



Trollhättans  
Stad

# Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2026

<b>Dokumentbeteckning:</b>	Riktlinjer för bostadsförsörjning
<b>Antaget av/Ansvarig</b>	
<b>Handläggare/Förvaltning</b>	Kontoret för hållbart samhälle
<b>Handlingen förvaras</b>	Diarie: KS 2021/00057
<b>Diarienummer</b>	KS 2021/00057 218
<b>Datum/Ersätter</b>	2022-05-16/2017-10-16

#### Handlingen publiceras

Intranät x Stadens hemsida  Annat:

<b>Syfte:</b>	Trollhättan växer och har ambitionen att fortsätta göra det med sikte på 70 000 invånare 2030. Riktlinjer för bostadsförsörjning är ett betydelsefullt verktyg i kommunens planering för nya bostäder och hur befintligt bostadsbestånd ska utvecklas.
<b>Gäller för:</b>	Koncernen Trollhättans Stad
<b>Referensdokument:</b>	Översiktsplan 2013: Plats för framtiden, Friluftsplän för Trollhättan, Lokalförsörjningsplan 2019-2023, För ett jämlikt Trollhättan – Strategi för social hållbarhet, Kollektivtrafikplan för Trollhättan och Vänersborg.
<b>Ansvar och genomförande:</b>	Kontoret för hållbart samhälle
<b>Uppföljning:</b>	Kommunfullmäktiges mål och nämndernas egna mål inom området bostadsförsörjning följs upp tertiälvis i kommunens delårsrapportering. Utöver detta ska en årlig uppföljning göras genom en lägesbild. Riktlinjerna ska enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar antas av kommunfullmäktige en gång varje mandatperiod.

## Sammanfattning

### Befolkningsutveckling och hushållen

- Trollhättans kommun ingår i en expansiv region där befolkningsmängden väntas öka med 9 procent fram till år 2040. Ökningen väntas främst bero på ett ökat antal och en ökad andel befolkning som är 80 år eller äldre.
- I Trollhättans kommun har invånarantalet ökat varje år i nästan ett decennium fram till år 2020. Ungefär 9 av 10 Trollhättebor bor i Trollhättans tätort. Nästan tio procent av kommunens invånare bor i Kronogården.
- Antalet in- och utflyttare har ökat över tid. De stora flyttrörelserna till och från Trollhättans kommun sker i åldrarna 20–25 år.
- År 2020 hade Trollhättans kommun ett inflyttningsöverskott bland åldrarna 0–24 år och 30–44 år och ett utflyttningsöverskott bland åldrarna 25–29 år samt 45 år och äldre.
- De senaste tre åren har det största inflyttningsöverskottet kommit från utlandet. Utan invandringen skulle befolkningen minska. Bland kommunerna har det största inflyttningsöverskottet kommit från Lilla Edets kommun.
- De flesta in- och utflyttningarna sker inom länet, främst till Vänersborg och Göteborg. Det flyttar fler unga vuxna i åldrarna 20–25 år från Trollhättan till Göteborg än tvärt om. Däremot flyttar fler i åldrarna 0–5 år och 30–40 år från Göteborg till Trollhättan än tvärt om.
- Jämfört med riket har Trollhättans kommun en högre andel barn och unga i befolkningen. Efter trettioårsåldern har kommunen i stället en lägre befolkningsandel i de flesta åldrarna.
- Till och med år 2026 väntas befolkningen i kommunen öka med cirka 560 personer om året i snitt. Befolkningsökningen väntas i stor utsträckning bli koncentrerad till Trollhättans tätort.
- Antalet invånare som är 80 år eller äldre väntas öka med ungefär 1 000 personer fram till och med år 2030.
- Det bodde i snitt 2,17 personer per hushåll i Trollhättans kommun år 2020. Nästan varannat hushåll är ett ensamhushåll utan barn. De flesta hushållen saknar barn, oavsett om de är sammanboende, ensamstående eller övriga hushåll.
- De flesta hushållen finns i småhus med äganderätt, följt av hyreslägenhet i flerfamiljshus. Bland de som bor i flerbostadshus är den största andelen 25–29 åringar. Barn och unga samt invånare i åldern 40–49 år är de åldersgrupper som i störst utsträckning bor i småhus.

### Bostadsbyggande och bostadsmarknaden

- Arbetslösheten ökade under coronapandemin och slog speciellt hårt mot unga på arbetsmarknaden, både i riket som helhet och i Trollhättan.
- Av den förvärvsarbetande befolkningen i kommunen pendlade ungefär 34 procent. De flesta utpendlare är män och de flesta som bor och arbetar i kommunen är kvinnor.
- Antalet in- och utpendlare har ökat över tid. Jämfört med 2015 har både antalet inpendlare och antalet utpendlare ökat med 1 000 personer. Trollhättan är en av de kommunerna i Västra Götalands län som har störst arbetsinpendling.
- Kvinnorna som pendlar från Trollhättan har sitt arbete till störst utsträckning i Vänersborg. Männerna arbetar främst i Göteborg. Av de som pendlar till Trollhättan kommer både män och kvinnor främst från Vänersborg följt av Uddevalla.
- Av de som har sitt arbetsställe i Trollhättan är det 40 procent av kvinnorna som arbetar inom vård och omsorg. Männerna arbetar främst inom tillverkning och utvinning.
- Enligt Boverkets beräkning för bostadsbyggnadsbehovet i Sverige behövs ungefär 600 000 nya bostäder för att möta den prognostiserade befolkningsökningen fram till år 2030.
- Boverkets bostadsmarknadsenkät utgör ett verktyg för att skapa en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i Sverige. År 2020 var läget på bostadsmarknaden ansträngt, men antalet kommuner som bedömer att det råder brist på bostäder generellt och för vissa grupper minskar för fjärde året i rad.

- År 2020 stod bostäder i småhus för 38 procent av bostadsbeståndet i kommunen och lägenheter i flerbostadshus stod för 55 procent av bostadsbeståndet. Boende i flerbostadshus sker oftast genom upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt.
- Ungefär 70 procent av alla småhus i kommunen finns i Trollhättans tätort, men där utgör de ungefär 30 procent av bostadsbeståndet. På landsbygden och i de mindre tätorterna utgör småhusen sammantaget cirka 88 procent av alla bostäder. Stadsdelen i Trollhättans tätort med högst andel småhus är Överby.
- Den vanligaste upplåtelseformen i bostadsbeståndet är hyresrätt, följt av äganderätt och bostadsrätt.
- Av bostäderna som byggdes år 2020 var de flesta i upplåtelseformen bostadsrätt.
- Produktionstakten för flerbostadshus har ökat markant från år 2016 och framåt.
- Inom de närmaste åren väntas bostadstillskott i de områden som ännu inte blivit exploaterade men som är utpekade för ny tätortsutbyggnad i Trollhättans tätort enligt översiktsplanen. Flest bostäder planeras i Vårvik, en ny del av staden med ungefär 1 600 bostäder.
- Enligt mäklare finns det en stor efterfrågan på större lägenheter i centrala Trollhättan samt villor, parhus och radhus. Det är främst barnfamiljer och äldre personer som bott i hus samt unga vuxna och studenter som letar bostad i kommunen.
- Till och med år 2026 beräknas över 3 000 bostäder produceras och bli inflyttningsklara. Ytterligare ungefär 2 200 bostäder beräknas behöva tillkomma under åren 2027–2030 för att tillgodose 70 000 invånare med bostäder.
- Länsstyrelsens länsövergripande beräkning av bostadsbehovet visar att, baserat på prognosticerade ökningen av hushåll, bostadsbehovet för kommunen beräknas till cirka 100 bostäder per år fram till år 2029.
- Det kommunala bostadsbolaget Eidar är ett viktigt kommunalt ”verktyg” för tillgången på bostäder. Målsättningen är att i genomsnitt producera 100 nya lägenheter åren 2021–2024.

## Hushållens ekonomi

- Trots ett ökat bostadsbyggande finns det många som kan ha svårt att komma in på bostadsmarknaden. Hushållens ekonomi, kötid i bostadskö, diskriminering på bostadsmarknaden och bristande kontaktnät är några av de faktorer som kan orsaka svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden.
- Bostadsbrist kan leda till kvarboende i föräldrahem.
- Bostadsbrist kan leda till att det är svårt att hitta bostäder som passar hushållets behov.
- Bostadsbristen kan orsaka svårigheter att finna en ny bostad vid oförutsedda livsförändringar eller situationer (separationer, våld i nära relationer osv)
- Bostadsbrist kan leda till minskad inflyttning till kommunen och en ökad utflyttning från kommunen
- Den disponibla inkomsten var 2019 högst för hushållstypen sammanboende med barn 20–29 år och lägst för ensamstående kvinnor utan barn. Av gruppen ensamstående kvinnor utan barn var det kvinnor som var 80 år eller äldre som hade absolut lägst disponibel inkomst.
- Högst disponibel inkomst hade hushållen i Överby följt av Nohab och Halvorstorp. Lägst disponibel inkomst hade hushållen i Kronogården, Hjortmossen och Sylte.
- Under 2019 levde 16 procent av invånarna (20 år och äldre) i Trollhättan i hushåll med låg ekonomisk standard. Andelen personer i hushåll med låg ekonomisk standard är högst för ensamstående kvinnor med barn.
- Kronogården, Sylte och Lextorp hade högst andel personer i hushåll med låg ekonomisk standard.

## Bostäder för alla

- Trollhättans Stad ser ett behov av en god tillgång på tillgänglighetsanpassade bostäder för att personer i behov av anpassningar i bostaden ska få större möjlighet att leva ett självständigt liv.
- Antalet äldre invånare i Trollhättan väntas öka, vilket gör det angeläget att få fram fler bra, tillgängliga bostäder för äldre i Trollhättan i det ordinarie utbudet av bostäder.
- För personer med funktionsnedsättning efterfrågas främst bostäder av mindre storlek, då merparten av hushållen utgörs av ensamhushåll med mindre ekonomiska förutsättningar.
- Osäkerheter i världen skapar svårigheter att bedöma att bostadsbehovet för nyanlända
- Det råder ett stort behov av samverkan med fler privata hyresvärdar för att få tillgång till fler lägenheter för sociala kontrakt och träningslägenheter. Det finns en efterfrågan på mindre hyreslägenheter i olika stadsdelar i Trollhättans tätort.
- Efterfrågan på studentlägenheter har ökat. Det planeras dock för många studentlägenheter kommande åren. Efter år 2023 kommer det eventuellt bli ett bostadsöverskott på studentbostäder.
- För att underlätta för ungdomar för att ta sig in på bostadsmarknaden har Eidar infört en ny uthyrningskategori där ett antal mindre lägenheter runt om i Trollhättan endast kommer att erbjudas till bostadssökande i åldern 18–26 år.



# Innehåll

Sammanfattning .....	2
1. Inledning och syfte .....	7
Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar .....	7
Trollhättans Stads bostadsförsörjningsarbete .....	7
Arbetsprocess vid framtagandet .....	8
Uppföljning och uppdatering .....	8
2. Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen .....	9
Kommunala hyresgarantier .....	9
Kommunala bostadsförmedlingar .....	9
Allmännyttigt bostadsbolag .....	9
Kommunalt markinnehav och en aktiv markpolitik .....	9
Planer enligt plan- och bygglagen .....	10
3. Kommunens planer och styrdokument .....	13
Översiktsplan 2013: Plats för framtiden .....	13
Lokalförsörjningsplan .....	13
Strategi för social hållbarhet - För ett jämlikt Trollhättan .....	13
Agenda 2030 i Trollhättan – strategi 1.0 .....	14
Kollektivtrafikplan Trollhättan och Vänersborg .....	14
Friluftspan för Trollhättan .....	14
4. Nationell och regional syn på bostadsförsörjningen .....	15
Nationella mål .....	15
Regionalt perspektiv .....	17
5. Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen .....	19
Kommunfullmäktiges fokusområden 2020–2023 .....	19
Kommunfullmäktiges prioriterade mål för år 2020–2023 .....	19
Om bostadsförsörjning enligt majoritetens programförklaring .....	19
Riktlinjer enligt Översiktsplan 2013: Plats för framtiden .....	20
6. Insatser för att nå uppsatta mål .....	22
Ökat bostadsbyggande .....	22
Blanda och förtäta stadsdelar .....	23
Social hållbarhet och barnperspektiv .....	23
Miljösmarta materialval .....	24
Skapa förutsättningar för att underlätta och uppmuntra egen energiproduktion .....	24
Dricksvatten och avloppsrening av god kvalitet .....	25
Utveckling av landsbygdsområden och mindre tätorter .....	25
Sammanhållen gestaltad livsmiljö .....	25

Akutboende .....	26
Trygghet i boendet .....	27
7. Befolkningsutveckling.....	29
Befolkningsutveckling Västra Götalands län .....	29
Befolkningsutveckling Trollhättans kommun .....	30
Befolkningsprognos .....	38
8. Bostadsbestånd och hushåll .....	42
Bostadsbeståndet.....	42
Hushållen .....	44
9. Arbetsmarknad .....	49
10. Bostadsbyggande .....	52
Trollhättans bostadsbestånd.....	52
Bostadsbyggande .....	53
Rivning och ombyggnation .....	54
11. Planerat bostadsbyggande .....	55
Områden för tätortsutbyggnad i Trollhättan översiktsplan 2013: Plats för framtiden.....	55
12. Bostadsbehov .....	59
Behovsberäkning år 2021–2026.....	59
Vilka konsekvenser kan bostadsbrist leda till? .....	60
Ojämlig bostadsmarknad.....	61
Försäljning av tomter .....	64
Bostadspriser .....	64
Dialog med mäklare.....	69
Hushållens ekonomi .....	71
13. Befolknings- och bostadsanalys tätorter.....	73
14. Bostäder för alla .....	75
Tillgänglighet i bostaden och dess närområde.....	75
Bostäder för personer med funktionsnedsättning.....	76
Bostäder för äldre.....	76
Bostäder för unga vuxna och studenter.....	79
Bostäder för socialt utsatta grupper .....	82
Bostäder för nyanlända .....	85
Referenslista .....	87

## 1. Inledning och syfte

Tillgång på bra bostäder i rätt lägen är en nyckelfråga för kommunen när befolkningen växer. Kommunen arbetar aktivt för att möta upp behovet och efterfrågan av olika boende- och upplåtelseformer och arbetar för att skapa goda livsmiljöer genom den fysiska planeringen. Tillgången på bostäder är tillsammans med utbudet av service och arbete i kommunen är en viktig pusselbit för samhällets utveckling. Bostaden är även en förutsättning för individens inkludering, trygghet och etablering i samhället. Utbudet av attraktiva bostäder som möter behov och efterfrågan är av betydelse för att företag ska kunna attrahera kompetens och för att invånarantalet i kommunen ska kunna öka. Bostadsförsörjningen är därav en viktig strategisk fråga som berör samhällsutvecklingen både lokalt och regionalt.

Den enskilda människan har huvudansvaret för att ordna ett boende åt sig. Kommunen har ett ansvar att planera för bostadsförsörjningen med syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

### Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska riktlinjer för bostadsförsörjning antas av kommunfullmäktige en gång varje mandatperiod. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla;

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Riktlinjerna beskriver inte var någonstans som bostäderna ska byggas, då det är en fråga inom ramen för översiktsplanen.

Riktlinjerna ska verka vägledande vid kommunens planering för nybyggnation och utvecklingen av kommunens befintliga bostadsbestånd enligt 2 kap. 3 § punkten 5 i Plan- och bygglagen. Aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning bidrar till att klargöra för marknads aktörer vilken typ av bostäder som behöver byggas och för vilka grupper.

### Trollhättans Stads bostadsförsörjningsarbete

Tillgång till attraktiva bostäder, bra kommunikationer, levande föreningsliv, ett brett kultur- och fritidsutbud samt evenemang och möten ligger till grund för att Trollhättan, i stor konkurrens med andra kommuner, kan utvecklas som en attraktiv stad att leva, bo och verka i. Trollhättan växer och har ambitionen att fortsätta göra det med sikte på 70 000 invånare 2030. För att nå dit behövs fler bostäder, men även fler arbetsplatser, förbättrad kapacitet på vår infrastruktur, skolor och omsorgsplatser för att tillgodose befintliga och nya invånare med tillgång till samhällsservice.

Trollhättans Stads senaste riktlinjer för bostadsförsörjning antogs av kommunfullmäktige 2017. Länsstyrelsens samlade bedömning var att Trollhättans Stads förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning levde upp till kraven i 2 § i lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Revideringen av handlingen har skett med utgångspunkt i de tidigare antagna riktlinjerna.

Riktlinjer för bostadsförsörjning är ett betydelsefullt verktyg i kommunens planering för nya bostäder och hur befintligt bostadsbestånd ska utvecklas. Utifrån en befolknings- och bostadsanalys beskrivs behovet av och efterfrågan på bostäder i Trollhättans kommun. Kommunens mål för bostadsförsörjningen och insatser för att nå målen formuleras.



## Arbetsprocess vid framtagandet

Under framtagandet av dokumentet har nyckelpersoner inom Omsorgsförvaltningen, Arbetsmarknads- och socialförvaltningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kommunstyrelsens förvaltning samt det kommunala bostadsbolaget deltagit och bidragit med sina perspektiv på bostadsförsörjning och behov av bostäder. Därutöver har en dialog genomförts med mäklare för att få en bild av det rådande läget på bostadsmarknaden.

## Uppföljning och uppdatering

Kommunfullmäktiges mål och nämndernas egna mål inom området bostadsförsörjning följs upp tertialvis i kommunens delårsrapportering.

Utöver detta ska en årlig uppföljning göras genom en lägesbild i samband med att statistik som avser bostadsbyggnation och befolkningsutveckling för föregående år och resultatet från Boverkets bostadsmarknadsenkät som visar på bostadsmarknadsläget i kommunerna har publicerats.



## 2. Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen

Kommunen har ett antal verktyg för att skapa förutsättningar för att främja och möta behovet på bostadsmarknaden. Nedanstående verktyg i den kommunala organisationen är exempel på verktyg för att främja bostadsbyggandet.

### Kommunala hyresgarantier

Många hyresvärdar ställer vissa krav på att fast inkomst och tillsvidareanställning för att få skriva ett hyreskontrakt. Boverket gjorde en kartläggning som påvisar att kraven på hyresgäster varierar kraftigt mellan olika hyresvärdar, där vissa bostadsbolag har höga inkomstkrav och andra som inte har några inkomstkrav alls.<sup>1</sup> Kraven kan innebära svårigheter att få ett förstahandskontrakt för studenter eller personer som inte har regelbunden inkomst. Kommunen har befogenhet att kunna gå i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som inte lever upp till hyresvärdens krav och därmed har svårt att få en hyresrätt. Trollhättans Stad ställer ut kommunala hyresgarantier till exempelvis personer med betalningsanmärkning.

### Kommunala bostadsförmedlingar

I lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar regleras att en kommun ska anordna en bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Trollhättans Stad är inte ansluten till en kommunal bostadsförmedling.

### Allmännyttigt bostadsbolag

Genom ett bestämmande inflytande över det allmännyttiga bostadsaktiebolaget har kommunen ett viktigt verktyg för bostadsförsörjningen. Enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bolaget drivas enligt affärsmässiga principer, vilket innebär att bolaget måste ställa marknadsmässiga avkastningskrav på investeringar. Enligt Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag ska bolaget i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter där bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande.

Trollhättans kommunala bostadsbolag AB Eidar (s k Eidar) spelar en central roll för att främja en bostadsförsörjning inom kommunen genom att tillgodose behovet av hyresbostäder. Eidar erbjuder ett varierat utbud av hyreslägenheter i Trollhättan, vilket bidrar till kommunens möjligheter att växa. Genom ägardirektivet har kommunen möjlighet att påverka utvecklingen av bostadsbeståndet.

Enligt ägardirektivet ska Eidar medverka till att:

- Utveckla Trollhättan som en attraktiv bostadsort med goda och trygga boendemiljöer, genom att erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder med god kvalitet och service.
- Genom produktion och förvärv ska Eidar aktivt medverka till att förse bostadsmarknaden med bostäder samt bidra till en för kommunen önskad tillväxt.
- Eidar ska även bidra till att uppfylla Trollhättans Stads bostadsgaranti för studenter vid Högskolan Väst, bidra till ökad integration och mångfald, erbjuda ett prisvärt boende för alla och i aktivt samarbete inom kommunen medverka till goda livsmiljöer för alla.
- Bolaget skall sträva efter en kombination av låg attraktiv hyresnivå i kombination med ett serviceindex i nivå med marknadens främsta hyresvärdar.

### Kommunalt markinnehav och en aktiv markpolitik

Kommunens tillgångar i form av markinnehav är en förutsättning för att kommunen ska kunna nå mål för samhällsutvecklingen och styra bostadsproduktionen. Markägandet innebär att kommunen kan arbeta med kommunala bostadsprojekt, men även sälja marken för bostadsbyggande. Det

---

<sup>1</sup> Boverket (2017). Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster

förutsätter att kommunen har resurser att ta fram detaljplaner, bygga ut infrastruktur och genomföra markanvisning. Kommunens markinnehav i kombination med riktlinjer för markanvisning och markstrategi utgör därav viktiga verktyg för att säkerställa framdrift för bostadsbyggandet i kommunen.

Trollhättans Stad äger mark främst i direkt anslutning till kommunens tätorter. Huvuddelen av marken utgörs av skogsmark och en mindre del utgörs av jordbruksmark. En stor del av den kommunala marken finns väster om Trollhättans tätort. Majoriteten av markytan på landsbygden ägs av privatpersoner.

### **Riktlinjer för markanvisning**

I samband med att Trollhättans Stad ger markanvisning till en byggherre upprättas ett så kallat markanvisningsavtal med exploatören. En markanvisning ger en exploatör ensamrätt att, under en viss tid, förhandla med kommunen om köp av ett specifikt markområde. Samtidigt kan även planläggning pågå som prövar möjligheten för det ändamål exploatören önskar.

Vid en markanvisning anger kommunen villkor för att i ett senare skede överlåta marken genom ett marköverlåtelseavtal. Det ger kommunen möjlighet att ställa villkor för att styra bostadsbyggnationen. Bedömningsgrunder för markanvisning kan vara inriktade på särskilda fokusområden. Inför varje markanvisning görs en bedömning av Mark- och exploateringskontoret kring vilka krav som ska väga tyngst i den specifika markanvisningen. Kommunen kan, om behov finns, ställa bostadssociala krav vid markanvisning. Markanvisning är ett av kommunens verktyg för att bidra till en ökad blandning av upplåtelseformer och bostadstyper.

Enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommuner som använder sig av markanvisningar anta riktlinjer för markanvisningar. Trollhättans Stad har under 2021 upprättat riktlinjer för markanvisning som beskriver hur kommunen arbetar med marktilldelning och vilka allmänna villkor som gäller för markanvisning.

### **Exploateringsavtal**

I de fall då kommunen inte äger marken som exploateras tecknas exploateringsavtal för att reglera genomförandet av detaljplanen. Möjligheten för kommunen att ställa krav i exploateringsavtal är begränsade. Kommunen kan då i stället eftersträva frivilliga åtaganden av exploatörerna. Riktlinjer för exploateringsavtal antogs av Kommunfullmäktige september 2021.

### **Planer enligt plan- och bygglagen**

Genom Plan- och Bygglagen (PBL) har kommunen planmonopol som innebär att kommunen ska planera för och har förfogande över mark- och vattenområden inom kommunens geografiska gränser.

### **Översiktsplan**

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan som visar på hur mark, vatten och bebyggd miljö ska utvecklas. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande, men ligger till grund för framtagandet av detaljplaner som är juridiskt bindande. Genom översiktsplanen kan kommunen därav styra markanvändningen och planlägga för att möjliggöra för bostadsproduktion inom lämpliga områden.

### **Detaljplaneprocessen**

Inom Trollhättans tätort och de mindre tätorterna ska ny bebyggelse föregås av upprättandet av en detaljplan. I detaljplanen regleras bland annat byggrätten som visar på hur mycket som får byggas inom den aktuella planen. I områden där det endast finns en översiktsplan kan enskilda bostäder tillkomma genom prövning av bygglov utanför detaljplan.

Den som planerar att vidta en åtgärd som innebär att en detaljplan behöver upprättas, ändras eller hävas har möjligheten att ansöka om ett planbesked. När en detaljplan ska tas fram tillsätts en projektgrupp med en bred representation från olika förvaltningar och kontor samt de kommunala bolagen. En socialkonsekvensanalys (SKA) kan behöva tas fram som ger stöd under detaljplaneprocessen och visar på detaljplanens effekter på en social nivå. Efter beslut från Samhällsbyggnadsnämnden går planförslaget ut på samråd. Sakägare får då möjlighet att lämna synpunkter på underlaget som framarbetats. Därefter går detaljplanen på granskning med ytterligare möjlighet för att inkomma med synpunkter. Det slutliga planförslaget överlämnas till Samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen eller Kommunfullmäktige för antagande. Detaljplanen vinner därefter laga kraft om den ej överklagas. När planen har vunnit laga kraft kan bygglov sökas för en byggrätt som anges i planen.





### 3. Kommunens planer och styrdokument

Trollhättans Stad har ett antal styrdokument som beskriver hur kommunen ska arbeta med samhällsplaneringsfrågor på ett strategiskt plan. Handlingarna är viktiga att beakta vid planering av bebyggelse och bostäder.

#### Översiktsplan 2013: Plats för framtiden

Översiktsplanen beskriver den översiktliga mark- och vattenanvändningen i kommunen och inriktningen för hur kommunen ska växa och göra plats för fler invånare. Översiktsplanen ska visa på hur en god livsmiljö skapas för invånare och besökare. En viktig del i översiktsplanen är att visa på hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. För att tillgodose bostadsbehovet för 70 000 invånare år 2030 behöver 7000 bostäder färdigställas från 2013 fram till 2030.

I Trollhättan är det "Översiktsplan 2013: Plats för framtiden" som antogs av Kommunfullmäktige den 10 februari 2014 som visar kommunens framtida mark- och vattenanvändning. Översiktsplanen är uppbyggd efter nio strategier:

1. Bebyggelseutveckling för en blandad, attraktiv och sammankopplad stad
2. En blågrön struktur för befolkningens hälsa och livskvalitet
3. En trafikstruktur för ökande andelar gång-, cykel- och kollektivtrafik
4. Attraktiva miljöer för företag och innovatörer
5. En besöksvänlig kommun med ett levande industriminne i världsklass
6. Tillväxt som gynnar hela den geografiska kommunen
7. Vatten som hot, möjlighet och kvalitet
8. Långsiktig resurshushållning och minskad klimatpåverkan
9. Utbyggnadsstrategi

#### Lokalförsörjningsplan

Lokalförsörjningsplanen utgör ett komplement till riktlinjer för bostadsförsörjning genom att redovisa behovet av lokaler i förhållande till bostadsbyggnation. Nya bostadsområden eller växande befintliga bostadsområden kan mynna ut i ett behov av lokaler för primära verksamheter – främst vård och omsorg (vård- och omsorgsboenden), utbildning samt kultur och fritid.

Syftet med lokalförsörjningsplanen är att få ett samlat grepp om verksamheternas framtida lokalbehov och vilka insatser som behövs för att tillgodose dem. Syftet är också att få en överblick över befintliga lokaler och kunna göra en bedömning av hur effektivt lokalerna används och var det kommer att finnas över-/underskott på lokaler för att därefter göra en bedömning över framtida behov i antal, geografisk placering och fysisk utformning.

Lokalförsörjningsplanen utgör ett underlag till Mål- och resursplanen (MRP) och kommunens årliga budget.

#### Strategi för social hållbarhet - För ett jämlikt Trollhättan

*För ett jämlikt Trollhättan* är Trollhättans Stads övergripande styrdokument för social hållbarhet med syfte att stimulera och vägleda nämnder och förvaltningarna i arbetet med social hållbarhet. Ett av de övergripande ställningstagandena i strategin är "I Trollhättan skapar vi förutsättningar för social hållbarhet", där Staden ska verka för en god livsmiljö genom den offentliga miljön, goda boendemiljöer och minskad segregation.

Trollhättans Stad kan bidra till social hållbarhet genom att främja möten mellan olika grupper i samhället och nyttjande av den offentliga miljön genom ökad tillgång till inbjudande och trygga

utomhusmiljöer. Att blanda bostäder med andra målpunkter och funktioner i samhället bidrar också till en ökad platsidentitet och en ökad variation av människor.

### Agenda 2030 i Trollhättan – strategi 1.0

Agenda 2030 i Trollhättan – strategi 1.0 är ett koncenövergripande styrdokument som antogs av Kommunfullmäktige 2019. Styrdokumentet visar på hur Trollhättans Stad ska stärka arbetet med Agenda 2030. Under 2021 startar två arbeten med målen *Minskad ojämlikhet* samt *Ekosystem och biologisk mångfald* som fokusområden. Som ett led i arbetet mot målet *Minskad ojämlikhet* ska ett fördjupningsarbete startas som där Trollhättans Stad ska ta fram en gemensam färdplan för social hållbarhet. Planen kommer att beskriva mål, strategier och insatser för det gemensamma arbetet framåt.

### Kollektivtrafikplan Trollhättan och Vänersborg

Under 2019 beslutade Kommunfullmäktige att anta Kollektivtrafikplanen som visar på en gemensam målbild för kollektivtrafiken och det hållbara resandet i Trollhättans kommun och Vänersborgs kommun. Fokus riktas mot hur stadstrafiken, med kopplingar till den regionala kollektivtrafiken, ska utvecklas fram till 2030. För ett hållbart transportsystem krävs en ömsesidighet mellan lokalisering av bostäder och verksamheter samt utveckling av gång- och cykelvägar. Koncentration av verksamheter, service och bostäder till noder i starka kollektivtrafikstråk ger goda förutsättningar för en konkurrenskraftig kollektivtrafik.

### Friluftspan för Trollhättan

Trollhättans Stad vill ge förutsättningar för ett brett och varierat friluftsliv med god kvalitet och tillgänglighet för såväl trollhättebor som besökare. Vi vill med friluftslivet som komponent stärka Trollhättans varumärke och medverka i en positiv utveckling av kommunen. Kommunfullmäktige beslutade 2021 att anta Friluftspan för Trollhättan, ett underlag för den fysiska planeringen och som stöd i arbetet med friluftspanfrågor.



## 4. Nationell och regional syn på bostadsförsörjningen

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska visa på hur kommunen tar hänsyn till relevanta nationella mål för bostadsförsörjningen.

### Nationella mål

#### Mål för bostäder och samhällsplanering<sup>2</sup>

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

#### Politik för gestaltad livsmiljö<sup>3</sup>

Urbaniseringen och den ökande befolkningen bidrar till ett omfattande behov av bostäder, vilket utgör en stor utmaning för samhället. Det innebär stora förändringar av den gestaltade livsmiljön i städer och på landsbygden. Politiken för gestaltad livsmiljö är en nationell arkitekturpolicy som omfattar arkitektur, konst, form, design, och kulturarv och utgör ett sammanhållet område för att skapa kvalitativa miljöer. En god gestaltning av livsmiljön har en avgörande betydelse för alla människor i deras vardag. Det bidrar med attraktivitet, trygghet, tillgänglighet, inkludering, jämlikhet och jämställdhet, hållbarhet och är även en fråga om demokrati och rättvisa.

#### Agenda 2030<sup>4</sup>

Agenda 2030 är en agenda för förändring mot ett hållbart samhälle och innehåller 17 globala mål som syftar till att uppnå en socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar värld till år 2030. Arbetet för att nå målen bedrivs på nationell, regional och kommunal nivå. Kommunerna och regionerna har en central roll i genomförandet av de globala målen.

Med avseende till bostadsförsörjning berörs speciellt mål 11 "Hållbara städer och samhällen med syfte att göra städer och bosättningar inkluderade, säkra, motståndskraftiga och hållbara" och delmål 11.1 "Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och överkomliga bostäder". De globala Agenda 2030-målen kan kopplas till kommunfullmäktiges fokusområde och prioriterade mål.

#### Jämställdhetsmål<sup>5</sup>

Det jämställdhetspolitiska målet är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Jämställdhetsarbetet handlar om att "omfördela makt och resurser för att uppnå jämställdhetspolitikens mål. Män och kvinnor ska ha samma rätt och möjlighet att vara aktiva samhällsmedborgare och forma villkoren för beslutsfattandet i samhällets alla sektorer.



Figur 1. Hållbara städer och samhällen är delmål 11 i Agenda 2030.

<sup>2</sup> Regeringen (u.å.). *Mål för boende och samhällsplanering*.

<sup>3</sup> Kulturdepartementet (2018). *Politik för gestaltad livsmiljö*.

<sup>4</sup> Regeringen (u.å.). *Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling*., Sveriges kommuner och regioner (2022). *Agenda 2030 – för hållbar utveckling*

<sup>5</sup> Regeringen (2016). *Mål för jämställdhet*.



*Kvinnor och män, flickor och pojkar ska ha samma förutsättningar för en god hälsa samt erbjudas vård och omsorg på lika villkor”.*

Jämställdhetsfrågan behöver integreras i den fysiska planeringen för att möjliggöra delaktighet i samhället oavsett kön. Trollhättans Stad har tagit fram en *Strategi för social hållbarhet; För ett jämlikt Trollhättan* (se *Kommunens planer och styrdokument*) som visar på hur kommunen ska arbeta för ett jämlikt samhälle.

För att integrera jämställdhetsperspektivet i samhällsplaneringen behöver ett resonemang föras om planeringen medför olika konsekvenser för kvinnor, män, flickor och pojkar. För att underlätta jämställdhetsanalyser rekommenderar Boverket att statistiska underlag redovisas uppdelat på kön och att dialog förs med berörda grupper.

#### **Målet för funktionshinderspolitiken<sup>6</sup>**

Det övergripande målet för funktionshinderspolitiken, som utgår från FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, är att uppnå jämlikhet i levnadsvanor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och att barnrättsperspektivet ska beaktas. Av de elva övergripande målen är det främst tre som knyter an till bostadsförsörjningen:

- Delaktighet och inflytande i samhället
- Ekonomiska och sociala förutsättningar
- Barn och ungas uppväxtvillkor

#### **Folkhälsomålet<sup>7</sup>**

Det övergripande nationella målet för folkhälsopolitiken är *”att skapa samhällliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen samt att inom en generation sluta de hälsoklyftor som är påverkbara”*. Det är ett tydligt fokus på jämlik hälsa. Boende och närmiljö är ett av åtta målområden som är av särskild relevans för fysisk planering. Enligt målområdet är boende och närmiljö ett centralt område för att uppnå jämlik hälsa. Bostaden och boendemiljön är en viktig grundläggande förutsättning för att klara andra delar i livet såsom arbete och utbildning.

#### **Mål för nyanländas etablering<sup>8</sup>**

Målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Varje kommun är skyldig efter anvisning ta emot nyanlända som beviljats uppehållstillstånd för bosättning i kommunen enligt *Bosättningslagen*<sup>9</sup>. Syftet med lagen är att främja nyanländas etablering i arbetslivet och i samhället.

<sup>6</sup> Regeringen (u.å.). *Mål för funktionshinderspolitiken*.

<sup>7</sup> Folkhälsomyndigheten (2022). *Nationella folkhälsomål och målområden*.

<sup>8</sup> Regeringen (2017). *Mål för nyanländas etablering*.

<sup>9</sup> *Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning*

### Nationellt bostadsbehov

Utmaningarna inom bostadsbyggnadsbranchen har sedan en längre tid tillbaka präglats av behovet av att producera en större kvantitet av bostäder som tillgodoser en växande befolkning. En snabb befolkningstillväxt i kombination med ett minskat bostadsbyggande lade grunden för den rådande bostadsbristen. Från 2006 till och med 2017 ökade antalet hushåll i Sverige snabbare än bostadsbyggandet, vilket har medfört ett inbyggt bostadsunderskott. När byggnationstakten de senaste åren har varit högre än befolkningsökningen så har underskottet har börjat minska. Trots att underskottet minskar behövs ytterligare bostäder komma till för att komma i kapp det bostadsunderskottet som byggts upp över tid. Enligt Boverkets beräkning för bostadsbyggnadsbehovet i Sverige behövs ungefär 600 000 nya bostäder för att möta den prognostiserade befolkningsökningen fram till år 2030. I detta ingår även ett ackumulerat underskott omfattande strax under 190 000 bostäder som skulle byggts under perioden 2006-2020 för att motsvara behoven.<sup>10</sup>

Utmaningarna framöver består av att matcha marknadens efterfrågan på rätt typ av bostäder. Den stora utmaningen ligger i att tillgodose marknaden med ekonomiskt överkomliga bostäder för hushåll som har svårt att komma in och etablera sig på bostadsmarknaden. Dessutom ökar andelen äldre i samhället vilket kan komma att leda till ett ökat behov av ombyggnation och nybyggnation för att möta den här gruppens särskilda bostadsbehov.<sup>11</sup>

### Regionalt perspektiv

Västra Götalandsregionen har antagit Vision Västra Götaland som särskilt har betydelse för regionens bostadsförsörjning. Med utgångspunkt ur visionen har den regionala utvecklingsstrategin (RUS) arbetas fram som pekar ut utvecklingen fram till år 2030.

#### Vision Västra Götaland

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.

#### Den regionala utvecklingsstrategin

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 tvärsektoriella kraftansamlingar; fullföljda studier, digitalisering, elektrifiering och cirkulära affärsmodeller. Kraftansamlingarna ämnar förstärka de långsiktiga prioriteringarna.

<sup>10</sup> Boverket (2021). *Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030*.

<sup>11</sup> Boverket (2021). *Regionala byggbehovsberäkningar 2021-2030*.

### **Trafikförsörjningsprogram<sup>12</sup>**

Trafikförsörjningsprogrammet är ett övergripande styrdokument för kollektivtrafikens utveckling och beskriver mål och inriktning för kollektivtrafiken under den kommande femårsperioden. I Västra Götaland är trafikförsörjningsprogrammets övergripande mål att öka andelen hållbara resor, med fokus på att den samlade andelen kollektivtrafik, cykel och gång ska öka. För att uppnå regional utveckling är goda möjligheter för studie- och arbetspendling en viktig grundsten. Kollektivtrafiken ska planeras så att transporternas påverkan på miljön minskar, och med hänsyn till de som är beroende av en fungerande kollektivtrafik.

