

Bostadsförsörjningsprogram

Antagen av kommunfullmäktige:	2024-05-27 § 113
Ansvarig förvaltning:	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Ikraftträdande	2024-05-27
Giltighetstid	Gäller tills vidare
Revideras	Senast fyra år efter ikraftträdande
Diarienummer	KF 2024/529

Ansvarig handläggare Kajsa Reimers Planering och exploateringschef

Medverkande i framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet:

Bostadsförsörjningsprogrammet har tagits fram tillsammans med en förvaltningsövergripande arbetsgrupp från Samhällsbyggnad, Socialförvaltningen, Kommunledningsförvaltningen och AB Alebyggen. Politiken har bjudits in till workshop i syfte att säkerställa att programmet går i linje med kommunens framtida bostadsmål. Bostadsförsörjningsprogrammet har skickats ut på internremiss till Socialnämnden och Utbildningsnämnden samt externremiss till AB Alebyggen, Göteborgsregionen (GR) och Länsstyrelsen. Samråd har skett med berörda kommuner.

Innehåll

1	Inledning och syfte.....	2
1.1	Inriktning	2
1.2	Varför ett bostadsförsörjningsprogram.....	2
1.3	Bakgrund	3
1.4	Syfte.....	3
2	Mål och vision	3
2.1	Nationell	3
2.2	Regional.....	4
2.3	Kommunal	4
3	Kommunens verktyg	5
4	Samverkan.....	8
5	Ale kommuns utmaningar och behov	8
6	Mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.....	10
7	Planerade insatser för att nå uppsatta mål	11
7.1	Genomförandeplan	12
8	Uppföljning.....	15
9	Referenser.....	16
	Bilaga 1 - Underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning	18
	Bilaga 2 – Befolkningsprognos och bostadsantagande.....	26

1 Inledning och syfte

Kommunen ansvarar för planering av bostadsförsörjningen och för de åtgärder som krävs för att bostäder ska kunna byggas. Men det handlar också om att främja en utveckling av det befintliga bostadsbeståndet och att få tillgång till bostäder för att lösa särskilda behov.

Detta program innehåller målsättningar och riktlinjer för Ale kommuns bostadsförsörjning för perioden 2024–2027. Riktlinjer för bostadsförsörjningen är ett strategiskt och vägledande dokument vad gäller bostadsbyggande och utvecklingen av bostadsbeståndet i den kommunala planeringen.

1.1 Inriktning

För att kunna uppfylla bostadsförsörjningslagens (SFS 2000:1383) mål att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder krävs det att kommunen har en bra planering för bostadsförsörjningen. Att planera för bostadsförsörjningen handlar om att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet utifrån hur kraven och önskemålen från befolkningen förväntas utvecklas. Att följa och analysera hur befolkningen förändras över tid är en nyckelfråga, men det handlar också om att inventera det nuvarande bostadsbeståndet och skaffa sig en bild av hur olika hushåll bor idag. Att alla i kommunen ska få leva i goda bostäder kräver att programmet även ger en analys över bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala marknaden.

1.2 Varför ett bostadsförsörjningsprogram

Enligt lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) ska varje kommun ta fram riktlinjer med planering för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planering av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med andra kommuner och länsstyrelsen, aktörer med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet, samt andra regionala organ för att ge dem tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Lag (2013:866).

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Som grund för de här uppgifterna ska det finnas en analys av:

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

1.3 Bakgrund

Bostadsmarknaden och möjligheten att skaffa en bostad som fyller behoven är en fråga som sträcker sig över kommun- och länsgränser. I takt med att pendlingsmöjligheterna förbättras och tekniken möjliggör nya arbetssätt så förändras behoven.

1.4 Syfte

Bostadsförsörjningsprogrammets syfte är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och skapa balans mellan bostadsproduktion och utveckling av tillhörande infrastruktur. Målet är att riktlinjerna ska underlätta för att lämpliga åtgärder av boendeplaneringen förbereds och genomförs.

2 Mål och vision

Det finns nationella, regionala och kommunala mål som tillsammans med lagen om bostadsförsörjning utgör utgångspunkten för kommunens arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Under framtagande av riktlinjerna har länsstyrelsen gett råd och information om vilka regionala program som kommunen behöver förhålla sig till i planeringen för bostadsförsörjningen.

Nedan redogörs vilka nationella, regionala mål, planer och program som har betydelse för kommunens planering och hur de beaktas i föreslagna riktlinjer.

2.1 Nationell

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

En mångfunktionell bebyggelsestruktur där bostäder, arbetsplatser och service blandas och befolkas dygnet runt, bidrar också till säkerhet och trygghet i samhället. Närhet till gröna och rekreativa miljöer har stor betydelse för människors hälsa och välbefinnande och behöver balanseras mot en förtätad bebyggelsestruktur, i syfte att uppnå en god och användbar livsmiljö för alla, PBL 2 kap. 3 §.

2.2 Regional

Västra Götalandsregionen har det regionala utvecklingsansvaret och har presenterat sin målbild i *"Vision Västra Götaland – Det goda livet"*. Det centrala i visionen är *Det goda livet* som definieras genom utbildning, gemenskap, trygghet och delaktighet i samhällslivet. Det ska även vara en god miljö där vi värnar de förnybara systemen, möter behoven hos barn och ungdomar, en uthållig tillväxt och ett rikt kulturliv – allt utifrån de tre hållbarhetsperspektiven.

Västra Götalandsregionen antog under våren 2021 en regional utvecklingsstrategi, RUS, för perioden 2021–2030. Strategin tar utgångspunkt i de stora samhällsutmaningarna och vad avser bostäder nämns exempelvis att en samordnad planering för bebyggelse och transporter behövs för att göra transporterna hållbara och att tillgång till bostäder är en välfärdsfråga och boendesegregationen behöver minska.

Bostadsförsörjningen är en fråga som spänner över flera olika politikområden och påverkas av en mängd aktörer. Länsstyrelsen för Västra götalandregionen har tagit fram en bostadsmarknadsanalys 2023, som i stor utsträckning grundar sig på kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten 2023.

Länsstyrelsen konstaterar att antalet färdigställda bostäder i länet är på fortsatt höga nivåer, men att framtiden är högst osäker. Den ekonomiska utvecklingen kommer att påverka bostadsbyggandet i länet kraftigt och kommunernas bedömningar kring hur många bostäder som kan påbörjas kommande år är avsevärt lägre än vad man angett. Antalet kommuner som anger att det råder underskott på bostäder har minskat sedan 2019 och det är nu 16 kommuner som bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden.

Länsstyrelsen konstaterar vidare att det fortsatt är en stor utmaning att tillgodose allas möjlighet att kunna bo i en rimlig bostad. Hushållmed små marginaler drabbas särskilt mycket av förhöjda levnadskostnader. Situationen är oroande och svårigheten att hitta en lämplig bostad påverkar människors livskvalitet och ungdomar och barns uppväxtvillkor. Det finns en ojämlikhet på den svenska bostadsmarknaden som exempelvis medför trångboddhet, svårigheter att etablera sig i samhället, minskade möjligheter att ta ett arbete eller studera på en annan ort eller risk för ökad hemlöshet.

Det är sannolikt att kriget i Ukraina och den ekonomiska utvecklingens påverkan på bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen i länet kommer få konsekvenser under lång tid framöver. Det är också sannolikt att vi ännu inte sett alla effekter som kan uppstå.

2.3 Kommunal

Ale kommuns gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2021-11-15, § 216, utgör det övergripande styrdokumentet för kommunens långsiktiga fysiska planering. Översiktsplanen redovisar visioner för framtiden, strategiska vägval och riktlinjer för hur mark- och vattenområden i Alesamhället föreslås utvecklas och bevaras. Detta för att nå en hållbar utveckling inom kommunen enligt (PBL 3 kap. 5 §).

Bostadsförsörjningsprogrammet beskriver, analyserar och redovisar kommunens befolkningstillväxt och bostadsbehov. Detta ligger sedan till grund för översiktsplanens beredskap att möta framtida markanvändning.

Med starka orter och en levande landsbygd ska Ale erbjuda varierade och attraktiva möjligheter till boende för alla åldrar, olika slags hushåll och livsstilar. Kommunen har, enligt gällande översiktsplan, som ambition att till år 2050 växa till en befolkning på 50 000 personer. Utformning av bebyggelse, mötesplatser och grönstruktur ska främja gemenskap och trygghet, och erbjuda goda förutsättningar för miljövänliga och hälsosamma val i vardagen. När förutsättningar för nya verksamheter och bostäder skapas tas även befintliga värden tillvara och utvecklas. Ny bebyggelse med god gestaltning kompletterar och förstärker kulturmiljövärden och tar vara på områdets särdrag och kvaliteter. I all planering och utförande eftersträvas också ett minskat resursbehov och en god samhälls- och kommunalekonomisk hushållning.

