



**LYSEKILS
KOMMUN**

Strategi

Plan

Policy

Riktlinjer

Regler

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Datum:	2025-06-18, § 62
Fastställt av:	Kommunfullmäktige
Diarienummer:	LKS 2024-000483
Gäller för:	Alla nämnder och förvaltningar
Dokumentansvarig:	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Gäller till och med:	2030-08-31
Ansvarig för revidering:	Samhällsbyggnadsnämnden

Innehållsförteckning

Sammanfattning och syfte.....	2
Mål för bostadsförsörjning med planerade insatser	3
Bostäder för ökat helårsboende	4
Rörlighet för unga och äldre på bostadsmarknaden	5
Boende i hela kommunen	6
Boendekvalitet = livskvalitet	7
Avstämning mot globala, nationella och regionala mål och strategier	8
Förutsättningar och analys	9
Omvärldsanalys	9
Invånare i Lysekils kommun	11
Bostäder i Lysekils kommun	13
Bostadsbrist som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.....	19
Behövs det fler bostäder?	21
Kommunala verktyg	21
Källförteckning.....	25
Bilaga 1. Uppföljning av tidigare riktlinjer.....	26
Bilaga 2. Globala, nationella och regionala mål, strategier och analyser	29
Bilaga 3. Lagstiftning	31
Bilaga 4. Befolkningsutveckling och demografi i kommunens distrikt	33
Bilaga 5. Framtida bebyggelseutveckling - Fördjupning i delområden.....	50
Bilaga 6. Boendestrategi.....	62

Sammanfattning och syfte

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har kommunen ansvar för att anta riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen och genom dessa riktlinjer planera för bostadsförsörjningen.

Det huvudsakliga syftet med riktlinjerna för bostadsförsörjning är att skapa ett måldokument med riktlinjer som formulerar kommunens bostadspolitiska ambitioner och samordnar kommunens verksamheter och insatser inom bostadssektorn för att alla i kommunen ska leva i goda bostäder. I tillägg utgör riktlinjerna även ett underlagsdokument i planeringsfrågor med koppling till bostadsförsörjning och ska ge stöd i beslut för en rad olika samhällsbyggnadsfrågor, som exempelvis i prioritering av detaljplaner samt i genomförandet av översiktsplanen och tillhörande utbyggnadsplan.

Kommunens mål för bostadsförsörjning utgår ifrån kommunens Vision 2030 och ställningstagande i ÖP 2023 om att Lysekils kommun ska vara en kommun för alla - under hela året. Det innebär ett samhällsbyggande där alla kan känna tillhörighet och delaktighet, samt en utveckling där kommunens olika delar är åtkomliga och tillgängliga för alla. Målen ska nås genom ett antal planerade insatser, som i de flesta fall kräver ett samarbete mellan förvaltningar och nämnder.

Lysekils kommun har under lång tid haft en svagt minskande befolkning och över en 10-årsperiod har kommunen tappat cirka 560 invånare. Trots att nya bostadsprojekt har genomförts så minskar antalet helårsboende, medan antalet delårsboende ökar. Kommunen har också en stor andel äldre och det är den demografiska situationen som i stor omfattning påverkar och formar insatserna i riktlinjerna.

Kommunens ambition är att långsamt öka invånarantalet och tar sikte på att vara cirka 14 000 invånare år 2035. Det framtida samhället i Lysekils kommun ska bland annat bygga på en god tillgång till attraktiva boenden för livets alla skeden.

Det råder inte någon generell bostadsbrist i kommunen men det finns en efterfrågan på andra typer av boenden än vad som finns idag, främst kopplat till behovet hos den stora gruppen äldre. I undersökning av bostadsmarknaden framgår det att utbudet av mindre hyreslägenheter i attraktiva lägen upplevs begränsat. Dessa efterfrågas av både den yngre och äldre målgruppen. Ekonomiskt rimliga och friliggande småhus är eftertraktat i alla kommunens delar. Läget har stor betydelse vid val av boplats och för att förbättra förutsättningarna för unga vuxna och andra som efterfrågar småhus skulle en ökning av mindre och attraktiva hyresrätter kunna leda till att kommunen fick i gång fungerande flyttkedjor.

För att locka folk till att flytta behöver boendeattraktiviteten vara en av grundprinciperna i bostadsplaneringen, och för att möta behovet av bostäder i en hållbar tillväxttakt är nyttjandet och utvecklingen av det befintliga beståndet en central fråga.

Mål för bostadsförsörjning med planerade insatser

Kommunens mål för bostadsförsörjning utgår från utvecklingsstrategin i ÖP2023. Lysekils kommun ska vara en kommun för alla – under hela året. En kommun för alla innebär en strävan efter ett samhällsbyggande där alla kan känna tillhörighet och delaktighet samt en utveckling där kommunens olika delar är åtkomliga och tillgängliga för alla.

Bostäder för ökat helårsboende

Rörlighet för unga och äldre på bostadsmarknaden

Boende i hela kommunen

Boendekvalitet = livskvalitet

De fyra målen utgår ifrån riktlinjernas analys av demografi, bostadsmarknad med tillhörande målgrupper, helår- och delårsboende, bostadsbrist samt boendestrategi. Målen redovisas på nästkommande sidor med tillhörande motivering, insatser, ansvarsfördelning och tidsättning. Insatserna kräver i de flesta fall ett samarbete, vilket redovisas som tillägg till huvudansvaret.



Bostäder för ökat helårsboende

Vad? För att klara bostadsförsörjningen vid en hållbart ökande befolkningsutveckling måste kommunen verka för att bostadsbeståndet avpassas efter helårsboende. God tillgång till kommersiell och offentlig service, kommunikationer, natur- och rekreationsområden samt en rimlig boendekostnad är faktorer som har betydelse för att fler ska välja att bosätta sig i kommunen året runt.

INSATSER	MOTIVERING	ANSVARIG	NÄR
Prioritera och samplanera bostadsområden och service i utbyggnadsplanen för översiktsplanens genomförande.	För att förankra satsningen på ett ökat helårsboende politiskt samt skapa ekonomiska förutsättningar och underlag för samplanering av bostäder, skola, äldreboende, kollektivtrafik samt gång- och cykelvägnet.	SBN i samarbetet med SON, UBN, LEVA	Följer arbetet med utbyggnadsplanen
Utföra aktualiseringsprövningar av befintliga detaljplaner.	För att identifiera behov av ändringar, som möjliggör utveckling mot fler helårsbostäder, i befintliga detaljplaner där det finns ett stort antal outnyttjade byggrätter och/eller avvikelser har uppmärksammats under bygglovsprövningar.	SBN	Kontinuerligt arbete
Marknadsföra kommunen som en åretrunkommun.	För att belysa fördelarna med att vara boende i kommunen hela året och locka nya invånare att bosätta sig permanent i kommunen.	KS i samarbete med samtliga nämnder	Kontinuerligt arbete
Aktivt bevaka och analysera bostadsmarknaden.	För att få ett helhetsperspektiv över möjliga strategiska fastighetsförvärv för en robust utveckling av framtida bostadsområden.	SBN och LBAB	Kontinuerligt arbete

Rörlighet för unga och äldre på bostadsmarknaden

Vem? Kommunen har en ökande andel äldre. För att kunna växa hållbart behöver andelen unga öka. Både äldre och yngre ingår i de åldersgrupper som ofta är ekonomiskt begränsade och därmed har svårigheter att komma in på bostadsmarknaden eller byta boende. Kommunen ska verka för att bostadsmarknaden innehåller en variation av bostäder för olika hushållssammansättningar och plånböcker.

INSATSER	MOTIVERING	ANSVARIG	NÄR
Engagera unga och äldre i dialoger om bostadsutveckling.	För att de som är yngre än 25 år respektive äldre än 75 år har ett lågt deltagande vid arrangerade dialogträffar om bostadsutveckling i allmänhet.	SBN i samarbete med KS, UBN och SON	Kontinuerligt arbete
Se över möjliga justeringar i kommunens och det kommunala bostadsbolagets befintliga lokal- och bostadsbestånd, som exempelvis förändring av lägenhetsstorlekar eller ombyggnation av lokaler till bostäder, med utgångspunkt i unga och äldres behov.	För att om- och tillbyggnad av befintliga byggnader ger en effektiv och ekonomisk bostadsutveckling.	SBN i samarbete med LBAB, SON och UBN	Kontinuerligt arbete
Genomföra en tillgänglighetsinventering av det befintliga bostadsbeståndet med efterföljande dialog med ägare till hyresbostäder där anpassning är lämplig.	För att skapa fler bostäder, ur ekonomiskt perspektiv och tillgänglighetsperspektiv, och därmed en rörlighet på bostadsmarknaden som gynnar unga och äldre kommuninvånare.	SBN i samarbete med LBAB och privata fastighetsägare	Uppstart senast 2027
Arrangera markanvisningstävlingar riktade mot ett varierat och flexibelt utbud av upplåtelseformer, boendeformer och hustyper.		SBN i samarbete UBN och SON	Följer arbetet med exploateringsplanen

Boende i hela kommunen

Var? Olika förutsättningar spelar in vid val av boendeplats, som exempelvis arbete och livsstil. I vissa fall är arbetet avgörande för val av boplats, i andra fall innebär nya arbetsmöjligheter att arbetsplats och boplats inte behöver sammanfalla eller att livsstil och intressen är helt avgörande för valet av boplats. Det ska vara möjligt för alla, oavsett förutsättningar, att bo i hela kommunen. Kommunen ska förstärka en hållbar stads- och landsbygdsutveckling med möjligheter att hitta en bostad i samtliga kommundelar anpassad efter livets alla skeden.

INSATSER	MOTIVERING	ANSVARIG	NÄR
Skapa struktur för forum som ger underlag till planering av bostadsbyggandet.	För att stötta samhällena i kommunen, som saknar samhällsförening eller liknande, samt förenkla dialogen mellan kommunen och invånarna.	SBN	Kontinuerligt arbete
Marknadsföra kommunala bostadstomter och olika typer av utvecklingsprojekt i hela kommunen.	För att attrahera intressenter och öka attraktiviteten i kommunens inland.	SBN i samarbete med KS	Följer arbetet med exploateringsplanen
Planera för bostäder där det finns befintlig infrastruktur.	För att förstärka reseunderlaget för befintliga vägar, noder och stråk och därmed möjliggöra för bättre kommunikation inom kommunen och till andra kommuner.	SBN	Kontinuerligt arbete
Göra regelbundna uppföljningar av kommunens tomtkö samt det kommunala bostadsbolagets sökandekvot.	För att öka förståelsen för var efterfrågan på bostäder finns samt vad som efterfrågas i relation till lediga tomter och bostäder på bostadsmarknaden.	SBN i samarbete med LBAB	Start under 2025, kontinuerligt arbete
Göra regelbundna uppföljningar av beslutade förhandsbesked samt slutbesked för bostäder.			
Ta fram en särskild beredskapsplan med tillhörande plan för bostadshänvisning.	För att förtydliga hur kommunen ska agera när nästa stora grupp asylsökande kommer samt motverka bostadssegregation.	KS i samarbete med UBN, SBN och LBAB	Uppstart senast 2026

Boendekvalitet = livskvalitet

Hur? Tillgång till goda och attraktiva bostäder utgör en del av grunden för det framtida samhället i Lysekils kommun. För att nå dit utmärker sig boendemiljö och livsmiljö som två viktiga frågor att arbeta vidare med. Boendekvaliteter, som bebyggelsestruktur och utformning, samt mjuka värden, som trygghet och tillgång till kultur och fritidsaktiviteter, ger en god livsmiljö som ger livskvalitet.

INSATSER	MOTIVERING	ANSVARIG	NÄR
Samverka med det kommunala bostadsbolaget i arbetet med bostadskontrakt för enskilda.	För att möjliggöra för så många invånare som möjligt i kommunen att ha en egen permanent och trygg boendelösning och -miljö.	SON i samarbete med LBAB	Kontinuerligt arbete
Bygga upp en organisation kring gestaltad livsmiljö och systematisera arbetet med platsutveckling.	För att skapa tydligare ramar och verktyg i arbetet med värden i den byggda miljön och därmed även boendemiljön.	SBN i samarbete med UBN	Pågående arbete sedan 2024
Lyfta in mjuka värden, som exempelvis närhet till kultur och rekreation, i dialoger om bostadsutveckling och vid marknadsföring av kommunen.	För att öka förståelsen för boendeattraktionen i kommunen samt nå både självklara som ej självklara aktörer i bostadsbyggnadsprocessen, som exempelvis föreningar.	SBN i samarbete med KS och UBN	Kontinuerligt arbete
Ta med kultur- och fritidsperspektiv vid framtagande av utbyggnadsplan.	För att säkerställa att det finns erbjudanden om liknande möjligheter till aktivitet och sociala sammanhang oavsett var i kommunen man är bosatt.	SBN i samarbete med UBN	Följer arbetet med utbyggnadsplanen
Ta utgångspunkt i ekosystemtjänster vid planering, projektering och exploatering av bostadsområden.	För att skapa trygga och hälsofrämjande boendemiljöer med tillgång till natur och grönområden som förbättrar mental hälsa och livskvalitet, särskilt bland barn och ungdomar.	SBN och LBAB	Kontinuerligt arbete
Bygga upp ett arbetssätt kring sociala konsekvensanalyser (SKA) och barnkonsekvensanalyser (BKA) vid planering av bostäder.	För att främja ett jämlikt samhälle, motverka boendesegregation samt säkerställa att barnets behov och rättigheter prioriteras i bostadsutvecklingen.	SBN i samarbete med UBN, SON och LBAB	Start under 2025, kontinuerligt arbete

Avstämning mot globala, nationella och regionala mål och strategier

Nedan följer en avstämning med de globala, nationella och regionala mål och strategier som är beskrivna i Bilaga 2.

Riktlinjernas fyra mål med tillhörande insatser är i linje med följande globala, nationella och regionala mål och strategier: Agenda 2030 Mål 11 - Hållbara städer och samhällen, Sveriges miljö kvalitetsmål God bebyggd miljö, det nationella målet för boende och samhällsplanering samt det regionala styrdokumentet Vision Västra Götaland, i vilka vikten av bostäder i trygga miljöer och till rimliga kostnader framgår. Riktlinjernas mål om rörlighet på bostadsmarknaden samt boende i hela kommunen stöds även av de ovan nämnda globala och nationella målen i slutsatser om att den bebyggda miljön ska fylla människors och samhällets behov och därmed erbjuda ett utbud av bostäder efter olika målgruppers behov. För att tillfredsställa olika målgruppers behov behövs en mångfald av bostäder på en väl fungerande bostadsmarknad. För att tillfredsställa människors och samhällets behov behövs även en satsning på ett jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade och trygghetsskapande livsmiljöer, något som lyfts i riktlinjernas mål om boende- och livskvalitet.

I målet om boendekvalitet och livskvalitet med tillhörande insatser finns ett tydligt fokus på jämlik hälsa, vilket är i linje med det övergripande nationella folkhälsopolitiska målet om att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen. Riktlinjerna kopplar även till det övergripande nationella jämställdhetsmålet genom att sträva efter att ge både män och kvinnor möjligheter till ett boende som är anpassat efter deras individuella behov och som främjar hälsa, välbefinnande och självständighet.

Riktlinjerna ska beakta olika grupperns behov i skapandet av bostäder och samhällsservice. I enighet med funktionshinderspolitiken strävar riktlinjerna efter att bostäder och boendemiljöer ska vara tillgängliga för alla invånare, oavsett funktionsnedsättning, och ska främja en inkluderande samhällsstruktur där alla invånare har möjlighet att leva självständigt och delta i samhällslivet.

Riktlinjerna följer det nationella målet för integration genom att främja byggandet av bostäder som förenar olika samhällsgrupper och skapar förutsättningar för möten och samspel mellan individer från olika bakgrunder. Detta kräver en planering av goda boendemiljöer med fokus på både hårda och mjuka värden, vilket lyfts i riktlinjernas mål om boende- och livskvalitet.

En långsiktig prioritering i den regionala utvecklingsstrategin är att knyta samman Västra Götaland genom att öka närheten mellan olika delar av länet, grannregioner, övriga Sverige och andra länder och därmed göra det möjligt för människor och företag att nå varandra och ha ett utbyte med omvärlden. Exempel för att uppnå detta är att förbättra förutsättningarna för platsutveckling samt utveckla hållbart resande och transport, vilket är i linje med riktlinjernas mål om att öka helårsboendet samt möjligheten för boende i hela kommunen.

Utöver att vara i linje med ovan beskrivna mål och strategier följer riktlinjerna de i Bilaga 3. angivna lagarna.

Förutsättningar och analys

” *Lysekil är en hållbar och attraktiv kommun året runt som kännetecknas av kreativitet och framtidstro. Lysekil är en självklar mötesplats och ledande inom maritima näringar.*

-Lysekils kommuns vision

Lysekils kommuns översiktsplan, ÖP2023 bygger på en utvecklingsstrategi som tar utgångspunkt i kommunens vision. Strategin är uppdelad i fyra delar, varav ett är inriktat på att kommunen ska vara *en kommun för alla – under hela året*. Alla invånare ska känna tillhörighet och delaktighet samt att kommunens olika delar är åtkomliga och tillgängliga för alla.



Förkortningar och begrepp

Följande definitioner används i riktlinjerna för bostadsförsörjning:

- PBL = Plan- och bygglagen
- SCB = Statistiska centralbyrån
- ÖP2023 = Lysekils kommuns översiktsplan
- En bostad är en lägenhet i Lantmäteriets lägenhetsregister, antingen i småhus eller i flerbostadshus.
- Småhus är friliggande en- och tvåbostadshus samt parhus, radhus och kedjehus.
- Flerbostadshus är bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.
- Ett hushåll består av personer som är folkbokförda i samma bostad.
- En helårsbostad är en bostad med minst en folkbokförd person.
- En delårsbostad är en bostad utan folkbokförda personer.
- Ett fritidshus är ett småhus utan folkbokförda personer.

Omvärldsanalys

Enligt SCBs konjunkturklocka är Sveriges samlade konjunkturbild svag. Detta är till stor del beroende av ett osäkert omvärldsläge. Det finns en viss optimism framåt, men höjda räntor och stora hyreshöjningar medför högre boendekostnader för många hushåll.

Arbetsmarknaden, och då särskilt byggbranschen, har också påverkats av lågkonjunkturen med många varsel och konkurser. Det innebär ett minskat bostadsbyggande som förväntas pågå under flera år framåt.

Nationell och regional befolkningsförändring

I en demografisk rapport från Statisticon beskrivs att det främst är två demografiska omständigheter som påverkar befolkningsutvecklingen på både nationell och regional nivå just nu. Allt fler i den stora 40-talistgenerationen är nu i en ålder över 80 år. Detta innebär att en stor grupp kommer upp i de åldrar där behovet av stöd och service ökar. Sedan befinner sig den stora barnkullen som föddes kring 1990 i förvärvsaktiv och barnafödande ålder. För bland annat arbets- och bostadsmarknaden, utbildningssystemet och omflyttningarna har detta stora konsekvenser vilket i sin tur ger effekter för den kommunala verksamheten.

Sveriges folkmängd 2024 ökade med cirka 36 000 personer från föregående år. På nationell nivå bestod befolkningsökningen till 80 % av ett utrikes flyttnetto. Återstående 20% bestod av ett födelseöverskott. Inflyttningen från utlandet har ökat jämfört med föregående år och det förklaras till stor del av att personer från Ukraina som haft ett uppehållstillstånd med tillfälligt skydd enligt massflyktdirektivet i juni 2024 fick möjlighet att ansöka om att bli folkbokförda i Sverige. Detta har också påverkat flyttnettot på regional och kommunal nivå.

Under pandemin sågs en ökad rörlighet inom landet, men inrikes flyttningar har minskat sedan dess och så även under 2024. Nu är de tillbaka på de nivåer som var innan pandemin. Vad som händer framöver är osäkert och beror på många faktorer, till exempel det ekonomiska läget och utvecklingen på arbetsmarknaden.

Fruksamheten är på historiskt låga nivåer och beror på låga födelsetal samtidigt som antalet kvinnor i barnafödande ålder är relativt få. Fruksamheten var 1430 barn per 1000 kvinnor, vilket är det lägsta som uppmätts i Sverige.

Den regionala bostadsmarknaden

I den regionala bostadsmarknadsanalysen från 2024 konstateras att flera kommuner i regionen bedömer att det råder balans på den lokala bostadsmarknaden jämfört med tidigare år. Detta kan indikera en mättad efterfrågan i vissa kommuner. De flesta kommunerna i länet bedömer också att uppfyllelsen av bostadsbehoven är relativt god. Det kommunerna framför allt bedömer behövs är bostäder med rimliga boendekostnader.

Även om samtliga kommuner i regionen anger att de äger mark som är lämplig för bostadsbyggande och mer än hälften av länets kommuner bedömer att de kommer att köpa mer mark för bostadsbyggande hamnar ekonomiska faktorer överst i kommunernas bedömning av faktorer som begränsar bostadsbyggandet.

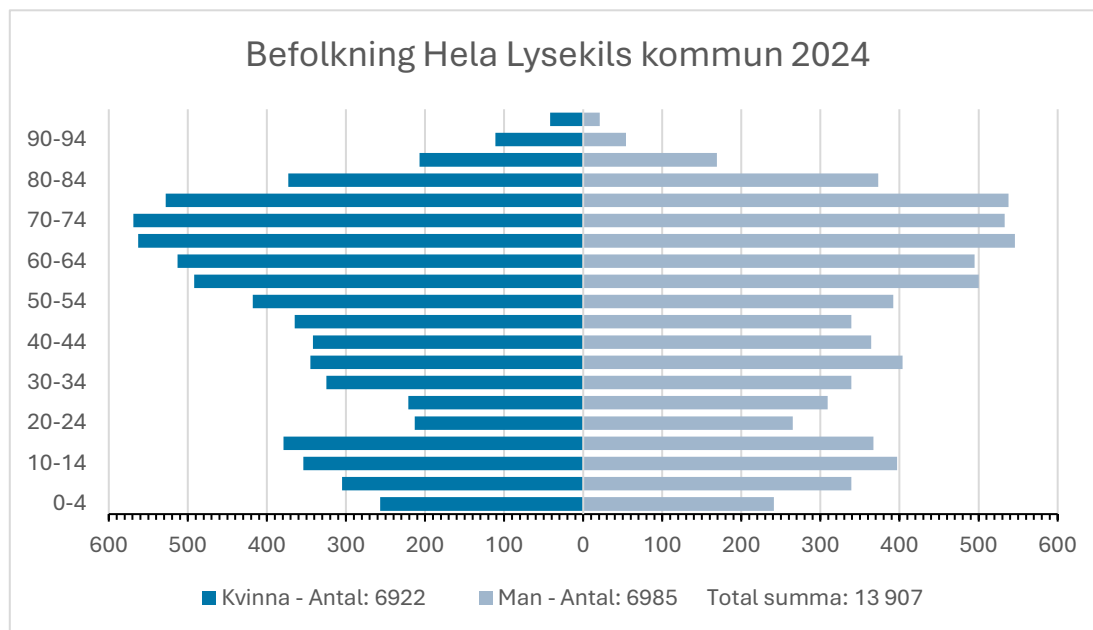
Bostadsförsörjningen i grannkommunerna

Utifrån grannkommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning konstateras att Orust och Sotenäs bedömer att det råder underskott på bostäder i respektive kommun. Munkedal och Uddevalla gör däremot bedömningen att det råder balans på bostadsmarknaden.

