



Remiss bostadsförsörjningsprogram Öckerö kommun

Förslag till beslut

Yttrande över bostadsförsörjningsprogram Öckerö kommun, daterat 2026-03-09, antas. I förbundsstyrelsen justeras paragrafen omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Göteborgsregionen är sammantaget positiva till Öckerö kommuns bostadsförsörjningsprogram och anser att det är väl analyserat, regionalt förankrat och i linje med regionala mål och överenskommelser.

I yttrandet lyfts främst behov av uppdatering enligt ny lagstiftning samt tydligare beskrivning av hur planerade bostäder och kommunala verktyg ska möta bostadsbehoven.

Beslutsunderlag

Bostadsförsörjningsprogram, Öckerö kommun, PDF

Bakgrund och syfte

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att tydliggöra kommunens ambitioner för allmänheten, exploitörer samt för tjänstepersoner och politiker inom den egna organisationen. Programmet ska ge en samlad bild av befolknings- och bostadssituationen och av de behov som finns under programperioden.

Programmet för Öckerö kommun fastställer den övergripande synen på hur kommunen vill att boendet ska utvecklas på sikt. Programmet är en del av kommunens långsiktiga arbete med markförsörjning, planförsörjning, bygglovsgivning och investeringsbudget. På kort sikt utgör det underlag för detaljplaneläggning och projektering samt prognos för befolkningstillväxt.

Therese Andersson

Avdelningschef

Skickas till

Skickas till: kansli@ockero.se. Skriv ”Remissvar Bostadsförsörjningsprogram diarienummer KS 2026/37” i ämnesraden.



Öckerö kommun

Yttrande över bostadsförsörjningsprogram Öckerö kommun

Göteborgsregionen (GR) är sammantaget positiva till Öckerös bostadsförsörjningsprogram och ser att det är väl förankrat i kommunens förutsättningar. Programmet fångar helhetsgreppet genom att koppla samman demografi, trafik och bostadsbehov på ett sätt som stärker både lokala och regionala intressen. Analysen leder till en tydlig problembild som riktlinjerna svarar till på ett bra sätt. Programmet är väl i linje med de regionala överenskommelserna Strukturbild för kustzonen och remissversionen Göteborgsregionen 2050 genom att bland annat prioritera bostäder i kollektivtrafiknära lägen med blandade bostadstyper och upplåtelseformer. Det skapar förutsägbarhet och minskar utvecklingskostnader. Göteborgsregionen ser också att kommunen nyttjat Regionala bilder för mellankommunala perspektiv, vilket är mycket positivt.

Nedan kommentarer ska ses som utvecklingsmöjligheter ur ett regionalt perspektiv.

Omställning till handlingsplan

Göteborgsregionen ser att kommunen valt att inte uppdatera programmet enligt de nya kraven om kommunalt bostadsförsörjningsansvar, vilket behöver göras innan eller under den nya mandatperioden 2026. Programmets nuvarande form har i viss utsträckning inkluderat de nya kraven. Eftersom alla medlemskommuner står inför samma lagändring har Göteborgsregionen god kännedom om de utmaningar som finns med lagstiftningen och bidrar gärna med lösningar baserat på erfarenheter från andra kommuner när det är aktuellt.

Verktyg för att möta bostadsbehov

Öckerös analys av bostadsmarknadens utmaningar, särskilt för unga vuxna och äldre, är väl underbyggd och tydlig. Göteborgsregionen ser att kommunen har en ambitiös planering med pågående projekt som kommer att öka bostadsutbudet avsevärt. Eftersom kommunen har betydande samhällsutveckling på gång uppmuntrar GR kommunen att tydliggöra hur kommande byggnationer förväntas påverka bostadsmarknaden, till exempel genom att beskriva vilka grupper som redan köpt bostäder i kommande byggnation och varifrån de flyttar.

Bostadsförsörjningsprogrammet beskriver nyproduktion som ett långsiktigt verktyg och bostadsomvandling i befintligt bestånd som snabbverkande verktyg för att tillgodose bostadsbehov på kort sikt. Göteborgsregionen delar

den bedömningen, och hade gärna sett ett utvecklat resonemang om hur ansvarsfördelningen mellan förvaltningar ser ut och vilka gruppers behov som i första hand omhändertas genom bostadsomvandling för att stärka genomförbarheten.

Programmets analys visar en hög efterfrågan på bostäder rent generellt, i synnerhet bostäder i kompletterande storlek till nuvarande bestånd, i kombination med brist på hyresrätter. Analysen pekar också särskilt ut unga och äldre som grupper som idag riskerar att inte få sina bostadsbehov tillgodosedda inom kommunen. Här skulle nyttan och möjlig effekt av kommunala verktyg så som förturer och reservationer, samt hyresgaranti kunna undersökas vidare med syfte att tillgodose kommuninvånarens bostadsbehov.

Avslutningsvis vill GR tacka för möjligheten att lämna synpunkter. GR ser fram emot kommunens fortsatta arbete och bistår gärna Öckerö kommun avseende samverkan, analyser och underlag utifrån behov. GR yttrar sig utifrån förbundsordningen, som beskriver Göteborgsregionens uppdrag. Det står bland annat att GR ska verka för samarbete över kommungränserna, skapa mervärde för medlemskommunerna samt stärka regionen regionalt, nationellt och internationellt. Uppdraget innefattar likväl att avge yttranden som ankommer på förbundet samt underrätta förbundsfullmäktige och förbundets medlemmar om yttranden som avgivits i viktiga frågor.

Therese Andersson

Avdelningschef



**ÖCKERÖ
KOMMUN**



Bostadsförsörjningsprogram

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

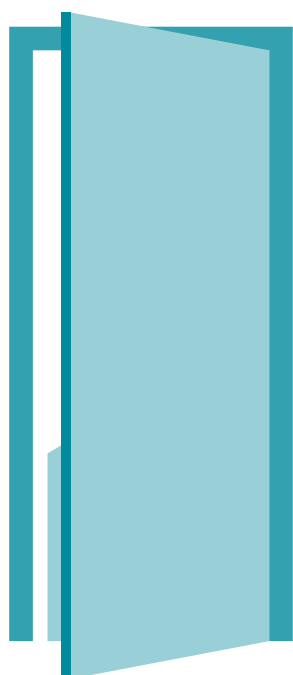
Diarienummer:	KS 2026/37
Beslutsdatum:	2026-MM-DD
Beslutande:	Kommunfullmäktige
Giltighetstid:	Gäller tills vidare. Omprövning varje mandatperiod
Version:	Remissversion
Dokumentansvarig:	Avdelningschef Strategisk samhällsutveckling
Upprättad av:	Avdelningen för Strategisk samhällsutveckling
Typ av dokument:	Program

STYRDOKUMENT I ÖCKERÖ KOMMUN

Utgångspunkterna för styrningen av Öckerö kommun är lagar, författningar och den politiska viljan. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Kommunens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Öckerö kommun gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Öckerö kommuns nämnder och bolagsstyrelser.

Öckerö kommuns styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Styrdokumentens roll när det gäller styrning och uppföljning samt dess struktur och inbördes förhållanden tydliggörs i ”Riktlinjer för Öckerö kommuns styrdokument” (KS 2023/179).



INNEHÅLL

1. INLEDNING

1.1 Framtagande av programmet	6
1.2 Lagstiftning	7
1.3 Planeringsförutsättningar	8
1.4 Syfte	9
1.5 Omfattning	10

2. MÅL FÖR BOENDE OCH BYGGANDE

2.1 Internationella mål	11
2.2 Nationella mål	11
2.3 Regionala mål	11
2.4 Öckerö kommuns mål	13
2.5 Öckerö 365	13
2.6 Övergripande mandatmål 2023–2026	14

3. STRATEGIER OCH RIKTLINJER

3.1 Strategier	16
3.2 Mål och inriktning	17
3.3 Strategiska utgångspunkter	17
3.4 Riktlinjer	18
3.5 Geografiska inriktningar	19

4. KOMMUNALA VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

4.1 Översiktsplan	22
4.2 Trafik, mobilitet och tillgänglighet	22
4.3 Detaljplaner	23
4.4 Planprioritering	24
4.5 Markanvisningar och exploateringsavtal	25
4.6 Kommunal tomtkö	25
4.7 Kommunalt bostadsbolag	25

INNEHÅLL

5. FÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 Befolkningsutveckling allmänt	26
5.2 Befolkningsutveckling inom de olika öarna	27
5.3 Ålderssammansättning	27
5.4 Befolkningsprognos	29
5.5 Hushållssammansättning	31
5.6 Befintligt bostadsbestånd	31
5.7 Rörlighet inom bostadsmarknaden	32
5.8 Pendling	34

6. UPPFÖLJNING OCH REVIDERING

6.1 Byggnation 2015–2024	35
6.2 Mål från tidigare bostadsförsörjningsprogram 2021–2025	36
6.3 Följdeffekter	36
6.4 Process för uppföljning och revidering	37

7. BEHOV OCH EFTERFRÅGAN

7.1 Behovsbaserad bostadsbrist	38
7.1 Behov av bostadsbyggande	39
7.2 Bedömd efterfrågan i nuläget och framtiden	40

8. SÄRSKILT ANSVAR FÖR VISSA GRUPPER

8.1 Unga vuxna	42
8.2 Äldre personer i ordinärt boende	43
8.3 Särskilda boenden för äldre	43
8.4 Särskilda boende för personer med funktionsnedsättning	44
8.5 Boende för flyktingar, ensamkommande och anhöriga	44
8.6 Hemlösa	45

9. ANALYS OCH SLUTSATS

9.1 Ny bild av bostadsbehoven i kommunen	46
9.2 Sambandet mellan befolkningsutveckling och byggande	47
9.3 Regionala perspektiv	48
9.4 Byggboom framåt	48
9.5 Slutsatser	49

 **1. INLEDNING**

Bostadsförsörjningsprogrammet för Öckerö kommun fastställer den övergripande synen på hur kommunen vill att boendet ska utvecklas på sikt. Programmet är en del av kommunens långsiktiga arbete med markförsörjning, planförsörjning, bygglovsgivning och investeringsbudget. På kort sikt utgör det underlag för detaljpanelläggning och projektering samt prognos för befolkningstillväxt.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska vara vägledande vid planläggningen som ska främja bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet. Det innebär att programmet ska styra *vad* som ska byggas och *för vem* det ska byggas. Planbesked, översiktlig planering och detaljplaner avgör *var* det ska byggas bostäder och planprioriteringen avgör *när* de ska byggas. I efterföljande skede kan kommunen i vissa fall arbeta med markanvisningar som på många sätt kan styra *hur* det ska byggas.

