



SVENLJUNGA  
KOMMUN

# plan

## Bostadsförsörjningsplan

---

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Beslutat av     | Kommunfullmäktige |
| Beslutandedatum | 2025-03-17 § 23   |
| Ansvarig        | Kommunchef        |
| Revideras       | Vid behov         |
| Följas upp      | Årligen           |

---



# Innehållsförteckning

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| Innehållsförteckning .....                                             | 2  |
| Inledning .....                                                        | 4  |
| Vad är en bostadsförsörjningsplan? .....                               | 4  |
| Syfte .....                                                            | 5  |
| Arbetsprocess .....                                                    | 5  |
| Sammanfattning av bostadsläget i Svenljunga kommun.....                | 7  |
| Uppföljning av åtgärdsprogram från bostadsförsörjningsplanen 2017..... | 9  |
| Analys av arbetsmarknad och befolkningsutveckling.....                 | 12 |
| Inledning .....                                                        | 12 |
| Befolkningsutveckling .....                                            | 12 |
| Faktorer som påverkar bostadsförsörjningen .....                       | 15 |
| Flyttmönster och flyttkedjor .....                                     | 15 |
| Befolkningsutveckling i Västra Götaland .....                          | 16 |
| Bostadsmarknaden i regionen .....                                      | 17 |
| Befintligt bostadsbestånd och hushåll.....                             | 19 |
| Upplåtelseform .....                                                   | 19 |
| Allmännyttan- utbud och efterfrågan.....                               | 20 |
| Marknadsförutsättningar.....                                           | 21 |
| Grupper med särskilda behov.....                                       | 21 |
| Äldre i behov av vårdinsatser.....                                     | 21 |
| Funktionsnedsatta i behov av tillgängliga bostäder .....               | 22 |
| Barn.....                                                              | 23 |
| Trångbodda med ansträngd ekonomi.....                                  | 23 |
| Nyanlända .....                                                        | 25 |
| Hemlösa .....                                                          | 25 |
| Våldsutsatta .....                                                     | 27 |
| Riktlinjer och verktyg .....                                           | 28 |

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| Inledning .....                                                           | 28 |
| Lagar som reglerar bostadsförsörjningen .....                             | 28 |
| Regeringens mål för boende och samhällsplanering .....                    | 29 |
| Nationella miljökvalitetsmål .....                                        | 29 |
| Regionala mål .....                                                       | 31 |
| Kommunala styrdokument och mål som berör bostäder .....                   | 32 |
| Översiktsplanens mål och inriktning .....                                 | 32 |
| Svenljunga kommuns vision och fullmäktigemål .....                        | 33 |
| Kommunens verktyg .....                                                   | 35 |
| Bostadsförsörjningsprogrammets koppling till andra kommunala planer ..... | 35 |
| Översiktsplan, fördjupade översiktsplaner och planprogram .....           | 35 |
| Detaljplaner och planberedskap .....                                      | 35 |
| Planbesked .....                                                          | 36 |
| Planeringsberedskap .....                                                 | 36 |
| Markförsörjning och exploatering .....                                    | 36 |
| Bygglöv .....                                                             | 37 |
| Kommunala bostadsbolaget- AB Svenljunga bostäder .....                    | 37 |
| Handlingsplan .....                                                       | 39 |
| Inledning .....                                                           | 39 |
| Ansvar inom kommunen .....                                                | 39 |
| Strategier .....                                                          | 39 |
| Lediga tomter och bostadsplaner .....                                     | 43 |

# Inledning

## Vad är en bostadsförsörjningsplan?

Enligt bostadsförsörjningslagen (2000:1383) ska kommunen planera för bostadsförsörjningen genom riktlinjer som antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Det ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. För att möjliggöra det behöver förutsättningar skapas för att bygga nya bostäder men också främja en utveckling av befintligt byggnadsbestånd. Kommunen behöver också få tillgång till bostäder för att lösa bostäder för grupper med särskilda behov.

I lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, ofta kallad bostadsförsörjningslagen, står vilka innehållskrav lagen ställer på kommunernas bostadsplaner, samt vilka underlag uppgifterna särskilt ska baseras på.

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av:

1. Den demografiska utvecklingen,
2. Marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen.

## Syfte

Syftet med bostadsförsörjningsplanen är att skapa förutsättningar för alla kommunens invånare att leva i bra bostäder. Planen ska bidra till att de åtgärder som krävs för att planera och genomföra goda bostäder vidtas.

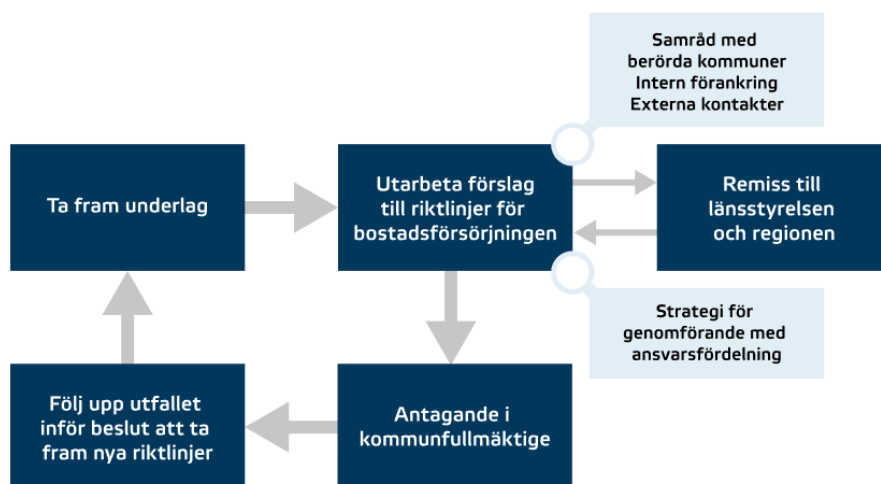
Planen ska sammanfattningsvis:

1. Belysa hur bostadssituationen i kommunen ser ut och vara ett kunskapsunderlag för både kort- och långsiktig fysisk planering.
2. Identifiera behovet av bostäder för särskilda grupper.
3. Vara vägledande när ställningstaganden görs i bostadsfrågor.
4. Visa hur kommunen tar hänsyn till lokala, nationella och regionala mål samt planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen.

## Arbetsprocess

Arbetet med att ta fram bostadsförsörjningsplanen har pågått från vintern 2023/2024. Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag att ta fram planen på uppdrag av kommunstyrelsen. Arbetet har drivits och färdigställts av projektledare från samhällsbyggnadsförvaltningen och faktaunderlag har tagits fram med hjälp av representanter från socialförvaltningen, arbetsmarknadsenheten samt AB Svenljunga bostäder.

Ett samråd pågick mellan 2024-09-05 till 2024-11-01. Då fick kommunens politiska partier, socialnämnden, samhällsbyggnadsnämnden, Svenbo AB, pensionärsrådet, grannkommuner, länsstyrelsen och Västra Götalandsregionen tillfälle att yttra sig över bostadsförsörjningsplanen. Synpunkter från samrådet presenteras i bilaga 1, Sammanställning av synpunkter.



Bilden visar processen för att ta fram en bostadsförsörjningsplan. Källa: Boverket, 2024

## Sammanfattning av bostadsläget i Svenljunga kommun

Svenljunga kommun strävar efter tillväxt och har ett ansvar i att skapa förutsättningar för att varje invånare i kommunen ska erbjudas en bostad. Varje mandatperiod ska nya riktlinjer för bostadsförsörjning antas där kommunen visar vad som är tänkt med det befintliga bostadsbeståndet och hur bostadsplaneringen ser ut.

Både Statistiska centralbyrån (SCB) och Västra Götalandsregionen gör befolkningsprognoser över kommunerna i Västra Götaland. Enligt Västra Götalandsregionens senaste prognos från 2022 beräknades en befolkningsökning i Svenljunga kommun mellan åren 2021-2040 från 10 900 personer till 11 200 personer. SCB kom ut med sin senaste befolkningsprognos juni 2024 och den visar dock på ett oförändrat befolkningsantal mellan åren 2024-2040.

Många kommuner kommer få en allt större andel äldre befolkning de kommande åren och så även Svenljunga kommun. I Svenljunga kommun låg försörjningskvoten på 95,5 år 2023. Försörjningskvoten innebär det antal personer i kommunen i förvärsaktiv ålder (19-65 år) som beräknas behöva försörja de som inte är i förvärsaktiv ålder (barn 0-19 och äldre över 65 år). Till år 2040 förväntas försörjningskvoten att öka och då ligga på 101. Det innebär att på 100 personer i förvärsaktiv ålder kommer det finnas 101 personer som ska försörjas. Den allt större andelen äldre i befolkningen i kommunen ställer andra krav på äldreboenden. Det finns behov av att anpassa äldreboendena för individer med demenssjukdom då det är ett tillstånd som ökar.

Enlig lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38), ofta kallad bosättningslagen, ska alla kommuner ta emot ett visst antal nyanlända varje år som ska erbjudas bosättning i kommunen. Just nu råder god tillgänglighet på lägenheter via AB Svenljunga bostäder. En brist i bostadsbeståndet är dock 1 rum och kök och större lägenheter som 4 rum och kök och 5 rum och kök. Detta gör att en nyanländ individ, ibland tillsammans med litet barn, ofta får flytta in i en större lägenhet än som behövs och därmed får en hyra högre än nödvändigt. Bristen på större lägenheter har gjort att kommunen ibland fått köpa småhus för att kunna förse större familjer med bostad.

Kommunerna har ett ansvar i att tillhandahålla olika boendeformer till personer med funktionsnedsättning enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Svenljunga kommun har LSS-bostäder i centralorten samt i Östr. Det finns ett behov av en mindre utökning av antalet platser framledes, och

det finns ett behov av att ändra utformningen på de boenden som finns. Den traditionella utformningen passar inte alla individer som behöver värna sig från intrycken från de sociala ytorna. En process för att bygga ett nytt LSS-boende i centralorten är påbörjad.

I skrivande stund råder lågkonjunktur som påverkar efterfrågan på den allmänna bostadsmarknaden. Både den privata marknaden och allmännyttan är påverkade. En lägre efterfrågan råder generellt på hyreslägenheter i hela kommunen, och det gäller även den typ av lägenheter som normalt sett sällan står lediga (2 rum och kök). På den privata bostadsmarknaden är efterfrågan också lägre. De vanligaste kunderna som söker bostad i Svenljunga kommun är barnfamiljer som vill bo i villa, och oftast i kommunens norra delar (Svenljunga tätort, Sexdrega och Hillared).

Jämfört med hur det totalt ser ut i Skaraborg, Fyrbodal och Boråsregionen har Svenljunga ett högt antal småhus och ett relativt lågt antal hyresrätter men i synnerhet ett lågt antal bostadsrätter.

I Svenljunga kommun finns det 4921 stycken hushåll enligt SCB:s statistik från år 2023. 2,2 personer bor i genomsnitt per hushåll. I jämförelse med Västra Götalands län och hela riket är en mindre procentandel av hushållen i kommunen trångboddade med ansträngd boendeekonomi. Att mäta ansträngd boendeekonomi i kombination med trångboddhet anses vara ett viktigt mått för att identifiera hushåll i en svår boendesituation.

