



TANUMS  
KOMMUN



# BOSTADSMARKNADSANALYS FÖR TANUMS KOMMUN 2023 – 2045

2023-12-19



## **Rådhuset Arkitekter**

### **AB**

Samhällsplanering & Miljö

Box 114

451 16 Uddevalla

Tel: 0522 - 65 66 67

[www.radhuset.se](http://www.radhuset.se)

Uppdragsnummer: 23 016

*Bilder, illustrationer och diagram i dokumentet är framtagna av Rådhuset Arkitekter AB, om inget annat anges. Statistikunderlag är hämtat från SCB:s webbplats, om inget annat anges.*

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	4
Några begrepp .....	4
OMVÄRLDSANALYS .....	5
Trender .....	5
Regional bostadsmarknad .....	6
BEFOLKNING OCH BOSTÄDER FRAM TILL IDAG.....	7
SCENARIER FÖR BEFOLKNINGSUTVECKLING.....	10
Scenario 1 .....	10
Scenario 2 .....	13
Scenario 3 .....	15
BOSTADSBEHOV I HELA KOMMUNEN .....	16
Behov av detaljplanering för bostäder .....	17
BOSTÄDER FÖR ALLA.....	20
Boende för äldre med behov av särskilt stöd .....	20
Boende enligt lagen om stöd och service .....	21
Boende för nyanlända och för ensamkommande barn .....	21
Hushåll med begränsad boendeekonomi och trångbodda hushåll.....	22
Unga vuxna .....	23
Hemlöshet .....	23
ANALYS AV BOSTADSPREFERENSER .....	25
ANALYS MED FOKUS PÅ FJÄLLBACKA OCH GREBBESTAD .	27
Upplåtelseformer .....	28
Åldersfördelning .....	28
Fjällbacka .....	29
Grebbe stad.....	35
Bedömning .....	42

## INLEDNING

På uppdrag av Tanums kommun har Rådhuset Arkitekter AB tagit fram en bostadsmarknadsanalys. Syftet är att analysen ska utgöra underlag dels för kommunens arbete med ett bostadsförsörjningsprogram, dels för den pågående fördjupade översiktsplanen för Fjällbacka och Grebbestad.

Rapporten omfattar bland annat analyser av marknadsförutsättningar och trender, trolig befolkningsutveckling och förväntat bostadsbehov i kommunen fram till år 2045. Två olika scenarier redovisas: en prognos från SCB och ett scenario utifrån kommunens mål om 75 nya bostäder per år. Hänsyn har tagits till den stora efterfrågan på delårsboende i kommunen.

## NÅGRA BEGREPP

I rapporten används några olika begrepp, framför allt när det gäller statistik, som kan behöva definieras. Följande definitioner används:

- En *bostad* är en lägenhet i Lantmäteriets lägenhetsregister, antingen i småhus eller i flerbostadshus.
- Ett *hushåll* är samtliga personer som är folkbokförda på samma bostad.
- *Småhus* är friliggande en- och tvåbostadshus samt parhus, radhus och kedjehus.
- *Flerbostadshus* är bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.
- En *helårsbostad* är en bostad med minst en folkbokförd person.
- En *delårsbostad* definieras här som en bostad utan folkbokförda personer.
- Ett *fritidshus* är ett småhus utan folkbokförda personer.

Det ska nämnas att en del bostäder som definieras som helårsbostäder i praktiken kan användas som delårsbostäder. Omvänt gäller också att bostäder som definieras som delårsbostäder också kan användas som helårsbostäder utan att någon är folkbokförd där. Därför ska siffrorna över helårs- och delårsbostäder tolkas med viss försiktighet.

# OMVÄRLDSANALYS

## TRENDER

Följande stora trender bedöms vara relevanta för denna bostadsmarknadsanalys:

**Utmaningar i ekonomin:** Just nu (år 2023) är vi på väg mot en lågkonjunktur, och har samtidigt sedan krigsutbrottet i Ukraina haft en hög inflation i stora delar av världen. Riksbankens räntehöjningar har på många håll fått bostadspriserna att sjunka och bostadsbyggandet att bromsa in.

I Tanums kommun ser priserna på bostäder, inklusive fritidshus, dock ut att ha varit ganska stabila de senaste tre åren enligt slutpriser på Hemnet.

**Demografiska förändringar:** Vi lever allt längre och föder färre och färre barn, vilket gör att andelen äldre personer i befolkningen ökar, och färre ska försörja fler. För mindre kommuner, där andelen äldre ofta är större än i storstäderna, kan detta bli en särskild utmaning.

**Individualisering:** En trend över tid är ökande individualisering, med fokus på valfrihet och oberoende. I Sverige har vi ett förhållandevis stort antal ensamhushåll. Antalet personer per hushåll minskar också sakta över tid vilket gör att det behövs fler bostäder för att bostadsförsörja samma befolkning. Det gäller också för Tanums kommun.

**Teknikutveckling:** Den tekniska utvecklingen går snabbt och allt fler tjänster digitaliseras och automatiseras. Detta förändrar arbetsmarknaden genom ökade möjligheter till distansarbete. Det kan leda till att fler efterfrågar större bostäder och med andra kvaliteter på längre avstånd från sin arbetsplats. Det innebär också att arbetstillfällen försvinner och nya tillkommer, med andra kompetenskrav.

**Hållbar utveckling och klimatanpassning:** De pågående klimatförändringarna för med sig utmaningar med extremväder och på sikt stigande havsnivåer, men också ökade konflikter och fler flyktingar. Omställningen till ett hållbart samhälle skapar samtidigt nya ekonomiska möjligheter för företag som ligger i framkant.

**Ökad turism och resande:** Fler och fler människor i världen reser, i takt med att de får det bättre ekonomiskt. Turism och besöksnäring är särskilt viktigt i Bohuslän och antalet gästnätter i Västra Götalands län ökade kraftigt mellan år 2008 och 2019, enligt SCB. Turismen har därefter minskat i samband med covid-19-pandemin men är på väg att återhämta sig.

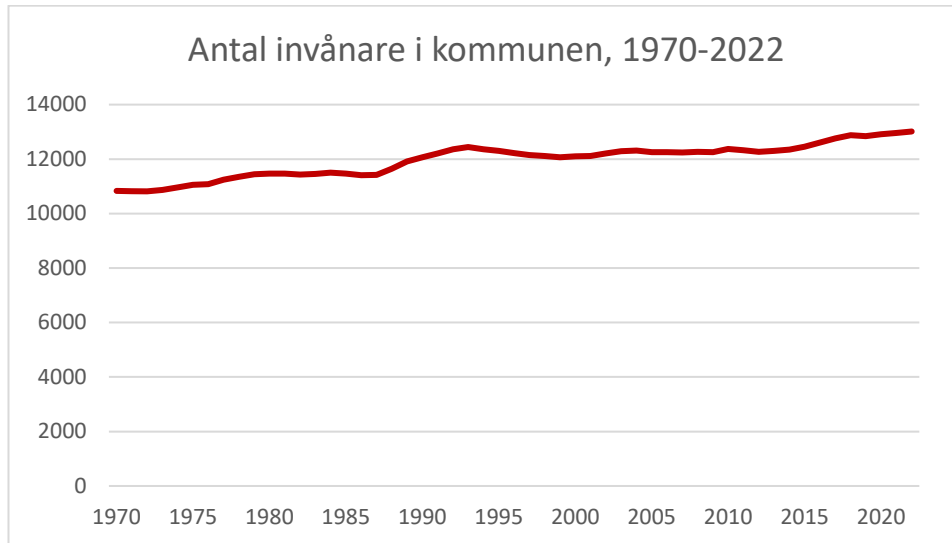
**Fler väljer växelvisa boendeformer:** När attityder till distansarbete förändras kan växelvisa boendeformer bli möjliga för fler, och många ”fritidsboende” blir istället ”deltidsboende” en större del av året. Tanum är en kommun med en hög andel fritidshus vilket kan innebära utmaningar när den delårsboende befolkningen ökar, och det finns ett ökat behov av investeringar i exempelvis infrastruktur, medan skatteunderlaget inte ökar i samma takt.

## REGIONAL BOSTADSMARKNAD

Länsstyrelsens senaste bostadsmarknadsanalys för Västra Götalands län från år 2021 präglades av effekterna av covid-19-pandemin och en något dämpad tillväxt, högre arbetslöshet och lägre befolkningsökning jämfört med några år tidigare. Under år 2020 byggdes det 9 700 bostäder i länet, vilket är 600 färre än 2019 men fler än Boverkets prognos för 2020. Länsstyrelsen konstaterar att bostadsbyggnadsbehovet fortsatt är stort. Demografiska förändringar, som exempelvis en åldrande befolkning, kan leda till förändringar i vilken typ av bostäder som efterfrågas.

För Fyrbodalsregionen, där Tanums kommun ingår, är det främst ekonomiska aspekter som begränsar bostadsbyggandet, enligt bostadsmarknadsenkäten som kommunerna svarat på. Det handlar då dels om höga produktionskostnader, dels om svårigheter för privatpersoner att få lån.

## BEFOLKNING OCH BOSTÄDER FRAM TILL IDAG

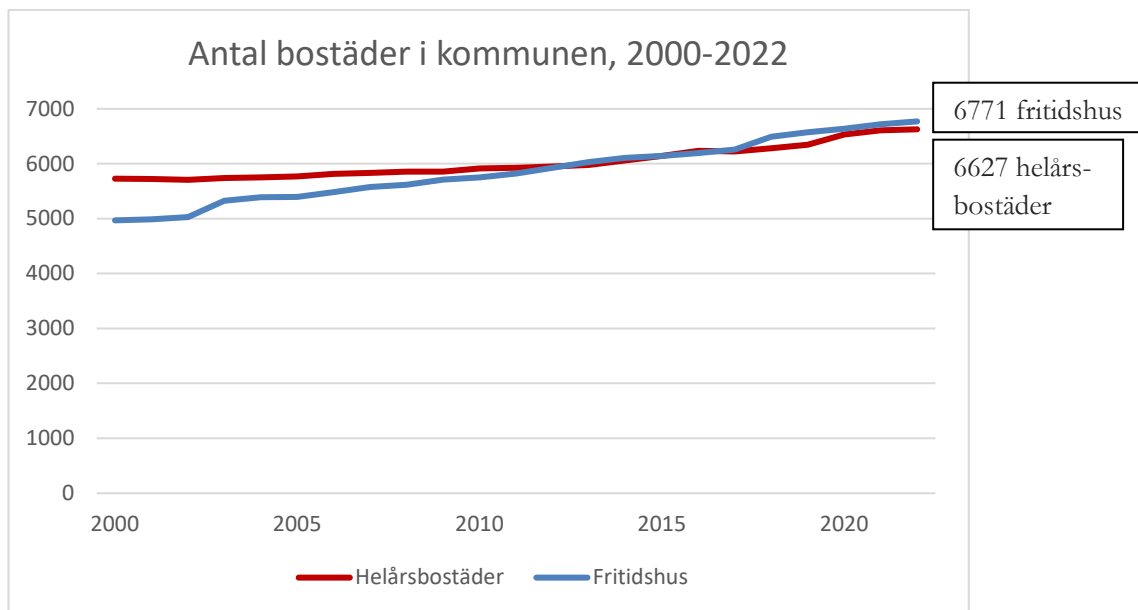


Befolkningen i kommunen har ökat från cirka 10 800 invånare år 1970 till drygt 13 000 invånare år 2022.

I kommunen bor bara knappt hälften av befolkningen i tätorter (46% av befolkningen), att jämföra med cirka 88% i Sverige som helhet.

De senaste 10 åren (2012 till 2022) har Tanumshede tätort stått för ungefär 40% av befolkningsökningen i kommunen. I Grebbestad tätort har cirka 30% av ökningen skett. Resterande andel är fördelad på cirka 10% i Fjällbacka, 10% i Rabbalshede och 10% i den östra delen av kommunen kring väg 165. I övriga områden (Hamburgsund och landsbygden runt Tanumshede) har befolkningsantalet varken ökat eller minskat nämnvärt. Avgränsningen för områdena som nämns ovan är utifrån SCB:s regionala indelning i demografiska statistikområden, DeSO. Det finns sju DeSO i kommunen. Mer information om denna indelning finns i avsnittet ”Analys med fokus på Fjällbacka och Grebbestad”.

*Befolkningen* har på sistone (åren 2016-2021) växt snabbast i Tanumshede tätort. Antalet *bostäder* har dock ökat mest i Grebbestad.



Observera att diagrammet över antal invånare i kommunen börjar på år 1970 medan diagrammet över antal bostäder ovan börjar på år 2000. Det har att göra med vilken statistik som finns tillgänglig från SCB.