Uppföljning och genomförande av bostadsförsörjningsprogrammets mål, strategier och åtgärder sker kontinuerligt genom kommunens verktyg för styrning, ledning och strategisk planering (aktuell plattform vid programmets framtagande är Stratsys).

1.1 Framtagande av programmet

Bostadsförsörjningsprogrammet är en reviderad version av programmet från föregående period. Revideringen har genomförts av en arbetsgrupp från avdelningen för strategisk samhällsutveckling i samverkan med enhetschefer på socialförvaltningen och kommunala fastighetsbolaget ÖFAB. Det ursprungliga programmets framtagande under 2020 beskrivs nedan.

Arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet 2020 organiserades enligt Öckerö kommuns projektmodell. En styrgrupp bestående av kommundirektör, samhällsbyggnadschef och ekonomichef formulerade uppdraget till en projektgrupp.

Projektgruppen bestod av representanter från samhällsbyggnadsverksamheten, enhetschef vid Socialkontoret samt VD för Öckerö Fastigheter. Ett antal workshops hölls med en referensgrupp bestående av en representant från varje politiskt parti.

1.2 Lagstiftning

1.2.1 Bostadsförsörjningslagen

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjning regleras i bostadsförsörjningslagen (2000:1383). Den klargör att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riksdagen har beslutat om ändring av lagen och lagändringen började gälla från den 1 mars 2025. Uppdateringen av lagen syftar till att förbättra kommunens planering och samordning av bostadsförsörjningen.

En stor förändring är byte av namn på lagen från Riktlinjer för bostadsförsörjning till Handlingsplan för bostadsförsörjning. En annan förändring innebär att kommunen genom en handlingsplan ska redovisa de faktiska behov av tillskott av nya bostäder som behövs i kommunen, och därmed inte enbart hur kommunen planerar för byggande. Handlingsplanen ska också redovisa kommunens planerade åtgärder för att nå sina mål.

Handlingsplan för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige och uppdateras en gång per mandatperiod. Handlingsplanen ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Den nya lydelsen ska tillämpas senast under den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026.

Eftersom bostadsförsörjningsprogrammet är en revidering av det förra programmet så väljer kommunen att tillämpa den då gällande lagtexten som avser riktlinjer för bostadsförsörjningen, istället för den nya som kallas handlingsplan för bostadsförsörjningen.

1.2.2 Plan- och bygglagen

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten vilket regleras i Plan- och bygglagen (2010:900). Lagens syfte är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

I 2 kap. 3 § tredje stycket plan- och bygglagen (2010:900) finns en bestämmelse om att kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen ska vara vägledande för kommunens planläggning i fråga om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Lag (2025:70).

1.2.3 Socialtjänstlagen

Utöver ovanstående finns Socialtjänstlagen (2001:453) där en ny version trädde ikraft den 1 juli 2025. Den betonar vikten av att erbjuda goda bostäder för äldre personer och stöd i hemmet samt anger kommunens ansvar för den enskildes rätt till bostad. Kommunallagen (2017:725), som trädde i kraft den 1 januari 2018, reglerar kommunens rätt att skapa och driva bostadsföretag.

1.3 Planeringsförutsättningar

Bostadsförsörjningsprogrammet har en tydlig koppling till kommunens vision och övergripande mål för att skapa bästa möjliga förutsättningar för att på ett långsiktigt hållbart sätt nå politiskt ställda mål kring bostadsbyggandet.

Kommunens allmännyttiga bostadsbolag, Öckerö Fastigheter är ett värdefullt redskap där kommunen som ägare kan besluta om byggande, upplåtelseform, renovering och hur många lägenheter som ska reserveras för till exempel bostadssociala ändamål.

En förutsättning för utveckling av nya bostäder och befolkningstillväxt är tillgänglighet. Kommunen har en begränsande transportinfrastruktur både internt och över kommungräns. Med stöd i de interna styrdokumenterna för hållbart resande: trafikstrategi och riktlinje för mobilitet, samt en överenskommelse med Göteborgs stad, Västra Götalandsregionen och Trafikverket arbetar kommunen för att minska de negativa konsekvenserna av bilåkande samt skapa bättre förutsättningar för alternativa färdmedel och lokala arbetstillfällen och service, vilket kan ge en ökad tillgänglighet utan ökad trafik.

En annan förutsättning är tillgång till exploateringsbar mark. För att lyckas nå målet om goda bostäder för alla bedriver kommunen en aktiv markpolitik och arbetar aktivt med sin planberedskap samt kopplar tydligt samman översiktsplanering, bostadsförsörjning och infrastrukturplanering.

Kommunens översiktsplan pekar ut var kommunen anser att bostadsbyggande ska ske. Sammantaget utgör översiktsplanen, trafikstrategin och bostadsförsörjningsprogrammet hörnstenarna för en långsiktigt hållbar utveckling av bostäder i kommunen.

1.4 Syfte

Ett bostadsförsörjningsprogram ska tydliggöra kommunens ambitioner för allmänheten, exploatörer samt för tjänstepersoner och politiker inom den egna organisationen. Programmet ska ge en samlad bild av befolknings- och bostadssituationen och av de behov som finns under programperioden.

1.5 Omfattning

Bostadsförsörjningsprogrammet omfattar samtliga tio bebyggda öar inom kommunen.



Kartbild: Öckerö kommun består av de tio bebyggda öarna Rörö, Hyppehn, Källö-Knippla, Hälsö, Öckerö, Hönö, Fotö, Björkö, Kalvsund och Grötö.



2. MÅL FÖR BOENDE OCH BYGGANDE

2.1 Internationella mål

Enligt mål 11, Hållbara städer och samhällen, i Agenda 2030 ska världens länder senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

2.2 Nationella mål

Målet för området 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 för delområdet bostadsmarknad är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

2.3 Regionala mål

Västra Götalandsregionens vision ”*Det goda livet*” utvecklar kommunen genom att bland annat verka för de strategier som beslutats gemensamt med Göteborgsregionen i styrdokumentet Hållbar tillväxt beslutat 2013:

- Stimulera en fortsatt befolkningstillväxt och samtidigt ta vara på de möjligheter en fortsatt regionförstoring ger.
- Stärka de kvaliteter som gör att vi vill leva och verka i samt besöka Göteborgsregionen.
- Skapa en stark och långsiktigt hållbar regional struktur som utgår från storstadsområdets möjligheter.
- Utveckla ett långsiktigt hållbart transportsystem med en attraktiv kollektivtrafik.

Göteborgsregionen expanderar och inget tyder i nuläget på att bostadsbristen skulle minska annat än genom ett mer aktivt bostadsbyggande. Möjligtvis skulle just bostadssituationen i sig hämma befolkningsutvecklingen. Göteborgsregionen har som målsättning en årlig befolkningsökning på 10 000 personer och ett långsiktigt bostadsbyggande kan generera denna öknings-takt.

2008 antogs strukturbilden för Göteborgsregionen som visar att dess medlemskommuner är överens om hur den regionala strukturen ska utvecklas. Ambitionen är att medlemskommunerna lokalt tar ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar genom att i sin planering utgå från och följa strukturbilden och överenskommelsen.

I strukturbilden tillhör Öckerö kommun kustzonen som även omfattar det kustnära området av fastlandet, Göteborgs södra skärgård samt Tjörn. En fördjupning av kustzonen har antagits 2019 och innehåller mer områdesspecifika överenskommelser till stöd för kommunernas planering.



Figur: Strukturbild för Göteborgsregionen.
(Göteborgsregionens kommunalförbund 2008).

Det pågår för närvarande en revidering av såväl Hållbar tillväxt som Strukturbilden där överenskommelserna anpassas efter nya utmaningar och möjligheter och strukturbildens grafiska representation väntas förtydliga kustzonens koppling till regionen, vilket varit efterfrågat. Kusten har en sådan attraktionskraft och är så identitetsskapande för hela Göteborgsregionen att såväl utvecklingen av som tillgängligheten till den är av gemensamt intresse.

Inom kustzonen finns en betydande del av regionens bosättning med ett antal större och mindre orter samt fritidshusområden. Förändringstrycket är stort, vilket skapar möjligheter, men också svårigheter då det saknas en kapacitetsstark teknisk infrastruktur.

Genom att aktivt arbeta med visionen om att vara en levande och hållbart växande skärgårdskommun, så spelar Öckerö kommun en viktig roll i den växande storstadsregionens utveckling.

2.4 Öckerö kommuns mål

Kommunens målstruktur bygger på en långsiktig vision plus mandatmål som tas fram av den styrande majoriteten i början på varje mandatperiod. De globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 visar vägen mot ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbart samhälle. Inriktningen i Öckerö kommun är att integrera Agenda 2030 i ordinarie styrning. Vid varje mandatmål anges därför de Agenda 2030-mål som har koppling till respektive målområde.

2.5 Öckerö 365

Visionen för Öckerö kommun antogs av kommunfullmäktige 2018 och har rubriken Öckerö 365 - en levande skärgårdskommun med människan i centrum. Den beskriver en önskad framtidsbild och ligger till grund för kommunens strategiska planering och utveckling.

Det finns en tydlig koppling mellan kommunens vision och mål och aktuell lagstiftning genom dess fokus på människors behov. Två av fem fokusområden i visionen har en direkt koppling till syftet med bostadsförsörjningsprogrammet, nämligen:

- *1. Den trygga kommunen* – med formuleringar som hänsyn till varandras olika behov och nära till det stöd som behövs, liksom ett samhälle anpassat för alla.
- *4. Den hållbart växande kommunen* – med formuleringen ”På alla öar finns det åretruntboende i olika boende- och upplåtelseformer och vi underlättar förtätning och byggande av högre bostadshus”.