### **Boverkets bostadsmarknadsenkät**

Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät till kommunerna utgör ett verktyg för att skapa en sammanhållen bild av läget på bostadsmarknaden och bostadsbehovet i kommuner i hela landet. Med bostadsmarknadsenkäten som grund arbetar Länsstyrelsen fram en Bostadsmarknadsanalys för länet som bland annat ska redogöra för hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Majoriteten av Sveriges kommuner har fortfarande en stor bostadsbrist. Av 283 svarande kommuner uppgav 207 kommuner (73 procent) att det råder brist på bostäder i kommunen som helhet, 59 kommuner (21 procent) uppgav att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunen och 17 kommuner (6 procent) uppgav att det finns ett överskott av bostäder i kommunen i helhet.<sup>13</sup> Antalet kommuner som uppger att de bedömer att det råder underskott på bostäder har minskat för fjärde året i rad. Trots en ökad bostadsproduktion de senaste åren råder fortsatt ett stort underskott, vilket framför allt drabbar unga, studenter och nyanlända men även äldre personer och personer med funktionsnedsättning.<sup>14</sup>

Läget på bostadsmarknaden i Västra Götalands län är fortsatt ansträngt. För fjärde året i rad (år 2020) minskar dock antalet kommuner som bedömer att det råder ett generellt underskott på bostäder samt att det råder brist på bostäder för vissa grupper. En ökning har i stället skett av antalet kommuner som bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden. Av 47 svarande kommuner i Västra Götalands län var det 38 kommuner, inklusive Trollhättans kommun, som uppgav att det var ett underskott av bostäder i kommunen i helhet och 9 kommuner som uppgav att det råder balans på bostadsmarknaden. Orsaker till ett generellt förbättrat läge på bostadsmarknaden i vissa delar av länet ett aktivt planeringsarbete, ett ökat bostadsbyggande och en inte lika hög folkmängdsökning de senaste åren. En minskad befolkningmängd kan innebära att behovet av vissa boendeformer minskar medan behovet på andra boendeformer ökar, exempelvis bostäder för äldre.<sup>15</sup>

<sup>12</sup> Västra Götalandsregionen (2021). *Trafikförsörjningsprogram 2021–2025. Hållbara resor i Västra Götaland.*

<sup>13</sup> Boverket (2021). *Öppna data – Boverkets bostadsmarknadsenkät.*

<sup>14</sup> Boverket (2021). *Bostadsmarknadsenkäten 2021.*

<sup>15</sup> Länsstyrelsen Västra Götaland (2021). *Bostadsmarknadsanalys: Västra Götalands län 2021.*

## 5. Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen

Trollhättans Stad har ambitionen att växa till 70 000 invånare 2030. Visionen för framtiden är "Trollhättan – en stolt och innovativ stad med plats för framtiden" och beskriver den långsiktiga målbilden för hur platsen Trollhättan och organisationen Trollhättans Stad ska utvecklas.

Trollhättan Stads styrmodell bygger på mål- och resultatstyrning som innebär att kommunfullmäktige i sin mål- och resursplan beslutar om de fokusområden och prioriterade mål som Trollhättans Stad ska sträva mot. I mål- och resursplanen finns även majoritetens programförklaring där den styrande majoriteten beskriver hur Trollhättans Stad ska arbeta med hållbarhet, kommunal service, samhällsplanering och bostadsfrågor under den aktuella mandatperioden. Översiktsplanen beskriver inriktningen för hur kommunen ska växa och göra plats för nya invånare.

Kommunfullmäktiges fokusområden beskriver de områden där Trollhättans Stad har sina största utmaningar och behöver utvecklas. Kommunfullmäktiges prioriterade mål avser klargöra de viktigaste målen under respektive fokusområde. Nämnderna beslutar om mål som har en bäring på majoritetens programförklaring och som ska bidra till fullmäktiges fokusområde och dess prioriterade mål.

Nämndernas mål följs bland annat upp genom förvaltningarnas målsatta indikatorer som har fokus på resultat och effekt. Nämnden tar även fram nyckeltal som är viktiga för att följa verksamheternas utveckling över tid. Skillnaden på indikatorer och nyckeltal är att indikatorerna är målsatta men inte nyckeltalen.

### Kommunfullmäktiges fokusområden 2020–2023

- Ett hållbart växande Trollhättan
- Ett Trollhättan där vi tillsammans tar ansvar för både Staden och dess invånares likvärdiga förutsättningar till positiv utveckling.
- Ett Trollhättan som har ett långsiktigt helhetsperspektiv utifrån aspekterna social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

### Kommunfullmäktiges prioriterade mål för år 2020–2023

- Ökad jämlikhet och trygghet med särskilt fokus på barn, unga och äldre
- Öka hastigheten mot ett klimatsmart Trollhättan
- Utveckla och stärka den lokala kraften.

### Om bostadsförsörjning enligt majoritetens programförklaring

- En bra bostad är en social rättighet och vi vill att alla ska ha möjlighet att välja det boende som passar den egna livssituationen. Det är viktigt att det erbjuds olika boendeformer och att alla former av boenden finns representerade när nya bostadsområden kommer till eller när befintliga bostadsområden förtätas.
- Hållbara och klimatsmarta alternativ till byggnadsmaterial och boendemiljöer är en utgångspunkt vid byggandet av nya bostäder för våra invånare. Vi vill se mer byggnation i trä och naturmaterial.
- Vi vill fortsätta att arbeta vidare med att driva fram attraktiva, trivsamma och trygga bostadsmiljöer där hög kvalitet i arkitekturen är en nyckelfaktor.
- Kommunen ska kunna erbjuda akutboende för de människor som av olika skäl inte klarar eget boende.
- För att staden ska kunna växa ska vi arbeta för en ökad utbyggnad av bostäder.
- Vi vill se till att vår markreserv och exploateringsbara mark är så väl tilltagen, så att alla som vill flytta till Trollhättan ska kunna göra det, samtidigt som vi i största mån ska undvika att bygga på odlingsbar mark.

- Vi vill fortsätta att verka för att underlätta och uppmuntra egen energiproduktion för de hushåll som önskar göra det.
- Vårt dricksvatten och vår avloppsrening ska hålla fortsatt hög kvalitet.
- Genom ägandet av vårt kommunala bostadsbolag Eidar kan vi göra det möjligt för att alla har en god bostad.
- Om behovet finns, så vill vi göra det möjligt att bygga upp till 400 bostäder per år.
- BoDialogmöten där vi träffar marknadens aktörer ska hållas med regelbundenhet och är ett viktigt instrument i stadens utveckling.

#### Nämndernas mål av betydelse för bostadsförsörjning

- Verka för ökad tillgång på bostäder
- Förtäta och utveckla Trollhättans centrums attraktionskraft ihop med andra aktörer
- Öka vår kvalitet som myndighetsutövare och delaktigheten hos invånare när vi bygger, planerar och förvaltar Trollhättan
- Öka barn- och ungdomsperspektivet och se till att det ger avtryck i vår samhällsutveckling
- Öka trivseln och tryggheten för alla åldersgrupper genom att förstärka kvalitéterna i våra offentliga miljöer
- Öka utbyggnaden av bostäder i trä och andra byggmaterial med lägre miljöpåverkan
- Tryggheten ska öka för personer i behov av omsorgsnämndens stöd
- Nämndens förebyggande arbete skall generera ökad social och ekonomisk trygghet, minskad social problematik och minskat missbruk och beroende
- Nämndens insatser för barn, unga och vuxna skall i första hand ges i utgångspunkt från befintliga nätverk och resurser på hemmaplan

## Riktlinjer enligt Översiktsplan 2013: Plats för framtiden

### Förtätning och funktionsblandning

Trollhättan Stads ambition är att skapa attraktiva och dynamiska stadsmiljöer genom att blanda verksamheter och bostäder. Tillkommande byggnation ska ske genom förtätning av befintlig stadsbebyggelse på redan ianspråktagen mark både i småorterna och i Trollhättans tätort.

Staden har antagna mål om att Trollhättan ska byggas för alla samt ha en befolkning på 70 000 invånare år 2030. Detta ska bland annat ske genom en levande landsbygd och växande småtätorter. Enligt översiktsplanen ska landsbygden och småtätorterna växa proportionerligt mot centralorten och ny bebyggelse ska framför allt koncentreras till befintliga småtätorter. En proportionerlig tillväxt innebär ett tillskott på cirka 2 000 boende eller 1 000 nya bostäder till 2030.

En funktionsblandning av verksamheter och bostäder ska eftersträvas. En blandad stad ökar tillgängligheten genom att minska det geografiska avståndet mellan bostäder och målpunkter och service. Översiktsplanen strävar efter att möjliggöra en större socioekonomisk blandning i våra bostadsområden genom att aktivt fokusera på att utveckla befintliga bostadsområden. För att möta bostadsbehovet när kommunen växer till 70 000 invånare pekas ett antal nybyggnadsområden i tätorten i anslutning till Trollhättans tätort ut enligt översiktsplanen.

Genom att blanda verksamheter och bostäder är Trollhättans Stads ambition att skapa attraktiva och livfulla miljöer. En attraktiv stadsmiljö är en konkurrensfördel när företag ska välja plats för etablering inom en alltmer rörlig arbetsmarknad. För att uppnå en dynamisk blandstad kan olika verksamheter och bostäder finnas i samma hus genom att placera verksamheter på bottenplan och bostäder på ovanvåningarna. Olika verksamheter, bostäder, arbetsplatser och servicefunktioner som handel och förskola ska placeras i varandras närhet.

### **Blandade boende- och upplåtelseformer**

Vid förtätning av befintliga bostadsområden ska underrepresenterade boendeformer prioriteras. I områden där hyresrättslägenheter i flerfamiljshus dominerar bostadsbeståndet i bör nybyggnation främst utgöras av villor, radhus och mindre flerbostadshus.

Vid nybyggnation bör storlekarna på lägenheterna anpassas så att en blandning finns mellan små och stora lägenheter för att passa olika hushållssammansättningar. Vid nyexploatering ska en blandning av boende- och upplåtelseformer eftersträvas och de nya tätortsområdena ska komplettera bostadsbehovet i angränsande bebyggelseområden.

I småtätorterna ska nya boendemöjligheter tillskapas allt eftersom efterfrågan uppstår, med fokus på underrepresenterade boendetyper såsom radhus och lägenheter.

### **Attraktiv stad genom god gestaltning och öppenhet**

En god gestaltning är en viktig fråga för Trollhättans fortsatta utveckling som en attraktiv och framgångsrik stad. Trollhättans Stad ska arbeta för att öka andelen byggnader med god gestaltning genom initierade prövningar utifrån plan- och bygglagens krav på estetik och gestaltning.

Trollhättans Stad ska aktivt och professionellt arbeta för att i stadsbyggnadsprojekt vara en god beställare, en kvalificerad motpart i gestaltungsfrågor samt ställa initierade krav på arkitektur och gestaltning av hög nationell kvalitet. Ett antal projekt som anses särskilt strategiska ska ges hög internationell kvalitet.



## 6. Insatser för att nå uppsatta mål

Avsnittet beskriver insatser för att nå uppsatta mål för bostadsförsörjningen som beskrivs i avsnitt 5. *Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen* samt hur uppföljning sker av nämndernas mål.

### Ökat bostadsbyggande

Målet om 70 000 invånare innebär att byggtakten behöver öka fram till år 2030. Ett stort antal flerbostadshusprojekt är på gång i kommunen och flera detaljplaneprojekt är uppstartade.

Plankontoret får kontinuerligt in planbeskedsansökningar och intresset för att bygga i Trollhättan bedöms som stort. Under perioden 2021–2026 beräknas över 3 000 bostäder tillkomma som innebär ett snitt på minst cirka 500 bostäder per år i kommunen som helhet, både genom externa aktörer på bostadsmarknaden, via den kommunala tomtförsäljningen och genom Eidar. Byggnation sker främst inom centrala tätorten men även på landsbygden och i de mindre tätorterna.

Det finns god planberedskap för flerbostadshus sett till antal bostäder. Planberedskapen är dock samlad till vissa delar av kommunen, främst till Trollhättans tätort genom förtätningsprojekt och bostadstillskott i nybyggnadsområden. Vidare är planberedskapen för villatomter låg i hela kommunen, eftersom efterfrågan på villatomter är större än tillgången. Nya områden för villatomter i kommunal produktion bör därav tas fram i samband med framtagandet av ny översiktsplan.

Det kommunala bostadsbolaget Eidar är en viktig aktör för tillkomsten av nya bostäder i Trollhättan och är mycket aktiva i nybyggnadsprojekt. Eidar har producerat 113 bostäder i snitt per år mellan 2016–2020. Eidar arbetar efter satsningen *Hem till framtiden* som innebär ett mål om att bygga minst 1 000 nya hyresrätter till år 2030. Hittills har Eidar levererat nästan 570 av dessa.

För att tillgodose behov och efterfrågan på bostäder krävs insatser från andra aktörer såsom bostadsutvecklare och privata exploatörer. Samverkan med aktörer på bostadsmarknaden sker genom BoDialogen där aktörer bjuds in två gånger per år för att diskutera stadsbyggnadsutmaningar och för att skapa intresse för bostadsbyggande i Trollhättan. Dialogen med aktörer på bostadsmarknaden är viktig för att skapa en gemensam agenda för bostadsbyggande i kommunen.

Arbetet för att nå en ökad tillgång på bostäder sker genom Kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med Samhällsbyggnadsförvaltningen. En markstrategi ska tas fram som visar på hur kommunen lämpligen införskaffar, använder sig av och överlåter sin mark sett till framtida behov.

Nämnd	Nämndens mål	Indikator	Mål	Nyckeltal
Samhällsbyggnadsnämnden	Öka vår kvalitet som myndighetsutövare och delaktigheten hos invånare när vi bygger, planerar och förvaltar Trollhättan			Antal framtagna byggrätter för bostadsändamål
Kommunstyrelsen	Verka för ökad tillgång på bostäder			Antal tillkommande bostäder per år
Kommunstyrelsen	Verka för ökad tillgång på bostäder	Antal sålda småhustomter på kommunal mark	30 tomter	
Kommunstyrelsen	Verka för ökad tillgång på bostäder	Antal lägenheter i flerbostadshus som tillkommer på kommunalt överlåten mark	70 lägenheter	

## Blanda och förtäta stadsdelar

Bostadsproduktionen i områden som i översiktsplanen pekas ut för ny tätortsutbyggnad (se avsnitt *Planerat bostadsbyggande*) är pågående eller väntas påbörjas under de närmaste fem åren. I dessa områden planeras det för både bostadsrätter, hyresrätter och i vissa fall småhus för att tillskapa en blandad bebyggelse. Utbyggnadsområdet Halltorp är tillsammans med Alingsåker viktiga för att komplettera södra delar av Trollhättans tätort med småhus och andra upplåtelseformer, för att eftersträva en mer jämn fördelning av upplåtelse- och boendeformer i enlighet med översiktsplanen.

Översiktsplanens intention är att stadens tätbebyggda delar ska förtätas ytterligare med bostäder samt övriga funktioner och värden som i kombination bidrar till att stärka attraktiviteten i vardagslivet för de boende. En av den blandade bebyggelsens stora fördelar är just närheten till de vardagliga behoven. Den blandade bebyggelsen som eftersträvas förutsätter byggnation inte bara av bostäder utan även av andra funktioner såsom butiker, arbetsplatser, kulturhus, bibliotek, rekreationsområden med mera.

Samhällsbyggnadsförvaltningen utreder för närvarande möjligheterna att förtäta med en blandad bebyggelse inom olika delar av Trollhättans tätort. Under 2020 och 2021 har ett flertal detaljplaner i bebyggelsenära läge vunnit laga kraft i bland annat stadsdelarna Hjortmossen, Centrum norra och Strömslund.

Nämnd	Nämndens mål	Indikator	Mål	Nyckeltal
Samhällsbyggnadsnämnden.	Förtäta och utveckla Trollhättan centrums attraktionskraft ihop med andra aktörer.	Öka antalet bostäder i centrum.	Ja.	

## Social hållbarhet och barnperspektiv

Det sociala perspektivet beaktas under framtagande av detaljplaner och planprogram genom socialkonsekvensanalys (SKA). Det är ett verktyg som bidrar till att identifiera sociala viktiga aspekter och åtgärder som behöver göras i den fysiska miljön i samband med detaljplan. Med hjälp av SKA-analyser kan även mjuka frågor såsom trygghet i det offentliga rummet och gestaltning fångas upp i detaljplaneprocessen. Sedan den 1 januari 2020 är lag (2018:1197) om FN:s konvention om barnets rättigheter, barnkonventionen, svensk lag. Enligt barnkonventionen har varje barn rätt till delaktighet och inflytande i alla frågor som rör barnet. Detta ökar behovet av fokus på barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling.

I vissa fall används även medborgardialog där aktörer som verkar och medborgare som bor i området kan tycka till och komma med synpunkter som bidrar till ett underlag inför detaljplane- eller planprogramarbetet. I de planer där dialoginsatser görs kan en viss del av dialogen vara riktad mot barn.

Hösten 2021 påbörjade Trollhättans Stad arbetet med sociala stadsrumsanalyser. Det är ett verktyg som används för att analysera och addera sociala värden i fysisk planering. Syftet med stadsrumsanalyserna är att nå en större kunskap kring hur planering och byggande kan bidra till att stärka den sociala sammanhållningen, minska segregationen och skapa med jämlika livsvillkor. Kunskapen ska öka insikten kring hur vi bygger och främjar blandstäder i en alltmer förtätad miljö.

För att stärka arbetet mot att bygga en mer sammankopplad stad har arbetssättet med stadsdelsutveckling utökats och pågår för närvarande i Vårvik, centrum samt i de sydöstra stadsdelarna av Trollhättan. En viktig del i att bygga en mer sammankopplad stad är även utvecklingen av stadsparken som blir en sammanlänkande del mellan Vårvik och centrala staden.



Nämnd	Nämndens mål	Indikator	Mål	Nyckeltal
Samhällsbyggnadsnämnden	Öka barn och ungdomsperspektivet och se till att det ger avtryck i vår samhällsutveckling.	Vid alla beslut i planer och projekt som rör barn ska i första hand beaktas vad som bedöms vara barnens bästa.	100%.	
Samhällsbyggnadsnämnden	Öka barn och ungdomsperspektivet och se till att det ger avtryck i vår samhällsutveckling.			Andel (%) av relevanta detaljplaner där behovet av socialkonsekvensanalys (SKA) har prövats och konsekvenser för barn/ungdomar beskrivits och beaktats.
Samhällsbyggnadsnämnden	Öka barn och ungdomsperspektivet och se till att det ger avtryck i vår samhällsutveckling.			Andel (%) planbesked där behov av tidig medborgardialog, med särskilt fokus på barn/ungdomar har prövats.
Kommunstyrelsen	Ökad jämlikhet med särskilt fokus på barn, unga och äldre (Kommunfullmäktiges mål).			Trångboddhet i flerbostadshus (enligt norm 2).

## Miljösmarta materialval

Trollhättans Stad har sedan 2012 en antagen *Strategi för ökat träbyggande*. När nya byggnadsverk eller andra anläggningar ska uppföras ska trä som byggnadsmaterial alltid prövas. Syftet är att minska utsläpp av växthusgaser och att nå nationella, regionala och lokala miljömål för byggande.

Trollhättans Stad hänvisar i samband med marköverlåtelse och markanvisning till att strategin ska följas. Vid framtagandet av detaljplaner informeras exploatörer om strategin och träbyggnadskonstruktion möjliggörs i detaljplaner där exploatören visar ett seriöst intresse för detta.

Nämnd	Nämndens mål	Indikator	Mål	Nyckeltal
Samhällsbyggnadsnämnden	Öka utbyggnaden av bostäder i trä och andra byggmaterial med lägre miljöpåverkan.	Det ska göras klimatanalyser i 100% av de detaljplaner/projekt som genomförs.	100%.	

## Skapa förutsättningar för att underlätta och uppmuntra egen energiproduktion

Trollhättans Stad har en energi- och klimatrådgivare som jobbar med ökad energieffektivisering och förnybar energi. Uppdraget riktar sig till privatpersoner, organisationer, föreningar och företag att informera och ge råd om energieffektiviseringsåtgärder och hur man minskar fossil energianvändning.

## Dricksvatten och avloppsrening av god kvalitet

För att möjliggöra framtida bostadsbyggande är det viktigt att skapa förutsättningar genom tillgång till den infrastruktur som krävs. Trollhättan Energi AB (TEAB) är ett helägt bolag av Trollhättans Stad som ansvarar för stadens fjärrvärmenät, vatten- och avloppsnät, elnät samt ett stort fibernät. TEAB producerar dessutom producerar el, biogas och fjärrvärme, dricksvatten och renar avloppsvatten och hanterar dagvatten. För att långsiktigt säkra låga taxor jobbar TEAB med scenarioarbete och långtidsprognoser. De jobbar också med ständig effektivisering av verksamheten.

Göta älv försörjer i dagens läge Trollhättan som enda vattenkälla. För att säkerställa goda och långsiktiga vattenleveranser så projekteras det för ett nytt vattenverk med nytt råvattenintag från Väneren. Stora investeringar görs även på Arvidstorps reningsverk för att uppfylla verksamhetens miljötillstånd och dimensioneras för 70 000 invånare 2030.

## Utveckling av landsbygdsområden och mindre tätorter

Staden har antagna mål om att Trollhättan ska byggas för alla samt ha en befolkning på 70 000 invånare år 2030. Detta ska bland annat ske genom en levande landsbygd och växande småtätorter. Enligt vår nuvarande översiktsplan ska landsbygden och småtätorterna växa proportionerligt mot centralorten och ny bebyggelse ska framför allt koncentreras till befintliga småtätorter.

Det planeras ett flertal bostadsprojekt i de mindre tätorterna och på landsbygden. Sjölanda har pekats ut som utbyggnadsområde med inriktningen att området ska användas för landsbygdsutveckling i strandnära läge. I området tillkommer 26 bostadsrätter i flerbostadshus samt ett trettiotal villatomter. Det pågår även bostadsproduktion på landsbygden och i de mindre tätorterna via Eidar och privata exploatörer så som Upphärad, Sjuntorp och Gärdhems Artorp.

### Tematiskt tillägg till översiktsplanen för landsbygden

Trollhättans Stad ser ett ökat intresse av att bosätta sig i kommunens landsbygder, då fler förfrågningar om förhandsbesked och möjligheten att planlägga för bostäder på landsbygden har inkommit. Ett tematiskt tillägg till översiktsplanen (TÖP) för landsbygden ska under 2022 startas upp där strategiskt förankrade principer för utvecklingen på landsbygd och i småtätorter ska tas fram. TÖP för landsbygden ska visa på stadens intentioner för att underlätta planering och beslutsfattande för en utveckling av landsbygd och småtätorter som möter Trollhättans vision samt sociala och ekologiska hållbarhetsmål. Arbetet ska visa på hur utvecklingen lämpligen sker med avseende till bostadstillskott samt rådande planeringsförutsättningar.

I ett första steg ska strategiskt förankrade principer tas fram för utveckling av landsbygd och småtätorter och i nästa steg finns ett behov av att prioritera detaljplaneringen med inriktning på bostäder för att översiktsplanens mål om en levande landsbygd och växande småtätorter aktivt ska eftersträvas.

## Sammanhållen gestaltad livsmiljö

Kommunerna kan bidra till att stimulera skapandet av omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer. För att främja god arkitektonisk kvalitet i stadsmiljön utser Samhällsbyggnadsnämnden varje år en arkitekturpristagare i Trollhättan. Priset är avsett att väcka intresse för och öka medvetandet om värdet av god byggnadskonst och kan delas ut för både ny- och ombyggnation.

Gestaltningsspörsmål ska även hanteras i alla detaljplaner. I detaljplanen regleras planbestämmelser utifrån identifierade värden att bevara, utveckla och förstärka. Dessa värden handlar till stor del om att stärka hållbarheten i den bebyggda miljön genom att utforma en god gestaltad livsmiljö för trollhätteborna.

### **Gestaltningssprogram**

Vid stora behov av att stärka kvaliteterna i den gestaltade livsmiljön tas det fram ett planeringsunderlag i form av ett gestaltningssprogram. Gestaltningssprogrammen är inte juridiskt bindande men är ett planeringsunderlag som utgör underlag vid bygglov och i genomförandeprocesser. Gestaltningssprogrammen utformas med utgångspunkt från plan- och bygglagstiftningens krav på livsmiljöer med god hållbarhet, krav på hänsyn och samverkan med omgivningen samt kravet på god form-, färg- och materialverkan. En annan viktig utgångspunkt är Trollhättans översiktsplan genom formuleringen att gestaltningen är av central betydelse för hur vi kan leva våra liv.

### **Kulturmiljöstrategi**

Det finns kulturmiljöer i Trollhättan som är viktiga för kommunens historia och invånarnas känsla av stolthet. Kulturvärden bidrar till en starkare identitet och därigenom också en ökad trygghet; attraktiviteten är också en viktig faktor. En Kulturmiljöstrategi ska tas fram som ska ersätta Kulturmiljöprogrammet (antaget 1992). Strategin ska vara vägledande i kommunens olika processer kopplat till planering, byggande och förvaltning. Strategin innebär ett förhållningssätt till kulturmiljöer vid planering, byggande och förvaltning, det är inte fråga om ett hinder för utveckling och förändring.

### **Strategi för gestaltad livsmiljö**

Kulturmiljöfrågorna är nära kopplade till den strategi för gestaltad livsmiljö som är under framtagande, vars mål är att stärka social och ekologisk hållbarhet genom gestaltning av den fysiska miljön. Strategi för gestaltad livsmiljö utformas som ett tillägg till översiktsplanen och blir därmed styrande både för den egna organisationen och för utomstående aktörer.

### **Akutboende**

Redan vid risk för akut hemlöshet inleds ett intensivt arbete från olika enheter inom Arbetsmarknads- och Socialförvaltningen beroende på personens behov. Fokus ligger i allra första hand på att förhindra att en person hamnar i en akut hemlöshet och i stället kan bo kvar i sin bostad. Särskilt viktig målgrupp är de barnfamiljer som är i riskzonen för vräkning.

Om en person trots insatser hamnar i hemlöshet kan personen få hjälp med tak över huvudet via akutlogi. Sedan 2006 finns en akutlogi med 12 platser som drivs av Verdandi på uppdrag av Trollhättans Stad. För bostadslösa kvinnor finns en akutlogi som drivs av Vuxenstödsteamets kvällsteam. Tidigare fanns det tre platser i samma huskropp som ett lågtröskelboende för män, men sedan november 2020 erbjuds det sex platser i en nybyggd fastighet helt utformad efter ändamålet. Akutlogin för kvinnor är helt nybyggd och där kan kvinnorna erbjudas ett eget rum, med säng, tvättmaskin, dusch, toalett, tv, mikro osv. och kvällsmat och frukost ingår. Akutlogin för män erbjuder också enskildhet avseende säng, då varje bokad man har en egen stuga att gå till. Här erbjuds TV, mat osv i ett gemensamt hus.

Beläggningen på Trollhättans Stads akutlogier redovisas vid månatlig uppföljning för Arbetsmarknads- och socialnämnden.

Nämnd	Nämndens mål	Indikator	Mål	Nyckeltal
Arbetsmarknads- och socialnämnden	Nämndens förebyggande arbete skall generera ökad social och ekonomisk trygghet, minskad social problematik och minskat missbruk och beroende			Antal ärenden på Budget, skuld- och konsumentrådgivningen som sökt sig till verksamheten för att få hjälp med att hitta en lösning på sin boendesituation
Arbetsmarknads- och socialnämnden	Barn, unga och vuxna skall i första hand ges med utgångspunkt från befintliga nätverk och resurser på hemmaplan			Antal övertagna boendekontrakt på Vuxen- och beroendestöd

## Trygghet i boendet

Socialstyrelsen utför årligen en rikstäckande undersökning av äldres uppfattning om kvalitén på hemtjänsten och på äldreboenden. Undersökningen belyser brukares boendemiljö, de gemensamma utrymmena och omgivningen utomhus kring boendet för vård- och omsorgsboende och eget boende med hemtjänst. I hemtjänsten mäts personalkontinuiteten där målet är att lika många insatser men att de ska utföras av färre antal nya personer för att skapa trygghet. Tryggheten mäts även generellt kring det egna boendet. Resultatet av brukarundersökningen för kommunen följs upp av Omsorgsnämnden varje år.

Nämnd	Nämndens mål	Indikator	Mål	Nyckeltal
Omsorgsnämnden	Tryggheten ska öka för personer i behov av omsorgsnämndens stöd	Andel brukare som känner sig trygga i hemtjänst	90%.	
Omsorgsnämnden	Tryggheten ska öka för personer i behov av omsorgsnämndens stöd	Andel brukare som känner sig trygga i vård- och omsorgsboende för äldre	88% på sikt.	





## 7. Befolkningsutveckling

Under de senaste tio åren har befolkningen i Sverige ökat med nästan en miljon invånare, vilket motsvarar ungefär en ökning med 10 procent. Statistiska Centralbyrån publicerar årligen en befolkningsframskrivning för Sverige som bygger på antaganden om hur barnafödandet, dödligheten samt in- och utvandringen utvecklas. De närmaste tio åren beräknas befolkningen att fortsätta öka, men i en långsammare takt. År 2031 beräknas folkmängden ha ökat med ungefär 500 000 invånare, motsvarande cirka 5 procent. Folkökningen väntas fortsätta bero på ett invandrings- och födelseöverskott, men även på grund av en ökad livslängd som bidrar till att andelen äldre kommer att öka. På sikt beräknas andelen barn i åldrarna 0-15 år minska, andelen 16-24 åringar förväntas utgöra samma andel som idag, andelen 25-64 år väntas minska och andelen invånare som är 65 år eller äldre väntas öka.<sup>16</sup>

### Befolkningsutveckling Västra Götalands län

Folkmängden i Västra Götalands län har ökat med nästan 10 procent under det senaste decenniet. Ökningen har berott på ett födelseöverskott, antalet födda har varit fler än antalet avlidna, men framför allt har flyttnettot mot utlandet varit den största bidragande faktorn till ökningen. Flyttnettot gentemot utlandet förväntas även vara den största bidragande faktorn även de kommande åren. Invandringen har sedan början av 2000-talet haft en stor påverkan på befolkningsökningen. Det utrikes flyttnettot var som störst under flyktingkrisen 2016, men har därefter minskat.

Enligt befolkningsprognosen för länen, framtagna av Statistiska Centralbyrån, är det Stockholms län som väntas öka mest fram till år 2040 med 16 procent. I åtta län väntas folkmängden i stället minska, varav Västernorrlands och Västerbottens län väntas minska mest i landet.<sup>17</sup> I Västra Götaland väntas befolkningen öka med 163 400 invånare, cirka 9 procent, fram till 2040 jämfört med 2020. Det innebär en årlig ökning med strax över 8 000 invånare. Störst ökning förväntades ske under år 2021 med cirka 8 700 personer.

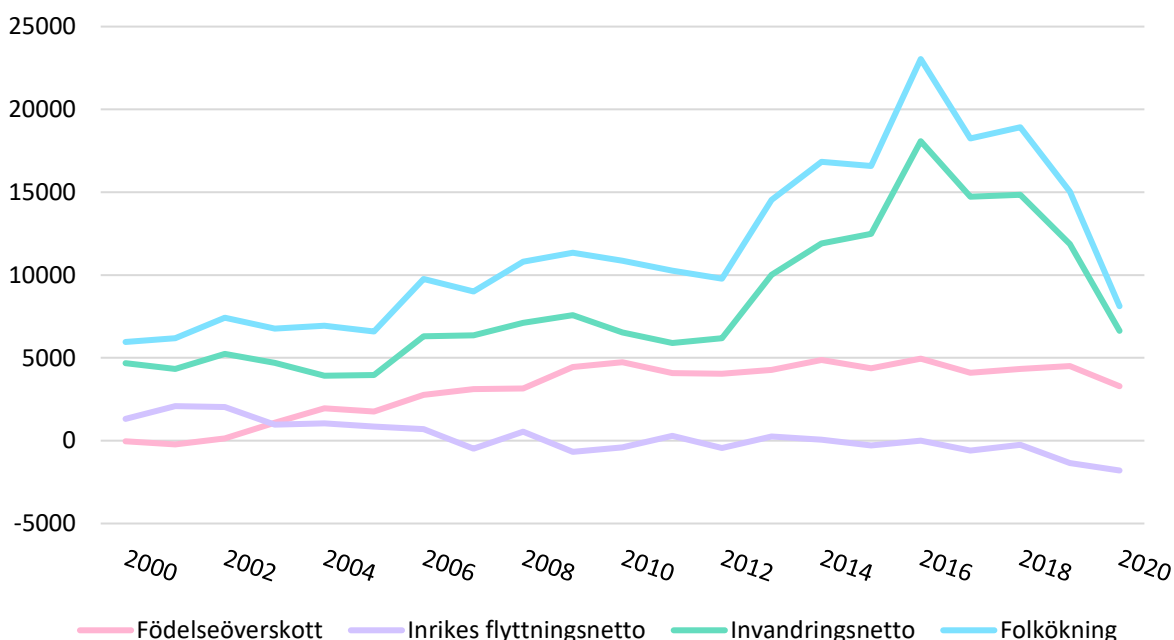


Diagram 1. Befolkningsutveckling Västra Götalands län 2000–2020 (Källa: SCB)

Äldre utgör den åldersgrupp som förväntas få den största andelsökningen till år 2040 jämfört med 2020. Andelen invånare som är 80 år och äldre som idag utgör 5 procent av folkmängden ökar till

<sup>16</sup> Statistiska Centralbyrån (2022). *Sveriges framtida befolkning 2022–2070*.

<sup>17</sup> Statistiska Centralbyrån (2021). *Befolkningen väntas minska i åtta län till 2040*.

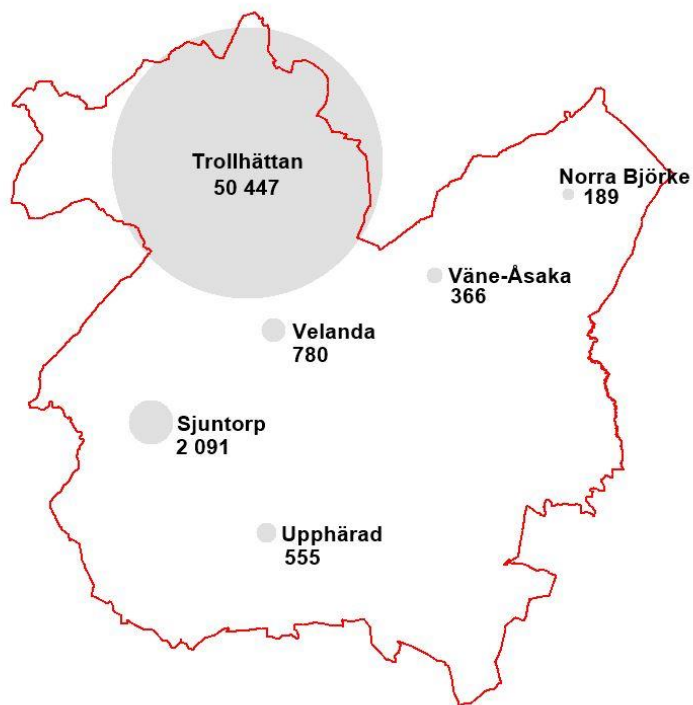
strax under 8 procent. Andelen barn i åldrarna 0–18 år väntas i stället att minska med 2 procent och utgör då 20 procent av totalbefolkningen. Fyrbodal och Skaraborg har den högsta andelen befolkning i åldrarna 65 år och äldre, vilket även väntas vara fallet år 2040 med cirka 27 procent av totalbefolkningen.<sup>18</sup>

## Befolkningsutveckling Trollhättans kommun

Vid slutet av år 2020 hade Trollhättan hade 59 249 invånare som är det 41:a högsta invånarantalet i landet. Befolkningen koncentreras främst till Trollhättans tätort (se figur 2). Storleksmässigt är Trollhättan Sveriges 23:e största tätort med över 50 000 boende i centralorten. Av invånarna i kommunen bor cirka 92 procent i tätorter och cirka 8 procent på landsbygd. För riket i stort gäller att cirka 87 procent bor i tätort och 13 procent på landsbygd.

Nästan 10 procent av kommunens totala befolkningsmängd bor i stadsdelen Kronogården. Efter Kronogården bor flest invånare i Lextorp (7,4 procent), Centrum norra (5,9 procent) och Sylte (5,5 procent).

Befolkningen ökade under år 2020 med 191 personer eller 0,3 procent jämfört med befolkningsmängden vid årsskiftet året innan. Såväl födelsenettet som flyttnettet var positivt. Mellan 2010-2020 ökade antalet invånare ökat med ungefär 4 000 invånare vilket motsvarar 7,2 procent. Den årliga procentuella ökningen varierade mellan 0,3–1,5 procent. Trenden från 1950-talet är att folkmängden har ökat över tid och en befolkningsökning har skett varje år till och med år 2020 (Diagram 2).



Figur 2. Befolkning i Trollhättans tätorter 2020 (källa: SCB)

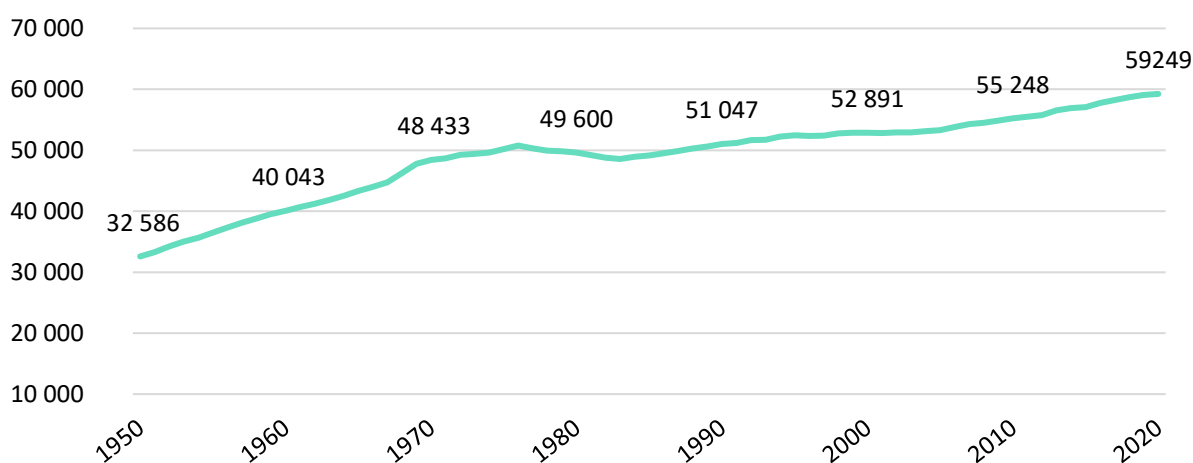


Diagram 2. Befolkningsutveckling åren 1950–2020 (Källa: SCB)

<sup>18</sup> Västra Götalandsregionen (2021). *Befolkningsprognos Västra Götaland 2021–2040*.