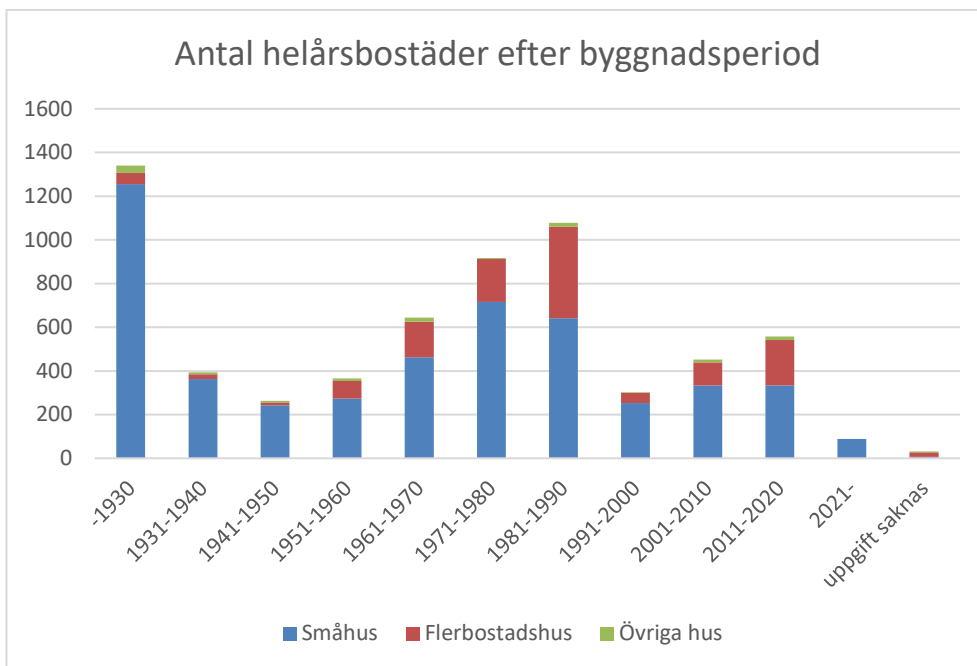
År 2022 fanns totalt 6 627 helårsbostäder i kommunen samt 6 771 fritidshus. Antalet fritidshus har ökat med cirka 35% sedan millennieskiftet och därmed gått om antalet helårsbostäder som ökat med cirka 15%. I medeltal har det under denna period *tillkommit* cirka 80 fritidshus per år och cirka 40 helårsbostäder, trots att cirka 55 nya helårsbostäder *färdigställts* per år. En del av de färdigställda helårsbostäderna kan antas bli fritidshus (se även kartstudier för orterna Fjällbacka och Grebbestad längre fram i denna rapport i hur en sådan omvandling i praktiken sker). Färre bostäder har tillkommit i början av perioden och fler i slutet.

Totalt har det alltså byggts cirka 120 bostäder per år i kommunen. Cirka 900 helårsbostäder och 1 800 fritidshus har därmed tillkommit sedan millennieskiftet. Samtidigt har befolkningen bara ökat med cirka 900 personer, trots att drygt två personer bor i varje hushåll. Det innebär att befolkningen bara har ökat med 40 personer per år, eller 0,33 personer per bostad som har tillkommit, om man räknar in fritidshus. Bostadsbyggandet leder alltså bara i liten utsträckning till en motsvarande befolkningsökning. Detta ställer särskilda krav på planeringen för bostadsförsörjning.

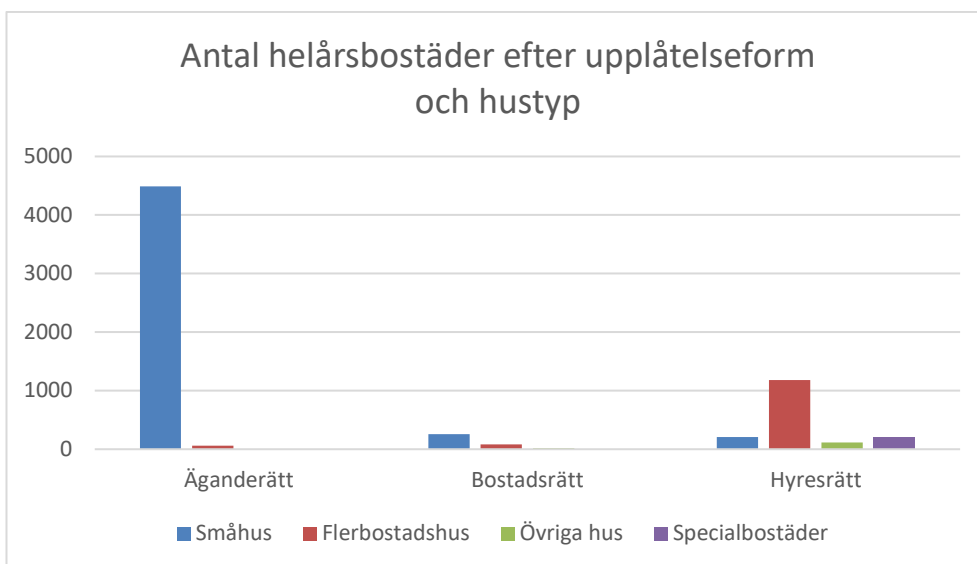
År 2022 bodde i genomsnitt 2,11 personer i varje hushåll i kommunen, den siffran har minskat något de senaste åren (från 2,16 år 2011). Antalet hushåll enligt SCB var år 2022 var 6 176.

Antalet hushåll enligt SCB i stycket ovan kan jämföras med antalet helårsbostäder i statistik från SCB, som är 6 627, cirka 450 fler än antalet hushåll där minst en person är folkbokförd. Det kan ses som en ”buffert” med lediga bostäder vilket också möjliggör en större rörlighet på bostadsmarknaden. En sådan skillnad förekommer (mer eller mindre) i de flesta kommuner. I Tanums kommun skulle man kunna anta att en del av dessa bostäder i själva verket är fritidsbostäder.





Det finns en ganska stor spridning vad gäller bostädernas ålder i bostadsbeståndet. I kommunen finns ett ganska stort antal småhus byggda före år 1930. På 60-, 70- och 80-talet byggdes både många småhus och lägenheter i flerbostadshus. Men även efter år 1990 har relativt många nya bostäder byggts. Sedan millennieskiftet har ett drygt tusental helårsbostäder färdigställts, med en ökande andel lägenheter i flerbostadshus. Fritidshus ingår inte i diagrammet ovan. En del av de färdigställda helårsbostäderna har blivit fritidshus, vilket gör att antalet helårsbostäder som tillkommit är cirka 900.



Bostadsmarknaden i kommunen präglas av en hög andel småhus (cirka fyra femtedelar). Lägenheter i flerbostadshus förekommer främst som hyresrätter, medan bostadsrätter är ganska sällsynta. Specialbostäder kan exempelvis vara lägenheter i äldreboenden.

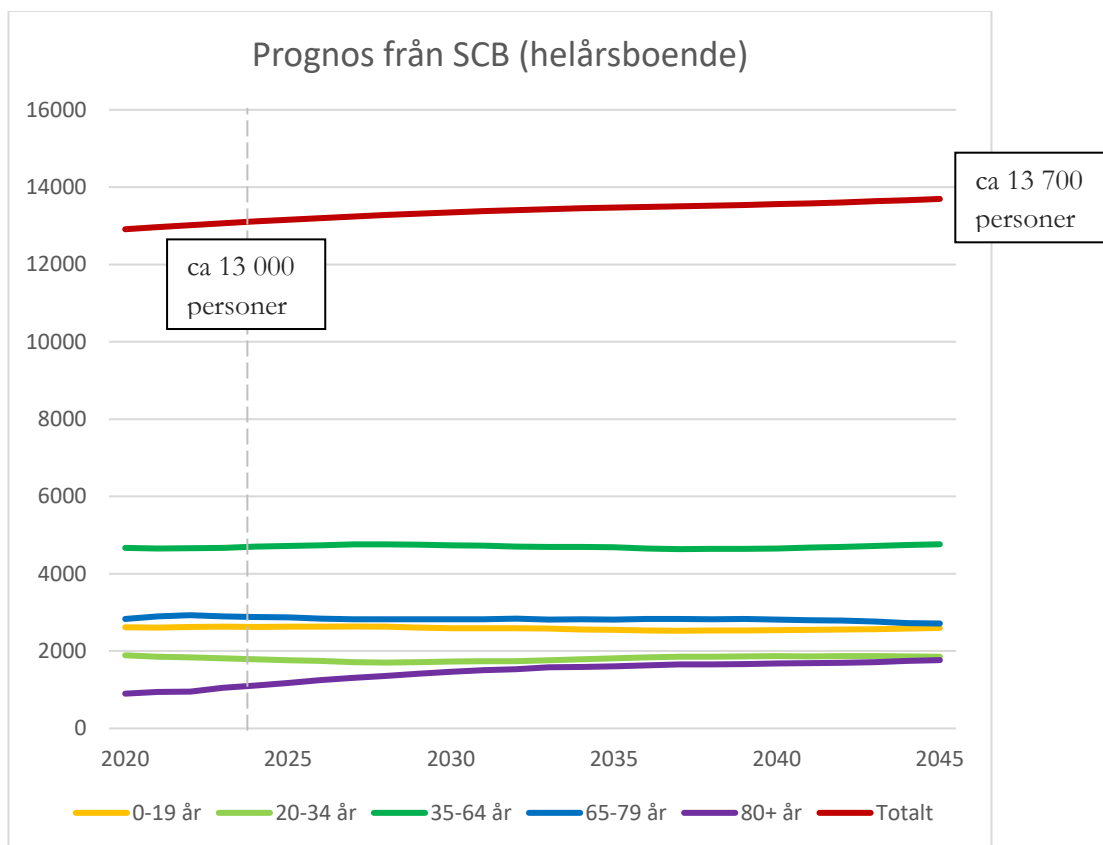
## SCENARIER FÖR BEFOLKNINGSUTVECKLING

Tre olika scenarier för befolkningsutvecklingen har tagits fram. Alla tre scenarierna belyser, förutom helårsboende, även hur den delårsboende befolkningen kan utvecklas.

Scenario 1 är huvudscenariot. Det bygger på en befolkningsframskrivning från SCB, samt en fortsättning av trenden med cirka 80 tillkomna fritidshus per år, och illustreras i diagram.

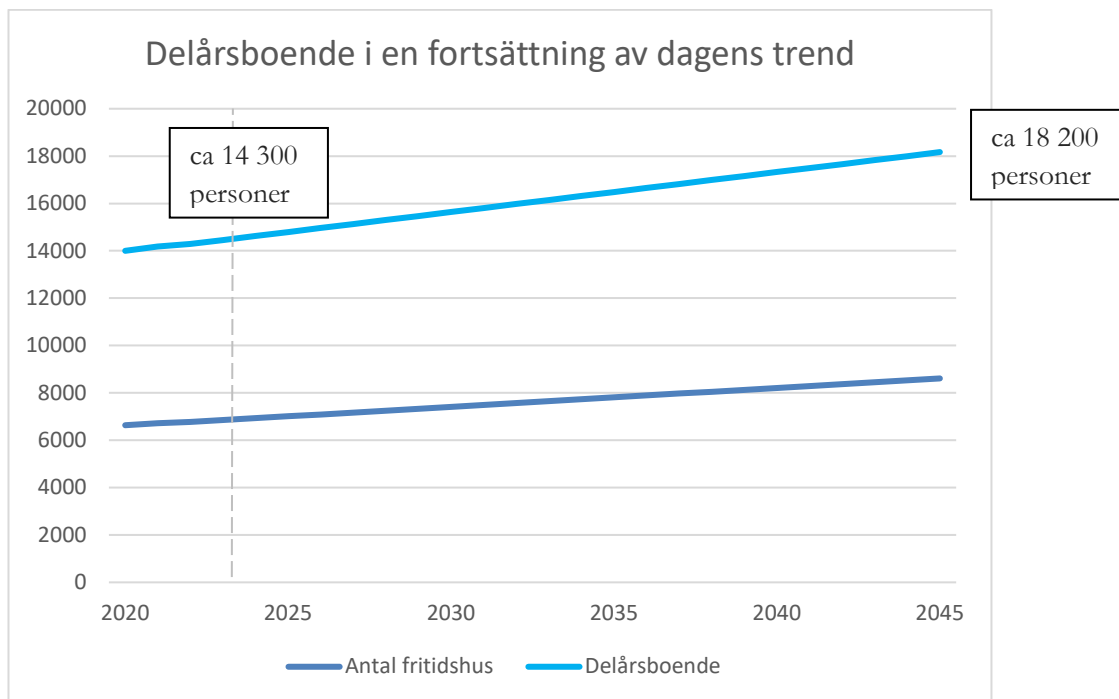
Scenario 2 och 3 redovisas mer schematiskt i text. Syftet med dessa alternativa scenarier är att belysa att prognoser alltid till viss del är osäkra och vikten av att ha en beredskap för en annan befolkningsutveckling. Scenario 2 motsvarar en mer expansiv utveckling utifrån kommunens mål om bostadsbyggande, med större befolkningsökning vad gäller både helårs- och delårsboende. Scenario 3 motsvarar en mer försiktig utveckling framför allt vad gäller antalet delårsbostäder.

### SCENARIO 1



Ett utdrag ur SCB:s befolkningsframskrivning visar att den helårsboende befolkningen i kommunen väntas växa från drygt 13 000 i dagsläget till cirka 13 700 invånare år 2045, en ökning på cirka 30 personer per år. Det är framför allt de äldre i befolkningen (80 år och uppåt) som står för ökningen, beroende på ökad medellivslängd och

på att en stor andel av befolkningen är 65-79 år idag. Den streckade grå linjen markerar nuvarande år 2023, och därmed gränsen mellan historiska (faktiska) siffror, och framtida prognos.



Hur kommer då antalet fritidshus och antalet delårsboende att utvecklas? Om man antar att det fortsatt kommer att tillkomma cirka 80 fritidshus per år kan det bli som i diagrammet ovan, och antalet fritidshus blir då cirka 8 600 år 2045. Om man antar att antalet personer per hushåll är cirka 2,11 i likhet med de helårsboende hushållen så motsvarar det 18 200 delårsboende i fritidshus.

### Sammanfattande tabell för scenario 1

Scenario 1 bygger på en befolkningsframskrivning från SCB, samt en fortsättning av trenden med cirka 80 tillkomna fritidshus per år. I tabellen nedan redovisas även bostadsbehovet för detta scenario.