Ale kommuns vision är

Ett Ale. I Ale skapar människor, föreningar och företag möjligheter och framtiden tillsammans i ett samhälle där vi gemensamt tar ansvar. Mellan skog och älv växer vi med en storslagen småskalighet där småstadens fördelar bevaras. Ett pärlband av orter, var och en unik, här finns en plats för alla. Här har vi nära till varandra, naturen och stadens brus. Ale – Sveriges längsta småstad.

Som hjälpmedel på resan mot år 2026 har politiken tagit fram ”Ale i samverkan” med tre riktningmål för mandatperioden; kundnyttan, effektivitet och trygghet.

3 Kommunens verktyg

Nedan beskrivs verktyg och styrmedel som kommunen kan använda sig av att för att nå målen i bostadsförsörjningen.

Kommunalt planmonopol

Arbetet med att utarbeta en detaljplan kan utföras av kommunens planenhet eller av privat aktör, på kommunens uppdrag (byggherredriven planprocess). Det är dock bara kommunen som har befogenhet att bestämma om detaljplaneläggning ska ske och att anta en detaljplan. Detta brukar hänvisas till som benämns det kommunala planmonopolet.

Kommunen har sedan ett par år tillbaka aktivt arbetat med att öka framtagandet av detaljplaner för att kunna upprätthålla en god planberedskap vad gäller bostäder. För att kunna prioritera rätt utifrån kommunens övergripande riktlinjer, Västra Götalands Trafikförsörjningsprogram och Göteborgsregionens strukturbild, samt utifrån de resurser samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunen har till sitt förfogande är det viktigt att ha en formellt beslutad planprioritering. Planprioriteringen utgör en sammanvägd bedömning av planernas strategiska betydelse, följsamhet till styrdokument, behov av

infrastrukturutbyggnad, förekomst av förorenad mark samt naturvärde. Idag råder det brist på detaljplanelagd mark för bostäder.

Strategisk markpolitik

Ett strategiskt markinnehav är avgörande för att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. Om kommunen äger marken kan kommunen genom villkor i markanvisningsavtal styra inriktningen på bostadsbyggandet, till exempel när det gäller upplåtelseformer eller storlek på bostäder. Man kan också styra mot ekonomiskt överkomliga bostäder.

Kommunen arbetar med strategiska markförvärv för att ha beredskap för framtida markanvisningar för bostadsbyggande. Kommunen vill även möjliggöra utveckling av bostadsbyggande genom att leta stycketomter och sälja dem. Kommunens orter med pendeltågstationer är prioriterade.

Exploatörer, entreprenader och fastighetsägare

Nybyggnation och ombyggnation av bostäder kan utföras i kommunal regi men även av privata byggherrar. Samverkan och samarbete med dessa för att möta bostadsbehovet är ett värdefullt verktyg. Kommunen vill fortsätta utveckla- och driva byggherredrivna planprocesser inom kommunen. Det ska vara attraktivt att vilja bygga i Ale kommun.

AB Alebyggen/allmännyttan

Ale kommuns bostadsbolag, AB Alebyggen, är ett viktigt bostadspolitiskt instrument. I ägardirektivet anges att bostadsutbudet ska vara attraktivt och varierat samt ha en konkurrenskraftig hyressättning ur lokalt och regionalt perspektiv. Alebyggen ska bidra till att varierade bostadsformer finns tillgängliga inom kommunen. Bolagets bostadsbestånd utgör bas för kommunens utbud av hyresrätter där bostadssökande kan erbjudas bostad utan ekonomisk och/eller social rangordning. Policy med regler och krav är framtagen för tilldelning av boende i bostad inom bolagets bestånd.

Bolaget har som uppdrag att arbeta med att ta ett socialt ansvar och verka för trygghet, inkludering och social sammanhållning. Alebyggen ska bidra till bostadsförsörjning för personer som står utanför ordinarie bostadsmarknad i samarbete med Ale kommuns övriga verksamheter. Bolaget ska överväga ombildande av hyresrätt till bostadsrätt, för att främja ett varierat bostadsutbud och frigöra kapital för nybyggnation och underhåll. Bolaget ska bedrivas med långsiktigt ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbarhetsperspektiv.

Kommunal bostadsförmedling

I Ale finns ingen kommunal bostadsförmedling som förmedlar tillgängliga bostäder. Kommunen hänvisar till kommunala bostadsbolaget AB Alebyggen, privata hyresvärdar och mäklare.

Bostadsanpassning

Personer med funktionsvariationer kan ansöka om bostadsanpassningsbidrag hos kommunen. Bostadsanpassning är olika former av åtgärder som möjliggör för den boende att bo kvar i befintligt boende trots olika typer av funktionsvariationer.

Hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunen för en bostadssökande person med exempelvis projektanställning eller betalningsanmärkning som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyreslägenhet med besittningsrätt. Den kommunala hyresgarantin utgör en extra säkerhet för hyresvärden och kan därför bidra till att den bostadssökande får ett eget hyreskontrakt. Hyresgarantier är ett verktyg för landets kommuner, men används i dagsläget inte aktivt av Ale kommun.

Boendelösningar för hemlösa

För en socialt hållbar bostadsförsörjning kan det behövas särskilda åtgärder riktade mot de mest utsatta i samhället. Socialnämnden har tagit fram en rapport - ”Boendesocial riktlinje”, antagen 2022-10-06, vilken vägleder i beslut om lösningar för personer som befinner sig i någon form av hemlöshet och som inte på egna meriter kan skaffa sig en bostad. Oavsett vilka lösningar som tillämpas behöver man i planeringen för bostadsförsörjningen ta höjd för att kunna tillgodose behovet av bostäder för hushåll som har svårt att hävda sig på den ordinarie bostadsmarknaden. Här ingår personer i akut hemlöshet, personer som saknar boende efter institutionsvistelse, personer som bor inom den sekundära bostadsmarknaden och personer som bor kortsiktigt hos familj, släkt eller privatpersoner.

Socialnämnden har det grundläggande ansvaret för att människor med särskilda behov får bra bostäder, anpassade efter deras behov. Ansvaret är förtydligt i Socialtjänstlagen (SoL) och i Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Nämnden är dock beroende av tillgången på hyresrätter i kommunen för exempelvis sociala kontrakt samt uppdrag enligt bostättningslagen. ”Bostad Först” erbjuds av kommunen och är en ingång till bostadsmarknaden för personer som hamnat utanför den. Målet med insatsen är kvarboende, vilket innebär en långsiktig boendelösning.

Nyanlända och ensamkommande barn

Ale kommun har en skyldighet att erbjuda boende för nyanlända som anvisas enligt bostättningslagen. Kommunens mottagande innebär ett tillskott till kommunens befolkningstillväxt och när anhöriginvandrare som ansluter till anvisade nyanlända hushåll räknas in blir detta tillskott högre. Ale kommun arbetar aktivt med boendefrågan under etableringsåren och att nyanlända i vissa fall löser boendet på egen hand.

Massflyktsdirektivet

Sedan den 1 juli 2022 har kommuner en skyldighet att ta emot skyddsbehövande flyktingar från Ukraina enligt massflyktsdirektivet på anvisning, och erbjuda dessa personer boende. Detta regleras i lag (1994:137) om mottagande av asylsökande samt förordning om anvisning av en kommun som ska ordna boende för vissa utlänningar. Ersättning till kommunen för mottagande regleras i förordningen (2017:193).

Främja alternativa sätt att bygga och bo

Det finns fler sätt att bo, och i andra konstellationer, än i traditionella boendelösningar/boendeformer. Likväl som det finns fler sätt att driva bostadsprojekt på, än genom

professionella och kommersiella byggaktörer. Att främja sådana initiativ kan vara ett sätt att möta en till omfattningen begränsad, men väl definierad bostadsefterfrågan.

4 Samverkan

Bostadsmarknaden och möjligheten att skaffa en bostad som fyller behoven är en fråga som sträcker sig över kommun- och länsgränser. Bland annat i takt med att pendlingsmöjligheterna förbättras och tekniken möjliggör nya sätt att arbeta på, men även för att tillgången till-, prisnivåerna på- och kötiden för bostäder varierar i olika delar av länet och kommunen.

I lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar finns det delar som handlar om samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning. Ale kommun samverkar genom sitt medlemskap i Göteborgsregionen (GR). GR:s medlemskommuner har den gemensamma överenskommelsen *Strukturbild för Göteborgsregionen* som, tillsammans med mål- och strategidokumentet *Hållbar tillväxt*, utgör grunden för fortsatt arbete. Ale kommun är en attraktiv kommun för unga barnfamiljer som söker småhus med goda pendlingsmöjligheter till arbete. Ale kommun samverkar även med andra kommuner och andra bostadsaktörer när stödboende för de särskilt utsatta inte räcker till inom kommunen.