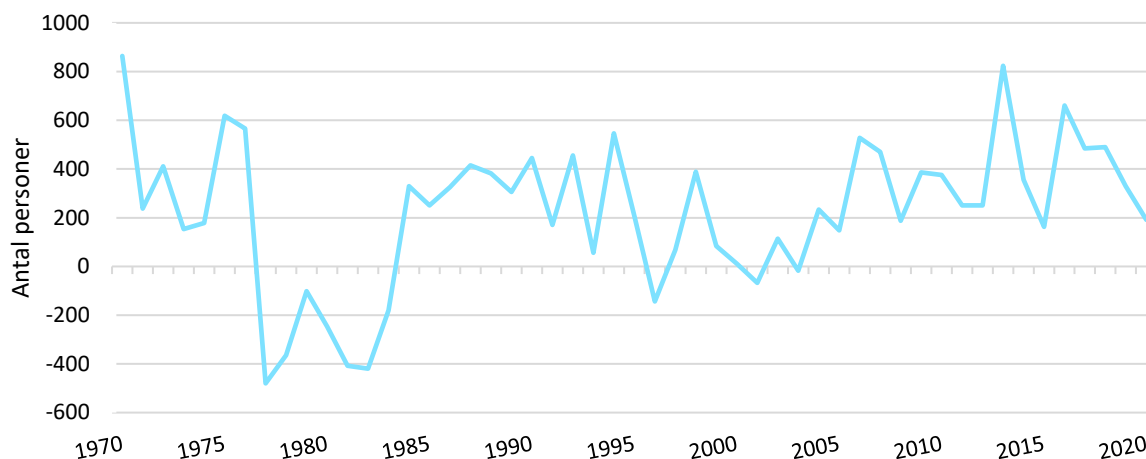


Diagram 3. Årlig befolkningsförändring i Trollhättans kommun år 1970–2020 (Källa: SCB)

Bostadsbyggnation bidrar till en utökning av bostadsbeståndet, som kan generera flyttströmmar till och inom kommunen. En ökning av folkmängden kan ofta härledas till att bostadsprojekt blir färdigt för inflyttning. Under 2020 tillkom bostäder i bland annat stadsdelarna Tingvalla, Torsred, Nohab och Alingsåker som också ökade antal invånare under året.

Från år 2015 till år 2020 ökade folkmängden i bland annat stadsdelarna Dannebacken, Tingvalla, Överby, Nohab, Karlstorp och Torsred. Folkmängden i Dannebacken ökade med nästan 300 personer under 2019 då kvarteret Gulsparven blev klart. Färdigställandet av bostäder i Hälltorps gård har bidragit till en folkökning i Torsred med cirka 450 personer under samma tidsperiod.

Det är inte bara i huvudtätorten som befolkningen har ökat under tidsperioden. I övriga delar av kommunen har en folkökning skett med över 300 personer. Ökningen var till stor del koncentrerad till de mindre tätorterna, men folkmängden har även ökat i vissa landsbygdsområden.

Under år 2020 hade i stort sett alla grannkommuner förutom en folkökning. Sett till antal hade Ale och Trollhättan hade den största folkökningen, följt av Alingsås och Lilla Edet. Ale var den av alla angränsande kommuner som ökade mest i förhållande till sin folkmängd. Alingsås, Grästorps och Essunga var de enda grannkommunerna med fler avlidna än födda under året. Alla grannkommunerna förutom Uddevalla hade positivt flyttnetto under året och nettot gentemot utlandet hade störst betydelse för Vänersborg och Trollhättan. Störst flyttnetto från det egna länet hade Ale följt av Alingsås.

### In- och utflyttning

Flyttningar styrs till stor del av individens livssituation. Unga flyttar i större utsträckning än äldre, och de flesta flyttarna sker innan familjebildning. För unga vuxna styr ofta utbudet av arbete och möjligheten till högre studier val av boende. För personer som bildar familj är ofta närheten till skola, service, naturupplevelser och goda möjligheter till pendling viktiga faktorer. De flesta flyttarna sker inom en och samma kommun och rörligheten är större hos individer och hushåll som bor i hyresrätt än de som äger sin bostad. Enligt SCB ökar antalet flyttar inom riket i stort i takt med att befolkningsmängden ökar. Flyttarna kan delvis förklaras med att invandrare ofta söker sig till en annan kommun än de först bosatt sig i.<sup>19</sup>

Antalet in- och utflyttare varierar men den långsiktiga trenden är att både inflyttningen till och utflyttningen från Trollhättan ökar som resultat av flera faktorer såsom flyktinginvandring, högskolestuderande, bostadsbyggande och arbetsmarknad (se Diagram 4). Antalet in- respektive utflyttningar ökar med en uppgående trend. Under 2020 flyttade 3 259 personer till Trollhättan och

<sup>19</sup> Boverket (2019). *Flyttningar på bostadsmarknaden.*, Statistiska Centralbyrån (2021). *Flyttar inom Sverige.*



3 138 personer flyttade från kommunen, vilket var den största in- och utflyttningen än något år sedan i början av millenniumskiftet.

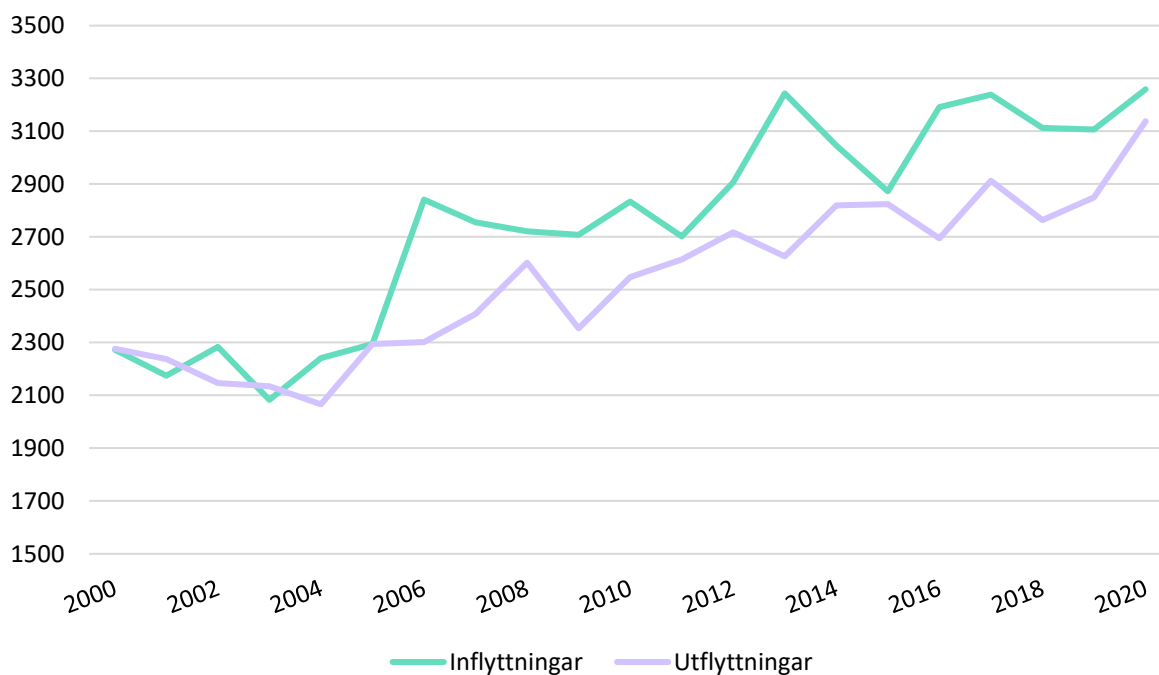


Diagram 4. Antalet in- respektive utflyttningar till och från Trollhättans kommun 2000–2020 (Källa: SCB)

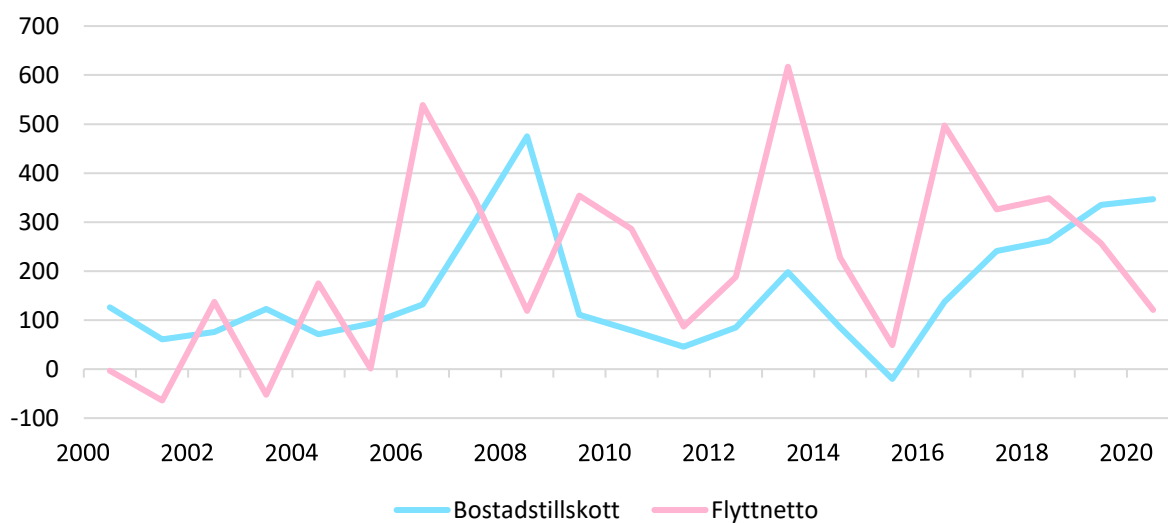


Diagram 5. Samband bostadstillskott (netto) och flyttnetto (Källa: SCB)

Bostadstillskott utökar bostadsbeståndet vilket ger möjligheter för flyttningar till kommunen och även inom kommunen. Inflyttningen har under vissa år varit mycket större än bostadstillskottet som skett under året, vilket främst har berott på flyktingmottagande. Åren 2007–2008 var det i stället ett större bostadstillskott än flyttnetto, då byggdes många studentbostäder som oftast bara genererar en flyttning per bostad. Småhus som har flera rum och större yta får plats för fler personer än en mindre lägenhet, vilket generellt bidrar till flyttströmmarnas storlek.

Nya exploateringsområden, inte minst den nya centralt belägna stadsdelen Vårvik, väntas bidra till ett ökade intresse för att flytta till Trollhättan. I området byggs attraktiva lägenheter av blandade

upplåtelseformer som får en god tillgänglighet mot resecentrum och stadskärnan via den nya Stridsbergsbron som agerar länk över älven och bildar ett nytt stråk.

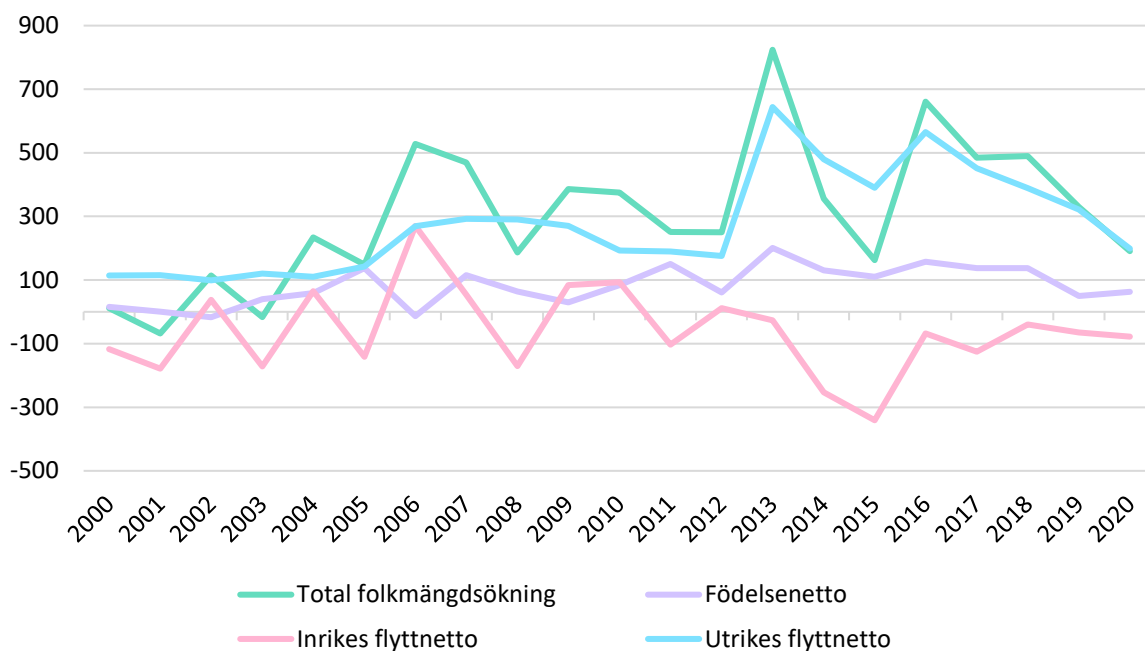


Diagram 6. Befolkningsutveckling 2011–2020 efter födelsenetto, inrikes flyttnetto och utrikes flyttnetto till Trollhättans kommun (Källa: SCB)

Flyttnettot och födelsenettot blir tillsammans den totala folkökningen för respektive år. Det inrikes flyttningarnettot har varit negativt i stort sett varje år under den senaste tioårsperioden med ett snitt på -109 personer per år. Födelsenettot har varit positivt och därmed bidragit till befolkningsökningen i kommunen. Födelsenettot har i snitt varit 120 födda per år, med något färre födda under de senaste två åren då snittet var 57 födda per år.

Flyttnettot inrikes kan vidare delas upp i flyttnetto från kommuner inom länet och kommuner i övriga Sverige. De senaste tre åren har Trollhättan haft ett positivt flyttnetto gentemot kommuner inom Västra Götalands län med ett snitt på 23 för perioden, men ett negativt flyttnetto gentemot övriga Sverige med ett snitt på -84.

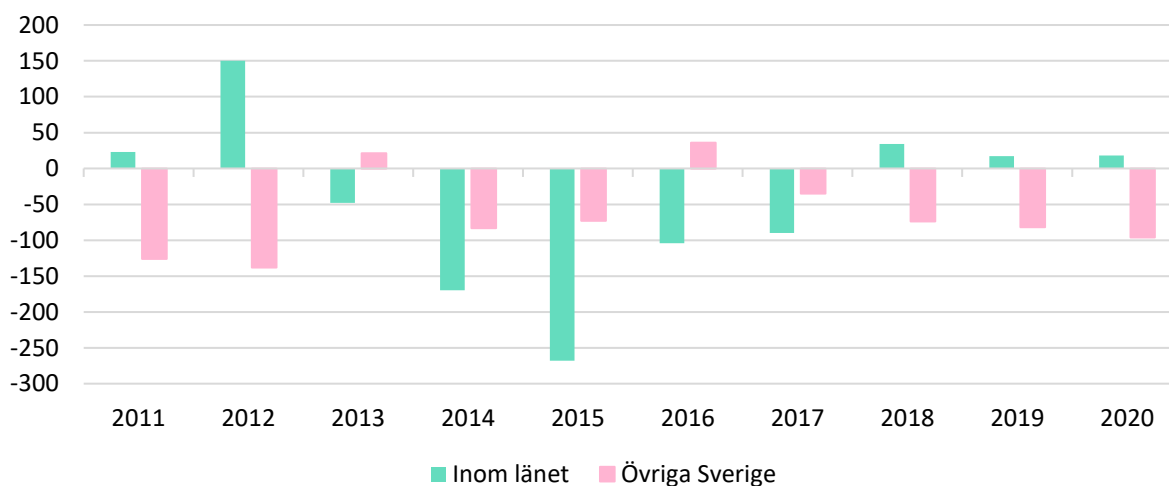


Diagram 7. Inrikes flyttnetto fördelat på länet och övriga Sverige 2011–2020 till Trollhättans kommun (Källa: SCB)

Den största nettoinflyttningen under 2020 var totalt sett mot utlandet på 199 personer. Flest inflyttningar skedde från Indien, Pakistan, Libanon och Syrien. Störst utvandring skedde till Storbritannien, USA, Norge och Spanien. Flyttnettot mot utlandet har en stor betydelse för befolkningsutvecklingen i både Trollhättan såväl som för riket. Utan invandring skulle Sveriges befolkning minska, vilket även är fallet för Trollhättan. Invandringen har varit viktig historiskt för en positiv befolkningsutveckling i kommunen, då inflyttningen från utlandet tillsammans med födelsenettot har varit de största bidragande faktorerna till befolkningsökningen de senaste tio åren. De senaste tio åren har flyttnettot från utlandet i snitt varit 381 per år.

Flyttnetto mot	2018	2019	2020
Vänersborg	-66	-47	47
Uddevalla	10	28	-7
Lilla Edet	53	42	69
Övriga grannkommuner <sup>20</sup>	-6	11	-40
Göteborg	0	-54	-96
Övriga Västra Götaland	43	37	45
Övriga riket	-74	-82	-96
Utrikes flyttnetto	389	322	199
Totalt	349	257	121

Tabell 1. Flyttnetto från andra kommuner inom länet, övriga riket, utrikes flyttnetto och totalt 2018–2020 (Källa: SCB)

Det största utbytet sker dock mot kommuner inom Västra Götalands län. Ett stort antal inflyttare från en kommun sammanfaller ofta med ett stort antal utflyttare till samma kommun. Generellt har det sedan en tid tillbaka varit ett stort utbyte mot främst Vänersborg och Göteborg, följt av Lilla Edet och Uddevalla.

De tre senaste åren har Trollhättan haft störst inflyttningsöverskott mot Lilla Edet och störst utflyttningsöverskott mot Göteborg bland kommunerna i länet. Det var främst unga vuxna i åldrarna 20–25 år som i större utsträckning flyttar från Trollhättan till Göteborg än tvärt om. I åldrarna 0–5 år och i majoriteten av åldrarna mellan 30–40 år var det i stället fler som flyttade till Trollhättan från Göteborg i snitt, vilket tyder på att det är barnfamiljer som i högre utsträckning flyttar till Trollhättan från Göteborg. Mot Vänersborg var det i stället främst åldrarna 20–25 år där Trollhättan under perioden i snitt har haft ett inflyttningsöverskott, men ett utflyttningsöverskott i de flesta åldrar från trettioårsåldern och äldre. Det kan till exempel vara studenter som flyttar från Vänersborg till Trollhättan för att studera.

Inflyttningskommun	Totalt	Andel	Utflyttningskommun	Totalt	Andel
Vänersborg	538	25%	Göteborg	571	27%
Göteborg	475	22%	Vänersborg	491	23%
Lilla Edet	201	9%	Uddevalla	187	9%
Uddevalla	180	8%	Lilla Edet	132	6%
Ale	51	2%	Grästorp	71	3%
Västra Götalands län	2 135		Västra Götalands län	2 117	

Tabell 2. Kommuner i Västra Götalands län med flest in- och utflyttningar till/från Trollhättan år 2020 (Källa: SCB och MONA-databas)

### In- och utflyttares ålders- och könsfördelning

Under år 2020 var det fler män som flyttade in till kommunen än antalet män som flyttade ut, men fler kvinnor som flyttade ut än som flyttade in. Kommunen hade ett flyttningsöverskott gentemot utlandet för både män och kvinnor.

<sup>20</sup> Grästorp, Essunga, Ale, Alingsås

	Inflyttningar män	Inflyttningar kvinnor	Totalt
Kommuner inom länet	1 162	973	2 135
Övriga län	360	325	685
Utlandet	240	199	439
<b>Totalt</b>	<b>1 762</b>	<b>1 497</b>	<b>3 259</b>

	Utflyttningar män	Utflyttningar kvinnor	Totalt
Kommuner inom länet	1 095	1 022	2 117
Övriga län	411	370	781
Utlandet	122	118	240
<b>Totalt</b>	<b>1 628</b>	<b>1 510</b>	<b>3 138</b>

	Netto män	Netto kvinnor	Totalt
Kommuner inom länet	67	-49	18
Övriga län	-51	-45	-96
Utlandet	118	81	199
<b>Totalt</b>	<b>134</b>	<b>-13</b>	<b>121</b>

Tabell 3. Antal in- och utflyttare till/från Trollhättans kommun år 2020 uppdelat på kön (Källa: SCB)

Under 2020 var det på riksnivå vanligast att flytta i åldrarna 19–34 år och benägenheten att flytta minskar efter pensionsåldern.<sup>21</sup> Trollhättans kommun hade ett inflyttningsöverskott för åldrarna 0–24 år och 30–44 år. Bland åldrarna 25–29 år samt 45 år och äldre var det däremot fler som flyttade från kommunen än till kommunen. Mot utlandet var det störst inflyttningsöverskott i åldrarna 25–29 år, vilket också är den åldersgrupp där det var störst utflyttningsöverskott av det inrikes flyttnettot. Av de inrikes flyttningarna var det störst flyttningsöverskott bland åldrarna 20–24 år.

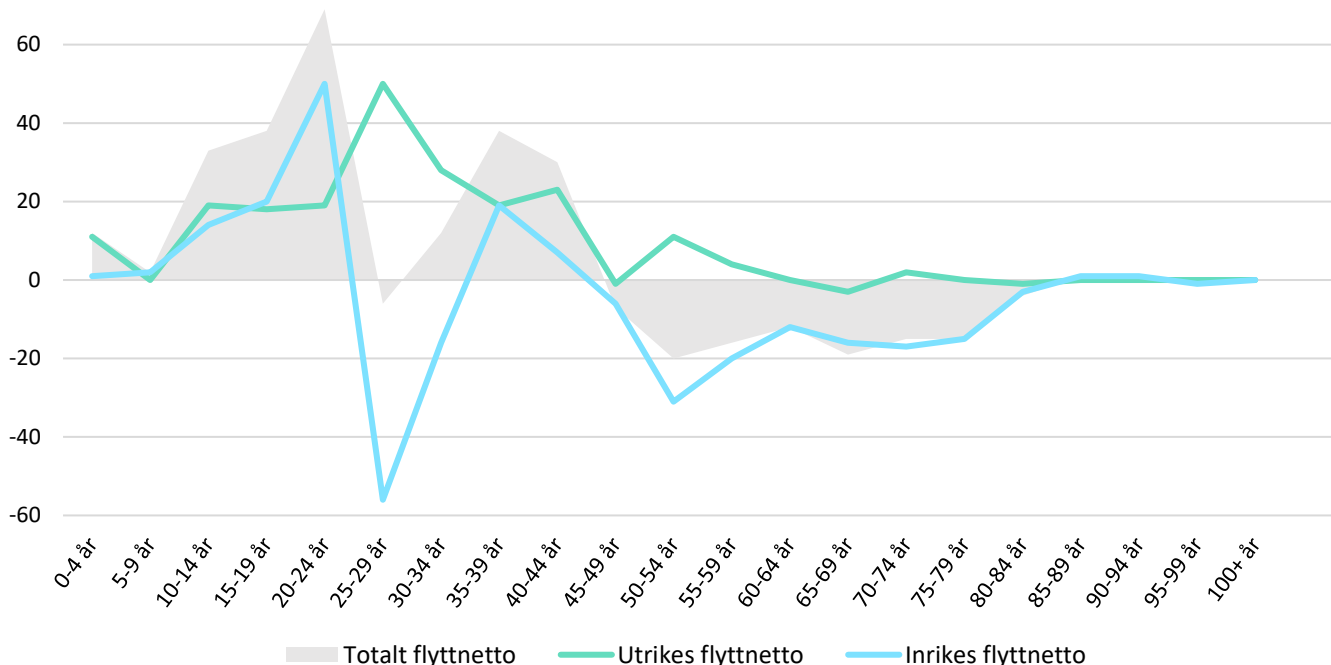


Diagram 8. In- och utrikes flyttnetto fördelat på femårsklasser 2020 (Källa: SCB)

<sup>21</sup> Statistiska Centralbyrån (2021). Flyttar inom Sverige.

De stora flyttrörelserna till och från Trollhättans kommun sker i åldrarna 20–25 år, varav en viss del bör utgöra studenter. Det är också den åldern som det är vanligast med flyttningar. Under perioden hade Trollhättans kommun störst positivt flyttnetto i åldrarna 18-21 år och störst negativt flyttnetto i åldrarna 29-30 år. Generellt var hade kommunen ett positivt flyttnetto för barn och unga, och ett negativt flyttnetto från femtioårsåldern upp till sjuttioårsåldern.

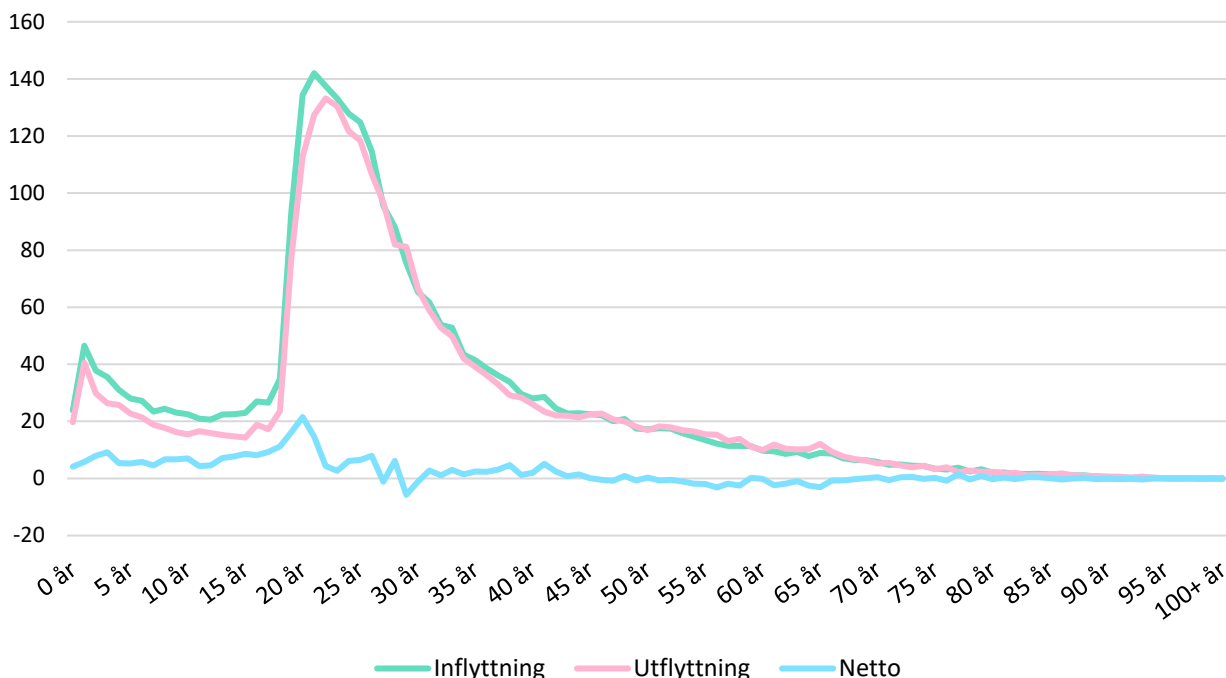


Diagram 9. In- och utflyttnings åldersfördelning mellan åren 2000–2020 till Trollhättans kommun (Källa: SCB)

### Befolkningsstruktur och åldersfördelning

I förhållande till invånarantalet utgör andelen med utländsk bakgrund<sup>22</sup> 17 950 personer, vilket motsvarar strax över 30 procent. Andelen personer med utländsk bakgrund är högre än snittet i Västra Götalands län och i riket totalt på ungefär 26 procent. Invånarna med utländsk bakgrund är inte jämnt fördelade över kommunen, då fler än hälften bor i stadsdelarna Kronogården, Lextorp och Sylte sammanlagt.

Område	Andel invånare med utländsk bakgrund
Kronogården	>80%
Alingsåker	70%
Lextorp	70%
Torsred	10%
Källstorp	<10%
Halvorstorp	<10%

Tabell 4. Stadsdelar i Trollhättans tätort med högst och lägst andel personer med utländsk bakgrund år 2020. Redovisat i avrundade andelar och intervall. (Källa: SCB).

<sup>22</sup> Utländsk bakgrund definieras som utrikes födda personer eller personer födda i Sverige som har två utrikes födda föräldrar.

På landsbygden och i övriga tätorter ungefär totalt 11 procent av befolkningen personer med utländsk bakgrund. I Trollhättans tätort utgör nästan 34 procent av befolkningen personer med utländsk bakgrund. Sett i relation till totalbefolkningen i olika stadsdelar så har Kronogården, Alingsåker och Lextorp störst andel personer med utländsk bakgrund. Halvorstorp, Källstorp och Torsred har en lägre andel personer med utländsk bakgrund än kommunsnittet.

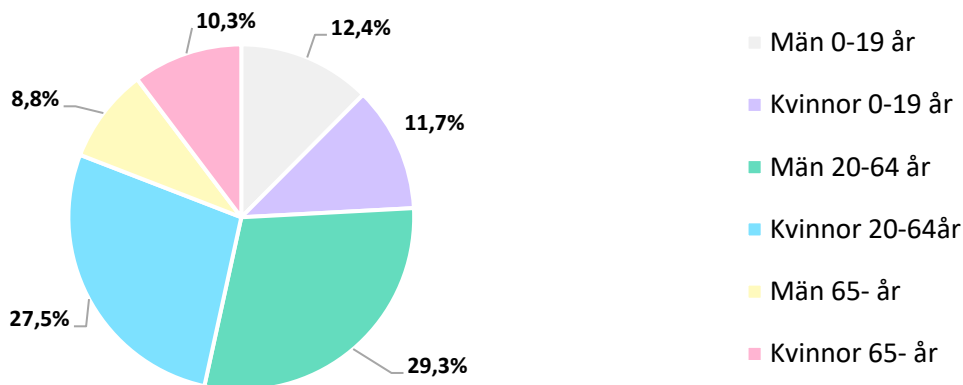


Diagram 10. Köns- och åldersfördelning i Trollhättans kommun 2020 (Källa: SCB)

År 2020 var befolkningen var fördelad på 49,4 procent är kvinnor och 50,6 procent män med en medelålder på 40,6 år, vilket är något lägre en rikssnittet på 41,4 år. År 2010 hade de yngsta (0–15 år) åldersgruppernas relativa andel av befolkningen ökat gentemot 10 år tidigare, från att utgöra cirka 18 procent till cirka 19 procent. Andelen invånare som är 65 år eller äldre har däremot ökat både mellan åren 2000 till 2010 och åren 2010 till 2020. Gruppen utgjorde år 2020 ungefär 19 procent av befolkningen.

	0–15 år	16–24 år	25–64 år	65-w år
År 2000	20,2%	10,5%	52,1%	17,2%
År 2010	18,3%	13,4%	50,6%	17,8%
År 2020	19,3%	11,1%	50,5%	19,1%

Tabell 5. Befolkningsutvecklingen redovisat på den relativa andelen barn, unga vuxna, vuxna och äldre åren 2000, 2010 och 2020 i Trollhättans kommun. (Källa: SCB)

Trollhättans kommun har en relativt ung befolkning jämfört med åldersstrukturen i riket i helhet (se Diagram 10). Skillnaden mot riket i stort syns främst i andelen barn, ungdomar och unga vuxna, där Trollhättans kommun har en högre befolkningsandel gentemot riket i de flesta åldrarna. Efter trettioårsåldern har Trollhättans kommun i stället en lägre andel kommuninvånare för de flesta åldrarna i jämförelse med riket. Störst skillnad är det i andelen ungdomar och unga vuxna i åldrarna 16–24 år, där rikssnittet är cirka 10 procent och andelen äldre i åldrarna 65 år och äldre där rikssnittet är cirka 20 procent.

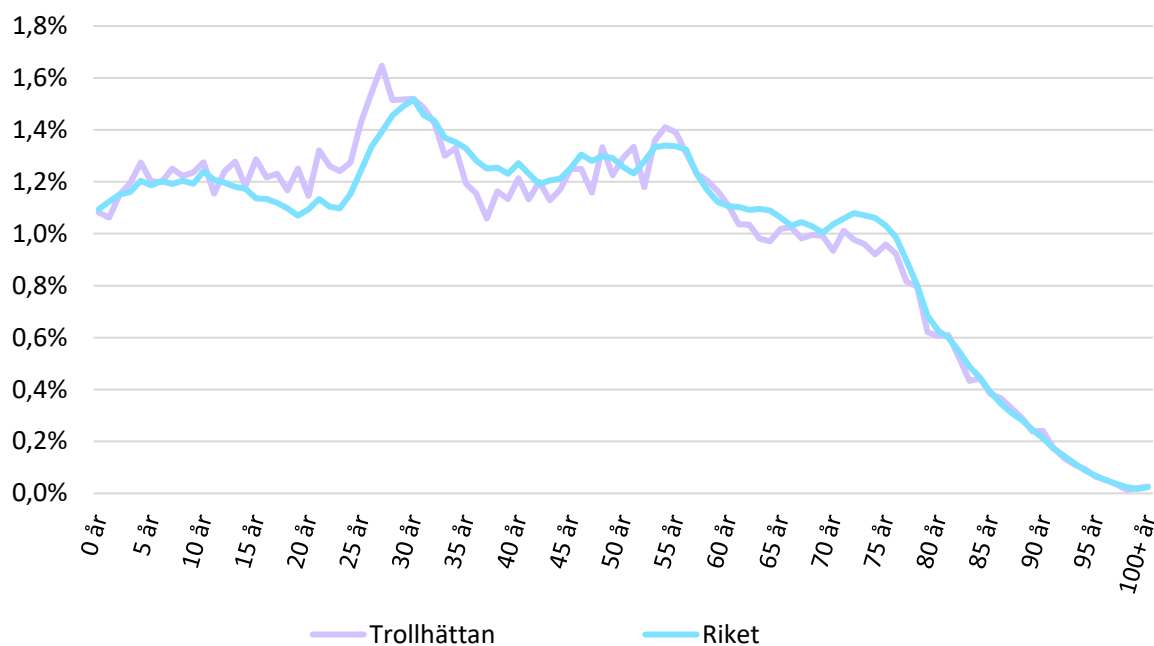


Diagram 11. Åldersstruktur för befolkningen i Trollhättans kommun och riket 2020. (Källa: SCB)

## Befolkningsprognos

Trollhättans Stad publicerar årligen en befolkningsprognos över den förväntade befolkningsutvecklingen i kommunen som helhet och för delområden i kommunen. Den senaste befolkningsprognosen sträcker sig från 2021 till 2030. Befolkningsprognosen baseras på antaganden om den fortsatta utvecklingen av antalet födda och döda som baseras på historisk utveckling. Statistiskt underlag över historisk utveckling på kommunnivå och beräknad utveckling på riksnivå beställs från Statistiska Centralbyrån (SCB).

Bostadsbyggande resulterar i en utökning av bostadsbeståndet som kan ge plats åt befintliga och nya invånare. För Trollhättans Stads befolkningsprognos används en bedömning av antalet färdigställda bostäder i kommunen för att beräkna flyttnettot. Allt bostadstillskott väntas inte bidra till ett flyttningsnetto då det antas finnas ett uppdämt behov av bostäder till befintliga invånare. Bedömningen av antalet färdigställda bostäder under prognosperioden görs för respektive bostadsprojekt för respektive år fram till år 2026.

Antalet tillkommande bostäder per år och faktiskt utfall kan skilja sig beroende på bland annat konjunktur och marknadsläge. Osäkerheten tenderar dessutom att öka på längre sikt.

För att nå målet om 70 000 år 2030 behöver vi bli närmare 11 000 fler invånare i Trollhättan kommun. Det innebär en befolkningsökning på nästan 1 100 personer per år. Trollhättans Stads befolkningsprognos 2021 visar på en snittökning åren 2021–2026 om cirka 560 personer per år. Det innebär en årlig snittökning för åren 2027–2030 om ungefär 1 850 personer per år.

Som diagrammet visar prognostiseras en befolkningsökning att ske varje år förutom år 2021 (se Diagram 13). Modellen som används för att beräkna flyttningsnetto för respektive år visar ett negativt flyttningsnetto för år 2021. Åren därefter, med en ökad byggnation som grund, beräknas kommunen få en positiv befolkningsförändring. Åren 2023–2025 väntas det största invånartillskottet under perioden, då beräknas invånarantalet i kommunen att öka med ungefär 850 invånare i snitt per år. Under det tre åren beräknas över 2 000 bostäder tillkomma totalt.