	<b>Idag</b>	<b>Prognos per år Tillskott/ behov</b>	<b>Prognos 2045 Tillskott/ behov</b>	<b>Total 2045: Idag + pro- gnos/tillskott</b>
<b>Personer</b>				
Helårsboende	13 013 personer	+30	+690	ca 13 700 personer
Delårsboende i fritidshus	ca 14 300 personer	+170	+3910	ca 18 200 personer
Boende totalt	ca 27 300 personer	+200	+4600	ca 31 900 personer
<b>Bostäder</b>				
Helårsbostäder	6 627 bostäder	+15	+350	ca 7 000 bostäder
Fritidshus	6 771 bostäder	+80	+1840	ca 8 600 bostäder
Bostäder totalt	ca 13 400 bostäder	+95	+2190	ca 15 600 bostäder

## SCENARIO 2

Kommunen har ett verksamhetsmål om fysisk planering: ”Kommunen ska ha en god planeringsberedskap som möjliggör en långsiktig hållbar utveckling i hela kommunen och som stärker Tanums identitet med livskraftiga samhällen och en levande landsbygd.” En indikator för målet säger att antagna detaljplaner per år ska möjliggöra minst 75 bostäder.

Utifrån detta har ett alternativt scenario studerats, där vi antar att indikatorn uppfylls och att antagna detaljplaner byggs ut helt och hållet. Vi antar också att lika många bostäder tillkommer per år i förhandsbesked och bygglov utanför detaljplanerat område, vilket kan vara ett rimligt antagande sett till att ungefär hälften av kommunens befolkning bor utanför tätort. Den historiska utvecklingen mellan år 2015 och 2022 visar på att det tillkommit 453 bostadshus inom detaljplan (varav flera flerfamiljshus) och 472 bostadshus utanför detaljplan (varav den övervägande majoriteten friliggande villor).

I scenario 1 står helårsbostäder för cirka 1/6 av de tillkommande bostäderna, vilket bedöms vara en rimlig siffra att utgå från även i scenario 2. Det innebär att 75 + 75 färdigställda bostäder per år (inklusive delårsbostäder) kan motsvara ungefär:

- en ökning av antalet helårsbostäder med cirka 25 per år,
- en befolkningsökning på cirka 50 personer per år, och
- en ökning av antalet fritidshus med cirka 125 per år.

Befolkningen i kommunen landar då på cirka 14 200 helårsboende år 2045 och antalet fritidshus på cirka 9 700. Om man antar att antalet personer per hushåll är cirka 2,11 så motsvarar det ca 20 400 delårsboende i fritidshus.

## Sammanfattande tabell för scenario 2

Scenariot bygger på en indikator för verksamhetsmålet om fysisk planering, som säger att antagna detaljplaner ska möjliggöra minst 75 bostäder per år. Vi antar också att lika många bostäder tillkommer per år i förhandsbesked och bygglov utanför detaljplanerat område. I tabellen nedan redovisas även bostadsbehovet för detta scenario.

	<b>Idag</b>	<b>Prognos per år Tillskott/ behov</b>	<b>Prognos 2045 Tillskott/ behov</b>	<b>Total 2045: Idag + pro- gnos/tillskott</b>
<b>Personer</b>				
Helårsboende	13 013 personer	+50	+1 150	ca 14 200 personer
Delårsboende i fritidshus	ca 14 300 personer	+265	+6 095	ca 20 400 personer
Boende totalt	ca 27 300 personer	+315	+7 245	ca 34 600 personer
<b>Bostäder</b>				
Helårsbostäder	6 627 bostäder	+25	+575	ca 7 200 bostäder
Fritidshus	6 771 bostäder	+125	+2 875	ca 9 700 bostäder
Bostäder totalt	ca 13 400 bostäder	+150	+3450	ca 16 900 bostäder

## SCENARIO 3

Ytterligare ett alternativt scenario har tagits fram där andelen delårsbostäder i nyproduktionen förutsätts vara mindre. Scenario 3 utgår från SCB:s prognos vad gäller helårsboende. Antalet helårsboende hushåll ökar då med cirka 350 fram till år 2045. Om antalet fritidshus samtidigt ökar, men i hälften så snabb takt som nu, så tillkommer cirka 40 fritidshus per år eller 920 fritidshus totalt under perioden fram till år 2045.

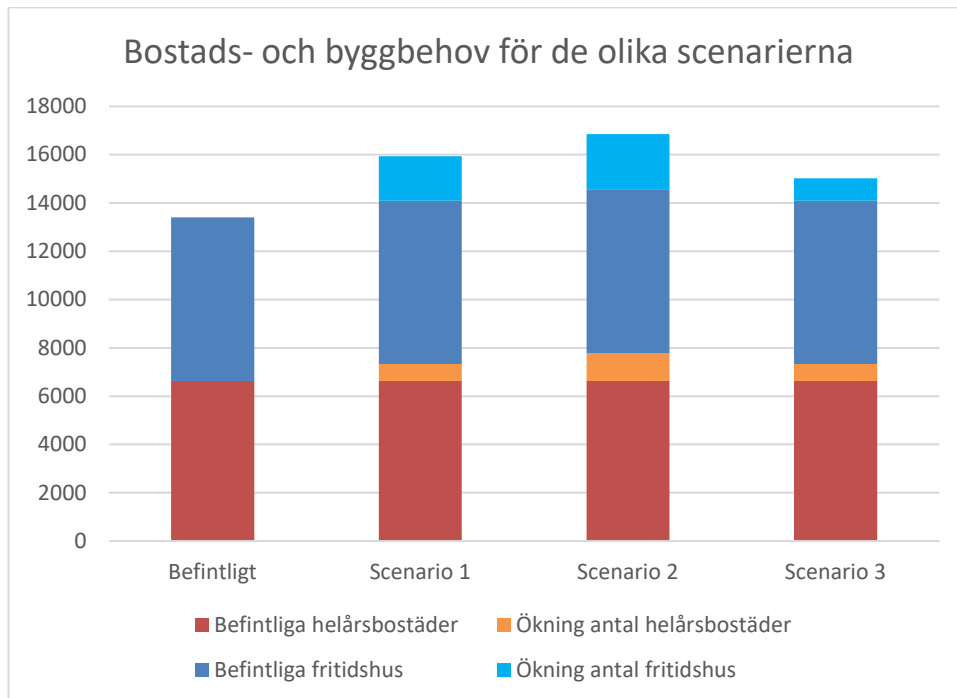
### Sammanfattande tabell för scenario 3

I tabellen nedan redovisas även bostadsbehovet för detta scenario.

	<b>Idag</b>	<b>Prognos per år Tillskott/ behov</b>	<b>Prognos 2045 Tillskott/ behov</b>	<b>Total 2045: Idag + prognos/ tillskott</b>
<b>Personer</b>				
Helårsboende	13 013 personer	+30	+690	ca 13 700 personer
Delårsboende i fritidshus	ca 14 300 personer	+85	+1955	ca 14 500 personer
Boende totalt	ca 27 300 personer	+115	+2655	ca 30 000 personer
<b>Bostäder</b>				
Helårsbostäder	6 627 bostäder	+15	+350	ca 7 000 bostäder
Fritidshus	6 771 bostäder	+40	+920	ca 7 700 bostäder
Bostäder totalt	ca 13 400 bostäder	+55	+1270	ca 14 700 bostäder

## BOSTADSBEHOV I HELA KOMMUNEN

Bostads- och byggbehovet har beräknats schematiskt utifrån de olika scenarierna ovan och sammanfattas i nedanstående diagram och tabell.



	Befintligt	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Befintliga helårsbostäder	6 627	6 627	6 627	6 627
Ökning antal helårsbostäder		350	575	350
Befintliga fritidshus	6 771	6 771	6 771	6 771
Ökning antal fritidshus		1 840	2 875	920
<b>Totalt antal bostäder</b>	<b>ca 13 400</b>	<b>ca 15 600</b>	<b>ca 16 900</b>	<b>ca 14 700</b>
Byggbehov per år, 2023-2045		95	150	55
<b>Byggbehov, totalt 2023-2045</b>		<b>2 190</b>	<b>3 450</b>	<b>1 270</b>

Det totala byggbehovet (för helårs- och delårsbostäder både inom och utom detaljplan) varierar stort beroende på vilket scenario som blir aktuellt, från cirka 55 bostäder per år i scenario 3 till cirka 150 bostäder per år i scenario 2.



## BEHOV AV DETALJPLANERING FÖR BOSTÄDER

Om man antar att hälften av nyproduktionen sker inom detaljplan så behövs detaljplanering för 27 till 75 bostäder per år, beroende på scenario. Det totala behovet av bostäder inom detaljplan fram till år 2045 blir cirka 635 till 1725 bostäder.

Enligt rapporten *Inventering av icke ianspråktagna ytor och byggrätter i Tanums kommun* fanns det år 2019 utnyttjade byggrätter för cirka 580 bostäder inom detaljplanerat område i kommunen. Några av dessa kan ha bebyggts sedan dess, men kanske har även andra tillkommit. I Tanumshede finns i dagsläget, enligt uppgift från kommunen, utnyttjade byggrätter inom detaljplan för totalt cirka 250 bostäder. Enligt tidigare nämnd inventering var det 50. I listan nedan används istället siffran 250 för Tanumshede, vilket gör att summan för hela kommunen blir 780.

Område	Cirka antal utnyttjade byggrätter
Fjällbacka	55
Grebbestad	145
Hamburgsund	100
Havstensund med omnejd	30
Heestrand med omnejd	35
Klätta, Långekärr, Mjölkeröd, Raftö och Sannäs	40
Kämpersvik med omnejd	30
Galtö och Resö	10
Svenneby med omnejd	40
Tanumshede	250
Rabbalshede	5
Östad och Backa	20
Överby	20
<b>Summa, Tanums kommun</b>	<b>780</b>

Om man antar att 20% av dessa kan utnyttjas fram till år 2045 så innebär det ett tillskott på cirka 150 bostäder under hela perioden, eller cirka 7 per år.

I kommunens lista över pågående planer (2023) finns detaljplaner för cirka 800 bostäder. Observera att ett fåtal av detaljplanerna tillsammans står för större delen av antalet bostäder.

<b>Pågående detaljplan (2023)</b>	<b>Cirka antal bostäder</b>
Ertseröd 1:7 m.fl. Bostäder vid Björnemyr och ställplats/camping	200
Hamburgsund 13:22, 13:4, 13:18, Kville-Rörvik 1:8	100
Fjällbacka 175:7 m.fl. Lunnemyren	75
Hee 1:60, Vandrarhuset Heestrand	60
Norra Backa 1:3	50
Resö 3:12, 3:13	49
Kville-Bräcke 2:3	45
Arendal 6:7	45
Kärra 2:1	40
Vik 1:105, bostäder Kämpersvik	40
Tanums-Rörvik 1:101, Asken	30
Tanums-Åseröd 1:30, östra Veddökilen	25
Vetteberget, etapp 3	15
Tanums-Gissleröd 1:9 m.fl. Svinnäsvägen	15
Fjällbacka golfbana	15
Fjällbacka 176:124, 189:47 m.fl.	4
Norgård, Hamburgö	3
Förskola i Bullaren	3
<b>Summa, Tanums kommun</b>	<b>ca 800</b>

Ett rimligt antagande kan vara att 80% av dessa kommer att genomföras, vilket skulle ge cirka 650 nya bostäder.

Outnyttjade byggrätter och pågående planering kan då tillsammans ge cirka 800 bostäder, eller cirka 35 per år under perioden fram till år 2045. Beroende på vilket scenario kommunen väljer att planera för, ser byggbehovet och behovet av ytterligare planering olika ut. Hur många bostäder som behövs totalt sett beror i hög grad på hur stor del av bostäderna som blir delårsbostäder. Fördelningen beror i sin tur till stor del på var de lokaliseras, och andelen helårsbostäder är generellt högre i tätorterna och inåt landet än närmast kusten. I den mån bostäder byggs i lägen med goda förutsättningar för helårsboende kan bostadsbehovet för denna grupp tillgodoses med totalt sett färre nya bostäder, jämför med om bebyggelsen sker i områden där andelen delårsboende blir stor. Därmed kan även behovet av detaljplaneläggning för bostäder minska.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Byggbehov	2 190	3 450	1 270
Byggbehov per år, 2023-2045	95	150	55
Byggbehov utanför detaljplan	1 095	1 725	635
Byggbehov inom detaljplan	1 095	1 725	635
Outnyttjade byggrätter och pågående planering	800	800	800
Kvantitativt behov av ytterligare detaljplanering för bostäder	295	925	0

Utöver de cirka 800 bostäder som ligger inom ramen för pågående planering, kan det behövas detaljplanering för ytterligare cirka 295 bostäder för att möta befolkningsutvecklingen och tillväxten av fritidshus i scenario 1. Utöver detta krävs 1 095 bostäder utanför detaljplan.

I scenario 2 krävs ytterligare detaljplanering för cirka 925 nya bostäder och samtidigt ett tillskott av 1 725 bostäder utanför detaljplan.

Med scenario 3 täcker pågående planering identifierat behov för ytterligare planering av bostäder, kvantitativt sett. Dock är det så att i princip alla pågående detaljplaner för bostäder är belägna i kustområdet, många i orterna Fjällbacka, Grebbestad och Hamburgsund eller däromkring. Det gör att en relativt stor andel av de tillkommande bostäderna kan antas bli delårsbostäder, till viss del beroende på läget inom orterna. Men det gör att det kan finnas ett behov av ytterligare detaljplanering för bostäder i lägen där en större andel blir helårsbostäder.

I Tanumshede, exempelvis, finns inga pågående detaljplaner för bostäder men däremot ett flertal utbyggda detaljplaner för flerbostadshus. Sammanlagt finns byggrätter inom orten för cirka 250 bostäder.

Befolkningstillväxten i kommunen sker till stor del i Tanumshede och Grebbestad, vilket gör att det finns ett särskilt behov av nya bostäder i dessa orter. Med tanke på att mer än hälften av bostäderna i Tanumshede är hyresrätter, skulle ägande- och bostadsrätter i form av småhus kunna vara ett lämpligt sätt att komplettera bostadsbeståndet i denna ort. I Grebbestad är bostadsbeståndet i dagsläget varierat med både hyres-, bostads- och äganderätter. Kompletteringar kan med fördel fortsatt vara i olika hustyper och upplåtelseformer.