Genom framtagandet av bostadsförsörjningsplanen kan konstateras att bostadsutbudet i nuläget har vissa brister, särskilt vad gäller allmännyttans utbud för grupper med särskilda behov och nyanlända till kommunen. Eftersom lågkonjunktur i skrivande stund råder finns ett lägre tryck än vanligen på de lägenheter som erbjuds allmänheten.

Med en uppdaterad bild av hur nuläget ser ut kring utbudet av bostäder kan kommunen arbeta för en planering i syfte att förbättra det.

Bostadsförsörjningsplanen har i kapitlet *Strategier* tagit avstamp i hur situationen ser ut och pekar ut ett par fokusområden med tillhörande åtgärder som kommunen ser som viktiga att arbeta vidare med runt bostadsförsörjningen de kommande åren. Mer om detta finns att läsa i kapitel *Strategier*, s 41.



## Uppföljning av åtgärdsprogram från bostadsförsörjningsplanen 2017

I den tidigare bostadsförsörjningsplanen fastställdes åtta åtgärder som skulle utföras mellan åren 2017 och 2022. Nedan följer en redovisning av om och hur åtgärderna har genomförts.

### **1: Projektering och byggande av små lägenheter i centralt läge, Dalsåkersgatan, Svenljunga centralort**

Genomförandetid: 2017-2018

Ansvar: Svenbo AB

#### **Nuläge**

Projekt är ännu inte utfört men offerter har tagits in under hösten 2024 för att möjliggöra budgetering för byggnation av ett första flerbostadshus av planerat två stycken på Dalsåkersgatan. Projektet är således pågående.

### **2. Översyn och behovsanpassning av befintliga boenden för äldre (särskilda boenden, trygghetsboenden)**

Genomförandetid: 2016-2018

Ansvar: Socialnämnden, Svenbo AB

#### **Nuläge**

Tidigare trygghetsboenden har gjorts om till bostäder med god tillgänglighet (BGT-lägenheter). Projektet är utfört.

### **3. Utökning av boende för LSS (lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade) och socialpsykiatri**

Genomförandetid: 2018 – 2019

Ansvar: Socialnämnden

#### **Nuläge**

Detta projekt pågår fortfarande och innefattar planering av ett nytt boende till personer med funktionsnedsättningar enligt lagen om stöd och service (LSS-boende). Boendet planeras mellan räddningstjänstens lokaler och industriområdet Prästagarärdet. I samband med en nybyggnation på platsen kommer andra boenden att avvecklas. Det finns ett politiskt beslut på att gruppboendet ska genomföras men ännu inga fastslagna tidslinjer för när detta kommer ske.

#### **4. Fastighetsbildning av detaljplanelagda områden och utbyggnad av gata/VA**

Genomförandetid: 2017-2022

Ansvar: Samhällsbyggnadsnämnden och Kommunstyrelsen

##### **Nuläge**

Fastighetsbildning av detaljplanelagda områden har genomförts efterhand en intressent finns som vill etablera på platsen. Storleken på fastigheten avgörs utifrån vad som ska byggas.

Detaljplanerna genomförs allt eftersom det finns ett upplevt intresse och behov av området samt när politikerna beviljar medel för projektet.

#### **5. Framtagande av förslag på nya bostadsområden och planområden**

Genomförandetid: 2017-2018

Ansvar: Samhällsbyggnadsnämnden

##### **Nuläge**

Två detaljplaner och ett planprogram rörande nya bostäder har påbörjats av kommunen och arbetats med sedan 2017.

- Viseberg, planområde för bostäder- pågående planarbete i sydvästra Svenljunga tätort. Digital dialog för insamling av synpunkter har hållits under maj-juni 2024, och samråd planeras till årsskiftet 2024-2025.
- Sågviken, planområde för bostäder- pågående planarbete i Hillared. En exploateringskalkyl ska presenteras politiskt i början på 2025 för att få politiskt beslut om projektet ska fortgå eller inte.
- Klockaregården, planområde för seniorboende. Detaljplanen antogs våren 2024.

#### **6. Marknadsföring av mark och bostäder**

Genomförandetid: Kontinuerligt

Ansvar: Kommunstyrelsen

##### **Nuläge**

Tomterna i bostadsområdet Sandsjön sålde slut under åren 2017- 2021. I en satsning för att marknadsföra området hölls ett samarbete mellan Svenljunga kommun och husföretagen Mjöbäcksvillan och Myresjöhus. Husföretagen bokade varsin tomt och marknadsförde en helhetslösning. Detta samarbete ledde till att området nådde ut till fler personer som inte tidigare känt till det.

Kommunen har även samarbetat med mäklare som fått boka upp en tomt i varje ort och marknadsfört områdena på webbplatsen Hemnet för att nå ut brett. Kommunen har även haft marknadsföringsprojekt för bostadsbyggande i kommunen tillsammans med byalagen, lokala byggföretag och företagarföreningen.

## **7. Inköp av strategisk mark**

Genomförandetid: Kontinuerligt när tillfälle uppstår

Ansvar: Kommunstyrelsen

### **Nuläge**

Inköp av strategisk mark sker löpande när möjligheterna uppstår. Mark- och exploateringsingenjör upprätthåller kontinuerligt kontakt med fastighetsägare som äger mark i strategiskt fördelaktiga lägen där fastighetsägaren indikerat att de möjligen kan tänka sig att sälja i framtiden. Detta är en långsiktig process som ofta sträcker sig över flera år från det att kommunen visar intresse av marken till att ett köp realiseras.

## **8. Tillgänglighetsanpassning av befintliga hyresbostäder samt enkelt avhjälpta hinder.**

Genomförande: Kontinuerligt vid ombyggnad

Ansvar: Svenbo AB och Miljö- och byggenheten.

### **Nuläge**

Tillgänglighetsanpassning arbetas med efterhand när något större arbete ska utföras i lägenheterna. Miljö- och byggenheten handlägger bostadsanpassningsärenden såsom enkelt avhjälpta hinder, till exempel mindre nivåskillnader eller trappsteg, höga trösklar, avsaknad av ledstänger med mera i den mån ärendena inkommer.

# Analys av arbetsmarknad och befolkningsutveckling

## Inledning

Att göra en analys av befolknings- och bostadsmarknaden är grundläggande för kommunens bostadsförsörjningsplan. Genom att utvärdera de senaste årens befolkningsutveckling, kommunens förutsättningar och de aktuella bostadsbehoven kan vi tydligare identifiera var investeringar bör prioriteras för att möta efterfrågan på bostäder effektivt.

I kapitlen nedan kommer det förekomma statistik från olika årtal och olika källor. Anledningen till det är att det inte finns nyare statistik på området då olika källor tar fram statistik med olika intervall. Eftersom årtalen är relativt nära i tid bör detta inte göra en väsentlig skillnad i sak.

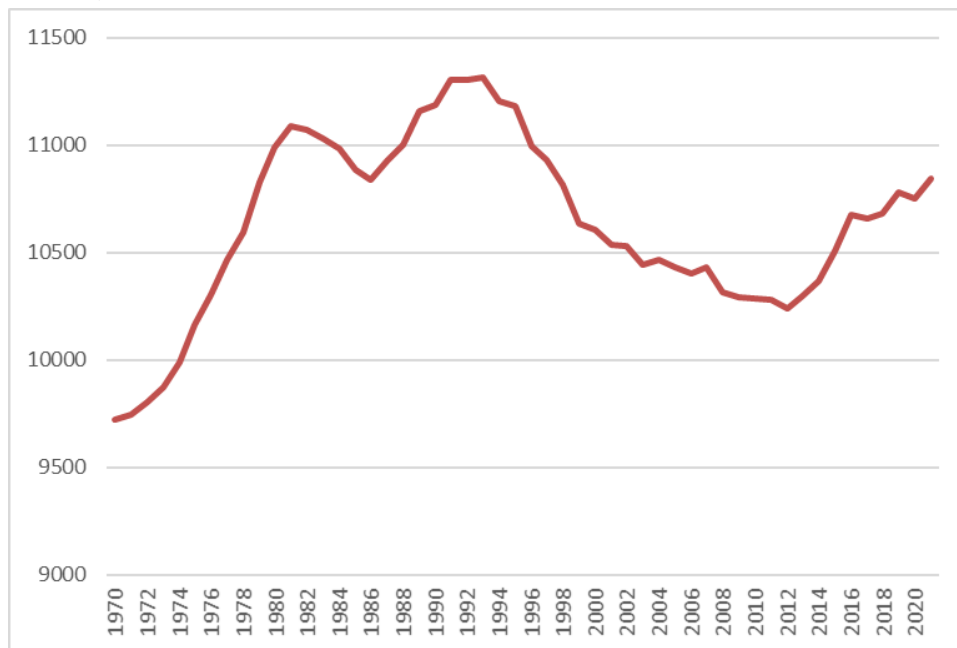
Det går inte att fullt förutse hur många som föds, dör och in- eller utvandrar i en kommun. Dessa siffror består av antaganden om hur utvecklingen kommer ske. För att ta fram siffror på en framtida befolkningens mängd görs analyser av vad som påverkat utvecklingen och utifrån det görs en bedömning av hur utvecklingen kommer att se ut. Vissa utfall är svåra att förutse, som till exempel politiska beslut. Ett exempel är om nuvarande migrationslagstiftning skulle komma att ändras vilket påverkar hur många som vill och kan söka sig till Sverige, samt möjligheterna att få stanna i landet.

Ordet prognos används ibland istället för framskrivning. En prognos är den mest sannolika utvecklingen av den framtida befolkningen och på kort sikt kan Statistiska Centralbyråns (SCB) framskrivning betraktas som prognos. Över längre tid är det inte möjligt att göra en prognos över befolkningen eftersom många faktorer är okända och spelar roll i utvecklingen, till exempel förändrade lagar och regler, situationen i omvärlden och konjunktursvängningar.

## Befolkningsutveckling

Från 1970-talet till mitten av 1990-talet ökade invånarantalet i Svenljunga kommun kraftigt. Befolkningsantalet var som störst i början på 1990-talet med ca 11 300 invånare. Därefter följde en period under åren 1993-2012 där en nedgång i befolkningsantalet skedde. Från början på 1990-talet till 2012 sjönk

befolkningsantalet med ca 1000 personer. Sedan 2012 fram till 2023 har befolkningsantalet ökat från cirka 10 250 till 10 759 personer. Under perioden var befolkningsantalet som störst 2022 med 10 813 personer, men under 2023 har det minskat med 54 personer. Sista mätningen 2024 indikerar ett befolkningsantal runt 10 800 personer.



Diagrammet ovan visar befolkningsutvecklingen från 1970 fram till år 2021. Källa: Svenljunga kommun befolkningsframskrivning, utkast till planeringsdagarna, 22-04-06.

Befolkningsökningen som varit från år 2012 beror framförallt på invandringsnettot i kommunen. Invandringsnettot är förhållandet mellan antalet som invandrat jämfört med dem som utvandrat. Mellan åren 2012 och 2021 var invandringsnettot positivt med ett snitt på 132 personer till kommunen. Åren 2020 och 2021 minskade dock antalet invandrade till kommun jämfört med de tidigare åren i nämnt tidsspann. År 2022 var den totala inflyttningen till kommunen 791 personer, och den totala utflyttningen 836 personer. Det var således fler personer som flyttade ut än vad som flyttade in. Den totala inflyttningen till kommunen år 2023 var 672 personer, och den totala utflyttningen var 709 personer. Ett negativt flyttnetto kan således konstateras för både 2022 och 2023. Invandringsnettot för båda åren var dock fortsatt positivt, men ett betydligt färre antal individer än snittet mellan åren 2012-2021 (18 personer invandrade till kommunen 2022 respektive 48 personer år 2023).