Invånare i Lysekils kommun

Lysekils kommun hade 13 907 invånare den 31 december 2024, en minskning med 62 personer jämfört med 31 december 2023. Över en 10-årsperiod, mellan 2015 och 2024, har Lysekils kommun tappat ca 557 invånare, vilket motsvarat en befolkningsminskning med -4% under tidsperioden.

Kommunen har i likhet med många andra landsbygdskommuner en minskande och åldrande befolkning. Befolkningspyramiden för kommunen kan därför beskrivas som inverterad, med en större andel äldre än yngre. Detta är också en tendens som återkommer i alla kommunens distrikt.



Befolkningspyramid för Lysekils kommun, Källa: SCB

Befolkningsgruppen 0-19 år kan också beskrivas som inverterad vilket visar på en negativ förändring i storleken på årskullarna, då det föds färre barn. Sett till fördelning inom distrikten är åldersgruppen procentuellt sett något större i de norra kommundistrikten, Lyse, Brastad och Bro, än i Lysekils stad och på Skaftö.

I gruppen 20-64 år finns en återkommande tendens i samtliga distrikt om färre antal kvinnor än män. De historiska födelsetalen mellan könen är relativt jämna, vilket indikerar en högre flyttbenägenhet bland kvinnorna i åldersgruppen. Att kvinnor i större utsträckning väljer att flytta för utbildning/studier eller jobb kan vara en bidragande orsak till att demografin skiljer sig åt mellan könen. Detta är särskilt synligt i gruppen kvinnor 20-34 år.

47% av befolkningen i Lysekils kommun är 55 år eller äldre, vilket motsvarar 6570 personer. På distriktsnivå ligger andelen över 65 år mellan 29-30 % i de norra kommundelarna, Bro, Brastad och Lyse. I Lysekils stad är 33% av befolkningen över 65 år och på Skaftö är 50% av befolkningen 65 år eller äldre.

I Bilaga 4, "Befolkningsutveckling och demografi i kommunens distrikt", redovisas befolkningens storlek och sammansättning, samt historisk och prognostiserad förändring inom kommunens olika distrikt.

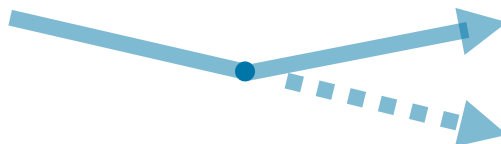
Möjlig befolkningsutveckling till år 2035

I syfte att kunna säkerställa en robust bostadsförsörjning har det i arbetet med riktlinjerna tagits fram scenarion att ta höjd för i planeringen. Scenariona tar utgångspunkt i SCBs befolkningsprognos samt möjliga utvecklingsändringar i omvärlden och i kommunen, som enskilt eller tillsammans kan få effekter på invånarantalet i Lysekil. Exempel på ändringar som kan ske är en storskalig vindkraftsetablering i havet, utökning av Preems verksamhet i och med en satsning på förnybara drivmedel samt en utveckling av större verksamhetsområden i enlighet med rekommendationerna i ÖP2023.

Sammantaget är det framtaget tre scenarion:

- 13 000 invånare – fortsatt minskning
Enligt SCBs prognos, som redovisas i Bilaga 4, kommer befolkningen i Lysekil att minska till cirka 13 000 invånare till 2035. Beräkningarna av antalet födda, döda och antalet som flyttar bygger på att den tidigare observerade utvecklingen fortsätter framöver. Kommunens egna planer eller mål för till exempel bostadsbyggande är inte beaktade i beräkningarna.
- 14 000 invånare – vända den nedåtgående trenden
Att vända den nedåtgående trenden med ett minskande invånarantal är i linje med målsättningen i översiktsplanen, ÖP2023, enligt vilken det ska planeras för en ökad helårsbefolkning i en takt som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar så att kommunens åtaganden kan tillgodoses och så att goda livsmiljöer kan bibehållas och utvecklas.
- 15 000 invånare - stor tillväxt
Stor tillväxt är det minst troliga scenariot, men för att kunna bemöta flera ändringar i kommunens utveckling kan kommunen behöva en robust samhällsplanering där det även tas höjd för en samhällsutveckling i linje med flera av de ovan beskrivna ändringarna.

I dagsläget har kommunen en ökande andel äldre. För att en hållbar tillväxt ska vara möjlig behöver pågående minskning av invånarantalet bromsas och andelen unga öka, framför allt genom inflyttning till kommunen. I enlighet med ÖP2023 siktar kommunen därför på scenariot att **”vända den nedåtgående trenden”** och planerar för en välfungerande bostadsförsörjning för ett invånarantal på cirka 14 000 till år 2035.



Bostäder i Lysekils kommun

Bostadsbestånd

Bostäder och hushåll i siffror

Totalt antal bostäder: 12 662

Antal bostäder exkl. fritidshus: 8057

Varav antal helårshushåll: 6972

Antal fritidshus: 4605

Differens hushåll/bostäder: 1085

Totalt antal delårsbostäder: 5690

78 % en- eller tvåpersonshushåll

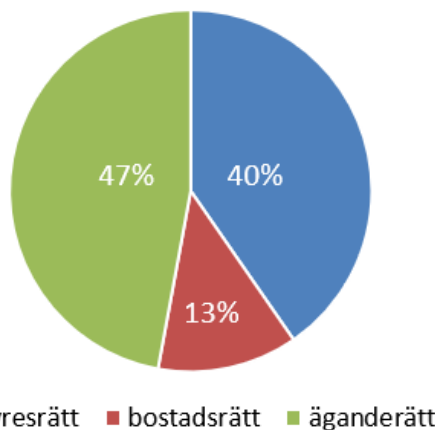
22% hushåll med tre eller fler personer

Källa: SCB, statistik för år 2024

I rutan till vänster framgår det att bostadsbeståndet i Lysekils kommun utgörs av drygt 12 600 bostäder, samt att hushåll med en eller två folkbokförda personer är vanligast förekommande.

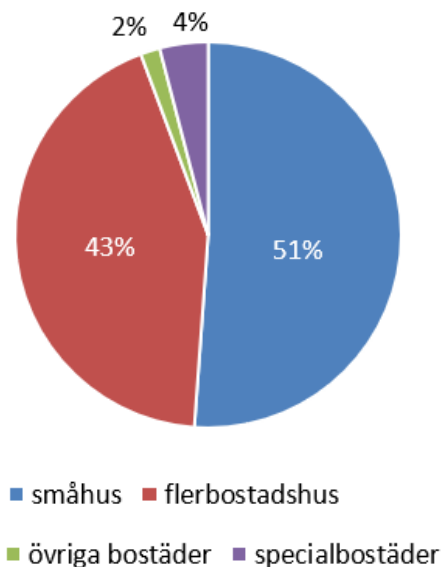
I rutorna nedan redovisas fördelningen av olika upplåtelse- och boendeformer. Det är äganderätter respektive småhus som är vanligast förekommande, tätt följt av hyresrätter och lägenheter i flerbostadshus.

Upplåtelseformer



Källa: SCB, statistik för år 2024

Boendeformer

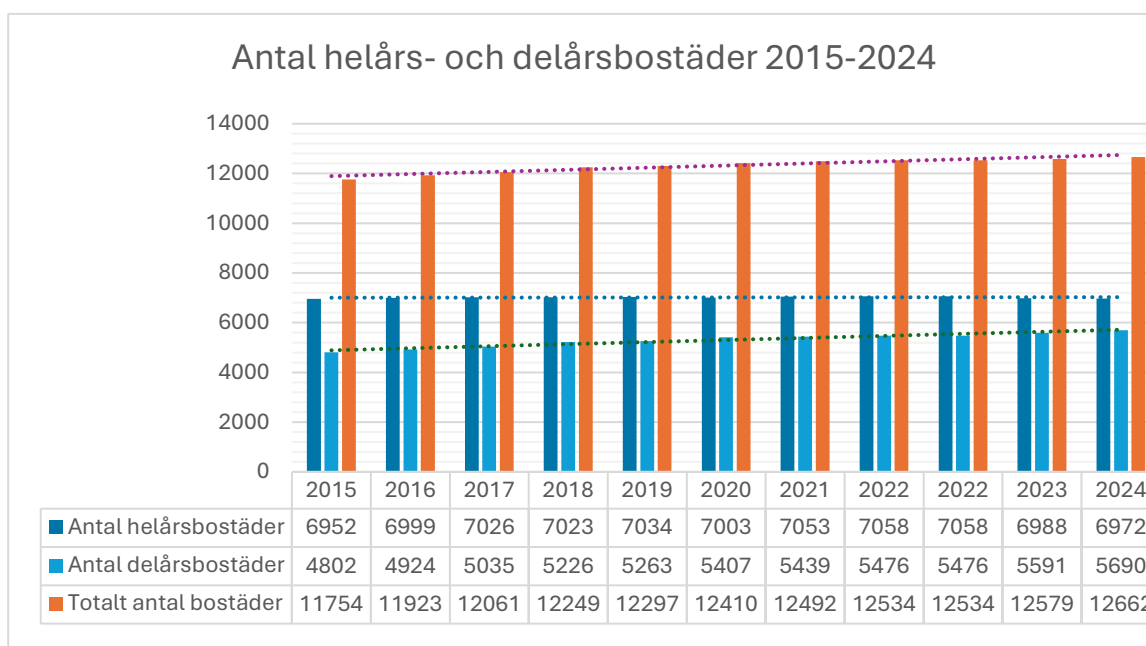
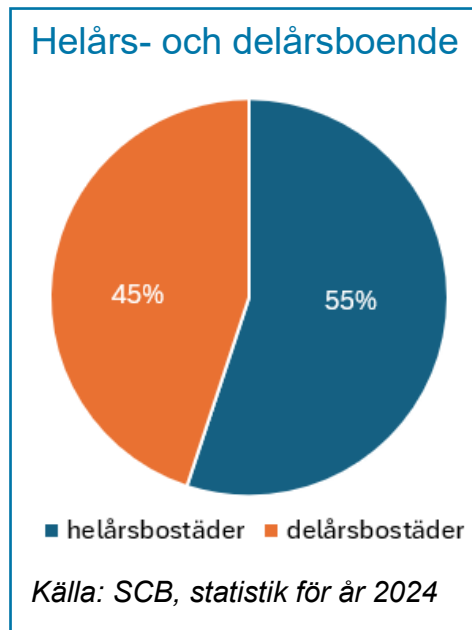


Källa: SCB, statistik för år 2024

Det framgår även en diskrepans mellan antalet bostäder (exkl. fritidshus) och antalet helårshushåll i kommunen. Skillnaden antas till övervägande del bero på att flera av bostäderna i själva verket utgör fritids- och delårsboende i hyres- eller bostadsrättslägenheter då SCBs statistik för fritidshus endast omfattar småhus, vilket innebär att antalet bostäder som används som fritids- eller delårsboende sannolikt är fler än vad statistiken anger. I beräkning av fördelningen mellan helårs- och delårsboende har därför differensen mellan antalet bostäder (exkl. fritidshus) och antal helårshushåll antagits som en summa som faktiskt utgörs av fritids- eller delårsboende. Vid sammanräkning av dessa görs ett antagande om att ca 45 % av kommunens totala bostadsbestånd används som ett fritids- eller delårsboende idag.

Dagens administrativa system innebär att medlemmar i hushållen ska vara mantalsskrivna i den bostad där personen har sin huvudsakliga dygnsvila, vilket i praktiken medför att deltidsboende blir osynliga i den kommunala förvaltningen. Efterfrågan på fritidshus är stor i kommunen, vilket trissar upp bostadspriserna till nivåer som få har ekonomiska förutsättningar att konkurrera med. En hög andel delårsboende medför också utmaningar för kommunikation och transport, parkering och VA-frågor, i synnerhet under sommarperioden.

Samtidigt är både besökare och delårsboende viktiga inslag i kommunen eftersom de skapar arbetstillfällen samt ger underlag för service, kultur och fritidsarrangemang som i sin tur gynnar alla.



Antal helårs- och delårsbostäder 2015-2024, Källa: SCB

Diagrammet ovan visar att det totala antalet bostäder i Lysekils kommun har ökat under de senast 10 åren. Antalet helårsbostäder är i princip oförändrade, medan antalet delårsbostäder ökar något. Det innebär att majoriteten av den nybyggnation som har gjorts mellan 2015-2024 har gått till delårsboende.

Bostadsmarknad

Beskrivning av det lokala bostadsmarknadsläget utgår från genomförda intervjuer med bostadsmarknadens aktörer såsom fastighetsmäklare, hyresvärdar och företrädare för byggföretagen, kommundelsdialoger samt enkätundersökning med bostadsfrågor¹.

Bostadsmarknadsaktörer i Lysekils kommun märker en större efterfrågan på bostäder i och med att räntehöjningar har avstannat samt att räntan förväntas sjunka något framöver, inflationen har minskat och, enligt ekonomiska bedömare, vi är inne på sista året med lågkonjunktur.

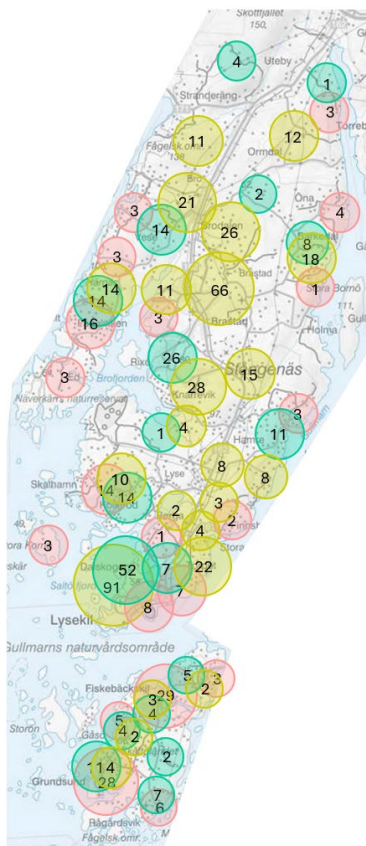
Ungefär hälften av efterfrågan gäller fritidsboende i allmänhet och på Skaftö, i Norra hamnen och andra kustnära lägen i synnerhet.

Preferenserna för de som däremot söker ett helårsboende varierar, men utgörs oftast av läget i kommunen, en rimlig köpesumma, barnvänligt område och närhet till service och fritidsaktiviteter. De tre viktigaste kvaliteterna i närheten av boendet är dagligvaruhandel, natur och rekreation, samt skola. Även vad gäller helårsboende är småhus den vanligaste hustypen som efterfrågas, men det kan även gälla byggklara tomter. Främst gäller detta gruppen unga barnfamiljer.

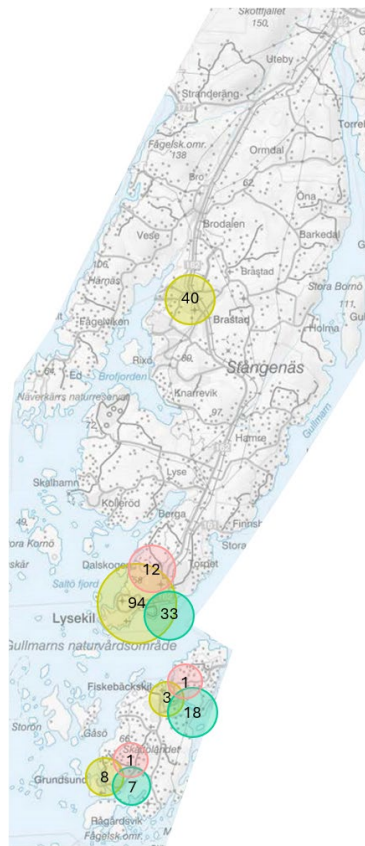
Det råder ingen generell bostadsbrist i kommunen. Det vill säga att alla som behöver en bostad kan bli erbjuden ett boende. Däremot finns det långa köer till hyresrätter i attraktiva lägen. Främst gäller detta målgruppen 65+ som önskar en hyresrätt centralt i Lysekil eller Brastad, med tillgång till hiss samt en prisbild som även hushåll med svag ekonomi kan klara.

Begränsande faktorer för bostadsbyggandet i Lysekils kommun är, enligt bostadsmarknadsenkäten, höga produktionskostnader, konflikter med allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen samt miljöbalken, svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband, svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar och vikande befolkningsunderlag.

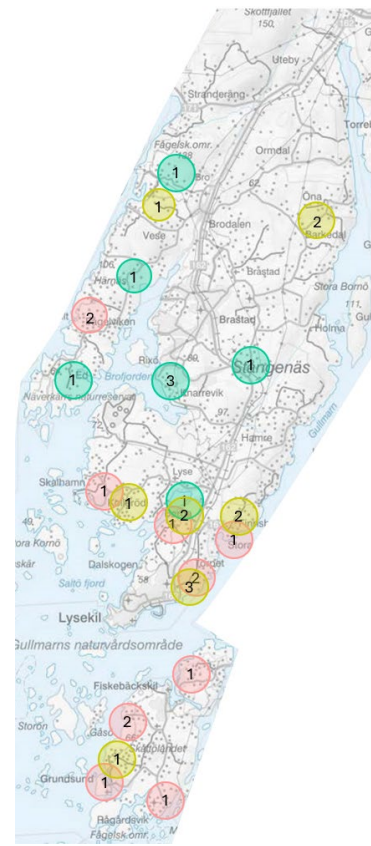
¹ Kommundelsdialoger och enkätundersökning beskrivs under rubriken *Målgrupper och deras preferenser*



Villa och radhus



Lägenheter



Fritidshus

Slutpriser kvm-pris från och med 2020 till och med maj månad 2024: gulgrön: 0–30 000, turkos: 30 000 - 50 000, rosa: 50 000 – 127 000. Data är hämtat från Boolio.se.

I kartbilderna ovan framgår att försäljningen av villa och radhus är fördelad över hela kommunen, med en koncentration av högre slutpriser i kustnära lägen i allmänhet och Skaftö i synnerhet. Försäljningen av lägenheter är mest koncentrerad till Lysekils stad, men även Brastad har en högre andel lägenheter i den lägre priskategorin sålts. Även försäljningen av fritidshus tyder på att det är de kustnära lägena som är mest attraktiva då det är där det har sålts mest och i den högre priskategorin. Den relativt låga andelen fritidshus av den totala försäljningen av bostäder kan tyda på att flera av villorna, radhusen och lägenheterna som köps även används som delårsboenden.

Att ett flertal befintliga och nyproducerade helårsbostäder går till köpstarka delårsboende trissar upp bostadspriserna och innebär att färre har råd att köpa då det finns få eller inga möjligheter att styra till helårsboende vid nyproduktion. Det innebär också en risk för att det främst är de delårsboende som hamnar i A-lägen och de åretruntboende i B-lägen vilket i sin tur riskerar att leda till en viss segregation samt att vissa delar av kommunen står öde på vintern.

Målgrupper och deras preferenser

För att få en bra bild av bostadsbehovet i kommunen behöver frågor riktas till de som berörs: nuvarande och potentiella invånare.

Initialt under framtagandet av riktlinjerna publicerades en enkät med bostadsfrågor på kommunens hemsida. Kommunens invånare uppmuntrades via kommunens kanaler samt i lokaltidningen att svara på enkäten. I enkäten ställdes frågor om de svarandes nuvarande och önskade boende: var i kommunen det är bäst att bo, i vilken typ av bostad (hustyp och upplåtelseform), vad som är viktigast att ha i närområdet samt planer på att flytta inom de närmsta 10 åren.

Under våren 2024 bjöds en klass från Gullmarsgymnasiet in till kommunhuset för att dels informeras om demografi och dess koppling till kartbaserade analyser, dels för att tillsammans med tjänstepersoner samtala kring ungdomars tankar kring boende före och efter insteget i vuxenlivet. I samtalet framkom att flera av studenterna ser framför sig en flytt från kommunen efter studenten, främst till en större stad. Anledningar som angavs var att kunna fortsätta studera samt att få möjligheten att vända blad och bo på en plats där inte alla vet vem man är eller vilken bakgrund man har. Att återvända till kommunen längre fram ansågs inte omöjligt.

Under hösten 2024 och våren 2025 har kommunen besökt kommunens olika delar i syfte att genom dialog om bostadsbehovet få en bättre förståelse för om samt var, vad och varför det behövs åtgärder kopplats till boende i kommunen.

Utifrån genomförda enkätundersökningar, studiebesök, kommundelsdialoger, intervjuer med aktörer kopplade till bostadsmarknaden och den demografiska analysen på kommunal nivå samt distriktsnivå i Bilaga 4. framträder fyra huvudmålgrupper: ungdomar, unga barnfamiljer och unga vuxna 20-25 år, äldre personer 65+ samt fritids- och delårsboende.

Av de fyra identifierade målgrupperna är det ungdomar, unga barnfamiljer/unga vuxna samt äldre personer med hemvist i kommunen som kommunen har ansvar för att stötta i bostadsförsörjningsarbetet, och som fångas upp i riktlinjernas mål och insatser.

Utifrån boendestrategin i Bilaga 6. konstateras ett behov av en samhällsutvecklingen med inriktning på goda och trygghetsskapande livsmiljöer och hög livskvalitet för helårsboende vad gäller boendemiljöer, service, arbetsplatser, kommunikationer och fritidsaktiviteter. En utveckling som är attraktiv för helårsboende gör även kommunen attraktiv för fritids- och delårsboende. Gruppen delårsboende är en utmaning för kustkommunerna i Bohuslän där de å ena sidan bidrar till att trissa upp huspriser och medför kostnader för kommunal förvaltning, men där de också skapar arbetstillfällen samt ger underlag för service, kultur och fritidsarrangemang, om än säsongvis. Genom att locka fler delårsboende till att bli åretruntboende kan skillnaderna mellan vintersäsong och sommarsäsong bli mindre drastisk. Gruppen är ofta mycket resursstark, med ett stort kontaktnät som med fördel kan användas i marknadsföringssyfte för att locka fler att bosätta sig i kommunen.