2.6 Övergripande mandatmål 2023–2026

Modellen med mandatmål innebär att den styrande majoriteten formulerar sin syn på vad kommunen ska fokusera på för att utvecklas i riktning mot visionen genom att besluta om mål och inriktning som nämnder och bolag ska arbeta utifrån under mandatperioden.

Under pågående mandatperiod ligger det politiska fokuset på att vända trenden i befolkningsutvecklingen till en större andel yngre samt personer i arbetsför ålder och för detta krävs att befolkningen ökar.

Befolkningsutvecklingen handlar förutom om planer och byggnation, om god infrastruktur, ett starkt näringsliv med fler jobb samt om att marknadsföra Öckerö kommuns positiva delar för barnfamiljer.

Etablering av flytande byggnader, både för bostäder och verksamheter, är fortsatt en målsättning, som går i linje med de politiska målen för näringsliv och företagsamhet där marin och maritim näring är i fokus tillsammans med besöksnäring.

Kompetensförsörjningen till näringslivet kopplas tydligt till bostadsförsörjning där tillgång till bostäder nämns bredvid goda kommunikationer, ett attraktivt föreningsliv, bra förskolor och skolor.

Inom de politiska målen för hållbarhet och miljö anges att bostadsmiljöer är hållbara och energismarta. Hållbart byggande är en del i kommunens åtagande att vara del av en fossiloberoende region i enlighet med målsättningen för Klimat 2030.

Ett ökat hållbart resande är centralt för kommunens möjlighet att utvecklas och kunna erbjuda en god livsmiljö för fler. Därför är befolkningsutveckling och infrastruktur beskrivna som ett gemensamt målområde. Hållbart resande ger dessutom positiva effekter på alla hållbarhetsperspektiv.

3. STRATEGIER OCH RIKTLINJER

3.1 Strategier

- Bygga bostäder i kollektivtrafiknära lägen med prioritet till flerbostadshus.
- Prioritera detaljplaner av stort allmänt intresse och ha hög planeringsberedskap som bidrar till bostadsförsörjningsprogrammets målsättningar.
- Inventera och nyttja kommunägd mark och byggbar mark i redan framtagna detaljplaner samt med stöd i gällande översiktsplan.
- Säkra strategiskt markinnehav och använda riktlinjer för markanvisning för att säkerställa byggnation av bostäder i blandade upplåtelseformer.
- Nyttja det kommunala bostadsbolaget Öckerö Fastigheter för att skapa fler hyresrätter.
- Främja innovativa lösningar för alternativaboendeformer som exempelvis flytande bostäder och byggemenskaper.
- Verka för god gestaltning och arkitektoniska kvaliteter i den byggda boendemiljön.
- Samverka med civilsamhället för att möta tillfälliga toppar av bostadsbehov inom socialtjänstens ansvarsområden.

3.2 Mål och inriktning

Kommunen ska planera bostadsförsörjningen så att det skapas förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Det innebär att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Segregation ska motverkas. Befintliga och blivande invånare ska erbjudas goda och attraktiva boendemiljöer. Alla grupper i samhället ska ha möjlighet att få en god bostad till rimlig kostnad, med prioritet till personer tillhörande grupper för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Kommunen ska fortsätta att utveckla trygghets- och/eller seniorboenden.

Lokalisering och utformning av bebyggelsen ska anpassas till miljön, så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

3.3 Strategiska utgångspunkter

Kommunen ska inom ramen för planerad befolkningstillväxt stimulera till ett bostadsbyggande som skapar goda förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling av hela kommunen. Det innebär åretruntbostäder i olika upplåtelseformer och på alla öar.

Bebyggelseutvecklingen ska ske så att effekten av befintlig infrastruktur och andra investeringar optimeras och att så kallade tröskeeffekter inom kommunal service och infrastrukturutbyggnad undviks. Det innebär att bostäder i första hand planeras till kollektivtrafiknära lägen och att satsningar inom infrastruktur och service följer den planerade bebyggelseutvecklingen inom kommunen.

Bostadsförsörjningen ska inriktas mot att så långt som möjligt förutse och tillgodose de behov av bostäder som uppstår genom kommunens tillväxtnål och särskilda ansvar för vissa grupper.

Det innebär att planer för bostäder ska utarbetas mot bakgrund av faktiska prioriterade behov av bostäder och ur samtliga hållbarhetsperspektiv.

Kommunens långsiktiga planering utgår ifrån en befolkningstillväxt på mellan 80-120 personer per år. Det innebär att bostadsproduktionen i genomsnitt bör vara runt 40-60 bostäder per år, räknat med 1,8 personer i lägenhetshushåll och 2,3 personer per hushåll i villahushåll.

3.4 Riktlinjer

Stora delar av bostadsbeståndet inom kommunen utgörs idag av småhus och vissa öar saknar helt flerbostadshus. Därför ska det i första hand ske ett byggande av flerbostadshus med lägenheter i olika storlekar, upplåtelseformer och prislägen. Byggande av högre bostadshus ska också underlättas för att möjliggöra tätning i tillräcklig omfattning.

Enskilt byggande av småhus har historiskt varit en viktig del för att trygga bostadsbeståndet i kommunen. En utbyggnad med småhus kan fortsatt ske i mindre omfattning genom avstyckning där det är lämpligt samt i anslutning till flerbostadshus.

Nya områden med uteslutande gruppbyggda enbostadshus bör däremot undvikas inom planeringsperioden. Rekommendationen ska inte ses som ett hinder för planering av alternativa boendeformer, som exempelvis flytande bostäder, där byggnation av flerbostadshus av olika skäl kan vara svårt att genomföra.

Fler bostäder ska även kunna skapas genom ombyggnation och uppdelning av befintliga enbostadshus eller genom t.ex. inredning av vindar på flerbostadshus. Vid sådan byggnation är det viktigt att beakta boendemiljöns standard för att nå det övergripande målet om att alla i kommunen ska ha möjlighet att leva i goda bostäder.

Inom allt arbete med bostadsplanering ska barn- och jämställdhetsperspektivet beaktas. I samband med planering av bostadsområden ska trygghetsaspekten uppmärksammas, exempelvis genom åtgärder rörande den fysiska miljön, trafiksäkerhet och övrig utformning.

3.5 Geografiska inriktningar

Öckerö kommun består av tio öar med varierande förutsättningar för bebyggelseutveckling. Utifrån dessa förutsättningar kan kommunen delas in i följande geografiska områden:

- Nordöarna Rörö, Hyppeln och Källö-Knippla
- De sammanhängande öarna Hälsö, Öckerö, Hönö och Fotö
- Björkö
- De bilfria öarna Kalvsund och Grötö

3.5.1 Nordöarna

På Nordöarna finns enstaka utbyggnadsområden med tidigare framtagna detaljplaner. Ny bebyggelse bör i första hand vara i mindre flerbostadshus, vilka om möjligt lokaliseras nära service och färjelägen.

Lägenheter i flerbostadshus kan bland annat möjliggöra för den åldrande befolkningen att flytta från sina villor till ett tillgängligt och tryggt boende.

Utmaningarna för byggandet på Nordöarna ligger framför allt i utvecklade kommunikationer och i att säkerställa serviceutbudet på öarna. Avfolkning och en åldrande befolkning utgör också ett potentiellt hinder för en bredare samhällsutveckling.

En fortsatt bebyggelseutveckling på Nordöarna måste ske parallellt med en utveckling av transportalternativ som inte innebär ökade biltransporter.

3.5.2 De sammanhängande öarna

I de planer som pågår för de sammanhängande öarna finns en blandning av olika boendeformer vilket uppfyller målet om ett breddat bostadsutbud. Kommunikationerna är förhållandevis goda vilket är en förutsättning för åretruntboende. Befolkningen på de sammanhängande öarna utgör cirka 80 procent av kommunens totala invånarantal och här finns också det största serviceutbudet.

På de sammanhängande öarna finns flera utbyggnadsområden med färdiga detaljplaner men de största utvecklingsplanerna finns på öarna Öckerö och Hönö. På Öckerö pågår exempelvis flera planarbeten vilka tillsammans med en detaljplan som vann laga kraft 2023 syftar till ett utvecklat centrum som vid full utbyggnad bedöms kunna generera cirka 750 bostäder i framförallt flerbostadshus.

Utmaningen för byggandet på de sammanhängande öarna ligger framförallt i att minska bilberoendet. Störst möjlighet för detta sker genom ett byggande nära kollektivtrafikstråken och genom att satsa på att stärka de centrum som finns, Hönö Klåva och Öckerö centrum.

En annan utmaning är att bibehålla och säkerställa en god utomhusmiljö och naturliga platser för rekreation. Det relativt stora exploateringstrycket innebär att det är viktigt att hålla med de markresurser som finns tillgängliga. Detta gäller i synnerhet inom de mer tätbebyggda delarna, där värdefulla grönytor och lokala rekreationsområden riskerar att gå förlorade vid en ogenomtänkt exploatering.

3.5.3 Björkö

Björkö står för kommunens största markreserv och bostadsplaneringen på lång sikt har därför relativt stort fokus på ön. En fördjupad översiktsplan för Björkö antogs av kommunfullmäktige i november 2023 och vann laga kraft i slutet av samma år.

Den fördjupade översiktsplanen bedöms vid en full utbyggnad kunna möjliggöra för upp till 400 bostäder. Ett arbete med framtagandet av detaljplaner för två av de utvecklingsområden som rör bostäder pågår. Detaljplanerna bedöms sammanlagt kunna generera cirka 100-150 bostäder.

Björkö's stora utvecklingspotential betyder att den största utmaningen för byggandet här ligger i att på ett effektivt sätt knyta ön till övriga delar av kommunen. Utvecklade kommunikationer kommer därmed att vara en nyckelfaktor för fortsatt byggnation.

3.5.4 De bilfria öarna Kalvsund och Grötö

På Kalvsund finns sedan 2015 en detaljplan som inneburit förtätning vid den gamla skolan på ön. Bebyggelsen är blandad med bostäder i form av såväl flerbostadshus som villor. På Grötö har den största utbyggnaden skett genom avstyckning av befintliga tomter.

Det finns inga aktuella planer för någon större utbyggnad på de bilfria öarna men på Grötö finns områden där förtätning kan vara möjlig.