5 Ale kommuns utmaningar och behov

I Boverkets ”Bostadsmarknadsenkät 2023” uppger Ale kommun att det råder underskott av bostäder i såväl centralorterna som i kommunens övriga delar. Bristen på bostäder förväntas kvarstå under kommande treårsperiod. Närheten till Göteborg och goda kommunikationer/pendlingsmöjligheter har gjort att efterfrågan på bostäder ökat under många år. Alla upplåtelseformer, såväl äganderätter, hyres- och bostadsrätter efterfrågas, liksom olika storlekar. Särskilt stort bedöms behovet av bostäder till en rimlig boendekostnad vara. Det råder även lång kötid i kommunen till förstahandskontrakt.

Bostadsbestånd och ekonomisk standard

Ale kommun kännetecknas av en stor andel småhus (cirka 55% på kommunnivå). Ser man till flerbostadshusen som utgör omkring en tredjedel av det totala bostadsbeståndet utgörs 56% av hyresrätter och 44% av bostadsrätter. Fördelningen av bostadsbeståndet skiljer sig dock stort mellan olika områden i kommunen, där koncentrationen av upplåtelseformer i olika bostadsområden kan vara en bidragande faktor till hur den socioekonomiska fördelningen ser ut. Centrala Nödinge sticker ut med hög andel hyresrätter och låg ekonomisk standard. Kommunen behöver arbeta aktivt för att orterna och olika stadsdelar inom orterna ska kunna erbjuda mer blandade boendeeupplåtelseformer, för att främja möjligheten att göra boendekarriär utan att flytta ifrån stadsdelen.

Bostad för alla

Det finns få lediga bostäder i Ale kommun. Konkurrensen om hyreslägenheter med låg hyra är stor, vilket medför problem för de grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Kommunen behöver aktivt arbeta för att erbjuda dessa individer boenden nära samhällsservice och kollektivtrafik.

”Bostad Först”, efterfrågan av mindre och billigare stödboende är större än utbudet inom kommunen. Kommunen behöver skapa lägre insteg och en lättare övergång till eget boende. Gemensamt ansvar behöver tas i samverkan med fler aktörer för att finna fler lämpliga boende. Kommunen har ambitionen att erbjuda bostäder för alla olika samhällsgrupper.

Kommunen har ingått ett avtal med Alebyggen för att säkerställa ett visst antal lägenheter årligen för socialförvaltningens olika målgrupper, bland annat för de invånare som är i behov av socialt kontrakt eller som ingår i målgruppen för ”Bostad Först”.

Utifrån massflyktingdirektivet kan Ale kommun komma att anvisas skyddsbehövande och ansvaret ligger hos socialförvaltningen. Mottagandet av skyddsbehövande från Ukraina kan komma att ske utifrån andra förutsättningar vad gäller boendestandard och långsiktighet i boendelösningarna, samt sker utifrån annan finansiering än mottagandet enligt bosättningslagen.

Idag har Ale kommun ett överskott på trygghetsbostäder och det finns ingen kö. Det statliga stödet som nyttjades för byggnation av trygghetsbostäder begränsar nyttjandet till enkom dess syfte (trygghetsbostad) under en viss tid och därmed står det tomma lägenheter idag som skulle kunna använt av andra, exempelvis för unga vuxna som är i behov av träningslägenheter innan de kan flytta vidare till egna lägenheter.

Främja flyttkedjor

För att skapa nödvändiga flyttkedjor krävs såväl nyproduktion- som anpassning av befintliga bostäder. Frigörs bostäder utefter invånarnas livssituation och behov löpande, nyttjas bostäderna i kommunen mer effektivt. Ale kommun behöver skapa bättre förutsättningar och incitament till att vilja flytta till en mer passande bostad inom kommunen löpande i livet.

Äldre bostadsbeståndet

Stora delar av kommuns bostadsbestånd behöver upprustas för att möta tillgänglighets- och hållbarhetskrav. Kommunen väntas få en åldrande befolkning med nedsatt funktionsförmåga och ökat behov av vård och omsorg som ställer särskilda krav på bostaden. Samtidigt har stora delar av det ordinarie bostadsbeståndet bristande tillgänglighet för personer med nedsatt rörlighet. Ale kommun behöver tillgänglighetsinventera bostadsbeståndet.

För att minska boendesegregation kan AB Alebyggens hyresrätter säljas och ombildas till bostadsrätter detta skulle bidra till en mer blandning av olika boendeformer.

Detaljplanerad mark för bostäder

Det behövs fler detaljplanerade fastigheter för blandad bebyggelse. I orterna med pendeltågsstationer ska det finnas en funktionsblandning som bidrar till ett rikare stadsliv.

Genom förvärv av mark, planläggning och därefter markanvisning kan kommunen bidra till önskad utveckling. Ale kommun behöver fler aktörer som kan erbjuda attraktiva, varierade, hållbara och trygga bostäder.

Levande orter och landsbygd

I Ale beräknas befolkningen öka över tid och främst genom inflyttning av barnfamiljer och ett högt barnafödande. Enligt befolkningsprognosen kommer tillväxten främst att ske i stationssamhällena och till viss del även i landsbygdens byar.

Ale kommun ligger i nivå med riksgenomsnittet för samtliga mätvärden. Dock ligger man generellt något högre än i Storgöteborg.

Det kan konstateras att Ale kommun har en högre andel hushåll med hemmaboende vuxna barn jämfört med såväl Storgöteborg som riket som helhet. Att unga vuxna i Ale kommun tenderar att ha svårt att skaffa sig egen bostad bekräftas även av aktuell statistik över flyttningar till- och från Ale kommun, där flyttnettot bland unga vuxna är negativt.

Det behövs fler bostäder för unga vuxna i kommunen. Bostadsbeståndet behöver kompletteras med små lägenheter till en rimlig kostnad (anpassas till studenters och unga vuxnas generella betalningsförmåga).

Boverkets statistik visar även på hur mätvärdena varierar beroende på hushållstyp, boendeform, åldersgrupp, kön samt inkomstnivå.

Statistiken visar på en ökad utsatthet för boende i hyresrätt, där andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP, kvar att leva på kalkyl) uppgår till 37% (jämfört med 18,5% i kommunen som helhet). Inom samma hushållstyp (boende i hyresrätt i flerbostadshus) är även trångboddheten hög och uppgår till 18,9% (jämfört med 8,3% i kommunen som helhet).

Ovan exemplifieras t.ex. i centrala Nödinge där såväl andel invånare med låg ekonomisk standard, andel hyresrätter och andelen trångbodda är högst i hela kommunen.

Bostadsbeståndet behöver kompletteras med andra boendeformer vad gäller upplåtelseformer och storlekar. Riktade åtgärder i särskilt utsatta områden med en hög andel hushåll med ansträngd boendeekonomi och en hög andel trångboddhet kan motverka boendesegregation och samtidigt möjliggöra för hushåll att göra boendekarriär utan att behöva flytta ifrån stadsdelen.

6 Mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

Ale kommun ska erbjuda en väl fungerande bostadsmarknad som möter invånarnas behov. Invånarnas behov och önskemål om boendeformer varierar över tid. Säkerställer kommunen en god tillgång på bostäder på marknaden ger det en ökad valfrihet oavsett livssituation.

Kommunen har som mål att öka sin befolkning med 2 procent per år. För att attrahera olika målgrupper ska det finnas ett varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer i alla

kommundelar. Bebyggelsen ska i största möjliga utsträckning präglas av variation vad gäller byggnadsskala, boende- och verksamhetstyper och upplåtelseformer. Att skapa blandstad med en attraktiv funktionsblandning skapar förutsättningar för att alla ska kunna bo i Ale hela livet, oavsett livssituation. För att nå en väl fungerande bostadsmarknad ska Ale kommun arbeta för att nå följande mål:

Ale är en del av Storgöteborg

Ale kommuns fysiska planering utgår ifrån definierade huvudstråk enligt strukturbild för Göteborgsregionen. Stråket ska utvecklas, bland annat genom attraktiv kollektivtrafik, levande stationssamhällen och god infrastruktur. Strukturbilden innehåller även överenskommelser kring de gröna områdena samt Göta älv. Längs huvudstråken vill kommunen bygga tätare och högre, i blandade upplåtelseformer och i olika prisklasser. Ianspråktagande av ny mark ska överensstämman med i Översiktsplanen utpekade områden men stationsnära områden bör ges ett särskilt fokus.