Ungdomar

Ungdomar med svag ekonomi som ska flytta till sin första lägenhet. Den ekonomiska situationen kan bero på att de inte har någon anställning eller att de fortfarande studerar. Det kan även bero på att första jobbet inte är så välbetalt. Små, billiga hyresrätter efterfrågas i den här målgruppen. Det verkar dock inte vara något stort problem för den här målgruppen att faktiskt hitta en lägenhet som möter deras kriterier.

Unga barnfamiljer och unga vuxna 20–25 år

Unga barnfamiljer och unga vuxna 20–25 är en målgrupp som är ytterst viktig att få som helårsboende om den negativa befolkningsutvecklingen ska vändas. Den demografiska utvecklingen med att fler äldre, och allt färre i arbetsför ålder innebär att allt färre personer ska försörja allt fler äldre personer, vilket är en ohållbar utveckling på sikt.

Äldre personer 65+ med svag ekonomi som idag bor i ett småhus

Äldre personer 65+ med svag ekonomi som idag bor i ett småhus, men som skulle vilja flytta till ett enklare boende som en lägenhet. Den här målgruppen vill ha ett tillgängligt boende med hiss, en rimlig månadskostnad och ett centralt läge (närhet till service så som livsmedelsbutik, posthantering, bibliotek, caféer, biograf osv). Centrala Lysekil är det som efterfrågas mest, men det finns även efterfrågan i centrala Brastad. Idag saknas det lägenheter som kan matcha de här kraven, och detta hämmar rörligheten på bostadsmarknaden för målgruppen, vilket i sin tur påverkar flyttkedjorna.

Fritids- och delårsboende

Fritids- och delårsboende är en köpstark grupp som attraheras av kommunens vackra havsnära och pittoreska boendemiljöer, framför allt på Skaftö, men även i centrala Lysekil och i Brastad. Efterfrågan på dessa bostäder är stor och det trissar upp bostadspriserna till nivåer som få eller ingen av de övriga beskrivna målgrupperna har ekonomiska förutsättningar att konkurrera med.

Bostadsbrist som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

Boverkets mått på bostadsbrist

Ansträngd boendeekonomi: Hushåll som har en inkomst som inte räcker att täcka en baskonsumtion baserat på genomsnittthyror på orten och riksnormen².

Ansträngd boendeekonomi baserat på KALP³: Hushåll som har en inkomst som inte räcker att täcka en baskonsumtion baserat på genomsnittthyror på orten och riksnormen samt en baskonsumtion baserat på ett genomsnitt av bankernas KALP-kalkyler.

Trångboddhet: För de hushåll där det saknas uppgifter om antalet rum används boendeyta som definition. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott, ensamstående utan barn anses inte som trångbotta. Kriterier menar också att utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum och vuxna som inte är sammanboende ska inte dela rum för att räknas som att inte vara trångbott.

Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi: Kombination av ovanstående mått trångboddhet och ansträngd boendeekonomi.

Bostadsbrist i Lysekil

I Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2024 framgår att boendesegregation är ett komplext problem som påverkar både samhället i stort och på individnivå. Mer än hälften av länets kommuner har bostadsområden med socioekonomiska utmaningar, vilket gör segregationen till ett utbrett problem i länet. Ett problem är trångboddhet, som är vanligare hos hushåll med annat födelseland än Sverige och är något som kan ha negativa hälsoeffekter, både psykiska och fysiska.

Bostadsbristen och andelen hemlösa är generellt mer förekommande i större städer och kommuner. De flesta kartläggningarna som genomförs gällande dessa grupper bygger på information som inhämtas från socialtjänsten runt om i landet, vilket innebär att de framför allt speglar de individer som socialtjänsten har kontakt med och statistiken bör således ses som ett minimum.

År 2023 befann sig mellan 1–5 personer i Lysekils kommun i akut hemlöshet, 26 personer i långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten och 1–5 personer i eget ordnat kortsiktigt boende. Totalt registrerades 29 hemlösa under 2023 i kommunen. Vilket innebär 20,5 personer per 10 000 invånare. Detta är en kraftig minskning jämfört med år 2017 då 39,1 personer per 10 000 invånare var registrerade som hemlösa. Sett till riket förhåller sig Lysekil under genomsnittet på 26 personer per 10 000 invånare.⁴

² I måttet inkluderas också ytterligare utgifter som exempelvis hushållsel och hemförsäkring. Måttet kan således förhålla sig på en relativt låg nivå av konsumtion som inte är relevant i alla kommuner.

³ KALP står för Kvar Att Leva På

⁴ Kartläggning av hemlösheten 2023 – Personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten

	Andel hushåll med ansträngd boendekonomi	Andel hushåll med ansträngd boendekonomi (KALP)	Andel trångbudda hushåll	Andel hushåll med upprepade flyttningar	Andel hushåll med hemmabonde vuxna barn	Andel hushåll med återkommande problem
Lysekils kommun	3,50%	24,60%	6,40%	1,60%	3,20%	7,80%
Riket	11%	25,30%	9,60%	1,80%	3,50%	9,40%

Andel bostadsbrist i Lysekils kommun och riket år 2022 utifrån Boverkets mått på bostadsbrist. Angiven statistik är hämtad från Boverkets öppna data om bedömning av bostadsbrist 2024.

Ovanstående mått på bostadsbrist anger de hushåll som saknar rimlig bostad baserat på olika uppsättningar av mått och kriterier. Som framgår vid den senaste mätningen år 2022 befinner sig Lysekils kommun, i samtliga mått under det nationella genomsnittet.

Sett över tid har bostadsbristen, utifrån samtliga mått, minskat de senaste tre åren i Lysekils kommun. Bedömningen är att det arbetet som genomförts således har haft god effekt. Arbetet med att upprätthålla och minska befintliga nivåer av bostadsbrist och hemlöshet kräver en fortsättning av det pågående arbete med de kommunala verktygen.

Särskilda bestämmelser för olika grupper

För några grupper har kommunen ett särskilt ansvar att tillhandahålla boenden. Det handlar om vissa äldre personer, vissa personer med funktionsnedsättning och vissa nyanlända som fått uppehållstillstånd.

Den demografiska utvecklingen i kombination med en alltmer frisk, åldrande befolkning påverkar och kan komma att förändra behovet av antalet SÄBO-platser, bostadsanpassning, hemtjänst och hemsjukvård. I nuläget innebär det ett ökat behov av service för äldre de närmsta åren, men det går i nuläget inte att bedöma hur behovet är fördelat på olika serviceområden.

I den regionala bostadsmarknadsanalysen framgår att läget på bostadsmarknaden för olika grupper bedöms ha blivit bättre i länet jämfört med 2022, förutom för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Våldsutsatta har en särskilt svår situation då bostadsmarknaden är ansträngd, eftersom det ofta krävs en flytt till en annan bostad för att komma från våldsutövaren. Dessa behov regleras i 5 kap. 11 § socialtjänstlag.

Behövs det fler bostäder?

Som tidigare nämnts råder det inte någon generell bostadsbrist i kommunen. Svaret på frågan blir i stället att det finns en efterfrågan på *andra typer* av boenden än vad som finns idag. Detta är främst kopplat till behovet hos den stora gruppen äldre i kommunen, där tillgänglighet är en viktig faktor, och till behovet hos unga vuxna i familjebildande ålder.

I undersökningen av bostadsmarknaden framgår det att utbudet av mindre lägenheter, främst hyresrätter, är begränsat. Dessa efterfrågas av både den yngre och äldre målgruppen. Även om kommunen idag har en jämförelsevis hög andel hyresrätter upplevs utbudet som begränsat och det finns stora variationer i hur köerna ser ut till olika hyresbestånd, vilket tyder på att det finns områden med större attraktionskraft än andra.

I enkätundersökning och dialogmöten visar resultatet på att ekonomiskt rimliga och friliggande småhus också är eftertraktat, samt att läget har stor betydelse vid val av boplats, oavsett form av boende. Det är främst kvaliteter som närhet till dagligvaruhandel, barnomsorg och skola, fritidsaktiviteter, kollektivtrafik samt natur och rekreation som är viktigast. Vissa mer detaljerade kvaliteter, som exempelvis odlingsmöjligheter och utrymme för lek på tomten, utgör också viktiga boendekvaliteter. Dessa kvaliteter kan erhållas i annan typ av boende än friliggande småhus, till exempel i byggemenskaper eller i kooperativa vänboenden.

För att förbättra för främst unga vuxna och övriga som efterfrågar småhus skulle en ökning av mindre och attraktiva hyresrätter kunna leda till att kommunen fick i gång fungerande flyttkedjor och öka rörligheten för gruppen äldre på bostadsmarknaden. Detta kan ske genom nyproduktion men i enlighet med ÖP2023 ska en omvandling och utveckling av befintliga bestånd prioriteras. För att locka folk till att flytta behöver boendeattraktiviteten, och de kvaliteter denna utgörs av, vara en av grundprinciperna i bostadsplaneringen.

Kommunala verktyg

Riktlinjer för bostadsförsörjningen är kommunens övergripande styrmedel i planeringen för bostadsförsörjningen. Kommunerna har sedan verktyg som kommer till användning i bostadsförsörjningsarbetet. De verktyg som Lysekils kommun förfogar över är följande:

- Planmonopol och planberedskap – översiktsplan, fördjupad översiktsplan, tematiskt tillägg till översiktsplan, detaljplan.
- Kommunal markpolitik - kommunalt markinnehav, markanvisningar, exploateringsavtal, tomtförsäljning.
- Kommunalt bostadsinnehav - SÄBO, LSS-boende, jourlägenheter
- Kommunalt bostadsbolag
- Kommunalteknisk försörjning
- Sociala kontrakt
- Riktat samarbete
- Marknadsföring
- Medborgardialog
- Övrig samhällsservice

Planmonopol och planberedskap

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen⁵. Översiktsplan, fördjupad översiktsplan samt tematiskt tillägg till översiktsplan är verktyg för att styra planeringen av bostadsutveckling på en övergripande nivå där kommunens vision översätts i rekommendationer för mark- och vattenområden. Översiktsplanen utgör också ett viktigt stöd när detaljplaner ska arbetas fram. En detaljplan är juridiskt bindande och reglerar hur mark och vatten inom ett specifikt område i en kommun får utformas. Den bestämmer bland annat hur marken får användas, vilken typ av bebyggelse som får uppföras och vilka grönområden som ska bevaras. Att ta fram detaljplaner är omfattande och tidskrävande processer.

I Bilaga 5. redovisas en kartering av möjliga byggrätter för bostadsändamål i pågående detaljplanering (planberedskap) i de utvecklingsområden som anges i ÖP 2023. Karteringen omfattar också detaljplaner som har vunnit laga kraft men som inte genomförda och/eller som står helt obebyggda (planreserv), samt utbyggda detaljplaner med kvarvarande byggrätt för bostäder.

Kommunal markpolitik

Plan för kommunala exploateringsprojekt och planuppdrag

Dokumentet är framtaget i syfte att skapa en långsiktig plan för att hantera exploateringsbehovet i kommunen, här beskrivs kandidater till kommunala exploateringsprojekt och planuppdrag. Ambitionen är att skapa en 10-årig planering för kommunala exploateringsprojekt och som är koordinerad med kommunens och LEVA i Lysekil AB:s investeringsplaner.

Kommunalt markinnehav

En aktiv markpolitik ger kommunen möjlighet att tillgodose behovet av mark för olika typer av samhällsfunktioner. Genom att äga mark i strategiska lägen har kommunen möjlighet att planlägga och bygga ut områden så att det finns färdiga byggrätter att erbjuda när det uppstår efterfrågan från marknaden. Det kommunala markinnehavet förändras över tid genom köp och försäljning.

Markanvisning av kommunal mark

Genom markanvisning kan kommunen sälja mark för byggnation av flerbostadshus, radhus, kedjehus mm. I markanvisningen har kommunen möjlighet att ställa olika krav. Det kan exempelvis handla om materialval, utformning, gestaltning, upplåtelseform med mera.

Avtal i samband med exploatering

Vid planläggning av mark som ägs privat har kommunen möjlighet att teckna exploateringsavtal i syfte att fördela kostnader och ansvar i genomförandet.

Tomtförsäljning

Kommunala tomter för fristående småhus säljs till intressenter i kommunens tomt- och småhuskö.

⁵ PBL 3 kap 1 §

Kommunalt bostadsinnehav

SÄBO

Enligt socialtjänstlagen har kommuner ett särskilt ansvar att tillhandahålla de äldre som är i behov av särskilt stöd, så kallat särskilt boende.

En utmaning i att säkra framtidens behov av SÄBO-platser ligger i den demografiska utvecklingen med en högre andel åldrande befolkning, samtidigt som dagens befolkning blir friskare och lever längre. Den eventuella flytten till särskilt boende tenderar att ske allt högre upp i åldrarna, såldes krävs en medvetenhet kring Lysekils kommuns arbete med såväl bostadsanpassningar, hemvård, hemsjukvård och SÄBO.

År 2023 hade kommunen 168 platser på särskilt boende (SÄBO). Det råder balans mellan utbud och efterfrågan. År 2029 finns det enligt prognos ett behov av ytterligare 30 boendeplatser. Det pågår en förstudie som utreder möjligheten att skapa fler platser via nybyggnad någonstans i kommunen samt utreda förutsättningar för att bygga ut befintliga boenden.

LSS-boenden

Kommunen har också ett särskilt ansvar för personer med funktionshinder enligt lag (1993:387) om lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS). Totalt finns 32 platser i Lysekils kommuns gruppboendestäder, 14 platser i servicebostad enligt LSS samt 15 platser i psykiatriboende.

Jourlägenheter

Kommunerna har ett antal jourlägenheter för att avhjälpa vid akut och tillfälligt behov av boende.

Kommunalt bostadsbolag

De flesta kommuner tar ansvar för bostadsförsörjning bland annat genom att äga ett allmännyttigt bostadsaktiebolag. I Lysekils kommun är det Lysekilsbostäder AB som är det kommunala bostadsbolaget.

Kommunen styr bostadsbolaget genom bolagsordningen och ägardirektivet samt utser bolagets styrelse. Därutöver pågår ofta en kontinuerlig dialog mellan kommunen och bolaget.

Kommunalteknisk försörjning

En viktig förutsättning för bostadsbyggandet och utveckling av det befintliga beståndet är en välfungerande infrastruktur, främst vad gäller kommunikationer och VA-nätet. För att säkerställa en god resurshushållning ska bostadsutvecklingen, enligt Trafikverket, i största möjliga mån planeras i områden med, eller i närheten av, befintlig infrastruktur. Att samla bebyggelse i närhet av vägar, noder och stråk innebär även förbättrad kommunikation genom förstärkt kollektivtrafik.

I tillägg kommer bland annat teknisk försörjning som renhållning, avfallshantering och elförsörjning.

Sociala kontrakt

Antalet sociala kontrakt i Lysekils kommun har halverats under senare år. Detta bland annat med anledning att enskilda erhållit eget kontrakt genom samverkan med Lysekilsbostäder. Bedömningen av bostadsanskaffning/sociala kontrakt är också restriktiv. För att få rätt till bistånd krävs att den sökande inte själv kan tillgodose sina behov eller få dem tillgodosedda på annat sätt⁶. Arbetet med att individen ska ha egen permanent boendelösning underlättas också av att Lysekilsbostäder accepterar försörjningsstöd som inkomst. I arbetet med försörjningsstöd använder också kommunen sig av Lysekilsbostäders hyra som referens i bedömningen kring högsta godtagbara hyran.

Sociala kontrakt hanteras av vuxenheten på socialförvaltningen. Det enda som villkoras i kontrakten är att den kontraktet gäller ska följa samma regler som andra hyresgäster.

Marknadsföring

Lysekils kommun har många styrkor som gör kommunen attraktiv att bo och leva i. Det är viktigt att nå ut med dessa och attrahera de målgrupper som behöver flytta hit för att kommunen ska växa hållbart.

Medborgardialog

Genom att bjuda in till olika former av dialog och workshops byggs kunskap och engagemang upp bland deltagande parter.

Övrig samhällsservice

Utöver bostadsförsörjning ansvarar kommunerna för en stor del av den offentliga samhällsservicen. Bland de viktigaste uppgifterna är förskola, skola, socialtjänst och äldreomsorg. Kommunerna är skyldiga att ha dessa serviceverksamheter enligt lag. Detsamma gäller för följande obligatoriska uppgifter, som inte nämns under övriga verktyg:

- Social omsorg (handikappomsorg samt individ- och familjeomsorg)
- Kommunal vuxenutbildning (komvux)
- Miljö- och hälsoskydd
- Räddningstjänst
- Krisberedskap och civilt försvar
- Biblioteksverksamhet

Andra verksamheter är frivilliga och beslutas av lokalpolitikerna, som exempelvis:

- Fritid och kultur
- Energi
- Sysselsättning
- Näringslivsutveckling

⁶ 4 kap. 1 § socialtjänstlag

Källförteckning

Statistik och analys

Boverket, BME 2024 - Läget på bostadsmarknaden och bostadsbyggandet, 2024

Länsstyrelsen i Västra Götaland, Regional bostadsmarknadsanalys 2024, 2024

SCB, BEFPAK, befolkningsförändringar helår, serier 1968-2024

SCB, Befolkningsantal utifrån distrikt, 2024-2034. Slutlig prognos, helår 2024, data aktuell 2025-03-28

SCB, Antal hushåll efter region och år: 1484-Lysekil, år 2024

SCB, Antal lägenheter efter region, hustyp och år: 1484-Lysekil, Samtliga hustyper, år 2024

SCB, antal fritidshus ägda av fysiska personer eller dödsbon efter region: 1484-Lysekil, år 2024

SCB, Demografisk försörjningskvot efter region. 2015-2024

Statisticon 2025, Befolkningsprognos 2025-2034 för Lysekils kommun

Nationella handlingar och dokument

Boverket, Samordna planeringen för bebyggelse och transporter! – en kunskapsöversikt, 2013

Trafikverket, Transportsystemet i samhällsplaneringen, 2020

Boverket, Beskrivning av måtten i Boverkets underlag på bedömning av behovsbaserad bostadsbrist, 2025-04-15

Boverket, Boverkets öppna data om bedömning av bostadsbrist, 2024

SKR, Vägval för framtiden 5, 2023

Kommunala handlingar och dokument

ÖP2023, Lysekils kommuns översiktsplan, kommunfullmäktige 2023-06-21, § 95

Bostadsförsörjningsprogram för Sotenäs kommun, kommunfullmäktige 2022-12-14

Riktlinjer för bostadsförsörjning, Munkedals kommun, kommunfullmäktige 2023-08-25, § 123

Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen i Uddevalla kommun, kommunfullmäktige 2018-09-12

Bostadsförsörjningsprogram 2025-2040 för Orust kommun, 2024-09-24

Bilaga 1. Uppföljning av tidigare riktlinjer

Kommunens nämnder ansvarar gemensamt för att arbetsuppgifter utförs i enlighet med riktlinjerna, men en nämnd är utsedd som huvudansvarig. Riktlinjerna är också ett rekommenderat sätt att agera genom förslag till insatser. Nedan följer en uppföljning av planerade insatser i kommunens förra bostadsförsörjningsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2021-02-10, § 6. Några av de tidigare insatsförslagen har tagits med i dessa riktlinjer.

Samhällsbyggnadsnämndens ansvar

Utifrån beskrivna mål och riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning och de delar i programhandlingen för ny ÖP som rör eller har relevans för bostadsförsörjningen, ska lämpliga utbyggnadsområden för bostäder pekas ut i den nya ÖP. Utbyggnadsområden på kommunal mark ska prioriteras alternativt ska lämpliga markområden pekas ut som strategisk viktig mark att förvärva för bostadsförsörjning.

Uppföljning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram en plan för kommunala exploateringsprojekt och planuppdrag, med utgångspunkt i ÖP2023. Förvaltningen kommer även att ta fram en utbyggnadsplan för övriga utpekade utvecklingsområden i ÖP2023.

En inventering och analys av potentialen för åretruntbebyggelse i kommunens fritidshusområde ska genomföras, med utgångspunkt i riktlinjerna för bostadsförsörjning.

Uppföljning

Samhällsbyggnadsförvaltningen utför en genomlysning av gällande detaljplaner för att få med en samlad behovsbild över planarbete där befintliga detaljplaner behöver omarbetas för att främja helårsboende. Där ingår bland annat omvandling av fritidshusområden till åretruntbebyggelse.

En tillgänglighetsinventering av det befintliga bostadsbeståndet ska genomföras för att utreda potentialen för äldre att bo ändamålsenligt i det ordinarie bostadsbeståndet. I inventeringen ska även ingå att utreda möjligheterna till vardaglig samvaro och ett meningsfullt sammanhang i boendet.

Uppföljning

Åtgärden är inte genomförd. Programmets bostadsmarknadsanalys pekar på ett behov av hyresrätter som kan tillgodose gruppen äldre med svag ekonomi. Åtgärden, som bör genomföras genom att kommunen aktivt samverkar med de lokala hyresvärdarna, tas med i nya riktlinjer för bostadsförsörjning.

En tillgänglighetsinventering av det befintliga bostadsbeståndet ska ge en grund för att tillse att behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning är tillgodosett på ett tillfredställande sätt.

Uppföljning

Åtgärden är genomförd. Under år 2023 färdigställdes en plan för LSS och Socialpsykiatri, där man bland annat tittat på tillgång och efterfrågan på platser inom gruppboende och serviceboende.

Kommunen ska förvärva ett lämpligt antal fastigheter som upplåts till personer som inte klarar ett boende i de hyresrätter som kommunen kan erbjuda genom de sociala kontrakten, i stället för att som idag hyra av privata fastighetsägare.

Uppföljning

Åtgärden är inte genomförd. Socialnämnden bör utvärdera behovet för målgruppen. En insats om samverkan i bostadskontrakt mellan kommunen och det kommunala bostadsbolaget tas med i de nya riktlinjerna.

Socialnämndens ansvar

Kommunen ska tillse att det finns tillräckligt antal nya platser för särskilt boende.

Uppföljning

Åtgärden är genomförd.

För personer med låg betalningsförmåga som i dagsläget inte har möjlighet att få ett förstahandskontrakt på en hyresrätt, ska kommunen jobba aktivt med möjligheten för denna grupp personer att få förstahandskontrakt, till exempel genom konceptet ”bostad först” (Mer information om konceptet ”bostad först” finns på www.bostadforst.se).

Uppföljning

Åtgärden får anses vara genomförd, men man använder sig inte av konceptet ”bostad först” utan har ett fungerande samarbete med Lysekilsbostäder AB för att tillgodose behovet av bostäder för målgruppen.