Åldersfördelningen i kommunen var den 31 december 2021 relativt jämn med något fler personer i åldersgrupperna som passerat medelåldern. Den största

åldersgruppen är 71-75 år med ett antal på 769 personer. Åldersgruppen 61-65 år är näst störst på 759 personer. En förklaring till att antalet personer i dessa åldrar är högre är att 50- och 60-talisterna nationellt sett är stora befolkningskullar.

Det finns en könsskillnad i kommunen där antalet män är fler än kvinnor i de flesta åldersgrupperna. Denna skillnad jämnar ut sig i åldersgruppen från 81 år och äldre vilket kan härledas till att kvinnor har en längre medellivslängd än män på 84,4 år jämfört med männen som har en medellivslängd på 81,2 år.

Som nämnts ovan är det framförallt invandringsnettot som påverkat befolkningstillväxten positivt i Svenljunga kommun sedan 2012. År 2021 bröts trenden då inrikes flyttnettot, det vill säga flyttnettot inom landet mellan kommun- och länsgränser, var större än invandringsnettot. Det var således fler personer som redan bodde i Sverige som flyttade till kommunen jämfört med det antal personer som invandrade från utlandet till kommunen.

Födelsenettot mellan 2012 och 2021 var negativt på -12. Det är således fler som avlidit än fötts i kommunen under åren. Under år 2023 var födelsenettot negativt på -17 med innebörden att fler har dött jämfört med antalet födda barn under året. Demografiskt indikerar det negativa födelsenettot på en äldre befolkning i kommunen trots att det på nationell nivå till antalet finns fler i barnafödande åldrar från stora årskullar födda i början på 1990-talet. Andra faktorer som statistiskt sett medför lägre födelsetal är lågkonjunktur, vilket råder just nu. Sveriges kommuner och landsting (SKR) har visualiserat SCB:s befolkningsframskrivning från 2024. Befolkningsförändringen kommer vara negativ i flera åldersgrupper i Svenljunga kommun fram till år 2033. SKR presenterar en procentuell minskning av åldersgruppen 0-19 år på -6,8%, där åldrarna 0-5 år är de som står för den största procentuella minskningen. Den enda åldersgrupp som ökar enligt diagrammet nedan är stapeln personer över 80 år där ökningen är 37,6%.

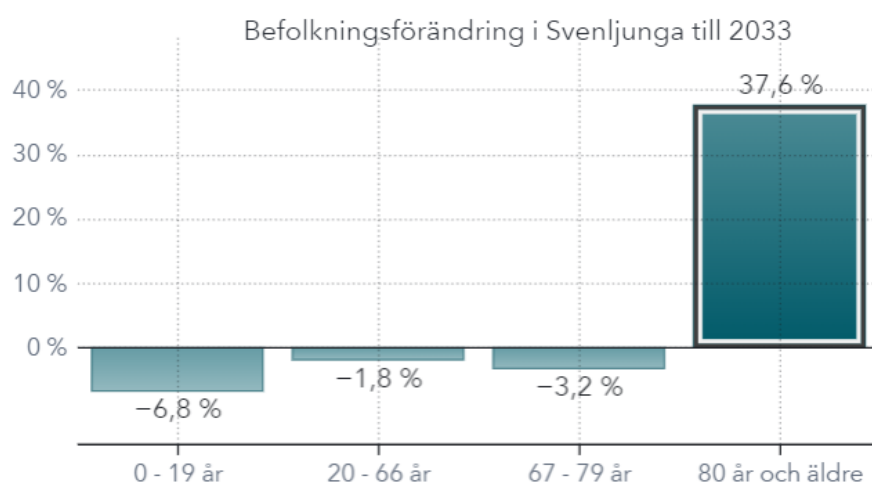
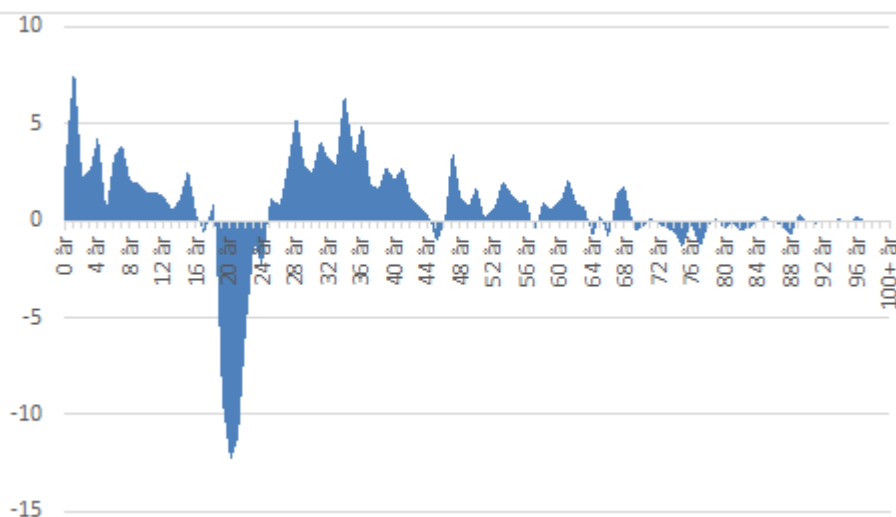


Diagram över befolkningsförändring i Svenljunga till 2033. Källa: SKR

## Faktorer som påverkar bostadsförsörjningen

### Flyttmönster och flyttkedjor

Mellan åren 2012 och 2021 var det framförallt i åldersgrupperna 0-10 år samt 18-40 år som in- och utflyttning till kommunen skedde mest frekvent. Genomsnittlig inflyttning är högre i åldersgruppen 0-10 år vilket indikerar att barnfamiljer är den åldersgrupp som flyttar in mest till kommunen. Inflyttningen till kommunen är i övrigt relativt jämn över åldersgrupperna i jämförelse med utflyttningen där en stor koncentration ligger på åldersgruppen 19-21 år. Sett till hela landet är det vanligt att denna åldersgrupp flyttar från sin hemkommun för studier eller arbete på annan ort.



Diagrammet visar in- och utflyttning till kommunen per åldersgrupp. En stor utflyttning ses i gruppen 20 år. Genomsnittlig inflyttning är högre i åldersgruppen 0-10 år vilket indikerar att barnfamiljer är den åldersgrupp som flyttar in mest till kommunen.

I åldersgrupperna 65 år och äldre syns också ett negativt flyttnetto. Även om det till antalet är ett begränsat antal indikerar det på att kommunen inte tillgodoser den åldersgruppens bostadsbehov.

Under år 2023 ses ett negativt flyttnetto på -37, där således fler personer flyttat från kommunen än vad som flyttat till kommunen. De flesta personer som flyttat in och ut till kommunen har gjort det inom Västra Götalands län.

Gruppen barnfamiljer som är en vanlig inflyttare till kommunen är också vanlig kund på lokala bostadsmarknaden. De eftersöker i regel villor. Att kunna möta det behovet genom att till exempel kunna erbjuda tomter i attraktiva lägen är därför viktigt. Genom att erbjuda bostadstyper i centrala lägen som kan passa äldre möjliggörs att flyttkedjor skapas. Det är viktigt att bostadsbeståndet är varierat och har något att erbjuda för olika målgrupper.

## Befolkningsutveckling i Västra Götaland

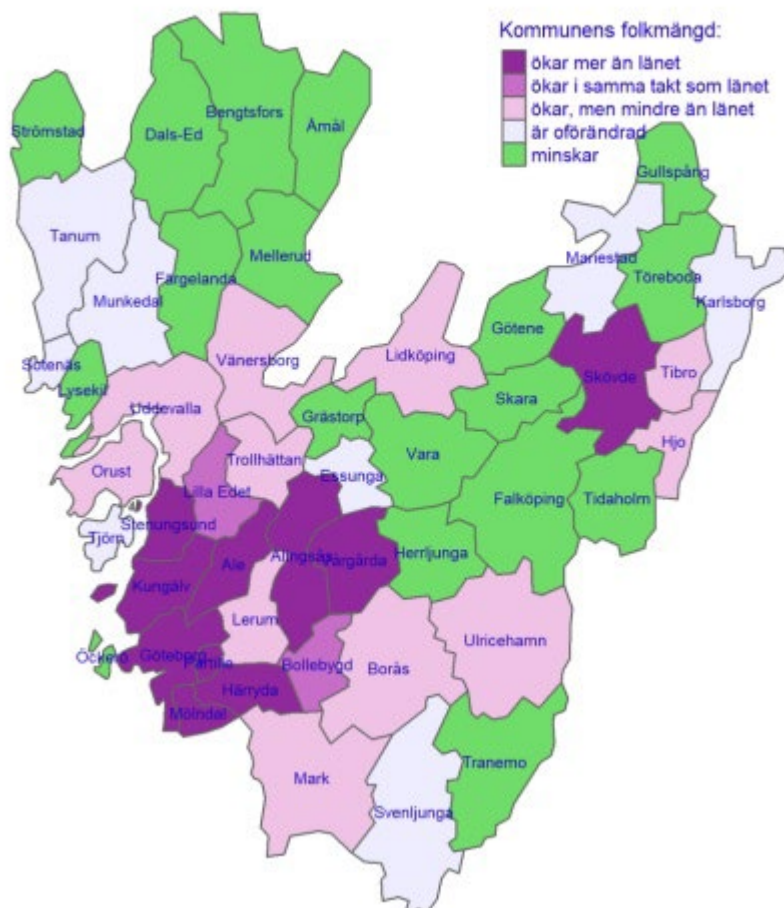
Enligt Västra Götalandsregionens befolkningsprognos 2022-2040 kommer ungefär tre av fyra kommuner i Västra Götaland förväntas växa i befolkningsantal eller ha ungefär samma antal invånare år 2040 som 2021. Utrikes flyttnettot, invandringen, förväntas vara den största faktorn till en ökad befolkningsmängd kommande åren i hela Västra Götalandsregionen, men det är framförallt dominerande i Skaraborg och Sjuhärad. I Göteborgsregionen bidrar utrikes invandringen och födelseöverskottet ungefär lika mycket till den ökande befolkningen. Svenljunga kommun beräknas enligt Västra Götalandsregionens befolkningsprognos få en befolkningsökning åren 2021 till 2040 från 10 900 personer till 11 200 personer. Det är en ökning på 3%.

Försörjningskvoten är en term som avser hur många barn och äldre som varje person i arbetsför ålder (15-64 år) behöver försörja. Försörjningskvoten beräknas genom att lägga ihop antalet barn och äldre och dividera med antalet personer i arbetsför ålder. Försörjningskvoten beräknas öka i alla kommuner i Västra Götaland förutom i Ale kommun. Sjutton kommuner beräknas få försörjningskvoter över 100 där det således kommer finnas fler barn och äldre som ska försörjas än vad det finns invånare i förvärsaktiv ålder. I Svenljunga ligger försörjningskvoten på 95,5 2023, men år 2040 beräknas den vara 101. På 100 personer i förvärsaktiv ålder kommer det således finnas 101 personer som ska försörjas.