Bostäder för alla

Rätten till en lämplig bostad är en social rättighet enligt FN-deklarationen och i Sverige åligger det myndigheter att trygga rätten till bostad. Ale kommun ska ha en god kunskap om bostadsmarknaden och särskilda gruppers situation för att kunna möta deras behov. Det kommunala bolaget Alebyggens bostadsbestånd ska utgöra en bas för kommunens utbud av hyresrätter där bostadssökande kan erbjudas bostad utan ekonomisk och/eller social rangordning. Alebyggen ska bidra till bostadsförsörjning för personer som står utanför ordinarie bostadsmarknad i samarbete med Ale kommuns övriga verksamheter.

Främja nyproduktion som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet

Det ska vara attraktivt att bygga i Ale kommun. Nyproduktion av bostäder skapar flyttkedjor, vilket frigör bostäder i det befintliga bostadsbeståndet. I Ale kommun ska det finnas förutsättningar att flytta till en mer passande bostad när så önskas. Kommunen ser gärna förtätning och förnyelse av befintliga områden på redan kommunägd mark, i kombination med en strävan att utöka beståndet i attraktiva, kollektivtrafiknära lägen. Därför är det viktigt att nyproducerade bostäder i olika upplåtelseformer kompletterar det befintliga bostadsbeståndet.

Alternativa boendeformer

Kommunen ska verka för alternativa boendeformer där ytor och delningstjänster ska vara tillgängliga för de boende.

7 Planerade insatser för att nå uppsatta mål

I Bilaga 2 – Befolkningsprognos och bostadsantagande presenteras information om planerad nybyggnation i kommunen, som uppdateras varje år.

7.1 Genomförandeplan

Genomförandeplanen är uppbyggd kring Ale kommuns fem bostadsförsörjningsmål. Aktiviteterna i genomförandeplanen, som sträcker sig över åren 2024-2027, har som syfte att bidra till att målen uppnås. För att underlätta uppföljning av arbetet med bostadsförsörjningen har varje mål mätbara indikatorer kopplade till sig.

Ale är en del av Storgöteborg		
<i>Indikatorer: Markförvärv, lagakraftvunna detaljplaner, nya bostäder, fördelning bostads- och upplåtelseformer, flyttmönster</i>		
<i>Planerad insats</i>	<i>Hur</i>	<i>Ansvarig</i>
Nya bostäder vid stationsorterna, enligt GRs strukturbild	Förvärva strategisk mark och planlägg för en blandad bebyggelse. Kravställning av upplåtelseformer vid markanvisning.	Samhällsbyggnadsförvaltningen Planering och exploateringsenhet Kommunstyrelsen
Stöd till översiktlig planering	Kartläggning av flyttmönster inom kommunen och länet.	Strategi och uppföljning
Aktiv och strategisk markportfölj	Ett aktivt markägande med långsiktig tillgång till strategisk mark för verksamhet, bostäder och infrastruktur.	Samhällsbyggnadsförvaltningen

Bostäder för alla		
<i>Indikatorer: Kötid, vakanser, antal lediga hyresrätter, trångboddhet</i>		
<i>Planerad insats</i>	<i>Hur</i>	<i>Ansvarig</i>
Kartlägga en helhetsbild över vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala marknaden.	Kartlägga behov och utbud. Löpande kunskapsutbyte för att få god kunskap om bostadsmarknaden och särskilda grupperns situation. Samverka över nämnderna för att identifiera behov. Analysera styrdokument så som ÖP, riktlinjer, program som lyfter enskilda och specifika behov.	Socialförvaltningen Planering och exploateringsenhet Kommunledningsförvaltningen

<p>Samarbete kring ”Bostad först”</p>	<p>Tillgängliggöra fler bostäder. Arbetar aktivt för att få fler samverkansavtal med fler bostadsaktörer. Kontrakt som kan ge bostäder på fler ställen vilket kan ge en spridning och minska uppkomsten av bostadssegregation.</p>	<p>Socialförvaltningen AB Alebyggen Planering och exploateringsenhet</p>
<p>Tillgänglighetsanpassa boende</p>	<p>Säkerställ tillgängligheten i bostadsbeståndet för äldre och funktionshindrade.</p>	<p>Socialförvaltningen AB Alebyggen</p>

Främja nyproduktion som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet

Indikatorer: Markförvärv, planberedskap, nya bostäder, fördelning bostads- och upplåtelseformer

<i>Planerad insats</i>	<i>Hur</i>	<i>Ansvarig</i>
Skapa större blandning av bostadstyper och upplåtelseformer	Långsiktigt arbete från översiktlig planering till bygglovsgivning. Blandning av bebyggelse ska premieras vid förtätning av stationsorterna.	Planering och exploateringsenhet Kommunledningsförvaltningen
Upprätta en god planberedskap	Markförvärv i strategiska lägen och fastställa detaljplaner på kommunalägd mark.	Planering och exploateringsenhet Kommunledningsförvaltningen
Stycketomter	Kommunen vill öka bostadsbyggande genom att leta stycketomter och sälja dem.	Planering och exploateringsenhet
Marknadsföra byggherredriven planprocess	Lyfta fram och utveckla det arbete som görs i kommunen.	Plan och myndighet

Förädla befintligt bostadsbestånd

Indikatorer: Nettoförändring av lägenheter genom ombyggnad, nätverk, samverkan

<i>Planerad insats</i>	<i>Hur</i>	<i>Ansvarig</i>
Förädla Alebyggens bostadsbestånd	Löpande reparation, ombyggnad, tillbyggnad (ROT) enligt ägardirektiv.	AB Alebyggen
Varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer	Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.	AB Alebyggen
Skapa nätverk med fastighetsägare	Skapa samsyn, upprätta samarbete och sprida information om behov och nyttja befintliga fastigheter.	Socialförvaltningen Planering och exploateringsenhet AB Alebyggen

Kartlägga behovet av tillgänglighetsanpassade boende	Ta fram kriterier för tillgänglighetsanpassade bostäder samt inventera beståndet.	Socialförvaltningen AB Alebyggen
--	---	-------------------------------------

Alternativa boendeformer

Indikatorer: Fördelning av alternativa bostadsformer

<i>Planerad insats</i>	<i>Hur</i>	<i>Ansvarig</i>
Markanvisning	Kravställning för alternativa boendeformer.	Planering och exploateringsenhet

8 Uppföljning

Under 2023 har den svenska ekonomin gått in i en lågkonjunktur. Både hushåll och företag pressas av den höga inflationen och det allt högre ränteläget, vilket påverkar hushållsekonomin och bostadsmarknaden. Uppföljning av kommunens utveckling gällande bostadsförsörjning och framtida behov gällande särskilt utsatta grupper i samhället blir därmed extra viktig. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska följas upp årligen i samband med besvarandet av Boverket bostadsmarknadsenkät. Uppföljning ska ske i en grupp med representanter från Samhällsbyggnad, Socialförvaltningen, Kommunledningsförvaltningen och AB Alebyggen.

Upprättad genomförandeplan ska årligen stämmas av och utvärderas enligt ställda indikatorer. Ansvarig enhet, Samhällsbyggnad, har ansvaret att samordna och driva arbetet löpande.

9 Referenser

Regeringen - Mål för boende och samhällsplanering

<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/bostader-och-samhallsplanering/mal-for-boende-och-samhallsplanering/>

Boverket - Hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/att-ta-fram-riktlinjer/riktlinjer-for-bostadsforsorjningen/hansyn-till-relevanta-nationella-och-regionala-mal-planer-och-program/>

Socialt god och tillgänglig livsmiljö

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/allmanna-intressen/livsmiljo/>

Planering för bostadsförsörjningen – en handbok från Boverket

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/>

Vision Västra Götaland – Det goda livet (2005)

<https://mellanarkiv-offentlig.vgregion.se/alfresco/s/archive/stream/public/v1/source/available/sofia/rs10245-56073743-2/surrogate/Vision%20V%c3%a4stra%20G%c3%b6taland%20-%20Det%20goda%20livet.pdf>

Västra Götalandsregionen - Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021 – 2030

<https://mellanarkiv-offentlig.vgregion.se/alfresco/s/archive/stream/public/v1/source/available/sofia/rs10001-385633856-18/native/Regional%20utvecklingsstrategi%20f%c3%b6r%20V%c3%a4stra%20G%c3%b6taland%202021%e2%80%932030.pdf>

Länsstyrelsen Västra Götalands län - Bostadsmarknadsanalys 2023

<https://www.lansstyrelsen.se/vastra-gotaland/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2023/bostadsmarknadsanalys-2023---bostadsforsorjningslaget-i-vastra-gotalands-lan.html?sv.target=12.730f76c418120ef39f927a0f&sv.12.730f76c418120ef39f927a0f.route=%2Fconsent-settings>