Kommunstyrelsens ansvar

En särskild beredskapsplan ska tas fram för hur kommunen ska agera när nästa stora grupp asylsökande kommer till vår kommun, där en plan för bostadshänvisning ska ingå med syfte att motverka bostadssegregation.

Uppföljning

Åtgärden har inte genomförts. Åtgärden behöver genomföras och tas med i nya riktlinjer för bostadsförsörjning.

Att tillse att behovet av bostäder till ekonomiskt svaga hushåll och ett varierat boende för de allt fler äldre i befolkningen tillgodoses.

Uppföljning

Åtgärden kan inte anses ha blivit åtgärdat. Enligt bostadsmarknadsanalysen finns ett stort behov av lägenheter till ovanstående målgrupp och kommunen behöver aktivt jobba med åtgärden i enlighet med förslag på åtgärder i bostadsmarknadsanalysen.

I samarbete med Lysekilsbostäder AB inventera och åtgärda eventuell ofrivillig trångboddhet i allmännyttans bostadsbestånd.

Uppföljning

Lysekilsbostäder och socialtjänsten har tillsammans undersökt den eventuella problematiken med trångboddhet, vilket bland annat resulterat i en sammanslagning av två mindre lägenheter, men i dagsläget är inga nya åtgärder aktuella. Det finns ett mörkertal när det gäller personer som flyttar mellan sina släktingar och vänner, och eftersom de inte är folkbokförda i kommunen, har kommunen ingen möjlighet att följa upp den faktiska situationen i en specifik lägenhet.

Kommunen ska analysera och beskriva hur barnperspektivet i bostadsbyggandet ska beaktas.

Uppföljning

Barnperspektivet har beaktats i framtagandet av den nya översiktsplanen genom barndialoger (se ÖP 2023). Närhet och säkra cykel-och promenadvägar till skolan, till fritidsaktiviteter och kompisar. Tillgång till naturnära områden, så kallade skolskogar. I ÖP 2023 beskrivs de hinder som behöver åtgärdas för att barnperspektivet ska tillgodoses, som till exempel säkra passager under eller över väg 162 i Brodalen, Brastad och Lyse/Berga.

Bilaga 2. Globala, nationella och regionala mål, strategier och analyser

Mål 11 - Hållbara städer och samhällen, är ett av Agenda 2030s globala mål, och inkluderar att alla människor världen över ska få tillgång till säkra och sunda bostäder i trygga miljöer och till en överkomlig kostnad.

God bebyggd miljö är ett av Sveriges miljö kvalitetsmål. Det nationella målet innebär att den bebyggda miljön ska fylla människors och samhällets behov.

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

Målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation.

Målet för jämställdhet innebär att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv.

Målet för funktionshinderspolitiken är att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas.

Mål för integration är att utrikes födda kvinnor och män ska ha samma skyldigheter, rättigheter och möjligheter som den övriga befolkningen att leva ett fritt, värdigt och självständigt liv inom samhällsgemenskapen.

Propositionen ”**Politik för gestaltad livsmiljö**” presenterades av regeringen 2018. Målet, som är styrande för statliga aktörer samt vägledande för kommuner och regioner, innebär att arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.

Vision Västra Götaland antogs 2005 och är ett övergripande styrdokument framtaget i samverkan mellan Västra Götalandsregionen och kommunerna genom de fyra kommunalförbunden. Det ger uttryck för en framtida bild om ”Det goda livet” och består av tre delar:

- Hållbar utveckling; Med dess tre dimensioner – den ekonomiska, den sociala och miljömässiga.
- Fyra generella perspektiv som ska genomsyra allt; Den gemensamma regionen, jämställdhet, integration och internationalisering.
- Fem fokusområden; Näringsliv, kunskapsutveckling, infrastruktur och kommunikationer, kulturregion och god hälsa.

Regional utvecklingsstrategi (RUS) för Västra Götaland har tagits fram med utgångspunkt i Västra Götalands vision och pekar ut den regionala utvecklingen fram till år 2030. Den regionala utvecklingsstrategin gäller för åren 2021–2030 och handlar om behovet av att ställa om Västra Götaland till ett hållbart och konkurrenskraftigt samhälle, som utgör strategins mål. Strategin omfattas av långsiktiga prioriteringar som anses vara viktiga för att nå målet med strategin. De långsiktiga prioriteringarna är att stärka innovationskraften, bygga kompetens, öka inkluderingen och att knyta samman Västra Götaland. Därutöver finns fyra tvärspektoriella kraftansamlingar; fullföljda studier, digitalisering, elektrifiering och cirkulära affärsmodeller. Kraftansamlingarna ämnar förstärka de långsiktiga prioriteringarna.

Regional bostadsmarknadsanalys 2024 Västra Götalands län.

Länsstyrelsen gör varje år en regional bostadsmarknadsanalys. I rapporten presenteras läget på länets bostadsmarknad och hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsfrågor. Slutsatser i 2024 års rapport, som rör bostadsförsörjning och enligt länsstyrelsen förväntas kvarstå i 2025 års rapport:

- Den kraftiga minskningen av sysselsättningen i byggbranschen är ett resultat av den lågkonjunktur Sverige befinner sig i. Som en konsekvens kommer bostadsbyggandet minska kraftigt, vilket kommer påverka länets bostadsmarknad under flera år framåt.
- Det bedöms råda ett något bättre bostadsmarknadsläge i flera kommuner, vilket också gäller de flesta grupper. Undantaget är bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Underskottet har ökat jämfört med föregående år och Länsstyrelsen anser att denna fråga måste prioriteras högre i kommunerna.
- Hemlöshet är den yttersta konsekvensen av en ojämlig bostadsmarknad och att bli bostadslös är en situation som alla kan hamna i, inte bara på grund av social problematik. Ett bra vräkningsförebyggande arbete är viktigt för att förebygga och motverka hemlöshet.

Bilaga 3. Lagstiftning

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Varje kommun ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen och genom dessa riktlinjer planera för bostadsförsörjningen. Syftet med planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Plan- och bygglagen

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL), när det gäller det tillämpningen av bestämmelserna om de så kallade allmänna intressena. ”Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet” utgör ett av fem allmänna intressen i PBL 2 kap 3 §, vilka planläggningen enligt PBL ska främja.

Kommunens planmonopol kan användas för att sätta ramar för en välfungerande lokalbostadsmarknad. Detta uppnås genom god planering, prioritering och tydliga ställningstaganden.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet ska främjas enligt plan- och bygglagen 2 kap 3 §.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (allmännyttelagen) definieras ett sådant bolag som ett aktiebolag där en eller flera kommuner har det bestämmande inflytandet. Bolaget ska i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter där bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflytande.

Socialtjänstlagen

Enligt 3 kap. 2 § Socialtjänstlagen (SoL) ska socialtjänsten i sin verksamhet främja den enskildes rätt till arbete, bostad och utbildning. Vad rätten till bostad innebär framgår mer specifikt av hur reglerna för enskildas rätt till bistånd enligt 4 kap. 1 § (SoL) tillämpas. Av denna paragraf framgår att för att få rätt till bistånd krävs att den sökande inte själv kan tillgodose sina behov eller få dem tillgodosedda på annat sätt.

LSS

I lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) finns bestämmelser om särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. LSS är en rättighetslag som ska garantera goda levnadsvillkor för personer med omfattande och varaktiga funktionsnedsättningar.

Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

Kommunerna har ett ansvar att ta emot och ordna bosättning för nyanlända invandrare som beviljats uppehållstillstånd i landet. Det kallas bosättningsansvar.

Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisning.

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre, som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde.

Barnkonventionen

Barnkonventionen består av flera olika artiklar som sammantaget bidrar till perspektiv och åtaganden som stärker barns rättigheter i samhället.

1. **Barnets bästa i främsta rummet (Artikel 3):**

- Alla beslut och åtgärder som rör bostadsförsörjning ska ta hänsyn till barnets bästa. Detta innebär att barns behov och rättigheter ska prioriteras vid planering och genomförande av bostadsprojekt.

2. **Rätt till en skälig levnadsstandard (Artikel 27):**

- Barn har rätt till en levnadsstandard som är tillräcklig för deras fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling. Bostadsförsörjningsprogrammen ska säkerställa att alla barn har tillgång till trygga och hälsosamma bostäder.

3. **Rätt till skydd mot diskriminering (Artikel 2):**

- Alla barn har rätt till skydd mot diskriminering oavsett deras eller deras föräldrars eller vårdnadshavares ras, färg, kön, språk, religion, politiska eller andra åsikter, nationella, etniska eller sociala ursprung, egendom, funktionsnedsättning, börd eller annan status. Bostadsförsörjningsprogrammen ska vara inkluderande och tillgängliga för alla barn.

4. **Rätt till delaktighet (Artikel 12):**

- Barn har rätt att uttrycka sina åsikter i alla frågor som rör dem och dessa åsikter ska beaktas i förhållande till barnets ålder och mognad. Barn och ungdomar bör involveras i planeringsprocessen för bostadsprojekt som påverkar dem.

5. **Rätt till hälsa och utveckling (Artikel 24 och 6):**

- Bostadsförsörjningsprogrammen ska främja barns hälsa och utveckling genom att säkerställa tillgång till grundläggande tjänster som rent vatten, sanitet, utbildning och hälsovård.

Bilaga 4. Befolkningsutveckling och demografi i kommunens distrikt



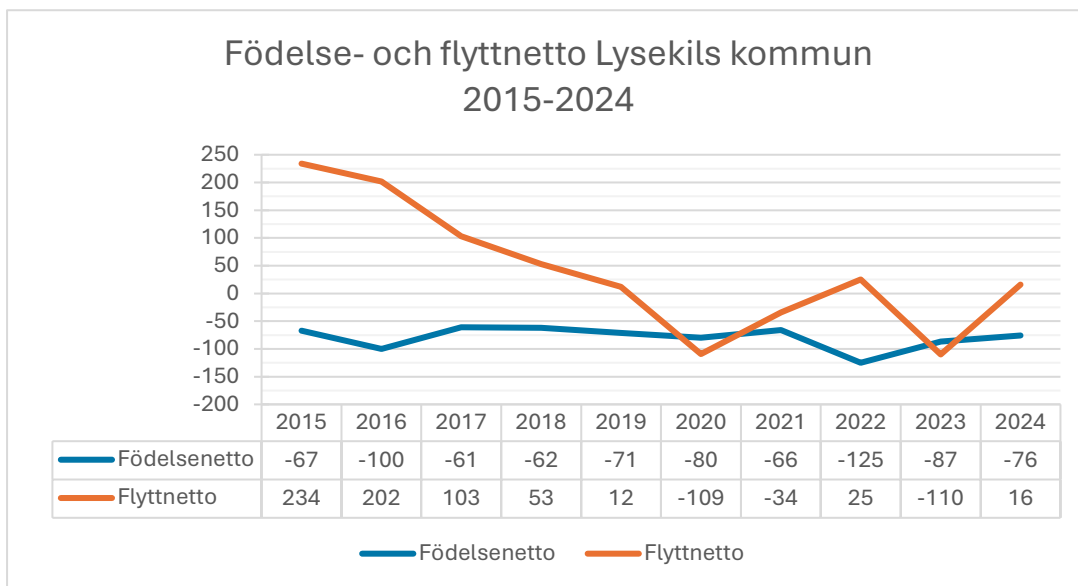
Distrikt i Lysekils kommun. Från norr till söder: Bro, Brastad, Lyse, Lysekil, Skaftö.

Sammanställning av demografi utgår SCB:s data för folkmängd och befolkningsförändringar för region och distrikt, helår 1968-2024, samt slutlig regional befolkningsprognos för region och distrikt 2024 (data aktuell 2025-03-28).

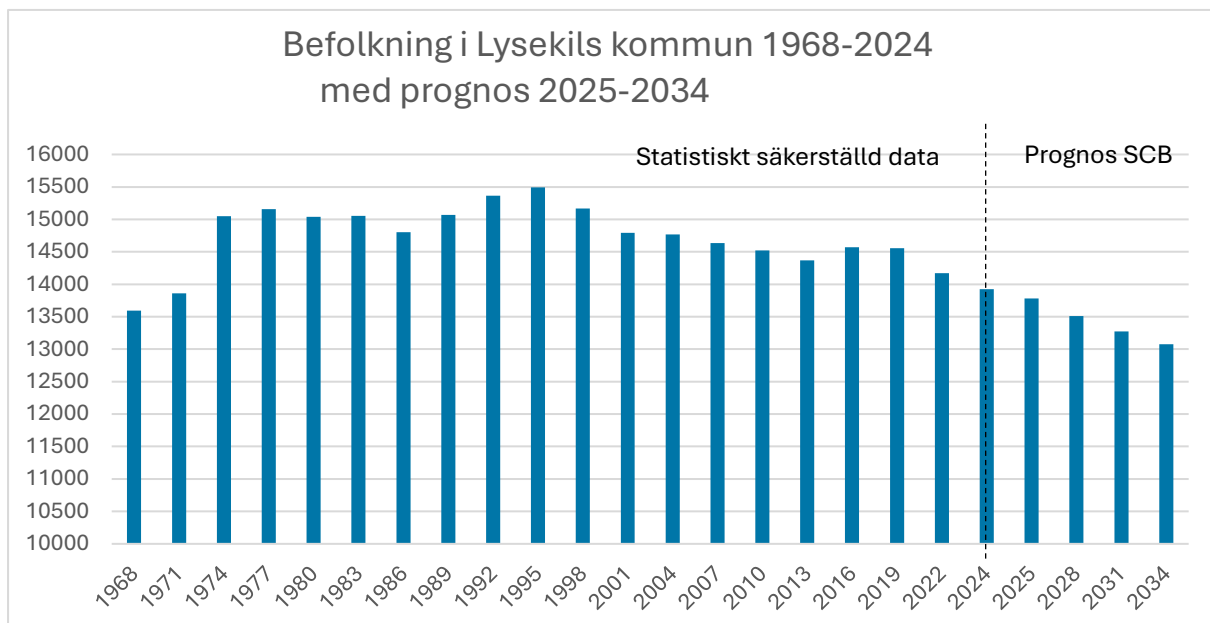
Del 1. Historisk befolkningsutveckling i Lysekils kommun.

Lysekils kommun har under lång tid haft en svagt minskande befolkning och över en 10-årsperiod, mellan 2015-2024, har kommunen tappat ca 557 invånare, vilket motsvarar en befolkningsminskning med cirka -4%. Minskningen beror huvudsakligen på två faktorer:

- Ett alltmer negativt flyttnetto, det vill säga att andelen som flyttar ifrån kommunen ökar och är större än antalet personer som flyttar in.
- Ett negativt födelsenetto, det vill säga att det dör fler personer än det föds. Befolkningen blir också allt äldre, vilket leder till ett alltmer negativt födelsenetto.



Sett ur ett längre tidsperspektiv är kommunens befolkning nästan på samma nivå som på i början av 70-talet, innan Scanraff byggdes. Sedan befolkningstoppen på mitten av 90-talet har kommunen tappat drygt 1500 invånare. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen från 1968 fram tills i dag i treårsintervaller, med SCB:s befolkningsprognos fram till 2034 som tillägg.



Sett till befolkningsutvecklingen i distriktet är det Lysekils stad och Brastad som tappar flest invånare, både till andel och till antal. Sedan 2015 fram till 2024 har Lysekils stad tappat cirka 399 invånare, vilket motsvarar cirka 6 % av befolkningen i distriktet. Brastad har tappat ca 182 invånare under samma tidsperiod, vilket motsvarar ca 6% av befolkningen i distriktet. Skaftö har tappat 55 invånare, cirka 4%, under tidsperioden.

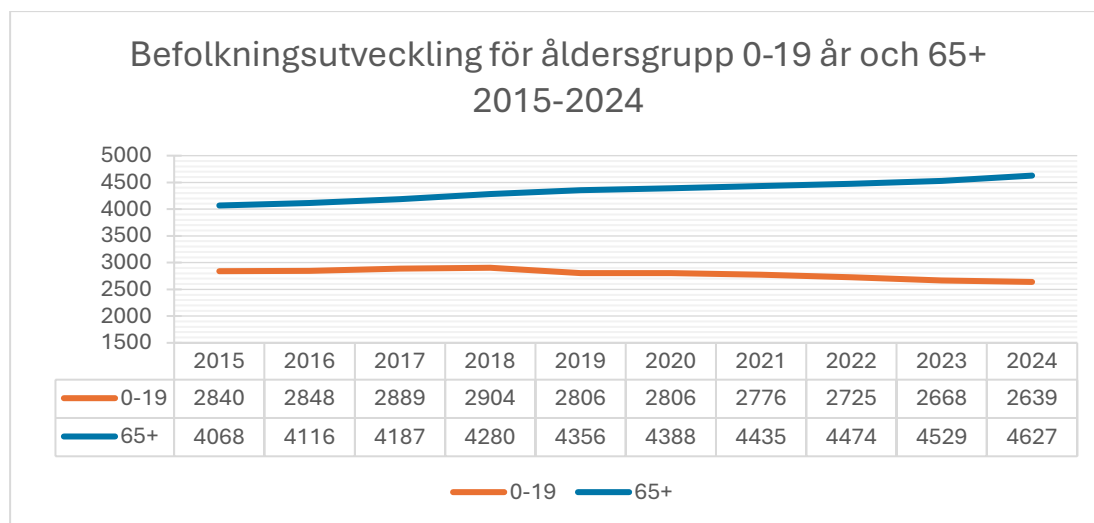
I Lyse distrikt är befolkningsutvecklingen i princip oförändrad, och Bro är det enda distriktet som har haft en befolkningsökning vid jämförelse av statistik från 2015.

Distrikt	Invånare 2015	Invånare 2024	Dif. Antal	Dif. Andel
Bro	984	1055	+ 71	+ 7,2%
Brastad	3085	2903	- 182	- 6,2%
Lyse	1627	1618	- 9	- 0,6%
Lysekil	7300	6901	- 399	- 5,8%
Skaftö	1468	1413	- 55	- 3,9%

Befolkningsutveckling i kommunens distrikt 2015 - 2024, Källa: SCB.

Andelstalen i åldersgruppen 0-14 år har förändrats ytterst marginellt mellan 2015 och 2024. Lysekils stad och Skaftö har tappat cirka 2 % av åldersgruppen under perioden och i Lyse och i Bro finns en marginell ökning om 2 % respektive 3 %. I Brastad är andelstalet för gruppen oförändrad vid jämförelse under samma period.

Differensen i andelstalen mellan ung och gammal har under många år långsamt ökat och tendensen har hållit i sig sedan början av 2000-talet. Sedan 2015 har andelen personer över 65 år ökat med cirka 12%, samtidigt som andel personer i gruppen 0-19 år minskat med cirka 8%.



Differens i befolkningsutveckling för yngre och äldre 2015 - 2024, Källa: SCB.

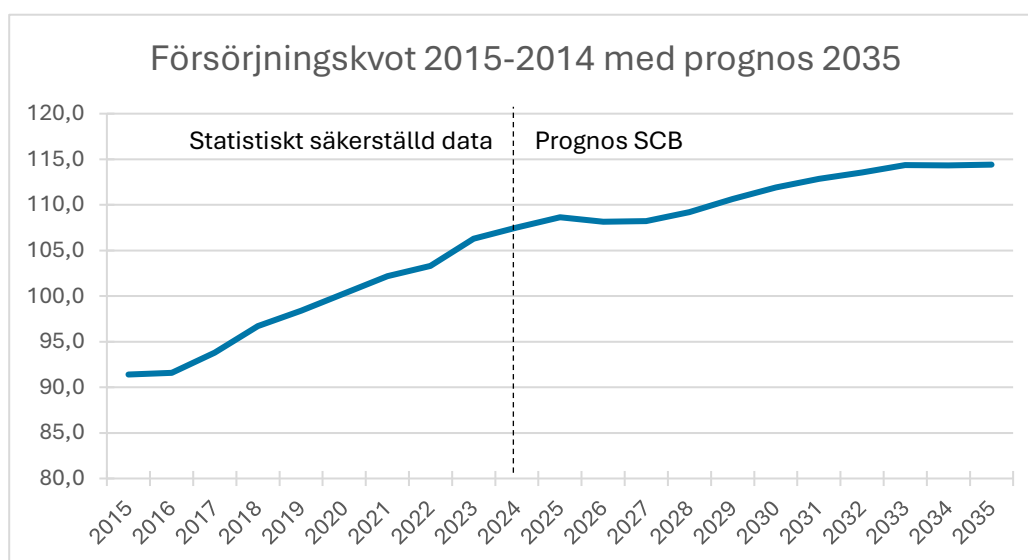
Denna befolkningsutveckling beror till stor del på hur födelsenetto och flyttnetto har utvecklats över åren. Antalet som flyttar in till kommunen minskar i relation till de som flyttar ut, och de som flyttar in är samtidigt äldre än de som flyttar ut. Det föds också färre barn, samtidigt som den bofasta befolkningen blir allt äldre.

Det som i stor omfattning driver den demografiska utvecklingen just nu är den stora 40-talistgenerationen, där många nu ska bli, eller redan är, över 80 år. Gruppen är mycket stor i förhållande till senare generationer, vilket i sin tur förstärker differensen mellan de olika åldersgrupperna. Mellan 2024 och 2035 beräknas antalet personer över 80 år i Lysekils kommun öka med ca 480 personer.



Diagrammet visar befolkningssammansättningen i kommunen år 2024, fördelat på 5-årsklasser. Bubblorna anger större generationsklasser, kohorter, med 40-talistgenerationen längst till höger. Källa SCB.

Den efterföljande generationen, 40-talisternas barn, är nästa vågtopp som inom en 10-årsperiod beräknas lämna den arbetsföra åldern, vilket gör att Lysekils kommun dels har en åldrande befolkning, dels kommer få en allt mindre andel yrkesaktiva som ska försörja den växande skaran äldre. Utvecklingen påverkar kommunens försörjningskvot och i förlängningen kommunal budget- och resursfördelning.



Tabellen visar utvecklingen av kommunens försörjningskvot med prognos fram till 2035. Källa SCB, prognosdata aktuell 2025-03-28.