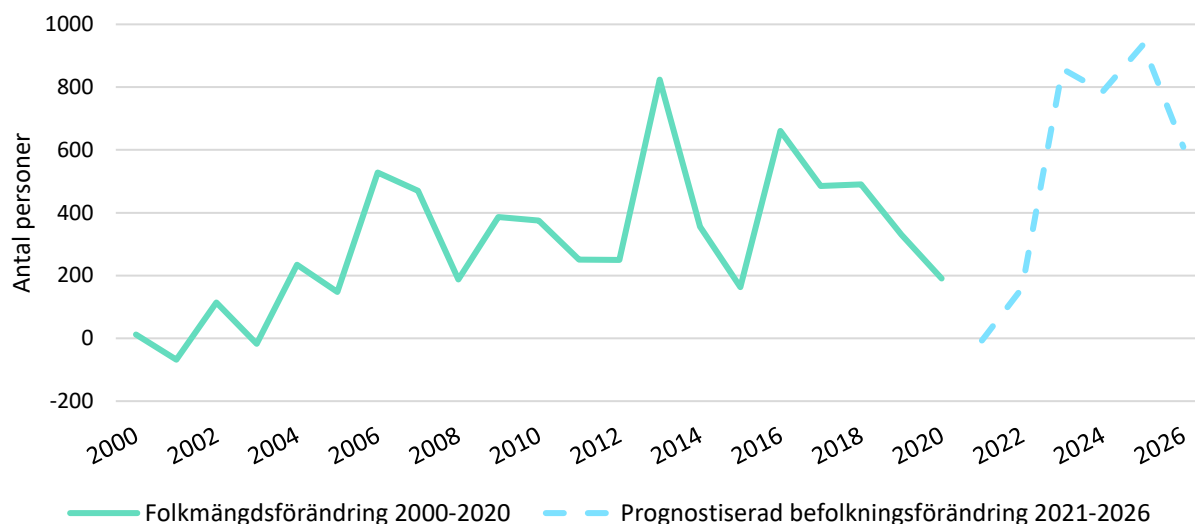
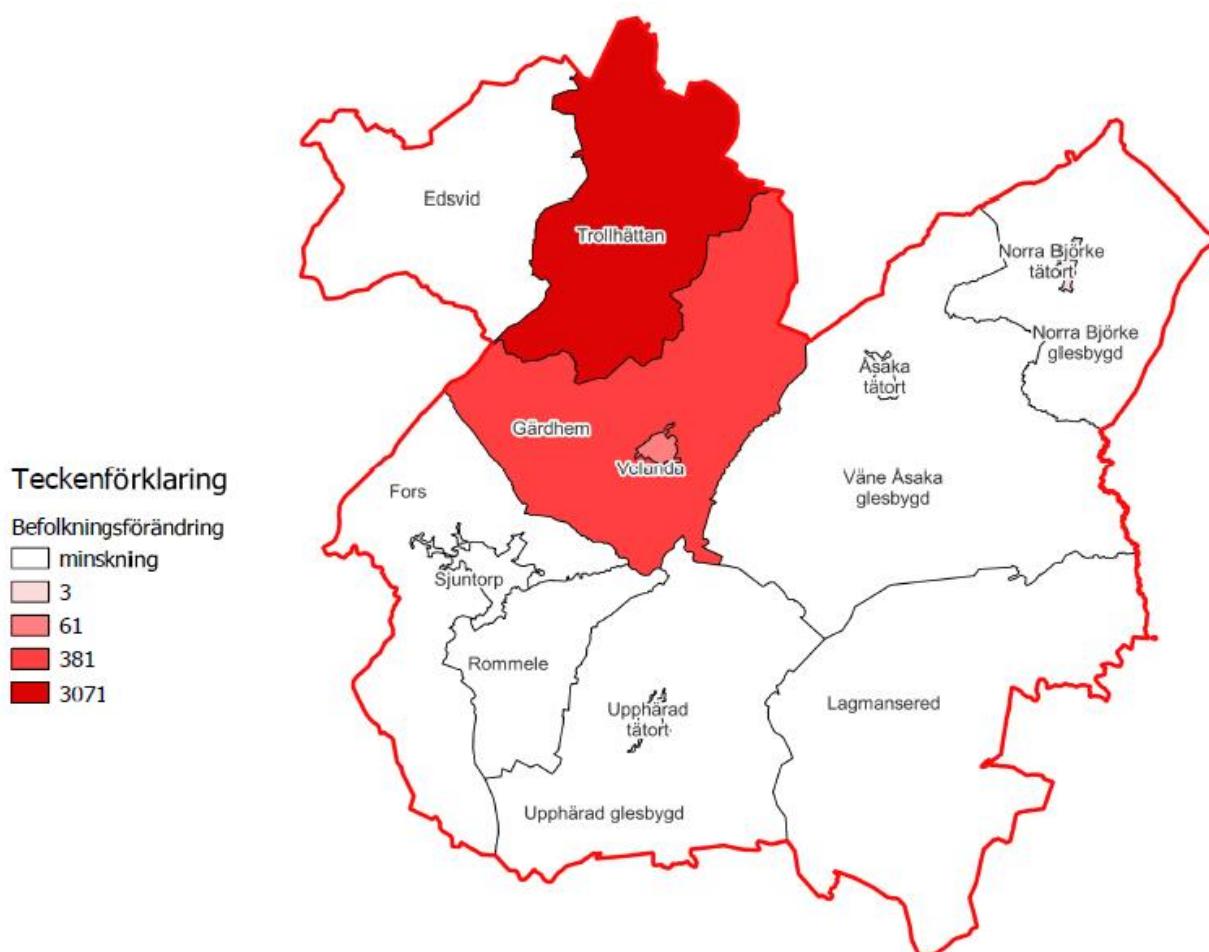


Diagram 12. Befolkningsförändring 2000–2020 och prognostiserad befolkningsförändring 2021–2026. (Källa: Trollhättans Stad)



Figur 3. Befolkningsförändring i Trollhättans kommun 2020-2026 enligt befolkningsprognos 2021 (källa: Trollhättans Stad)

Enligt befolkningsprognosen beräknas befolkningsökningen fram till 2026 främst koncentreras till Trollhättans tätort med en ökning på strax över 3 000 nya invånare (se figur 3). Upphärad, Sjuntorp och Åsaka beräknas få en befolkningsminskning med mellan 3–15 invånare färre per område. Norra



Björke tätort ökar något och Velandå ökar med 61 invånare. Generellt väntas befolkningen i områden på landsbygden minska, förutom Gärdhem som beräknas få en folkökning med sånär som på 400 invånare. I området Gärdhem ingår utbyggnadsområdet Halltorp samt detaljplanelagt område i Gärdhems-Artorp och Sjölanda där det pågår och planeras för villabebyggelse och lägenheter i flerfamiljshus.

### En åldrande befolkning

Nedan visas befolkningsprognosen för Trollhättans kommun och befolkningsutvecklingen för sju åldersgrupper till 2026, då visar befolkningsprognosen att det finns 62 591 invånare i kommunen. Det innebär en ökning med ungefär 3 300 invånare eller en procentuell ökning med ungefär 5,6 procent. Medeltalet för antalet födda uppgår till 673 barn per år och medeltalet för antalet döda uppgår till 565 personer per år till och med år 2026. Snittet för åren 2015–2020 var 659 födda i snitt per år och 551 döda per år. Antalet inflyttare beräknas utifrån bostadsprognosen och antalet utflyttare beräknas som ett snitt av den totala befolkningen som prognosen visar för respektive år. Flyttningsnettot, alltså antalet inflyttare minus antalet utflyttare, väntas uppgå till 449 personer i snitt under perioden.

I förhållande till antal invånare per åldersgrupp år 2020 är det gruppen 80 år och uppåt som kommer att öka procentuellt mest med ungefär 20 procent. Antalet barn och unga i åldrarna 6–15 år väntas i stället att minska något jämfört med dagens antal.

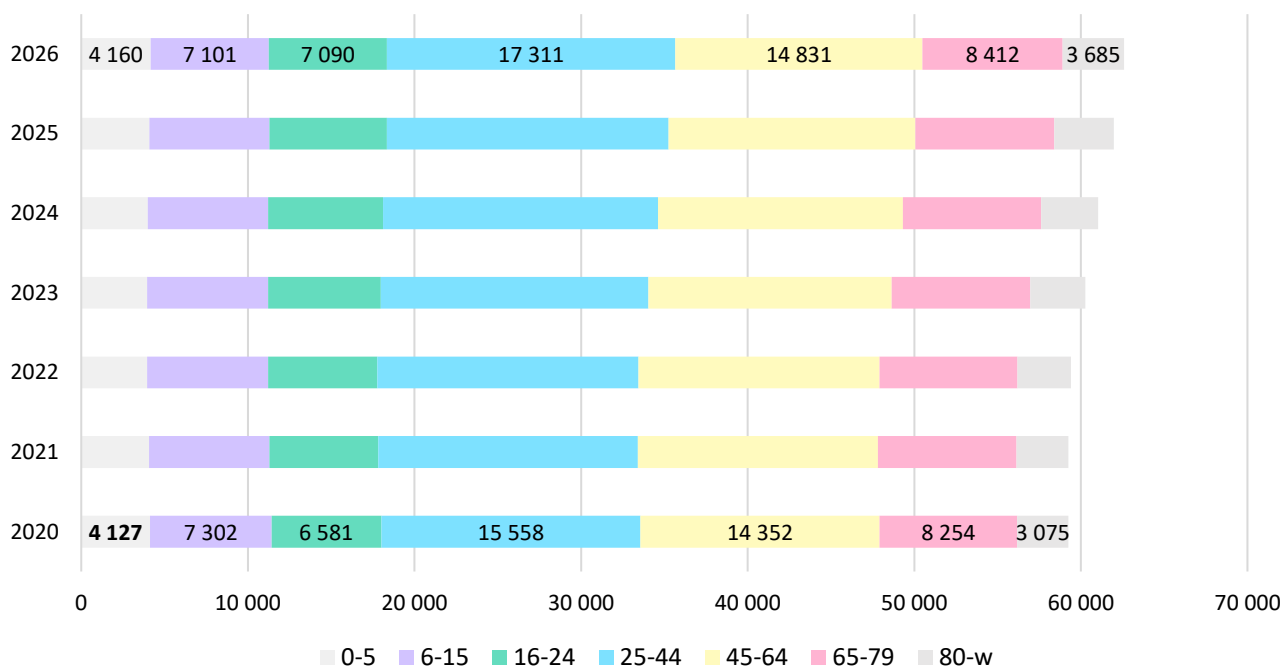


Diagram 13. Befolkning 2020, befolkningsprognos 2021–2026 per åldersgrupper (Källa: Trollhättans Stad)

Antalet och andelen äldre väntas öka framöver i Sverige i stort, speciellt utmärkande är åldersgruppen 80 år och äldre som väntas öka och beräknas utgöra 8 procent av befolkningen år 2040.<sup>23</sup> Andelen äldre väntas även öka i Trollhättan, även om vi relativt sett är en "ung" kommun. Mellan åren 2010 och 2020 så ökade antalet 80-åringar med 132 personer i Trollhättans kommun. Den senaste befolkningsprognosen visar på en ökning av antalet personer som är 80 år och äldre i kommunen med 1 000 personer fram till år 2030 jämfört med år 2020. Det är en ökning med ungefär

<sup>23</sup> SCB (2021). *Den framtida befolkningen i Sveriges län och kommuner 2021–2040*.

34 procent. En ökad andel åldrande befolkning kommer troligen att medföra en större efterfrågan på bostäder anpassade för äldre.

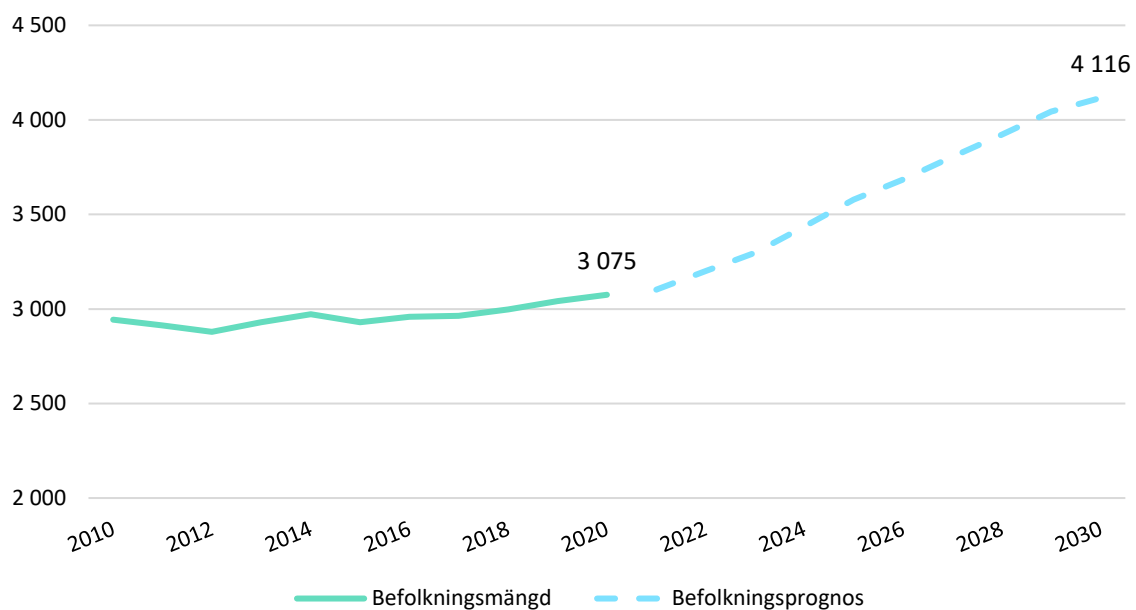


Diagram 14. Faktiskt antal personer 80 år och äldre i Trollhättans kommun till 2020 och prognos till 2030 (Källa: Trollhättans Stad)

#### Statistiska Centralbyråns befolkningsframskrivning

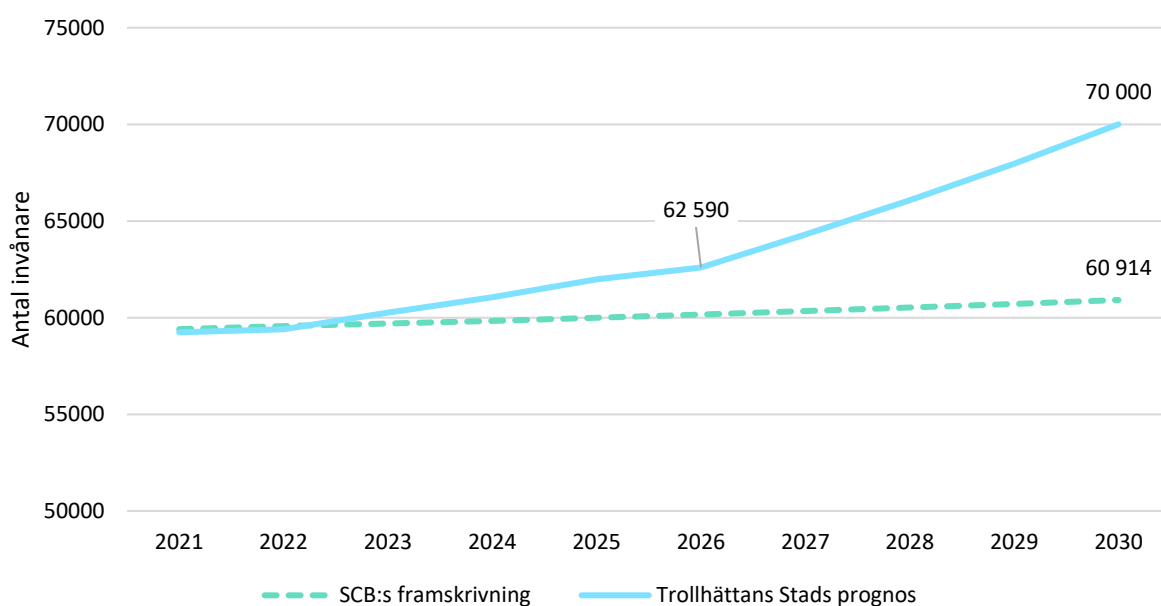


Diagram 15. Trollhättan Stads befolkningsprognos 2021 och SCB:s befolkningsframskrivning 2021 (Källa: Trollhättans Stad och SCB)

SCB tar årligen fram befolkningsframskrivningar över riket, länen och kommunerna. Enligt den senaste befolkningsframskrivningen kommer befolkningen i Trollhättans kommun att öka med knappt 3 procent till 2030. Befolkningsmängden år 2026 beräknas till 60 164 invånare, vilket motsvarar en ökning med cirka 1,5 procent från folkmängden år 2020. Befolkningsframskrivningen visar att det är 80 år och uppåt som främst väntas att öka och barn och unga i åldrarna 6–15 år som kommer att minska i förhållande till 2020. Befolkningstillväxten i Trollhättan beror framför allt på att invandringen till kommunen väntas överstiga utvandringen från kommunen.

SCB:s befolkningsframskrivning bygger på att den tidigare observerade utvecklingen av antalet födda, döda och antalet som flyttar in och ut fortsätter framöver. Kommunernas egna planer eller mål för till exempel bostadsbyggande är inte beaktat i beräkningarna. Framskrivningen bygger på vad som observerats de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. Både små och stora strukturförändringar i samhället påverkar den framtida befolkningsutvecklingen, vilket innebär att det alltid finns en viss osäkerhet förenad med framskrivningen. Generellt gäller att osäkerheten i framskrivningen ökar med åren.<sup>24</sup>

## 8. Bostadsbestånd och hushåll

### Bostadsbeståndet

Bostadsbeståndet kan delas in i vilket sätt man förfogar över sin bostad, så kallad upplåtelseform, samt vilken hustyp bostaden ingår i. Boende i hyresrätt innebär hyra av bostad från en hyresvärd, bostadsrätt innebär att boende i ett lägenhetshus är medlemmar i en bostadsrättsförening som äger fastigheten. Äganderätt innebär att den boende själv äger sin bostad, vilket kan vara i form av en lägenhet eller ett småhus. Bostäderna kan vidare fördelas i hustyperna småhus (friliggande en- och tvåbostadshus, par-, rad och kedjehus), flerbostadshus (bostadsbyggnader innehållande tre eller fler lägenheter) och övriga hus (såsom specialbostäder eller andra byggnader avsedda för samhällsfunktion.

Boende i flerbostadshus sker oftast genom upplåtelseformerna bostadsrätt eller hyresrätt. Boende i småhus sker i stället oftast genom äganderätt men kan förekomma som hyresrätt eller bostadsrätt. Antingen kan man köpa ett färdigbyggt småhus mer eller mindre färdigt för inflyttning, eller köpa en tomt för att uppföra ett eget hus.

I Boråsregionen, Fyrbodalen och Skaraborg finns sammanlagt ungefär 45 procent av länets bostäder, och fördelningen av upplåtelseformer är likartad. Andelen äganderätter är ungefär 50 procent, andelen hyresrätter utgör mellan 34–38 procent och andelen bostadsrätter utgör mellan 12–15 procent.<sup>25</sup> Den vanligaste upplåtelseformen i Trollhättans kommun är hyresrätt (43 procent), följt av äganderätt (35 procent) och bostadsrätt (22 procent). Sedan början av millenniumskiftet har andelen bostadsrätter och hyresrätter tagit något av bostadsbeståndets andelar gentemot andelen hus med äganderätt.

---

<sup>24</sup> Statistiska Centralbyrån (2021). *Befolkningsframskrivningar*.

<sup>25</sup> Västra Götalands län (2021). *Bostadsmarkadsanalys 2021*.

Hustyp	Upplåtelseform	Antal	Andel
Småhus	Hyresrätt	286	3%
	Bostadsrätt	521	5%
	Äganderätt	10 196	93%
	Uppgift saknas	2	0%
	<b>Totalt</b>	<b>11 005</b>	
Flerbostadshus	Hyresrätt	9 897	62%
	Bostadsrätt	5 957	38%
	Äganderätt	0	0%
	Uppgift saknas	0	0%
	<b>Totalt</b>	<b>15 854</b>	
Övriga hus	Hyresrätt	223	94%
	Bostadsrätt	14	6%
	Äganderätt	0	0%
	Uppgift saknas	0	0%
	<b>Totalt</b>	<b>237</b>	
Specialbostäder	Hyresrätt	1 967	100%
	Bostadsrätt	4	0%
	Äganderätt	0	0%
	Uppgift saknas	0	0%
	<b>Totalt</b>	<b>1 971</b>	

Tabell 5. Bostadsbeståndet år 2020 i Trollhättans kommun uppdelat på upplåtelseform och hustyp (källa: SCB)

### Småhus

Den största andelen småhus i var av upplåtelseformen äganderätt (93 procent) i Trollhättans kommun år 2020. Några få procentenheter var bostadsrätter (5 procent) och hyresrätter (3 procent). Nästan hälften av alla småhus och villor var mellan 101–140 kvm stora.

### Flerfamiljshus

Majoriteten av bostäderna i flerbostadshus i var av upplåtelseformen hyresrätt (62 procent) i Trollhättans kommun år 2020. Resterande 38 procent utgjordes av bostadsrätter. Inga bostäder i flerfamiljshus var av upplåtelseformen äganderätt. Över hälften av bostäderna i flerfamiljshus var mellan 51–80 kvm stora.

### Specialbostäder

Det fanns 1 971 specialbostäder i Trollhättans kommun år 2020, vilket motsvarar ungefär 7 procent av bostadsbeståndet. Specialbostäder avser enligt SCB:s definition bostäder för äldre, funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

### Bostadsstorlek

Två rum med kök eller kokvrå den vanligaste bostadsstorleken. Tillgången på större bostäder är begränsad, vilket kan utgöra ett hinder för de familjer som kräver en större bostad. Finns det få lägenheter med många rum kan det medföra ofrivillig trångboddhet om hushållet inte har ekonomiska resurser för att köpa ett småhus eller en villa. Mindre bostäder efterfrågas främst av ensamhushåll, studenter och yngre personer som flyttar till ett eget boende. Ett bostadsbestånd med blandade bostadsstorlekar och boendeformer kan bidra till att tillgodose olika behov och preferenser. En bred variation ökar också möjligheterna att göra bostadskarriär inom sitt bostadsområde när familjesituationen förändras.

## Hushållen

Ett hushåll består av de personer som är folkbokförda på samma bostad. Antalen hushåll ökar över tid och speglar befolkningstillväxten och behovet av bostäder då varje hushåll behöver en bostad. År 2020 fanns det 27 299 hushåll i Trollhättans kommun. Allra flest hushåll finns i Kronogården (8,3 procent) följt av Centrum norra (8,1 procent) och Hjortmossen (7,5 procent). Det finns fler bostäder i Trollhättan än vad det finns hushåll bland annat beroende på att en del bostäder är bebodda av personer som inte är folkbokförda i kommunen och en del bostäder är inte bebodda alls av olika anledningar.

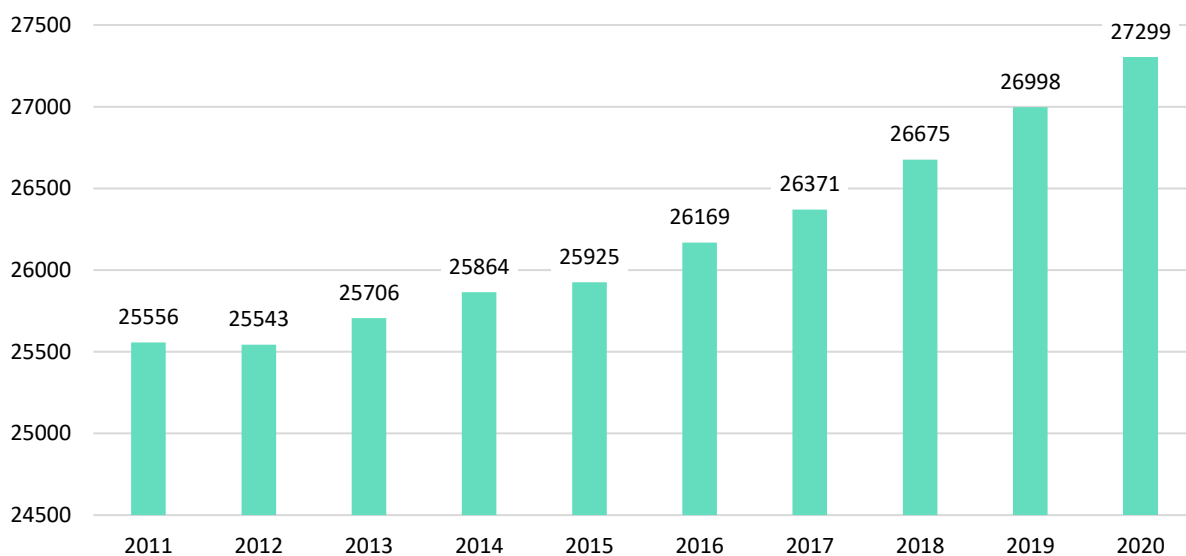


Diagram 16. Antal hushåll i Trollhättans kommun år 2011–2020 (Källa: SCB)

De flesta hushållen finns i småhus med äganderätt, följt av hyreslägenhet i flerbamiljshus (Diagram 17). Andelen hushåll i småhus med äganderätt är en något lägre andel än snittet inom länet som är 40 procent, det finns i stället något fler hushåll i bostadsrätter och hyresrätter i flerbamiljshus jämfört med Västra Götalands län. I länet är andelen hushåll i hyresrätter i flerbamiljshus 17 procent och andel hushåll i bostadsrätter i flerbamiljshus 32 procent.

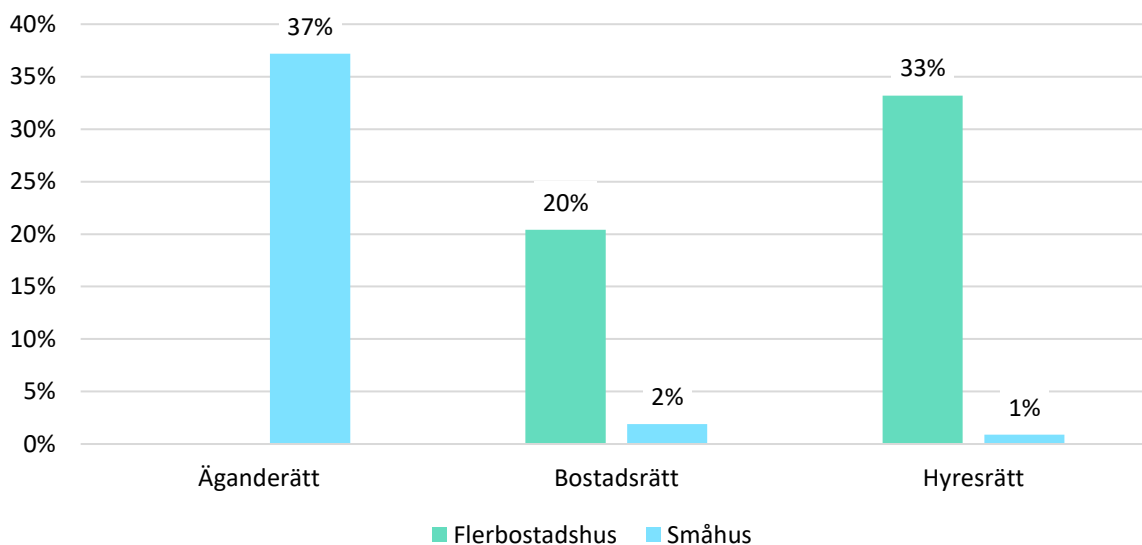


Diagram 17. Andel hushåll efter boendeform 2020 i Trollhättans kommun (källa: SCB).

### Ålders- och könsstruktur

Boendeformen skiljer sig för olika åldersgrupper i Trollhättans kommun (Diagram 18). Yngre invånare i åldrarna 20–24 och äldre i ålder 80 år och äldre är överrepresenterade i den här kategorin specialbostad. Den yngre gruppen kan antas bo i de studentbostäder som finns i kommunen.

Störst andel som bor i flerbostadshus är personer i åldrarna 25–29 år. Det är 67 procent av alla personer i den här åldersgruppen som bor i flerfamiljshus oavsett upplåtelseform. Andelen boende i bostadsrätt i flerfamiljshus är störst i åldrarna 25–29 år, för att sedan minska under medelålder och sedan öka ungefär vid pensionsåldern. De allra flesta i den här åldersgruppen bor dock i hyresrätt, vilket kan bero på en lägre tröskel till ett eget boende än en bostadsrätt då det inte krävs någon kontantinsats för att få ett hyreskontrakt.

I kategorin småhus har samtliga upplåtelseformer slagits ihop eftersom småhus huvudsakligen utgörs av äganderätter. Barn och unga mellan 6–19 år och invånare i åldern 40–49 år är de åldersgrupper som till störst utsträckning bor i småhus.

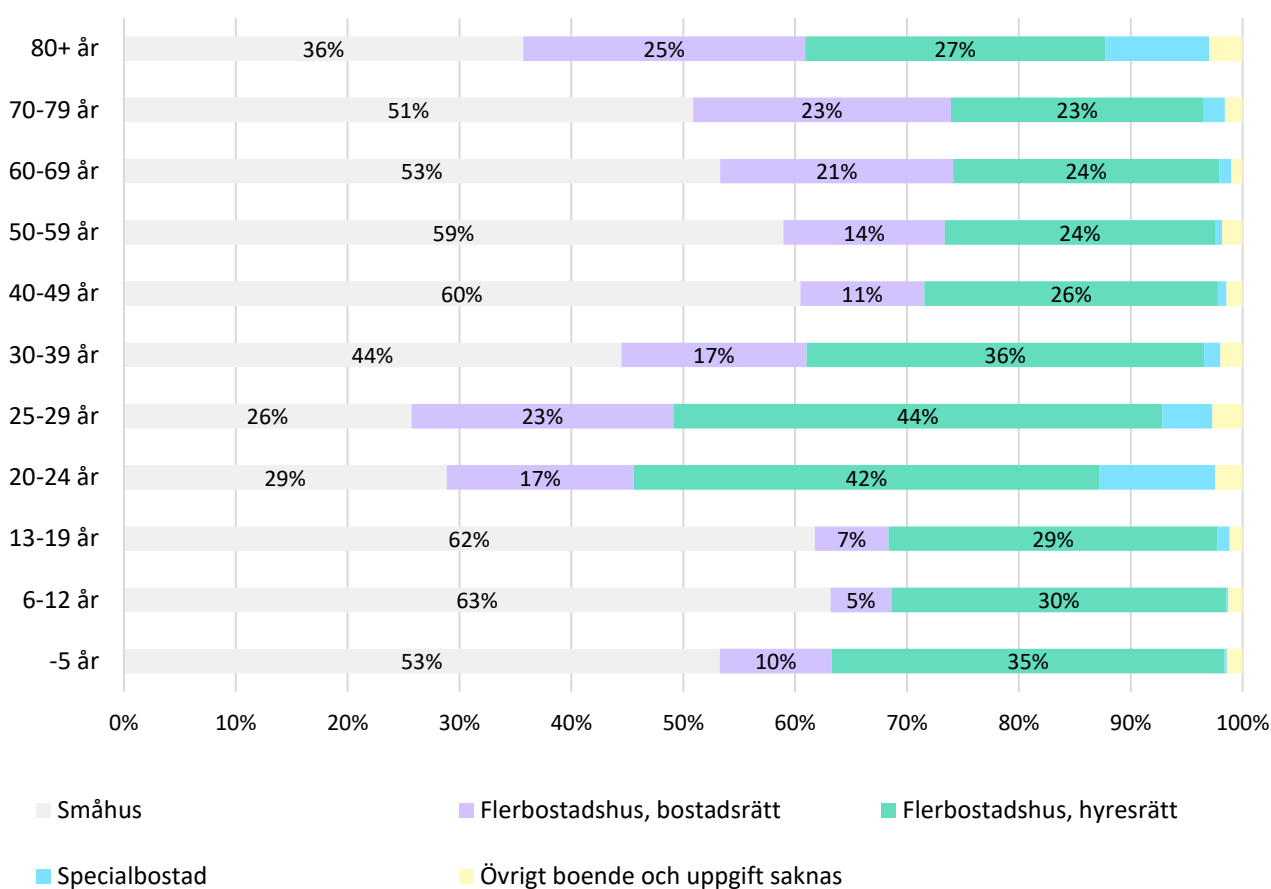


Diagram 18. Andel personer efter boendeform och ålder år 2020. (Källa: SCB)

### Hushållsstorlekar

Det bodde det i snitt 2,17 personer per hushåll i Trollhättans kommun år 2020. Den vanligaste hushållsstorleken i Trollhättans kommun, Västra Götalands län och riket i stort är ensamstående hushåll utan barn som utgör nästan vartannat hushåll. Andelen hushåll med en person var något större i kommunen än i länet och i riket i stort (Tabell 6).

	Trollhättans kommun	Västra Götalands län	Riket
<b>1 person</b>	41,0%	40,0%	40,3%
<b>2 personer</b>	29,7%	30,2%	30,2%
<b>3 personer</b>	11,5%	11,7%	11,6%
<b>4 personer</b>	11,4%	11,8%	11,6%
<b>5 personer</b>	4,0%	4,1%	4,2%
<b>6 personer</b>	1,5%	1,2%	1,2%
<b>7+ personer</b>	0,9%	0,9%	0,8%

Tabell 6. Andel hushåll efter hushållsstorlek i Trollhättans kommun, Västra Götalands län och riket år 2020 (källa: SCB)

Den vanligaste boendeformen för hushållsstorleken fyra personer är småhus och den vanligaste boendeformen för enpersonshushåll respektive hushåll med 7 personer och fler är hyresrätt i flerbostadshus.

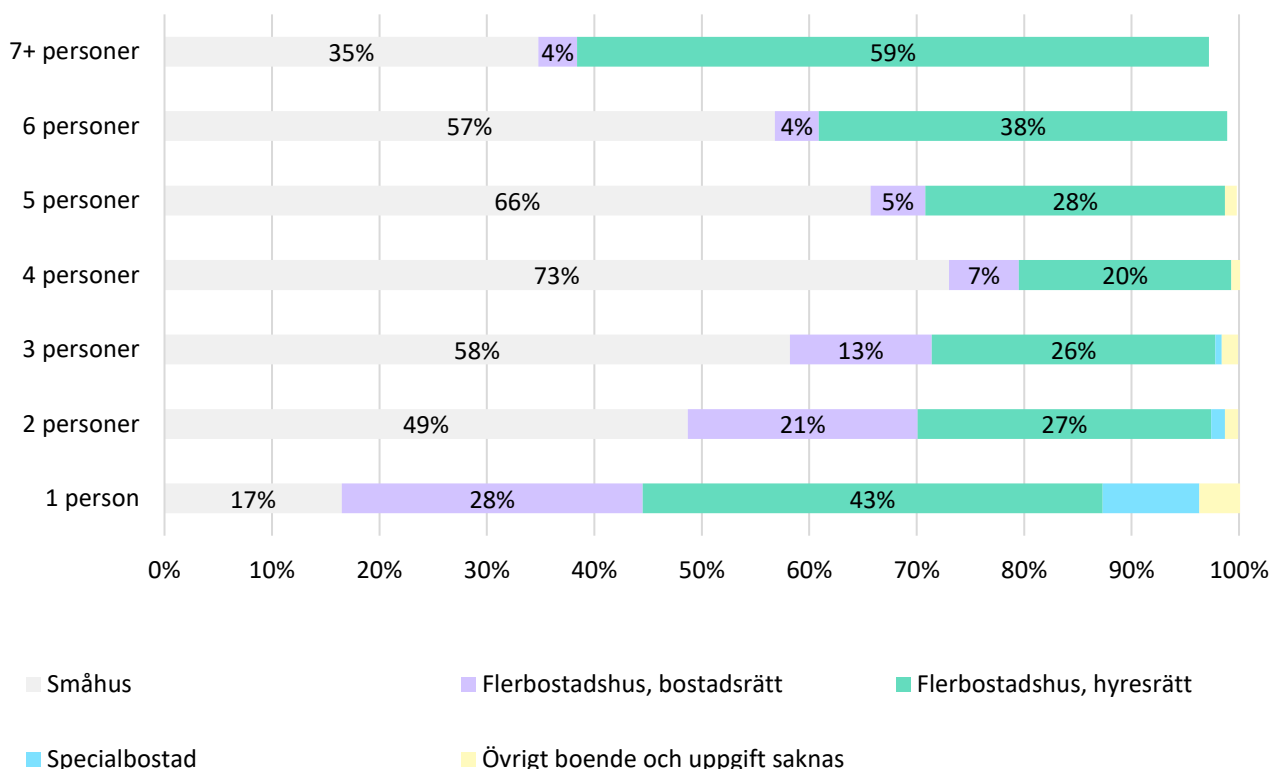


Diagram 19. Andelen personer efter boendeform och bostadsstorlek år 2020. (Källa: SCB)

## Hushållstyp

Hushållstyperna anger hushållets sammansättning, det vill säga hur sammansättningen av människor ser ut som bor i hushållet. Hushållen delas in i hushållstyperna ensamstående (inklusive ensamboende), sammanboende och övriga hushåll, alla med eller utan barn. Alla par som är gifta eller har gemensamma barn och är folkbokförda på samma lägenhet ingår i sammanboende. Övriga hushåll är hushåll där det finns flera personer, men som det inte går att bilda någon av hushållstyperna ensamstående med barn eller sammanboende av. Det kan vara till exempel hushåll med tre generationer, kompisboende och kollektiv.

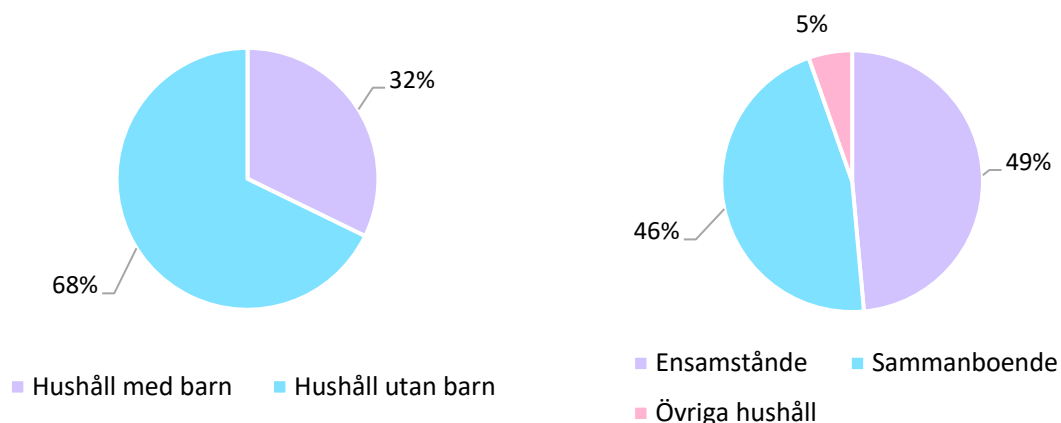


Diagram 20 och 21. Andel hushåll med och utan barn samt andelen sammanboende, ensamstående och övriga hushåll i Trollhättans kommun år 2020 (Källa: SCB)

Den fjärde största hushållstypen i Trollhättan var sammanboende hushåll med barn och i den gruppen finns nästan lika många hushåll som i kategorin sammanboende par som saknar barn. Sett till alla hushållstyper så finns det barn i strax över 30 procent av hushållen i Trollhättan. Bland hushåll med barn var det något vanligare med ett barn i hushållet, men nästan lika många har två barn. Hushåll med tre eller fler barn var mer ovanligt och utgör endast ungefär 6 procent av samtliga hushåll i Trollhättan.

Ensamstående hushåll, med och utan barn, var år 2020 den vanligaste hushållstypen och utgjorde ungefär 49 procent av alla hushåll. Av de ensamstående hushållen är det en större andel utan barn än hushåll där det ingår barn. Definitionen av barn är i detta fall barn i alla åldrar. Bland de sammanboende hushållen är det ganska jämfördelat mellan hushåll med och utan barn (Tabell 7). Trollhättans kommun har en något högre andel ensamstående hushåll med barn och utan barn än snittet i Västra Götalands län och riket. Andelen hushåll med barn i ålderna 0-24 år är störst i områdena Överby, Veland, Sandhem Västra och Halvorstorp.