Till skillnad från Västra Götalandsregionens befolkningsprognos 2022-2040, där befolkningen ökar till 11 200 personer 2040, så ser prognosen sämre ut enligt SCB:s rapport Den framtida befolkningen i Sveriges län och kommuner 2024-2040. I sistnämnda rapport är Svenljunga en av de kommuner där befolkningsutvecklingen är oförändrad mellan åren 2024-2040. Befolkningsantalet förväntas vara 10 800 personer år 2023 och samma antal år 2040.



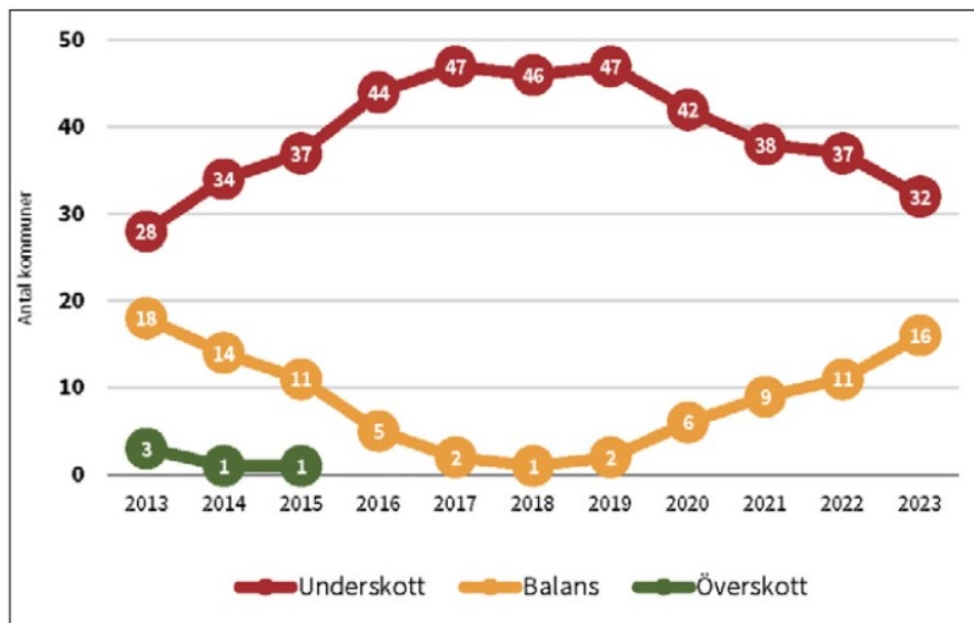
Percentage population change in municipalities in Västra Götaland County compared with the county between 2023 and 2040



## Bostadsmarknaden i regionen

17 (43)

En tredjedel av länets kommuner uppger i länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys att det råder balans på bostadsmarknaden. Totalt 32 kommuner, 67% av kommunerna i länet, bedömer att det är ett underskott på bostadsmarknaden. Över tid har trenden varit att allt färre kommuner uppger underskott på bostadsmarknaden. Kommunerna som uppger att det råder balans på bostadsmarknaden är geografiskt spridda över länet men med en viss koncentration i Fyrbodal.



Bilden ovan visar vad kommunerna sedan 2019 angett kring utbudet av bostäder. Ingen kommun har sedan 2015 meddelat att det råder ett överskott på bostäder. Källa: Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys, 2023.

Kommunerna har i bostadsmarknadsenkäten svarat på frågan om hur de bedömer situationen om tre år. Totalt 18 kommuner tror att bostadsmarknaden då är i balans. 12 av de kommunerna anger att det råder balans i nuläget och fem kommuner går från underskott till balans.

Samtidigt meddelar fyra av 48 kommuner att bostadsmarknaden går från balans till underskott (Svenljunga, Åmål, Mariestad och Tidaholm). De flesta upplever främst ett underskott av bostäder anpassade för ungdomar, studenter och nyanlända.

## Befintligt bostadsbestånd och hushåll

Det antal personer som är folkbokförda i samma bostad räknas som ett hushåll.

SCB utgår från tre huvudtyper av hushåll. De tre huvudtyperna är:

- Ensamstående
  - o Hushåll med barn
  - o Hushåll utan barn
  - o Hushåll med vuxna barn (över 25)
- Sammanboende
  - o Hushåll med barn
  - o Hushåll utan barn
  - o Hushåll med vuxna barn (över 25)
- Övriga hushåll.

Ensamstående och sammanboende delas in i tre undergrupper: hushåll med barn, hushåll utan barn och med vuxna barn (över 25 år). I huvudtyp övriga ingår till exempel hushåll med tre generationer, kompisboende och kollektiv.

Sammansättningen av hushåll kan se ut på många olika sätt och varierar mycket mellan orter, kommuner och län. Varje hushåll behöver en bostad vilket innebär att förändringar i antal och sammansättning av hushåll kan ge en indikation på hur många bostäder som teoretiskt behövs.

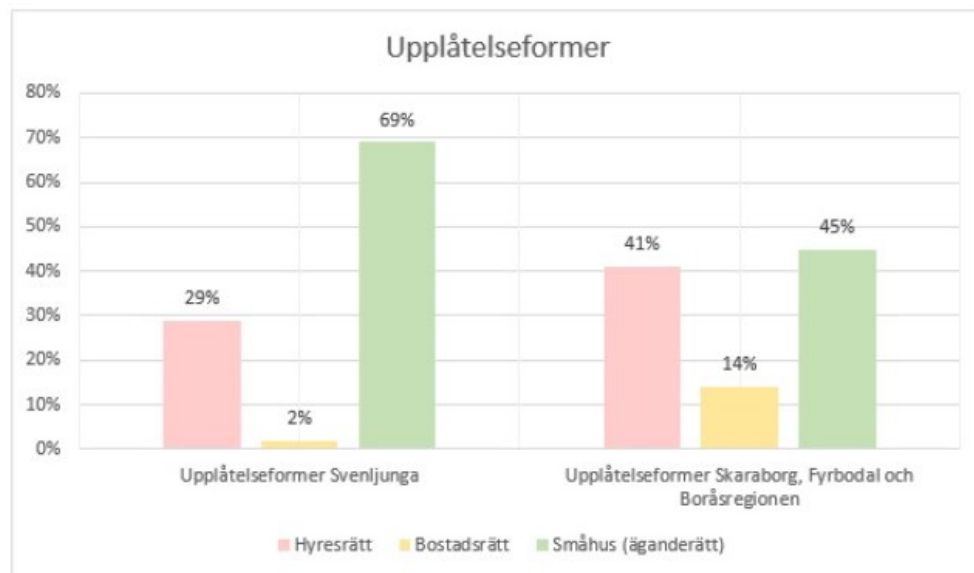
I Svenljunga kommun finns det 4921 stycken hushåll enligt SCB:s statistik från år 2023. 2,2 personer bor i genomsnitt per hushåll.

## Upplåtelseform

En variation av olika upplåtelseformer i en kommun ger ökade möjligheter att bo kvar om till exempel familjesituationen förändras. Det skapar förutsättningar för en blandning av åldersstrukturer i ett område och förbättrar integrationen.

De olika upplåtelseformerna är hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. En hyresrätt innebär att hyra en lägenhet av en hyresvärd. Bostadsrätt innebär att man är medlem i en bostadsrättsförening som äger en fastighet med lägenheter där varje medlem äger nyttjanderätt till en bostad. Äganderätt kan vara äganderätt av småhus eller ägarlägenhet där man själv äger sin bostad.

I Svenljunga är äganderätter i småhus den dominerande boendeformen med 69% av det totala bostadsbeståndet. Därefter följer hyresrätter med 29% av beståndet.



Diagrammet redovisar procentantalet för upplåtelseformer i Svenljunga jämfört med procentantalet för upplåtelseformerna för Skaraborg, Fyrbodal och Boråsregionen. Källa: Bostadsmarknadsanalys 2023 Västra Götalands län.

Bostadsrätter utgör en liten del av beståndet på endast 2%. Jämfört med hur det totalt ser ut i Skaraborg, Fyrbodal och Boråsregionen har Svenljunga ett högt antal småhus och ett relativt lågt antal hyresrätter men i synnerhet ett lågt antal bostadsrätter. I nämnda regioner ligger hyresrätter och småhus relativt jämnt, och antalet bostadsrätter är sammantaget betydligt högre. I åtanke ska man förstås ha med sig att kommunerna ser väldigt olika ut kring upplåtelseform beroende på vilken kommun man enskilt tittar på.

## Allmännyttan- utbud och efterfrågan

Enligt AB Svenljunga bostäder (svar enligt bostadsmarknadsenkäten år 2023) råder balans på bostadsmarknaden i kommunen i stort. I Svenljunga tätort finns en efterfrågan på mindre lägenheter till lägre kostnad som utbudet i nuläget inte kan tillgodose. Det är också brist på tillgänglighetsanpassade lägenheter. Det är framförallt 2 rum och kök (rok), 3 rok och 4 rok som kommer behöva byggas framåt för att tillgodose efterfrågan. Även bostadsrätter kommer behöva byggas framåt för att tillgodose efterfrågan på 2 rok, 3 rok. Det finns även ett behov av äganderätter (småhus) med 3 rok och 4 rok.

## Marknadsförutsättningar

På den privata bostadsmarknaden råder en lägre efterfrågan på bostäder än normalt på grund av rådande lågkonjunktur. Barnfamiljer som vill bo i villor är den mest frekventa kunden i Svenljunga, och oftast är det i Hillared, Sexdrega och Svenljunga centralort som de önskar bo. Vanligen arbetar en person i hushållet i Borås kommun. Att det finns ett intresse av att flytta från Borås kommun till Svenljungas norra delar kan konstateras då de flesta tomter i bostadsområdet Sandsjön, på nordvästra gränsen mot Borås kommun, såldes och bebyggdes av invånare från Borås kommun.

Kommunen arbetar för närvarande med att ta fram en ny detaljplan för området Sågviken i Hillared för att möta behovet av villatomter där efterfrågan finns. Utöver villatomter planeras också för flerbostadshus inom planområdet.

## Grupper med särskilda behov

En del grupper i samhället har ett särskilt behov av bostäder och det är kommunens ansvar att tillgodose dem. Socialtjänstlagen (2001: 453) ger socialtjänsterna i kommunerna ett ansvar i att ha god kännedom om levnadsförhållandena i kommunen. De ska också medverka i samhällsplaneringen genom samarbete med andra samhällsorgan, organisationer, föreningar och enskilda för att främja goda levnadsförhållanden.

## Äldre i behov av vårdinsatser

Den äldre delen av befolkningen är en grupp som kommunen har särskilt ansvar att inrätta boende för enligt socialtjänstlagen 5§ (2018:1724). Gruppen ingår således i den lagstadgade delen av kommunens bostadsplanering. Enligt statistik från SCB kommer antalet individer i åldrarna som passerat förvärvsaktiv ålder att öka i Svenljunga kommun. Fram till år 2033 beräknas åldersgruppen som är 80 år och äldre öka procentuellt med 38%. Det leder över tid till ett ökat behov av boendeplatser inom vård- och omsorgsboenden.

Idag bor många äldre kvar i sina hem under en längre tid. De som får ett beslut om att flytta till särskilt boende för äldre är i stort behov av den vård som erbjuds där. Svenljunga kommun har historiskt sett haft en äldrevård som bestått av en betydande del hemtjänst. Det ger indikation om att man helst bor kvar hemma så länge det går, med hjälp. På landsbygden finns ofta en sammanhållning i grannskapet som ger ett bra socialt nätverk och bidrar till att man kan få viss hjälp.