Liksom på Nordöarna och Björkö ligger utmaningen för fortsatt utveckling på de bilfria öarna i utvecklade kommunikationer. Då fordon endast i undantagsfall trafikerar öarna handlar det uteslutande om persontransporter.



4. KOMMUNALA VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

4.1 Översiktsplan

Viktiga strategier i kommunens översiktsplan Utblick Öckerö som påverkar bostadsförsörjningen är bland annat att möjligheter till bostadsbyggande ska ges i alla delar av kommunen och ske i anslutning till befintlig tätorts- och bebyggelsestruktur i de olika tätorterna.

I översiktsplanen framhålls att det är viktigt att utveckla miljöerna även på de mindre öarna och särskilt där det inom kommunen finns tendenser till avfolkning och en åldrande befolkning, som exempelvis på Nordöarna.

Alla typer av boendeformer för åretruntboende ska byggas. Särskilt prioriterat är att bygga flerbostadshus för att skapa en jämnare fördelning på bostadsmarknaden. Av samma anledning ska olika upplåtelseformer uppmuntras.

4.2 Trafik, mobilitet och tillgänglighet

Öckerö kommuns största utmaning handlar om den demografiska utvecklingen, där en för närvarande både åldrande och minskande befolkning behöver nytillskott för att förnygras och öka för att kommunen ska vara hållbar på sikt.

För att möjliggöra en befolkningsökning är det en förutsättning att resande sker mer effektivt och att trafikytor fortsättningsvis utgör en mindre andel av markanspråken i samhället, när fler personers resbehov ska mötas inom de ramar som öarnas geografi tillåter. Parallellt med detta finns utmaningen med periodvis hög belastning på transportinfrastrukturen mellan Öckerö kommun och Göteborg.

Därför har Öckerö kommun identifierat hållbart resande som en av sina viktigaste utvecklingsfrågor vilket synliggörs bland annat i mandatmålen.

Målområde 1, befolkning och infrastruktur, med mandatmål 2 - Det är lätt och attraktivt att resa i sitt närområde, fokuserar på satsningar för att öka andelen hållbart resande, såsom gång- och cykel, kollektivtrafik men även samåkning och bilpoolsanvändning som stödjer den övergripande målsättningen.

För att hantera belastningen på väg 155 mellan Öckerö och Göteborg har de båda kommunerna samt Västra Götalandsregionen och Trafikverket undertecknat en överenskommelse om ett gemensamt förhållningssätt och agerande gällande utvecklingen av väg 155 och dess trafik: Överenskommelse om färdplan för förbättrade hållbara förbindelser Öckerö-Göteborg bortom 2040. Det innebär i första hand en kraftfull satsning för omställning till mer hållbara resvanor. Överenskommelsen bygger på den åtgärdsvalsstudie som de fyra parterna genomfört tillsammans.

Tack vare denna överenskommelse kan Öckerö kommun planera och bygga för en ökad befolkning, under förutsättning att det sker på ett sätt som inte påverkar framkomligheten på vägen negativt. Som stöd har kommunen ett flertal styrdokument för mobilitetsplanering; Trafikstrategi (2015), Trafikprognos (2016), Riktlinje för mobilitet (2020) samt flera pågående arbeten med mobilitetutveckling.

En bärande strategi för att skapa förbättrade förutsättningar för hållbart resande är själva bebyggelseutvecklingen i sig som skapar en ökad närhet och tillgänglighet till service och sysselsättning.

4.3 Detaljplaner

Detaljplaner syftar till att sätta ramarna för en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser. Framtagandet av detaljplaner för bostäder är en viktig förutsättning för bostadsförsörjningen inom kommunen och en god planeringsberedskap behöver upprätthållas för att möjliggöra fortsatt byggnation av bostäder.

Men detaljplaner utgör i sig ingen garanti för en önskvärd bostadsförsörjning. Verkligheten är ofta sådan att inte alla planer kommer till stånd respektive bebyggs i den utsträckning som planerats. Det innebär att en hög planeringsberedskap inte är tillräckligt som enda åtgärd för att uppnå bostadsförsörjningsmålet.

Planerade, pågående och redan framtagna detaljplaner möjliggör för ett flertal bostäder inom planeringsperioden. Utöver detta tillkommer bostäder även genom exempelvis avstyckningar och att fler lägenheter inryms i befintliga bostadshus. Denna tillkomst av bostäder bidrar sporadiskt till kommunens bostadsförsörjning, men den är svår att förutse och därför svår att planera för.

4.4 Planprioritering

Kommunen planerar och prioriterar framtagandet av detaljplaner med utgångspunkt i en planprioriteringslista. Planprioriteringslistan beslutas en gång per år i kommunstyrelsen och omfattar en planeringsperiod som sträcker sig över två år.

Ärenden som redovisas i planprioriteringslistan utgår från en bruttolista med givna positiva planbesked och andra politiska planuppdrag som identifierats av kommunen. Urvalet av ärenden från bruttolistan sker genom en bedömning av olika prioriteringskriterier.

Bruttolistan utgör tillsammans med planprioriteringslistan strategiska planeringsdokument vilka visar det ungefärliga antalet bostäder och den geografiska fördelning som kan förväntas på kort och lång sikt.

Planprioriteringslistan är ett nödvändigt redskap för samhällsplaneringen men eftersom den uppdateras kontinuerligt är den inte lämplig att använda som beräkningsgrund i bostadsförsörjningsprogrammet.

Program och lista fyller olika syften och aktualiseras inte med samma intervaller och referensmaterialet riskerar därför att bli missvisande. Omvänt utgör däremot bostadsförsörjningsprogrammet en viktig förutsättning för de prioriteringar som görs i planprioriteringslistan.

4.5 Markanvisningar och exploateringsavtal

Kommunen använder både markanvisningar och exploateringsavtal som verktyg för att styra utvecklingen av bostäder och den byggda miljön i en hållbar riktning utifrån mål och strategier från såväl bostadsförsörjningsprogrammet som andra styrdokument.

4.6 Kommunal tomtkö

Den kommunala tomtkön har avskaffats. Antalet kommunala tomter är få och tilldelningen har varit mycket begränsad. Kvarvarande kommunala tomter kan användas strategiskt i bostadsförsörjningen, nyttjas till bostäder för grupper med särskilda behov eller fördelas via mäklare.

4.7 Kommunalt bostadsbolag

Genom Öckerö Fastigheter kan kommunen påverka produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Det kommunala bostadsbolaget kan t.ex. säkerställa behovet av hyresrätter och bostäder till grupper med särskilda behov.



5. FÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 Befolkningsutveckling allmänt

Befolkningen förändras genom att barn föds, invånare åldras, avlider eller flyttar in och ut från kommunen. Befolkningen ökar under sommarhalvåret men kommunen är inte en så kallad sommarkommun utan är en levande kommun året runt.

Befolkningstillväxten i Öckerö kommun har totalt sett under perioden 2015–2024 varit 89 personer eller 0,7 % vilket förklaras av ett inflyttningsöverskott. Däremot har befolkningen i Öckerö kommun minskat med 163 personer eller 1,3 % under den senare hälften av perioden (2020-2024).

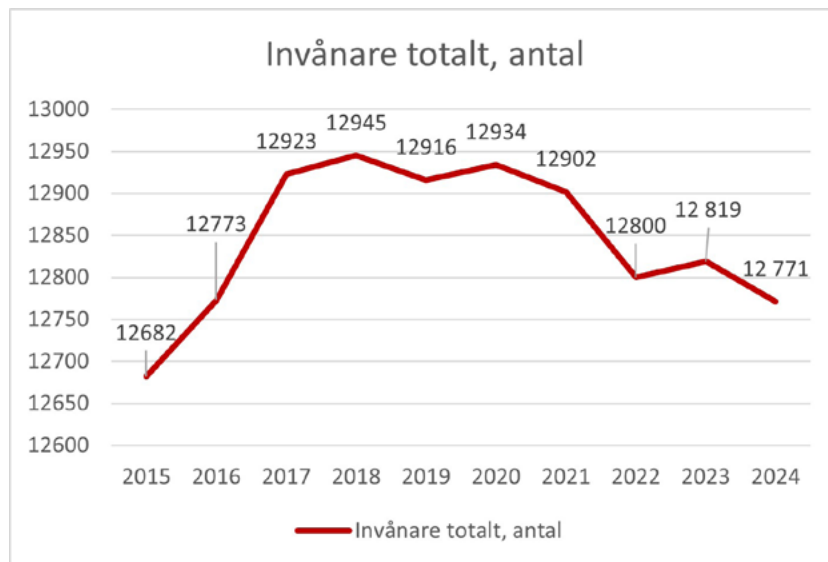


Diagram: Befolkningsutveckling perioden 2015-2024 (Källa SCB)

5.2 Befolkningsutveckling inom de olika öarna

Förändringen mellan åren 2020 och 2024 visar att det bara är på öarna Björkö och Rörö som invånarantalet vuxit. På övriga öar har invånarantalet minskat. Befolkningsökningen på öarna Björkö och Rörö är troligtvis en effekt av att bostadsprojekt färdigställts på de öarna under perioden.

Befolkningsutveckling i Öckerö kommun 2020-2024						
	2020	2021	2022	2023	2024	Ökning/Minskning
Hönö	5548	5563	5521	5545	5539	-9
Öckerö	3577	3580	3562	3569	3498	-79
Hälsö	603	571	573	571	569	-34
Björkö	1543	1517	1497	1515	1593	50
Källö-Knippla	297	310	292	285	282	-15
Hyppeln	166	163	160	155	143	-23
Rörö	250	250	245	253	252	2
Kalvsund	244	246	244	233	234	-10
Fotö	621	626	626	614	586	-35
Grötö	84	76	80	79	75	-9

Tabell: Befolkningsutveckling i Öckerö kommun perioden 2020-2024 (Källa SCB)

5.3 Ålderssammansättning

För att beskriva den demografiska situationen kan olika åldersgrupper jämföras i förhållande till länet och Riket. Öckerö kommun har en större andel unga i åldrarna 14 till 20 i relation till Riket.

I Öckerö kommun är medelåldern 46,9 år vilket är högre i jämförelse med Riket där medelåldern är 42,2 (år 2024). I Öckerö kommun är drygt 28 % av invånarna över 65 år, jämfört med knappt 21 % i Riket. Enligt SCB:s befolkningsprognos så kommer andelen äldre än 65 år i kommunen att öka och utgör år 2034 cirka 33 % av befolkningen.