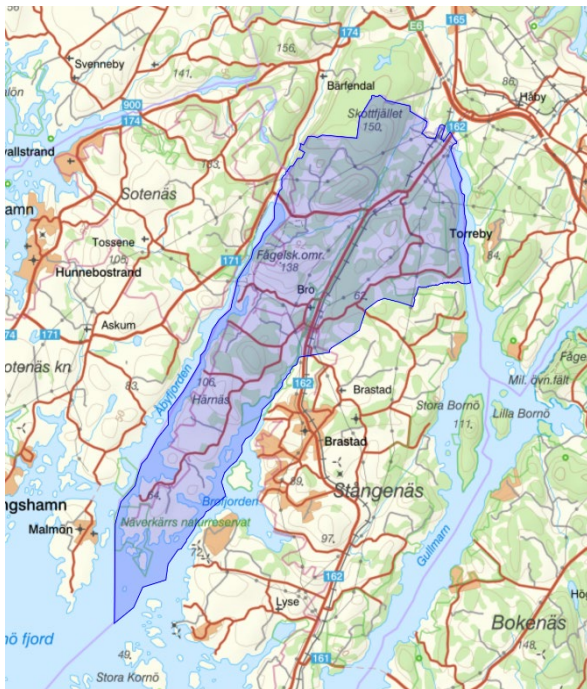
Försörjningskvot är ett mått som visar hur många personer det finns utanför den arbetsföra befolkningen jämfört med personer i arbetsför ålder⁷. Om kvoten är högre än 100 betyder det att det är fler som ska försörjas än som försörjer. Ju högre tal detta mått visar desto tyngre är försörjningsbördan för de som befinner sig i åldersgruppen 20–64 år. Lysekils kommun passerade 100-kvoten mellan 2019 och 2020 och det är de äldres andel av försörjningskvoten som beräknas öka mest i prognosen.

Den demografiska utvecklingen är en utmaning för Lysekil, där åtgärder som bidrar till en ökad inflyttning, och att fler yngre stannar kvar eller flyttar tillbaka till kommunen, kommer vara mycket viktiga för den framtida samhällsutvecklingen.

⁷ Arbetsför befolkning avser personer i ålder 20–64 år. Försörjningskvoten beräknas som summan av antalet personer utanför arbetskraften (de som är 0-19 år och 65+) dividerat med antalet personer 20–64 år och därefter multiplicerat med 100.

Del 2. Demografisk analys av kommunens distrikt

Bro distrikt



Bro i siffror 2024

1055 personer i distriktet

494 kvinnor, 561 män

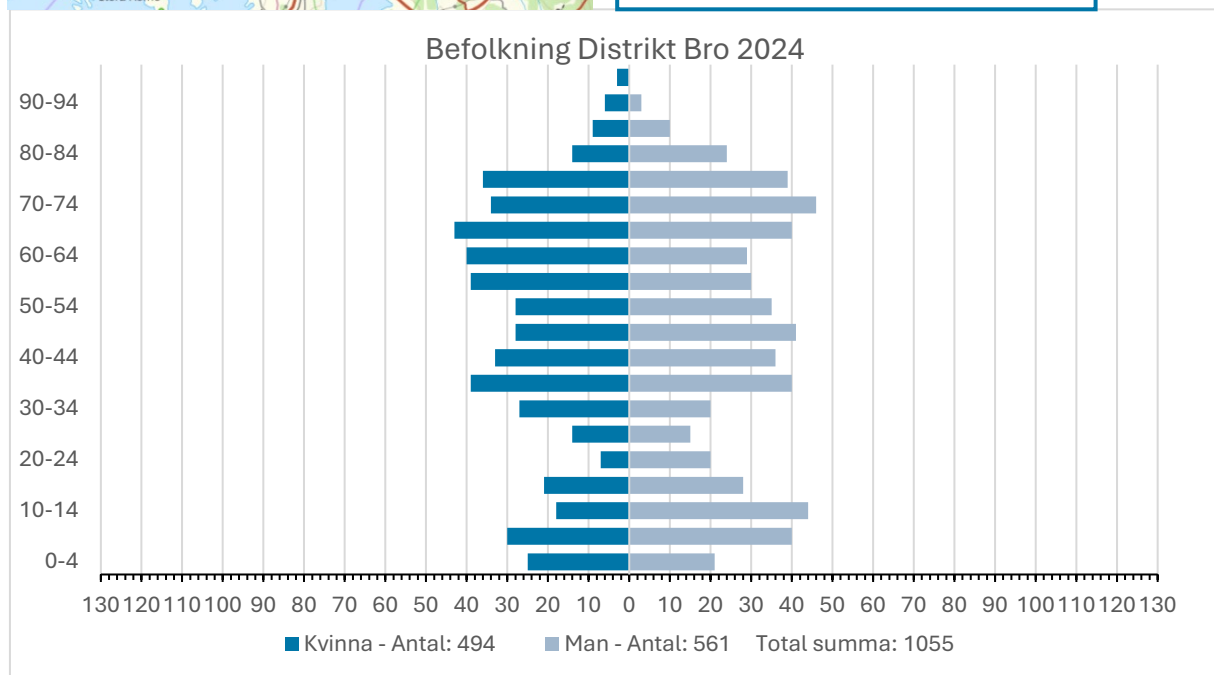
8 % av kommunens totala befolkning

0-19 år: 227 personer = 24 % av befolkningen i distriktet

20-64 år: 521 personer = 49 % av befolkningen i distriktet

65+ år: 307 personer = 29 % av befolkningen i distriktet

Befolkningsförändring 2015-2024:
+ 71 inv. Motsvarar en ökning med 7 % av befolkningen i distriktet

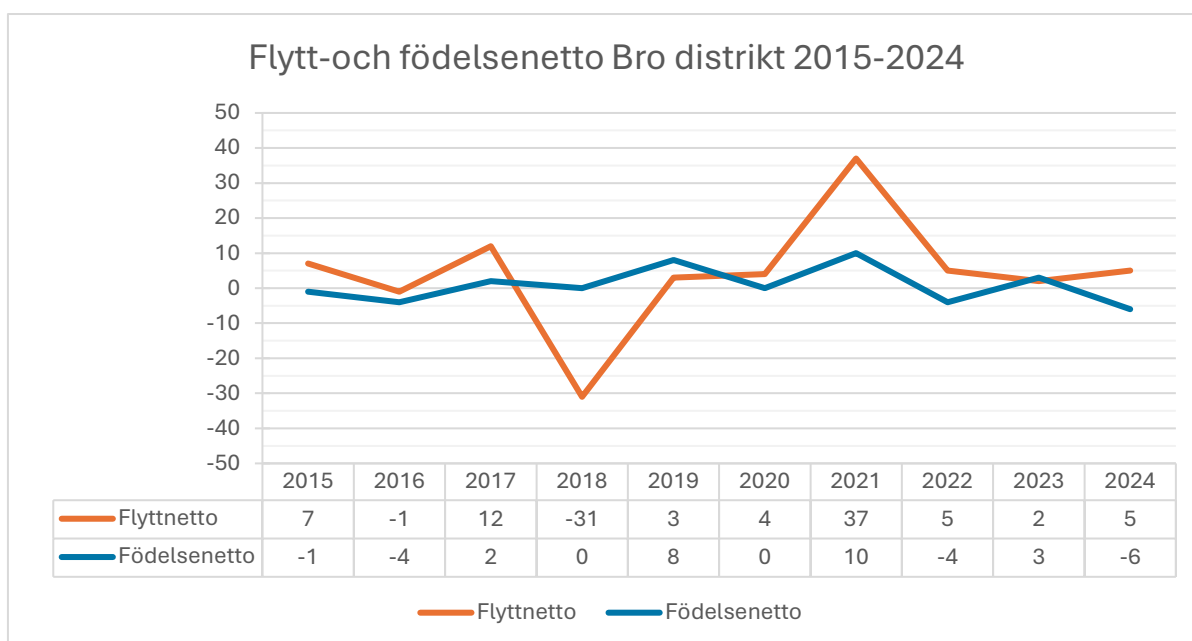


Distriktet omfattar Härnäs, Bro, Hallinden samt den nordöstra delen av Stängenäs, ner mot Lingatan. Distriktet följer i stort övriga delar av kommunens befolkningsammansättning, med en låg andel 20–30 åringar och med en något större andel äldre.

Den demografiska utveckling i distriktet har under de senaste tio åren varit svagt positiv och Bro är det enda distriktet som har haft en befolkningsökning under tidsperioden. Mellan 2015-2024 har antalet invånare ökat med 71 personer, vilket motsvarar en befolkningsökning om +7 % i distriktet under tidsperioden.

Födelsenettet har varit relativt stabilt och legat på ett litet överskott. Flyttnettot har varit mer varierat men också det med ett överskott. Den största utflyttningen sker i åldersgruppen 19-29 år, och den största inflyttningen sker i åldersgrupperna 19-29 år och 30-65 år. Distriktet hade ett relativt stor underskott i flyttnettot runt 2018 men detta komprimerades av ett positivt födelsenetto och av en relativt stor inflyttning i början av 20-talet.

Distriktet saknar äldreboende och de flesta äldre med vårdbehov är hänvisade till Stångenäshemmet i Brastad eller hemmen i Lysekil. Detta medför att distriktet kan förlora en del äldre invånare då de flesta skriver sig på sin nya bostad där hemmet är förlagt, vilket i sin tur påverkar flyttnettot. Antalet äldre som har flyttat från distriktet är dock marginellt och vägs upp i den demografiska utvecklingen då mortaliteten i distriktet samtidigt minskar i motsvarande omfattning.



Brastad distrikt



Brastad i siffror 2024

2903 personer i distriktet

1427 kvinnor, 1476 män

21 % av kommunens totala befolkning

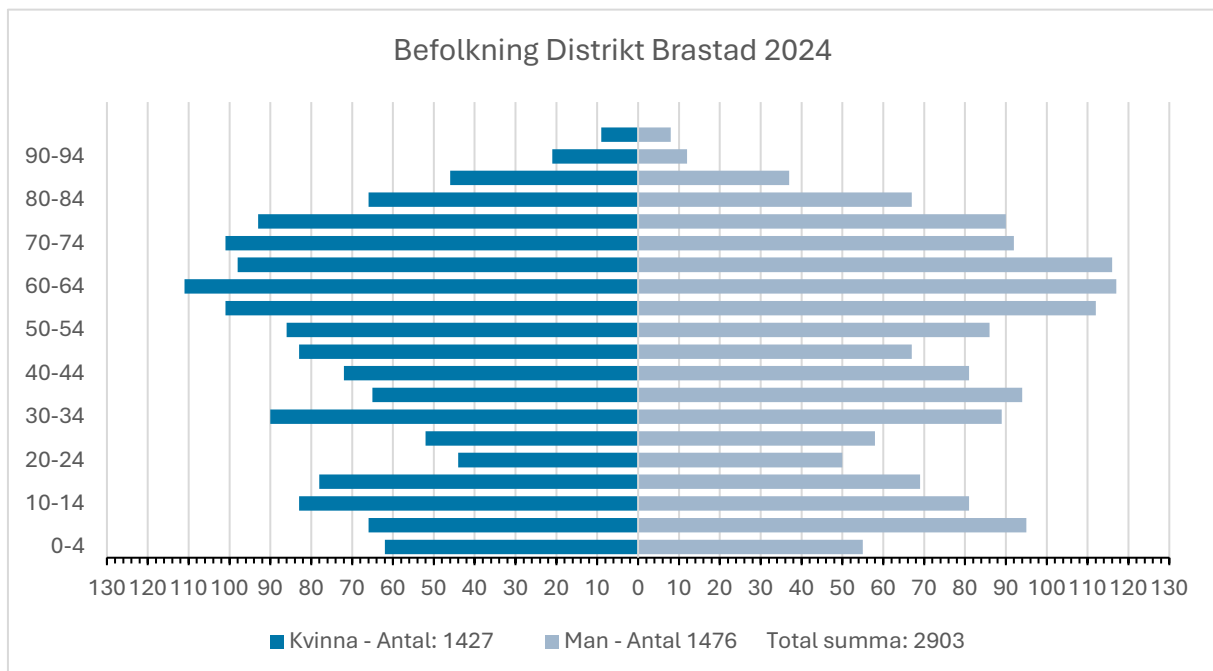
0-19 år: 589 personer = 20% av befolkningen i distriktet

20-64 år: 1458 personer = 50% av befolkningen i distriktet

65+ år: 856 personer = 30% av befolkningen i distriktet

Befolkningsförändring 2015-2024:
- 182 inv. Motsvarar en minskning med - 6 % av befolkningen i distriktet

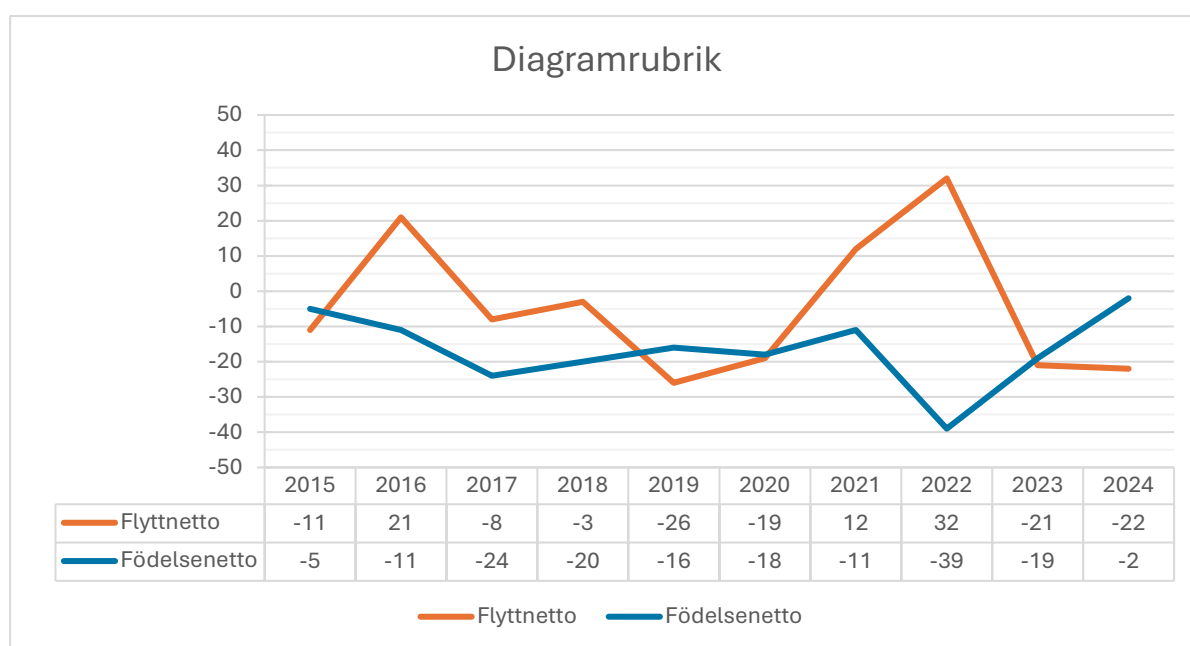
Distriktet omfattar Brastad tätort, samt områdena mot Rixö och Holländaröd och ned mot Lahälla och Knarrevik i väster samt Sämstad och Holma i öster. Distriktet följer i stort övriga delar av kommunens befolkningssammansättning, med en något lägre andel 20-30 åringar och med en större andel äldre.



Den demografiska utvecklingen i distriktet har under de senaste tio åren varit svag men konsekvent negativ. Mellan 2015-2024 har antalet invånare minskat med 182 personer, vilket motsvarar en befolkningsminskning om cirka -6 % i distriktet under tidsperioden.

Utvecklingen har styrts av att både födelsenettet och flyttnettot generellt sett har varit negativt över tidsperioden. Den största utflyttningen sker i åldersgruppen 19-39 år. En tendens de senaste åren är att männen flyttar i något högre utsträckning än kvinnorna, vilket tidigare var ett motsatt förhållande. Åldersgruppen 20-44 år är den grupp som är störst när det kommer till inflyttning och under 2024 flyttade fler kvinnor än män i åldersgruppen in till distriktet. De toppar man kan se som överskott i flyttnettot i början och i slutet av tidsperioden balanseras av större underskott i födelsenettet under samma period.

Distriktet har ett äldreboende med ca 40 platser och upptagningsområdet omfattar dels det egna distriktet, dels Bro och Lyse. Detta medför att distriktet i viss omfattning har en högre andel äldre invånare. En högre koncentration av äldre påverkar också mortalitetstalen. Antalet äldre som har flyttat till distriktet är dock marginellt och vägs upp i den demografiska utvecklingen då mortaliteten i distriktet samtidigt ökar i motsvarande omfattning.



Lyse distrikt



Lyse i siffror 2024

1618 personer i distriktet

789 kvinnor, 829 män

12 % av kommunens totala befolkning

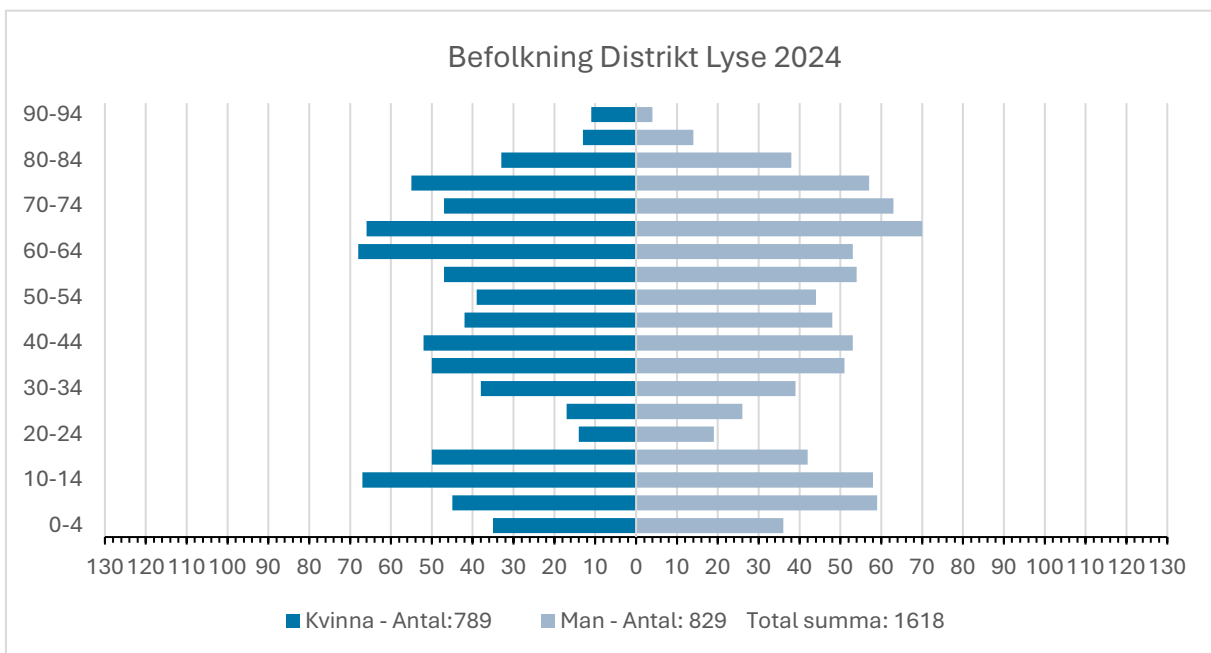
0-19 år: 392 personer = 24% av befolkningen i distriktet

20-64 år: 743 personer = 46% av befolkningen i distriktet

65+ år: 472 personer = 29% av befolkningen i distriktet

Befolkningsförändring 2015-2024:
- 9 inv. Motsvarar en minskning med 1 % av befolkningen i distriktet

Distriktet omfattar Lyse och sträcker sig västerut mot Skalhamn Spjövik, Lyse-Berga och Kornöarna, samt österut mot Torgestad, Alsbäck och vidare ned mot Finnsbo i sydost och Träleberg i sydväst. En större del av det stadsnära bostadsområdet Torpet ingår också i distriktet, vilket är bra att vara medveten om vid analys av befolkningsunderlaget. Området följer kommunens befolkningsammansättning, dock med en något lägre andel 20-30 åringar än övriga distrikt i kommunen.

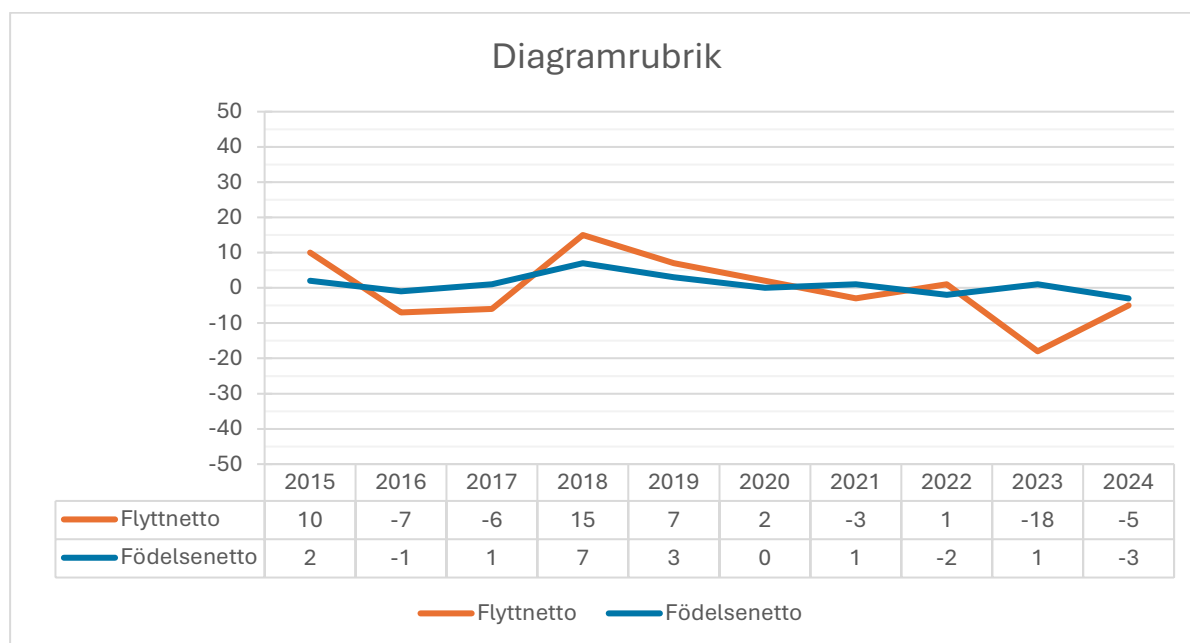


Den demografiska utveckling i distriktet har under de senaste tio åren varit i princip oförändrad. Mellan 2015-2024 har antalet invånare bara minskat med 9 personer, vilket endast motsvarar en befolkningsminskning om ca -1 % i distriktet under tidsperioden.

Utvecklingen har styrts av att både födelsenettet och flyttnettot har varit stabila under tidsperioden, där negativa födelsenetton har balanserats av positiva flyttnetton. Åldersgruppen 0-14 år är till andelstal störst i kommunen och omfattar ca 300 personer. Men då större delen av det stadsnära bostadsområdet Torpet ingår i distriktet är andelstalen något missvisande då detta har större geografisk tillhörighet till Lysekils stad. I Torpet bor ca 80 personer under 15 år 2024.

Den största utflyttningen sker i åldersgruppen 15-39 år, och den största inflyttningen sker i åldersgrupperna 20-39 år och 60-74 år.