Det råder idag ett underskott på tillgänglighetsanpassade lägenheter i flerbostadshus för äldre. Att centralisera äldre med liknande behov skulle effektivisera personalresurserna samtidigt som det ger äldre möjlighet till socialisering. En möjlig effekt av att äldre flyttar från sina hus till annat boende är att flyttkedjor skapas och exempelvis barnfamiljer istället tar över husen.

### **Bostad med god tillgänglighet**

Bostad med god tillgänglighet (BGT) är för äldre som är för friska för äldreboende men behöver dagligt stöd av hemtjänsten, hemsjukvården eller boendestödet.

För att få hyra en BGT-lägenhet krävs ett beslut enligt 4 kap. 2 § Socialtjänstlagen (2018:1724). Kriterierna för att kunna få en lägenhet är att behovet av vården man behöver förväntas vara ihållande samt att man är folkbokförd i Svenljunga kommun.

I Svenljunga finns BGT-lägenheter i Östra Frölunda, Svenljunga centralort och Sexdrega. De ligger i anslutning till äldreboenden där man kan äta och delta i sociala aktiviteter.

### **Funktionsnedsatta i behov av tillgängliga bostäder**

LSS är en förkortning av Lagen om Stöd och Service till vissa funktionshindrade (1993:387). På webbsidan 1177.se finns information om LSS och vilka tre grupper som omfattas av lagen och kan ansöka om stöd utifrån den:

- Personer med intellektuell funktionsnedsättning, autism eller autismsliknande tillstånd
- Betydande och bestående begåvningsmässig funktionsnedsättning efter en hjärnskada i vuxen ålder som har orsakats av våld eller kroppslig sjukdom
- Andra stora varaktiga fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar som uppenbart inte beror på normalt åldrande. Det innebär att möjligheten att det är mycket svårt att klara sig på egen hand med vardagliga saker såsom att klä på sig, laga mat, förflytta sig och kommunicera.

En insats som ryms inom LSS är att erbjuda bostäder med särskild service eller annan anpassning såsom gruppboende, serviceboende eller annan anpassad bostad. För att bli erbjuden plats på boende enligt LSS krävs ett myndighetsbeslut och att plats finns som motsvarar det behov som krävs.

I Svenljunga kommun finns LSS-bostäder i Svenljunga centralort och i Östra Frölunda. Framledes beräknas finnas ett behov av en mindre utökning av antalet platser enligt LSS i kommunen. Det finns också behov av att förändra utformningen på de bostäder som finns. Dagens LSS-boenden i kommunen har en traditionell utformning som inte passar alla individer. Lägenheternas dörrar leder exempelvis

rakt in till gemensamhetsutrymmen vilket för många medför för liten möjlighet att värna sig från intryck från de sociala ytorna. En process för att bygga ett nytt LSS-boende i Svenljunga tätort är påbörjad.

## Barn

Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter (2018:900) är svensk lag sedan år 2020. Hur livsmiljöer utformas påverkar barn och ungas hälsa och det följer med dem upp i vuxen ålder. Barnkonventionen understryker barns rätt till fysisk, psykisk, andlig, moralisk och social utveckling. Barnperspektivet ska beaktas i fysisk planering för att skapa goda livsmiljöer som bidrar till alla barn och ungas goda hälsa och utveckling.

I bostadsplaneringen är det viktigt att planera för olika typer av bostäder och att bostadsområden har närhet till förskolor, skolor, lekplatser, grönområden och andra platser där barn gärna vistas.

När barnfamiljer separerar och där föräldrarna vill bo nära varandra för växelvis boende kan ett ensidigt bostadsbestånd bli påtagligt då ibland en eller båda föräldrarna måste söka sig utanför kommunen för bostad. I dessa fall kan det för barnet innebära förlust av förskola eller skola och de sociala kontakter utanför familjen som är viktiga för barnen.

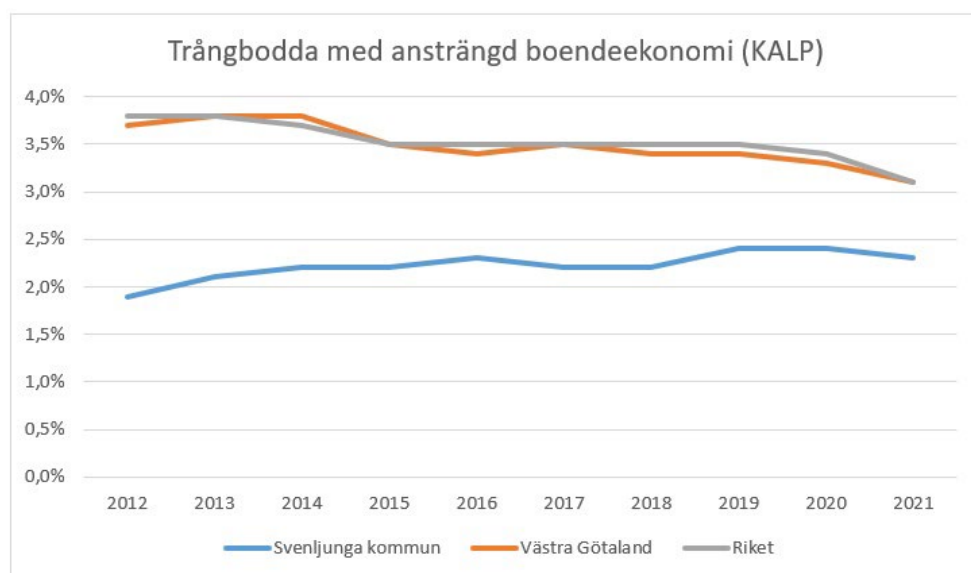
Svenljunga kommun tillsammans med det kommunala bostadsbolaget anser det särskilt viktigt att arbeta vräkningsförebyggande i de fall barn ingår i hushållet.

## Trångbodda med ansträngd ekonomi

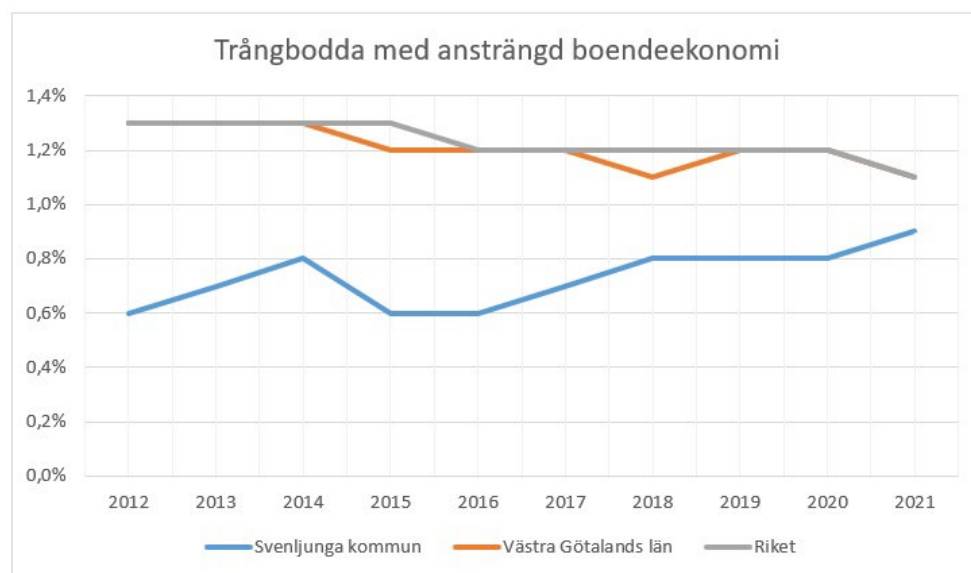
Boverket har tagit fram ett underlag som stöd för kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjning. Det består av det antal hushåll som utifrån en rad kriterier och normer bedöms ha en svår bostadssituation. Ansträngd boendekonomi tillsammans med trångboddhet är ett mått som bedömts vara viktigt för att identifiera hushåll som har en svår boendesituation. I Boverkets underlag för bedömning av bostadsbrist från år 2021 har 0,9% av befolkningen i Svenljunga trångbott hushåll och ansträngd boendekonomi (42 hushåll). Beräknat utifrån en KALP-kalkyl, det vill säga en "kvar att leva på-kalkyl", är siffran 2,3% (111 hushåll) för år 2021. KALP-kalkylen är baserad på bankernas kalkylering av hushållens betalningsförmåga i samband med bostadslån. En högre konsumtion beräknas enligt KALP-måttet jämfört med beräkningen av trångboddhet och ansträngd boendekonomi som inte beräknas via KALP.

Brist på större bostäder är ett problem som orsakar trångboddhet, men det är också viktigt att hyrorna är överkomliga för hushåll med ansträngd

boendeekonomi. I Svenljunga kommun råder en brist på större hyreslägenheter för större familjer, vilket till exempel varit en utmaning i samband med placering av nyanlända. Detta är något som behöver tas i beaktande vid planering av nya flerbostadshus, liksom att allmännyttan värnar hyror som möjliggör för hushåll med ansträngd boendeekonomi att byta till större bostad.



Ovan diagram är beräknat efter en KALP-kalkyl. Här jämfört med siffror för riket och Västra Götalands län. Källa: Boverket, år 2021



Trångbodda med ansträngd boendeekonomi. Här jämfört med siffror för riket och Västra Götalands län. Källa: Boverket, år 2021



## Nyanlända

Enlig lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38), ofta kallad bosättningslagen, ska alla kommuner ta emot ett visst antal nyanlända varje år som ska erbjudas bosättning i kommunen. Svenljunga kommun har en skyldighet att planera för bostadsförsörjningen till dessa individer med hänsyn till det antal nyanlända som kommunen blir anvisade att ta emot. Hur många flyktingar som Sverige tar emot varje år har sin grund i regeringens flyktingpolitik och antalet skiftar därför mycket över tid. Sett över tid är det antal flyktingar som Sverige tar emot årligen just nu relativt litet.

I lagen om mottagande av asylsökande (1994:137) samt förordning om anvisning av en kommun som ska ordna boende för vissa utlänningar (2022:2008). Det innebär att Sveriges kommuner sedan 1 juli 2022 har en skyldighet att ta emot skyddsbehövande flyktingar från Ukraina och erbjuda dem bostäder.

Det är arbetsmarknadsenheten i Svenljunga som planerar för och hanterar mottagandet av nyanlända och tillsammans med AB Svenljunga bostäder förser dem med bostäder. Tidigare år då stora flyktingantal kommit till Svenljunga har även andra fastighetsbolag använts för att förse dem med bostäder. Just nu finns en god tillgång på lägenheter via AB Svenljunga bostäder. En brist i bostadsbeståndet är dock 1 rok och större lägenheter som 4 rok och 5 rok. Detta gör att en individ, eller en individ tillsammans med litet barn, ofta får flytta in i 2 rok och därmed får en hyra högre än nödvändigt. Bristen på större lägenheter har gjort att kommunen ibland fått köpa småhus för att förse större familjer med bostad. För att avhjälpa denna brist är det viktigt att kommunen i sin planering av nya bostäder tar höjd för behovet av att bygga fler små och stora lägenheter.

## Hemlösa

När bostadsmarknaden inte är i balans och det råder brist på efterfrågade bostäder blir konsekvensen störst för de grupper som av olika anledningar har en svag ställning på bostadsmarknaden. Att ha ett hem är en grundläggande faktor att kunna forma tillvaron runt samt för att kunna planera framåt.