Hushållstyper	Trollhättans kommun	Västra Götalands län	Riket
Ensamstående med barn	7,6%	7,0%	7,2%
Ensamstående utan barn	41,0%	40,0%	40,3%
Sammanboende med barn	22,3%	22,3%	22,0%
Sammanboende utan barn	23,8%	24,0%	24,0%
Övriga hushåll med barn	2,4%	2,9%	2,9%
Övriga hushåll utan barn	3,0%	3,7%	3,6%

Tabell 7. Andel hushåll efter hushållstyp i Trollhättans kommun 2020 (Källa: SCB)



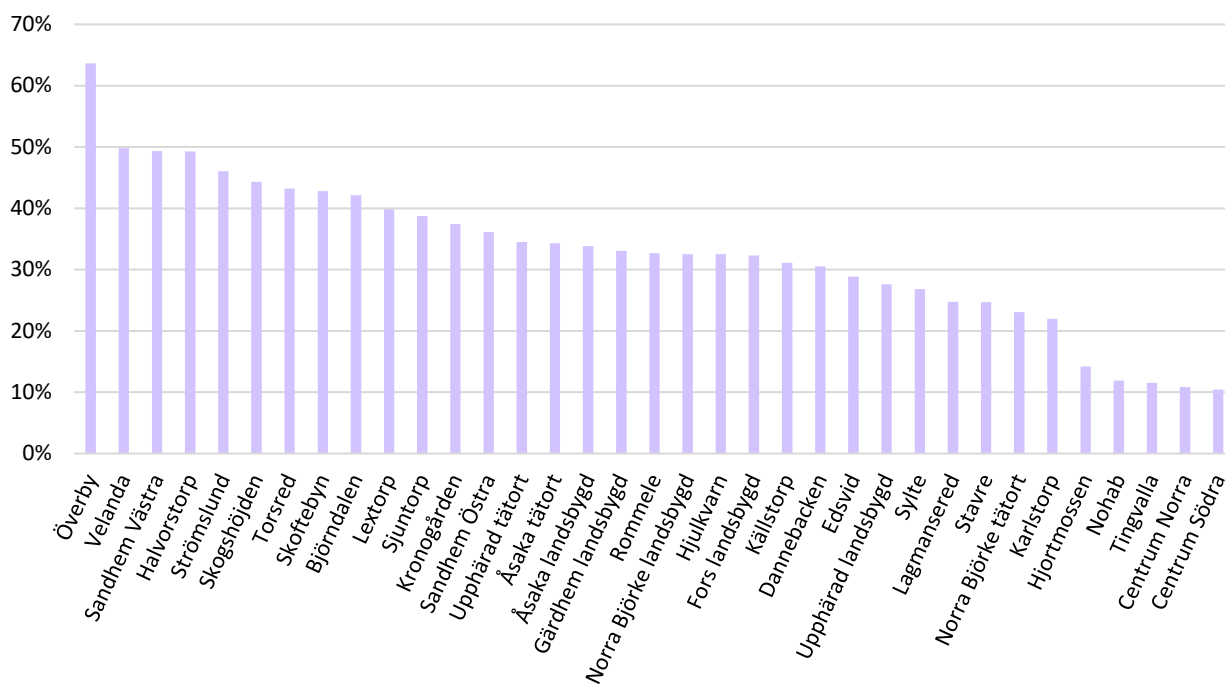


Diagram 21. Andel hushåll med barn 0–24 år per delområde (verksamhetsområden och områden med få hushåll exkluderade) i Trollhättans kommun 2020 (Källa: SCB)

## 9. Arbetsmarknad

Trollhättans kommun har en historia som länge präglats av tillverkningsindustrin, men har under de senaste åren genomgått en stor förändring. Högskolan och innovationsdriven företagsamhet visar numera vägen för Trollhättan.

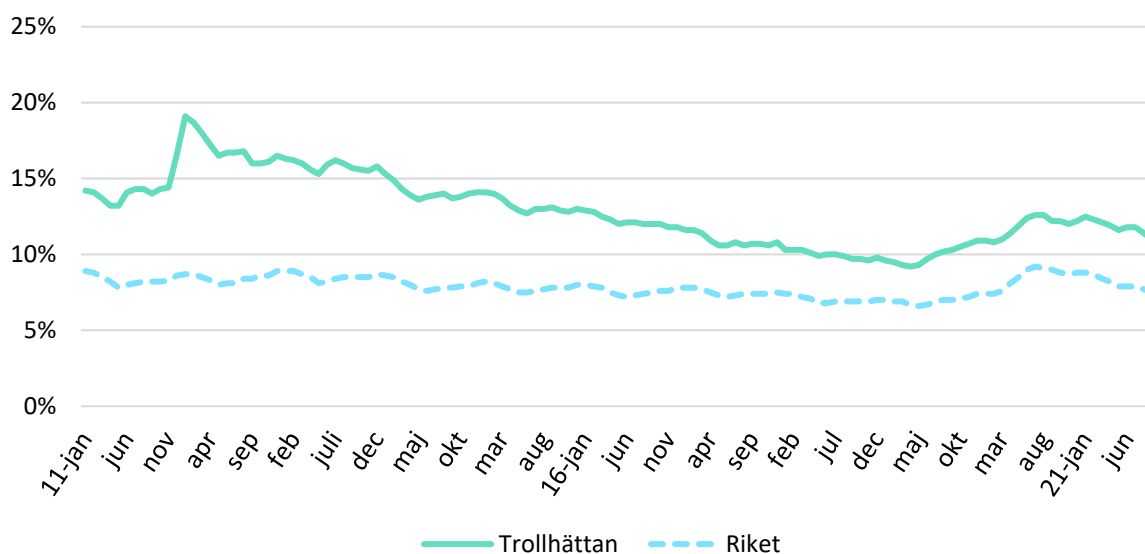


Diagram 22. Andel utanför ordinarie arbetsmarknad i Trollhättan och riket januari år 2011 till september år 2021. (källa: Arbetsförmedlingen)

Industriberoendet har inneburit att Trollhättan påverkats kraftigt av konjunkturförändringar och är en av de kommuner i Sverige som har utmanats av hög arbetslöshet. Sedan krisen i början av 1990-talet har arbetslösheten i Trollhättan legat betydligt högre än i övriga riket. Efter Saabs konkurs år 2011 var Trollhättans arbetslöshet under en period högst i Sverige och även ungdomsarbetslösheten har varit en stor utmaning för kommunen. Utvecklingen är dock positiv; arbetslösheten har sjunkit under flera år, men är fortfarande högre än rikets genomsnittliga nivå. Konjunktürkänsligheten kan också anses ha minskat i och med en mer diversifierad arbetsmarknad. Coronapandemin orsakade en större arbetslöshet som slog speciellt hårt mot vissa branscher och unga på arbetsmarknaden.

Förvärvsfrekvensen visar hur stor andel av befolkningen i arbetsför ålder som arbetar. Under år 2019 uppgick förvärvsfrekvensen till 72 procent för åldrarna 20–64 år i Trollhättans kommun, vilket är något lägre än rikets snitt på 79 procent. Förvärvsfrekvensen på 78,7 procent för män var något högre jämfört med 75,5 procent för kvinnor.

Antalet förvärvsarbetare invånare uppgick till 27 823 i åldersgruppen 16–74 år. Av dessa hade 18 568 personer (cirka 67 procent) sitt arbetsställe i Trollhättans kommun och 9 255 (cirka 34 procent) pendlade till sitt arbetsställe i en annan kommun eller i utlandet. En större andel av utpendlarna är män, motsvarande 60 procent, medan könsfördelningen är mer jämn bland inpendlarna. Kvinnorna som bor i kommunen arbetar också i större utsträckning i kommunen än vad männen gör.

	Män	Kvinnor	Män och kvinnor
<b>Förvärvsarbetande invånare</b>	14 531	13 292	27 823
<b>Utpendling</b>	5 549	3 706	9 255
<b>Bor och arbetar i Trollhättan</b>	8 982	9 586	18 568
<b>Inpendling</b>	6 009	5 384	11 393
<b>Arbetar i Trollhättan</b>	14 991	14 970	29 961

Tabell 8. Förvärvsarbetande (RAMS) i Trollhättans kommun (16–74 år) och pendlingar 2019 (Källa: SCB).

Utpendling till	Män	Kvinnor	Män och kvinnor	Inpendling från	Män	Kvinnor	Män och kvinnor
Göteborg	1 712	856	2 568	Vänersborg	2 520	2 321	4 841
Vänersborg	1 182	1 208	2 390	Uddevalla	935	1 020	1 955
Uddevalla	716	572	1 288	Lilla Edet	337	388	725
Lilla Edet	341	303	644	Göteborg	410	311	721
Mölnadal	156	43	199	Grästorp	246	217	463

Tabell 9. Topp fem in- och utpendlingskommuner till/från Trollhättans kommun 2019 (källa: SCB)

	2015	2016	2017	2018	2019
Antalet inpendlare	10 317	10 772	11 034	11 321	11 393
Antalet utpendlare	8 255	8 733	9 134	9 339	9 255

Tabell 10. Antal in- och utpendlare till- och från Trollhättans kommun år 2015–2020. (Källa: SCB)

Både inpendlingen och utpendlingen har ökat över tid.<sup>26</sup> Jämfört med 2015 har både antalet inpendlare och antalet utpendlare ökat med 1 000 personer. I översiktsplanen bedöms utpendlarna kunna bli upp till 10 000 personer och både förutsättningarna och utvecklingen talar för en ökad utpendling. Detta innebär möjligheten för Trollhättan att locka fler att bosätta sig i kommunen, även om arbetet sker på annan ort.

Vänersborg har tidigare varit den kommun dit flest Trollhättebor också pendlar, men sedan år 2015 är Göteborg den största utpendlingsorten. Av de som pendlade från kommunen till annan ort hade nästan en av tre hade sitt arbetsställe i Göteborg, följt av Vänersborg och Uddevalla. Av de som pendlade till Göteborg var andelen män högre än andelen kvinnor och av de som pendlade till Vänersborg var andelen kvinnor högre än andelen män. Utbyggnaden av järnvägsspåren till dubbelspår mellan Göteborg och Trollhättan år 2012 har bidragit till förbättrade kommunikationer med tåg och troligtvis fler in- och utpendlare. Restiden mellan Trollhättan och Göteborg är numera cirka 38 minuter.

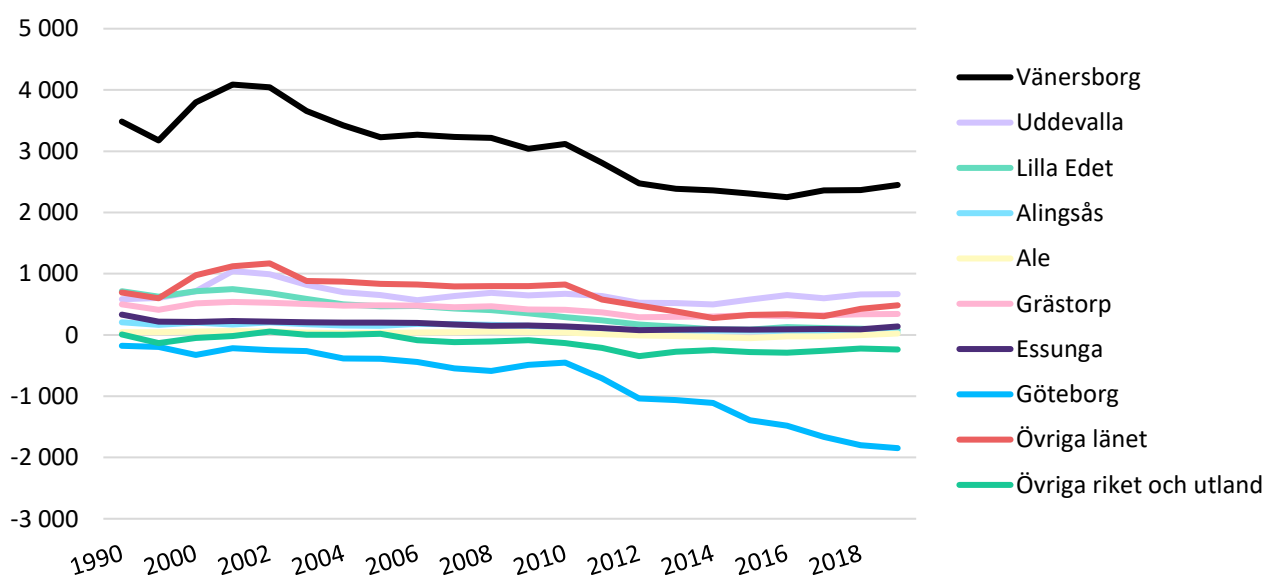


Diagram 23. Pendlingsnetto åren 1990–2019 fördelat på pendlingskommun (Källa: SCB)

<sup>26</sup> Från och med referensår 2019 används en ny datakälla och metod för att klassificera förvärvsarbetande i RAMS (Registerbaserad arbetsmarknadsstatistik). Bytet av källa och metod innebär att jämförelser av statistik avseende 2019 och tidigare referensår måste göras med stor försiktighet.

Trollhättan är faktiskt en av de kommunerna i Västra Götalands län som har störst arbetsinpendling, tillsammans med Göteborg, Borås, Skövde och Mölndal. Det var 11 393 personer som pendlade från annan kommun till sitt arbetsställe i Trollhättans kommun år 2019. Den största andelen inpendlare hade sitt arbetsställe i Trollhättan men bodde i Vänersborg följt av Uddevalla och Lilla Edet.

Av de som har sin arbetsplats i Trollhättans kommun, både inpendlare och kommuninvånare, har nästan 40 procent av kvinnorna ett arbete inom vård och omsorg. Näst vanligast är att arbeta inom utbildning. Av männen är det strax över 20 procent som arbetar inom tillverkning och utvinning, och cirka 18 procent som arbetar inom företagstjänster.

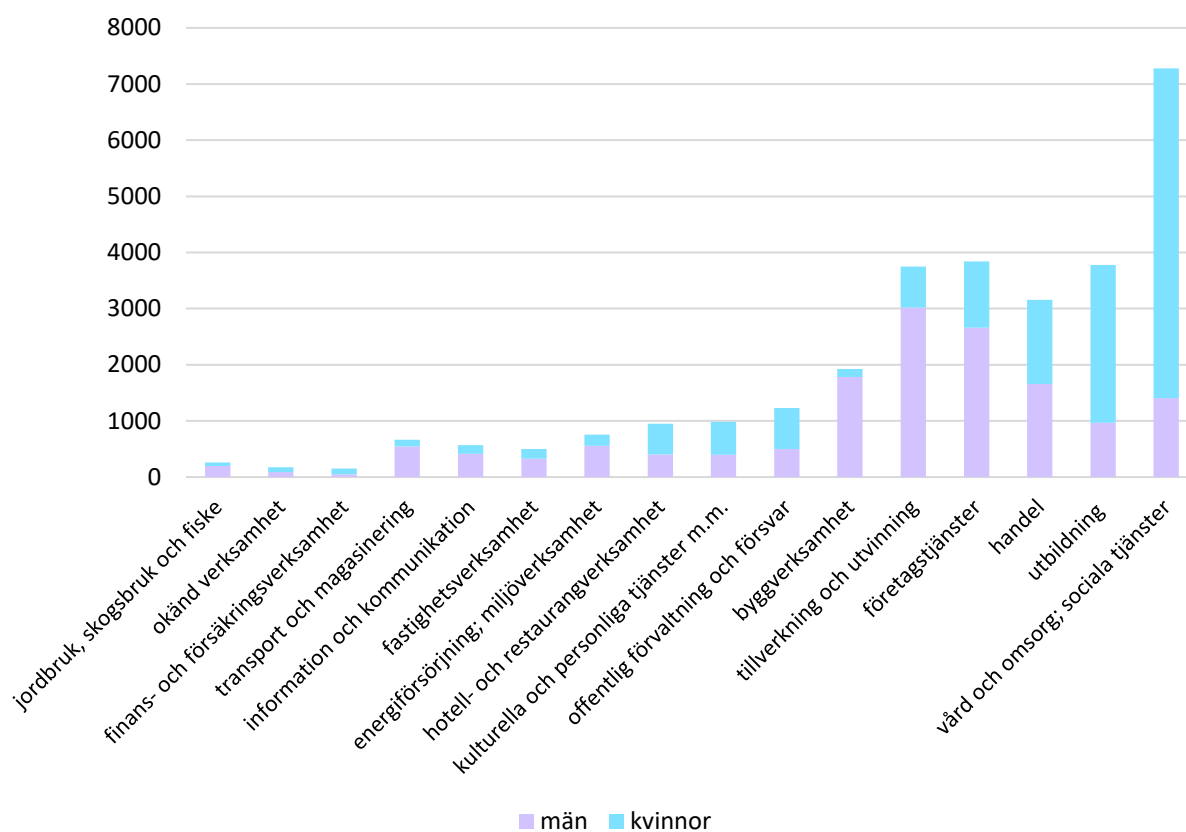


Diagram 24. Förvärvsarbetande dagbefolkning efter näringsgren och kön i Trollhättans kommun år 2019 (Källa: SCB)

## 10. Bostadsbyggande

Kommunerna kan främja bostadsbyggnation genom planläggning, allmännyttan, kommunala hyresgarantier och genom att föra en aktiv markpolitik. Inom ramen för myndighetsutövningen kan kommunen planlägga mark som medger bostadsbyggnation, vilket ger byggaktörer möjlighet att bygga bostäder. Översiktsplanen behandlar markanvändning och pekar ut områden för bostadsutveckling. Sedan handlar det om att driva kommunala initiativ genom mark- och exploateringsenheten, och för plankontoret att ta vara på och handlägga privata initiativ. För att kunna skapa förutsättningar för bostadsbyggande behöver kapaciteten för infrastruktur och tillgång till VA-anslutning säkras.

### Trollhättans bostadsbestånd

Det fanns 29 067 bostäder i kommunen som helhet år 2020. Bostadsbeståndet har successivt ökat i takt med en ökad bostadsproduktion och hög produktionstakt de senaste åren. Att fler bostäder byggs i kommunen tillsammans med ett aktivt arbete för att skapa en attraktiv stad och kommun för invånare och näringsliv bidrar till möjligheten att nå målet om 70 000 invånare år 2030.

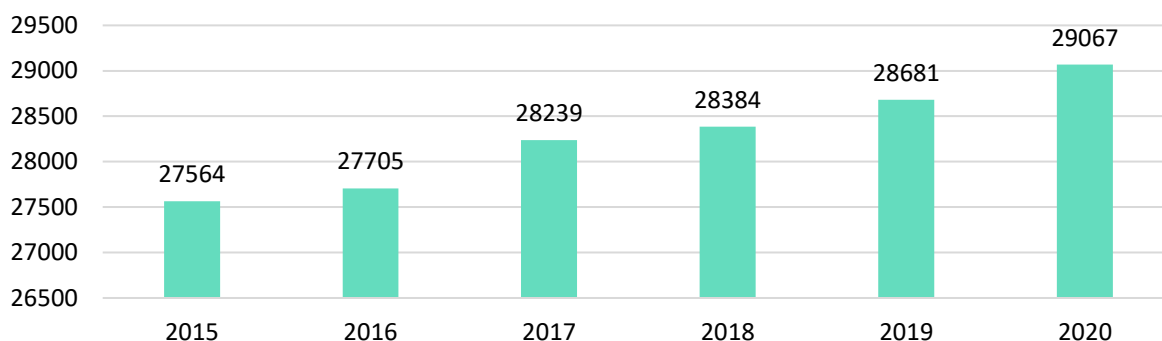


Diagram 25. Antal bostäder i bostadsbeståndet i Trollhättan kommun år 2015–2020 (källa: SCB)

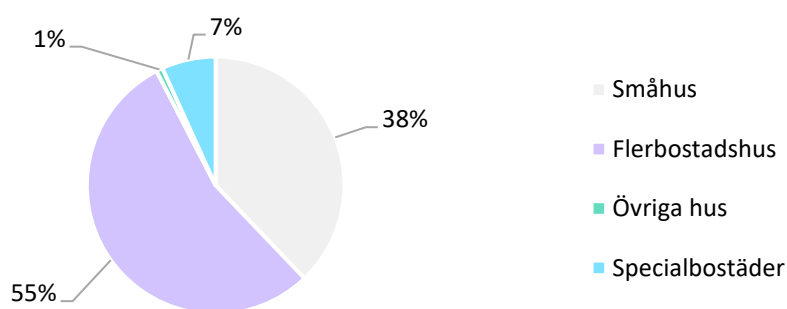


Diagram 26. Bostadsbeståndet uppdelat på hustyp i Trollhättans kommun år 2020 (källa: SCB)

År 2020 stod bostäder i småhus för 38 procent av bostadsbeståndet och lägenheter i flerbostadshus stod för 55 procent av bostadsbeståndet. Andelen småhus i Västra Götalands län var 43 procent och andelen bostäder i flerfamiljshus var 51 procent. Trollhättans kommun har därav en något större andel bostäder i flerfamiljshus än snittet för länet.

## Bostadsbyggande

Det byggdes 339 bostäder i Trollhättans kommun år 2020, varav 287 bostäder flerbostadshus och 52 bostäder i småhus. Antalet bostäder som tillkom under året var det högsta under den senaste tioårsperioden. Bostäderna finns främst i centrala Trollhättans tätort där de största färdigställda projekten var 79 bostadsrätter som stod klara i Tingvalla och 69 bostadsrätter i Innovatumområdet. Ytterligare 39 bostadsrätter blev färdigställda i Tingvalla och även två nya Vård- och omsorgsboenden med 45 respektive 10 boendeplatser. I området Hälltorps Gård i Torsred tillkom 108 bostäder fördelat på 84 hyresrätter och 24 bostadsrätter.

Av de 34 småhusen som byggdes under året utgjordes 65 procent av bostadsrätter och 35% äganderätter, och av de nyproducerade bostäderna i flerbostadshus utgjorde 26 procent hyresrätter och 74 procent bostadsrätter. Sammantaget var det en övervägande del bostadsrätter (73 procent), följt av hyresrätter (22 procent) och äganderätter (5 procent) som tillkom genom nyproduktion år 2020. Det byggdes fler bostadsrätter under år 2020 än något annat år under den senaste tjuugoårsperioden.

De senaste tio åren har 1 714 nyproducerade bostäder tillkommit till bostadsbeståndet, det motsvarar ett snitt på 171 färdigställda bostäder per år. Ungefär 70 procent av samtliga tillkomna bostäder under perioden har dock byggts mellan åren 2016–2020, då byggdes det i snitt 246 bostäder per år. Produktionen har varit relativt jämn för byggnation av småhus. Produktionen av flerbostadshus har dock ökat markant från år 2016 och framåt.

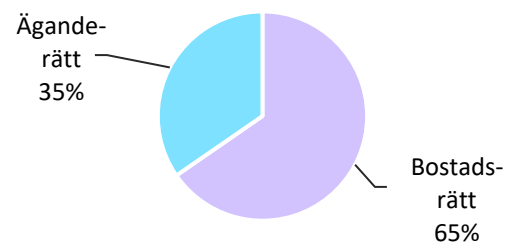


Diagram 27. Upplåtelseform nybyggda småhus år 2020. (källa: SCB)

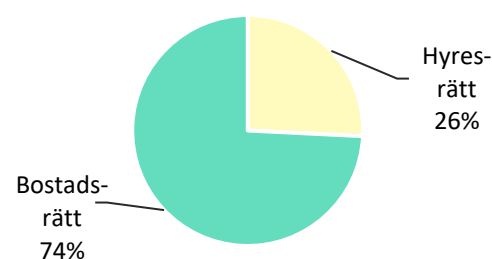


Diagram 28. Upplåtelseform nybyggda flerbostadshus år 2020. (källa: SCB)

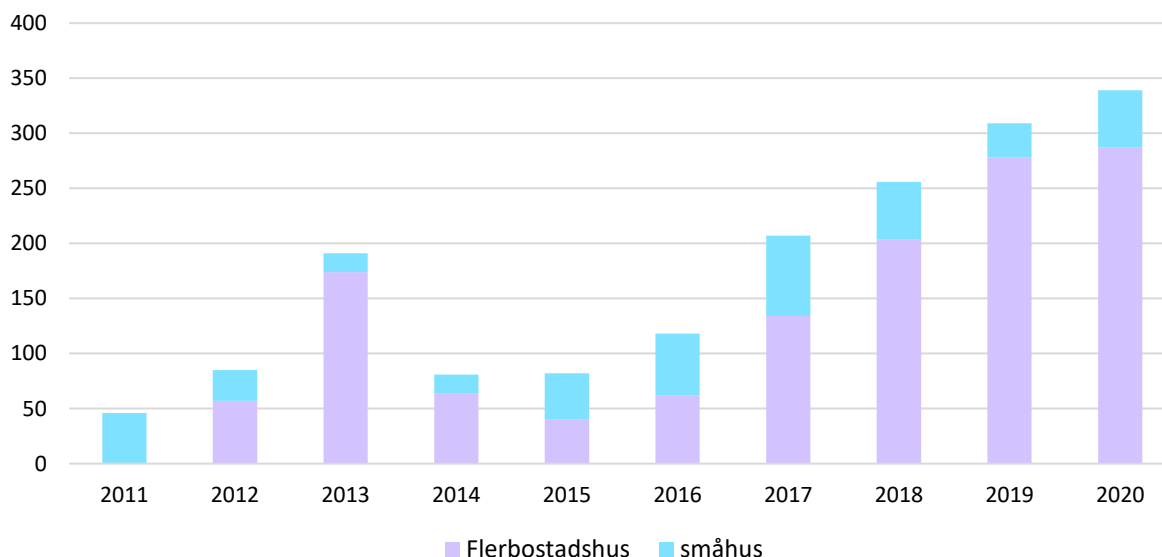


Diagram 29. Färdigställda bostäder i nybyggda hus fördelat efter hustyp 2011–2020. (källa: SCB)

Antalet nybyggda bostäder i flerbostadshus har varierat i högre grad mellan åren än antalet småhus, men har ökat år för år sedan år 2016. År 2008 tillkom 445 lägenheter totalt till bostadsbeståndet genom ny- och ombyggnation, vilket är den högsta siffran sedan millenniumskiftet. Under det året färdigställde Eidar nästan 250 studentbostäder i studen kvarteret Elefanten bland annat.

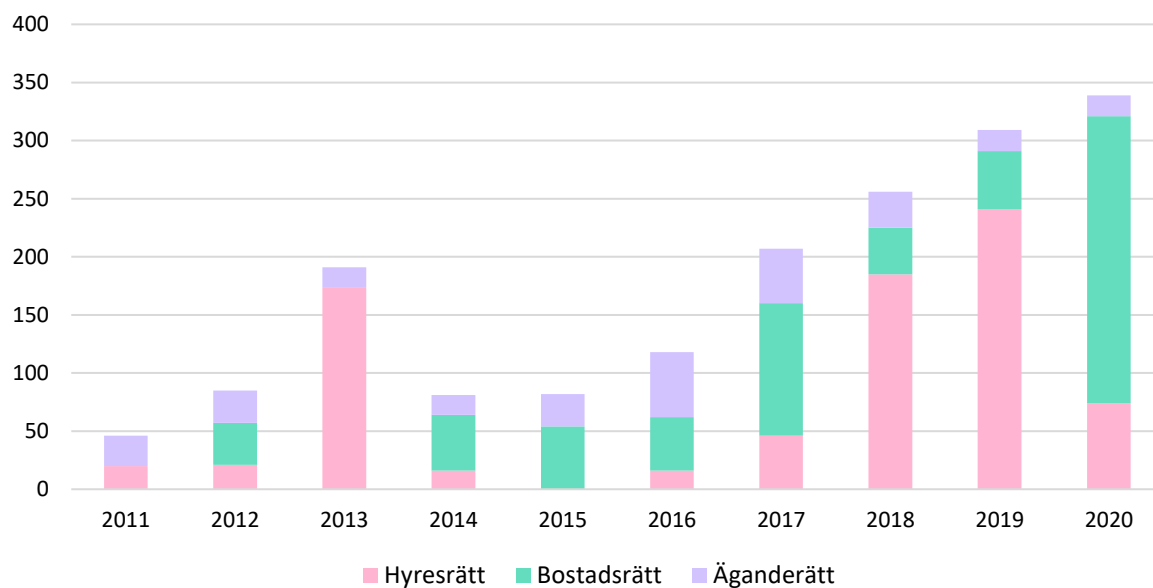


Diagram 30. Färdigställda bostäder i nybyggda hus efter upplåtelseform 2011–2020. (källa: SCB)

De senaste tio åren har totalt 793 hyresrätter och 635 bostadsrätter tillkommit genom nyproduktion i kommunen. Av dessa har cirka 70 procent av hyresrätterna och 78 procent av bostadsrätterna tillkommit sedan år 2016.

### Rivning och ombyggnation

Mellan åren 2011–2020 har 109 lägenheter i tillkommit genom ombyggnation. Med ombyggnation avses ändrat lägenhetsantal eller lägenhetstyp till exempel genom inredning av vind till lägenhet, sammanslagning/delning av lägenheter eller där lokal byggs om till lägenhet. Lägenheterna, varav majoriteten är hyresrätter, har tillkommit genom ombyggnad av lokaler till bostäder, inredning av vindar och till/påbyggnad av lägenheter.

Enligt SCB:s bostadsstatistik har 107 hyresrätter i flerbostadshus i rivits under åren 2011–2020. Dessa byggdes år 2018 i kvarteret Gulsparven, där befintliga lägenheter revs till förmån för 164 nya lägenheter fördelat på både i flerbostadshus och radhus i kvarteret Gulsparven. Rivningen medförde ett nettotillskott om -20 bostäder år 2013, då endast 87 bostäder tillkom det året genom ny- och ombyggnation.

## 11. Planerat bostadsbyggande

Trollhättan vill växa och en förutsättning för fortsatt positiv befolkningsutveckling är att det finns attraktiva bostäder som byggs ut i takt med den ökade befolkningen. Intresset från byggherrar är för närvarande stort och ökar.

### Områden för tätortsutbyggnad i Trollhättans översiktsplan 2013: Plats för framtiden

Bostadsutbyggnad har redan skett, är pågående eller kan komma att påbörjas före år 2026 i de åtta utbyggnadsområdena som pekas ut i översiktsplanen.

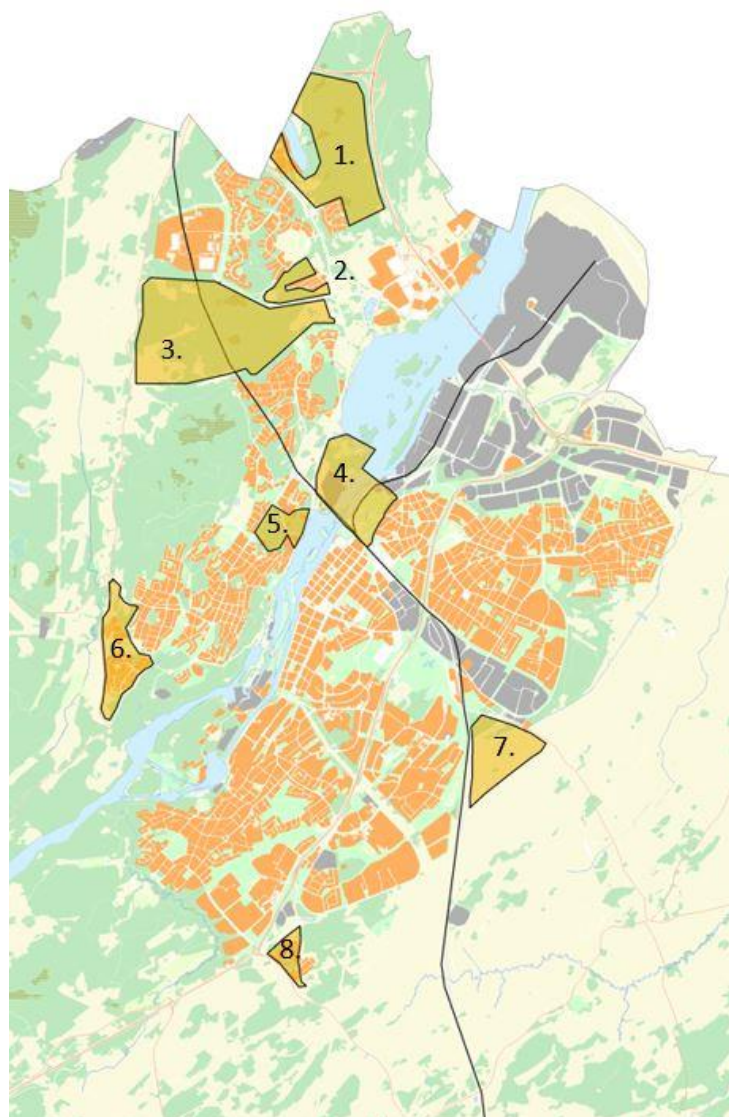
Områdena är Hults höjd (1), Södra Skogshöjden (2), Lärketorpet (3), Vårvik (4), Stennäset och Framnäs (5), Hälltorp (6), Halltorp (7) och Alingsåker (8). I översiktsplanen beskrivs antal bostäder som respektive område bedöms kunna rymma, men vid prövning har viss justering gjorts. Arbete med planprogram för området Hults höjd pågår med inriktningen att området ska kompletteras med cirka 500 nya bostäder i blandade boende- och upplåtelseformer. Detaljplanearbete pågår för område Halltorp med syftet att möjliggöra för 150–200 bostäder i form av villatomter, parhus och flerbostadshus.

Cirka 130 nya bostäder möjliggörs i en antagen detaljplan för Lärketorpet nordvästra delen, etapp 1. Detaljplanarbete för etapp 2 påbörjas eventuellt i framtiden och skulle kunna tillskapa ett antal bostäder i nivå motsvarande etapp 1.

Utbyggnadsområdet Lärketorpet uppskattas därför totalt möjliggöra mellan 200-300 nya bostäder.

I tabellen på följande sida har Lärketorpet och Södra Skogshöjden (2) minskat i omfattning i jämförelse med från uppskattningen i översiktsplanen om cirka 1 200 bostäder. I stället möjliggörs ett utökat bostadsbyggande i den nya stadsdelen Vårvik genom planläggning innehållande 1 600 bostäder. Exploateringen motiverar en ny broförbindelse, Stridsbergsbron, som blir en ny länk mellan östra och västra sidan om älven.

Framnäs och Stennäset betraktas som två separata projekt, där bostadsbyggnation på Stennäset väntas ske före år 2026.



Figur 4. Områden utpekade för ny tätortsutbyggnad, i huvudsak bostäder i Trollhättans översiktsplan 2013: Plats för framtiden



*Färdigställda detaljplaner*

Område för tätortsutbyggnad	Antal bostäder enligt översiktsplan	Antal bostäder*	Antal kvarvarande bostäder efter år 2026*
Hälltorp	300	170	0
Alingsåker	50	88	0
Lärketorpet	1 200	200-300	Osäkert
Vårvik**	500	1 600	950

*Pågående arbete med detaljplan*

Område för tätortsutbyggnad	Antal bostäder enligt översiktsplan	Antal bostäder*	Antal kvarvarande bostäder efter år 2026*
Halltorp	200	Cirka 100-150	0

*Utredning pågår*

Område för tätortsutbyggnad	Antal bostäder enligt översiktsplan	Antal bostäder*	Antal kvarvarande bostäder efter år 2026*
Hults höjd**	400	Cirka 500	Cirka 400
Stennäset	250	Osäkert	Osäkert

Tabell 11. Färdigställda detaljplaner, pågående arbete med detaljplan och utredning pågår för utbyggnadsområden utpekade i översiktsplanen.

\* Antal bostäder enligt prövning och/eller uppskattning. Antal bostäder/utbyggnadstakt är preliminär och kan komma att ändras.

\*\*Detaljarbete för sista etappen i Vårvik pågår. Arbete med planprogram för Hults höjd pågår.

**Bostadsprojekt 2021–2026**

Tabellen på nästa sida är en sammanställning av hur bostadsproduktionen kan komma att se ut åren 2021–2026. Det tillkommer både småhus, bostadsrätter, hyresrätter och studentbostäder till bostadsbeståndet de närmaste åren.

Sammanställningen innefattar både bostäder i redan antagna detaljplaner samt en uppskattning av antalet tillkommande bostäder i detaljplaner som är under framtagande. För vissa områden pågår ett arbete med planprogram som förutsätter ett framtagande av detaljplan i ett senare skede.

Det är viktigt att påpeka att sammanställningen över bostadsprojekt är preliminär. Det är många faktorer som avgör om bostadsprojekt påbörjas och färdigställs enligt tidplan. Bostadsbyggandet styrs till stor del av ekonomiska faktorer som konjunkturläge och skattepolitik. Det är alltså byggprojektets lönsamhet som avgör vad och var det byggs, vilket innebär svårigheter att bedöma produktionstakt över tid.

I bostadsmarknadsenkäten ska kommunerna uppge vilka de främsta faktorerna är som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Flest kommuner, motsvarande 45 procent, svarade att brist på detaljplan på attraktiv mark följt av höga produktionskostnader, motsvarande 38 procent, utgjorde den största begränsningen.<sup>27</sup>

<sup>27</sup>Länsstyrelsen Västra Götaland (2021). *Bostadsmarknadsanalys: Västra Götalands län 2021*.

## Bostadsprojekt i Trollhättans kommun

Område i Trollhättans tätort	Preliminärt år för färdigställande	Antal bostäder 2021-2026*	Totalt antal bostäder i projekt*	Boendeform
Rödjan	2023	60	60	Flerbostadshus
Oden	2025	100	100	Flerbostadshus
Gullön	2024	46	46	Flerbostadshus
Fotkvarnen	2023	71	71	Flerbostadshus
Stensmedjan	2021	5	5	Flerbostadshus, ungdomslägenhet
Kvarteret Zebran	Etappvis utbyggnad	99	228	Flerbostadshus
Eken 9 och 4	2025	16	16	Flerbostadshus
Halvorstorp 1:7 och 1:95	2024	75	75	Flerbostadshus
Högskolan Campus	Etappvis utbyggnad	115	Cirka 115**	Flerbostadshus, studentbostad
Hackan	2023	62	62	Flerbostadshus
Lantmannavägen 38	2021	15	15	Flerbostadshus, studentbostad
Hagtornsstigen	2021	45	45	Vård- och Omsorgsboende
Läkaren 1 och 3	Etappvis utbyggnad	300	300	Flerbostadshus
Kuratorn	2025	442	442	Flerbostadshus, studentbostad
Sylte Center Ekoxen 3	2024	60	60	Flerbostadshus
Alingsåker 2	2025	6	6	Gruppboestad
Alingsåker 1 och 2	Löpande	48	88	Småhus, parhus/radhus
Innovatum N	2024	144	144	Flerbostadshus, studentbostad
Innovatum S	Etappvis utbyggnad	115	258	Flerbostadshus
Gullriset 2	2024	40	40	Flerbostadshus
Hjulkvarnelund	2025	30	30	Flerbostadshus
Offerhällsparken	2022	20	20	Flerbostadshus
Ekekullen	2024	20	20	Flerbostadshus
Hälltorps Gård etapp 4	2021	23	23	Flerbostadshus
Heimer 7	2023	22	22	Flerbostadshus
Vårvik	Etappvis utbyggnad	450	1 500	Flerbostadshus
Vårvik	2026	108	108	Vård- och omsorgsboende
Lärketorpet etapp 1	2024	28	28	Småhus
Lärketorpet etapp 1	2024-2025	103	103	Flerbostadshus
Lärketorpet etapp 1	2026	6	6	Gruppboestad
Halltorp	2026	150	150	Blandat
Utredning pågår (b.la. planprogram)	Osäkert	Cirka 300	Osäkert	Osäkert

\*Antal bostäder/utbyggnadstakt är preliminär och kan komma att ändras.