Distriktet saknar äldreboende och de flesta äldre med vårdbehov är hänvisade till Stångenäshemmet i Brastad eller hemmen i Lysekil. Detta medför att distriktet kan förlora en del äldre invånare då de flesta skriver sig på sin nya bostad där hemmet är förlagt. Antalet äldre över 75 år som har flyttat från distriktet är något större än i Bro. Flyttnettot för den äldre delen av befolkningen vägs dock upp i den demografiska utvecklingen då mortaliteten i distriktet samtidigt minskar i motsvarande omfattning.



Lysekils stad distrikt



Lysekil i siffror 2024

6901 personer i distriktet

3491 kvinnor, 3410 män

49 % av kommunens totala befolkning

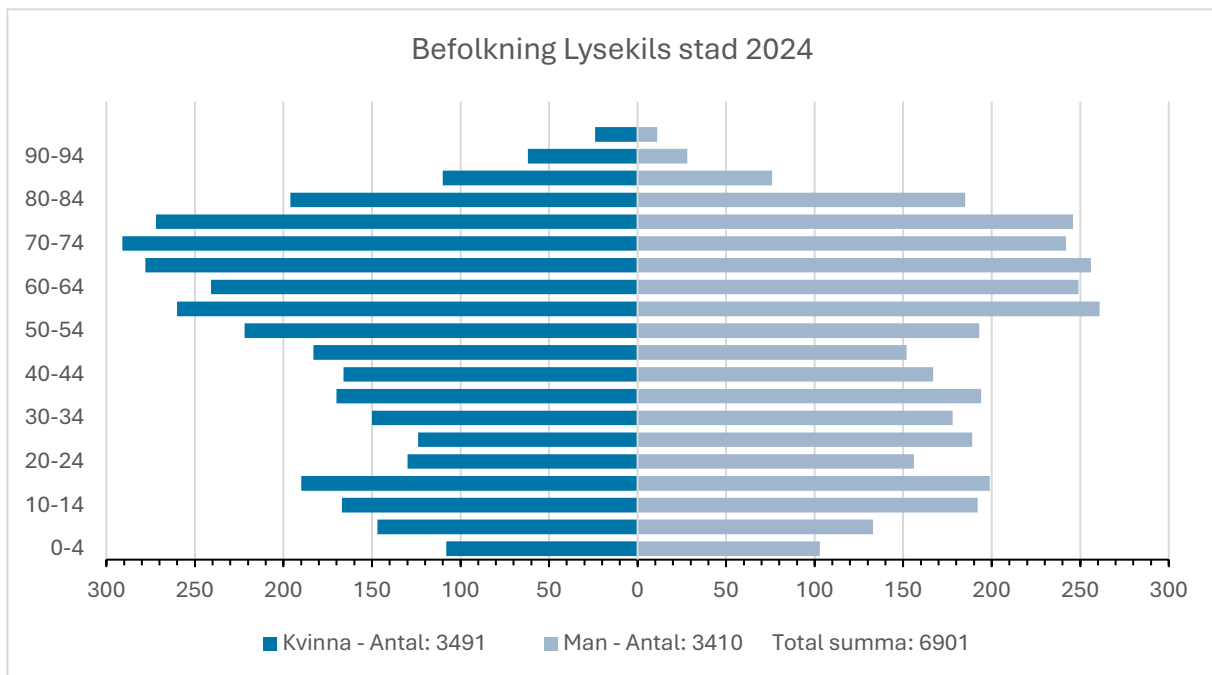
0-19 år: 1239 personer = 18% av befolkningen i distriktet

20-64 år: 3385 personer = 49% av befolkningen i distriktet

65+ år: 2277 personer = 33% av befolkningen i distriktet

Befolkningsförändring 2015-2024:
-399 inv. Motsvarar en minskning med - 6 % av befolkningen i distriktet

Lysekils stad är centralort i kommunen och distriktet omfattar Kyrkvik, Gamlestan/Bansvik, Centrum, Dalskogen, Fiskebäck samt en liten del av Torpet. Distriktet följer kommunens generella befolkningssammansättning, med en lägre andel i åldersgruppen 20-30 år och med en något högre andel äldre.

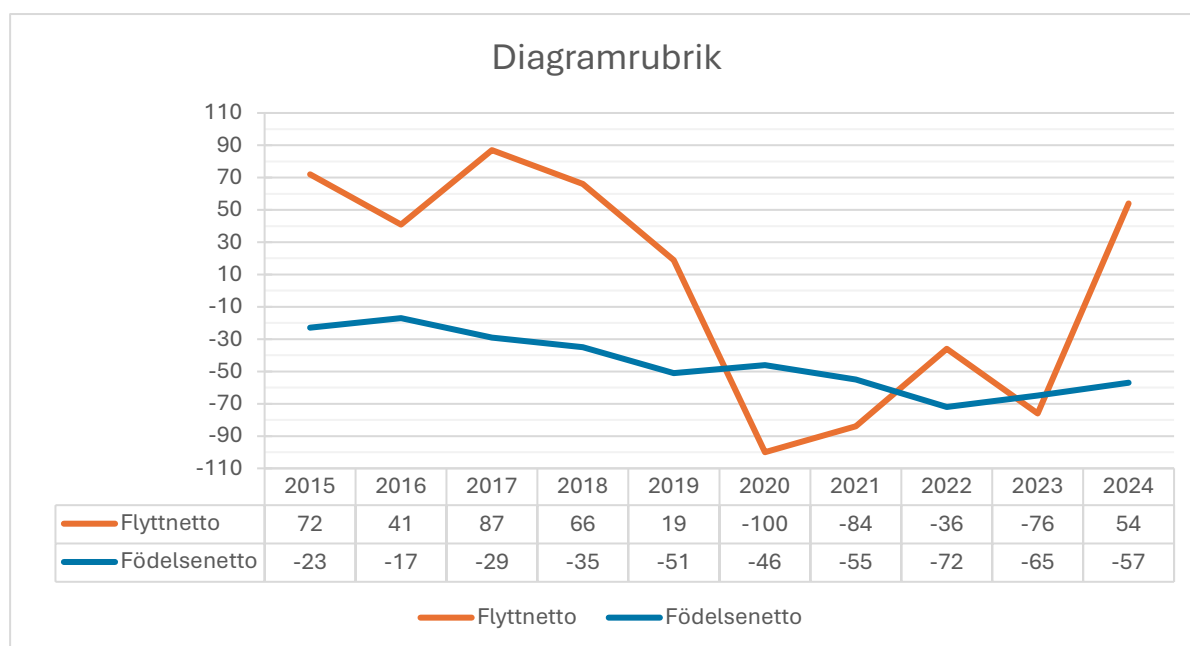


Den demografiska utveckling i distriktet har under de senaste tio åren varit negativ. Mellan 2015-2024 har antalet invånare minskat med 399 personer, vilket motsvarar en befolkningsminskning om ca -6 % i distriktet under tidsperioden.

Utvecklingen har styrts av ett mycket skiftande flyttnetto och ett alltmer negativt födelsenetto. Fram till 2019 fanns ett överskott i nettotalen och befolkningen ökade något. Men från 2019 fram till 2021 har flyttnettot minskat kraftigt, samtidigt som födelsenettet sjunkit, troligen relaterat till pandemin. När dessa två faktorer sammanfaller blir befolkningsutvecklingen snabbt negativ och mellan 2020-2023 tappade Lysekils stad ca 535 invånare. De snabba förändringarna i flyttnettot beror till stor del på invandring av utrikes födda, dels för att det är i staden det finns bostäder för nyanlända, dels att många nyanlända efter en period har lämnat kommunen. Både flyttnettot och födelsenettet har under slutet av perioden vänt något och under slutet av 2024 kom många flyktingar från Ukraina till Lysekil.

Det är främst åldersgruppen 19-64 år som driver både inflyttning och utflyttning i distriktet.

Distriktet har två äldreboende och upptagningsområdet omfattar hela kommunen. Detta medför att distriktet i viss omfattning har en högre andel äldre invånare. Antalet äldre över 75 år som har flyttat till distriktet är relativt stort och en högre koncentration av äldre påverkar mortalitetstalen.



Skaftö distrikt



Skaftö i siffror 2024

1413 personer i distriktet

717 kvinnor, 696 män

10 % av kommunens totala befolkning

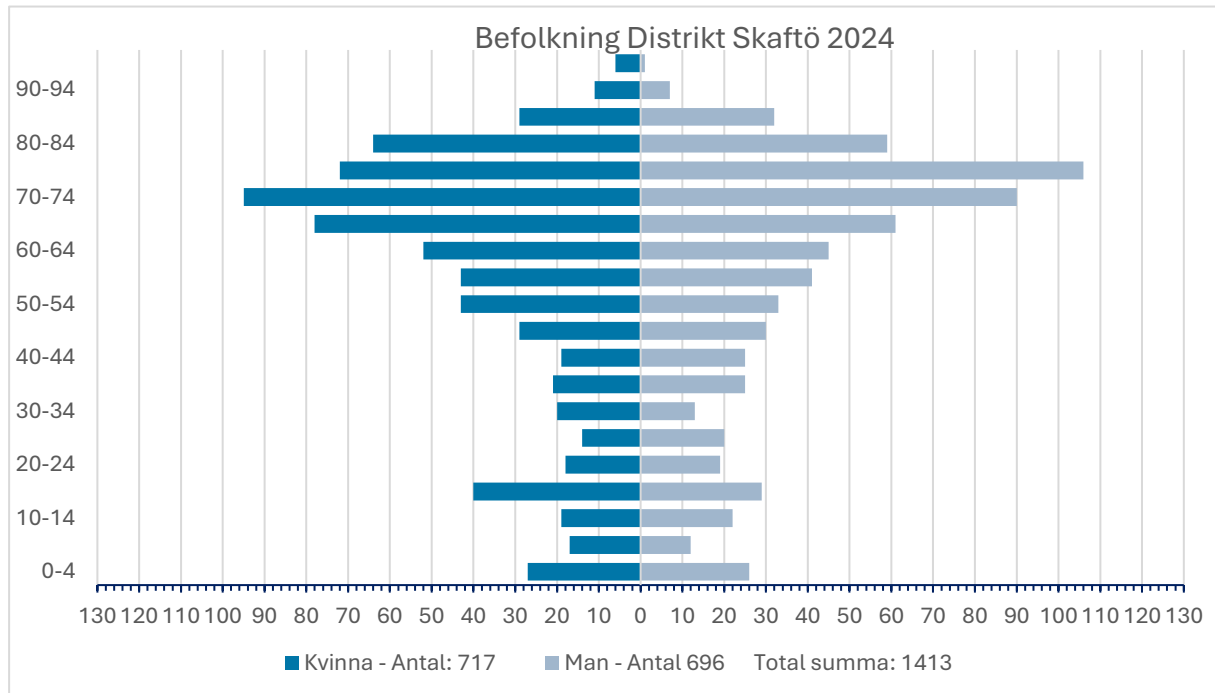
0-19 år: 192 personer = 14% av befolkningen i distriktet

20-64 år: 510 personer = 36% av befolkningen i distriktet

65+ år: 711 personer = 50% av befolkningen i distriktet

Befolkningsförändring 2015-2024:
- 55 inv. Motsvarar en minskning med 4 % av befolkningen i distriktet

Statistikområdet omfattar hela Skaftö och Gåsö. Distriktet avviker något från kommunens generella befolkningssammansättning, med en lägre andel i åldersgruppen 20-44 år än kommunsnittet. Utmärkande är också den mycket stora andelen äldre i gruppen 65-85 år, en grupp som omfattar ca 625 personer.

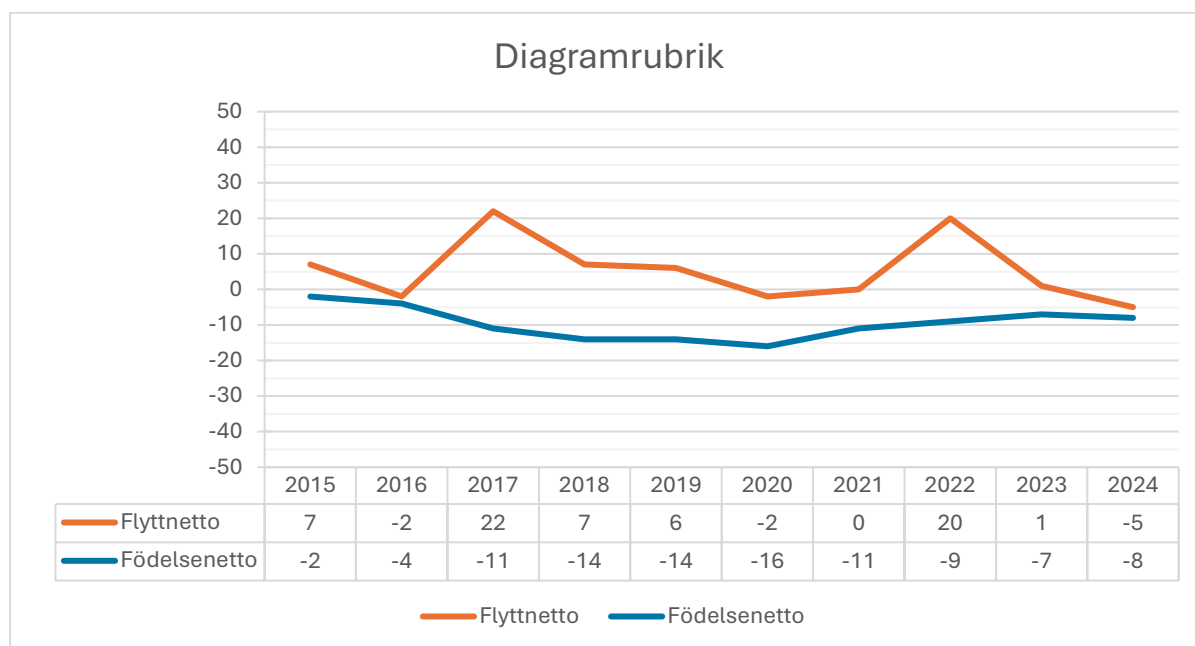


Den demografiska utveckling i distriktet har under de senaste tio åren varit svagt negativ. Mellan 2015-2024 har antalet invånare minskat med 55 personer, vilket motsvarar en befolkningsminskning om ca -4 % i distriktet under tidsperioden.

Utvecklingen har styrts av ett negativt födelsenetto, där överskottet från flyttnettot ”ätits upp” av de högre mortalitetstalen. Detta beror till stor del av hur ålderssammansättningen ser ut i distriktet, där Skaftö har en mycket hög andel äldre.

Den största utflyttningen sker i åldersgruppen 15-39 år, och den största inflyttningen sker i åldersgrupperna 30-39 år och 55-74 år. De toppar man kan se som överskott i flyttnettot i början och i slutet av tidsperioden balanserades av ett större underskott i födelsenettet under samma period.

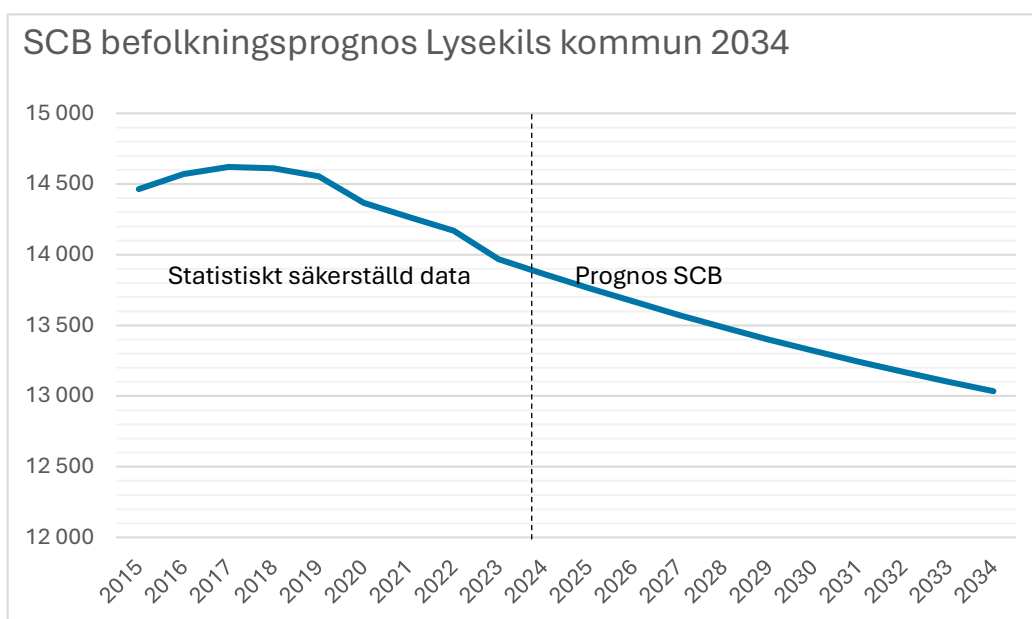
Distriktet saknar äldreboende och de flesta äldre med vårdbehov är hänvisade till hemmen i Lysekil. Detta medför att distriktet kan förlora en del äldre invånare då de flesta skriver sig på sin nya bostad där hemmet är förlagt, vilket i sin tur påverkar flyttnettot. Antalet äldre över 75 år som har flyttat från distriktet är något större än i övriga distrikt som saknar äldreboende, också det relaterat till den stora andelen äldre i distriktet. Flyttnettot för den äldre delen av befolkningen vägs dock upp i den demografiska utvecklingen då mortaliteten i distriktet samtidigt minskar i motsvarande omfattning.



SCB prognos 2024-2034

Den framtida befolkningens storlek och sammansättning bestäms av antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttningsmönster.

SCB:s befolkningsprognos för de kommande 10 åren pekar på en fortsatt svag negativ utveckling, där kommunens totala befolkning år 2034 beräknas till 12 893 invånare. Enligt prognosen kommer kommunen tappat ca 999 invånare, vilket motsvarar en befolkningsminskning med cirka -7% fram till 2034.



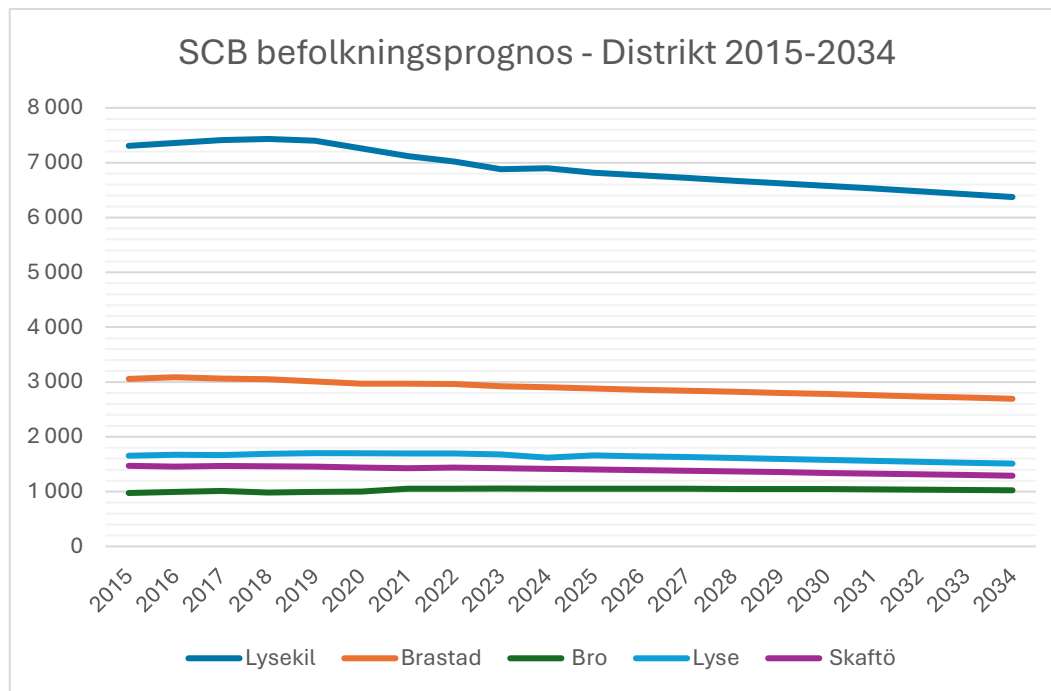
Sett till utveckling på distriktsnivå förväntas befolkningen minska något i samtliga av kommunens distrikt fram till 2034.

Den största prognostiserade förändringen är på Skaftö som under prognostiden 2024-2034 beräknas tappa ca 9% av sin befolkning. Därefter följer Lysekils stad som beräknas tappa ca 8%. Brastad och Lyse förväntas tappa ca 7% och Bro ca 3% av sin befolkning.

Distrikt	Invånare 2024	Prognos 2034	Dif. Antal	Dif. Andel
Bro	1055	1026	- 29	- 2,7%
Brastad	2903	2693	- 210	- 7,2%
Lyse	1618	1511	- 107	- 6,6%
Lysekil	6901	6374	- 527	- 7,6%
Skaftö	1413	1289	- 126	- 8,9%
Summa	13 890⁸	13 092	- 851	- 6,5%

Befolkningsantal utifrån distrikt, 2024-2034. Slutlig prognos, helår 2024, data aktuell 2025-03-28, SCB.

⁸ I befolkningsunderlaget för distrikten 2024 från SCB finns en tabellrad med "Uppgift saknas" som omfattar 17 personer och som inte är inräknade eller fördelade i de respektive distrikten. Dessa 17 personer är dock medräknade i SCB:s beräkning av kommunens totala befolkning. $13\ 890 + 17 = 13\ 907$.



Befolkningsantal utifrån distrikt, 2015-2034. Slutlig prognos, helår 2024, data aktuell 2025-03-28, SCB.

Befolkningsframskrivningen ger endast en uppskattning av hur en framtida befolkning kan komma att se ut då SCB:s beräkningar bygger på vad som observerats under de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter.

Den prognostiserade demografiska utvecklingen i kommunens distrikt drivs i stor omfattning av den stora andel 40-talister som under prognostiden kommer falla bort, samtidigt som det antas att de låga födelsetalen håller i sig och att flyttnettot inte förändras nämnvärt. Detta blir tydligt i de distrikt som har en stor andel äldre, som på Skaftö, där de framtida mortalitetstalen kan komma att överstiga födelsetal och flyttnetto, vilket i sin tur leder till befolkningsminskning. Beroende av de äldres vårdbehov kan distrikt utan SÄBO tappa befolkning på grund av inomkommunala flyttar då mantalsskrivning sker i annat distrikt. Av samma anledning kan distrikt med SÄBO öka sin äldre befolkning genom inflyttning, men får då också ett högre mortalitetstal.