## BOSTÄDER FÖR ALLA

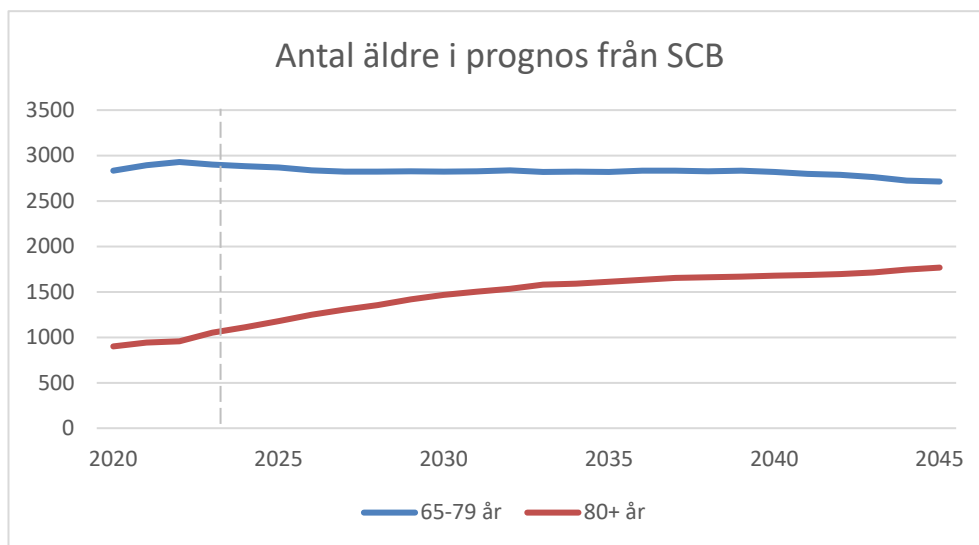
Enligt lagen (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är syftet med planeringen för bostadsförsörjning bland annat att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunen ska analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden, utifrån ett underlag från Boverket, som redovisar bland annat hushåll med begränsad boendekonomi och trångbodda hushåll.

Kommunen har även ett särskilt ansvar att ordna boende för vissa grupper:

- För äldre personer med behov av särskilt stöd enligt socialtjänstlagen (SFS 2001:453)
- För vissa personer med funktionshinder enligt LSS, det vill säga lagen (SFS 1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade
- För nyanlända invandrare anvisade till kommunen av Migrationsverket enligt bosättningslagen (SFS 2016:38)
- För ensamkommande barn upp till 18 år (asylsökande eller med uppehållstillstånd) enligt socialtjänstlagen (SFS 2001:453).

I analysen kan det också vara relevant att titta på andra grupper, till exempel ungdomar och unga vuxna som kan ha svårt att skaffa sig egen bostad, studenter, personer i behov av skyddat boende, och hemlösa.

## BOENDE FÖR ÄLDRE MED BEHOV AV SÄRSKILT STÖD



Kommunen har ett ansvar att tillhandahålla boenden för äldre med behov av särskilt stöd. Som trenderna ser ut lever vi allt längre och föder färre och färre barn, vilket gör att andelen äldre i befolkningen växer.

I SCB:s prognos beräknas antalet personer mellan 65 och 79 år vara ganska stabilt i kommunen fram till år 2045. Andelen av befolkningen som är 80 år och äldre beräknas dock växa kraftigt, och nästan fördubblas från cirka ett tusental personer idag till omkring 1 800 personer.

Enligt Omsorgsförvaltningens *Prognos för behov av platser i äldreomsorgens särskilda boenden 2022–2037* antas fyra procent av befolkningen över 65 år behöva en plats i särskilt boende. Det skulle innebära ett platsbehov år 2045 på omkring 180 till 190 platser, utifrån prognosen från SCB.

Enligt samma dokument finns idag 163 platser i särskilt boende i kommunen, fördelade på sex äldreboenden. Den faktiska beläggningen på platserna under januari-juli 2022 har varit 149, vilket indikerar en viss övertalighet. Det är dock viktigt att det finns en liten buffert för att kunna tillhandahålla platser inom lagstadgad tid.

## BOENDE ENLIGT LAGEN OM STÖD OCH SERVICE

Enligt Omsorgsförvaltningens *Behovsinventering av nya platser inom LSS (2022)* finns det i dagsläget cirka 30 platser i LSS-boende (grupp- eller servicebostad) att tillgå för kommunen. Ytterligare 15 platser finns i privat verksamhet inom kommunen. Det finns även ett antal platser i korttidsboende enligt LSS.

Samma dokument innehåller också en prognos för behovet tio år framåt. Inom tio år räknar man med att kommunen kommer att behöva verkställa 12 beslut om gruppbostad och 14 beslut om servicebostad. Om man antar att behovet ser ungefär likadant ut under åren framöver, 2023 till 2045, så kommer totalt cirka 60 beslut om LSS-bostad behöva verkställas under den perioden. Antalet kan öka till cirka 65 till 70 om man också räknar med en förväntad befolkningsökning.

## BOENDE FÖR NYANLÄNDA OCH FÖR ENSAMKOMMANDE BARN

Kommunens anvisningstal för år 2022 var 15 personer, enligt rapporten *Kommentarer till nyckeltal och verksamhetsmått – bilaga 2 till omsorgsnämndens verksamhetsberättelse 2022*. Bara fem blev dock anvisade till kommunen under året, och kommunen har kunnat erbjuda boende åt samtliga. Antalet ensamkommande barn var också ett fåtal. Sju personer har kommit till kommunen genom egenbosättning 2022, och lika många genom anhöriginvandring.

Om situationen fortsätter att se liknande ut fram till år 2045 bedöms kommunen ha goda möjligheter att erbjuda boende i tillräcklig utsträckning för nyanlända och för ensamkommande barn och ungdomar. Det är dock svårt att göra prognoser om detta.

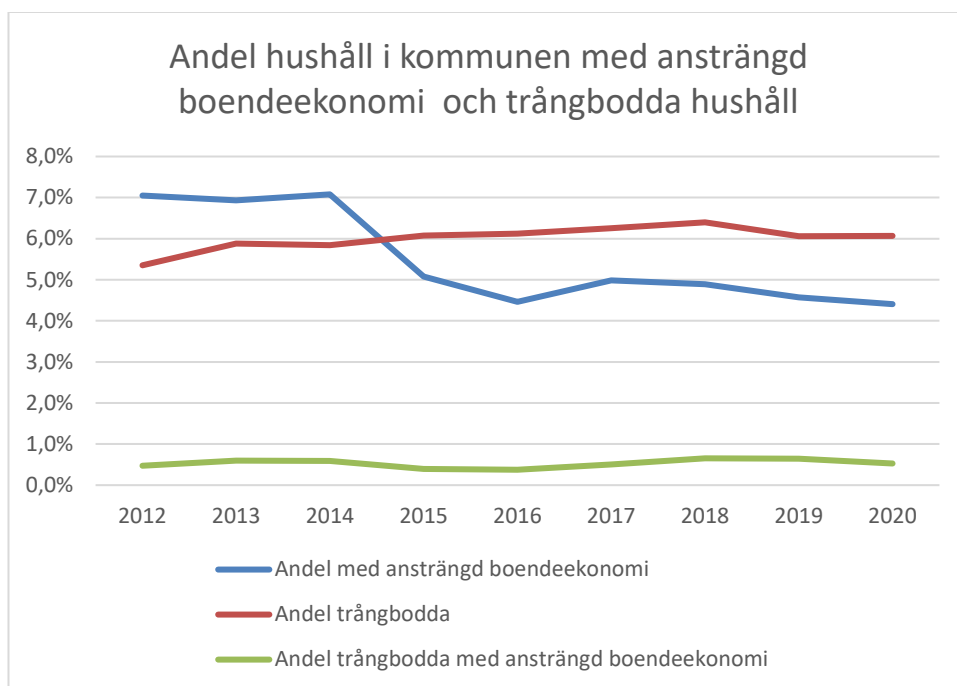
## HUSHÅLL MED BEGRÄNSAD BOENDEEKONOMI OCH TRÅNGBODDA HUSHÅLL

Statistikunderlag till detta avsnitt är hämtat från Boverkets webbplats, Öppna data – bedömning av bostadsbrist. Boverket använder sig av följande definitioner:

**Ansträngd boendeekonomi:** Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen.

**Ansträngd boendeekonomi (KALP):** Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl baserade på ett genomsnitt av bankernas kalkyler.

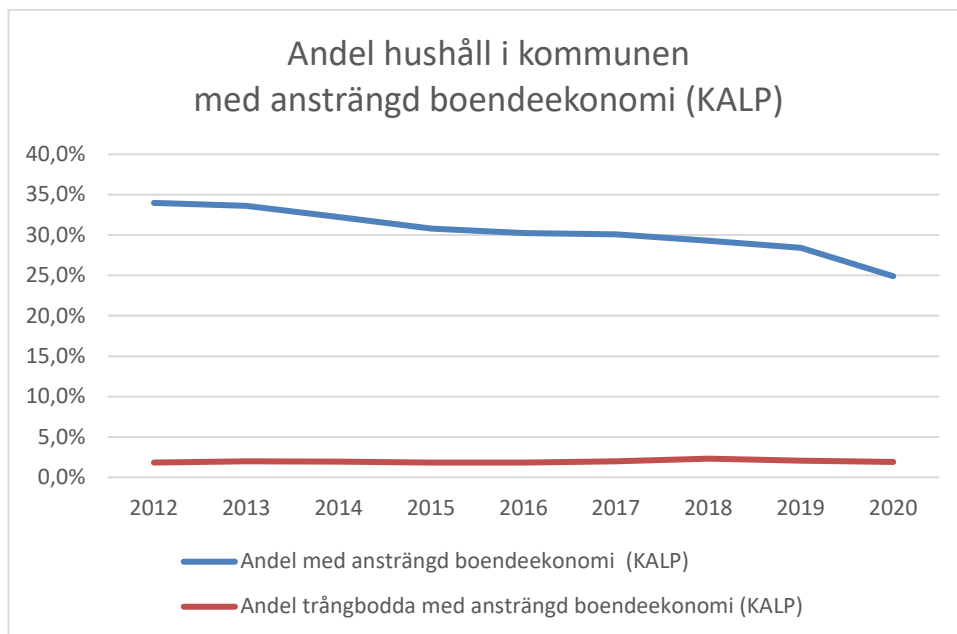
**Trångboddhet:** Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodda. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.



Från år 2012 fram till år 2020 har andelen hushåll i kommunen som har ansträngd boendeekonomi sjunkit kraftigt från 7% till cirka 4,4%. Med tanke på stigande inflation och räntor under år 2022 och 2023 kan det vara rimligt att anta att andelen därefter har ökat igen. Observera att siffrorna och diagrammen i detta avsnitt endast avser helårsboende.

Andelen trångbodda har samtidigt ökat något under perioden 2012 till 2020.

I kommunen är idag något fler trångbodda och något färre har en ansträngd boendeekonomi jämfört med hela kommungruppen ”landsbygdskommuner med besöksnäring”.



Om man tar hänsyn till bankernas ”kvar att leva på”-kalkyl (KALP) framträder en delvis annan bild. Då har så många som vart fjärde hushåll i kommunen en ansträngd boendeekonomi, vilket är ungefär som snittet i kommungruppen, länet och även i Sverige som helhet. Det har att göra med de olika definitionerna som Boverket använder sig av i underlaget, se ovan. Bland dem som har en ansträngd boendeekonomi finns det relativt få sammanboende utan barn, men relativt många ensamstående med barn.

Sammantaget är situationen på kommunens bostadsmarknad är ungefär som i andra jämförbara kommuner.

## UNGA VUXNA

Andelen hushåll med hemmaboende vuxna barn över 24 år har de senaste åren varierat kring 4-5% i kommunen. Det är siffror som är nära snittet för kommungruppen ”landsbygdskommuner med besöksnäring”, men något högre än snittet i länet och riket.

## HEMLÖSHET

Hemlöshet omfattar enligt Socialstyrelsens definition 1) akut hemlösa utan tak över huvudet, 2) boende på institution eller i stödboende, 3) boende i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar med tillsyn, och 4) personer som har tillfälligt boende utan kontrakt.

Enligt Socialstyrelsens kartläggning av hemlöshet från år 2017 fanns det då cirka sju personer som var hemlösa i kommunen. Det är en låg siffra om man jämför med

snittet i länet som ligger på cirka 40 hemlösa per 10 000 invånare, och det fanns år 2017 inga uppgifter om akut hemlösa i kommunen.

Omsorgsförvaltningen arbetar med ärenden kring hemlöshet på individnivå. Kommunen bedriver ett pågående arbete med att se över arbetsätt för att motverka hemlöshet på strukturell nivå.