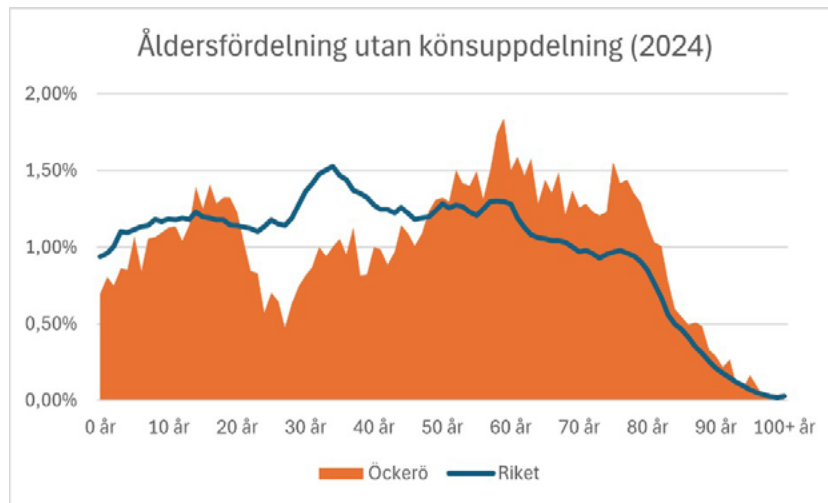


Diagram: Åldersfördelning inom Öckerö kommun och Riket år 2024 (Källa SCB)

Andelen äldre inom gruppen 80+ förväntas öka från cirka 8 % år 2024 till cirka 11,5 % år 2034.

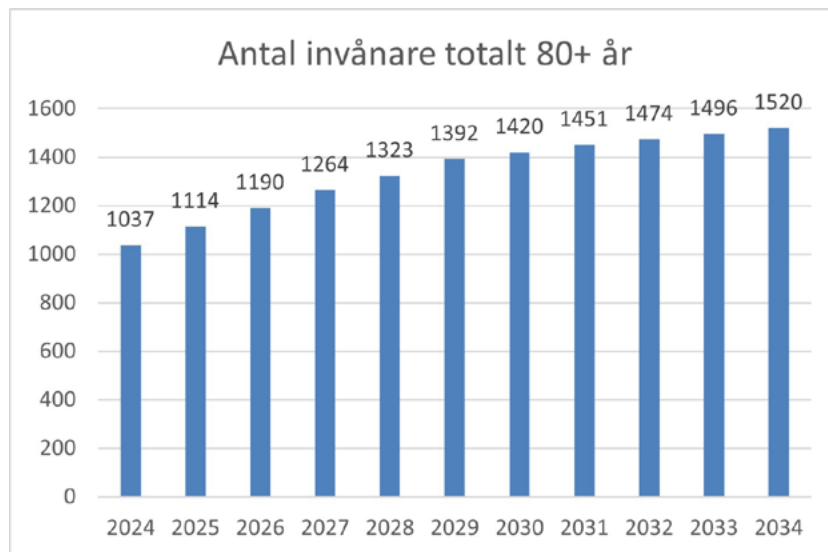


Diagram: Antal äldre i gruppen 80+ inom Öckerö kommun till år 2034 (Källa SCB)

5.4 Befolkningsprognos

Enligt SCB:s befolkningsprognos får kommunen mellan åren 2024-2034 en befolkningsökning på i genomsnitt 31 personer per år. År 2024 är antalet invånare i kommunen 12 771 och år 2034 beräknas antalet invånare i kommunen vara 13 117.

SCB:s befolkningsprognos bygger bland annat på kommunens strategiska bedömning av hur många bostäder som kan komma att färdigställas respektive år fram till år 2030. Utan att ta med kommunens byggplaner ser prognosen annorlunda ut, vilket illustreras i grafen nedan.

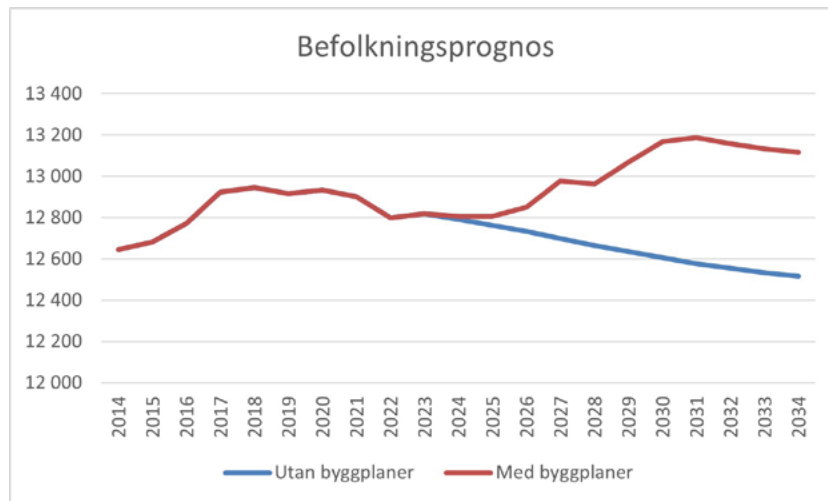


Diagram: Befolkningsprognos för Öckerö kommun (Källa SCB)

Befolkningsprognosen visar även att andelen yngre i Öckerö kommun förväntas minska fram till år 2034, medan andelen äldre förväntas öka. Åldersstrukturen i Öckerö kommun skiljer sig därmed åt från exempelvis Göteborgs stad.

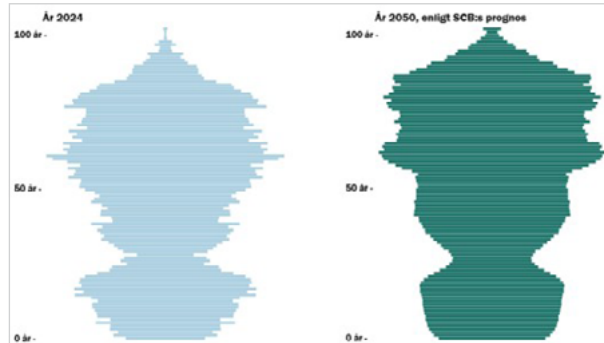


Bild: Åldersstruktur i Öckerö kommun (Källa SCB)

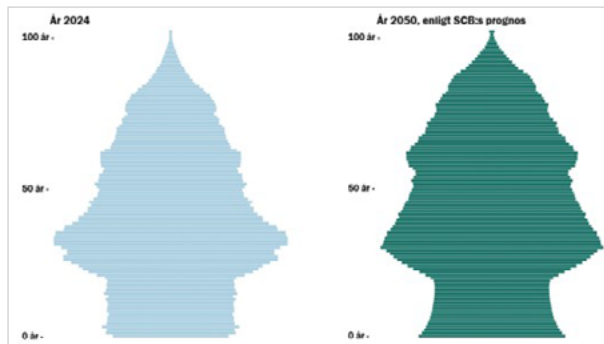


Bild: Åldersstruktur i Göteborgs stad (Källa SCB)

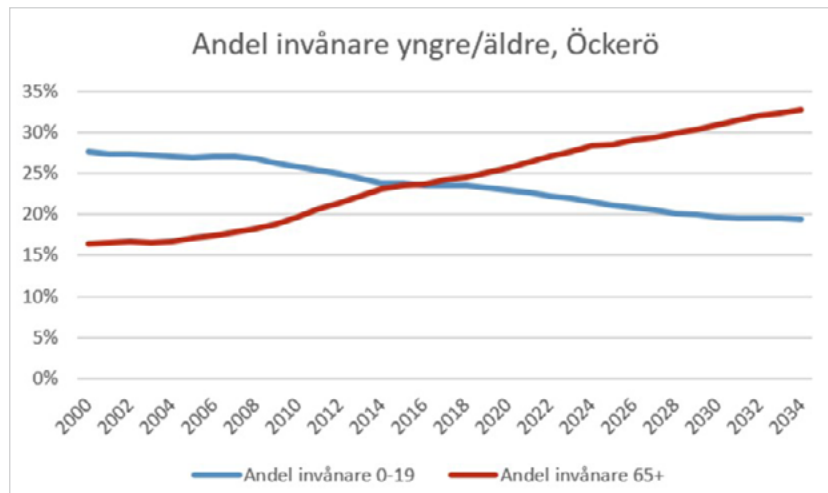


Diagram: Andel yngre/äldre invånare i Öckerö kommun till år 2034 (Källa SCB)

5.5 Hushållssammansättning

I ett långt perspektiv är det mycket som förändrats i samhället. Det handlar inte bara om att befolkningen ökar eller minskar, utan också att hushållen ser annorlunda ut. Till exempel bor genomsnittligt färre personer i varje hushåll än det gjorde för 20 år sedan. Detta gäller såväl i Öckerö kommun som i hela riket. Procentuellt är minskningen i Öckerö kommun dock något större än i Riket.

Antal personer per hushåll		
År	Riket	Öckerö
2019	2,19	2,55
2024	2,12	2,44
Minskning	Ca 3,2 %	Ca 4,3 %

Tabell: Antal personer per hushåll år 2019 och 2024 i hela riket respektive i Öckerö kommun (Källa SCB)

5.6 Befintligt bostadsbestånd

Bostadsbeståndet i Öckerö kommun år 2024 består enligt statistiska centralbyrån (SCB) av 654 lägenheter i flerbostadshus och 4 369 småhus. Det innebär en fördelning med 13 % bostadslägenheter i flerbostadshus och 87 % i småhus. År 2021 var enligt SCB andelen 11,7 % bostadslägenheter i flerbostadshus respektive 88,3 % i småhus. Andelen lägenheter i flerbostadshus har alltså ökat något under föregående programperiod.

Upplåtelseformerna liksom bostadsbeståndet skiljer sig åt mellan olika delar av kommunen.