Det är dock viktigt att vara medveten om att både små och stora strukturförändringar i samhället påverkar den framtida befolkningsutvecklingen, vilket innebär att det finns en osäkerhet förenad med framskrivningen. Generellt gäller att osäkerheten i framskrivningen ökar med åren.

I SCB:s beräkningar och prognos tas ingen hänsyn till planerat bostadsbyggande, företagsetableringar eller andra framtida mål och förutsättningar i kommunerna.

Bilaga 5. Framtida bebyggelseutveckling - Fördjupning i delområden

För att nå målsättningarna är det strategiskt viktigt att planera för attraktiva och ändamålsenliga boenden för såväl den nuvarande befolkningen som för blivande kommuninvånare. Var i kommunen man bygger bostäder, vad man bygger och för vem man bygger påverkar hela samhället för lång tid framöver. Ett ändamålsenligt bostadsbyggande blir viktigt för att kunna främja såväl tillväxten som välfärden för kommunen och dess invånare.

Framtida bebyggelseutveckling – ett hållbart boende

Den redan byggda miljön ska tillvaratas och vara utgångspunkten för den framtida bebyggelseutvecklingen. Förändringar i och tillägg till bebyggelse samt nya områden ska bygga vidare på befintlig infrastruktur och de lokala kvaliteterna, som rekreation och service, samt bidra till en bred variation av goda livsmiljöer.

I översiktsplanen ÖP2023 har sju utvecklingsområden pekats ut, varav sex innehåller områden utpekade för bostadsutveckling. Det är inom och i anknäytning till Lysekils stad och samhällena Grundsund, Fiskebäckskil-Östersidan, Brastad och Brodalen som huvuddelen av kommunens bebyggelseutveckling har pekats ut utifrån deras tillgång till service och goda förutsättningar för hållbar mobilitet.

Under rubriken ”Pågående detaljplaner och planeringsförutsättningar i ÖP 2023” görs kartering av byggrätter för bostadsändamål i pågående detaljplanering i respektive utvecklingsområde. Dessa presenteras tillsammans med de planeringsförutsättningar som anges i ÖP2023.

Under rubriken ”Planreserv” görs kartering av detaljplaner som har vunnit laga kraft men som inte genomförda och/eller som står helt obebyggda.

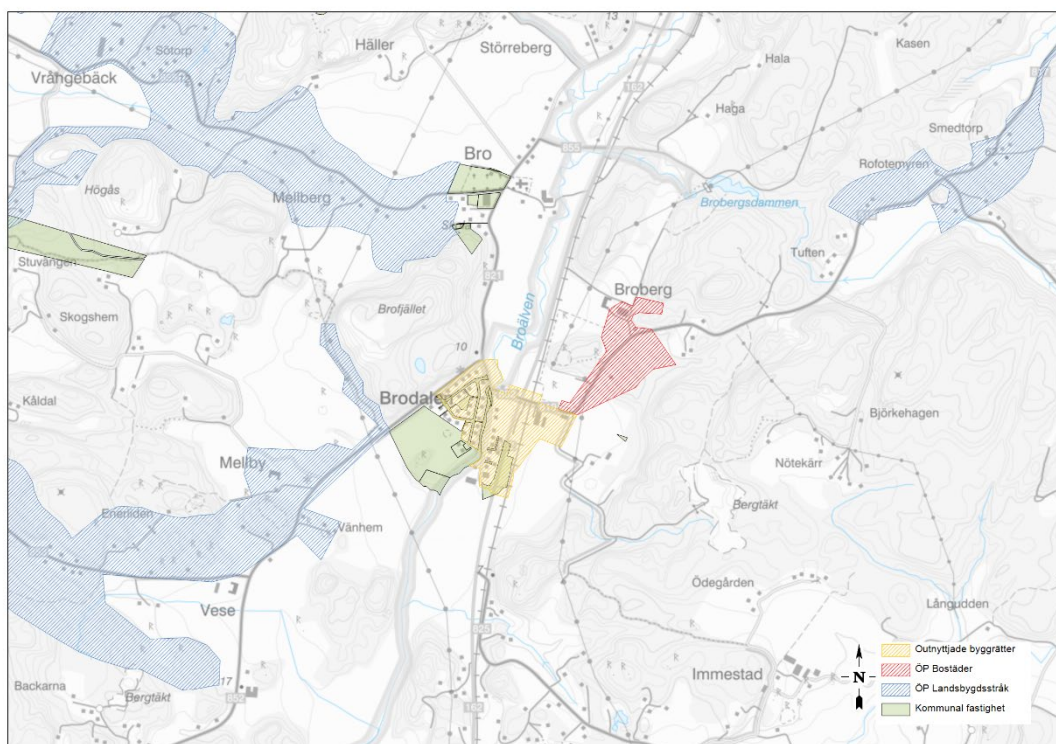
Under rubriken ”Outnyttjade byggrätter” karteras lucktomter i en fastställd detaljplan som är helt eller till mycket stor del utbyggd, men där finns byggrätt kvar.

I karteringen av outnyttjade byggrätter har yttre omständigheter *inte* vägts in i bedömningen om byggrättens faktiska möjlighet att bli bebyggd. Det är dock av angeläget intresse att kunna se den totala omfattningen av outnyttjad planlagd mark för kommande planering av utbyggnadsplaner och prioritetsordning för nya detaljplaner.

Utvecklingsområde Bro-Brodalen

Området är relativt glest befolkat med tydlig landsbygdsstruktur med spridda gårdsmiljöer och endast sparsam sammanhängande villabebyggelse.

Distriktets serviceort är Brodalen/Bro där det bland annat återfinns dagligvaruhandel, förskola och lågstadieskola. I distriktet finns också ett flertal äldre fritidshusområden, i huvudsak uppförda på 60- och 70-talet.



Pågående detaljplaner och planeringsförutsättningar i ÖP 2023

I området finns inga pågående detaljplanearbeten. Kommunen äger relativt lite mark i området och har därför begränsade möjligheter till bebyggelseutveckling i egen regi. Område utpekad för bostadsutveckling är enskild ägd mark och omfattar till viss del brukningsvärd jordbruksmark. Bostadsutveckling ska ske småskaligt och grundas i befintlig bebyggelsestruktur och kulturmiljö. Utveckling som breddar tillgång på variation av livsmiljöer ska eftersträvas med till exempel tematiska boenden, byggemaskaper eller liknande initiativ. Utveckling av fritidshusområden syftar i huvudsak till att möjliggöra ett utökad helårsnyttjande.

Planreserv

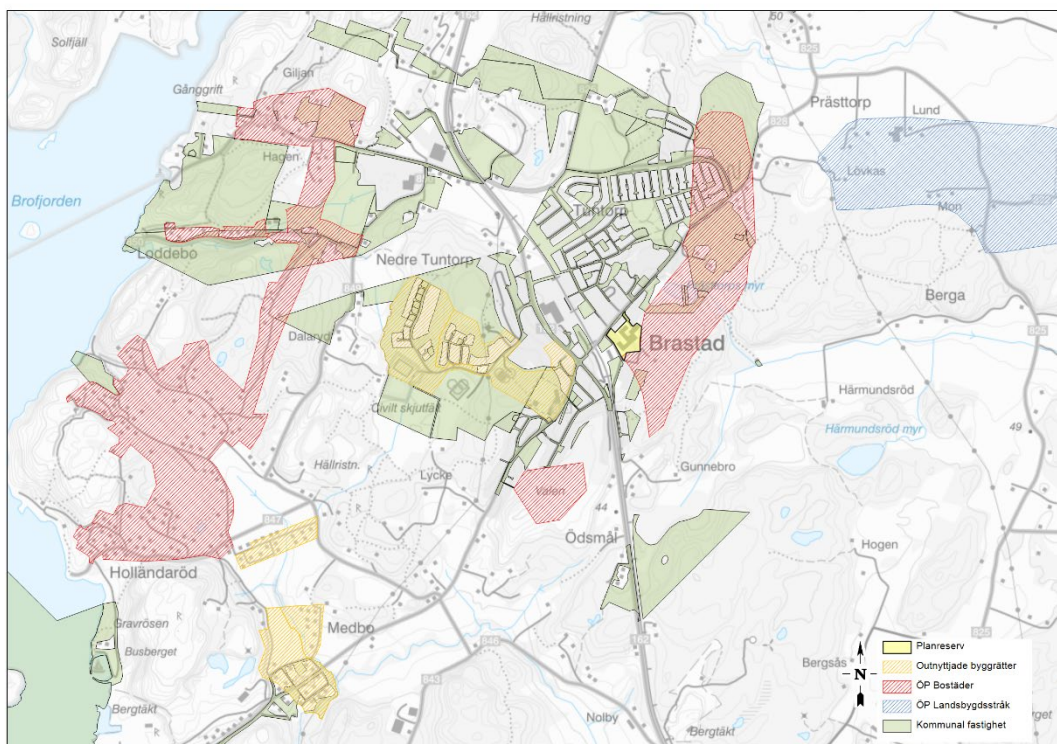
Området har ingen planreserv, samtliga byggnads- och detaljplaner är helt eller till stor del utbyggda.

Outnyttjade byggrätter

Utvecklingsområdet har outnyttjade byggrätter för cirka 30 bostäder, och består av lika delar lägenheter och småhus. I Brodalen finns en outnyttjad byggrätt för tre mindre flerbostadshus med totalt 10-15 lägenheter. Outnyttjade byggrätter för småhus finns i de fritidshusplaner som ligger längs fjordkusterna, mot Åbyfjorden, på Härnäset och mot Gullmarsfjorden. Flertalet fritidshusområden har dock byggförbud kopplat till VA, vilket försvårar utveckling.

Utvecklingsområde Brastad

Området väster om Brastad tätort är delvis glest befolkat och bebyggelsestrukturen utgår ifrån stenhuggarindustrin snarare än jordbruket. Den östra delen är starkare präglad av jordbruket men även i detta område finns flertal äldre fritidshusområden i huvudsak uppförda på 60- och 70-talet. Distriktets serviceort är Brastad där det utöver mindre butiker och restauranger återfinns dagligvaruhandel, vårdcentral, äldreboende, idrottsanläggning, förskola och låg- och mellanstadieskola mm.



Pågående detaljplaner och planeringsförutsättningar i ÖP 2023

I området finns inga pågående detaljplanearbeten. Kommunen äger relativt mycket mark men endast en liten del är utpekad som bebyggelseområde för nya bostäder. Kommunen har därför begränsade möjligheter till bebyggelseutveckling i egen regi. Inom centrumområdet föreslås möjlighet att bygga tätare och högre, med en bredd av bostadstyper och upplåtelseformer för en funktionell och social blandning. I den västra delen av Brastad ges förutsättningar för kommundelen att växa ut mot havet. Fokus för bostadsutveckling ligger här på komplettering och förtätning av befintliga bebyggelsegrupper, med bland annat ökat helårsnyttjande av fritidshusbebyggelse, som dock är avhängig utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Planreserv

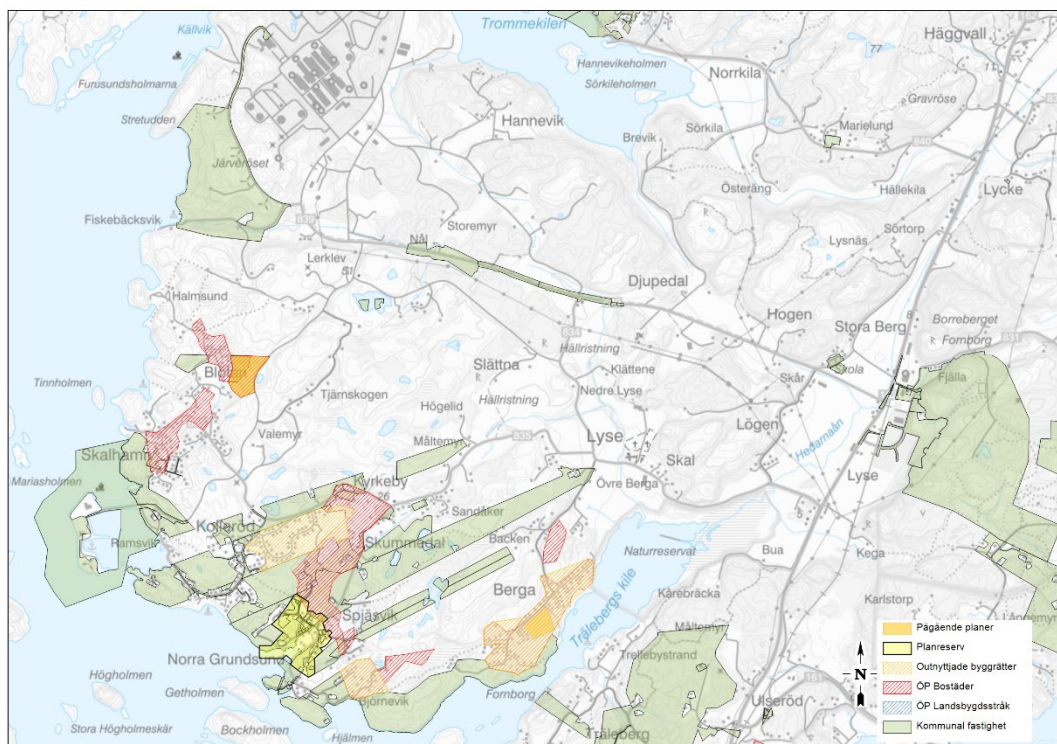
Utvecklingsområdet har en planreserv på ca 30 bostäder. Centralt i Brastad finns en genomförd detaljplan som tillåter upp till 30 trygghetslägenheter.

Outnyttjade byggrätter

Utvecklingsområdet har outnyttjade byggrätter för cirka 20 bostäder, samtliga småhus. I den västra delen av Brastad tätort finns 8 småhustomter som är förmedlade via kommunens tomtkö. Övriga outnyttjade byggrätter finns i avstycknings- och fritidshusplaner ut mot Holländaröd. Även här har flertalet fritidshusområden byggförbud kopplat till VA som försvårar utveckling.

Utvecklingsområde Lysehalvön

Bebyggelsestrukturen på Lysehalvön är, som vid Rixö/Lahälla, präglad av stenhuggarindustrin, där den glesa äldre bebyggelsen har kompletterats med mer modern fritidshusbebyggelse. I den östra delen är bebyggelsen mer präglad av jordbruket. Även här finns flertalet planlagda fritidshusområden från 60- 70 talet med tätare bebyggelse. Distriktet har ingen särpräglad serviceort och Brastad och Lysekils stad delar på den funktionen. I Lyse finns förskola och lågstadieskola.



Pågående detaljplaner och planeringsförutsättningar i ÖP 2023

Det pågår två detaljplaner i området. Dessa innehåller byggrätter för cirka 45 nya bostäder. Detaljplanen i Norra Skalhamn planeras för 35 småhus men är i nuläget vilande.

I Lyse-Berga planeras cirka 10 småhus som komplement till befintlig fritidshusbebyggelse.

Kommunen äger relativt lite mark och endast en del är utpekad som bebyggelseområde för nya bostäder. Kommunen har därför begränsade möjligheter till bebyggelseutveckling i egen regi. Fokus för bostadsutveckling ligger på komplettering och förtätning av befintliga bebyggelsegrupper, med bland annat ökat helårsnyttjande av fritidshusbebyggelse, som dock är avhängig utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Södra Lysehalvön är prioriterad i kommunens VA-plan.

Planreserv

Utvecklingsområdet har en planreserv på ca 30 bostäder. I Spjösвик finns byggrätter för 12 lägenheter och 19 småhus som omfattas av pågående markanvisning, samt två småhustomter som är förmedlade via kommunens tomtkö.

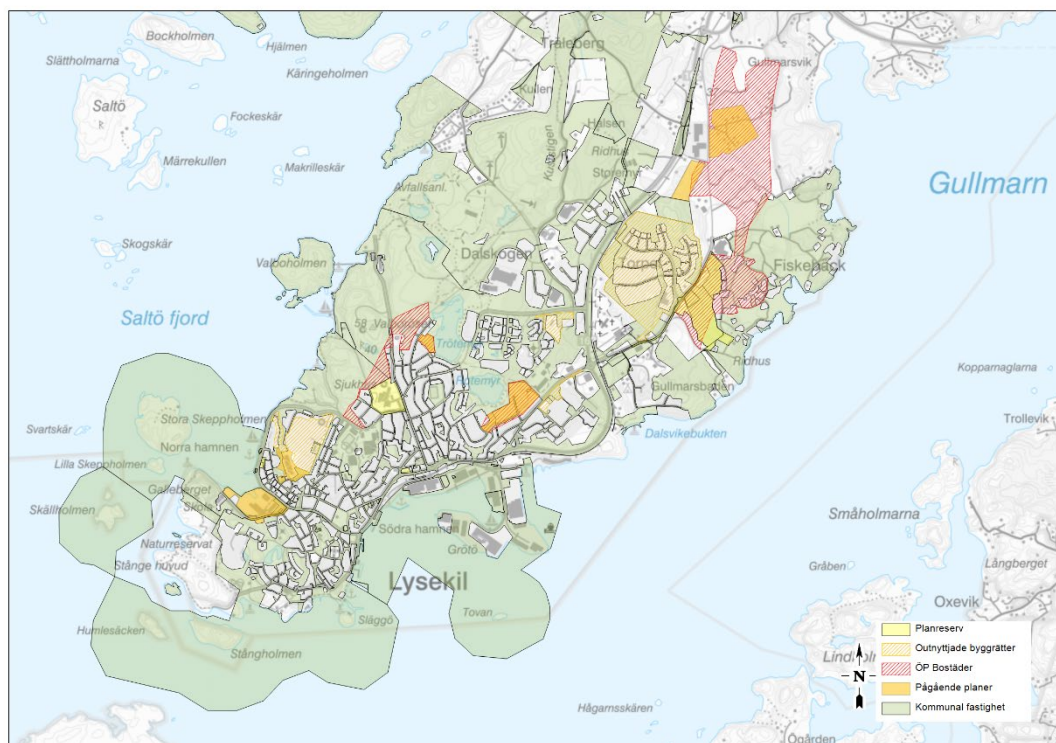
Outnyttjade byggrätter

Utvecklingsområdet har outnyttjade byggrätter för ca 20 bostäder, samtliga småhus.

Byggrätterna finns i utvecklingsområdets många fritidshusplaner. De flesta fritidshusområden i området har byggförbud kopplat till VA som försvårar utveckling.

Utvecklingsområde Lysekils stad

I Lysekil finns huvuddelen av kommunal/regional omsorg och service, så som för- och grundskolor, gymnasieskola, äldreboenden, sjukhus mm. Bebyggelsestrukturen i staden är tät och blandad, där större egnahemsområden randas med områden med par/kedjehus och flerbostadshus.



Pågående detaljplaner och planeringsförutsättningar i ÖP 2023

Det pågår sju detaljplaner i området. Dessa innehåller byggrätter för cirka 495 nya bostäder, fördelat på cirka 450 lägenheter och 45 småhus. Två detaljplaner drivs av det kommunala bostadsbolaget och omfattar sammanlagt byggrätter för cirka 130 lägenheter, men en stor del av byggrätterna kan fördelas på andra användningar, som kontor. Övriga planprojekt drivs av enskilda exploatörer och omfattar både förtätningsprojekt i staden samt nybyggnation på oexploaterad mark i stadens ytterområden. Kommunen äger mycket mark i utvecklingsområdet men endast en liten del är utpekad för bostadsutveckling. Kommunen har ändå goda förutsättningar för bostadsutvecklingsprojekt i egen regi i och med det stora fastighetsinnehavet. Utvecklingsriktningen för staden är åt nordost, längs östra sidan av väg 162, där bebyggelsestrukturen stärkts vid Torpet, Tronebacken och norrut mot Fiskebäck och Ulseröd. ”Staden vid havet” ska ges förutsättningar för utveckling som kommunens centralort, med byggnader och platser som speglar stadens utvecklingssteg och där den havsnära marken ska nyttjas för att stärka denna identitet.

Planreserv

Utvecklingsområdet har en planreserv på ca 260 bostäder, fördelat på ca 230 lägenheter och cirka 30 småhus. I Tronebacken finns byggrätter för ca 60 lägenheter

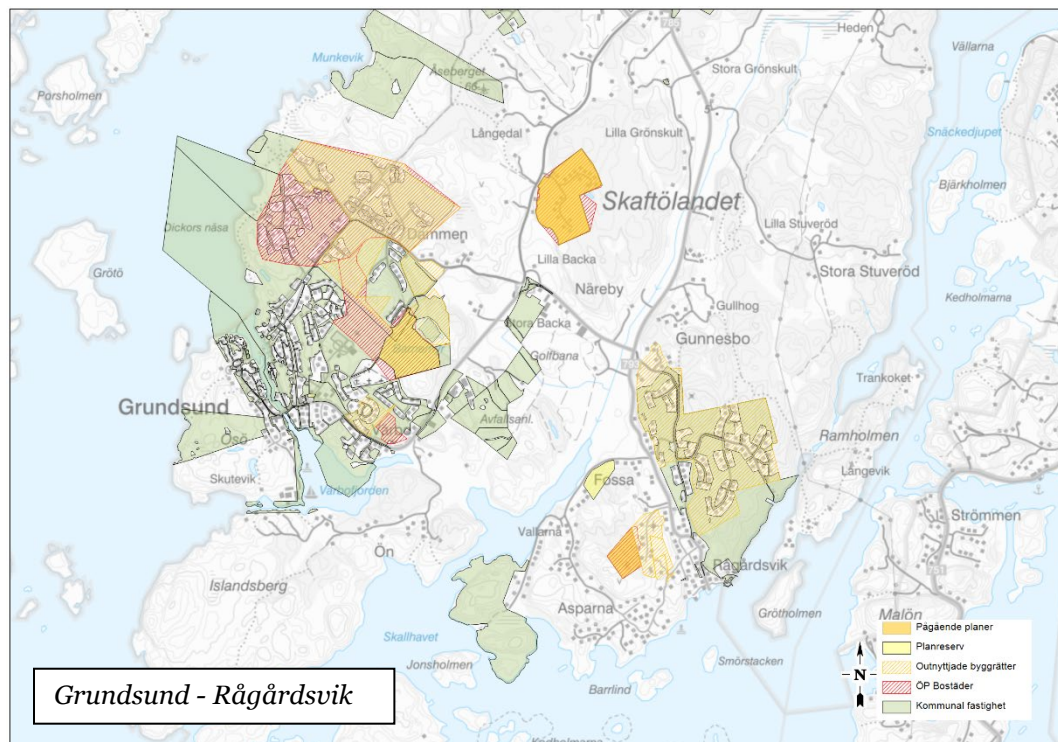
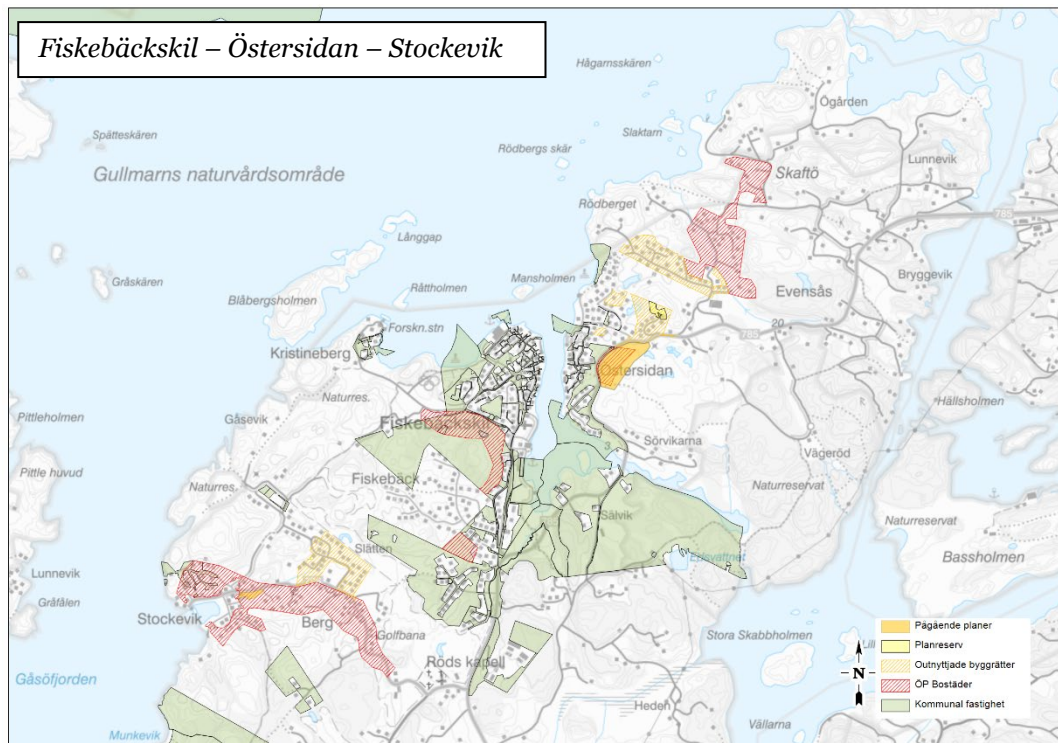
och ca 30 småhus på kommunal mark som ska markanvisas. Detaljplanen för Lysekils sjukhus har byggrätt för upp till 150 lägenheter men byggrätten kan fördelas på andra användningar. I övrigt finns två ogenomförda detaljplaner med byggrätt för upp till 20 lägenheter på privat mark.