Strukturbild för Göteborgsregionen

<https://goteborgsregionen.se/styrande-dokument/2008-01-01-strukturbild-for-goteborgsregionen>

Ale kommun - Mål och budget 2023-2026

<https://ale.se/download/18.12e249cf1859f8d2b9f7920/1675681712590/Antagen%20version%20av%20M%C3%A5l%20och%20budget%202023%20-%20Ale-samverkan.pdf>

Ale kommun översiktsplan 2021

<https://www.ale.se/download/18.76af07017dbaab35e410cc/1639750863822/Ale%20%C3%B6versiktsplan%202021.pdf>

Ägardirektiv för AB Alebyggen

<https://www.alebyggen.se/om-alebyggen/agardirektiv/>

[Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär \(socialstyrelsen.se\)](https://www.socialstyrelsen.se/hemloshet)

[Stöd för att motverka hemlöshet - Socialstyrelsen](https://www.socialstyrelsen.se/stod-for-att-motverka-hemloshet)

[Lag \(2016:38\) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning | Sveriges riksdag \(riksdagen.se\)](https://www.riksdagen.se/sv/Lag-2016-38-om-mottagande-av-vissa-nyanlandade-invandrare-for-bosattning)

Boendesocial riktlinje

[https://ale.se/download/18.3f40370c176683596907a72/1611842929758/Boendesocial%20riktlinje%20\(2020-12-09\).pdf](https://ale.se/download/18.3f40370c176683596907a72/1611842929758/Boendesocial%20riktlinje%20(2020-12-09).pdf)

Lokalförsörjningsplan för Ale kommun 2023-2032

<https://ale.se/download/18.76af07017dbaab35e4a18a/1641808025445/Lokalf%C3%B6rs%C3%B6rjningsplan%202023-2032%20Ale%20kommun.pdf>

Planerat bostadsbyggande Ale kommun 2023-2027. Underlagsmaterial till befolkningsprognos. Upprättat 2023-02-27 av Planering och exploateringsenheten i Ale kommun.

[Planerat bostadsbyggande Ale kommun 2023-2027.pdf](#)

Lokalbehovsanalys för Socialförvaltningen 2025-2034

Bilaga 1 - Underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning

Följande bilaga innehåller det underlag som legat till grund för framtagandet av Bostadsförsörjningsprogrammet, med avseende på kommunens demografiska utveckling och kommunens generella marknadsförutsättningar.

Befolkning

Befolkningen i Ale kommun uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till 32 394 invånare, en ökning med cirka 0,8 % jämfört med föregående år. Sett till den senaste 10-årspeioden uppgår befolkningsökningen till cirka 15% att jämföra med riket i stort vars ökning uppgår knappt 10%.

Utvecklingen har senaste åren varit starkast i de orter som ligger längst med E 45 och järnvägen (E45 och pendeln färdigställdes 2012). Ale är en pendlingskommun nära storstad, där omkring 70% av den arbetsföra befolkningen pendlar över kommungräns. Av dessa arbetar nästan 80% i Göteborg och Kungälv.

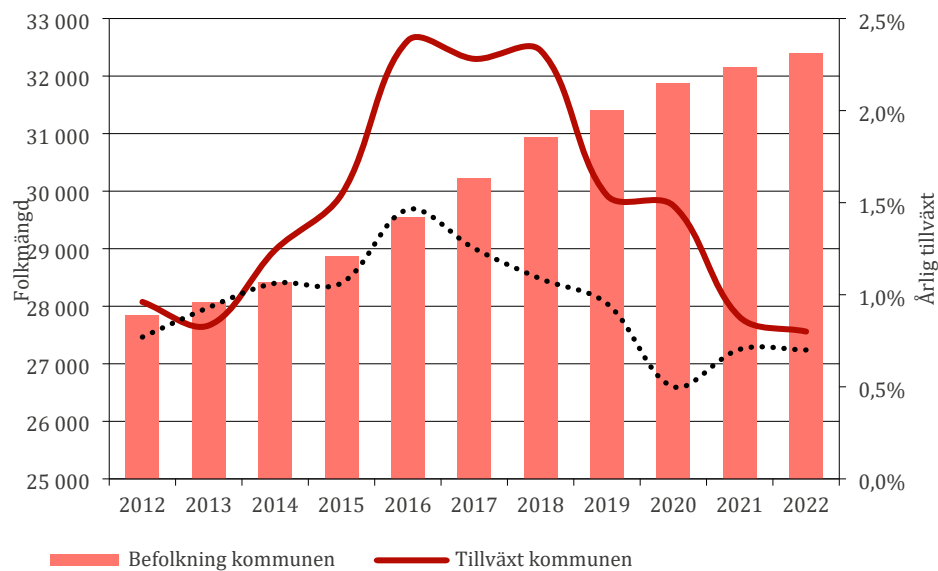
Fram till 2034 väntas befolkningen öka till cirka 40 000 invånare. Befolkningsutvecklingen väntas, till följd av rådande marknadsläge och en förmodad lågkonjunktur, vara modest under de närmsta 3–4 åren, för att därefter öka till nivåer över 2% per år.

Störsts ökning väntas inom tätorterna Nödinge och Älvängen, där planerat bostadsbyggande väntas vara störst. Befolkningen väntas öka som mest i åldersgrupperna 30–45 år.

Ser man till SCB:s befolkningsprognos (Folkmängd efter region, inrikes/ utrikes född och år) förväntas befolkningen öka i klart högre takt än vad kommunen själva räknar med under programperioden (2023–2027). SBC:s prognos tas primärt fram med hjälp av historisk statistik/ data över antalet födda, döda, in- och utflyttade. Aktuell- och planerat bostadsbyggande beaktas överhuvudtaget inte i prognosen. I en pendlingskommun nära storstad, liksom Ale kommun, bedöms bostadsbyggandet vara en av de viktigaste parametrarna för att prognostisera befolkningsutvecklingen, och då primärt prognostiserad in- och utflyttning. Det råder en generell brist på bostäder i hela Storgöteborg vilket i princip innebär en ökad inflyttning och en högre befolkningsutveckling i kommuner där nyproduktion sker (individerna flyttar dit man kan få tag på en bostad), och vice versa.

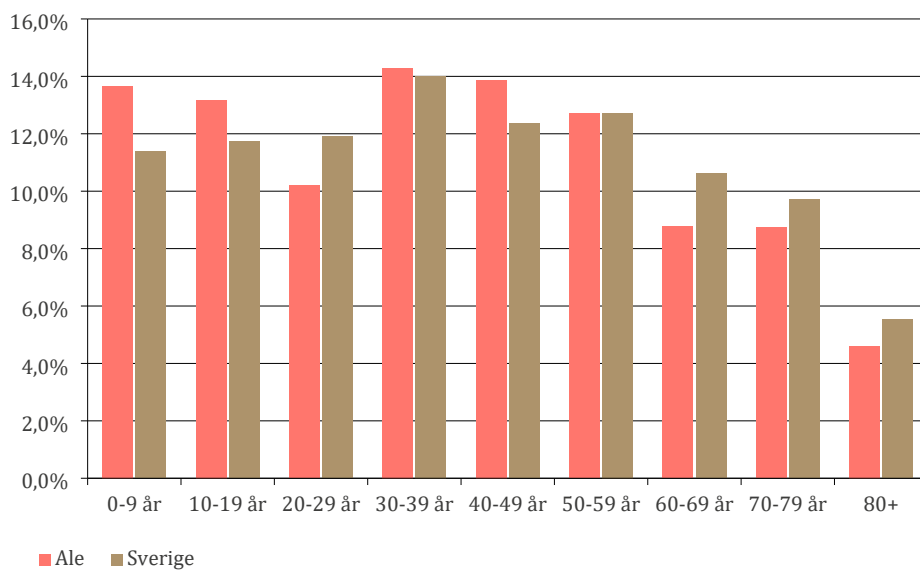
Det kan även konstateras att SCB:s befolkningsprognos inte tar höjd för ett minskat barnafödande de närmsta åren, till följd av det försämrade ekonomiska läget. Ale kommun har å andra sidan tagit höjd för detta i befolkningsprognosen, vilket dessutom blir extra påtagligt i kommuner liksom Ale, där invånare i barnafödande åldrar är överrepresenterade jämfört med riket i stort.