## ANALYS AV BOSTADSPREFERENSER

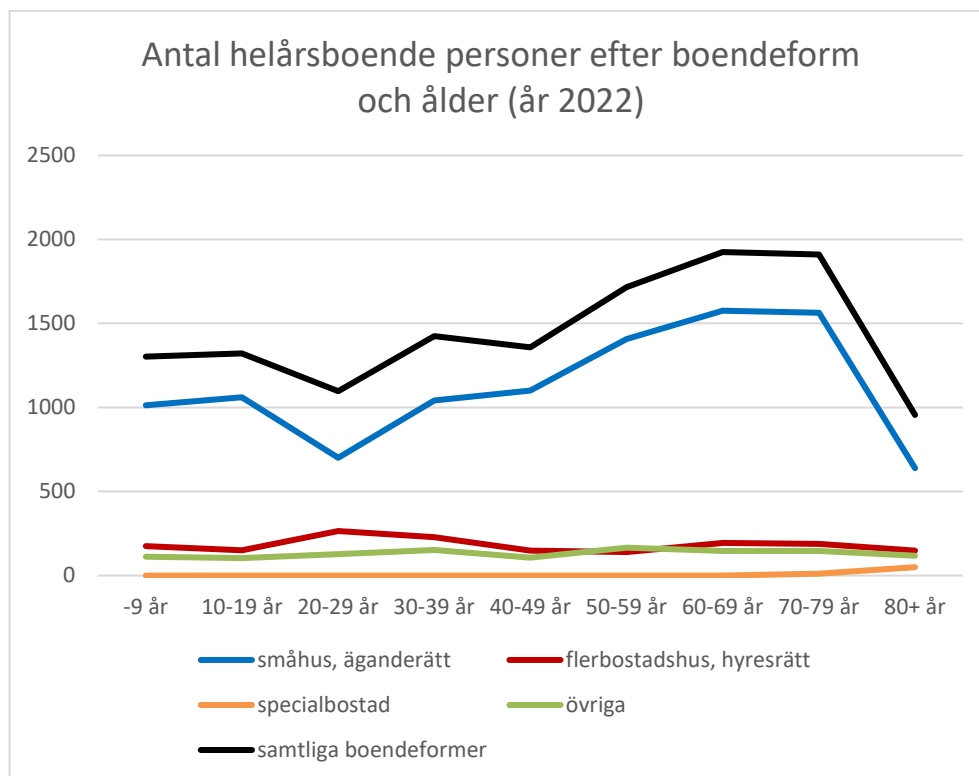
Underlag till detta avsnitt har till stor del hämtats från rapporten *Boende helår/delår – rapport från projektet Kustzonsplanering och landsbygdsutveckling i norra Bohuslän (2010)*.

Kortfattat kan man säga att fyra faktorer styr vad som är attraktiva bostäder: närhet till kommunikationer, närhet till service, närhet till rekreation, och ekonomi.

Hur många och vilka bostäder som blir helårsbostäder kan till stor del förväntas bero på lokaliseringen inom kommunen; nära kommunikationer och service blir det troligen fler helårsbostäder, nära havet kan det bli fler delårsbostäder. Rekreativmöjligheter och närhet till natur bedöms i stort vara ungefär lika viktiga för helårs- respektive delårsboende, men kanske på olika sätt. För helårsboende kan ekonomin vara mer styrande än för delårsboende, särskilt i Bohuslän där priserna på fritidshus är relativt höga.

Vid en översiktlig analys av var bostäder är lokaliserade i Tanums kommun, kan man se att helårsbostäder i större utsträckning är koncentrerade till tätorterna, medan fritidshus i hög grad är lokaliserade i ett band utmed kusten.

Det finns statistik på folkbokförda personer efter åldersgrupper men sådan statistik saknas för delårsboende. Följande analys av bostadspreferenser fokuserar därför på helårsboende.



Som diagrammet visar har befolkningen i Tanums kommun en hög medelålder – 46,9 år – att jämföra med snittet i Sverige som är 41,7 år.

Vad gäller barn och ungdomar upp till 19 år så följer de mönstret för medelålders personer, det vill säga sina föräldrar. Medelåldern för föräldrar när de får sitt första barn är i kommunen 28,7 år för kvinnor och 30,5 år för män, något lägre än snittet för Sverige, enligt SCB. För barnfamiljerna är närheten till service i form av bland annat förskola och skola viktig.

Unga vuxna är mer flyttbenägna och flyttar till viss del från kommunen, kanske för att studera i en större stad. Färre unga vuxna i åldern 20-29 år bor i kommunen jämfört med övriga åldersgrupper. Bland dem som bor kvar i kommunen är det fler som bor i hyresrätt i flerbostadshus än i övriga åldersgrupper, men de flesta unga vuxna bor ändå i småhus. Troligtvis är ekonomin mer styrande för denna åldersgrupp.

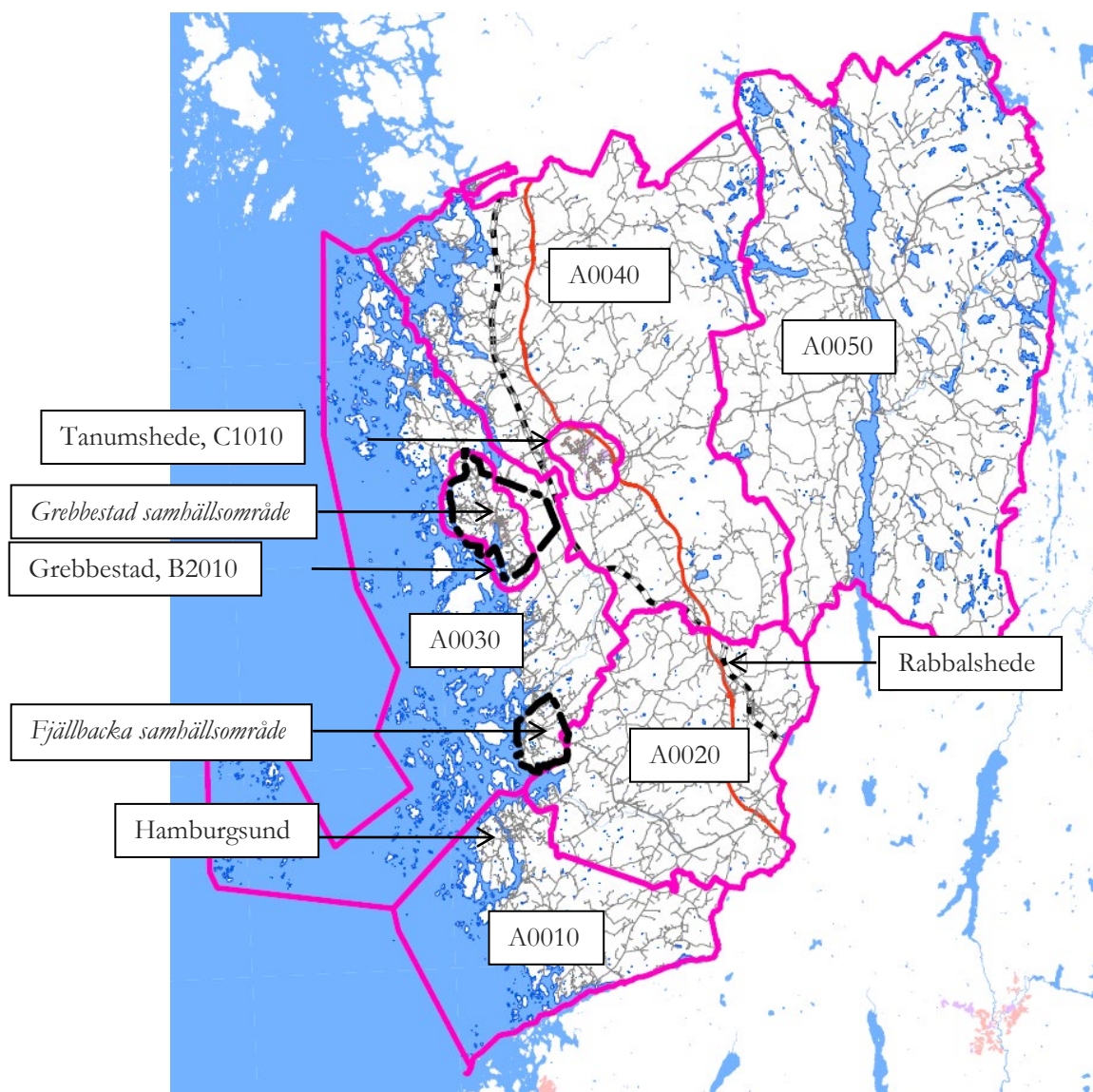
Barnfamiljer och medelålders personer flyttar i högre utsträckning till kommunen och bor oftast i småhus. Medelålders personer flyttar oftast inom samma kommun när de flyttar och relativt många i denna grupp föredrar att bo på landsbygden. Från det att man är barn och upp till cirka 65 års ålder är det i kommunen vanligast att bo i ett hushåll av typen ”sammanboende med barn”, enligt statistik från SCB.

Bland äldre personer finns det en liten andel som bor i specialbostad (äldreboende) men de allra flesta bor kvar i en villa. Att bo i specialbostad är mycket ovanligt i övriga åldersgrupper. Äldre personer vill gärna ha nära till butiker och service. I åldersgruppen 65-79 år är det vanligast att vara sammanboende utan barn i hushållet, medan hälften av hushållen i åldersgruppen 80+ i kommunen är ensamhushåll, enligt statistik från SCB.

## ANALYS MED FOKUS PÅ FJÄLLBACKA OCH GREBBESTAD

För Fjällbacka och Grebbestad pågår arbete med en fördjupad översiktsplan. Som underlag till det arbetet har en särskild analys tagits fram för dessa två orter, med fokus på samhällsområdena som är utpekade i översiktsplanen.

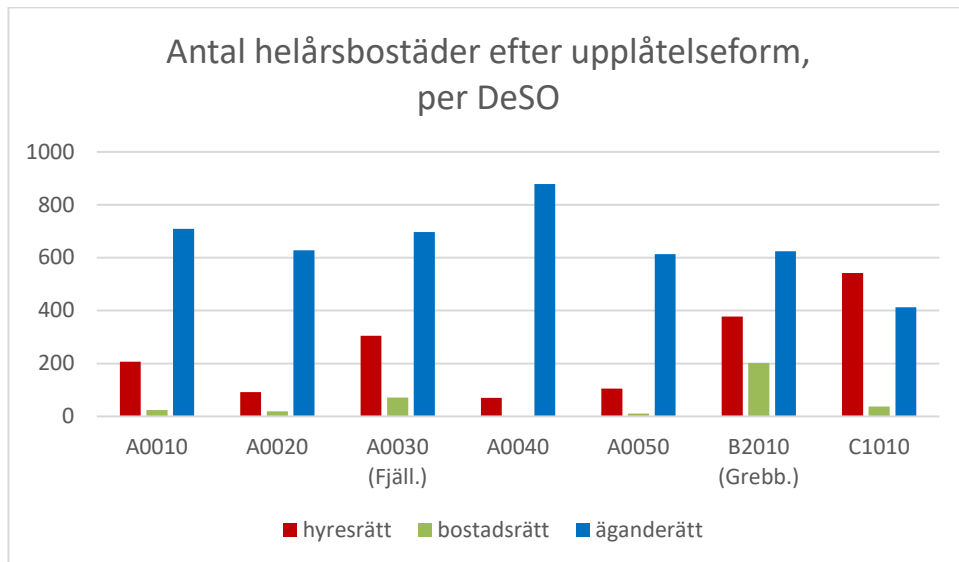
Som geografisk avgränsning för statistikunderlaget har även SCB:s indelning i demografiska statistikområden använts. I kommunen finns sju DeSO. Indelningen är gjord för att områdena ska ha ungefär lika stor befolkning, för att underlätta statistiska jämförelser.



**Karta 1:** Karta över hur Tanums kommun är indelad i demografiska statistikområden (DeSO) samt avgränsningarna för Grebbestad och Fjällbacka samhällsområden.

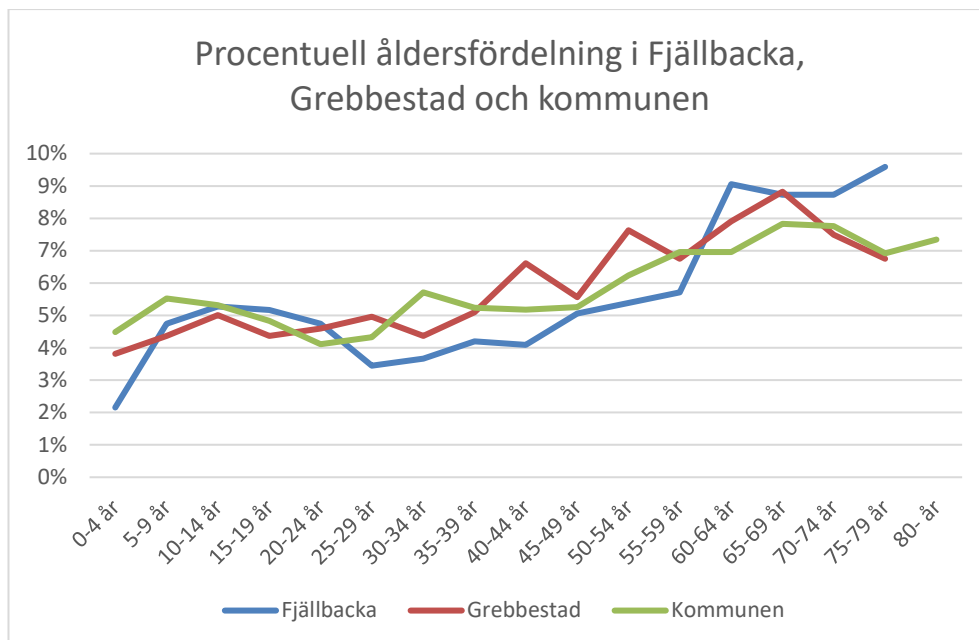
## UPPLÅTELSEFORMER

I tätorterna finns en större andel hyresrätter och på landsbygden en större andel småhus (äganderätter). Flest bostadsrätter finns i Grebbestad. I Tanumshede är mer än hälften av bostäderna hyresrätter.



## ÅLDERSFÖRDELNING

Inom Fjällbacka samhällsområde kan man se att åldersfördelningen ser annorlunda ut än i kommunen i stort, med färre medelålders personer och en större andel äldre över 65 år. I Grebbestad är mönstret liknande som hur det ser ut i hela kommunen.



Procenttalen i diagrammet avser hur stor andel av befolkningen i respektive område som tillhör varje åldersgrupp.