Outnyttjade byggrätter

Utvecklingsområdet har outnyttjade byggrätter för ca 60 bostäder och omfattar till största del lägenheter. På Badhusberget är våningsantal inte är fullt utnyttjade och på Fridhemsberget finns byggrätt för ett fristående flerbostadshus med upp till 15 lägenheter. Två småhustomter i Mariedal/Fridhem är förmedlade på kommunens tomtkö.

Utvecklingsområde Skaftö

Bebyggelsestrukturen på Skaftö består till stor del av koncentrerad tät bebyggelse vid de gamla fiskelägena Fiskebäckskil, Stockevik, Grundsund och Rågårdsvik, men med inslag av spridda gårdar i de inre delarna av ön. Kommunens serviceort är delad mellan Grundsund och Fiskebäckskil. I Fiskebäckskil finns jouröppen vårdcentral, dagligvaruhandel och förskola. I Grundsund finns bl.a. dagligvaruhandel, bibliotek, sporthall, förskola och låg- och mellanstadieskola



Pågående detaljplaner och planeringsförutsättningar i ÖP 2023

Det pågår fyra detaljplaner i området. Dessa innehåller byggrätter för cirka 113 nya bostäder, fördelat på cirka 85 lägenheter och 28 småhus. Samtliga planprojekt drivs av enskilda exploatörer/fastighetsägare. Kommunen äger relativt lite mark utanför tätorterna och endast en del är utpekad som bebyggelseområde för nya bostäder. Kommunen har därför begränsade möjligheter till bebyggelseutveckling i egen regi. Fokus för bostadsutveckling ligger på komplettering och förtätning av befintliga bebyggelsegrupper, med bland annat ökat helårsnyttjande av fritidshusbebyggelse. Då de flesta fritidshusområden på Skaftö har utbyggt kommunalt VA, och generellt god tillgänglighet till övrigt tekniskt infrastruktur, finns det goda förutsättningar för utveckling av dessa områden.

Planreserv

Utvecklingsområdet har en planreserv på ca 78 bostäder, fördelat på ca 42 lägenheter och 28 småhus. På Östersidan finns det byggrätter för cirka 15 privata lägenheter/småhus i etapp 2 på Evensås 1:4. På Torvemyr etapp 2 finns byggrätter för cirka 22 småhus och 27 lägenheter på kommunal mark som ska markanvisas. Centralt i Grundsund finns en ogenomförd detaljplan som tillåter upp till 8 privata lägenheter/trygghetslägenheter.

Outnyttjade byggrätter

Utvecklingsområdet har outnyttjade byggrätter för ca 75 bostäder och omfattar till största del småhus. Lysekilsbostäder AB har byggrätt för ca 8 lägenheter på skolberget i Grundsund. Fritidshusplanen för Backa Stora norr om Grundsund har byggrätter för ca 26 fritidshus, men miljöbalkslagstiftning och kulturmiljölagstiftning om bl.a. riksintresse, jordbruksmark och fornlämning är en försvårande omständighet för utveckling. Övriga outnyttjade byggrätter omfattar till största del lucktomter i fritidshusområden. Byggrätt för ca 32 nya småhus är identifierade i utvecklingsområdets olika planområden.

Sammanfattning och nästa steg

Bostäder i pågående detaljplaner - Planberedskap

Kommunens planberedskap för bostäder omfattar sammanlagt byggrätter för ca 650 nya bostäder. Dessa är fördelade på 530 lägenheter och 120 småhus. 130 av lägenheterna finns i detaljplaner som drivs av kommunens bostadsbolag Lysekilsbostäder AB, men en stor del av deras byggrätter kan fördelas på andra användningar, som kontor, vård och verksamheter. Övriga lägenheter och småhus ingår i planprojekt som drivs av enskilda exploitörer. Det finns inga pågående kommunala planprojekt för småhusbebyggelse.

Beräkningen av byggrätterna utgår ifrån ett maximalt utnyttjande av den byggrätt för bostadsändamål som finns i detaljplanen, men dessa kan ha ytor som går att fördela på andra användningar, som exempelvis kontor, handel, vård eller centrumverksamhet.

Pågående detaljplaner		Kommunal mark- Lägenheter	Kommunal mark- Småhus	Privat mark- Lägenheter	Privat mark- Småhus	
Lysekil	Norra Hamnstranden			200		
	Dona 2:1			30		
	Kronberget 1:210 mfl	100				
	Mariedal 3:19 mfl			90		
	Slätten 1:330	30				
	Ulseröd 1:29					25
	Ulseröd 1:134					20
Bro-Brastad	Norra Skalhamn					35
Lyse	Lyse-Berga 1:156					10
Skaftö	Fossa 1:116					8
	Vägeröd 1:69			85		
	Näreby 1:42					15
	Skaftö-Berg 1:156					5
Total		130	0	405	118	653

Kartering av planreserv och outnyttjade byggrätter

Karteringen av tillgänglig mark för bostadsändamål har delats upp i två grupper.

Planreserv anger en detaljplan som har vunnit laga kraft men som inte genomförd och/eller står helt obebyggd.

Outnyttjade byggrätter avser lucktomter i en fastställd detaljplan som är helt eller till mycket stor del utbyggd, men där det av någon anledning finns byggrätt kvar. Dessa är ofta obebyggda av en anledning.

Planreserv

Planreserven omfattar sammanlagt byggrätter för ca 399 bostäder, fördelat på 322 lägenheter och 77 småhus. Ca 65 av lägenheterna är planlagd på kommunal mark där markanvisning pågår eller ska genomföras. Ca 60 av småhusen är planlagd på kommunal mark där markanvisning pågår eller ska genomföras. Övriga lägenheter och småhus ingår i detaljplaner som omfattar privatägd mark eller enskilt ägt fastighetsbestånd. Den stora byggrätten för sjukhusområdet kan fördelas på andra användningar, som vård, verksamheter och kontor.

Planreserv - Laga kraftvunna detaljplaner som ej är utbyggda		Kommunal mark-Lägenheter	Kommunal mark-Småhus	Privat mark-Lägenheter	Privat mark-Småhus	
Lysekil	1484-P2018/2 - Gamlestan 22:4			12		
	1484-P2021/2 - Sjukhusområdet			150		
	1484-P2022/1 Norra Tronebacken	60	30			
	1484-P2018/5 - Gamla mejeriet			8		
Bro-Brastad	1484-P2021/3 - Tuntorp 4:156			30		
Lyse	1484-P85 - Lyse-berga 3:1 mfl	12	19			
Skaftö	1484-P90 - Evensås 1:4 Etapp 2			15		
	Torvemyr Etapp 2	27	22			
	1484-P118 - Lönndal 3:3,			8		
	1484-P2022/3 - Fossa 1:33					6
Total		99	71	223	6	399

Outnyttjade byggrätter

Outnyttjad byggrätter omfattar ca 181 bostäder, fördelat på 77 lägenheter och 104 småhus.

54 av lägenheterna är planlagd på kommunal mark där antingen Lysekilsbostäder AB eller kommunen själv står som ägare. 36 av småhusen är planlagd på kommunal mark. Övriga lägenheter och småhus ingår i detaljplaner som omfattar privatägd mark eller enskilt ägt fastighetsbestånd.

Laga kraftvunna detaljplaner som är utbyggda men har kvarvarande byggrätter		Kommunal mark- Lägenheter	Kommunal mark- Småhus	privata lägenheter	privata småhus	
Lysekil	14-LYS-247 - Del av Fridhemsberget och Mariedal		2			
	1484-P18 - Fridhemsberget	16				
	14-LYE-1382 - Torpet				3	
	1484-P91/10 - Trötenområdet			8		
	1484-P68 - Gamlestan 1:3 mfl				3	
	1484-P92/1 - Badhusberget	30				
Bro- Brastad	14-BRO-844 - Bro Prästgård 1:1			15		
	1484-P84/1 - Tuntorp 12:1 mfl		1			
	1484-P89/7 - Tuntorp 11:1		7			
	14-BRO-953 - Näverkärr 1:5 mfl				6	
	14-BRA-291 - Holländaröd 1:115				4	
	14-BRA-291A - Holländaröd 1:2				1	
Lyse	14-LYE-969 - Del av Flat 1:5				7	
	14-LYE-884- Del av Torgestad 1:5				2	
	14-LYE-1316 - Del av Alsbäck 1:3				1	
	14-LYE-971 - Del av Alsbäck 1:3				1	
	1484-P97/8 - Kyrkeby 1:41 mfl				3	
	14-LYE-1257 - Del av Berga 1:113				5	
Skaftö	1484-P2018/4 - Evensås 1:6				5	
	1484-P2020/2 - Evensås 1:79				1	
	1484-P78 - Östra Skolberget	8			1	
	14-SKA-1099 - Näreby 1:42 mfl				4	
	1484-P95 - Östra Stockevik				5	
	14-SKA-978 - Backa stora		26		5	
	1484-P95/5 - Gunnesbo				2	
	1484-P30 - Fossa 1:36 mfl				2	
	14-SKA-999 Dela Fossa 1:8 mfl				3	
	1484-P92/4 - Del av Fossa 1;165				2	
	1484-P109 - Evensås 1:134				2	
Total		54	36	23	68	181

Sammanfattat uppgår planberedskapen till ca 650 bostäder och den karterade planreserven till ca 360 bostäder. Tillsammans ger det byggrätter för ca 1000 bostäder i kommunen men detta förutsätter att samtliga pågående detaljplaner realiseras och helt byggs ut för bostadsändamål, samt att hela planreserven nyttjas för bostadsändamål.

I karteringen av outnyttjade byggrätter har yttre omständigheter *inte* vägts in i bedömningen om byggrättens faktiska möjlighet att bli bebyggd, och dessa byggrätter bör i nuläget inte tas med vid en summering av byggbar mark för bostäder i kommunen. Det är dock av angeläget intresse att kunna se den totala omfattningen av outnyttjad planlagd mark för kommande planering av utbyggnadsplaner och prioritetsordning för nya detaljplaner.

De outnyttjade byggrätterna uppgår till ca 180 teoretiska bostäder, men det finns, som tidigare nämnts, omständigheter i äldre stads- och byggnadsplaner som i vissa fall kan försvåra eller helt stoppa en utveckling, trots byggrätt. Ett exempel på detta är lucktomter i fritidshusområden på Stångenäset som omfattas av byggförbud kopplat till VA, eller områden som omfattas av skärpt kulturmiljö- eller miljöbalkslagstiftning, riksintresseanspråk, eller liknande. Dessa lucktomter och andra ej genomförda delar är ofta obebyggda av en anledning.

I nästa steg blir det i sammanhanget viktigt att se på vilka förutsättningar och begränsningar som finns i våra olika distrikt för bedömning av var det är lämpligt och möjligt att satsa och var det är angeläget att prioritera. Det arbetet kommer utgå ifrån faktorer kopplade till målen för bostadsförsörjning, som presenteras här, och vidare identifiera vilka resurser och åtgärder som behövs för att säkerställa en hållbar utveckling av obruten mark eller vid komplettering och förtätning i ett befintligt bostadsbestånd.

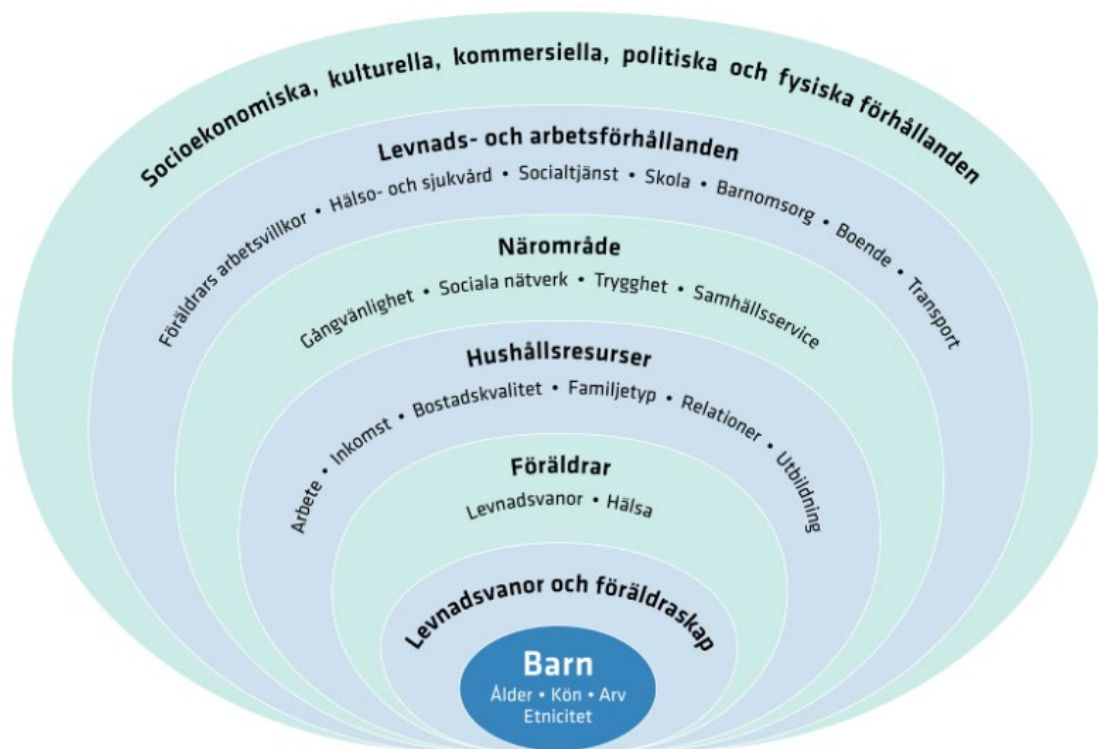
Bilaga 6. Boendestrategi

Det framtida samhället i Lysekil ska innebära en god tillgång till attraktivt boende. För att uppnå det målet utmärker sig boendemiljö och livsmiljö som två viktiga fokusfrågor.

Boendemiljö

Boendemiljön har en stor påverkan på individens välmående och utveckling, särskilt under uppväxten. En stabil och hälsosam boendemiljö stödjer barns fysiska, psykiska och sociala utveckling och kan ge dem bättre förutsättningar för ett gott liv. Studier visar att barn som växer upp i stabila bostadsmiljöer tenderar att prestera bättre i skolan och ha färre psykiska och fysiska hälsoproblem (folkhälsomyndigheten).

Boendemiljö påverkar inte bara individens hälsa utan även de möjligheter och förutsättningar man har. Det finns många faktorer som påverkar människors hälsa och utveckling, kallat hälsans bestämningsfaktorer. Vissa faktorer, såsom arv och ålder, kan vi inte påverka, medan andra, såsom bostadskvalitet och närområdets karaktär, är påverkbara. Genom att planera och utveckla boendemiljöer som erbjuder hög bostadskvalitet samt tillgång till samhällsservice och grönområden, kan vi minska skillnader i uppväxtvillkor och bidra till en bättre folkhälsa. Forskning från Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) har visat att tillgång till natur och grönområden förbättrar mental hälsa och livskvalitet, särskilt bland barn och ungdomar. Det är därför viktigt att planeringen av bostäder beaktar boendemiljö eftersom den påverkar individens välbefinnande.



Sociala bestämningsfaktorer för barns hälsa och utveckling. Källa: Folkhälsomyndigheten

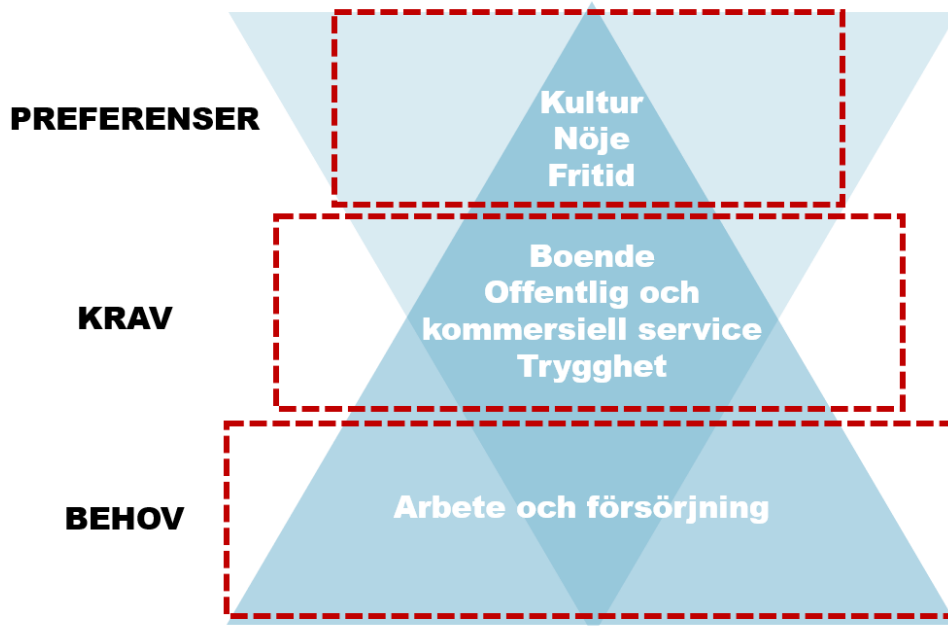
Boendeattraktivitet

Vad är ett attraktivt "boende"? Ett sätt att komma framåt i frågan är att generalisera kring vad olika grupper tycker är attraktivt. I Tillväxtverkets rapport "Varför är vissa platser mer attraktiva för boende än andra?" (2014) presenteras ett sätt att klassificera olika typer av attraktivitet genom att skilja på:

- boendeattraktivitet,
- näringslivsattraktivitet och
- besöksattraktivitet.

En plats med en hög boendeattraktivitet är en plats dit människor vill flytta och där människor vill bo kvar. Att skapa en boendeattraktivitet innebär att skapa en attraktiv plats för människor att vilja bo på. En plats med en hög näringslivsattraktivitet är en plats där företag vill vara lokaliserade, medan en plats med en hög besöksattraktivitet är en plats som människor vill besöka.

Både i svaren på kommunens bostadsenkätundersökning samt i Tillväxtverkets rapport framgår att individers val av boplats bestäms av en kombination av olika faktorer såsom arbetsmöjligheter, boendemiljö, närhet till familj och vänner, fritidsmöjligheter, samt utbudet av kultur, fritidsaktiviteter och nöjen. I rapporten illustreras detta av en modell för boendeattraktivitet.



Boendeattraktivitetspyramid = modell över boendeattraktivitet med inspiration från rapporten "Varför är vissa platser mer attraktiva för boende än andra?", Tillväxtverket 2014

Denna modell har tre nivåer med faktorer som är betydelsefulla för platsers attraktivitet. Den nedersta klossen består av arbete och försörjning på platsen och

utgör ett behov som måste vara på tillgodosett innan den mellersta klossen med krav kopplat till boendenaspekter, som offentlig och kommersiell service, kan bli aktuell. Sist i prioriteringsordningen kommer den översta klossen med kultur, nöje och fritid, som utgör preferenser. Denna kloss är nog så viktig för att skapa bra livskvalitet.

I Lysekils kommun går det att ställa frågan om pyramiden också kan vändas upp och ner. I vissa fall är arbetet avgörande för val av boplats, i andra fall innebär nya arbetsmöjligheter att arbetsplats och boplats inte behöver sammanfalla eller att de flesta väljer att flytta till en plats på grund av mjuka värden som tillgång till kultur, nöje och fritidsaktiviteter. I enkätstudier i tidigare visionsarbete, Vision 2030, framgår att det som i största grad gör att invånarna trivs i kommunen är närheten till naturen, och då särskilt havet, samt vad det medför i form av rekreation och aktiviteter. I genomförda enkät- och dialogmöten anges inte närhet till arbetsplats som en av de viktigaste kvaliteterna vid val av boplats. Den digitala utvecklingen har möjliggjort en vardag med arbete på distans, där livsstil är en starkt bidragande faktor för val av boplats.

Detta antyder att pyramiden kan vändas åt båda håll. I utvecklingen av attraktiva bostadsområden väger tillgång till kultur, nöje och fritid minst lika tungt som fysisk närhet till arbetsplats.