Befolkningsutveckling



Källa: SCB

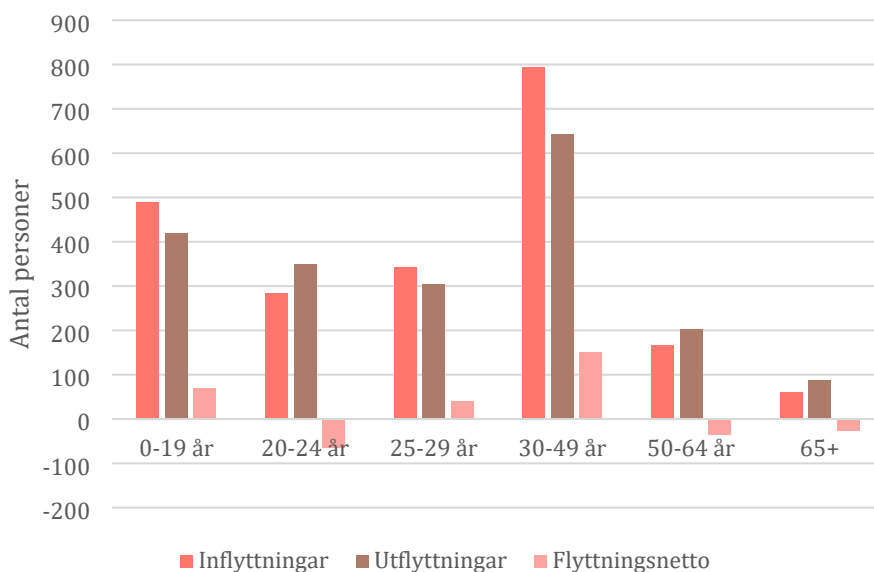
Åldersfördelning



Källa: SCB

Nedan tabell visar antal in- och utflyttningar till- och från Ale år 2022. Det totala flyttnettot är positivt, men inom vissa ålderskategorier är nettot negativt vilket skulle kunna indikera att det inom vissa ålderskategorier saknas attraktiva boendemiljöer inom kommunen (bostadsbehovet kan ej tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden). Detta gäller främst ålderskategorierna 20–24 samt 50–64 år. Kommuner som är särskilt populära att flytta till är Kungälv och Stenungssund.

Flyttningar till och från Ale år 2022



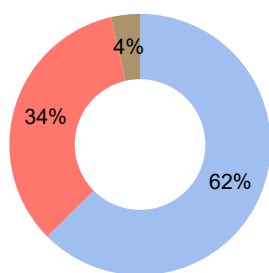
Källa: SCB

Bostadsbestånd

Ale kommun kännetecknas av en stor andel småhus (cirka 55% på kommunnivå). Ser man till flerbostadshusen som utgör omkring en tredjedel av det totala bostadsbeståndet utgörs 56% av hyresrätter och 44% av bostadsrätter.

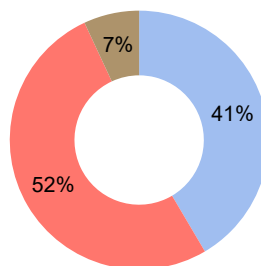
Fördelningen av bostadsbeståndet skiljer sig dock stort mellan olika områden i kommunen (vilket illustreras i stapeldiagram nedan). Skillnaderna förklaras till viss del av karaktären på de olika områdena, t.ex. om området är mer landsbygdspräglat eller utgörs av tätortsbebyggelse. Även inom tätorterna finns dock påtagliga skillnader, där vissa boendetyper inte finns representerade alls i delar av kommunen.

Fördelning bostadsbestånd, Ale kommun



■ Småhus
■ Flerbostadshus
■ Övriga hus & Specialbostäder

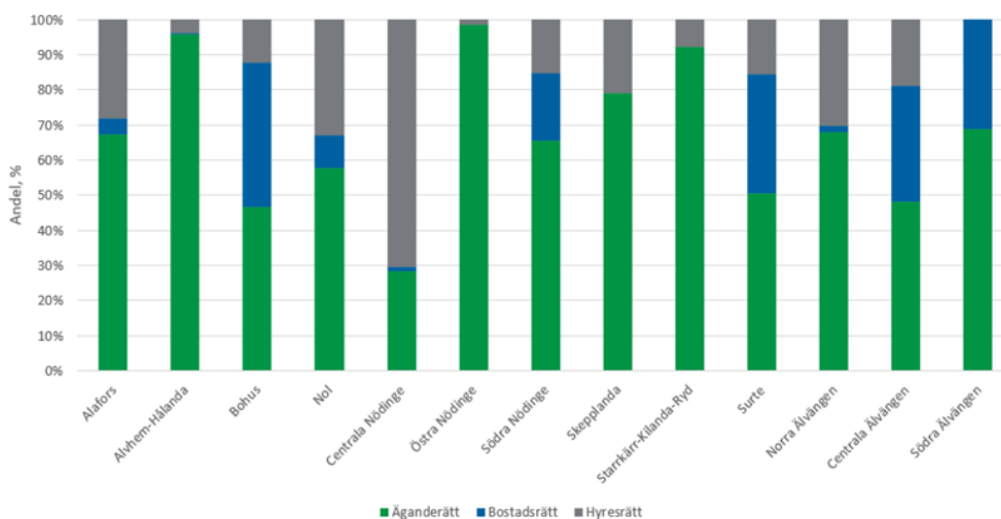
Fördelning bostadsestånd i Sverige



■ Småhus
■ Flerbostadshus
■ Övriga hus & Specialbostäder

Källa: SCB

Diagram 8. Fördelningen av upplåtelseformer per RegSO.



Källa: SCB, omarbetad av Ale kommun.

Bostadsbyggande och bostadsbehov

Nedan tabell och diagram visar historiskt bostadsbyggande och kalkylerat bostadsbehov i kommunen (såväl årlig nyproduktion i förhållande kalkylerat bostadsbehov som aggregerad nyproduktion i förhållande till kalkylerat bostadsbehov).

Vid estimerande av såväl framtida bostadsbehov som ett eventuellt uppdämt behov har genomsnittlig hushållsstorlek i kommunen under 2022 använts som nyckeltal. Kalkylerat bostadsbehov under den senaste tioårsperioden beräknas således genom att dividera den faktiska befolkningsökningen i kommunen med nu nämnda nyckeltal. Motsvarande har sedan gjorts för perioden 2023–2034 med Ale kommuns befolkningsprognos som underlag. Planerat bostadsbyggande har inhämtats från rapporten *Planerat bostadsbyggande Ale kommun 2023–2027*.

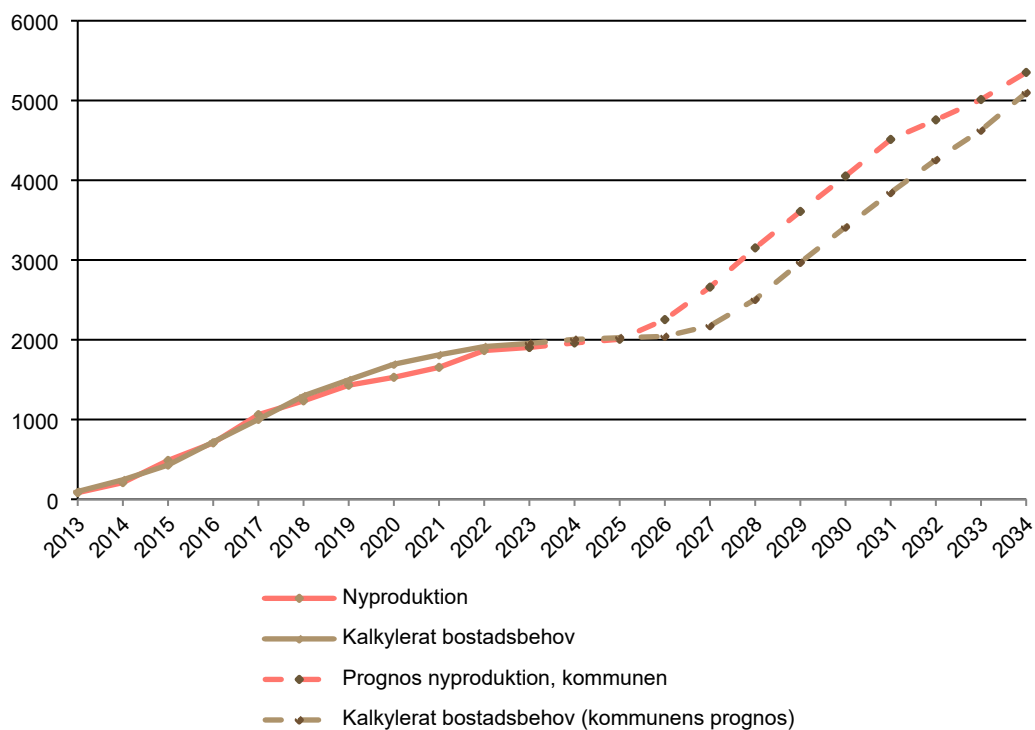
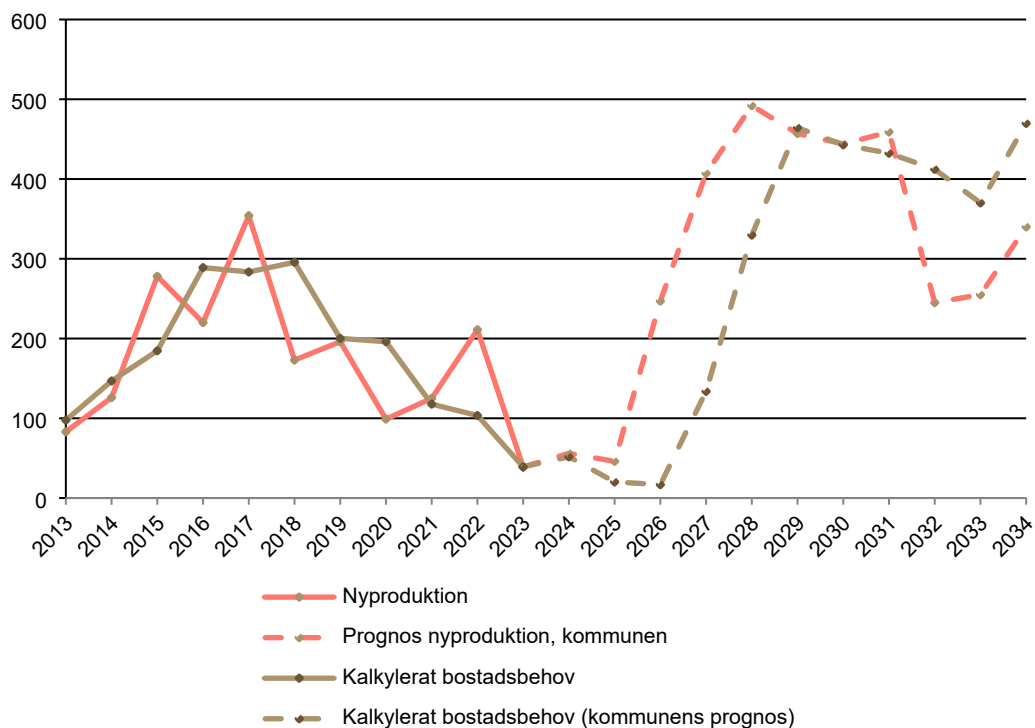
Planerat bostadsbyggande i kommunen under kommande 5-årsperiod uppgår till cirka 800 bostäder, varav merparten i Nödinge och Älvängen. Fram till 2034 (2023–2034) planeras för totalt cirka 3 500 bostäder.