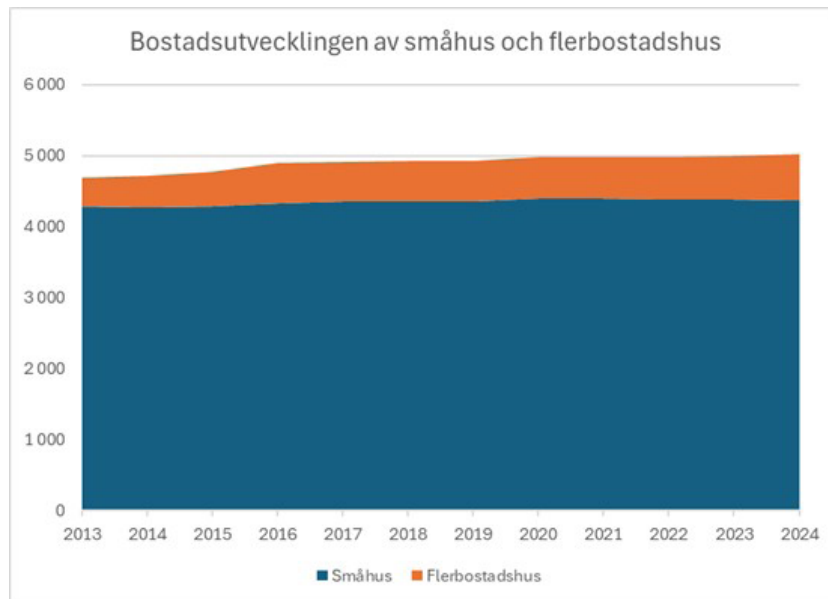


Diagram: Bostadsutvecklingen av småhus och flerbostadshus i Öckerö kommun mellan år 2013 och 2024 (Källa SCB)

5.7 Rörlighet inom bostadsmarknaden

Andelen som flyttar in till respektive ut ur Öckerö kommun har varit relativt konstant under perioden 2019-2024. Samtidigt har inflyttningen minskat och utflyttningen ökat i förhållande till föregående programperiod.

Flyttstatistik för Öckerö kommun inom regionen 2019-2024			
År	Inflyttningar	Utflyttningar	Nettoflyttningar
2019	567	575	-8
2020	607	547	+60
2021	602	601	+1
2022	572	614	-42
2023	592	530	+62
2024	600	598	+2
TOTALT	3540	3465	+75

Tabell: In- och utflyttningar till Öckerö kommun 2019–2024 (Källa SCB)

Kunskapen om de rörelser och flyttriktningar som sker inom vår närregion, bland olika hushåll och åldersgrupper, är viktig i ett längre perspektiv. In- och utflyttningen mellan Öckerö kommun och andra kommuner i regionen är fortsatt förhållandevis konstant. En majoritet av de som flyttar in till Öckerö kommun kommer från Göteborg och merparten av de som flyttar ut från Öckerö kommun flyttar till Göteborg.

Flyttstatistik för Öckerö kommun inom regionen 2019-2024			
Inflyttningar			
År	Från Göteborg	Från övriga kommuner i regionen	Total inflyttning från regionen
2019	270	98	368
2020	306	126	432
2021	304	122	426
2022	273	126	399
2023	311	116	427
2024	323	114	437
TOTALT	1787	702	2489
Utflyttningar			
År	Till Göteborg	Till övriga kommuner i regionen	Total inflyttning till regionen
2019	297	118	415
2020	249	131	380
2021	298	143	441
2022	272	119	391
2023	263	122	385
2024	292	132	424
TOTALT	1671	765	2436

Tabell: Flyttstatistik för Öckerö kommun inom regionen 2019–2024 (Källa SCB)

5.8 Pendling

Varje dag pendlar ca 3 400 personer ut från Öckerö kommun till arbete (år 2023). Utöver det pendlar cirka 500 gymnasieelever i åldern 16-18 år ut från kommunen varje skoldag (år 2023). En majoritet av kommunens pendlare har Göteborg som målpunkt.

Ungefär lika många som pendlar ut från kommunen både bor och arbetar i kommunen.

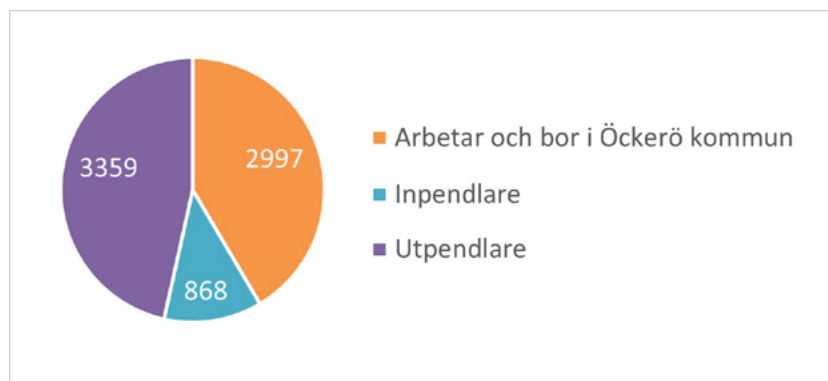


Diagram: Pendling till och från Öckerö kommun år 2023 (Källa SCB)



6. UPPFÖLJNING OCH REVIDERING

6.1 Byggnation 2015–2024

Sett över en tioårsperiod har det i kommunen färdigställts 329 nya bostäder varav 139 i flerbostadshus. Det motsvarar totalt ca 33 bostäder per år. Under de senaste fem åren, 2020–2024, har det i kommunen färdigställts 156 nya bostäder varav 61 i flerbostadshus. Det motsvarar ca 31 bostäder per år. Antalet färdigställda bostäder per år har alltså minskat något de senaste fem åren. Även andelen färdigställda bostäder i flerbostadshus har minskat jämfört med föregående femårsperiod (ca 39 % under perioden 2020-2024 jämfört med ca 45 % under perioden 2015-2020).

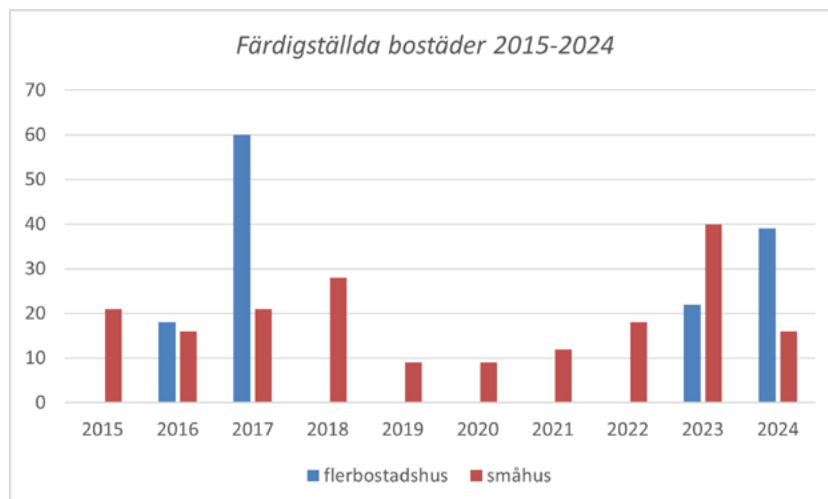


Diagram: Färdigställda bostäder inom kommunen de senaste tio åren (Källa SCB)

6.2 Mål från tidigare bostadsförsörjningsprogram 2021–2025

Målet för bostadsbyggandet under perioden 2021 till 2025 har varit 40–60 nya bostäder per år och en befolkningstillväxt på mellan 80–120 personer per år. I programmet nämns vikten av att skapa goda förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling av hela kommunen, med åretruntbostäder i olika upplåtelseformer och på alla öar. Bostäder ska i första hand planeras till kollektivtrafiknära lägen och satsningar inom infrastruktur och service ska följa den planerade bebyggelseutvecklingen inom kommunen.

Vidare påtalas att planer för bostäder ska utarbetas mot bakgrund av faktiska prioriterade behov och ur samtliga hållbarhetsperspektiv. Bostadsförsörjningen ska inriktas mot att så långt som möjligt förutse och tillgodose de behov av bostäder som uppstår genom kommunens tillväxtmål och särskilda ansvar för vissa grupper. Segregation ska motverkas, där alla grupper i samhället ska ha möjlighet att få en god bostad till rimlig kostnad och där kommunens invånare ska erbjudas goda och attraktiva boendemiljöer.

Ytterligare målsättningar har varit att lokaliseringen och utformningen av ny bebyggelse ska anpassas till miljön samt att barn- och jämställdhetsperspektivet ska beaktas inom allt arbete med bostadsplanering. Trygghetsaspekten ska även uppmärksammas, exempelvis genom åtgärder rörande den fysiska miljön, trafiksäkerhet och övrig utformning.

6.3 Följefekter

Totalt sett är antalet färdigställda bostäder per år lägre än den bostadspolitiska målsättningen för perioden. Det är troligt att den något lägre takten i bostadsbyggandet samt den minskade andelen nyproducerade bostäder i flerbostadshus mellan 2018–2022 har bidragit till att befolkningen minskat under perioden efter, särskilt tydligt från 2021 och framåt.

Tillgången på bostäder påverkar befolkningsutvecklingen med en viss fördröjning. Andelen hemmaboende vuxna barn i kommunen nådde samtidigt en topp åren 2019-2020. Möjligen hade ett större bostadsutbud anpassat till den målgruppen kunnat bidra till att en större del av dessa unga vuxna hade kunnat hitta en egen bostad på den lokala marknaden och att befolkningsgruppen inte hade minskat lika mycket inom kommunen.

Utöver utbudet bedöms även omvärldsfaktorer som covid-19-pandemin och efterföljande lågkonjunktur, höga räntor och ökade kostnader ha påverkat både människors flyttmönster och marknadens förmåga att genomföra nya bostadsprojekt. En annan bidragande orsak till befolkningsminskningen kan vara att bostäderna sålts som fritidshus eller att andelen mindre hushåll och ensamstående ökat.

6.4 Process för uppföljning och revidering

Bostadsförsörjningsprogrammet omfattar många olika delar som följs upp på olika sätt. Programmet i sin helhet följs som regel upp en gång varje mandatperiod då även en revidering görs för att hålla programmet aktuellt, i enlighet med lagstiftningen. Avdelningen för strategisk samhällsutveckling under Kommunstyrelsen ansvarar för att uppföljning och revidering görs i samverkan med berörda enheter inom kommunen.

