyggande som inte blir av på marknadens initiativ. Det kan innebära att kommunen kan möta efterfrågan från invånare med särskilda önskemål när det gäller hur de vill bo. Eftersom det då inte finns något avkastningskrav från en extern exploatör kan detta bidra till lägre boendekostnader.

Konjunktur

Bostadsförsörjningen påverkas mycket av läget på bostadsmarknaden och det finns mycket som inte går att styra eller förutse som snabbt kan förändra utbyggnadstakten och rörligheten på bostadsmarknaden. Bostadsmarknaden påverkas av konjunkturcykler och förutsättningar såsom ränteläge, energi- och produktionskostnader, lånevillkor, levnadskostnader med mera. Kommunen bör därför ha en beredskap för ökad såväl som minskad efterfrågan på bygggrätter och bostäder. Det kan ske genom flexibilitet vid prissättning av kommunägd mark eller så kan man arbeta med kommunens attraktionskraft genom t.ex förbättra kommunikationer, utveckla skolan eller annan nödvändig infrastruktur.



Urbanisering

Starka trender som urbanisering har under lång tid varit en utmaning för mindre landsbygdskommuner som Grästorp, men på senare tid har man sett andra flyttmönster i samhällsstrukturen. Digitaliseringen har medfört stora förändringar och möjligheter i hur människor väljer att leva sina liv. Senaste årens coronapandemi har öppnat upp för nya sätt att bo och leva, där bostadsorten inte är avhängd av var arbetsgivaren finns. Av den förvärvsarbetande befolkningen har i genomsnitt 37 procent arbetat hemifrån under pandemin. I genomsnitt arbetade cirka 25 procent hemifrån mer än hälften av tiden, enligt SCB. En undersökning som Internetstiftelsen genomfört visar att 89 procent av de som arbetat hemifrån vill fortsätta att arbeta hemifrån även efter pandemin. Undersökningar visar också att var femte svensk har förändrat sin syn på den egna bostadssituationen, och var tredje svensk har ändrat sin syn på hur man skulle vilja bo. En tydlig förändring som framkommit är att det finns ett ökat intresse av att bo större. Den främsta förklaringen till intresset av större boyta har varit det utbredda hemarbetet under pandemin. Även tillgång till trädgård samt närhet till grönområdet och natur har blivit viktigare för många människor. Detta har inneburit att storstadsregioner tappat i attraktivitet medan pendlingskommuner utanför större städer, mindre orter och landsbygdskommuner ökat i attraktivitet under pandemin. Detta är samhällstrender som förstärkts de senaste åren i digitaliseringens och coronapandemins fotspår, och som kan gynna Grästorp som en boendekommun för alla.



Övriga utmaningar

I nedanstående tabell listas även övriga kända faktorer som försvårar bostadsbyggandet. Dessa är hämtade från Boverkets bostadsmarknadsenkät som kommunerna ges möjlighet att svara på årligen. (dela upp för Skaraborg)

Faktorer	Antal kommuner
Svårigheter för privatpersoner att få lån/ hårda lånevillkor	100
Svårigheter för byggherrar att få långivare/ hårda lånevillkor	55
Höga produktionskostnader	140
Svag andrahandsmarknad för bostäder	38
Svag inkomstutveckling för hushållen	26
Brist på arbetskraft hos husbyggare	15
Brist på rätt kompetens inom kommunen (exempelvis planarkitekter, bygglovshandläggare, mark- och exploateringsingenjörer)	49
Brist på detaljplan på attraktiv mark	138
Konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken (såsom riksintressen, riksintresseanspråk och strandskyddsbestämmelser)	115
Konflikter med allmänna intressen enligt PBL	36
Överklaganden av detaljplaner	74
Svag infrastruktur/ osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar	42
Bullerproblem	19
Vikande befolkningsunderlag	29
Kommunen och/ eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser för bostadsbyggande	30
Krav på nedskrivning/ direktavskrivning	43
Andra faktorer	62
Det finns inga begränsande faktorer för bostadsbyggande i kommunen	3



Beslutad av: Kommunstyrelsen 7 juni 2023 § 137, Dnr KS 2022/ 35

Ansvarig förvaltning: Kommunstyrelsen