## FJÄLLBACKA

Inom Fjällbacka samhällsområde bor drygt 900 personer. I Fjällbacka DeSO, som omfattar ett större område med en befolkning på cirka 1 800 personer, har befolkningen mellan åren 2016 och 2021 minskat med 30 personer medan antalet bostäder ökat med 36. Vilka siffror man får beror dock till stor del på vilka år man tittar mellan och vilken statistik som används, eftersom befolkningstalet de senaste åren har varierat något. Generellt kan befolkningsutvecklingen sägas vara avstannande.

Enligt kommunens datablad över befolkningsutvecklingen har befolkningen ökat från 963 till 970 invånare (sju personer) mellan 2015 och 2022.

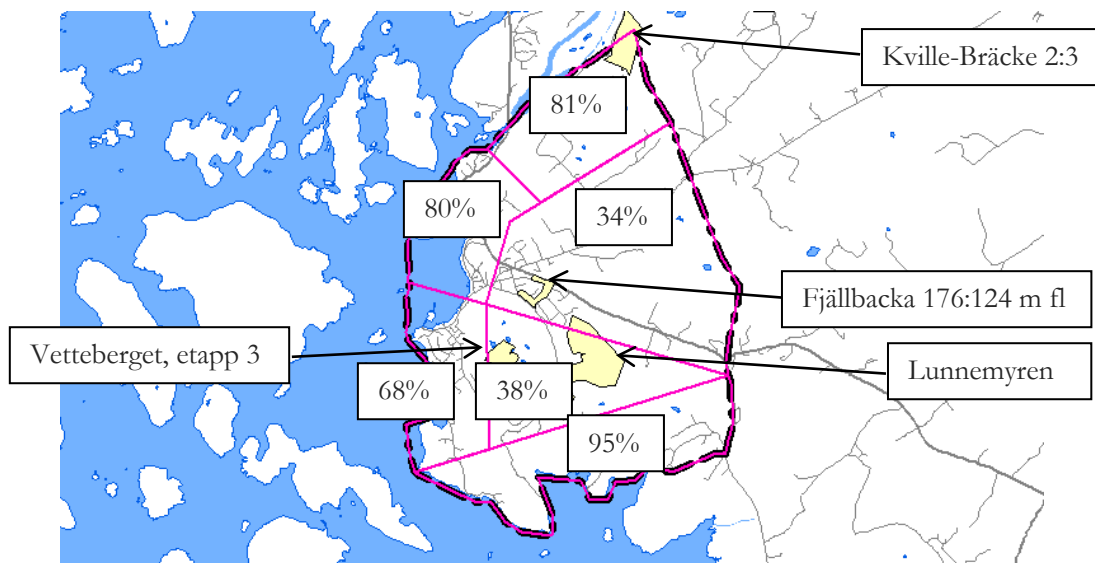
Enligt statistik från SCB gällande tätorter har boende inom Fjällbacka tätortsområde (SCB:s områdesavgränsning ändras mellan de olika statistikpunkterna) minskat från 850 invånare till 819 invånare mellan åren 2015 och 2021.

Inom Fjällbacka DeSO finns drygt 1 000 helårsbostäder varav antagligen ungefär hälften (500) i Fjällbacka samhällsområde. Baserat på en GIS-analys över bostadshus från 2022, med helårs- eller fritidsboende angivet, ses att det inom samhällsområdet finns drygt 300 bostadshus som används till helårsboende. Det finns också cirka 600 bostadshus som används till fritidsboende inom samhällsområdet. I genomsnitt cirka 65% av småhusen är fritidshus, men andelen är högre i områdena vid kusten (cirka 70 till 95%) och lägre inåt land (cirka 35 till 40%). Se även karta 2 nedan. Indelningen är schematiskt gjord efter bebyggelsestrukturen.

Inom Fjällbacka samhällsområde finns i dagsläget pågående detaljplaner för cirka 140 nya bostäder, se tabell nedan. I Fjällbacka finns också cirka 55 hittills utnyttjade byggrätter.

<b>Pågående detaljplan (2023)</b>	<b>Cirka antal bostäder</b>
Fjällbacka 175:7 m.fl. Lunnemyren	75
Kville-Bräcke 2:3	45
Vetteberget, etapp 3	15
Fjällbacka 176:124, 189:47 m.fl.	4

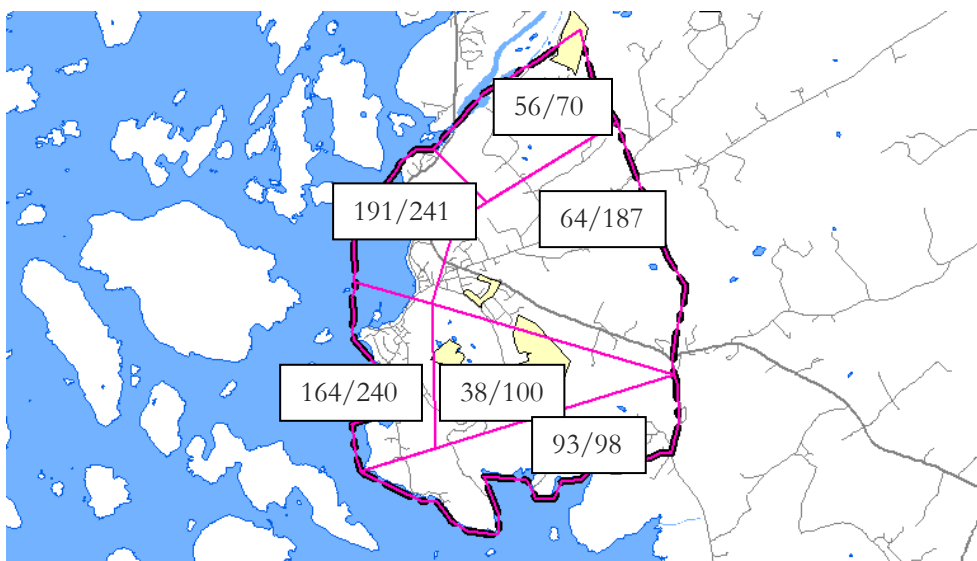
Det finns en närhistorisk utveckling (2015-2022) av att omkring 20% av bostäderna som tillkommer gör det utanför detaljplan i området (se karta 4).



**Karta 2: Procentandel av bostadshus som används för delårsboende**

Bostadsbeståndets användning uttryckt som helårs- eller delårsberoende är beroende på var bostaden är placerad. Nära kusten är andelen delårsboenden hög, inåt land lägre.

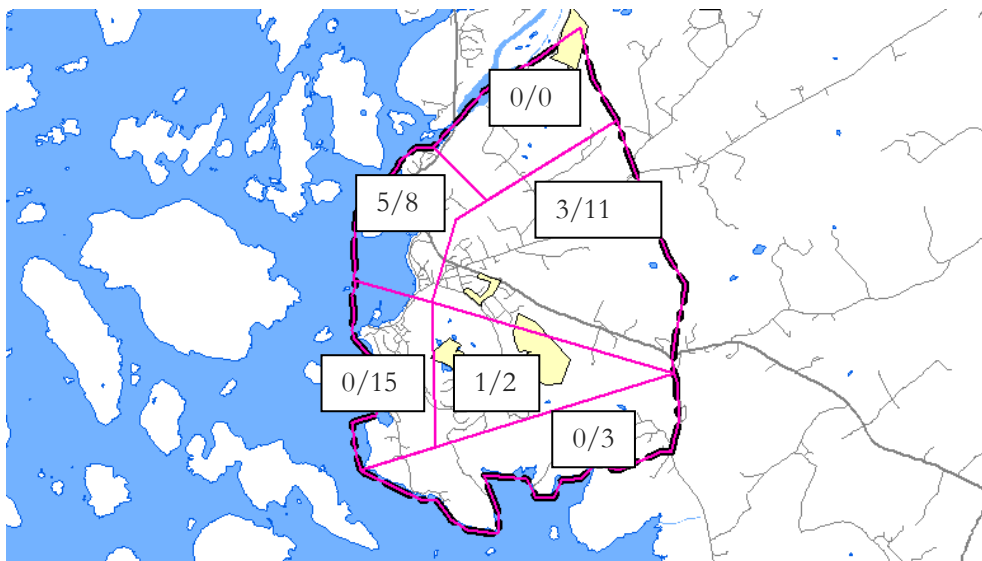
Gula områden visar pågående detaljplaner för bostäder. Rosa linjer visar indelning i områden där andelen fritidsboende undersöks (procenttal).



**Karta 3: Antalet bostadshus som används för delårsboende / totala antalet bostadshus.**

Huvuddelen av de bostäder som nyttjas för helårsboende utgörs av sambällskärnan nord och öster om Vetteberget, där det finns 185 bostadsbyggnader för detta ändamål. I områdena mot nord, söder och väster finns det sammanlagt 145 bostadshus för helårsboende. Dessa 145 bostadshus är grannar med 504 bostadshus som används för fritidsboende. Sammanlagt finns det 936 bostadshus.

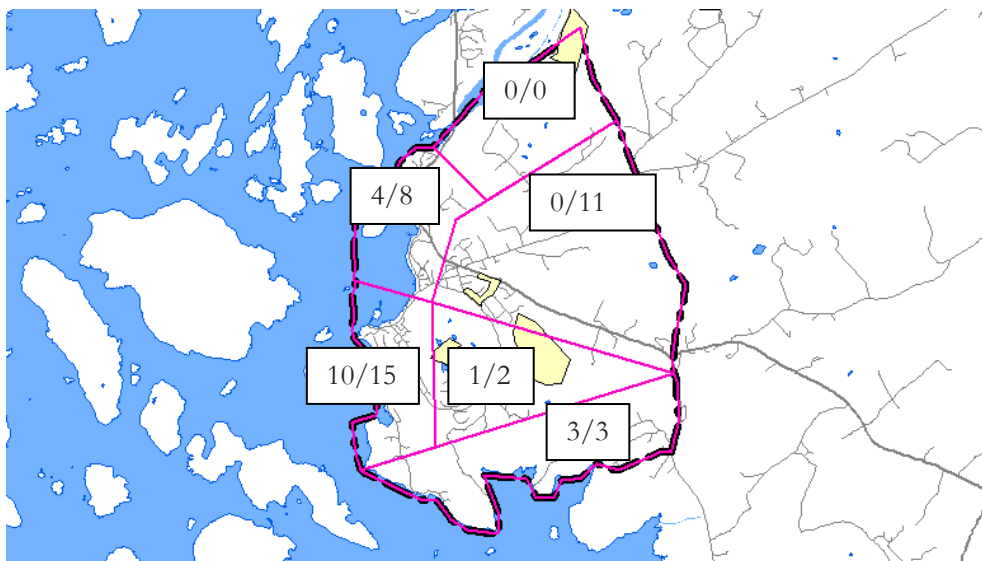
Gula områden visar pågående detaljplaner för bostäder. Rosa linjer visar indelning i områden där andelen fritidsboende undersöks (angivet som antal fritidsboende / totala antalet bostadshus).



**Karta 4: Fördelning bostadshus som tillkommit utanför detaljplan jämfört med totala antalet bostadshus som kom till mellan 2015 och 2022.**

Huvuddelen av nya bostäder tillkommer inom detaljplan (30 av 39 bostadshus, 23 %). Eftersom avstyckningsplan inte ingått i underlaget kan särskilt delområdet centralt längs med kusten vara missvisande då en avstyckningsplan från 1927 gäller för detta område.

Rosa linjer visar indelning i områden där antalet nya bostadshus med större tillbyggnader mellan perioden 2015-2022 undersökts (angivet som antal bostadshus utanför detaljplan/ totala antalet bostadshus). Gula områden visar pågående detaljplaner för bostäder. Avstyckningsplaner har ej ingått.



**Karta 5: Antal nya bostadshus som används för delårsboende av de nya bostadshus som kom till mellan 2015 och 2022.**

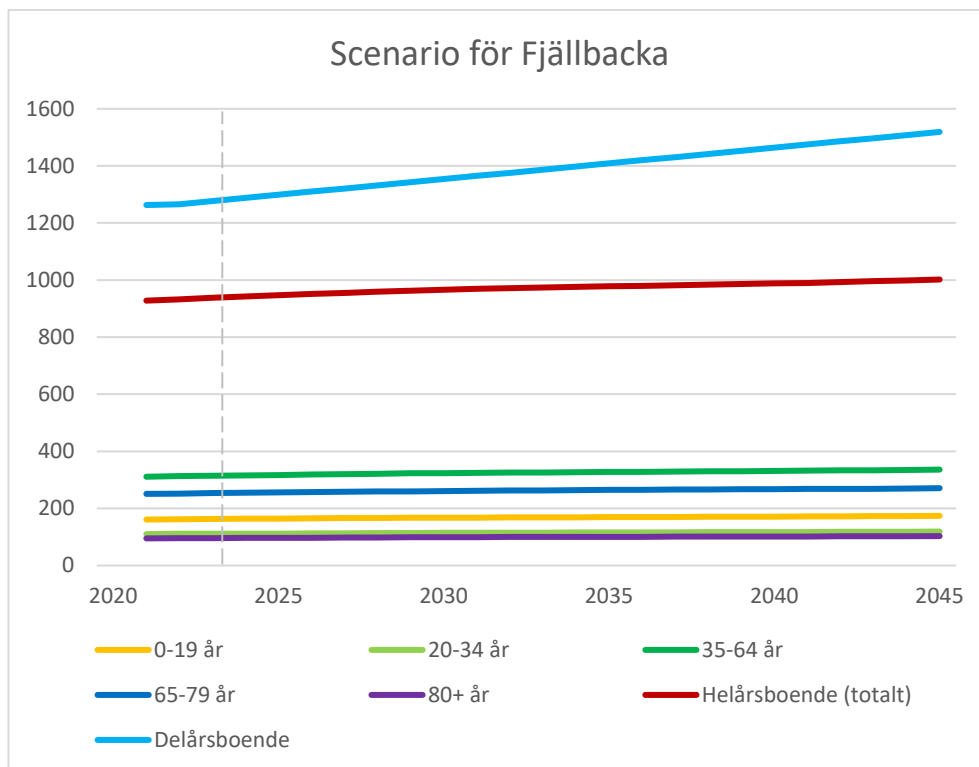
Av de 39 bostadshus som tillkom under perioden används 32 för delårsboende (ca 82%). Eftersom befolkningen inom tätorten enligt den mest positiva statistiken kan ha ökat med sju personer innebär det att det åtminstone hälften (3-4 bostadshus) av de nya bostäder som används för delårsboende har fått sin användning genom att en omflyttning skett. Det innebär att det minst omvandlats 3-4 bostadshus i det äldre bostadsbeståndet (innan 2015) från delårs till delårsboende. Omvandlingen motsvarar en kvarts till en halv procent mellan åren 2015-2022 sett till hela bostadsbeståndet.