Kommunen arbetar efter en modell med mandatmål som täcker in kommunens ansvarsområden inklusive bostadsförsörjning. Det arbetet följs upp strukturerat tre gånger årligen. Eftersom bostadsförsörjningsprogrammet utgår ifrån politiskt beslutade mål följs dess mål och strategier upp löpande inom denna struktur. Kommunens olika verktyg för bostadsförsörjningen (kapitel 4) följs upp i separata processer utifrån respektive arbetsområde.

7. BEHOV OCH EFTERFRÅGAN



Begreppen behov och efterfrågan beskriver olika saker när det gäller boende, där behov är kopplat till grundläggande rättigheter medan efterfrågan är former av önskningar som kan uppstå när basala behov är tillfredsställda.

Bostadsmarknaden omhändertar efterfrågan utifrån tillgång, medan kommunen har ansvar för att agera för att bostadsbehoven tillgodoses för alla oavsett livssituation. Samtidigt är det kommunen som genom sitt planmonopol har ansvar för att det finns förutsättningar för en tillräcklig och ändamålsenlig tillgång på bostäder.

7.1 Behovsbaserad bostadsbrist

Boverket har tagit fram nya underlag som enligt den nya lagstiftningen ska användas av kommunerna i planeringen för bostadsförsörjningen. Det underlag som Boverket tillhandahåller innehåller åtta mått som på olika sätt beskriver hur hushållen bor. Måtten är framtagna för att fungera som underlag vid en bedömning av hur många hushåll som bor i bostäder som kan anses inte vara ändamålsenliga.

De mått som Boverket har tagit fram är följande:

1. ansträngd boendeekonomi
2. ansträngd boendeekonomi baserat på KALP (samma boendegifter men med en annan nivå på övrig konsumtion)
3. trångboddhet
4. trångbodda och ansträngd boendeekonomi (2 mått kombinerade)
5. trångbodda och ansträngd boendeekonomi (2 mått kombinerade)
6. flyttar ofta
7. hemmaboende vuxna barn
8. återkommande problem (av ovanstående mått)

Boverket (2024). Mått på bostadsbrist. <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/anstrangd-boendeekonomi/> Hämtad 2025-11-20

Statistiken visar överlag att Öckerö kommun jämfört med andra kommuner har låga siffror, i många fall bland de lägsta, på samtliga mått förutom ett där kommunen sticker ut med de högsta siffrorna i hela regionen: hemmaboende vuxna barn. Detta bekräftar bedömningen som kommunen gjort i många år om att den lokala bostadsmarknaden är särskilt svår för unga att ta sig in på.

Över tid är det många av måtten som utvecklas positivt med successivt minskande problem, vilket är tydligast på regional nivå. Några mått är stabila över tioårsperioden som redovisas. För Öckerö kommuns del är procentandelen i stort sett oförändrad för måtten trångboddhet, flyttar ofta, hemmaboende vuxna barn samt återkommande problem.

7.1 Behov av bostadsbyggande

Boverket har även ett nytt uppdrag att ta fram beräkningar av behov av bostadsbyggande till kommunerna som ett underlag i arbetet med bostadsförsörjning. Beräkningarna ger en bild av de behov som behöver mötas för att bostadsmarknaden ska vara i balans.

Den faktor som betyder mest för behovet av nya bostäder är den framtida utvecklingen av antalet hushåll, vilken i sin tur beror på befolkningsutvecklingen och befolkningens ålderssammansättning. Boverkets beräkning av behovet av nya bostäder utgår ifrån de officiella befolkningsframskrivningar som Statistiska centralbyrån (SCB) publicerar årligen.

Boverkets beräkning för Öckerö kommun den kommande tioårsperioden resulterade i ett årligt byggbehov om 50 bostäder. Öckerö kommuns egna mål för bostadsbyggandet har en längre tid varit 40-60 bostäder per år, vilket överensstämmer väl med Boverkets beräkning.

7.2 Bedömd efterfrågan i nuläget och framtiden

Öckerö är en attraktiv kommun att bo i. Då kommunen under de senaste tio åren bara haft ett tillskott om ca 60 % av det bedömda årliga behovet (33 av ca 50 nya bostäder) har det uppstått en generell brist på bostäder i kommunen, vilket även efterfrågan på både hyreslägenheter och egenägda bostäder talar för.

Öckerö Fastigheter AB hade tidigare en egen bostadskö där det fanns över 2000 personer registrerade. Sedan 2021 administreras bostadskön av Boplats Väst och kommunen har inte längre tillgång till motsvarande statistik. När nya hyreslägenheter kommer ut på marknaden är söktrycket högt vilket indikerar att bristen fortsatt är stor.

Lokala mäklare beskriver att trycket på bostäder är ungefär lika stort som i övriga Göteborg. Även om de flesta säljer sina bostäder under sommarhalvåret är det framförallt åretruntboende som söks.

Alla typer av bostäder efterfrågas men hyresrätter till rimligt pris är intressanta för många samhällsgrupper, inte minst för ungdomar och äldre. Närhet till service och kommunikationer är ofta viktiga värden för dessa grupper.

Tillgången på äganderätter i småhus är stor i kommunen men också efterfrågan vilket gör att prisläget på dessa bostäder blir högt. Med en ökning av tillgången på bostäder för äldre i kommunen genom olika former av seniorbostäder, exempelvis trygghetsboende, finns potential att fler småhus frigörs på marknaden för nästa generations barnfamiljer.

Eftersom kommunens målsättning är att behålla och locka fler yngre att bo i kommunen samtidigt som det ska vara positivt att åldras i Öckerö kommun är planeringens fokus på bostadsproduktion i flerbostadshus. När dessa bostäder tillkommit på marknaden bedöms bostadsmarknaden bli mer balanserad än i nuläget.

Parallellt med bostadsutvecklingen planeras en stor ökning av arbetstillfällen i kommunen. Därför är det troligt att efterfrågan på bostäder i kommunen fortsatt kommer att överstiga tillgången men att det bredare utbudet kommer att skapa en större rörlighet med färre inlåsnings effekter.

8. SÄRSKILT ANSVAR FÖR VISSA GRUPPER



Kommunen har särskilt ansvar för vissa grupper i samhället, främst inom socialnämndens verksamhetsområden, för att skapa förutsättningar för invånarna i Öckerö kommun att leva värdiga liv oavsett uppkommen livssituation.

Socialnämnden har en skyldighet att medverka i samhällsplaneringen för att skapa goda förutsättningar för de med särskilda behov att kunna bo och delta i samhället på jämlika villkor.

Enligt socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) ska kommunen tillhandahålla särskilda boenden till personer med olika funktionshinder.

8.1 Unga vuxna

Öckerö kommun tappar genom utflyttning av yngre. Det är en vanlig tendens att många yngre flyttar till större städer och studieorter där det finns ett annat utbud av service, aktiviteter och nöjen. Däremot ska unga inte tvingas flytta från kommunen för att det saknas lämpliga bostäder.

Unga är en relativt betalningssvag grupp och ofta ensamstående. Därmed passar rent generellt mindre hyreslägenheter deras behov. Bristen på hyresrätter gör att det finns små möjligheter att tillgodose dessa behov i kommunen idag.

Inom kommande programperiod planeras och byggs en större andel och antal lägenheter som både hyresrätts- och bostadsrättsform än det gjorts tidigare i kommunen. Detta bedöms främja ungas möjligheter att kunna bo kvar i kommunen på medellång sikt.

8.2 Äldre personer i ordinärt boende

De demografiska förändringarna är den faktor som styr det framtida vårdbehovet mer än någonting annat. Trenden för kommunens befolkningsutveckling är tydlig. I Öckerö kommun är 28% av befolkningen över 65 år, jämfört med rikets 20%.

Enligt SCBs befolkningsprognos kommer andelen äldre att öka och 2034 är cirka 4392 personer, eller 33,5 %, av befolkningen äldre än 65 år. Gruppen 80+ förväntas öka från 1034 personer år 2024 till 1 520 personer 2034.

Prognosen av beviljade hemtjänsttimmar tyder på en utveckling som på ett påtagligt sätt kommer påverka behovet av stödinsatser till äldre, eftersom vårdbehovet generellt ökar med tilltagande ålder.

De förebyggande insatser och strategier som kommunen kan genomföra i ett tidigt skede för att skapa en nödvändig trygghet för de äldre bör uppmärksammas. Antalet lägenheter i seniorboende samt trygghetsboende i kommunen kan komma att påverka behovet av särskilt boende.

Öckerö Fastigheter tillhandahåller 65 stycken lägenheter på Solhöjden, Öckerö, till vilka det är förtur för pensionärer över 70 år.

8.3 Särskilda boenden för äldre

När det nybyggda äldreboendet Solhöjden Södra stod klart i januari 2020 fanns i Öckerö kommun 126 permanenta boendeplatser och därtill 16 platser för korttidsboende. Plats i särskilt boende beviljas enligt gällande lagstiftning av handläggare.

Under 2025 har en projektering för ombyggnation av Solhöjden Norra startat för att möta ett framtida ökat behov av särskilt boende. Vid färdigställd ombyggnation av Solhöjden Norra, ca år 2030, beräknas antalet permanenta särskilt boendeplatser för äldre i Öckerö Kommun ha stigit till 146 stycken.

8.4 Särskilda boende för personer med funktionsnedsättning

Beviljande av särskilt boende sker efter handläggning enligt gällande lagstiftning. Insatser gällande bostäder med särskild service enligt LSS delas in i gruppboende, serviceboende samt särskilt anpassade bostäder. Vid utgången av år 2025 har kommunen 26 permanenta boendeplatser fördelat på 5 gruppboenden samt 6 serviceboende och 4 särskilt anpassade bostäder.

Kommunen genomför regelbundet översyner kring behovet och bedömer att det finns en bra bild av hur det ser ut under planeringsperioden. Däremot är det svårare att förutse hur behovet påverkas av inflyttning utifrån. Omsättningen av bostäder är mycket låg och det dröjer ofta många år innan bostaden blir tillgänglig för annan behövande.

Under 2021 färdigställdes 6 särskilda boendeplatser på Hässlavägen på Hönö och under 2026 byggstartar ytterligare 6 särskilda boendeplatser på Nätås på Hönö för att möta behovet av fler boendeplatser.