Det ska kommenteras att rapporten *Planerat bostadsbyggande Ale kommun 2023–2027* utgör underlagsmaterial till kommunens befolkningsprognos, varför korrelationen mellan kalkylerat bostadsbehov och planerat bostadsbyggande är hög. Underlag/ förväntningar kring bostadsbyggande inhämtas i sin tur från exploitörers förväntningar kring när bostadsprojekt förväntas färdigställas.

I den senast framtagna befolkningsprognosen har man tagit höjd för rådande marknadsläge och en förmodad lågkonjunktur och gjort ytterligare nedjusteringar i förväntat bostadsbyggande under de närmsta åren jämfört med vad som anges i bostadsbyggnadsprognosen (kommunen har gjort bedömningen att planerade bostadsprojekt senareläggs och att bostadsbyggande åter kommer igång först kring 2027/2028), vilket resulterar i att nedan diagram visat på att prognostiserad nyproduktion överstiger kalkylerat bostadsbehov de närmsta åren. Det bedöms dock inte som troligt att man väljer att starta byggprojekt om det inte finns förutsättningar att få bostäderna sålda/ uthyrda, varför siffrorna bör tolkas med stor försiktighet.

Bostadsbehov	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summa
Nyproduktion bostäder	83	126	278	220	354	173	196	99	125	211	1 865
varav flerbostadshus	34	84	150	60	132	86	76	22	99	136	879
varav småhus	49	42	128	160	222	87	120	77	26	75	986
Befolkningsnetto	232	349	439	687	674	703	476	466	280	246	4 552
Bostadsbehov	98	147	185	289	283	296	200	196	118	103	1 914

Antar att ca 2,4 är antal individer per hushåll



Boverkets mått för bedömning av bostadsbrist

Nedan redogörs för Boverkets data över mått för bedömning av bostadsbrist. Därefter redogörs för rådande situation i Ale kommun (övre stapeldiagrammet) följt av Storgöteborg aggregerat (nedre stapeldiagrammet). Diagrammen utläses som andelen hushåll i kommunen/ urvalsområdet som uppfyller respektive kriterium för bedömning av bostadsbrist, t.ex.: Andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi i Ale kommun uppgår till 2,7%.

1. Ansträngd boendeekonomi

Hushållen har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen.

2. Ansträngd boendeekonomi baserat på KALP

Hushållen har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och kvar att leva på (KALP) baserat på ett genomsnitt av bankernas kalkyler.

3. Trångboddhet

Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela på sovrum, men vuxna beaktande 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 räknas hushållet som trångbott.

4. Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi

Hushållet har en inkomst som räcker för en baskonsumtion enligt mått 1. Ansträngd boendeekonomi och dessutom är trångbodd enligt mått 3. Trångboddhet.

5. Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi (KALP)

Hushållet har en inkomst som räcker för en baskonsumtion enligt mått 2. Ansträngd boendeekonomi och dessutom är trångbodd enligt mått 3. Trångboddhet.

6. Flyttar ofta

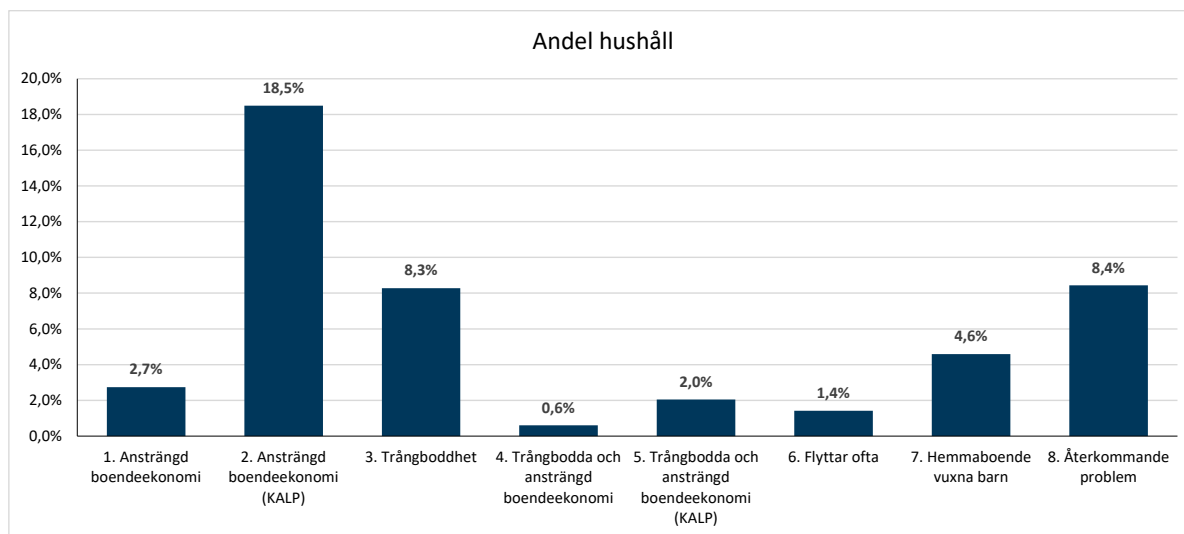
Hushåll där någon av individerna flyttar minst en gång årligen de senaste tre åren.

7. Hemmaboende vuxna barn

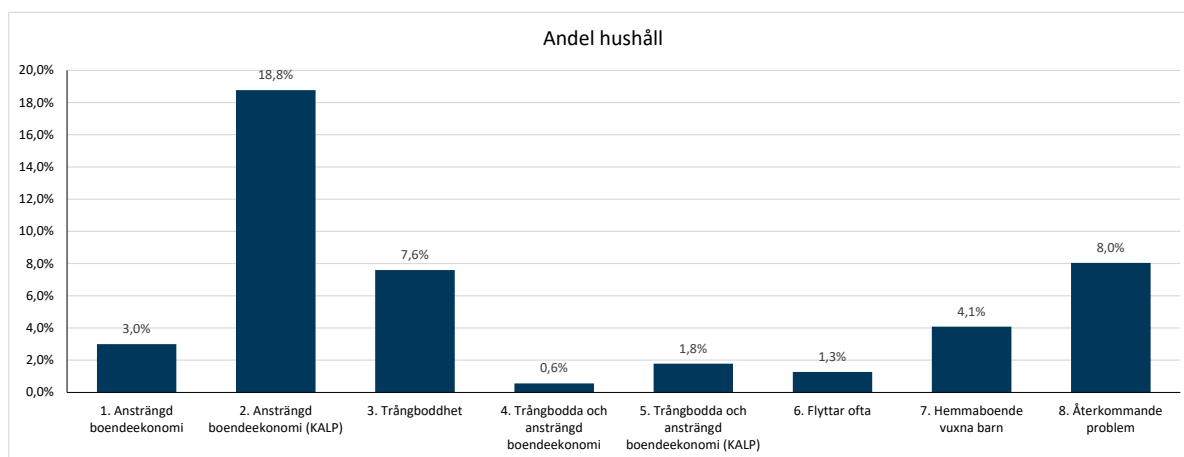
Hushållet har hemmaboende barn som är äldre än 24 år.