\*\*Planprogram pågår

Område i övriga tätorter och landsbygd	Preliminärt år för färdigställande	Antal bostäder 2021-2026*	Totalt antal bostäder i projekt*	Boendeform
<i>Sjuntorp kv Bandgrinden</i>	2022	40	40	Flerbostadshus
<i>Upphärad</i>	2025	14	14	Flerbostadshus
<i>Velanda</i>	2023	28	28	Flerbostadshus
<i>Gärdhem</i>	2023	8	8	Flerbostadshus
<i>Gärdhem</i>	Löpande byggnation	30	30	Småhus
<i>Sjölanda</i>	2023	26	26	Flerbostadshus, parhus/radhus
<i>Sjölanda</i>	Löpande byggnation	32	32	Småhus
<i>Bygglov spridd bebyggelse</i>	Löpande byggnation	Cirka 36		Småhus

Tabell 12. Bostadsprojekt i Trollhättans kommun 2021-2026.

\*Antal bostäder och utbyggnadstakt är preliminär och kan komma att ändras.

## 12. Bostadsbehov

Trollhättan vill växa och en förutsättning för fortsatt positiv befolkningsutveckling är att det finns attraktiva bostäder som byggs ut i takt med den ökade befolkningen.

Trollhättans Stad har vid de senaste leveranserna av svar till Boverkets bostadsmarknadsenkät uppgett att det råder brist på bostäder i kommunen i helhet. Bristen bedöms vara särskilt stor i centralorten. Under åren 2021–2026 väntas ett stort tillskott av bostäder av olika upplåtelseformer och boendetyper, både genom förtätning och genom exploatering av nya områden för tätortsutbyggnad i Trollhättans tätort. Byggnationstakten väntas därav vara hög i centralorten framöver, men det planeras även för nya bostäder i de mindre tätorterna och på landsbygden. Vi bedömer därför att obalansen minskar med tiden.

Med utgångspunkt i antalet bostäder som fanns i kommunens bostadsbestånd i slutet av år 2020 och förutsatt att befolkningstätheten per bostad fortsätter att vara densamma som idag, behöver ungefär 525 bostäder tillkomma varje år för att tillgodose 70 000 invånare med bostäder år 2030. Under åren 2021–2026 förväntas ett nettotillskott på över 3 000 bostäder, vilket motsvarar ett snitt på minst 500 bostäder per år. Om 3 000 bostäder produceras under perioden behöver totalt nästan 2 200 bostäder tillkomma åren 2027–2030, vilket innebär en byggnationstakt om ungefär 540 bostäder per år.

Översiktsplanen belyser att det råder brist på småhus, små och större hyresrätter samt bostadsrätter i kommunen. Bristen bedöms kunna bidra till att äldre väljer att bo kvar i villor fast de vill och skulle behöva flytta till centralt belägna lägenheter som kräver mindre underhåll och där närhet till service finns. Vidare kan därmed inte huset frigöras för en eventuell barnfamilj som behöver ett större boende.

### Behovsberäkning år 2021–2026

Det finns olika indikatorer för att bedöma bostadsbehovet i en kommun. Omfattningen på kön för att få tillgång till en tomt genom den kommunala tomtkön, kön för att få en lägenhet hos det kommunala bostadsbolaget och prisutvecklingen för bostadsrätter och villor kan ge en indikation på vilket bostadsbehov som finns och hur stort intresse det finns att flytta till eller flytta inom kommunen.

Boverket beräknar bostadsbehov för FA-regioner<sup>28</sup>, där den senaste beräkningen publicerades i december 2021. För FA-regionen Trollhättan-Vänersborg (Sotenäs, Munkedal, Färgelanda, Grästorps, Mellerud, Lysekil, Uddevalla, Vänersborg och Trollhättan) är det totala bostadsbyggnadsbehovet cirka 6 800 bostäder för åren 2021–2030. Boverket beräknar inte detta på kommunnivå.<sup>29</sup>

Enligt Länsstyrelsens Västra Götaland prognos över länets bostadsbyggnadsbehov behövs cirka 5 200 bostäder totalt år 2029. Trollhättans bostadsbyggnadsbehov beräknas till cirka 1 000 bostäder för att täcka den prognosticerade ökningen av hushåll fram till 2029.<sup>30</sup> Länsstyrelsens beräkning är enbart framåtsyftande och har inte med någon historiskt ackumulerad bostadsbrist inräknat och inte heller kommunala mål om befolkningstillväxt.

Länsstyrelsen Västra Götalands län har tagit fram en beräkningsmodell för beräkning av kommunernas behov av bostäder. Enligt modellen utgår beräknat bostadsbehov från antal hushåll som bildas vid en befolkningsökning. Modellen tillåter utrymme i bostadsmarknadssystemet i form av en buffert som kan täcka oförutsedda förändringar så som separationer och våld i nära relationer.

<sup>28</sup> En funktionell analysregion (FA-region) består av en eller flera kommuner och baseras på arbetspendling. Det finns 60 FA-regioner i Sverige.

<sup>29</sup> Boverket (2021). *Regionala byggbehovsberäkningar 2021–2030*.

<sup>30</sup> *Bedömning av det framtida bostadsbehovet gjordes hösten 2020 och baseras på SCB:s befolkningsframskrivning från juni 2020.*

Det finns många sätt att räkna på bostadsbehov och siffrorna ska ses som en fingervisning.<sup>31</sup> Den här modellen visar på ett bostadsbehov åren 2021–2026 på ungefär 260 bostäder per år baserat på den beräknade befolkningsökningen enligt Trollhättans Stads befolkningsprognos från september 2021.

Det finns olika metoder att bedöma bostadsbehovet i en kommun. Söktrycket via den kommunala tomtkön och hyresrätter genom det kommunala bostadsbolaget samt prisutvecklingen för bostadsrätter och villor kan ge en indikation på vilket bostadsbehov som finns och hur stort intresse det finns att flytta till eller flytta inom kommunen.

	<i>Trollhättans Stads befolkningsprognos</i>	<i>SCB:s befolkningsframskrivning</i>
<b>Befolkningsförändring år 2021–2026</b>	+ 3 342 invånare	+ 915 invånare
dividerat med		
<b>Antal personer per hushåll år 2020</b>	2,17 invånare/bostad	2,17 invånare/bostad
är lika med		
<b>Hushållsförändring</b>	+ 1 540 hushåll	+ 421 hushåll
plus		
<b>Rivning av befintligt bestånd</b>	+ 0 bostäder	+ 0
minus		
<b>Lediga lägenheter</b>	+ 0 bostäder	+ 0
plus		
<b>Bostadsreserv 0,6 procent av hushållsförändring</b>	+ 9 bostäder	+ 3 bostäder
är lika med		
<b>Behov av nya bostäder 2021–2026</b>	+ 1 549 bostäder	+ 424 bostäder
vilket motsvarar		
<b>Behov av nya bostäder per år</b>	258 bostäder/år	71 bostäder/år

Tabell 13. Beräkning av bostadsbehovet i Trollhättan kommun enligt beräkningsmodell.

## Vilka konsekvenser kan bostadsbrist leda till?

Bostadsmarknaden styrs av behovet av bostäder och efterfrågan på bostäder, vilket inte alltid är synonymt med varandra. Behovet av bostäder i en kommun är tillgodosett när alla invånare har tillgång till en bostad. En efterfrågan kan ändå råda vid avsaknad av en viss bostadstyp inom bostadsbeståndet i kommunen som helhet eller i vissa bostadsområden.

Boverket menar att bostadsbristen kan betraktas ur två perspektiv; det ena avser det faktum att det råder ett fysiskt underskott på bostäder (bristande tillgång), och det andra att det snarare råder brist på tillräckliga bostadstjänster (antal rum, bostadens kvalitéer osv). Antalet bostäder kan vara tillräckligt, men utbudet kan avvika från den faktiska efterfrågan på kvalitéer i bostaden. Definitionen av bostadsbrist är därmed inte helt given, men olika effekter av tillgången på bostäder och rätt typ av bostäder såsom trångboddhet, långa hyresköer eller höga bostadsrättspriser kan indikera på en bristande tillgång eller ett ouppfyllt behov.<sup>32</sup>

Nyproduktion av bostäder är viktigt för att utöka bostadsbeståndet, men nyproducerade bostäder utgör samtidigt en liten del av det totala bostadsbeståndet. Det är dessutom i det befintliga

<sup>31</sup> Länsstyrelsen Västra Götaland (2015). *Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Västra Götalands län*. Sid 33.

<sup>32</sup> Boverket (2020). *Mått på bostadsbristen*.

beståndet som hyresrätter med lägre hyra finns. Allra flest flyttningar sker mellan bostäder inom det befintliga bostadsbeståndet.<sup>33</sup>

Flyttningar bidrar till ett bättre utnyttjat bostadsbestånd, vilket är viktigt i tider av bostadsbrist och en mer flexibel arbetsmarknad.<sup>34</sup> Brist på rätt typ av bostäder i olika storlekar och prisklasser kan orsaka låg geografisk rörlighet och hämma flyttkedjor med ökad risk för trångboddhet och segregation som följd. Det innebär ett mindre bostadsutbud för befintliga och potentiella nya kommuninvånare och kan därmed även orsaka en minskad inflyttning. I förlängningen kan bostadsbrist bidra till arbetsmarknadens flexibilitet hejdas när människor inte kan bosätta sig i närheten till arbete eller studier.

### **Flyttkedjor**

Flyttkedjor är ett begrepp som används för att beskriva hur nyproduktionen av bostäder ger upphov till omflyttningar inom bostadsbeståndet. När en flyttning sker från en bostad blir den vakant och tillgänglig på bostadsmarknaden, vilket ger upphov till att en flyttkedja startas när ett annat hushåll flyttar in i bostaden. En förutsättning för att det uppstår en flyttkedja är dock att frigörs en bostad i första ledet. Om den nybyggda bostaden tas i anspråk av en person som flyttar hemifrån eller av om ett sambopar flyttar isär och en bor kvar så uppstår ingen vakans. Om hushållet som flyttar in i den nyproducerade bostaden kommer från en annan kommun så startar flyttkedjan där. De flesta flyttningar som sker är dock lokala, då ungefär två tredjedelar av alla flyttar sker inom en och samma kommun. Forskning visar på att flyttkedjor vanligen börjar och slutar med samma prisklass och samma geografiska område. En dyr nybyggd bostad centralt tenderar att frigöra andra dyra bostäder centralt. Om det byggs billigare hyresrätter i utkanten av tätorten frigörs andra billigare bostäder inom samma område.<sup>35</sup>

### **Ojämlig bostadsmarknad**

Trots ett ökat bostadsbyggande finns det många som kan ha svårt att komma in på bostadsmarknaden. Bostadsjämlighet, att bostadsmarknadens utbud inte harmoniserar med efterfrågan, drabbar särskilt nyanlända, unga, ekonomiskt utsatta och papperslösa som har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. Bostads- och boendesegregationen i Västra Götalands län är en konsekvens av en ojämlig bostadsmarknad. Hushållens ekonomi, kötid i bostadskö, diskriminering på bostadsmarknaden och bristande kontaktnät är några av de faktorer som kan begränsa hushållens möjlighet att tillgodose sina bostadsbehov. Speciellt svårt är det för dem som ska etablera sig på bostadsmarknaden för första gången eller på ny ort.<sup>36</sup>

Nyproducerade bostäder är i regel dyrare än att hyra eller köpa redan befintliga lägenheter i bostadsbeståndet. Det medför att grupper med svårigheter på bostadsmarknaden och hushåll i övrigt med bristande ekonomiska förutsättningar i samhället inte har samma möjlighet att ta del av hela bostadsbeståndet.

Den svåraste ytterligheten som strukturella utmaningar på bostadsmarknaden kan orsaka är hemlöshet (se avsnitt *Bostad för alla om Hemlöshet*). Hemlöshet som orsakas av brist på ekonomiska förutsättningar och nätverk för att ta sig in på bostadsmarknaden ökar i Sverige och drabbar främst barnfamiljer, nyanlända, utrikes födda och unga.<sup>37</sup> Den här typen av hemlöshet kan bero på skilsmässor, unga vuxna som vill men inte kan flytta hemifrån, arbetslöshet, betalningsanmärkningar eller skulder som gör det svårt att få ett hyreskontrakt.

Om hushållet har bristande ekonomiska förutsättningar kan det bli svårt att konkurrera med andra

<sup>33</sup> Länsstyrelsen Västra Götaland (2021). *Bostadsmarknadsanalys: Västra Götalands län 2021.*,

<sup>34</sup> WSP (2020). *Bostadsförsörjningsanalys Trollhättan.*

<sup>35</sup> Boverket (2020). *Flyttkedjor.*

<sup>36</sup> Länsstyrelsen Västra Götaland (2021). *Bostadsmarknadsanalys: Västra Götalands län 2021.*

<sup>37</sup> Boverket (2020). *Hemlösa.*

sökande på bostadsmarknaden. Andelen personer som är över 20 år och lever i hushåll med låg ekonomisk standard är högst bland ensamstående kvinnor med barn, där nästan varannan kvinna lever i ett hushåll med sådana förhållanden i Trollhättans kommun (se avsnitt Hushållens ekonomi). Detta kan medföra svårigheter för ensamstående kvinnor att få tillträde till bostadsmarknaden. En låg ekonomisk standard kan bidra till ökad risk för trångboddhet, vilket i sin tur till exempel kan påverka barnens förutsättningar att göra sina läxor. Barnperspektivet är därför viktigt i kommunernas bostadsförsörjningsarbete.

Det finns flera homogena bostadsområden i kommunen med enhetliga upplåtelseformer. Prisnivån på bostäder skiljer sig även i olika stadsdelar. Hushåll med snävare ekonomiska ramar kan inte alltid välja bostad efter behov, livssituation eller preferenser. Det bidrar till att människors möjlighet att välja var de vill bo begränsas vilket kan ge upphov till trångboddhet och bostadssegregation.

För att tillgodose olika typer av bostadsbehov och förutsättningar på bostadsmarknaden behöver en blandning av upplåtelseformer finnas i bostadsbeståndet. Blandade upplåtelseformer och hustyper inom samma område eftersträvas för att öka rörligheten på bostadsmarknaden, motverka segregation och öka möjligheten att göra bostadskarriär inom sitt bostadsområde. Vid nybyggnation ska områden kompletteras med boende- och upplåtelseformer som bäst kompletterar befintlig bebyggelse.

Förutom det kommunala bostadsbolaget behövs andra aktörer på marknaden såsom privata bostadsföretag och exploatörer för att tillgodose tillgången på bostäder av olika upplåtelseformer.

### **Mått på bostadsbristen**

Boverket fick i juni 2019 i uppdrag av regeringen att ta fram en metod för att mäta bostadsbristen. Boverket har därav tagit fram en beräkningsmodell med kvantitativa mått för att beräkna antalet hushåll som enligt ett antal kriterier och normer saknar en rimlig bostad. Måtten kan ses som indikatorer på bostadsrelaterade problem, då hushållens behov inte är fyllda. Kriterierna som utgör bedömningsgrund för vad är en rimlig bostad är boendestandard, boendeyta, boendekostnad, pendlingsavstånd/geografisk läge, hur länge bostaden disponeras och tid för att hitta ny bostad. Kriterierna avser att fånga hemlöshet, svårigheten för förstagångsköpare att komma in eller på bostadsmarknaden, hemmaboende unga vuxna, låg rörlighet på bostadsmarknaden och andra bostadsrelaterade problem. Hushåll i trångboddhet i kombination med ansträngd boendeekonomi har en särskild svår boendesituation som dessutom kan vara svår att lösa.

*Hushåll med ansträngd boendeekonomi* avser hushåll med en disponibel inkomst som inte täcker hushållets boendeutgifter. Kriteriet *Långt pendlingsavstånd* definieras som hushåll som har mer än 80 kilometers pendling till sin arbetsplats. *Upprepande flyttar* avser att fånga hushåll med osäker boendesituation, och avser hushåll som innehåller minst en person som flyttat minst en gång om året de senaste tre åren. Hushåll som någon gång under de senaste två åren har varit trångbodd eller haft en ansträngd boendeekonomi två år i rad kategoriseras som *Hushåll med återkommande problem*.

<b>Boverkets kriterier</b>	<b>Trollhättan</b>	<b>Västra Götaland</b>	<b>Riket</b>
<i>Andel trångbodda hushåll</i>	10,5%	10,0%	9,9%
<i>Andel hushåll med ansträngd boendekonomi</i>	5,5%	5,0%	5,3%
<i>Andel hushåll med långt pendlingsavstånd</i>	2,8%	2,5%	2,3%
<i>Andel hushåll med upprepade flyttar</i>	0,8%	0,9%	0,9%
<i>Andel hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendekonomi</i>	1,9%	1,2%	1,2%
<i>Andel hushåll med långt pendlingsavstånd och ansträngd boendekonomi</i>	0,1%	0,1%	0,1%
<i>Andel hushåll med återkommande problem</i>	9,7%	9,4%	9,4%

Tabell 14. Andel hushåll med bostadsbrist enligt Boverkets kriterier 2018 (Källa: Boverket)

Tabellen ovan visar andelen hushåll som saknar rimlig bostad i Trollhättan, Västra Götaland och i riket efter Boverkets kriterier. Trollhättans kommun har en något högre andel än riket och regionen i nästan alla kriterier, förutom *andelen hushåll med upprepade flyttar* och *andel hushåll med långt pendlingsavstånd och ansträngd ekonomi*.<sup>38</sup>

Andelen trångbodda hushåll i Trollhättans kommun ökade med 1,2 procent år 2018 jämfört med år 2012. Andelen hushåll enligt övriga kriterier har minskat över tid, där andelen hushåll med ansträngd boendekonomi har minskat mest med -2,7 procent (se Diagram 32).

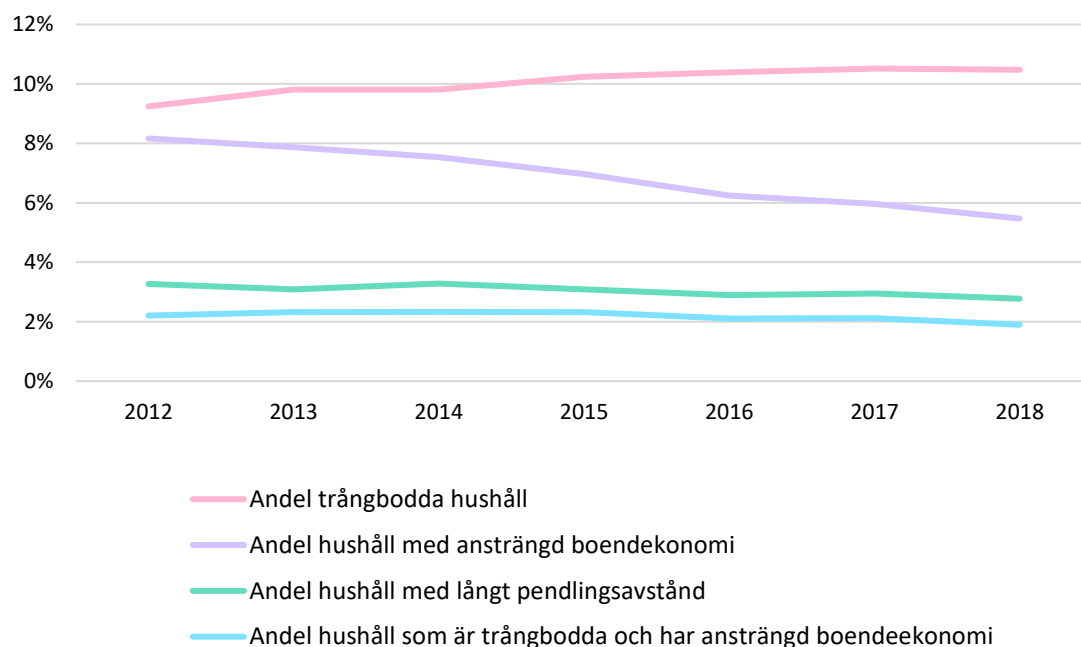


Diagram 31. Andel hushåll med bostadsbrist i Trollhättan 2012–2018 (Källa: Boverket)

<sup>38</sup> Boverket (2020). Mått på bostadsbristen.



## Försäljning av tomter

Trollhättans Stad arbetar aktivt med att ta fram kommunala villatomter till försäljning. För att få stå i tomtkön betalar kunden en årsavgift, vilket gör att vi har fått en tydligare uppfattning om hur många som kan vara intresserade av att köpa en tomt i Trollhättan. Tomtkön ökar kontinuerligt med nya medlemmar, och i början av år 2022 var kön 455 platser lång. Det är ett tecken på att önskan om att få bygga ett eget hus är stort men också på ett underskott av lediga hus på bostadsmarknaden. Efterfrågan på tomter är betydligt större än de tomter som erbjuds via tomtkön.

För tillfället finns det tomter till försäljning i Norra Björke tätort och några enstaka tomter kvar av totalt 48 tomter i det nya bostadsområdet Alingsåker i tätortens södra delar. Under 2022 kommer tomter i området Lärketorpet att erbjudas via tomtkön.

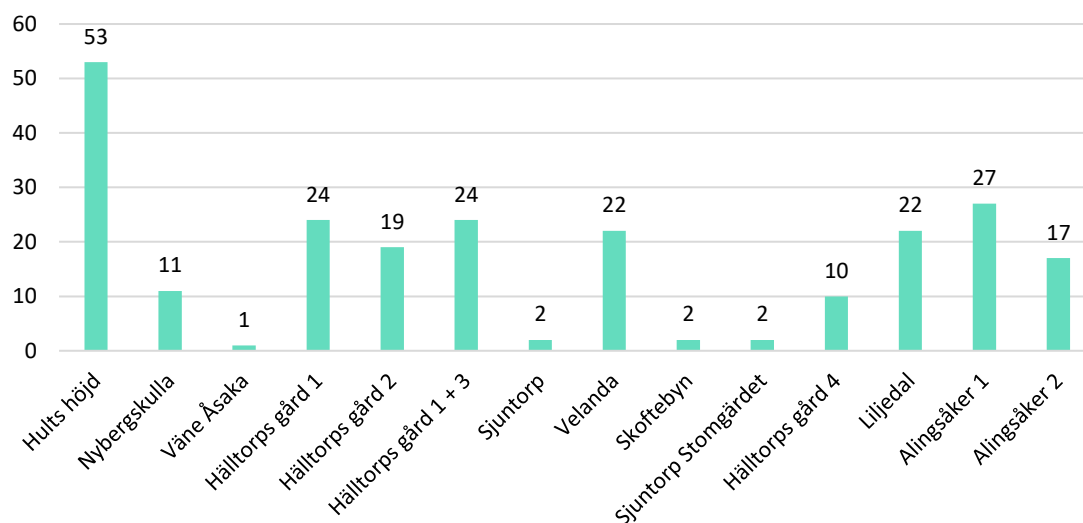


Diagram 32. Sålda tomter via Trollhättans Stads tomtkö 2008–2021 (Källa: Trollhättans Stad).

## Bostadspriser

Bostadspriserna och prisutvecklingen för bostadsrätter och villor i kommunen kan bidra till en uppfattning om efterfrågan på bostäder. Det finns många faktorer som påverkar bostadsprisernas upp och nedgång, bland annat inkomster, bostadsbyggandet, boendekostnader och regler för bolån. Utvecklingen på bostadsmarknaden får effekter för både hushållens privatekonomi såväl som för den totala samhällsekonomin. Bostadspriserna beror på bostadens skick, läge och storlek, men snittpriset kan ändå säga något om läget bostadsmarknaden i kommunen.

Priserna för bostadsrätter beskrivs med kronor per kvadratmeter, och den genomsnittliga prisutvecklingen för villor beräknas genom köpeskillingskoefficienten (K/T-tal) som beskriver hur mycket mer än taxeringsvärdet som en köpare har betalat. K/T-talet beskriver med andra ord om köparen har betalat ett "överpris" för fastigheten jämfört med taxeringsvärdet.<sup>39</sup> Taxeringsvärdet tar hänsyn till villans storlek, ålder och standard.

Bostadspriserna väntas stiga svagt under 2022 för att sedan falla tillbaka något under 2023 och 2024. Coronapandemin orsakade arbetslöshet under 2020 och bidrog till att hushållens disponibla inkomster stod stilla. Under 2021 och 2022 väntas ekonomin återhämta sig i god takt. Från och med 2023 och framåt väntas en mer normal utveckling då återhämtningsfasen klingar av.<sup>40</sup>

<sup>39</sup> Statistiska Centralbyrån (u.å.). *Hur mäter man prisutvecklingen på småhus?*

<sup>40</sup> SBAB (2021). *Bostadsmarknadsnytt – prognos över svensk ekonomi och bostadsmarknad (nummer 4)*

## Villor och småhus

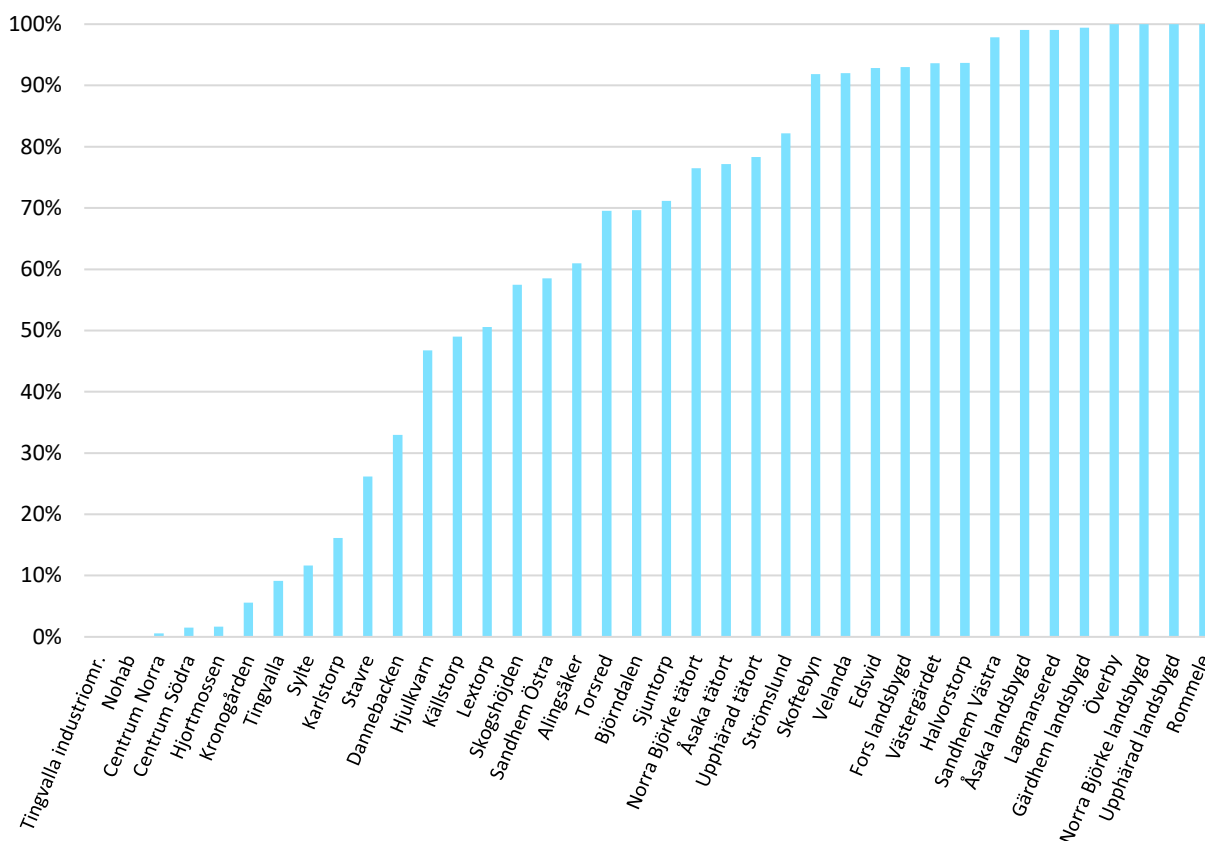


Diagram 33. Andel småhus av bostadsbeståndet per delområde (exklusive verksamhetsområden) i Trollhättans kommun år 2020 (Källa: SCB)

Ungefär 70 procent av alla småhus i kommunen finns i Trollhättans tätort, men där utgör de ungefär 30 procent av bostadsbeståndet. På landsbygden och i de mindre tätorterna utgör småhusen sammantaget cirka 88 procent av alla bostäder. Stadsdelen i Trollhättans tätort med högst andel småhus är Överby.

Bostadsmarknaden har, den globala pandemin till trots, utvecklats starkt under år 2020 och 2021 både i Trollhättans kommun och i riket. Enligt statistik från Svensk Mäklarstatistik har K/T-talet ökat stadigt över tid för både villor i Trollhättans kommun och riket i stort. För år 2021 var K/T-talet 1,72 i Trollhättans kommun och 1,83 i riket.<sup>41</sup>

Trollhättans kommuns pris per kvadratmeter var 21 644 kr/kvm år 2020 vilket var lägre än genomsnittet för samtliga kommuner i kommungruppen *Större städer* (25 841 kr/kvm), men högre än genomsnittet för Västra Götalands läns kommuner (20 313 kr/kvm).<sup>42</sup>

<sup>41</sup> Svensk mäklarstatistik (u.å). *Trollhättan, Västra Götalands län*.

<sup>42</sup> Kolada (u.å.). *Fastighetspris bostadsrätt, kr/kvm*.

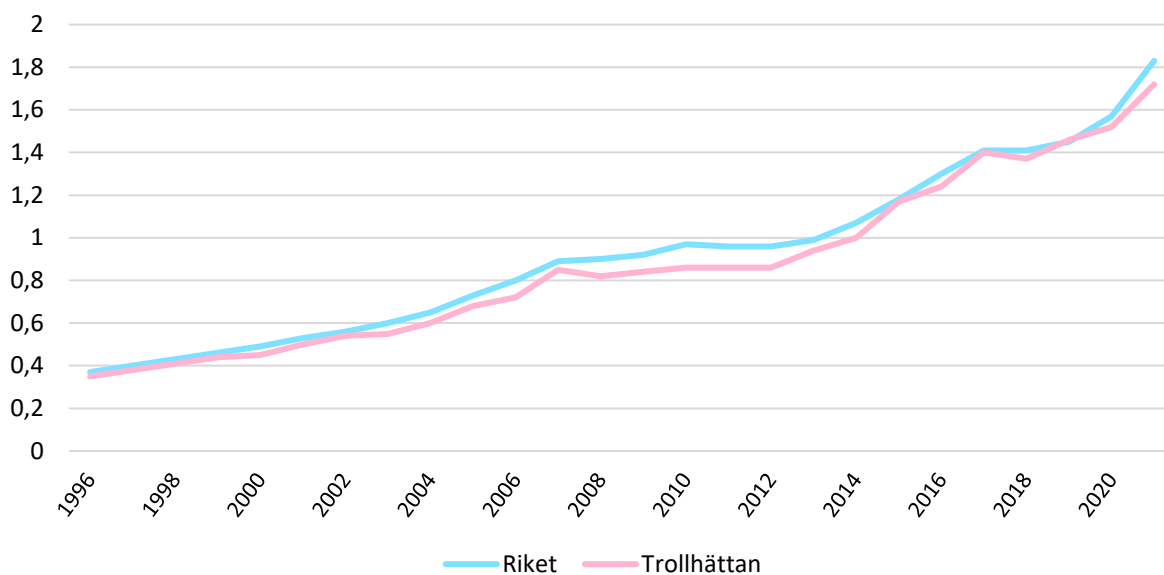


Diagram 34. Prisutveckling för villor visat som K/T-tal (Källa: Svensk mäklarstatistik)

### Bostadsrätter

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter i Trollhättans kommun var 20 982 kronor år 2021. Sedan 2016 har kvadratmeterpriserna för bostadsrätter ökat med cirka 27 procent i kommunen. Motsvarande siffra på riksnivå är cirka 18 procent.<sup>43</sup> Genomsnittspris per kvadratmeter i kommunen var 16 507 kronor under 2020 vilket var lägre än genomsnittet för samtliga kommuner i kommungruppen<sup>44</sup> *Större städer* på 22 900 kronor per kvadratmeter, men något högre än genomsnittet för Västra Götalands läns kommuner på 16 511 kronor per kvadratmeter.<sup>45</sup>

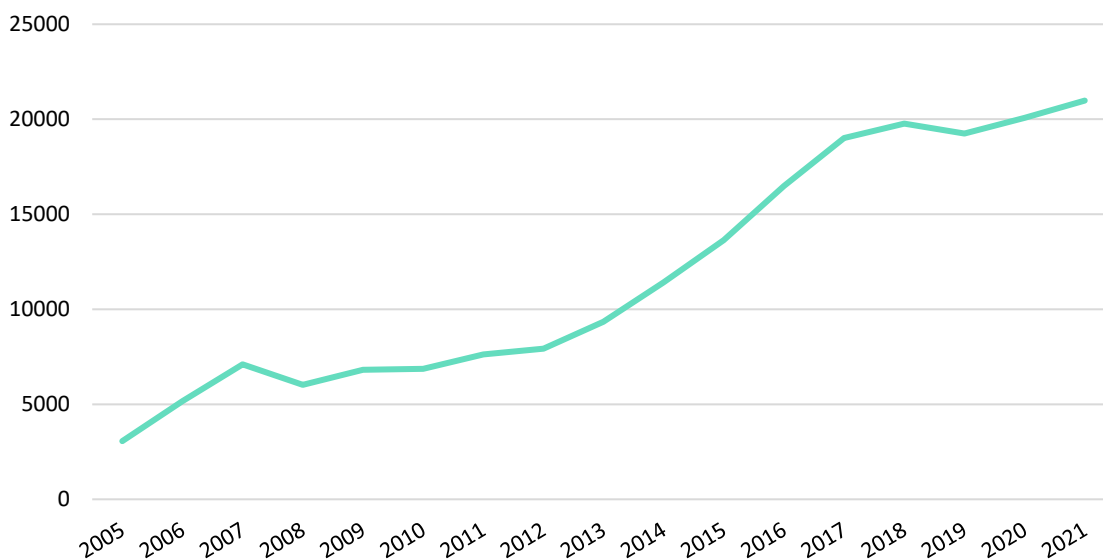


Diagram 35. Prisutveckling för bostadsrätter i Trollhättans kommun 2005–2021. (Källa: Svensk mäklarstatistik)

<sup>43</sup> Svensk mäklarstatistik (u.å.). *Trollhättan, Västra Götalands län*.

<sup>44</sup> Kommuner med över 50 000 invånare och som har minst 40 000 och mindre än 200 000 i den största tätorten tillhör kommungruppen *Större städer* enligt Sveriges kommuner och regioners indelning.

<sup>45</sup> Kolada (u.å.). *Fastighetspris bostadsrätt, kr/kvm*.

## Hyreslägenheter

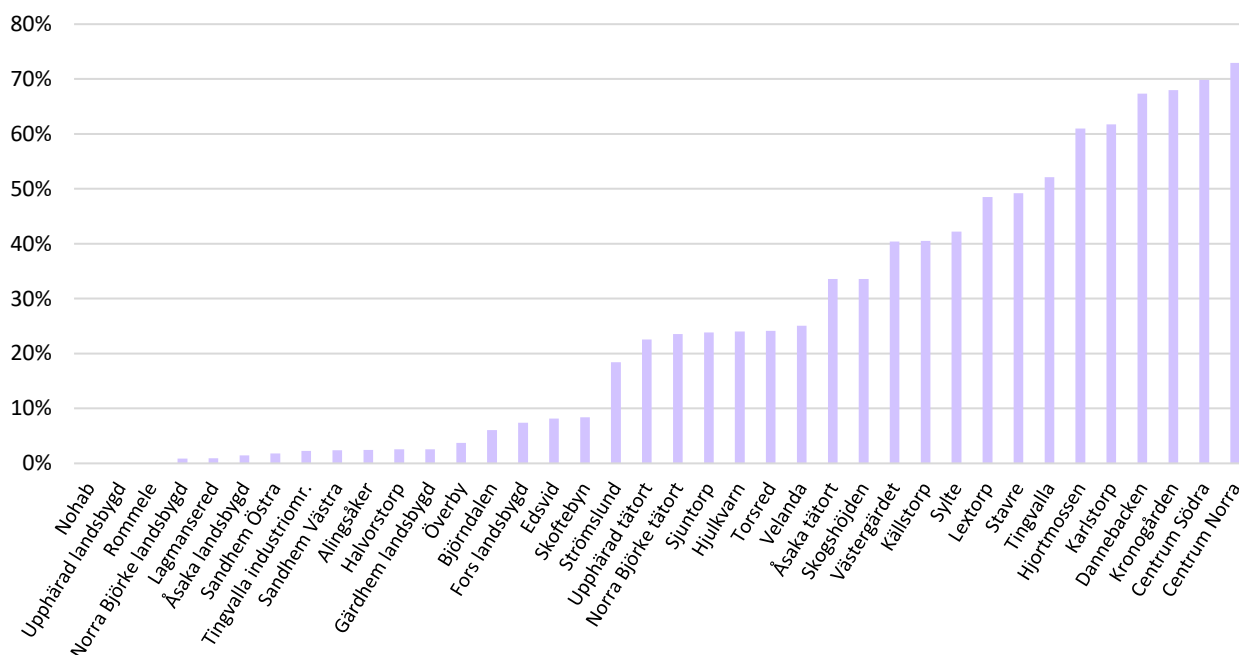


Diagram 36. Andel hyresrätter av bostadsbeståndet per delområde (exklusive verksamhetsområden) år 2020 i Trollhättans kommun (Källa: SCB)

Det nära 9 900 hyreslägenheter i flerbostadshus i Trollhättans kommun år 2020. Hyreslägenheterna i kommunen är till stor del koncentrerade till Trollhättans tätort där 96 procent av beståndet finns. I Trollhättans tätort utgör 47 procent av bostadsbeståndet hyresrätter. På landsbygden och i övriga tätorter är motsvarande andel 13 procent. I Trollhättans tätort är det Centrum Norra, Centrum Södra, Kronogården, Dannebacken och Karlstorp har störst andel hyresrätter av bostadsbeståndet i respektive område.