I Svenljunga kommun arbetar socialtjänsten med att verkställa beslut om bistånd till boende enlig socialtjänstlagen kap. 4 (2001:453). AB Svenljunga bostäder är en viktig part i arbetet där de tillhandahåller lägenheter samt är en samarbetspart i bedömningar inför beslut om bistånd och övertagande av kontrakt.

Kommunen har jour- och träningslägenheter i det reguljära bostadsbeståndet samt fyra bostadsmoduler på sekundära bostadsmarknaden. I nuläget upplevs det

lättare för socialnämnden att få tag i lediga lägenheter då trycket på bostadsmarknaden inte är lika högt som för 5-6 år sedan.

Kommunen arbetar efter modellen "Bostad först" där personer som står långt ifrån den reguljära bostadsmarknaden får ett omfattande stöd för att kunna ta sig ur hemlösheten. Socialtjänsten hyr lägenheter på den reguljära bostadsmarknaden åt personer i behov av stöd och hyresgästen får efter en viss tidsperiod möjlighet, om vissa kriterier uppfylls, att ta över förstahandskontraktet från socialtjänsten.

Svenljunga kommun arbetar förebyggande mot vräkningar tillsammans med AB Svenljunga bostäder. Vid återkommande störningar erbjuds hyresgästen ett trepartssamtal tillsammans med socialnämnden och bostadsbolaget i syfte att vara en vräkningsförebyggande insats.

Personer som befinner sig i hemlöshet är en blandad grupp. Gemensamma nämnaren är att de befinner sig i en osäker boendesituation och saknar egen bostad. Det finns många orsaker som kan skapa hemlöshet, både strukturella och individuella. Därför måste också åtgärderna för att förebygga den göras brett i samhället.

Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra olika situationer. Den breda definitionen av hemlöshet har använts sedan 2011. Den lyfter fram att hemlöshet kan bero på såväl strukturella som individuella faktorer och att hemlöshet inte är en egenskap utan en situation som en person kan befinna sig i, under olika lång tid. Nedan följer socialstyrelsens definitioner av hemlöshet:

#### Situation 1: Akut hemlöshet

Hit räknas personer som sover ute eller i trappuppgångar, bilar, tält och liknande, även dem som övernattar på akutboende eller härbärge eller i jourboende, skyddade boenden eller motsvarande.

#### Situation 2: Institutionsvistelse och stödboende

Personer som är intagna eller inskrivna på exempelvis en kriminalvårdsanstalt, 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 eller regler. Det gäller till exempel försökslägenheter och träningslägenheter.

#### Situation 4: Eget ordnat kortsiktigt boende

Bor tillfälligt och utan kontrakt hos vänner, bekanta, släktingar eller har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson.

## Våldsutsatta

Vid behov av skyddsboenden placeras i regel invånare i Svenljunga kommun inte i hemkommunen utan på annan plats. Detta eftersom det är svårt att leva skyddad från en annan kommuninvånare i en liten kommun. Samverkansavtal finns med annan kommun och då lägenhetskontrakt ibland dröjer externköps plats på HVB-hem (hem för vård eller boende), kvinnojour eller annan boendeform i väntan på tillgång till egen lägenhet. Kommunen får statsbidrag för att skynda på processen med att låta våldsutsatta komma till eget boende.

I Svenljunga kommun finns skyddade boenden där andra kommuner placerar våldsutsatta. Det leder ofta till att individerna etablerar sig i kommunen vilket kan innebära ett utökat stödbehov från både socialtjänsten och skolan.

# Riktlinjer och verktyg

## Inledning

Svenljunga kommun strävar efter tillväxt och har ett ansvar i att skapa förutsättningar för att varje invånare i kommunen ska erbjudas en bostad. Rätten till bostad är fastslagen i Förenta nationernas konvention om de mänskliga rättigheterna och i svensk grundlag. En rad andra lagar reglerar ansvaret för bostadsförsörjningen. Det finns flera olika mål som berör bostadsförsörjning på så väl nationell som regional nivå. Målen är av olika karaktär och kommunen får göra avvägningar för vilka av dem som stämmer med förutsättningar samt har tydligast koppling mot fysisk planering och bostadsförsörjning. För att kommunen på lång och kort sikt ska kunna bygga fler bostäder och tillgodose medborgarna med en god bostadsförsörjning finns många verktyg att nyttja sig av. Om dem kan man läsa mer om nedan.

## Lagar som reglerar bostadsförsörjningen

Kommunens skyldigheter, ansvar och befogenheter inom bostadspolitiken preciseras huvudsakligen i tre ramlagar, dessa är:

- **Kommunallagen (2017:725)** som reglerar kommunernas självstyre
- **Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)**. Ger kommunen rätt till och ansvar för markanvändningen genom planmonopolet och ett indirekt ansvar för att skapa goda boendemiljöer
- **Socialtjänstlagen (2001:453)**. Enligt socialtjänstlagen ska socialnämndens arbete främja den enskildes rätt till bostad

Utöver ovannämnda lagar finns det även andra lagar som påverkar kommunens skyldigheter inom bostadspolitiken, dessa är bland annat:

- **Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383)** Syftar till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder
- **Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387)** Rättighetslag som ska garantera personer med omfattande och varaktiga funktionshinder goda levnadsvillkor
- **Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter** Konventionsstaterna förväntas anpassa åtgärder efter nationella förhållanden och tillgängliga resurser för att stödja föräldrar och andra ansvariga för barnet i att säkerställa denna rättighet. Vid behov bör de

tillhandahålla materiellt bistånd och utforma stödprogram, särskilt avseende mat, kläder och bostäder.

- **Miljöbalken (1998:808)** Syftar till att främja en hållbar utveckling

## Regeringens mål för boende och samhällsplanering

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

## Nationella miljökvalitetsmål

Ett av Sveriges 16 miljökvalitetsmål är God bebyggd miljö. Riksdagens definition av målet är:



**God bebyggd miljö**

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

Riksdagens definition av miljömålet

Regeringen har fastställt tio stycken preciseringar av målet.

- **Hållbar bebyggelsestruktur**  
En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur har utvecklats både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter och vid användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse samtidigt som byggnader är hållbart utformade.
- **Hållbar samhällsplanering**  
Städer och tätorter samt sambandet mellan tätorter och landsbygd är planerade utifrån ett sammanhållet och hållbart perspektiv på sociala,

ekonomiska samt miljö- och hälsorelaterade frågor.

- **Infrastruktur**

Infrastruktur för energisystem, transporter, avfallshantering och vatten- och avloppsförsörjning är integrerade i stadsplaneringen och i övrig fysisk planering samt att lokalisering och utformning av infrastrukturen är anpassad till människors behov, för att minska resurs och energianvändning samt klimatpåverkan, samtidigt som hänsyn är tagen till natur- och kulturmiljö, estetik, hälsa och säkerhet.

- **Kollektivtrafik, gång och cykel**

Kollektivtrafiksystem är miljöanpassade, energieffektiva och tillgängliga och det finns attraktiva, säkra och effektiva gång- och cykelvägar.

- **Natur- och grönområden**

Det finns natur- och grönområden och gröonstråk i närhet till bebyggelsen med god kvalitet och tillgänglighet.

- **Kulturvärden i bebyggd miljö**

Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas.

- **God vardagsmiljö**

Den bebyggda miljön utgår från och stöder människans behov, ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur.

- **Hälsa och säkerhet**

Människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, kemiska ämnen, ljudnivåer och radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.

- **Hushållning med energi och naturresurser**

Användningen av energi, mark, vatten och andra naturresurser sker på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt för att på sikt minska och att främst fossilfria energikällor används.

- **Hållbar avfallshantering**

Avfallshanteringen är effektiv för samhället, enkel att använda för konsumenterna och att avfallet förebyggs samtidigt som resurserna i det avfall som uppstår tas till vara i så hög grad som möjligt samt att avfallets påverkan på och risker för hälsa och miljö minimeras.

## Regionala mål

Västra Götalandsregionen har en gemensam vision tillsammans med regionens 49 kommuner. Ur måldokumentet Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021-2030 står det bland annat att boendet och de offentliga miljöerna har stor betydelse för att motverka utanförskap och segregation. Tillgång till bostäder är en välfärdsfråga och boendesegregationen behöver minska. Det är viktigt att skapa attraktiva och stimulerande livsmiljöer – både för dem som lever och verkar på en plats och för besökare. Tillgången till kommunikationer behöver bättre möta invånarnas behov, samtidigt som klimatpåverkan måste minska.

Länk till Regional utvecklingsstrategi 2021-2030: [Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021–2030.pdf \(vgregion.se\)](#)

Boråsregionen har tagit fram en egen utvecklingsstrategi- Utvecklingsstrategi för Sjuhärad 2021-2030. Målet är "Tillsammans utvecklar vi Sjuhärad och är en del av omställningen till ett hållbart och konkurrenskraftigt Västra Götaland". Strategin tar upp fem fokusområden där två stycken av dem har en tydlig koppling till fysisk planering: En socialt hållbar region och hållbar samhällsplanering. De fem fokusområdena kopplas till de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030.

Länk till Utvecklingsstrategi för Sjuhärad 2021-2030: [PowerPoint-presentation \(borasregionen.se\)](#)

## Kommunala styrdokument och mål som berör bostäder

### Översiktsplanens mål och inriktning

Översiktsplanen uttrycker kommunens inställning till utvecklingen av bebyggelse och bostäder i en utvecklingsstrategi. I den fastslås att bostäder och plats för verksamheter måste finnas i hela kommunen för att Svenljunga ska kunna utvecklas. Bostadsutbudet behöver anpassas efter behov och efterfrågan. För att få nya invånare i kommunen samt möjlighet att skapa flyttkedjor krävs en balans i utbudet av bostadstyper.

*"Det måste finnas bostäder och plats för verksamheter i hela kommunen för att Svenljunga ska kunna utvecklas. Bostadsutbudet behöver anpassas efter behov och efterfrågan. För att få nya invånare i kommunen samt möjlighet att skapa flyttkedjor krävs en balans i utbudet av bostadstyper. Den större delen av bostäderna i kommunen finns i småhus. Utvecklingen av bebyggelse ska ske tillsammans med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning." - Svenljunga kommuns översiktsplan*

Översiktsplanen delar in kommunens orter i kärnor; regional, kommunal och lokal. Valet att dela upp orterna i olika kärnor innebär att fokus på vad som ska tillhandahållas i respektive typ av ort skiljer sig åt för att skapa en hållbar ortstruktur. Detta har betydelse för till exempel utvecklingen av bostäder i kommunen vilka anges ska koncentreras till regional kärna och de kommunala kärnorna. Nedan kan du läsa närmre om hur kommunen i översiktsplanen ser på utvecklingen av regional, kommunala och lokala kärnor.

### Regional kärna - Svenljunga tätort

En regional kärna är en utvecklingsort för bebyggelse, verksamhets- och serviceutveckling i kommunen. En regional kärna är en viktig serviceort med allsidig service för övriga orter och landsbygden i kommunen. Det finns tillgång till mycket god kollektivtrafikförsörjning. Svenljunga tätort är den kärna i kommunen som pekas ut som regional kärna. Svenljunga tätort har stor betydelse för offentlig och kommersiell service, näringsliv, boende och pendling i kommunen. Ny bebyggelse ska i första hand förläggas inom de regionala och kommunala kärnorna eller i nära anslutning till befintlig bebyggelse.