8. Återkommande problem

Hushållet uppfyller minst ett av måtten 1, 3, 6 och 7 två år i rad.



Källa: Underlag för bedömning av bostadsbrist 2023, Ale kommun (avser data från 2021), Boverket



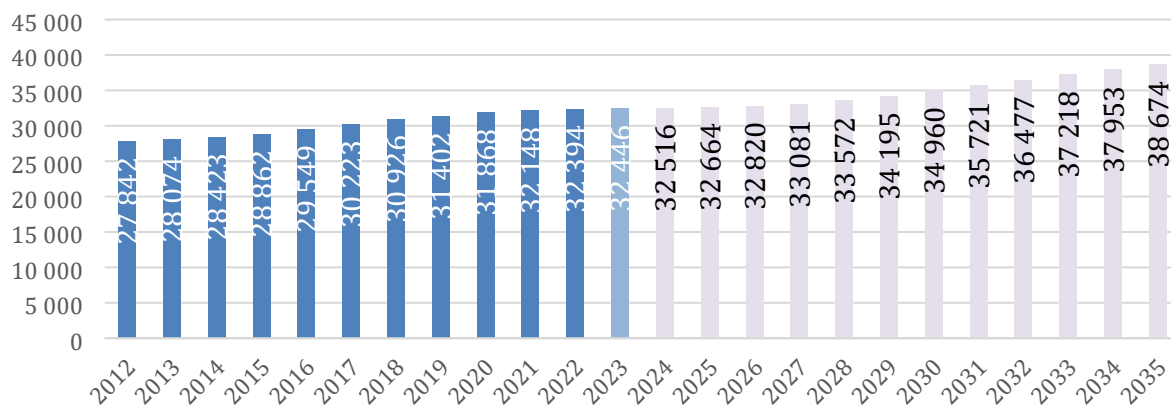
Källa: Underlag för bedömning av bostadsbrist 2023, Storgöteborg (avser data från 2021), Boverket

Bilaga 2 – Befolkningsprognos och bostadsantagande

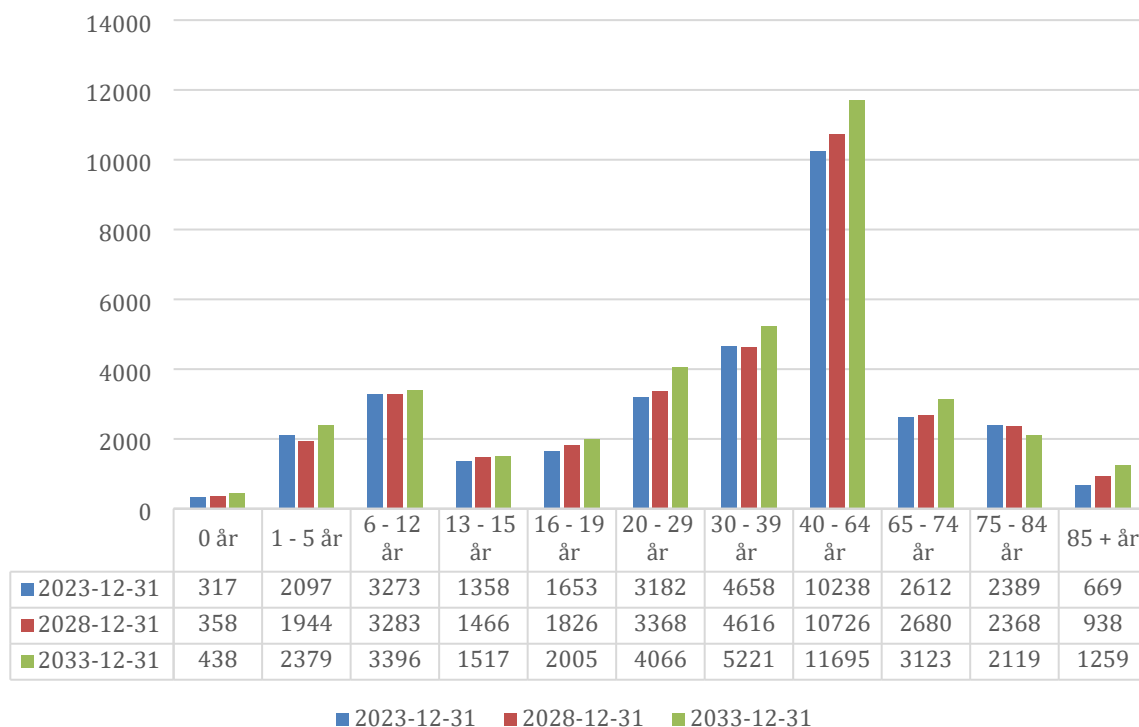
Befolkning och befolkningsprognos

Befolkningen i Ale kommun uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till 32 446 invånare, en ökning med 0,16 % jämfört med föregående år. Fram till 2035 väntas befolkningen öka till cirka 38 600 invånare. Befolkningsutvecklingen väntas, till följd av rådande marknadsläge och lågkonjunktur, vara modest under de närmsta 3–4 åren, för att därefter öka till nivåer runt 2 % per år. Störst ökning förväntas ske inom tätorterna Nödinge och Älvängen.

Befolkningsutveckling och befolkningsprognos



Antal invånare och prognosticerat antal invånare i befolkningsgrupper



Antalet invånare i åldersgruppen 40–64 år beräknas öka under prognosperioden. I förhållande till dagens antal är det dock gruppen 85+ som väntas öka mest fram till 2035. Under prognosperioden minskar antalet invånare i åldersgruppen 75–84 år. Det innebär att under åren efter 2035 kan antalet invånare i den äldsta åldersgruppen, 85+, återigen väntas minska igen till följd av att de efterföljande årskullarna är mindre.

Under prognosperioden väntas antalet nyfödda öka, då det finns stora årskullar i familjebildande ålder.

Under kommande år kommer kommunen ha större behov av vård och omsorg. Det ställer i sin tur särskilda krav på bostadsbeståndet och efterfrågan på nya bostäder med särskild inriktning för både barn och äldre. Ale kommun behöver ha beredskap för fler äldre och större andel barnfamiljer och dess bostadsbehov.

Planerat bostadsbyggande

Nyproduktion är en viktig insats för att nå uppsatta mål i riktlinjer för bostadsförsörjningen. Ale kommun planerar för nyproduktion främst i Nödinge (Ale torg och Backa) och i Älvängen (centrum). Det aktuella tillskottet av bostäder avser primärt att tillskapa fler bostäder i centrala lägen där efterfrågan är stor.

Tabellen nedan pekar på en möjlig utbyggnadsvolym (positiva planbesked) om cirka 550 bostäder (småhus/flerbostadshus) under programperioden (2024–2028), där merparten förväntas tillkomma i flerbostadshus. Till småhus räknas både friliggande villor, parhus och radhus. Siffrorna inkluderar styckebyggnation för respektive delområde. Mellan åren 2024–2033 beräknas knappt 2 900 bostäder nya bostäder att byggas. Planerat bostadsbyggande tar inte hänsyn till eventuella överklagandetider eller andra tidsförsenande faktorer såsom exempelvis konjunkturnedgångar.

Delområde	2024		2025		2026		2027		2028		Per delområde
	s	f	s	f	s	f	s	f	s	f	
Surte		14									14
Bohus											0
Nödinge	2		2		2		2	45	2	170	225
Nol		10									10
Alafors						6		6		20	32
Älvängen	2		2		2		2	129	2	88	227
Skepplanda	2		2		2		2		2		10
Alvhem	1		3		1		1		16		22
Starrkärr Kilanda Ryd	2		2		2		2		2		10
Hålanda	1		1		1		1		1		5
Småhus/flerbostadshus	10	24	12	0	10	6	10	180	25	278	555
Totalt beräknat byggande	34		12		16		190		303		

Tabell 1. Planerat bostadsbyggande Ale kommun 2024–2028, underlag till befolkningsprognos. Sammanställning av beräknat byggande i antal bostäder för respektive delområde och år.