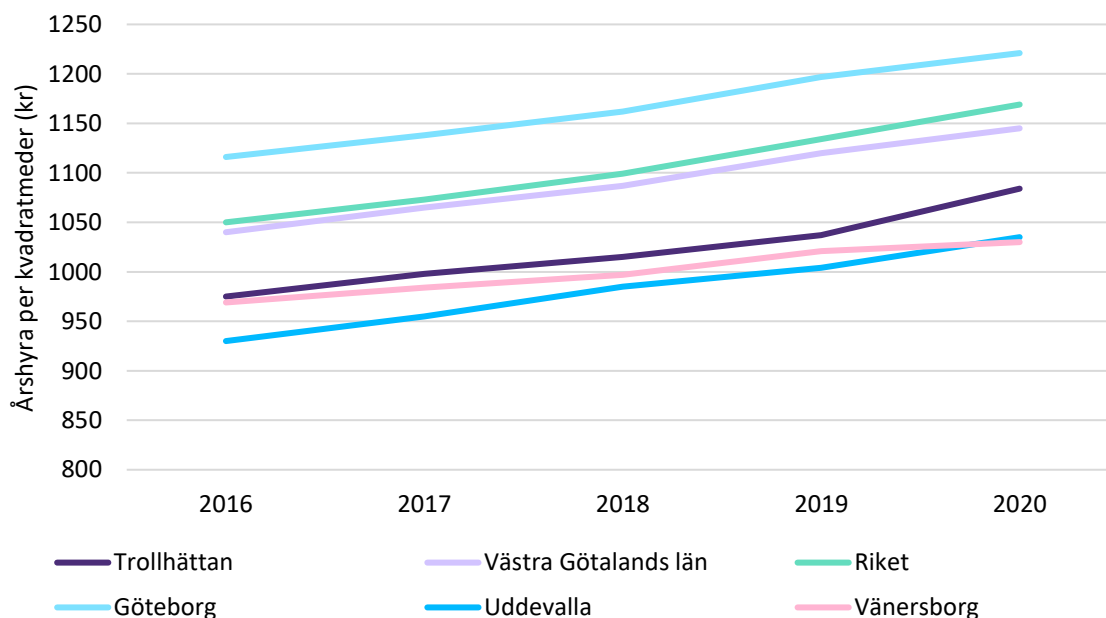


Diagram 37. Medelhyra i hyreslägenhet baserat på årshyra per kvadratmeter i Trollhättan, Göteborg, Uddevalla, Vänersborg, Västra Götalands län och riket 2016–2020. (Källa: SCB)

Medelhyran i hyreslägenhet baserat på årshyra per kvadratmeter i Trollhättans kommun ökade mellan 2019 och 2020. Nivån ligger dock fortsatt lägre jämfört med riksnittet och i nivå med grannkommunerna Uddevalla och Vänersborg.

År 2020 hade Eidar ungefär 6 400 lägenheter, varav flest (cirka 40 procent) i storleken två rum och kök. Fler bostäder planeras stå färdiga under de kommande åren och målsättningen är att i genomsnitt producera 100 nya lägenheter år 2021–2024. Under 2021 påbörjas byggnationen av 40 nya lägenheter i Sjuntorp som beräknas vara klara för inflyttning hösten 2022.

För att hyra bostad genom Eidar måste den sökande ha en tillräcklig inkomst för att betala hyran enligt Eidars bedömning. Inkomst kan till exempel vara lön, a-kassa, studielån (CSN), pension (ålders- eller sjukpension) eller försörjningsstöd beviljat av Trollhättans Stad. Inkomsten måste kunna styrkas och är inkomsten otillräcklig i relation till hyreskostnaden kan Eidar om särskilda skäl föreligger godkänna borgensman. En begränsad del av Eidars lägenheter förmedlas till personer med särskilda skäl eller behov. Tillsammans med Näringlivsenheten i Trollhättans Stad förmedlas lägenheter till personer som fått arbete i kommunen och som bor utom pendlingsavstånd till kommunen.

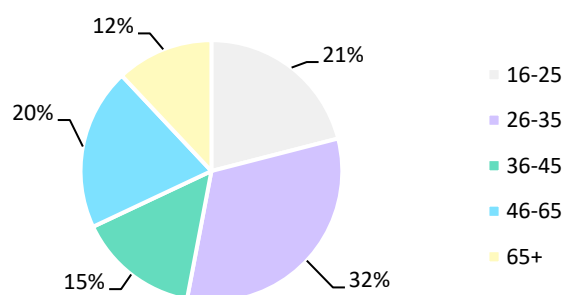


Diagram 38. Åldersfördelning Eidars bostadskö mars 2021 (Källa: Eidar)

Det står ungefär 21 000 personer registrerade i Eidars bostadskö, varav drygt 12 000 trollhättebor. Ungefär 20 procent av Eidars totala bostadskö bor redan idag i hyreslägenhet genom Eidar och ungefär 24 procent aktivt har sökt en lägenhet de senaste 12 månaderna.<sup>46</sup> Det vittnar om att en stor andel av de som står i kö inte lider av akut bostadsbrist, men det kan också visa på att utbudet inte möter efterfrågan på bostadsstorlek eller geografiskt område.

För tillfället krävs 4–5 års köpoäng för att hyra bostad genom Eidar, ännu fler köpoäng kan krävas i centrala delar och de mest attraktiva områdena i kommunen. Högst söktryck är det på lägenheterna i centrum med flest sökande per objekt. Lägenheterna i våra ytterområden (Sjuntorp, Veland, Upphärad) är det låg omsättningshastighet på och när det väl blir en ledig lägenhet där så är köpoängen förhållandevis hög, dock inte i nivå med de i centrum. Den genomsnittliga köpoängen blir högre ju större lägenheten är, vilket också säkert är ett resultat av att utbudet av fyror och femmor är lägre än utbudet av tvåor och treor.

I samband med Coronapandemin minskade antalet sökande per lägenhet sett över alla lägenhetsstorlekar. Intresset per uthyrning ligger fortsatt kvar på låga nivåer jämfört med innan pandemin och Eidar följer utvecklingen.

### Investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Statligt investeringsstöd kan sökas hos Länsstyrelsen för nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad av bostäder i flerbostadshus och småhus som upplåts med hyresrätt. Syftet är att främja en fortsatt hög byggtakt av bostäder med relativt lägre hyror i hela landet. Stöd får lämnas till exploatörer för att

<sup>46</sup> Eida's bostadskö Mars 2021

finansiera bostadsprojekt i form av hyresrätter i områden med bostadsbrist. Stöd får även lämnas om det finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. Det är Länsstyrelsen som handlägger och beslutar om sådant stöd till den som vill bygga bostäder i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist. Investeringsstödet är förenat med bland annat krav på blandning av lägenhetsstorlekar och krav som ska främja möjligheten till bostad för personer som har det svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Riksdagen har, i samband med beslut om statens budget 2022, beslutat att avveckla investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande efter årsskiftet 2021/2022. Det innebär att ansökningar efter sista december 2021 inte får beviljas.<sup>47</sup>

Eidar har nyttjat investeringsstöd vid tre tillfällen; Radhus Skördetröskan, Kvarteret Mars och Kvarteret Gulspårven. Stödet kommer att nyttjas för bostadsprojekten i Sjuntorp och på Vårvik. Ett flertal andra bostadsutvecklare avser att nyttja stödet, bland annat Studentbostäder i Sverige AB som avser att uppföra 442 studentbostäder avser också att söka statligt investeringsstöd för att kunna erbjuda studenter ett prisvärt boende i stadsdelen Karlstorp.

## Dialog med mäklare

För att få en utökad bild av bostadsmarknadsläget i Trollhättans kommun har en dialog förts tillsammans med fastighetsmäklare från två mäklarfirmor som är verksamma i kommunen.<sup>48</sup>

### Närhet till naturen och goda pendlingsmöjligheter

Trollhättan närhet till naturen och goda pendlingsmöjligheter. Kvalitéer som efterfrågas av köpare är olika beroende på köparens livssituation och boendeform. Ofta är läget och närheten till service, skolor och förskolor viktigt. Tryggheten är väsentlig, man vill ha ett tryggt boende.

### Efterfrågan på villor och större bostadsrätter

Intresset för villor är stort och antalet spekulanter fortsätter att öka i de allra flesta områden i Trollhättan, och är just nu på en nivå för tillfället som vi inte sett på några år. Mäklare vittnar om ett ökat tryck på framför allt villor i Trollhättan, men även större bostadsrätter. De mindre lägenheterna, ettor och tvåor, är det inte riktigt samma tryck på som större lägenheter.

Det är en stor efterfrågan på lite större hus med trädgård, gärna med ett extra utrymme för att ha hemmakontor. En större möjlighet framöver att arbeta hemifrån kan förstärka trenden med efterfrågan på mer yta i hemmet. Den generella känslan från mäklarna är att det finns alldeles för lite villor, radhus eller kedjehus i kommunen för köpkategorierna förstahusköpare. Intresset för lantliga tomter har ökat och fler tomter behöver komma till för försäljning i och runt Trollhättans tätort.

Bostäder i parhus och radhusform är det stor efterfrågan på och objekten blir ibland sålda innan de hinner läggas ut till försäljning eller strax efter att dessa tillgängliggjorts på marknaden, trots hög månadskostnad. Det som lockar köparna är i många fall ett boende i husformat med till exempel trädgård, men där man slipper stå för underhåll. En hög efterfrågan och ett lågt utbud på begagnatmarknaden medför höga utgångspriser och driver på budgivningen.

Marknaden för små ettor och små tvåor utan balkonger i centrala Trollhättans tätort är för tillfället mättad och har minskat under det senaste året. Det kan bero på att yngre personer och förstagångsköpare som normalt efterfrågar mindre bostäder och studenter inte har köpt bostäder under pandemiåret. Pandemins effekter på arbetsmarknaden kan också spela in här då personer med osäkra arbetsförhållanden, inte sällan yngre personer, avvaktar bostadsköp.

Efterfrågan på större bostäder i centrala Trollhättan har ökat det senaste året och bedöms vara nästan lika stor som efterfrågan på villor. Bostäder med tre eller fyra rum, gärna med utsikt över kanalen, och bostäder i radhusform är liksom villorna eftertraktade bland köpare. Köpare som efterfrågar större boende är köpkategorier som tänker sig ett långsiktigt boende, såsom

<sup>47</sup> Boverket (2022). *Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande*.

<sup>48</sup> Sammanfattning av dialog den 1 juli 2021

pensionärer som önskar flytta från sina villor för att slippa de bestyr som ett husägande medför. Äldre köpare som tidigare bott i villa önskar ofta större bostäder med balkong. De efterfrågar ofta god förvaring och tillgång till ett extra rum. Det pågår mycket nyproduktion av bostäder i Trollhättans tätort som bedöms hejda utvecklingen för priserna på bostadsrätter något.

### **Köparkategorier**

Det finns framför allt tre köparkategorier i Trollhättan. Det är främst barnfamiljer, unga vuxna/studenter och äldre personer som bott i hus som letar bostad i kommunen. Det är framför allt barnfamiljer och par som utökar familjen och är förstagångsköpare som är ute efter hus. En trend som märks av är att många gärna vill bo lite utanför tätorten för att kunna kombinera fritidsboende med permanentboende. Intressenterna är delvis befintliga invånare i Trollhättan, men även en del från Uddevalla, Vänersborg, Göteborg och söder ut. Göteborgare söker ofta bostäder i centrala Trollhättan och Uddevallabor söker sig till Björndalen och Skogshöjdenområdet.

Köpare på begagnatmarknaden respektive nyproduktion utgör i regel olika köparkategorier. Den ena köparkategori söker mer aktivt efter bostad eftersom de har en hållpunkt att förhålla sig till såsom jobb- eller skolstart. De som söker sig till nyproduktion är en annan köparkategori som har stora krav på sitt boende och är inte ute efter bostäder som erbjuds genom det befintliga bostadsbeståndet i samma utsträckning. Det kan vara personer som bott i villa i många år som nu lockas av att flytta till ett specifikt projekt i ett visst bostadsområde eller som har en viss typ av bostäder. För att hinna ordna med husförsäljning och flyttning är det en fördel att inflyttningsdatum ligger relativt långt fram i tiden.

### **Säljarkategorier**

Säljarkategorierna är oftast småbarnsfamiljer och unga vuxna som söker sin första villa, men även par som ska separera och letar efter nytt. Majoriteten av äldre säljare säljer sin bostad för att köpa en annan bostad i kommunen. I dagens bostadsmarknad när priserna är höga och bankerna försiktiga, krävs ofta en försäljning av nuvarande bostad innan ett lånelöfte kan ges. Bostadsmarknaden är för tillfället är uppe i nivåer som tidigare inte setts i Trollhättan, vilket bidrar till att många väljer att tillgängliggöra sina bostäder på bostadsmarknaden för försäljning.

## Hushållens ekonomi

### Disponibel inkomst

Individens och hushållets ekonomiska ramar utgör en faktor som präglar vilka möjligheter som finns på bostadsmarknaden. Disponibel inkomst är summan av alla skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och (övriga negativa transfereringar).

Hushållstyp	Disponibel inkomst (tkr)
Ensamstående kvinnor	197
Utan barn	175
Med barn 0–19 år	302
Med barn 20–29 år	420
Ensamstående män	234
Utan barn	221
Med barn 0–19 år	368
Med barn 20–29 år	439
Sammanboende	568
Utan barn	482
Med barn 0–19 år	636
Med barn 20–29 år	811
Övriga hushåll	550
Trollhättans kommun	356

Tabell 15. Medianvärde av disponibel inkomst (tkr) för hushåll per hushållstyp i Trollhättans kommun år 2019. Redovisas avrundat till närmaste heltal. (Källa: SCB)

Den högsta disponibla inkomsten hade sammanboende hushåll med vuxna barn (20–29 år) och lägst disponibel inkomst hade ensamstående kvinnor utan barn. Ensamstående kvinnor, med eller utan barn, hade generellt en lägre disponibel inkomst än män, med eller utan barn. Av gruppen ensamstående kvinnor utan barn var det kvinnor som är 80 år eller äldre som hade lägst disponibel inkomst. Sammanboende hushåll har högre disponibel inkomst än ensamhushåll.

Vid en jämförelse mellan delområden i kommunen blir det tydligt att den disponibla inkomsten skiljer sig mellan stadsdelar och kommundelar. Högst disponibel inkomst har hushållen i Överby, Nohab och Halvorstorp, och lägst disponibel inkomst har hushållen i Kronogården, Hjortmossen och Sylte.

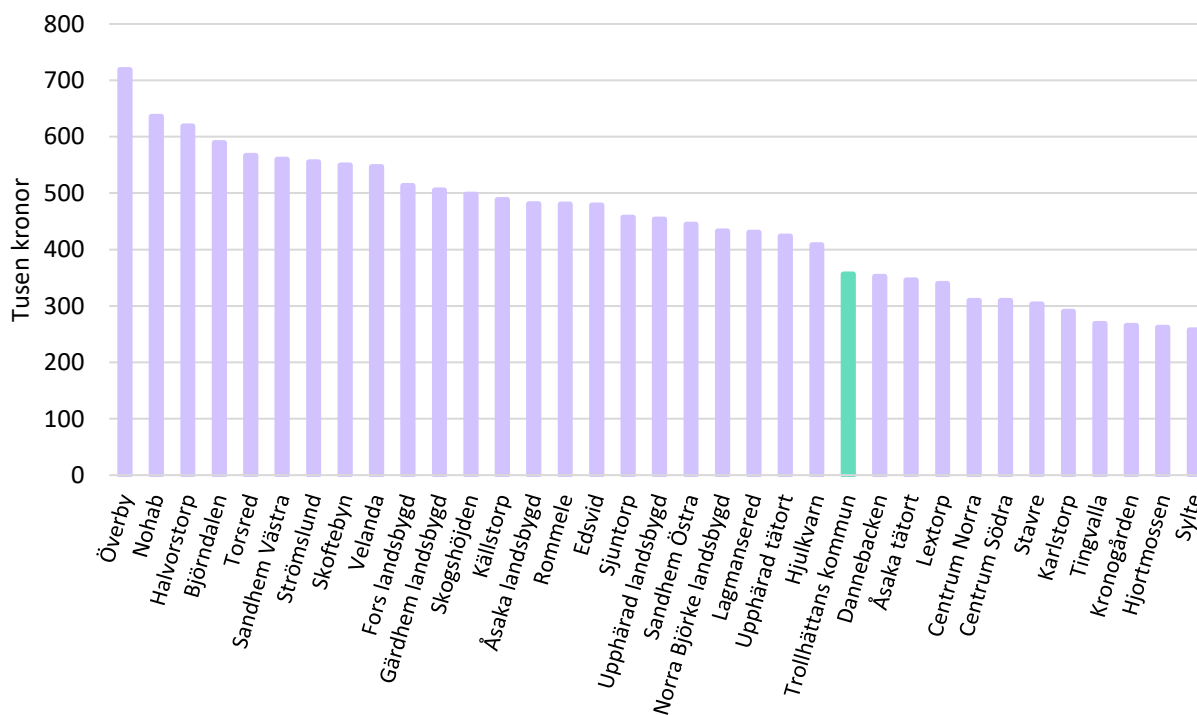


Diagram 39. Medianvärde av disponibel inkomst (tkr) hushåll (verksamhetsområden och områden med få hushåll exkluderade) fördelat på delområden i Trollhättans kommun år 2019 (källa: SCB).



### Låg ekonomisk standard (relativ)

Invånarnas ekonomiska situation kan även skildras utifrån andelen personer som lever i hushåll med låg ekonomisk standard. En definition för detta är att ha en ekonomisk standard som ligger under 60 procent av medianvärdet av befolkningen. Måttet är relativt, det är alltså den årliga medianinkomsten som används för att beräkna gränsen för låg ekonomisk standard.<sup>49</sup>

År 2019 levde 16 procent av Trollhättan kommuns invånare som var 20 år eller äldre i hushåll med låg ekonomisk standard och motsvarande siffra var 13,8 procent i riket. Andelen personer i hushåll med låg ekonomisk standard i Trollhättans kommun är högst för ensamstående kvinnor med barn, nästan 49 procent, och lägst för sammanboende utan barn på cirka 4 procent.

Andel personer i hushåll med låg ekonomisk standard	Andel
Sammanboende med kvarboende unga vuxna 20–29 år	4%
Sammanboende utan barn	4%
Sammanboende med barn 0–19 år	13%
Ensamstående män med kvarboende unga vuxna 20–29 år	14%
Övriga hushåll utan barn	15%
Ensamstående med kvarboende unga vuxna 20–29 år	16%
Ensamstående kvinnor med kvarboende unga vuxna 20–29 år	18%
Övriga hushåll med barn 0–19 år	24%
Ensamstående män utan barn	26%
Ensamstående män med barn 0–19 år	27%
Ensamstående utan barn	30%
Ensamstående kvinnor utan barn	34%
Ensamstående med barn 0–19 år	43%
Ensamstående kvinnor med barn 0–19 år	49%
Trollhättans kommun	16%

Tabell 16. Andel personer som är 20 år eller äldre i hushåll med låg ekonomisk standard 2019 i Trollhättans kommun. Redovisat som avrundat till närmaste heltal (källa: SCB).

Andel personer som bor i hushåll med låg ekonomisk standard är inte jämnt fördelat över hela kommunen. I Kronogården har nästan varannan person som är över 20 år låg ekonomisk standard. Andelen är motsvarande under 4 procent i områdena Torsred, Överby, Halvorstorp, Sandhem Västra och Innovatum.

Område	Andel
Kronogården	45%
Sylte	33%
Lextorp	29%
Hjortmossen	25%
Karlstorp	20%

Tabell 17. Områden med högst andel personer i hushåll med låg ekonomisk standard. Redovisat som avrundat till närmaste heltal (källa: SCB och MONA-databasen).

<sup>49</sup> SCB (2019). Hushållens ekonomiska standard.

## 13. Befolknings- och bostadsanalys tätorter

En tätort definieras av en sammanhållen bebyggelse med högst 200 meter mellan husen och minst 200 invånare. Enligt definitionen har Trollhättans kommun fem tätorter; Trollhättan, Sjuntorp, Upphärad, Velanda och Väne-Åsaka. För redovisning av befolknings- och bostadsutveckling i Trollhättans tätorter inkluderas även Norra Björke med sina 189 invånare i den här redovisningen. Befolkningen är koncentrerad till Trollhättans huvudtätort, och i de övriga "småtätorterna" bor det mellan drygt 200–2 100 personer. I tabeller redovisas statistiken över tätorterna Trollhättan, Sjuntorp, Norra Björke, Upphärad och Velanda separat. Områden på landsbygden har slagits ihop och redovisas under "Landsbygd". Kartan visar kommunens indelning enligt nyckelkods-systemet (NYKO).

Med nyckelkods-systemet kan statistik redovisas på delområdesnivå.



### Befolkningsutveckling

Befolkningen i Trollhättans kommun har ökat över tid men utvecklingen skiljer sig från tätort till tätort så också på landsbygden. Velanda är den tätort som har ökat mest procentuellt sett, men Trollhättans tätort har ökat mest i absoluta tal. Ökningen i Trollhättans tätort är 19 procent sedan 1990 och 8 procent sedan 2010. Befolkmängden i kommunens landsbygdsområden har varit cirka 5 000 personer utan större förändringar över tid.

Figur 5. Nyckelkodsområden Trollhättans kommun (källa: Trollhättans Stad)

Område	År 1990	År 2000	År 2010	År 2020	Förändring 1990–2020 (antal)	Förändring 1990–2020 (andel)
Trollhättans tätort	42 362	44 162	46 731	50 447	8 085	19,1%
Sjuntorp	2 044	2 066	2 063	2 091	47	2,3%
Norra Björke tätort	167	196	202	189	22	13,2%
Upphärad tätort	634	573	593	555	-79	-12,5%
Åsaka tätort	273	273	263	366	93	34,1%
Velanda	508	601	628	780	272	53,5%
Landsbygd	4 845	4 928	4 729	4 740	-105	-2,2%
Utan känd hemvist	92	92	39	81	-11	-12,0%
Trollhättans kommun	50 925	52 891	55 248	59 249	8 335	16,4%

Tabell 18. Befolkningsförändringar Trollhättan, övriga tätorter och landsbygden 1990–2020 (källa: SCB)

Tabell 18 visar att det i flera av tätorterna bor fler barn och unga än i kommunen i genomsnitt. Åsaka har en större andel äldre som är 80 år eller äldre än genomsnittet för kommunen.

Område	0–19 år	20–64 år	65–79 år	80-w år
Trollhättans tätort	24%	57%	14%	5%
Sjuntorp	27%	53%	15%	5%
Norra Björke tätort	22%	50%	21%	7%
Upphärad tätort	25%	52%	19%	5%
Åsaka tätort	26%	49%	14%	11%
Velanda	36%	52%	11%	1%
Landsbygd	22%	56%	18%	4%
Trollhättans kommun	24%	57%	14%	5%

Tabell 19. Åldersfördelning Trollhättan, övriga tätorter och landsbygden år 2020 (Källa: SCB)

Tabell 19 visar andelen personer i procent efter hustyp. Sett till hela kommunen så bor strax över hälften av befolkningen i småhus. Fördelat på ägarkategori så bor 93 procent av de som bor småhus i äganderätt. De flesta äger sin bostad, 47 procent av invånarna, medan 34 procent bor i hyresrätt och 18 procent bo i bostadsrätt. Av de som bor flerbostadshus bor flest, 66 procent, i hyresrätt och 34 procent bor i bostadsrätt.

I de mindre tätorterna och på landsbygden är småhus den vanligaste boendeformen, men i Trollhättans tätort är det en större andel av befolkningen som bor i flerbostadshus än i småhus. I Åsaka, Velanda och på landsbygden bor befolkningen nästan uteslutande i småhus, men i Sjuntorp och Upphärad tätort bor något fler i flerbostadshus.

Område	Småhus	Flerbostadshus	Specialbostad, övriga hus	Uppgift saknas
Trollhättans tätort	44%	52%	3%	1%
Sjuntorp	83%	14%	2%	1%
Norra Björke tätort	70%	11%	0%	19%
Upphärad tätort	87%	13%	0%	0%
Åsaka tätort	80%	1%	5%	14%
Velanda	94%	5%	1%	0%
Landsbygd	98%	1%	1%	1%
Trollhättans kommun	51%	45%	3%	1%

Tabell 20. Fördelning av hustyper i Trollhättans tätort, övriga tätorter och landsbygden år 2020 (Källa: SCB)



## 14. Bostäder för alla

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar innehålla en analys av bostadsbehovet för särskilda grupper som är viktiga att beakta vid planering av bostadsförsörjning. Med särskilda grupper avses grupper som kan ha svårigheter att ta sig in på bostadsmarknaden så som ungdomar och unga vuxna, studenter, äldre, nyanlända, personer med funktionsnedsättning samt socialt utsatta grupper.

Kommunen ska skapa förutsättningar för att alla i kommunen att leva i goda bostäder. Det kommunala ansvaret är dock av begränsad räckvidd vad gäller ansvaret för bostadsförsörjning. I första hand är det den enskildes ansvar att tillgodose sitt behov av en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden, då kommunen inte har något generellt ansvar att ordna boende till bostadslösa.

Kommunen har ett direkt ansvar enligt Socialtjänstlag (2001:453) att tillhandahålla bostäder till särskilda grupper där det föreligger speciella skäl som gör det svårt att skaffa bostad på egen hand på den ordinarie bostadsmarknaden. Särskilda boendeformer för äldre personer som behöver särskilt stöd och personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende är en beviljad insats via biståndsbeslut. Kommunen har även ett särskilt ansvar för att anordna bostäder till personer med behov av bostad med särskild service enligt lag (1992/93:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Lokalförsörjningsplanen tillgodoser behovet av särskilda bostäder.

Bostadsbehovet för olika grupper kan skifta över tid beroende på omvärldsfaktorer och den demografiska utvecklingen.

### Tillgänglighet i bostaden och dess närområde

Trollhättans Stad arbetar efter en pedagogik som ska leda till så stor självständighet som möjligt hos den enskilde. På sikt hoppas Trollhättans Stad att fler ska kunna bo självständigt i egen bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Antalet personer som vill bo i en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden med stöd tenderar att öka, och ligger i linje med den pedagogik som präglar Trollhättans Stads arbete. Det innebär att det måste finnas bostäder på bostadsmarknaden som är tillgängliga och anpassade utifrån olika behov.

Tillgången på tillgänglighetsanpassade bostäder är viktig för att personer med funktionsnedsättning ska få en större möjlighet till ett självständigt liv. En god tillgång på sådana bostäder kan bidra till en ökad möjlighet till boende på den ordinarie bostadsmarknaden och på så vis förskjuts eller minskas behovet av särskilda boendeformer. Antalet äldre invånare i Trollhättan väntas öka, vilket gör det angeläget att få fram fler bra, tillgängliga bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden.

Enligt Boverket<sup>50</sup> är det byggherrens ansvar att uppfylla de krav som finns på tillgänglighetsanpassning av bostäder enligt kraven i Plan- och bygglagen (PBL), Plan- och byggförordningen (PBF) och Boverkets byggregler (BBR) för uppförande eller ändring av byggnad. Lagrummen omfattas av regler om och krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Syftet med reglerna om tillgänglighet är att så många som möjligt ska kunna delta i samhället på lika villkor.

### Bostadsanpassning

Bostadsanpassningsbidrag är ett kommunalt bidrag som individer med funktionsnedsättning kan söka för att göra de anpassningar som är nödvändiga för att bostaden ska kunna fungera i det dagliga livet. För att öka tillgängligheten i bostaden kan bidraget användas till åtgärder såsom tröskelborttagning, dörrbreddning så att individen kan ta sig in och ut ur bostaden eller särskild belysning, ändringar i badrum och kök för en ökad tillgänglighet i bostaden.

<sup>50</sup> Boverket (2021). *Tillgänglighet*.

Trollhättans Stad får in många ansökningar om bostadsanpassningsbidrag. Många ärenden handlar om tillgänglighet till badrum och lösningar för att komma ut och in ur sin bostad, till exempel ramp eller dörrautomatik för entrédörr till trapphus. Kostnaderna för bostadsanpassning är stora och skulle kunna förebyggas genom ett större utbud av attraktiva och tillgängliga lägenheter.

### **Bostäder för personer med funktionsnedsättning**

Personer efterfrågar olika sorters bostäder på bostadsmarknaden beroende på funktionsnedsättning, behov av stöd och egen förmåga. Ett samhälle med mer plats för personer med funktionsnedsättning stärker de berördas livskvalitet och självständighet och minskar härigenom behovet av sårlosningar för dessa grupper.

Många personer med funktionsnedsättning bor i eget boende på den ordinarie bostadsmarknaden. Det möjliggörs genom insatser som exempelvis boendestöd, personlig assistans, hemtjänst och andra former av stödinsatser. De som behöver mer stöd och hjälp bor i en bostad med särskild service där både service och omvårdnadsinsatser ingår.

### **Träningslägenhet**

Personer med funktionsnedsättning har möjlighet att ansöka om träningslägenhet. Det är en mellanboendeform där målet är att bo i ett ordinarie boende, med eller utan stöd. Det innebär att man bor i en egen lägenhet med boendestöd som insats. Trollhättans Stad hyr träningslägenheter av Eidar som sedan hyrs ut i andrahand till den enskilde. Om allt fungerar får personen ett förstahandskontrakt på lägenheten.

### **Bostadsbehov**

Det finns ett behov av nya bostäder för personer med insatsen bostad med särskilt stöd och service, då flera tidigare boenden inte uppfyller kraven på den fysiska miljön. Efterfrågan på boende kommer också att öka då det finns vuxna personer som bor hos sina anhöriga och som kommer att ansöka, samt att andelen äldre med funktionsnedsättningar ökar vilket innebär att boenden måste riktas till målgruppen. Erfarenheten visar också att det kommer nya personer från andra kommuner som ansöker om boende i Trollhättan, samt att förvaltningen också köper platser i andra kommuner. Målet är att den enskilde ska kunna flytta tillbaka till hemkommunen när lämpligt boende finns.

Behovet av bostäder riktade till personer med psykiska funktionsnedsättningar är svårt att bedöma utifrån befolkningsprognos, men styrs mycket av tillgången på träningslägenheter. Andra faktorer som påverkar behovet är till exempel tillgång på bostäder inom den ordinarie bostadsmarknaden, tillgång till tekniska hjälpmedel för en ökad självständighet och tillgång till boendestöd.

Antalet personer som vill bo i eget boende med stöd tenderar att öka. Bostadsbehovet på den ordinarie bostadsmarknaden avser främst mindre bostäder, då merparten är ensamhushåll med mindre ekonomiska förutsättningar.

### **Bostäder för äldre**

Stigande ålder medför ofta ett större hälsoproblem som innebär större behov av tillsyn, omsorg och tillgänglighet i sitt boende och tillgång till personal. Med stigande ålder och förändrad hälsosituation ökar behovet och önskan av att bo i ett särskilt boende. Genom god tillgänglighet i hemmet förbättras möjligheten till ett gott och självständigt liv. Ofta har nyproducerade bostäder god tillgänglighet, men boendekostnaderna är ofta högre än på den marknaden för begagnade bostäder.

Bostäder för äldre kan se olika ut beroende på individens behov. I bostaden ska möjlighet till personlig omvårdnad kunna ges för att individen ska kunna få stöd för trygghet, delaktighet och självständighet i det egna hemmet. Man ska kunna bo kvar i hemmet så långt som det är möjligt att tillgodose behovet. Om den enskilde individen har ett större behov av stöd och hjälp än den som kan ges i den egna bostaden finns möjlighet att ansöka om vård- och omsorgsboende.

Enligt Socialtjänstlagen ska kommunerna verka för att äldre människor får möjlighet att leva och bo självständigt och tryggt. Den äldre personen ska, så långt det är möjligt, kunna välja när och hur stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service ska ges. Kommunen ska också se till att främja ett aktivt liv i gemenskap med andra.

#### **Hur vill de äldre bo?**

På uppdrag av Mäklarsamfundet har WSP genomfört en studie riktad till äldre som bor i villa. Studien belyser äldres benägenhet att flytta från sitt boende och vad de i så fall vill flytta till. Resultatet av undersökningen presenteras i "*Äldres bostadsdrömmar-Villaägande seniorers bostadspreferenser*" där det framgår att de främsta skälen till att vilja flytta i framtiden är bland annat om orken att ta hand om ett hus och trädgård tryter eller om hälsan försämras. De flesta kan tänka sig att flytta till bostadsrätt eller seniorboende, helst med tre rum och kök och gärna till en låg månadskostnad. Endast 8 procent kan tänka sig en månadshyra som överstiger 10 000 kronor. De flesta vill dock bo kvar i sitt hus så länge det är möjligt.

Eidar erbjuder två olika typer av boenden för personer som är 65 år eller äldre; trygghetsboende eller seniorboende. Sådana boendeformer kan vara ett alternativ personer som har ett behov av ett tryggt boende med ökad tillgänglighet. Det finns fyra trygghetsboenden i Trollhättan och fem seniorboenden varav tre i Trollhättan och ett i Åsaka respektive Sjuntorp.

År 2020 var 8 254 personer, 19 procent, av invånarna i kommunen 65 år eller äldre. Av dessa var 3 075 personer 80 år eller äldre. Strax över 80 procent av invånarna i åldern 65-79 år och ungefär 87 procent av invånarna i åldern 80 år och uppåt bor i Trollhättan och övriga bor i mindre tätorter och på landsbygden.

Andelen invånare som är 65 år eller äldre som bor i småhus och flerbostadshus är jämnt fördelat i kommunen som helhet, då 47 procent bor i flerbostadshus och 47 procent bor i småhus. Ungefär 4 procent bor i specialbostad. Boende i småhus är vanligast för åldrarna 65-79 år på motsvarande 51 procent, följt av boende i flerbostadshus på 46 procent och 2 procent i någon typ av specialbostad eller övriga hus. För åldrarna 80 år och äldre är det vanligare att bo i flerbostadshus på 52 procent, följt av boende i småhus på 36 procent. Ungefär 10 procent bor i någon typ av specialbostad.

Tittar man på skillnader mellan tätorter och landsbygd så bor majoriteten av invånare som är 65 år eller äldre i småhus, både på landsbygden och i de mindre tätorterna. I Trollhättans tätort bor i stället en övervägande del i flerfamiljshus.

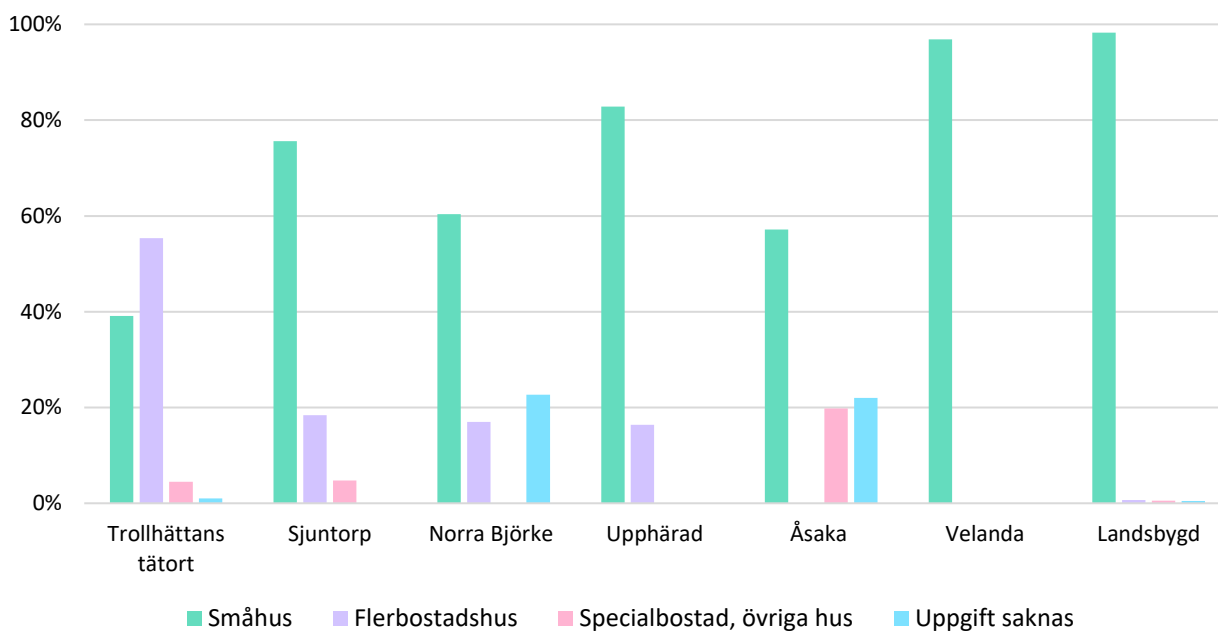


Diagram 40. Andel personer 65 år och äldre fördelat på hustyp i Trollhättans kommun (Källa: SCB, MONA-databas)

### Vård- och omsorgsboenden

Boende i vård- och omsorgsboende riktas till äldre med ett omfattande behov av vård och omsorg. På ett vård- och omsorgsboende finns det personal på plats dygnet runt för att möta upp omvårdnadsbehovet. Boendet består av 8–10 lägenheter med tillgång till gemensamma ytor. Trollhättans Stad ser att det är svårt att få en balans i efterfrågan då behovet av vård- och omsorgsboende varierar över tid beroende på demografin och hälsoläget bland den äldre befolkningen.

Det finns cirka 430 lägenheter i vård- och omsorgsboende idag fördelat på tolv vård- och omsorgsboenden i Trollhättan, varav tio finns i Trollhättans tätort, ett i Sjuntorp och ett i Väne-Åsaka. År 2021 öppnade vård- och omsorgsboendet på Hagtornsstigen med 45 boendeplatser.

### Bostadsbehov

Trollhättans äldreomsorg står inför utmaningar med avseende till den demografiska utvecklingen då livslängden ökar och antalet äldre väntas öka den närmaste tioårsperioden. Omsorgsförvaltningen identifierar ett behov av att ersätta gamla och för verksamheten ej längre ändamålsenliga vård- och omsorgslokaler. Detta kräver ytterligare nytillskott på cirka 70 bostäder i denna boendeform som motsvarar en nybyggnation av ytterligare ett boende. Boendet bör stå klart år 2025–2026 med stöd i befintlig befolkningsprognos. Det prognostiserade framtida behovet föreslås tillgodoses genom nybyggnation av ett större vård- och omsorgsboende i den nya stadsdelen Vårvik.

Omsorgsförvaltningens prognos för behovet av vård- och omsorgsboenden vilar på antagandet att vi får ett större utbud av tillgängliga lägenheter och senior- och trygghetsboenden. Det behöver skapas boendemiljöer som ger förutsättningar för den äldre befolkningens möjlighet till mobilitet, aktivitet, oberoende och hälsa. Det är därmed viktigt vid planering av nya bostadsområden att närhet till service säkerställs i närområdet till bostäderna för en ökad tillgänglighet.