### Kommunala kärnor



En kommunal kärna är en prioriterad ort för tillkommande bebyggelse. En kommunal kärna har bra förutsättningar för lokalisering av nya bostäder, service och verksamheter. De kommunala kärnorna har tillgång till god kollektivtrafikförsörjning.

Ny bebyggelse ska i första hand förläggas inom de regionala och kommunala kärnorna eller i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Kommunen ska ha en strategisk markreserv för att snabbt kunna tillmötesgå önskemål i samband med nya bostäder och verksamhetsetableringar i dessa kärnor. Svenljunga kommuns kommunala kärnor är:

- Hillared
- Sexdrega
- Överlida
- Mjöbäck
- Östra Frölunda

#### **Lokala kärnor**

En lokal kärna är en mindre ort med förutsättningar för lokalisering av nya bostäder och verksamheter. Orterna ska utvecklas utefter de förutsättningar som finns samt utefter ortens karaktär. Kommunens ambition är att dessa orter ska utvecklas i den utsträckning som marknaden efterfrågar. Utvecklingen av bebyggelse ska utgå ifrån kärnans karaktär och förutsättningar. Svenljunga kommuns lokala kärnor är följande:

- Holsljunga
- Mårdaklev
- Kalv
- Håcksvik

### **Svenljunga kommuns vision och fullmäktigemål**

Svenljunga kommun har av kommunfullmäktige en beslutad vision som ger en inriktning i allt arbete som utförs och beskriver det som kommunen eftersträvar att uppnå. Visionen lyder enligt nedan punkter:

- Vi bygger ett tryggt och hälsosamt samhälle för alla.
- Vi utvecklar en skola i toppklass.
- Vi vårdar och tillgängliggör vår vackra natur för alla.
- Vi jobbar för att erbjuda ett brett utbud av företag och arbetstillfällen samt ett bra kommunikationsnät.

- Vi utformar gott om kulturella och sociala mötesplatser.
- Vi skapar en hållbar utveckling, såväl ekonomiskt, socialt som miljömässigt.

Kommunens arbete styrs av de fullmäktigemål som pekas ut av politiken. Från år 2024 arbetar kommunen efter fyra mål som i sin tur kopplas till Agenda 2030, som är en global överenskommelse antagen av FNs medlemsländer år 2015. Den omfattar 17 globala miljömål. Varje målområde har indikatorer för att måloppfyllelsen ska kunna utvärderas varje år.

Här kan du läsa om fullmäktigemålen i sin helhet och se de mätbara indikatorer kommunen valt: [Fullmäktigemål 2024.pdf \(svenljunga.se\)](#)

### Svenljunga kommuns fyra målområden

*Fullmäktigemål 1:* Vi ger barn och unga upp till 30 år förutsättningar för fortsatta studier, sysselsättning och arbete

*Fullmäktigemål 2:* God ekonomisk hushållning

*Fullmäktigemål 3:* Vi skapar en attraktiv kommun för alla

*Fullmäktigemål 4:* Vi bidrar till minskad miljö och klimatbelastning

**Fullmäktigemål 3: Vi skapar en attraktiv kommun för alla**  
Vi skapar attraktiva platser att bo på och estetiskt tilltalande mötesplatser som bidrar till inkludering. Tillsammans med näringslivet skapar vi ett förbättrat företagsklimat och en varierad arbetsmarknad. Vi välkomnar mångfald och arbetar för ökad delaktighet. Vi skapar förutsättningar för att bli en attraktiv arbetsgivare som utvecklar och digitaliserar verksamheterna för att kompetensförsörja och arbeta mer effektivt.

Agenda 2030-mål: Se vidare: <https://www.globalamalen.se/>

**Agenda 2030-mål:**

|                                                                                                             |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                |                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5</b> JÄMSTÄLLHET<br> | <b>9</b> HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR<br> | <b>11</b> HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN<br> | <b>16</b> FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN<br> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Bilden ovan visar Svenljunga kommuns fullmäktigemål 3 som tydligt kopplar an till fysisk planering och samhällsbyggande.

## Kommunens verktyg

Kommunen har en rad verktyg till sitt förfogande för att påverka bostadsmarknaden. Nedan följer exempel på åtgärder som den kommunala organisationen kan använda sig av för att främja bostadsförsörjningen

## Bostadsförsörjningsprogrammets koppling till andra kommunala planer

För att skapa förutsättningar för god samsyn och en tydlig framtidsutveckling i kommunen är det viktigt att koppla bostadsförsörjningsprogrammet till andra kommunala dokument och riktlinjer. I Svenljunga kommun är nedan angivna planer och styrdokument särskilt viktiga att synkronisera bostadsförsörjningsprogrammet mot, för att hålla innehållet uppdaterat och samordnat:

- Samhällsbyggnadsnämndens budget och verksamhetsplan
- Samhällsbyggnadsnämndens planprioritering
- Kommunens översiktsplan

## Översiktsplan, fördjupade översiktsplaner och planprogram

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska kommunen ha en aktuell översiktsplan. Den ska visa utvecklingen som kommunen vill eftersträva genom att bland annat peka ut mark- och vattenanvändningen. En planeringsstrategi ska antas varje mandatperiod med syfte att hålla översiktsplanen aktuell. I planeringsstrategin prövas aktualiteten av översiktsplanens innehåll samt anger hur kommunens arbete med översiktsplanen ska se ut framåt. Om inte en planeringsstrategi antas upphör översiktsplanen att vara aktuell.

Fördjupade översiktsplaner (FÖP) och planprogram fokuserar på utvecklingen i mindre delar av kommunen, till exempel en tätort eller ett ännu mindre avgränsat område. Dessa verktyg kan användas när kommunen vill ange riktningen i ett område i närmre detalj än i en översiktsplan.

## Detaljplaner och planberedskap

Det är kommunen som ansvarar för detaljplaneläggning av mark- och vattenområden enligt plan- och bygglagen (2010:900). I en detaljplan regleras mark- och vattenanvändningen och bebyggelse. Den visar till exempel var det ska finnas gator, park, bostäder eller verksamheter och styr även höjd, storlek och

utseende. Upplåtelseformer och målgrupp kan dock inte bestämmas i en detaljplan men kan istället regleras med avtal utanför detaljplanen.

## Planbesked

En markägare eller exploatör som planerar en åtgärd som kräver att en detaljplan upprättas eller ändras kan ansöka om planbesked hos kommunen. Syftet med planbeskedet är att få ett snabbt och tydligt besked från kommunen avseende om ett arbete med att ta fram en detaljplan kommer kunna påbörjas eller inte.

Beroende på om kommunen anser det möjligt att starta ett detaljplaneärende får man ett positivt eller ett negativt planbesked. Vid ett negativt planbesked ska kommunen i planbeskedet motivera varför. Vid ett positivt planbesked ska det innehålla information om när i tid arbetet kan starta och när det bedöms vara klart. Ett positivt planbesked är dock inte en garanti för att en detaljplan kommer påbörjas eller att den kommer antas.

## Planeringsberedskap

I rapporten *Kommunernas planberedskap- Svar på regeringsuppdrag planberedskap (S2011/10456)* skriver Boverket att deras erfarenhet är att de kommuner som aktivt arbetar med sin planeringsberedskap även är de som lyckas bäst med sin planering för bostadsändamål. För en god planeringsberedskap är det av särskild vikt att tydligt koppla översiktsplaneringen med riktlinjer för bostadsförsörjning och infrastrukturplaneringen med en aktiv markpolitik. Kommunen behöver även se till att den egna organisationen kan matcha bostadsmarknadens behov och efterfrågan, samt att krav som ställs på effektivitet och kompetens uppfylls. Vidare måste kommunen kunna producera de detaljplaner som exploatörerna och kommunen har intresse av att genomföra. Ett aktivt plan- och genomförandearbete från alla bidrar till att stärka kommunens konkurrenskraft.

## Markförsörjning och exploatering

En god markförsörjning ger kommunen ökade möjligheter att påverka samhällsbyggandet, till exempel genom utbyggnad av nya bostadsområden. När kommunen är markägare kan markanvändningen enklare styras och planläggas för det kommunen önskar och ser behov av. Genom att strategiskt peka ut mark för framtida behov i översiktsplanen, och att kontinuerligt arbeta med att köpa in och byta markområden, säkerställer kommunen ett markinnehav för framtida utvecklingsinsatser. Ett sätt för kommunen att styra villkoren för byggprojekt är att

skriva exploateringsavtal med byggaktören där särskilda villkor anges. Villkoren i dessa avtal regleras dock av plan- och bygglagen, varför enbart vissa villkor kan ställas.

## Bygglov

Det sista steget i kommunens del av byggprocessen är bygglovet. I bygglovsprocessen granskas byggnader utifrån en rad krav som ställs i plan- och bygglagen. Bygglov eller anmälan behöver alltid sökas vid nybyggnation av bostadshus och ändring av befintliga bostadshus. Det är samhällsbyggnadsnämnden som har myndighetsansvar för bygglov.

## Kommunala bostadsbolaget- AB Svenljunga bostäder

Svenbo är samlingsnamn för de tre fastighetsbolag som ägs av Svenljunga kommun; Svenljunga verksamhetslokaler AB, Svenljunga industrifastigheter AB och AB Svenljunga bostäder. Var och ett av bolagen har en politiskt tillsatt styrelse. AB Svenljunga bostäder är det bolag som har hand om kommunens bostadslägenheter. Svenljunga Verksamhetslokaler AB erbjuder ändamålsenliga lokaler för kommunal verksamhet såsom skolor, förskolor, gruppboenden, äldreboenden och kommunala förvaltningslokaler.

| Fastighetsområde | 1 rok<br>(inkluderad<br>1,5 rok) | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | Totalt antal |
|------------------|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| Hillared         | 2                                | 12    | 28    | 6     |       | 48           |
| Holsljunga       |                                  | 6     | 6     |       |       | 12           |
| Mjöbäck          | 4                                | 7     |       |       |       | 11           |
| Sexdrega         | 8                                | 35    | 30    | 2     |       | 75           |
| Svenljunga       | 77                               | 160   | 114   | 33    | 3     | 387          |
| Östra Frölunda   |                                  | 12    | 7     |       |       | 19           |
| Överlida         | 1                                | 11    | 4     |       |       | 16           |
| <b>Totalt</b>    |                                  |       |       |       |       | <b>568</b>   |

Tabellen visar AB Svenljunga bostäders lägenhetsbestånd fördelat över orterna. Källa: AB Svenljunga bostäder

AB Svenljunga bostäder äger 568 bostadslägenheter sammantaget och de är fördelade över orterna Hillared, Holsljunga, Mjöbäck, Sexdrega, Svenljunga tätort, Östra Frölunda och Överlida. Majoriteten av lägenheterna finns i Svenljunga tätort och sedan följer Sexdrega och Hillared. Att antalet lägenheter är fler i dessa orter speglar också efterfrågan som är större i norra delen av kommunen. Antalet lägenheter är 154 stycken, varav två stycken gruppboenden med okänt antal

lägenheter. Lägenheterna är fördelade i orterna Svenljunga, Östra Frölunda och Sexdrega.

| Fastighetsområde | LSS                               | Lågtroskel-boende | BGT (bostäder med god Tillgänglighet) | Vård- och omsorgs boende | Korttid | Boende för psykisk funktionsnedsättning | Totalt antal bostäder |
|------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------|-----------------------------------------|-----------------------|
| Svenljunga       | 11+ servicebostad utan fast antal | 4                 | 25                                    | 25                       | 22      | 4                                       | 91                    |
| Sexdrega         |                                   |                   | 10                                    | 22                       |         |                                         | 32                    |
| Östra Frölunda   | 7                                 |                   | 10                                    | 24                       |         |                                         | 41                    |
| <b>Totalt</b>    |                                   |                   |                                       |                          |         |                                         | <b>164</b>            |

Tabellen visar Svenljunga verksamhetslokaler AB:s olika typer av boenden i Svenljunga, Sexdrega och Östra Frölunda. Siffran avser en lägenhet såvida inget annat anges. Källa: Svenljunga verksamhetslokaler AB

Den rådande lågkonjunkturen påverkar uthyrningsgraden hos AB Svenljunga Bostäder. Det senaste året har det varit ett lägre intresse generellt för lägenheterna i hela kommunen, men anmärkningsvärt är att de mindre lägenheterna har blivit svårare att hyra ut. I tätorten brukar det vanligtvis vara ett större intresse för mindre lägenheter, men nu står en del 1 rok och 2 rok vakanta. I bostadskön står 781 personer inskrivna i april 2024. Ofta har de som står i kön specifika önskemål om lägenheter med viss storlek på en viss adress. Förut anmälde i regel runt 7-8 personer intresse för en ledig lägenhet men nu har det blivit färre intresserade per ledig lägenhet.