Sammanlagt har det genom omvandling och nybyggnation tillkommit i snitt ca 5 bostadshus per år som används för fritidsboende under perioden 2015-2022.

Rosa linjer visar indelning i områden där antalet nya bostadshus med större tillbyggnader mellan perioden 2015-2022 undersökts (angivet som antal bostadshus som används för delårsboende/totala antalet bostadshus). Gula områden visar pågående detaljplaner för bostäder. Avstyckningsplaner har ej ingått.

För Fjällbacka och Grebbestad har ortsspecifika scenarier tagits fram, dock endast utifrån scenario 1 i tidigare avsnitt, baserat på befolkningsframskrivningen från SCB. Ökningen av antalet delårsboende bygger på ett förmodat tillskott av 5 fritidshus per år (antingen genom nybyggnation eller omvandling) inom samhällsområdet och 2,11 boende per hushåll enligt de senaste årens utveckling (se karta 5).





Scenarierna bygger på att befolkningsökningen fortsätter att vara fördelad som de senaste 10 åren, med cirka 10% av kommunens befolkningstillväxt i Fjällbacka och 30% av tillväxten i Grebbestad. En annan utgångspunkt är att åldersfördelningen fortsätter att vara densamma som idag i de två orterna.

Sammanlagt behövs det bostäder för ca 2500 personer enligt prognosen. Det skulle innebära ett tillskott på ca 160 bostäder vilket kan brytas ner till ett behov av ca 7 bostäder per år. Av de 160 bostäderna skulle ca 35 nyttjas av helårsboende.

Det finns inom nu pågående planering, planering som kan vara aktuell att återupptas och outnyttjade byggrätter plats för 200 bostäder.

### Sammanfattande tabell för Fjällbacka

Scenarierna för Fjällbacka och Grebbestad är baserade på det tidigare redovisade huvudscenariot för hela kommunen, scenario 1 som är framtaget utifrån en befolkningsframskrivning från SCB. De bygger också på att befolkningsökningen fortsätter att vara fördelad som de senaste 10 åren, med cirka 10% av kommunens befolkningstillväxt i Fjällbacka och 30% av tillväxten i Grebbestad.

	<b>Idag</b>	<b>Prognos per år Tillskott/ behov</b>	<b>Prognos 2045 Tillskott/ behov</b>	<b>Total 2045: Idag + prognos/ tillskott</b>
<b>Personer</b>				
Helårsboende	ca 900 personer	+3	+74	ca 1000 personer
Delårsboende i fritidshus	ca 1266 personer	+12	+264	ca 1500 personer
Boende totalt	ca 2200 personer	+15	+338	ca 2500 personer
<b>Bostäder</b>				
Helårsbostäder	ca 500 bostäder	+1,5	+35	ca 530 bostäder
Fritidshus	ca 600 bostäder	+5,5	+125	ca 720 bostäder
Bostäder totalt	ca 1100 bostäder	+7	+160	ca 1250 bostäder

## GREBBESTAD

Inom Grebbestad samhällsområde bor knappt 2 200 personer.

I Grebbestad DeSO, där befolkningen är knappt 2 100 personer, har befolkningen mellan åren 2015 och 2022 ökat med 78 personer medan antalet bostäder ökat med 162. Vilka siffror man får beror dock till stor del på vilka år man tittar mellan och vilken statistik som används, eftersom befolkningstalet de senaste åren har varierat något. Generellt finns en svagt ökande trend.

Enligt kommunens datablad över befolkningsutvecklingen har befolkningen ökat från 1908 till 1965 personer mellan 2015 och 2022, dvs 57 personer.

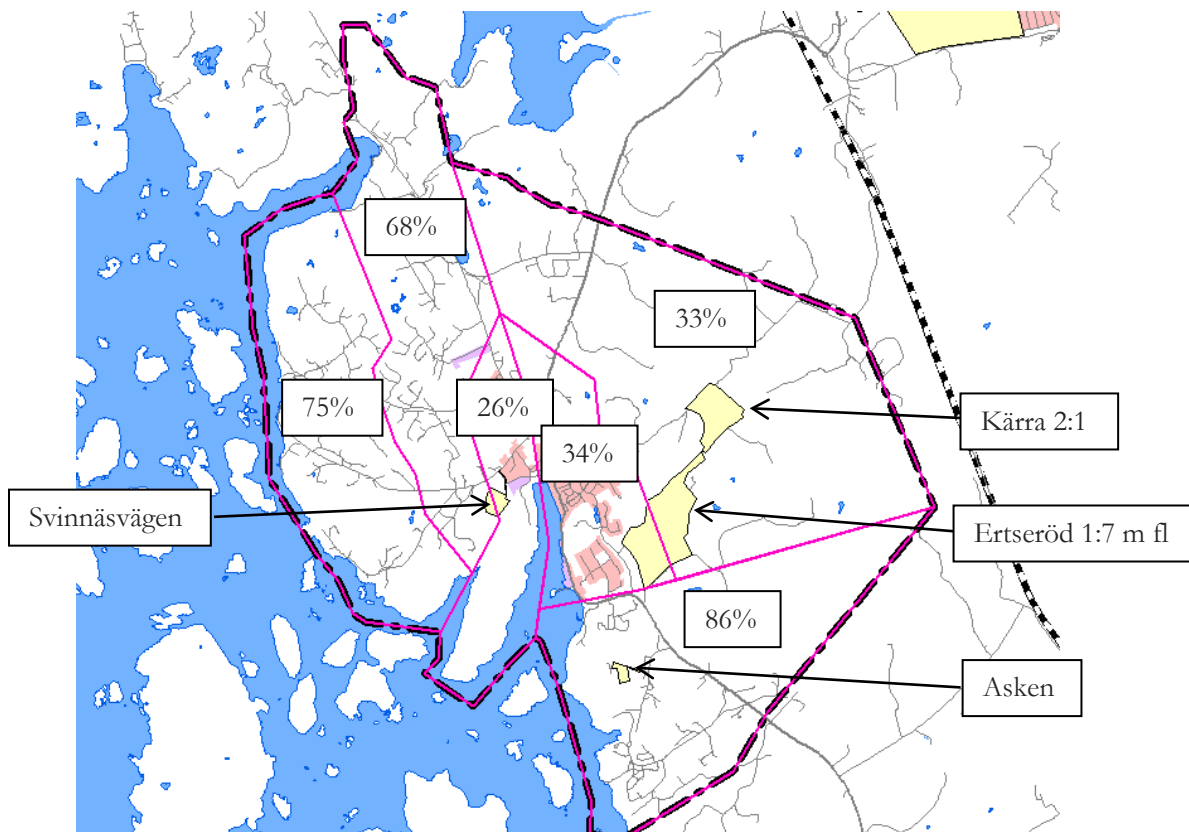
Enligt statistik från SCB gällande tätorter har boende inom Grebbestad tätortsområde (SCB:s områdesavgränsning ändras mellan de olika statistikpunkterna) ökat från 1877 invånare till 1922 invånare (45 personer) mellan åren 2015 och 2020.

Inom Grebbestad samhällsområde finns i dagsläget cirka 1 200 helårsbostäder, varav ungefär ca 650 är småhus och ca 500 är lägenheter. Baserat på en GIS-analys över bostadshus från 2022, med helårs- eller fritidsboende angivet, ses att det finns cirka 1 000 fritidshus inom samhällsområdet. Antalet hus (både flerbostadshus och friliggande enskilda bostäder) är 672 stycken. I genomsnitt cirka 60% av småhusen är fritidshus, men andelen är högre i områdena vid kusten (cirka 70 till 85%) och lägre i centrum och inåt land (cirka 25 till 35%). Se även karta 6 nedan. Indelningen är schematiskt gjord efter bebyggelsestrukturen.

Inom Grebbestad samhällsområde finns pågående detaljplaner för cirka 285 nya bostäder. I Grebbestad finns också cirka 145 hittills utnyttjade byggrätter.

<b>Pågående detaljplan (2023)</b>	<b>Cirka antal bostäder</b>
Ertseröd 1:7 m.fl. Bostäder vid Björnemyr och ställplats/camping (del av Östra Grebbestad)	200
Kärra 2:1	40
Tanums-Rörvik 1:101, Asken	30
Tanums-Gissleröd 1:9 m.fl. Svinnäsvägen	15
<b>Ej pågående detaljplan som kan vara aktuell att återupptas (2023)</b>	<b>Cirka antal bostäder</b>
Ulmekärr 1:3	100
Grebbestad 2:116, Coop	10

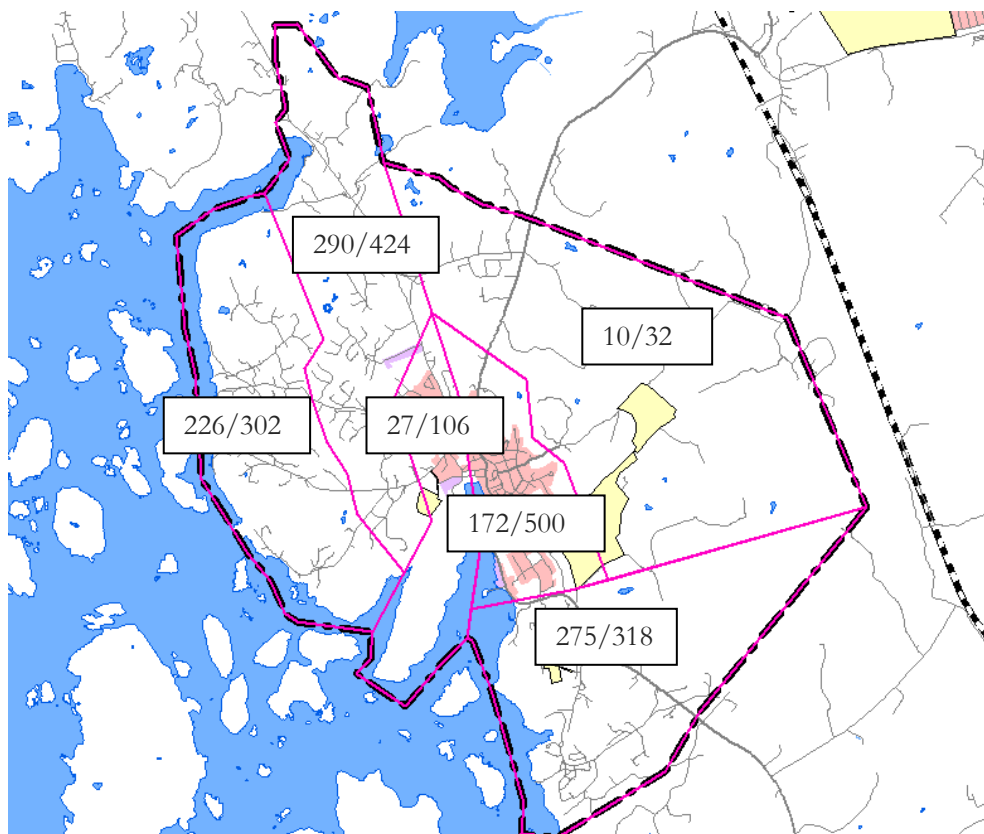
Det finns en närhistorisk utveckling av att omkring 20% av bostäderna som tillkommer gör det utanför detaljplan i området (se karta 8).



**Karta 6: Procentandel av bostadshus som används för delårsboende**

Bostadsbeståndets användning uttryckt som helårs- eller delårsberoende är beroende på var bostaden är placerad. Nära kusten är andelen delårsboenden hög, inåt land lägre.

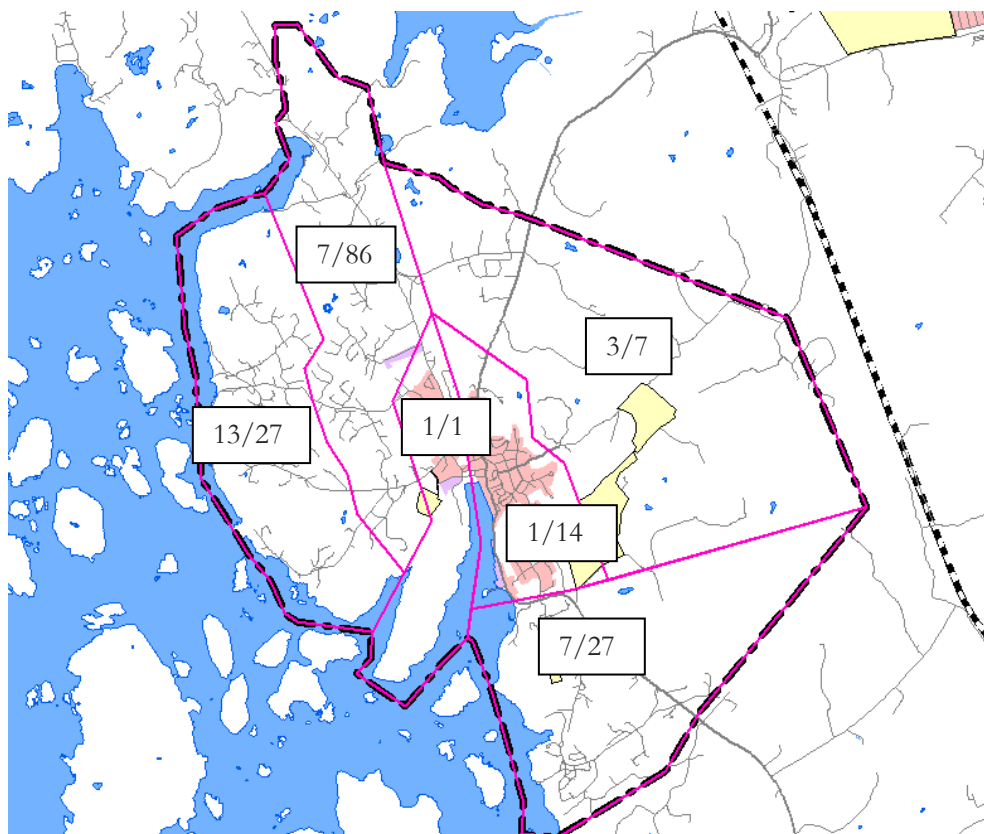
Gula områden visar pågående detaljplaner för bostäder. Rosa linjer visar indelning i områden där andelen fritidshus undersökts (procenttal).