8.5 Boende för flyktingar, ensamkommande och anhöriga

Öckerö kommun har hanterat och fortsätter hantera det antal nyanlända som anvisas varje år väl, trots att det finns begränsade förutsättningar att tillgodose behoven i ordinärt boende. När det tidigare kommit en stor andel ensamkommande flyktingbarn har kommunen valt att i första hand stödja dem i familjehem. I något fall har boende ordnats genom Öckerö Fastigheter vid så kallad anhörginvandring.

Majoriteten flyktingar idag är vuxna, såväl ensamstående som med familjer. För dessa har kommunen ett ansvar att ordna med boende under två år. Bristen på hyreslägenheter, både stora och små, kan innebära svårigheter för nyanlända att etablera sig i kommunen efter att de två åren passerat. Öckerö kommuns etableringsenhet stöttar i processen att hitta en långsiktig boendelösning efter de två åren via Boskola och individanpassade möten där bostäder söks inom och utanför kommunen.

8.6 Hemlösa

Socialtjänsten i Öckerö kommun möter hemlösa enligt alla kategorier av Socialstyrelsens definition (se nedan). De som helt saknar tak över huvudet har enligt socialtjänstlagen rätt att erbjudas akutboende. Denna form av kortsiktigt boende köps oftast externt, bland annat i Göteborg. En ökad andel hyreslägenheter löser inte automatiskt behoven för den boendeformen.

Långsiktigt boende genom kommunens försorg erbjuds i så kallade kommunala kontrakt, där socialtjänsten står som kontraktssinnehavare och hyr ut lägenheter i andra hand till personer som har rätt till denna form av boende.

Genom beslut i kommunstyrelsen så erbjuds socialtjänsten alla hyreslägenheter som blir lediga hos det kommunala bostadsbolaget Öckerö Fastigheter, med undantag från enstaka områden med seniorlägenheter. De lägenheter som inte bedöms behövas återgår till den ordinarie bostadskön.

Tillgången till bostäder genom kommunala kontrakt bedöms tillgodose de behov av långsiktigt boende för hemlösa som finns i dagsläget. Genom att utöka utbudet av hyreslägenheter garanteras även en fortsatt tillgång.

Socialstyrelsens definition av hemlösa:

- 1. Akut situation där en person helt saknar tak över huvudet*
- 2. Avsaknad av bostad inför utskrivning från institution*
- 3. Långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten*
- 4. Eget ordnat kortsiktigt boende, inklusive andrahandskontrakt*

9. ANALYS OCH SLUTSATS



9.1 Ny bild av bostadsbehoven i kommunen

Boverkets nya underlag till kommunerna har gett nya perspektiv på bostadsmarknaden och -behoven i kommunen och i den regionala kontexten. Den senare har också belysts djupare i Göteborgsregionens nya underlag kallade Regionala bilder där bland annat befolkningsutvecklings- och bostadsmarknadsstatistik redovisas grafiskt.

De nya statistiska redovisningarna bekräftar många av de uppfattningar och bedömningar som kommunen gjort gällande den lokala bostadsmarknaden, inte minst bostadssituationen för ungdomar där kommunen sticker ut i statistiken (mättet hemmaboende vuxna barn). Boverkets beskrivning av måtten de tagit fram bidrar till att bredda perspektivet på bostadsbrist.

Analyseras Boverkets statistik ihop med Socialstyrelsens definition av hemlöshet framträder en bild av att kategori fyra av hemlöshet är utbredd i Öckerö kommun. Tanken är ovan för kommunen som är relativt förskonad från akuta situationer av hemlöshet. Oavsett benämning av problemet är ungdomars boendesituation i kommunen en sedan länge prioriterad fråga, där en förbättring väntas under programperioden.

För många unga vuxna kan lösningen att bo hos föräldrar vara självvald men ur samhällssynpunkt finns det risker kopplat till senare familjebildning och utflyttning från kommunen.

9.2 Sambandet mellan befolkningsutveckling och byggande

Kommunen har under lång tid haft ett för lågt tillskott av nya bostäder vilket har motverkat kommunens mål för befolkningsutvecklingen, ett samband som statistiken för byggande och befolkningsutveckling visar.

Boverkets beräkning av kommunens behov av bostadsbyggande baseras på scb:s befolkningsframskrivningar, vilka baseras på hur utvecklingen sett ut bakåt i tiden. Det innebär att prognoserna automatiskt visar en förstärkning av en pågående trend.

Eftersom kommunen strävar efter att vända den nedåtgående trenden planeras ett betydande bostadsbyggande de närmsta åren. Kommunen har därför beställt två olika befolkningsprognoser från SCB, med respektive utan planerat byggande. Båda prognoserna visar födelseunderskott medan prognosen som tar hänsyn till byggplanerna visar ett större antal inflyttade. Utan byggplanerna sjunker befolkningsantalet stadigt och med byggplanerna ökar det, dock med färre personer än vad som byggs för.

Anledningar till att befolkningen inte väntas öka i linje med tillkommande bostäder kan vara dels att det finns ett uppdämt behov, dels en åldrande befolkning med födelseunderskott vilket innebär att fler dör än föds.

Båda faktorerna bedöms leda till minskade hushållsstorlekar när flera befolkningsgrupper får möjlighet att hitta en lämpligare bostad för sina behov. Det i sig är positivt för individerna men även för rörligheten på bostadsmarknaden vilket i förlängningen kan leda till flyttkedjor som på sikt bidrar till en jämnare befolkningsstruktur i kommunen.

9.3 Regionala perspektiv

Öckerö kommun har den högsta andelen bostäder i småhus och den minsta andelen bostäder i flerbostadshus i Göteborgsregionen. (Regionala bilder, Tema bostäder, 2024). Samma sak gäller upplåtelseform där kommunen har största andel äganderätter. När det gäller bostadsrätter och hyresrätter har Öckerö kommun den näst minsta andelen. (Bara Lilla Edets kommun har mindre andel bostadsrätter och Tjörns kommun mindre andel hyresrätter.)

En jämförelse mellan Göteborgsregionens kommuners både bostadsbestånd och åldersstruktur i befolkningen visar att de kommuner med störst andel småhus har de äldsta befolkningarna, medan de kommuner med störst andel flerbostadshus har störst andel unga vuxna. Alingsås är den kommun som sticker ut med att ha jämnast andelar gällande både bostadsbestånd och åldersstruktur. Detta talar för att en jämnare balans i bostadsbeståndet är eftersträvansvärt för en hållbar befolkningsammansättning.

Flyttningsstatistiken visar att Öckerö kommun har betydelse på den regionala bostadsmarknaden och det kommande bostadstillskottet kan, förutom att gynna kommunens befolkningsutveckling, bidra till regional nytta då de flesta kommuner redovisar underskott på bostadsmarknaden.

9.4 Byggboom framåt

Den senaste programperioden har det byggts för lite i förhållande till behoven och fokus har legat på att öka planberedskapen vilket möjliggör för en markant ökad byggtakt inom kommunen under kommande programperiod. Detta sammanfaller med en minskad byggtakt i regionen som kan gynna befolkningsutvecklingen i Öckerö kommun som har många bostäder med planerad byggstart i närtid och pågående planer.

9.5 Slutsatser

Öckerö kommun har en uppdämd bostadsbrist som främst grundar sig i ett för lågt bostadsbyggande över tid och ett för smalt bostadsutbud avseende bostadstyp och upplåtelseform. Dock finns pågående planer och projekt som på relativt kort sikt väntas bredda utbudet och minska den ojämna fördelningen i bostadsbeståndet.

Bostadsbristen bedöms bidra till att kommunens befolkningspyramid sticker ut med en snabbt ökande äldre befolkning jämfört med andra kommuner. Lösningen för att vända den trenden och tillgodose bostadsbehovet hos både den äldre och den yngre befolkningen bedöms vara byggande av fler bostäder i flerbostadshus och med hyresrätt.

Samma lösning skapar samtidigt bättre förutsättningar för kommunen att efterleva sitt bostadsförsörjningsansvar gentemot alla samhällsgrupper genom fler bostäder som erbjuder en lägre tröskel in på bostadsmarknaden.

Öckerö Kommun

Kommunstyrelsen

Avdelningen för Strategisk samhällsutveckling

2026-MM-DD

Postadress: Öckerö kommun, 475 80 Öckerö

Besöksadress: Sockenvägen 13, Öckerö

Telefon (växel): 031-97 62 00

▶ E-post: kommun@ockero.se

▶ Webb: <http://www.ockero.se/>

Projektgrupp

Janna Petersson, samhällsplanerare Öckerö kommun

Cecilia Glittsjö Kellström, lokalstrateg Öckerö kommun

Petter Leyman, planarkitekt Öckerö kommun

Emma Bylund & Ulrika Erlandsson,
kart- och GIS-samordnare Öckerö kommun

Medverkande

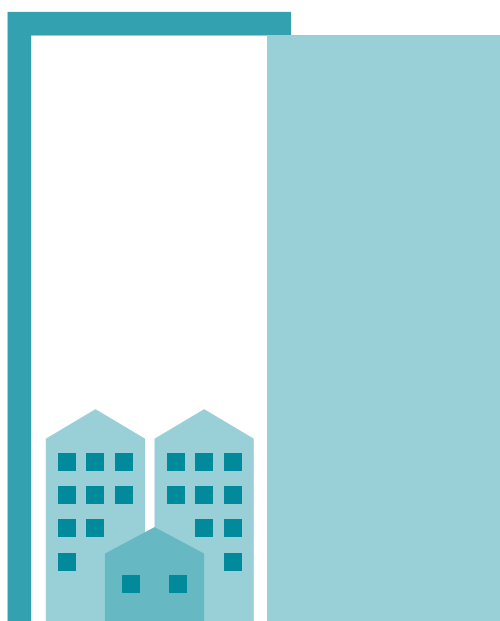
Socialkontoret Öckerö Kommun

Öckerö Fastighets AB (ÖFAB)

Upphovsrätt

Omslagsfoto: Öckerö Kommun

Figur: Strukturbild för Göteborgsregionen.
(Göteborgsregionens kommunalförbund 2008).



**ÖCKERÖ
KOMMUN**