Nyproduktion av 11 lägenheter på Boråsvägen 5 stod klart år 2023. Nästa byggnation sker troligen på Dalsåkersgatan där detaljplanen medger två stycken flerbostadshus, men planen är att inleda byggnationen av endast ett av dem. Offerter för byggnationen kommer tas in under hösten.

# Handlingsplan

## Inledning

Denna del av bostadsförsörjningsprogrammet utgör en handlingsplan för framtida bostadsbyggande samt redovisar åtgärder och planerade projekt inom ramen för bostadsförsörjning.

## Ansvar inom kommunen

Eftersom flera olika förvaltningar inom Svenljunga kommunen har ett ansvar i bostadsförsörjningsfrågan är det viktigt att känna till vem som har vilken roll och ansvar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar på uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden och ansvarar för hanteringen av bygglov, förhandsbesked och framtagandet av detaljplaner. Kommunstyrelseförvaltningen hanterar strategiska och kommunövergripande frågor såsom översiktsplanen och bostadsförsörjningsprogrammet.

Socialnämnden har ett ansvar i bostadsförsörjningsfrågan genom att bedöma och förmedla vilket behov det finns för grupper med särskilda behov.

Samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen behöver få tillgång till denna information för att i sin tur kunna hantera informationen i översiktsplanen, detaljplaneärenden och sedermera bygglovsärenden.

Arbetsmarknadsenheten har hand om lokaler för nyanlända i kommunen och har ett ansvar i att kommunicera förväntat antal personer som får boende i kommunen enligt bostättningslagen. De har också ett ansvar i att förmedla behovet av fler bostäder för nyanlända.

## Strategier

Svenljunga kommun har som mål att skapa en attraktiv kommun för alla. En viktig del i det målet är att skapa attraktiva platser att bo på samt estetiskt tilltalande mötesplatser som bidrar till inkludering. Kommunens förvaltningar föreslår inför varje verksamhetsår flera delmål och åtgärder som ska bidra till att målet uppfylls.

I arbetet med bostadsförsörjningsplanen har tre strategier identifierats som viktiga för kommunens bostadsförsörjning och framtida utveckling. Dessa områden är:

1. Skapa och underhålla attraktiva mötesplatser för alla

Mötesplatser som parker, torg och andra gemensamma utrymmen skapar ett mervärde som påverkar var människor vill bo och hur ett område upplevs. Det kan bidra till gemenskap och att området upplevs tryggare och mer trivsamt. Mötesplatser som möter behov hos olika målgrupper är inkluderande och kan bidra till att en befolkning med olika bakgrunder kan mötas.

## **2. Fler tillgängliga bostäder**

Den demografiska utvecklingen med ett större antal äldre behöver mötas med fler tillgängliga bostäder som lockar denna målgrupp.

## **3. Säkerställa en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning med tydlig koppling till kommunens fysiska planering, i linje med kommunens önskan om tillväxt.**

Kommunens översiktsplan anger riktningen för den långsiktiga fysiska planeringen av kommunen. Denna riktning ska följa som en röd tråd från översiktsplan till detaljplan och genomförande.

Samtliga områden knyter an till fullmäktigemålet om att skapa en attraktiv kommun.

Nedan redovisas åtgärder kopplade till de tre strategierna som har identifierats och som ansvarig förvaltning ska arbeta med som en del av planens genomförande.

Numreringen är inte en prioriteringsordning men syftar till att underlätta hänvisning till dem.

### **1. Planera för en variation av hustyper och upplåtelseformer**

I varje detaljplan ska det eftersträvas en mångfald av hustyper och upplåtelseformer. Både olika typer av småhus som villor och parhus liksom flerbostadshus är viktiga att ta i beaktande för att möta behovet av bostad hos olika målgrupper. Den demografiska utvecklingen med ett större antal äldre innebär att det behöver möjliggöras för att bygga fler lägenheter i centrala lägen.

Ansvar: Samhällsbyggnadsnämnden, socialnämnden och AB Svenljunga bostäder

Tidplan: Ska ske löpande i arbetet med detaljplaner

### **2. Ta höjd för kommunal service i samband med att nya bostadsområden planeras**

I ett tidigt skede i planeringen av nya bostadsområden ska kommunen titta på behovet av utökad kommunal service. För att kunna göra detta effektivt behöver nyckeltal arbetas fram för att veta när behov av exempelvis en ny förskola blir aktuellt.



Ansvar: Samhällsbyggnadsnämnden

Tidplan: Ska ske löpande i arbetet med detaljplaner

### **3. Genomföra medborgardialoger för olika målgrupper kring vad som utgör attraktiva boenden idag och i framtiden**

För att ta reda på vilka kvaliteter som uppskattas och saknas kring boendemiljöer, och för att få reda på hur invånarna i Svenljunga vill bo i framtiden, planeras en medborgardialog. Denna görs med fördel i samband med tidig dialog med medborgarna i det kommande översiktsplanearbetet.

Ansvar: Samhällsbyggnadsnämnden

Tidplan: Färdigt 2027

### **4. Arbeta fram riktlinjer kring vad som är attraktiva bostäder i Svenljunga kommun**

Utifrån bland annat medborgardialogen ovan kan riktlinjer arbetas fram för att precisera vad som är attraktiva bostäder i Svenljunga kommun. Dessa ska tjänstepersoner, exploatörer och politiker förhålla sig till när nya bostadsområden planeras.

Ansvar: Samhällsbyggnadsnämnden

Tidplan: Färdigt 2027/2028

### **5. Göra en återkommande prognos över bostadsbehovet för särskilda grupper vars behov inte tillgodoses på den allmänna bostadsmarknaden**

För att möta bostadsbehoven för särskilda grupper krävs en framåtblickande prognos av det framtida behovet av boendeplatser under de kommande åren. Detta gör det möjligt att politiskt lyfta och budgetera förbehoven i god tid. På så sätt kan både en trivsam boendemiljö och ändamålsenliga arbetsförhållanden för personalen säkerställas

Ansvar: Socialnämnden

Tidplan: Kommer börja arbetas med under 2025

### **6. LSS-boenden ska utformas för att bättre möta brukares behov**

Befintliga LSS-boenden är utformade på ett traditionellt sätt vilket innebär enskilda lägenheter med dörr rakt in till gemensamhetsutrymmen. För många individer innebär denna utformning alltför mycket intryck som påverkar deras välmående negativt. Det finns därför ett behov av att bygga om boendena så att lägenheterna är mer åtskilda från de sociala ytorna.

Ansvar: Socialnämnden och Svenljunga verksamhetslokaler AB

Tidplan: Det finns ett mål om att byggnationen ska stå klar i november 2026.

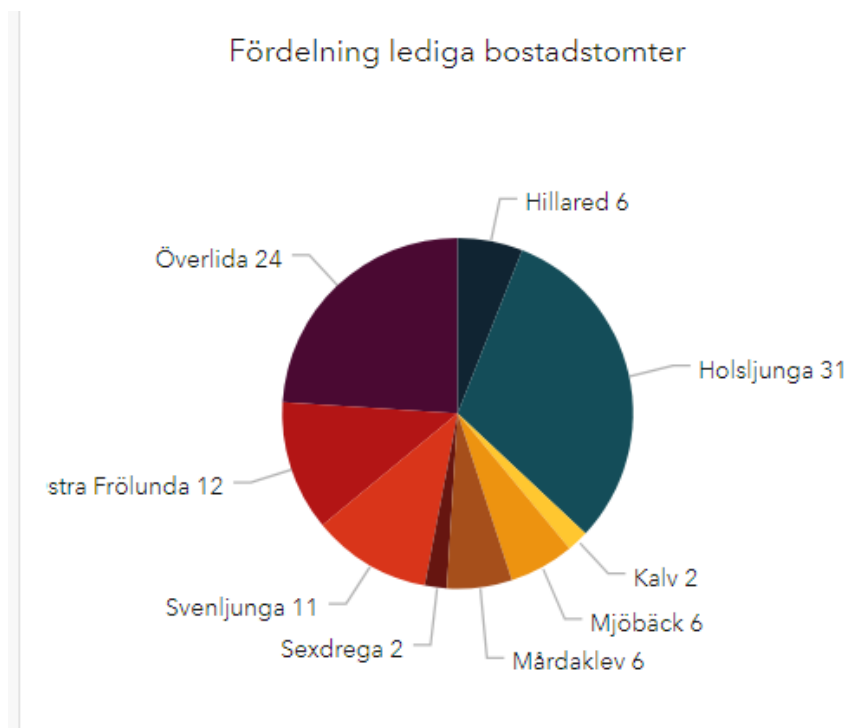
**7. Kartlägga behovet av en långsiktig bostadsförsörjning utifrån  
Översiktsplanens kärnor och angränsande områden.**

Förvaltningarna ska i ett genomförandeprogram för översiktsplanen kartlägga respektive kärna gällande behov av nya bostäder över tid.

Ansvar: Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tid: Färdigt under 2026

## Lediga tomter och bostadsplaner



Bilden visar antalet lediga tomter i Svenljunga kommun år 2024, fördelat över orterna.

I Svenljunga kommun finns i dagsläget 100 stycken lediga tomter fördelade över kommunens kärnorter. Många av dem har varit lediga sedan detaljplanen för området upprättades på 1960-70-talen, medan en del tomter finns tillgängliga på detaljplaner som upprättats under de senaste fem åren.

Det pågår för närvarande detaljplanearbeten i Svenljunga och Hillared. De har kommit olika långt i processen och det är därför svårt att veta exakt hur stort antal bostäder de kan bidra med. Ett estimerat antal, räknat på att varje lägenhet är 100 kvadratmeter, ger ett antal på 668 lägenheter. 292 stycken tillkommer i Svenljunga och 376 stycken i Hillared.

Utifrån de detaljplaner som är under arbete beräknas också ett ungefärligt antal tillkommande bostäder i Svenljunga tätort och Hillared. Hur många det blir i slutändan går inte att veta först detaljplanerna antagits.