**Karta 7: Antalet bostadshus som används för delårsboende / totala antalet bostadshus.**

Huvuddelen av de bostäder som nyttjas för helårsboende är placerade runt eller i samhällskärnan där det finns 407 bostadsbyggnader för detta ändamål. Flera av dessa är flerbostadshus. I områdena mot söder och väster finns det sammanlagt 334 bostadshus för helårsboende. Dessa 334 bostadsbyggnader ligger i bland 910 bostadshus som används för fritidsboende. Sammanlagt finns det 1682 bostadshus i området.

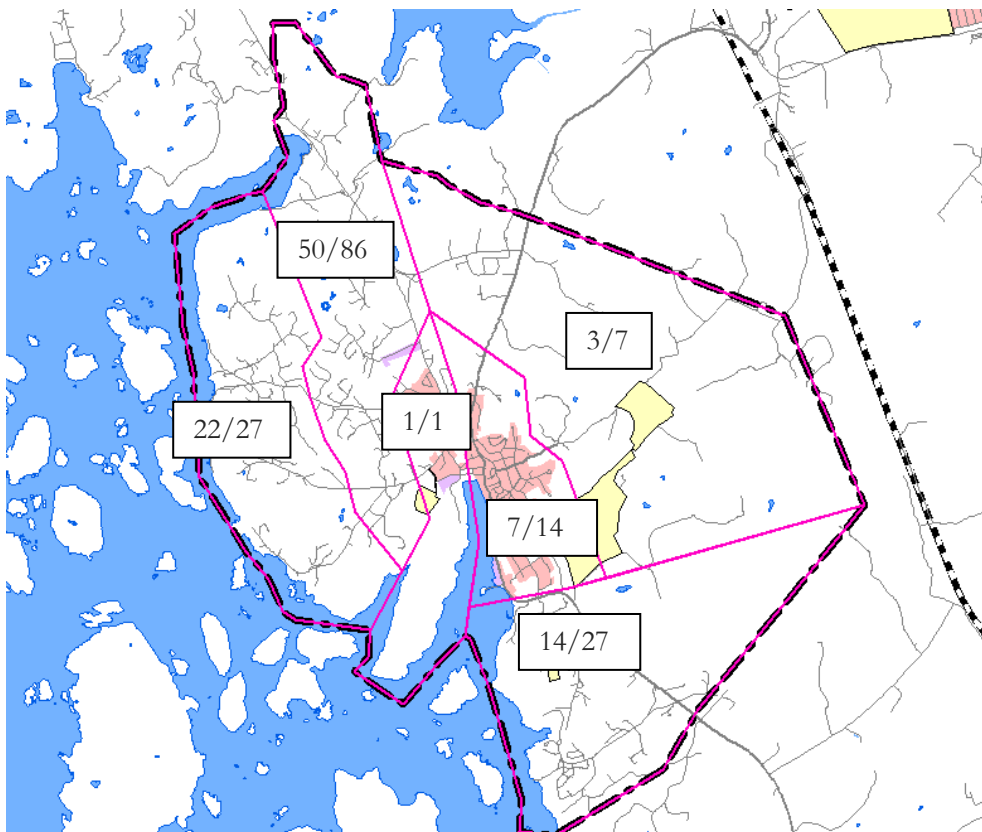
Gula områden visar pågående detaljplaner för bostäder. Rosa linjer visar indelning i områden där andelen fritidshus undersöks (angivet som antal fritidshus / totala antalet bostadshus).



**Karta 8: Fördelning bostadshus som tillkommit utanför detaljplan jämfört med totala antalet bostadshus som kom till mellan 2015 och 2022.**

Huvuddelen av nya bostäder tillkommer inom detaljplan. Av de 162 bostadshus som tillkom under perioden ligger 32 utanför detaljplan. Det motsvarar ca 20 % av bostadshusen i det aktuella urvalet.

Rosa linjer visar indelning i områden där antalet nya bostadshus med större tillbyggnader mellan perioden 2015-2022 undersökts (angivet som antal bostadshus utanför detaljplan/ totala antalet bostadshus). Gula områden visar pågående detaljplaner för bostäder. Avstyckningsplaner har ej ingått.



**Karta 9: Antal nya bostadshus som används för delårsboende av de nya bostadshus som kom till mellan 2015 och 2022.**

Oavsett område så har omkring hälften eller mer av de bostadshus som tillkommit under perioden använts för fritidsboende. Andelen följer i stort den övergripande användningen av hela bostadsbeståndet (se karta 5) undantaget området ner mot Tanumstrand.

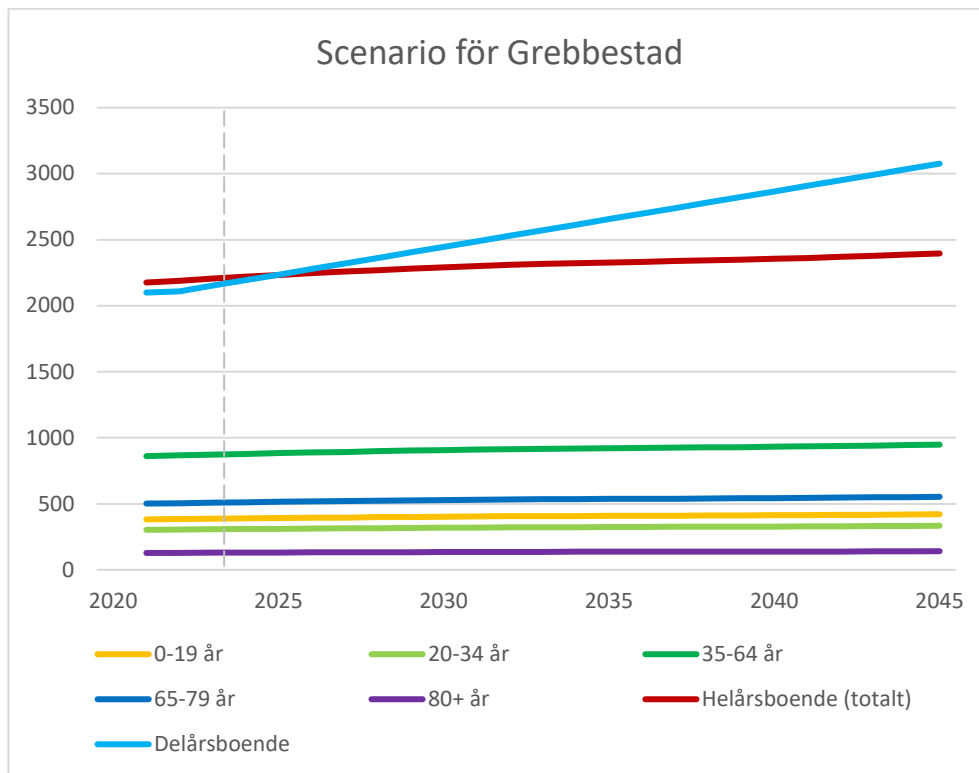
För DESO-området som omger Grebbestad (som är snarlikt områdesavgränsningen för fördjupningen av översiktsplanen) skedde en befolkningsutveckling på 78 personer. Det motsvarar ca 40 bostäder. Det är den största befolkningsökningen utav de datakällor som finns. 97 av de 162 hus som byggdes i området under samma period används för fritidsboende, vilket innebär att 65 hus används för heltidsboende. Om hela bostadsbehovet för befolkningsökningen (dvs ca 40 bostäder) har skett i nytt boende så återstår 25 bostadshus som används för helårsboende vars användande ej har sin grund i befolkningsökningen.

Det innebär att 50 helårsboende (vilket motsvarar befolkningmängden i 25 bostadshus) har omvandlats inom det befintliga beståndet. Siffran ger en indikation på att det sker en omflyttning från befintligt äldre bostadsbestånd (innan 2015) till nytt bostadsbestånd (mellan 2015-2022) av helårsboende. Som minst omvandlas ca 25 boende under perioden 2015-2022 från helårsboende till delårsboende. Det motsvarar minst ca 1,5% av det totala bostadsbeståndet.

Sammanlagt har det genom omvandling och nybyggnation tillkommit i snitt ca 20 bostadshus per år som används för fritidsboende under perioden 2015-2022.

Rosa linjer visar indelning i områden där antalet nya bostadshus med större tillbyggnader mellan perioden 2015-2022 undersökts (angivet som antal bostads som används för fritidsboende/totala antalet bostadshus). Karta över Fjällbacka, på fastighetskarta © Lantmäteriet. Gula områden visar pågående detaljplaner för bostäder. Avstyckningsplaner har ej ingått.

Även för Grebbestad har ett ortsspecifikt scenario tagits fram, se diagram nedan. Ökningen av antalet delårsboende bygger på ett förmodat behov av 20 fritidshus per år (antingen genom nybyggnation eller omvandling) inom samhällsområdet och 2,11 boende per hushåll (enligt de senaste årens utveckling se karta 9).



Scenarierna bygger på att befolkningsökningen fortsätter att vara fördelad som de senaste 10 åren, med cirka 10% av kommunens befolkningstillväxt i Fjällbacka och 30% av tillväxten i Grebbestad. En annan utgångspunkt är att åldersfördelningen fortsätter att vara densamma som idag i de två orterna.

Sammanlagt behövs det bostäder för ca 5400 personer enligt prognosen. Det skulle innebära ett tillskott på ca 500 bostäder vilket kan brytas ner till ett behov av ca 22 bostäder per år. Av de 500 bostäderna skulle ca 100 nyttjas av helårsboende.

Med samma trend som innan gällande byggande inom respektive utanför detaljplan (ca 20% utom detaljplan, se karta 8) finns det ett behov av ca 17 bostäder per år inom detaljplan och 5 utanför.

Det finns inom nu pågående planering, planering som kan vara aktuell att återupptas och outnyttjade byggrätter plats för ca 550 bostäder.



### Sammanfattande tabell för Grebbestad

Scenarierna för Fjällbacka och Grebbestad är baserade på det tidigare redovisade huvudscenariot för hela kommunen, scenario 1 som är framtaget utifrån en befolkningsframskrivning från SCB. De bygger också på att befolkningsökningen fortsätter att vara fördelad som de senaste 10 åren, med cirka 10% av kommunens befolkningstillväxt i Fjällbacka och 30% av tillväxten i Grebbestad.

	<b>Idag</b>	<b>Prognos per år Tillskott/ behov</b>	<b>Prognos 2045 Tillskott/ behov</b>	<b>Total 2045: Idag + prognos/ tillskott</b>
<b>Personer</b>				
Helårsboende	ca 2200 personer	+8	+211	ca 2400 personer
Delårsboende i fritidshus	ca 2110 personer	+38	+844	ca 3000 personer
Boende totalt	ca 4310 personer	+46	+1055	ca 5400 personer
<b>Bostäder</b>				
Helårsbostäder	ca 1200 bostäder	+4,5	+100	ca 1300 bostäder
Fritidshus	ca 1000 bostäder	+17,5	+400	ca 1400 bostäder
Bostäder totalt	ca 2200 bostäder	+22	+500	ca 2700 bostäder

## BEDÖMNING

Scenarierna som redovisats här visar att Fjällbacka kan växa med cirka 70 helårsboende fram till år 2045 vilket tillsammans med en förväntad utveckling av fler delårsboende kan innebära ett behov av cirka 160 nya bostäder totalt. Grebbestad i sin tur kan växa med cirka 200 helårsboende fram till år 2045 vilket tillsammans med en förväntad utveckling av fler delårsboende kan innebära ett behov av cirka 500 nya bostäder.

Det specifika byggbehovet i de två orterna Fjällbacka och Grebbestad beror till stor del på hur många av de tillkommande bostäderna som blir helårsbostäder och hur många som blir fritidshus. Det kan i sin tur bero i stor utsträckning på var i orterna de nya bostäderna lokaliseras, se även resonemanget i avsnittet ”Analys av bostadsprefereenser”. Det kan också bero på om det är småhus eller lägenheter i flerbostadshus som byggs.

I och med att både Fjällbacka och Grebbestad ligger nära havet kan man anta att en större andel av de bostäder som byggs i dessa orter blir fritidshus, jämfört med exempelvis Tanumshede. I Fjällbacka har befolkningen de senaste åren inte ökat, trots att ett antal bostäder tillkommit. I Grebbestad har befolkningen ökat med cirka ett helårshushåll (vilket motsvarar drygt 2 personer) per var tionde ny bostad, under åren 2016-2021.

Den pågående planeringen inom samhällsområdena räcker kvantitativt för att täcka behovet av helårsboende och delårsboende utifrån den beräkning som gjorts ovan för en trolig befolkningsutveckling inom orterna.