Digitaliseringens utveckling pekar på att äldre framöver i större utsträckning kan få sina vård- och omsorgsbehov tillgodosedda i det egna hemmet. Digitaliseringen skapar redan idag möjligheter för detta genom till exempel digitala trygghetslarm, sensorteknik och trygghetskameror. Annat exempel är GPS-funktioner som kan öka tryggheten utomhus.

## Bostäder för unga vuxna och studenter

### Bostäder för unga vuxna

Den unga befolkningen är i högre utsträckning mindre ekonomiskt bemedlade andra konkurrenter på bostadsmarknaden, vilket kan innebära svårigheter med att spara ihop till den första kontantinsatsen till en bostadsrätt. Hyresvärdars inkomstkrav och krav på insamlad kötid kan även unga vuxna ha sämre förutsättningar att tillgodose. Föräldrarnas möjlighet att bidra till en kontantinsats för en bostadsrätt i kommuner med högt tryck på bostadsmarknaden kan i vissa fall vara begränsad.

Ungdomsarbetslösheten i Trollhättans kommun var under en period den högsta i landet. Arbetslösheten har historiskt och är för närvarande högre än för rikets genomsnitt för såväl unga kvinnor som unga män. I juli 2021 var 18,5 procent av männen och 12,9 procent av kvinnorna i åldrarna 18–24 år utanför den ordinarie arbetsmarknaden i Trollhättans kommun. Andelen på riksnivå var 12,2 procent av männen och 8,6 procent av kvinnorna i samma åldersgrupp.

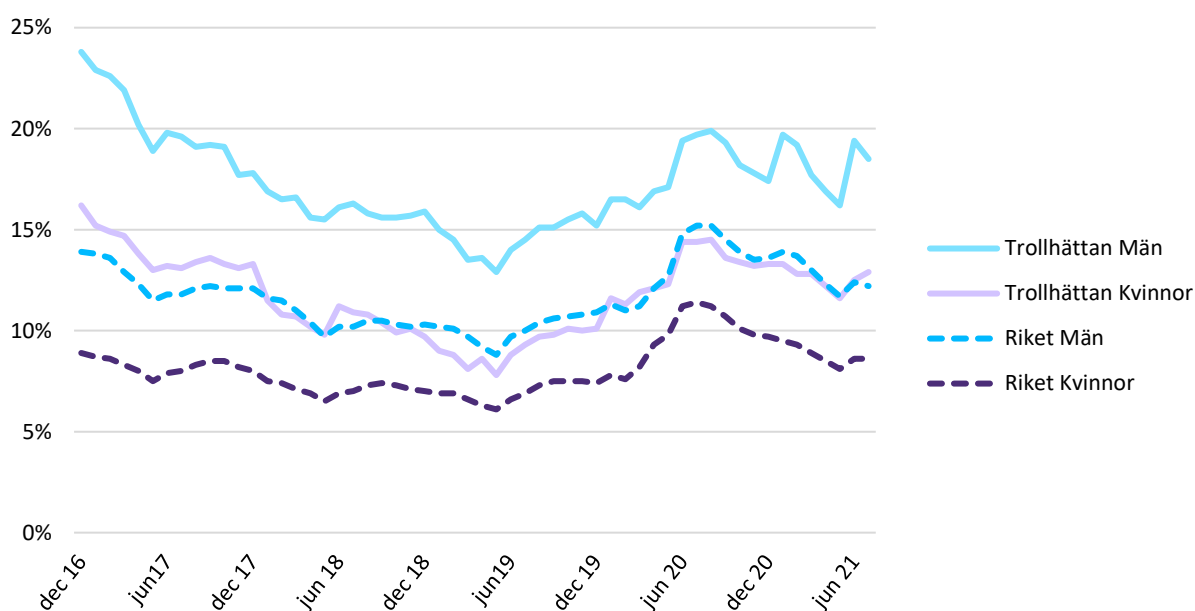


Diagram 41. Andel ungdomar (18–24 år) utanför ordinarie arbetsmarknad december 2016-juli 2021 i Trollhättans kommun. (Källa: Arbetsförmedlingen).

I Trollhättan bor de flesta unga vuxna i åldrarna 20–24 år, såväl män som kvinnor, i hyresrätt. Det kan vara unga vuxna som flyttat hemifrån till ett första eget boende. Näst vanligast är boende i småhus, där en stor andel troligen är hemmaboende vuxna barn.

### Hur vill de unga vuxna bo?

Hyresgästföreningen genomför vartannat år en undersökning om unga vuxnas boende där unga vuxna i åldrarna 20–27 år får svara på hur de bor och hur de vill bo. Resultatet av den senaste undersökningen presenteras i rapporten "Unga vuxnas boende Sverige 2021". Undersökningen visar på att de flesta unga vuxna vill bo i en bostadsrätt eller i eget hus eller radhus, oavsett nuvarande bostadssituation. Ungefär var fjärde tillfrågad, eller 24 procent, svarade att de bodde hemma hos sina föräldrar. Av dessa är 84 procent ofrivilligt hemmaboende, då de uppger att de önskar bo på ett annat sätt. Nästan var tredje ung vuxen oroar sig för att inte kunna hitta något boende i framtiden.



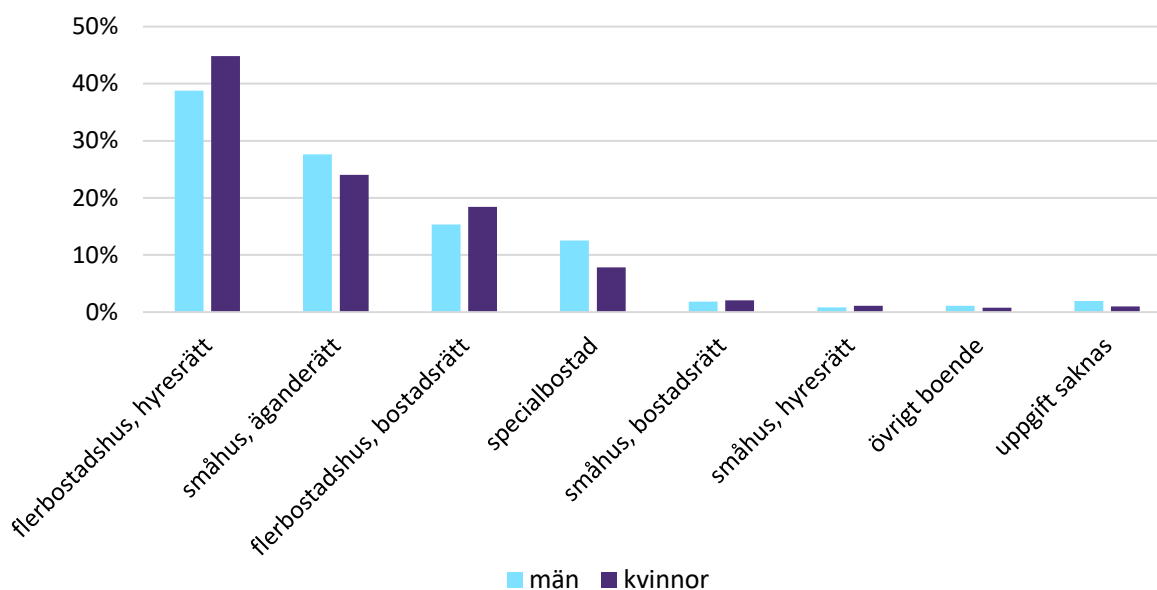


Diagram 42. Andel personer 20–24 år per boendeform i Trollhättans kommun 2020. (Källa: SCB)

Antalet kommuner som bedömer att det råder ett underskott av lägenheter för ungdomar har minskat för fjärde året i rad. Trots att en minskning har skett, svarade ändå 177 av 290 kommuner att ett underskott råder på bostäder för ungdomar. Anledningarna till underskottet uppges vara att det generellt finns för få lediga bostäder i kommunerna eller att bostäderna som finns på marknaden är för dyra.<sup>51</sup>

Det råder obalans på bostadsmarknaden för ungdomar i Trollhättans kommun, med anledning av ett underskott på lediga bostäder som ungdomar och unga vuxna har råd med. När efterfrågan på hyreslägenheter är hög och alla lägenheter fördelas utifrån bostadskön är det svårt för ungdomar att hävda sig in konkurrensen då de inte har hunnit samla ihop tillräckligt ned köpoäng.

För att underlätta för ungdomar för att ta sig in på bostadsmarknaden har Eidar infört en ny uthyrningskategori där ett antal mindre lägenheter runt om i Trollhättan endast kommer att erbjudas till bostadssökande i åldern 18–26 år. De så kallade Ungdomslägenheterna kommer i övrigt att tilldelas utifrån bolagets uthyrningspolicy men genom att begränsa antalet sökande till ett visst åldersspann är målsättningen att öka målgruppens chanser till egen bostad. Eidar bygger även om källarutrymmen till mindre lägenheter för att öka tillgången till smålägenheter i Trollhättan anpassade till ungdomar.

### Ungas attityd till framtidens städer

På uppdrag av konsultföretaget AFRY har undersökningar utförts som syftar till att belysa hur dagens unga ser på framtidens städer; hur vill de bo i framtiden? Studierna visa att 18–35 åringar väljer bort boende i storstäder framför ett boende i en mindre eller mellanstor stad. De tre viktigaste drivkrafterna när unga väljer var de vill bo är sysselsättning, rimliga boendekostnader, närhet till familj och vänner och – lika högt rankat - tillgång till naturen. Närhet är en viktig aspekt för ungas framtida boende. Utifrån resultaten spås mindre eller mellanstora städer få ett uppsving framöver och åtta framtidsstäder pekas ut, varav en av dessa är Trollhättan. Förutom närheten till service, grönska och bra möjlighet till arbetspendling är det handlingskraften som bidrar till att Trollhättan pekas ut som en attraktiv framtidsstad.<sup>52</sup>

<sup>51</sup> Länsstyrelsen Västra Götaland (2021). *Bostadsmarkadsanalys: Västra Götalands län 2021*.

<sup>52</sup> Helena Paulsson (2020). *Lagom är bäst – regional utveckling bortom covid-19*.

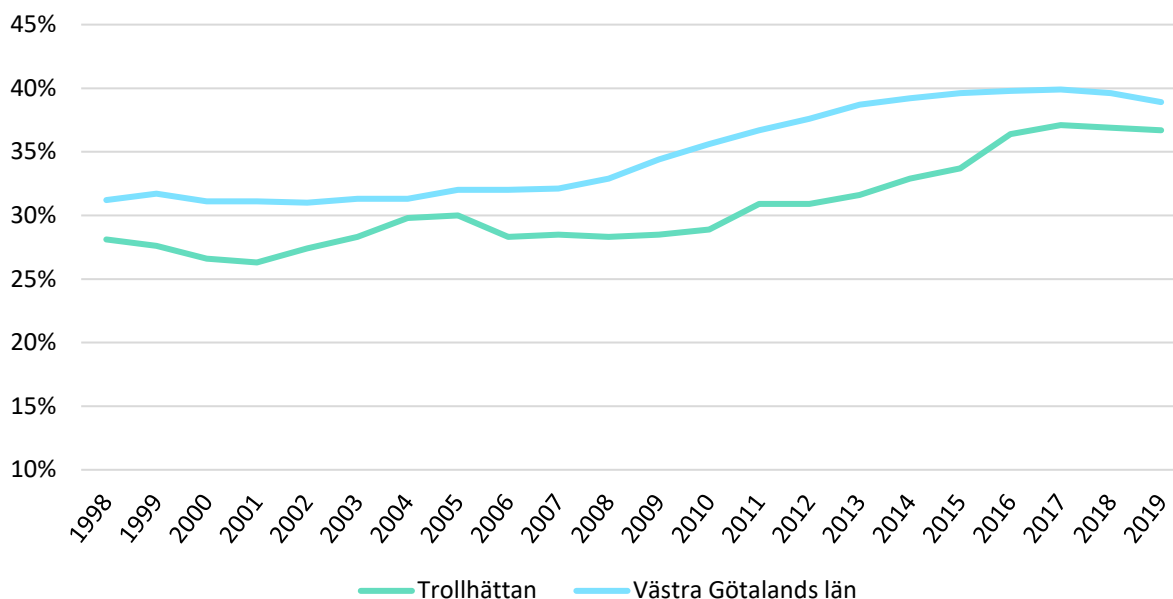


Diagram 43. Andel hemmaboende vuxna barn 21–24 år i Trollhättans kommun 1998–2019. (Källa: SCB)

### Bostäder för studenter

Högskolan Väst i Trollhättan hade cirka 13 200 inskrivna studenter under 2021, varav 5 200 helårsstudenter. Högskolan erbjuder 28 program på grundnivå, 18 program på avancerad nivå och cirka 200 kurser.<sup>53</sup>

Eidar spelar en viktig roll för att tillgodose studenter med bostäder under sin studietid på Högskolan Väst. Trollhättans Stad, tillsammans med Studentkåren vid Högskolan Väst och Eidar erbjuder en studentbostadsgaranti där studenterna ska bli erbjudna en bostad senast 30 dagar efter ansökan. Den riktar sig till nya studenter som studerar minst 15 högskolepoäng per termin och har mer än 30 minuters enkel resväg till Campus. Trollhättan är en av få student- och högskolestäder som har kunnat erbjuda studentbostäder till nya studenter nästintill varje år under en tioårsperiod. Studenter kan söka bostad via Eidar som har cirka 460 studentbostäder belägna i fem olika områden i Trollhättan. Elefanten är det största studentboendet, vilket inrymmer 272 bostäder är nära beläget högskolan. Eidars studentbostäder har en månadshyra omkring 4 300 kronor, men det finns även nyare bostäder för 5 000 kronor i månaden.<sup>54</sup>

### Bostadsbehov

Efterfrågan på studentlägenheter har ökat. Det är ett resultat av att allt fler svenska och internationella studenter väljer Trollhättan som studieort. Högskolan Väst har för avsikt att fortsätta växa de kommande åren och för att möta en ökad efterfrågan måste det planeras för nya studentbostäder.

Byggnationstakten väntas öka och fram till och med 2026 beräknas cirka 700 studentbostäder produceras av Eidar och andra aktörer. Trollhättans Stad antog i mars 2021 en ny detaljplan för Studentbostäder i Sveriges fastighet Kuratorn i Trollhättan som möjliggör byggnation av 442 studentbostäder. Det blir det största studentbostadsprojektet inom ramen för riktlinjernas tidsperiod. Eidar planerar att bygga nästan 300 studentbostäder, där det största bostadsprojektet är 144 bostäder på Innovatumområdet som bedöms stå färdigt år 2023. Projektet har blivit försenat

<sup>53</sup> Högskolan Väst (2022). *Högskolan i siffror*.

<sup>54</sup> Sveriges Förenade studentkårer (2021). *SFS Bostadsrapport 2021 – Bostadssituationen för landets studenter*.

vilket kan orsaka en brist på studentbostäder 2022, medan det 2023 eventuellt kommer bli ett bostadsöverskott på studentbostäder.

## Bostäder för socialt utsatta grupper

Personer som har omfattande ekonomiska eller sociala problem kan behöva hjälp från kommunen med att ordna ett boende. Det kan handla om missbruksproblematik, våld i nära relation eller annan livskris och förändrad livssituation som försvårar möjligheten att få tillgång till ett boende genom den ordinarie bostadsmarknaden.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen tillhandahåller efter behovsprövning utifrån ett biståndsbeslut enligt Socialtjänstlag (2001:453) (SoL), lägenheter av olika typ beroende på individens behov och situation. Biståndsbeslutet är ofta en del av flera insatser i ett behandlingsarbete. För att få bistånd som avser hjälp med att anskaffa en bostad ska det, utöver bostadslöshet, föreligga speciella skäl som gör det svårt att skaffa bostad på egen hand och att den enskilde tillhör en socialt utsatt grupp.

### Boendelösningar

Socialt utsatta personer som har speciella svårigheter att komma in på bostadsmarknaden till följd av att den enskilde tillhör en socialt utsatt grupp kan få stöd via boendeinsatser av olika karaktär. En mer omfattande insats är sociala kontrakt, där bostäder hyrs ut i andra hand med målsättningen att klienten ska få ett kontrakt direkt med hyresvärderna.

Förvaltningen har förstahandskontrakt på ett antal träningslägenheter som hyrs ut i andra hand till personer med missbruksproblematik. Syftet och målet med träningslägenheterna är att låta hyresgästen överta förstahandskontraktet när personen nått målen med sin behandling. Detta sätt att arbeta har visat sig vara mycket framgångsrikt och flera av de personer som deltar i kommunens behandlings- och boendeprogram har under åren visat på positiva resultat och klarar sig på sikt utan kommunens hjälp. Trenden avseende övergång från andrahandskontrakt till förstahandskontrakt har varit nedåtgående senaste åren, men ökade igen år 2021.

År 2016	År 2017	År 2018	År 2019	År 2020	År 2021
10	7	7	3	1	6

Tabell 21. Antal övertagna kontrakt (andra handskontrakt som övergått till eget förstahandskontrakt) inom verksamhetsområde Vuxen- och Beroendestöd under åren 2016–2020. (Källa: Arbetsmarknads- och socialförvaltningen, Trollhättans Stad)

Det finns även boendelösningar i form av utrednings- och lågtröskellägenheter samt bostadsmoduler där lägenheterna tillhör verksamheten och hyrs ut i andrahand genom förvaltningen. I dessa fall finns ingen möjlighet att ta över kontraktet. Bostadsmoduler är den boendelösning som riktas till de som står allra längst från bostadsmarknaden.

### Boenderåd

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen har tillsatt ett boenderåd som samordnar förvaltningens behov och efterfrågan på träningslägenheter och bostäder för sociala kontrakt. Förvaltningen tecknar förstahandskontrakt som boenderådet fördelar efter en behovsbaserad prioriteringsordning.

Boenderådet tillsattes för att kunna möta upp överenskommet arbetssätt med samlade kontaktvägar för att samordna förvaltningens bostadsbehov. Arbetsmarknads- och Socialförvaltningen eftersträvar att endast samverka med hyresvärdar där kontraktet slutligen kan övergå till den boende som ett förstahandskontrakt.

## Hemlöshet

Hemlöshet kan grundas i olika faktorer såsom att inte kunna ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden med anledning av utebliven inkomst eller en av hyresvärden ej godkänd form av inkomst. Orsaker till att människor hamnar i hemlöshet är varierande och personer i hemlöshet befinner sig i den situationen har ofta även andra behov, varpå stödet anpassas utifrån individen som helhet. För akuta situationer där den enskilde står helt utan bostad finns olika individuella bostadslösningar. Insatserna som ges är behovsprövade och är därför olika utifrån individ och behov.

Kommunen har en skyldighet att tillgodose ett akut behov av bostad i fall där personer av speciella skäl har svårt att skaffa en bostad på egen hand och är helt bostadslösa. Socialstyrelsens definition av hemlöshet utgår från fyra olika situationer; Akut hemlöshet, institutionsvistelse och stödboende, långsiktiga boendelösningar och eget ordnat kortsiktigt boende.<sup>55</sup>

### *Fyra hemlöshetsituationer enligt Socialstyrelsen*

#### **Situation 1: Akut hemlöshet**

Hit räknas de som inte har någonstans alls att ta vägen, sover i trappuppgångar, bilar och liknande men även de som övernattar på akutboende eller skyddade boenden.

Trollhättans Stad har 12 platser för akutlogi för män och numera 6 platser för akutlogi för kvinnor och hittills har det inte varit fullt vid något tillfälle. Under hela år 2020 var det 63 personer som nyttjade våra akutlogier för män respektive kvinnor. Det totala antalet personer i akutlogi har minskat något för varje år, så även mellan 2019 och 2020. Arbetsmarknads- och socialförvaltningen arbetar alltid för att en person som befinner sig i akut hemlöshet så fort som möjligt ska komma till ett eget boende.

#### **Situation 2: Institutionsvistelse och stödboende**

Boende inom kriminalvårdsanstalt eller annan institution och som skall flytta därifrån om tre månader men inte har någon bostad att flytta till.

Behovet av bostäder till personer i den här gruppen varierar utifrån att planering för individerna som befinner sig inom institutionsvård ser olika ut och förändras ofta längs vägens gång, men ett totalt under 2020 är en grov uppskattning, men beroende på olika omständigheter kring varje individ.

#### **Situation 3: Långsiktiga särskilda boendelösningar**

Boende inom socialtjänstens särskilda boendelösningar så som träningslägenheter och sociala kontrakt.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen hade 68 träningslägenheter under 2020 av olika karaktär (samtliga med andrahandskontrakt) samt 84 individer som haft socialt kontrakt under året.

#### **Situation 4: Eget ordnat kortsiktigt boende**

Personen bor tillfälligt och utan kontrakt hos kompisar/bekanta/familj eller har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt hos privatperson.

Den här definitionen omfattar hemlöshet orsakat av strukturella eller individuella faktorer. Strukturell hemlöshet innebär att personer inte har någon egen bostad då de saknar ekonomiska förutsättningar eller nätverk för att kunna ta sig in på bostadsmarknaden. Inom denna grupp finns naturligtvis ett mörkertal som är svårt att göra en riktig uppskattning på.

<sup>55</sup> Socialstyrelsen (2017). *Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär*.

Socialstyrelsen utför kontinuerligt nationella kartläggningar över hemlösheten i kommunerna med utgångspunkt i de fyra situationerna. Enligt den senaste kartläggningen som utfördes 2017 fanns det 295 hemlösa personer i Trollhättan, eller 51,1 hemlösa personer per 10 000 invånare. Av dessa befann sig 28 i akut hemlöshet, 11 institutionsvistelse och stödboende, 151 långsiktiga boendelösningar (sociala kontrakt) och 103 kortsiktigt boende.<sup>56</sup>

### Våld i nära relation och skyddat boende

Våld i nära relationer är ett stort samhällsproblem som både drabbar kvinnor och män. Våldsutsatta kvinnor drabbas oftare av kontinuerligt och allvarligt våld, där förövaren oftast är en man. Kommuner har en lagstadgad skyldighet enligt både socialtjänstlag och föreskrifter när det gäller att se och tillgodose alla brottsoffers behov av stöd och hjälp. Arbetsmarknads- och socialförvaltningens enhet mot våld i nära relationer erbjuder skyddat boende för våldsutsatta kvinnor och deras barn. I Trollhättan har efterfrågan på plats i skyddat boende ökat och utsattheten blir mer svårlöst och komplex. Många av de hjälpsökande kvinnorna har en sammansatt problematik med stor psykisk ohälsa.

Underskottet av tillgängliga bostäder har en kvarhållande effekt för kvinnan och fördröjer uppbrottsprocessen. Kvinnan tvingas därav bo kvar längre än nödvändigt och riskerar därmed att utsättas för ytterligare våld. Detta riskerar även att drabba eventuella barn i hushållet. Bostadsbristen får också efterverkningar för våldsutsatta kvinnor som lämnat relationen och fått möjlighet till skyddat boende. Kvinnojourer rapporterar om stödsökande som blir kvar i skyddade boenden upp till cirka ett år på grund av att det inte finns tillgängliga bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden. Detta får effekter inte bara för den våldsutsatta utan också för eventuell medföljande barn som inte får en trygg boendesituation.

#### Nätverket Kompotten

När hotbilden är för stor i vår kommun och kvinnan behöver byta ort använder Arbetsmarknads- och socialförvaltningen det nationella nätverket Kompotten. Här har ett antal kommuner i Sverige gått samman för att hjälpas åt att ta fram bostäder och stöd till våldsutsatta som behöver byta för att leva ett liv fritt från våld. Kompotten-kommuner har ett uttalat intresse för att hitta bra lösningar för boende och stöd samt har ett intresse och kompetens för våld i nära relation.

För våldsutsatta kan bristen på bostäder och svårigheter att hitta en lämplig bostad få stora konsekvenser. Det kan innebära att en våldsutsatt person upplever det som ännu svårare att lämna en destruktiv relation. I Trollhättan har det blivit allt svårare att få fram platser i skyddade boenden. De flesta som utsätts för våld eller hot om våld av närstående är kvinnor. Som regel är det också kvinnan som vid separation måste ordna nytt boende. Personen står oftast inte i någon bostadskö då boendet är tillgodosett när behovet av att flytta uppstår. En eventuell förtur saknar också verkan om personen inte kan accepteras som hyresgäst. En livssituation präglad av våld kan till exempel ha resulterat i skuldsättning eller långvariga sjukskrivningar, som i sin tur kan ha påverkat möjligheterna att förvärvsarbeta.

Bostadsbristen förhindrar även att genomflödet av kvinnor till skyddat boende fungerar; kvinnor utan behov av skyddat boende stannar kvar på platser som andra behöver. Varje kommun en skyldighet att ta emot våldsutsatta kvinnor från andra kommuner. De kvinnor som inte får en plats blir i stället placerade i skyddat boende i andra kommuner.

<sup>56</sup> Socialstyrelsen (2017). *Tabell 1. Antal hemlösa efter vistelsekommun, vecka 14 2017.*

Från januari 2020 till och med december 2021 kunde enheten mot våld i nära relationer se en ökning med 57 procent av inflöde av ärenden. Coronapandemin har orsakat isolering, oro och ekonomisk stress vilket ökar risken för våld i relationer och för att situationen för redan våldsutsatta förvärras. Det är därför särskilt viktigt att våldsutsatta personer får tillgång till stödinsatser både under och efter pandemin, då troligtvis fler våldsutsatta kommer vara i behov av stöd och hjälp.

### **Bostadsbehov**

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen samverkar med Eidar och andra hyresvärdar för att tillgå hyreslägenheter som används för sociala kontrakt och träningslägenheter. Det råder ett stort behov av samverkan med fler privata hyresvärdar för att få tillgång till fler lägenheter. Det finns en efterfrågan på fler små och billiga bostäder.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen ser ett minskat behov av andrahandslägenheter för personer med ekonomiska problem, men ett ökat behov av andrahandskontrakt för personer med missbruksproblematik. Om hyresvärden är villig att acceptera en hyresgaranti är det något föredras eftersom det främjar individernas självständighet.

Totalt sett har antalet förstahandskontrakt som Socialtjänsten innehar ökat stort under de senaste åren, vilket vittnar om svårigheterna många har att klara sig på bostadsmarknaden idag. Även om tillgången till lägenheter har ökat räcker det ändå inte till för att täcka upp behovet fullt ut. En prioritering behöver därför göras utifrån hur akut behovet är och om det finns en säkerhetsaspekt att ta hänsyn till (individens behov av skydd).

Trots bra rutiner inom kommunen täcker inte tillgången på bostäder behovet för målgruppen våldsutsatta. Det rådande läget på bostadsmarknaden bidrar även till att det tar lång tid för våldsutsatta kvinnor att få tillgång till en premanent bostad.

Det största problemet avseende bostäder är för de personer som fastighetsbolaget inte godkänner som andrahandshyresgäst genom Arbetsmarknads- och socialförvaltningen. För dem finns lågtröskelboenden och akutlogi, men det är inte optimalt och hållbart i längden.

### **Bostäder för nyanlända**

Kommunmottagna nyanlända innefattar både de som blir anvisade till kommunen och de som ordnat boende på egen hand. Enligt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (Bosättningslagen) har kommunerna skyldighet att ta emot anvisade nyanlända som beviljats uppehållstillstånd för bosättning.

Utifrån Migrationsverkets prognos beslutar regeringen om antalet som ska omfattas av anvisning för bosättning och fördelar ut dessa på länsnivå. Antalet anvisningar till varje kommun utgår från kommuntalet, som är det antal som Länsstyrelsen beslutar om att respektive kommun inom länet ska ta emot för respektive år. Syftet med kommuntalet är att ge kommunerna ett underlag för planering av antalet kommunmottagna under året. Hur många nyanlända som kommunerna får ta emot beror bland annat på kommunens befolkningsstorlek, arbetsmarknadsförutsättningar och det sammanantagna mottagandet av nyanlända.

När en asylsökande får uppehållstillstånd kan hen välja att få hjälp med bosättning i anvisad kommun. Antalet nyanlända som anvisas till varje kommun varierar från år till år och man får inget anvisningstal förrän hösten innan det år som är aktuellt, vilket medför svårigheter med att uppskatta kommunmottagandet framöver.

I Trollhättans Stad är det Arbetsmarknads- och socialförvaltningen som har ansvar för att hitta och fördela bostäder åt anvisade nyanlända. För lägenheter som tilldelas nyanlända via Eidar finns möjligheten att skriva över kontrakt i ett tidigt skede och ibland direkt, med kommunen som ekonomisk garant i 6 månader. Lägenheterna fördelas genom Boenderådet.

### Bostadsbehov

Utmaningarna i Trollhättan handlar mycket om möjligheterna för de nyanlända att ta sig in på bostadsmarknaden. Stora familjer kan tvingas bo i för små lägenheter, som kan ge olika negativa hälsoeffekter, bland annat försvårar det för barnen att klara sitt skolarbete. Ett flertal familjer tvingas också dela på sig och bo i olika lägenheter.

Många nyanlända väljer av olika anledningar att tacka nej till anvisat boende och löser i stället boende på egen hand, vilket oftast innebär ett inneboende hos släktingar eller vänner vilket inte är en hållbar lösning på lång sikt.

Sedan 2017 har kommuntalet minskat, samtidigt som det faktiska antalet nyanlända varit högre än det tilldelade kommuntalet (Tabell 22). Det faktiska antalet mottagna inkluderar förutom de anvisade nyanlända även till exempel självbosatta nyanlända.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kommuntal	47	59	43	15	9	13
Faktiskt kommunmottagna	477	318	199	130	107	45

Tabell 22. Kommuntal och faktiskt kommunmottagna till Trollhättans kommun under åren 2016–2021 (Källa: Migrationsverket)

De senaste åren har kommunmottagandet präglats av coronapandemin. Många gränser har varit stängda och är det även fortsatt vilket har påverkat och kommer att påverka hur många och vilka asylsökande som kommer till Sverige.

Utifrån Rysslands invasion av Ukraina väntas ett ökat flyktingmottagande under året. Enligt Migrationsverkets huvudscenario kan 80 000 personer från Ukraina komma att söka skydd i Sverige. Ett lägre scenario är 50 000 skyddsökande fram till årsskiftet och det högre scenariot att 200 000 personer söker skydd. Personer från Ukraina som beviljas tillfälligt skydd enligt massflyktsdirektivet ingår inte i prognosen över kommunmottagna. Den största andelen ukrainska medborgare som har sökt skydd i Sverige är kvinnor och barn.<sup>57</sup> Det sker ett aktivt arbete hos Migrationsverket och Länsstyrelserna i landet för att planera detta ökade mottagande på ett så bra sätt som möjligt, för både kommunerna och de flyktingar som söks sig till Sverige.

<sup>57</sup> Migrationsverket (2022). *Verksamhets- och utgiftsprognos april 2022*.

## Referenslista

### Lagar och förordningar av betydelse för bostadsförsörjningen

Förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala aktiebolag

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

Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lag (2018:1197) om FN:s konvention om barnets rättigheter, barnkonventionen

Socialtjänstlagen (2001:453)

Plan- och bygglag (2010:900)

Plan- och byggförordningen (2011:338)

Boverkets byggregler, BBR

### Artiklar, internet, enkäter med mera

Arbetsförmedlingen (u.å.), *Arbetsmarknadsdata 16-64 år*.

[https://statistik.arbetsformedlingen.se/extensions/Manadsstatistik\\_sid1/Manadsstatistik\\_sid1.html?pk\\_vid=bb60aa3af206ca751651782069a91371](https://statistik.arbetsformedlingen.se/extensions/Manadsstatistik_sid1/Manadsstatistik_sid1.html?pk_vid=bb60aa3af206ca751651782069a91371) [Hämtad 2022-05-05]

Boverket (2021). *Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030*. Rapport: 2021:31.

Boverket (2021). *Bostadsmarknadsenkäten 2021*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/> [Hämtad 2022-05-04].

Boverket (2020). *Flyttkedjor*. [https://www.boverket.se/sv/kommunernas-](https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/efterfragan-pa-bostader/flyttkedjor/)

[bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/efterfragan-pa-bostader/flyttkedjor/](https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/efterfragan-pa-bostader/flyttkedjor/) [Hämtad 2022-05-08].

Boverket (2019). *Flyttningar på bostadsmarknaden*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/flyttningar/> [Hämtad 2022-05-08].

Boverket (2021). *Hemlösa*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/hemlosa/> [Hämtad 2022-05-05]

Boverket (2020). *Mått på bostadsbristen*. Rapport 2020:21.

Boverket (2021). *Regionala byggbehovsberäkningar 2021–2030*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/byggbehovsberakningar/> [Hämtad 2022-05-08].



Boverket (2022). *Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.*

<https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/> [Hämtad 2022-05-03].

Boverket (2021). *Tillgänglighet.* <https://www.boverket.se/sv/byggande/tillganglighet--bostadsutformning/tillganglighet> [Hämtad 2022-05-04].

Boverket (2021). *Öppna data – Boverkets bostadsmarknadsenkät.*

Eidar (u.å). *Nyproduktion.* <https://www.eidar.se/om-eidar/nyproduktion/> [Hämtad 2022-05-05]

Folkhälsomyndigheten (2022). *Nationella folkhälsomål och målområden.*

<https://www.folkhalsomyndigheten.se/en-god-och-jamlik-halsa-pa-alla-nivaer/tema-folkhalsa/vad-styr-folkhalsopolitiken/nationella-mal-och-malomraden/> [Hämtad 2022-05-04]

Helena Paulsson (2020). *Lagom är bäst – regional utveckling bortom covid-19.*

<https://www.arkitekt.se/app/uploads/2020/12/Helena-Paulsson.pdf> [Hämtad 2022-05-09]

Hyresgästföreningen (2021). *Unga vuxnas boende, Sverige 2021.*

[https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/unga-vuxna/unga-vuxna-2021/unga\\_vuxna\\_hela\\_sverige\\_2021.pdf](https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/unga-vuxna/unga-vuxna-2021/unga_vuxna_hela_sverige_2021.pdf) [Hämtad 2021-05-03]

Högskolan Väst (2022). *Högskolan i siffror.* <https://www.hv.se/om-oss/hogskolan-i-siffror/> [Hämtad 2022-05-04].

Kolada (u.å.). *Fastighetspris bostadsrätt, kr/kvm.* <https://www.kolada.se/verktyg/fri-sokning/?kpis=67605&years=30198,30197,30196&municipals=16706&rows=municipal,kpi&visualization=bar-chart&focus=16706>

Kulturdepartementet (2018). *Politik för gestaltad livsmiljö.* (Regeringens proposition 2017/18:110). Stockholm: Sveriges riksdag.

Länsstyrelsen Västra Götaland (2015). *Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Västra Götalands län.* Rapport 2015:53.

Länsstyrelsen Västra Götaland (2021). *Bostadsmarkadsanalys: Västra Götalands län 2021.* Rapport 2021:17.

Migrationsverket (2022). *Verksamhets- och utgiftsprognos april 2022.* Diarienummer: 1.1.3-2022-352.

Mäklarsamfundet (2021). *Äldres bostadsdrömmar – Villaägande seniorers bostadspreferenser.*

<https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/Villa%C3%A4gande%20seniorers%20bostadspreferenser.pdf>

Regeringen (u.å.). *Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling.*

<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/globala-malen-och-agenda-2030/> [Hämtad 2022-05-05]

Regeringen (u.å.). *Mål för boende och samhällsplanering.* <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/bostader-och-samhallsplanering/mal-for-boende-och-samhallsplanering/> [Hämtad 2022-05-05]

Regeringen (u.å.). *Mål för funktionshinderspolitiken*. <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/funktionshinder/mal-for-funktionshinderspolitiken/> [Hämtad 2022-05-04]

Regeringen (2017). *Mål för nyanländas etablering*. [Mål för nyanländas etablering - Regeringen.se](https://www.regeringen.se/regeringens-politik/nyanlandas-etablering/mal-for-nyanlandas-etablering/) [Hämtad 2022-05-04]

Regeringen (2016). *Mål för jämställdhet*. <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/jamstallldhet/mal-for-jamstallldhet/> [Hämtad 2022-05-05]

SBAB (2021). *Bostadsmarknadsnytt. Nummer 4. 2021.11.10.*

Socialstyrelsen (2017). *Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär*. Artikelnummer: 2017-11-15.

Socialstyrelsen (2017). *Tabell 1. Antal hemlösa efter vistelsekommun, vecka 14 2017.*

Statistiska Centralbyrån (2022). *Sveriges framtida befolkning 2022–2070*. Demografiska rapporter 2022:4.

Statistiska Centralbyrån (2021). *Befolkningen väntas minska i åtta län till 2040.*

<https://www.scb.se/pressmeddelande/befolkningen-vantas-minska-i-atta-lan-till-2040/> [Hämtad 2022-05-04]

Statistiska Centralbyrån (2021). *Befolkningsframskrivningar*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningsframskrivningar/befolkningsframskrivningar/> Hämtad [2022-05-04]

Statistiska Centralbyrån (2021). *Den framtida befolkningen i Sveriges län och kommuner 2021–2040*. Demografiska rapporter 2021:3.

Statistiska Centralbyrån (2021). *Flyttar inom Sverige*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/flyttar-inom-sverige/> [Hämtad 2022-05-05]

Statistiska Centralbyrån (u.å.). *Hur mäter man prisutvecklingen på småhus?*

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/produktrelaterat/Fordjupad-information/hur-mater-man-prisutvecklingen-pa-smahus/> [Hämtad 2022-05-05]

Boverket (2017). *Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster*. Rapport 2017:30.

Statistiska Centralbyrån (2021). *Hushållens ekonomiska standard 2019*. Ekonomisk välfärdsstatistik 2021:1.

Statistiska Centralbyrån (2021). *Sveriges befolkning*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/sveriges-befolkning/> [Hämtad 2022-05-04].

Statistiska Centralbyrån (2021). *Statistikdatabasen*.

<https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

Sveriges Förenade studentkårer (2021). *SFS Bostadsrapport 2021 – Bostadssituationen för landets studenter*. Stockholm: Sveriges Förenade Studentkårer.

Svensk mäklarstatistik (u.å.). *Trollhättan, Västra Götalands län*.

<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/vastra-gotalands-lan/trollhattan/>. [Hämtad 2021-06-11]

Sveriges kommuner och regioner (2022). *Agenda 2030 – för hållbar utveckling*.  
<https://skr.se/skr/tjanster/omskr/agenda2030.19225.html> [Hämtad 2022-05-05]

Trollhättans Stad (2021). *Befolkningsprognos för Trollhättans kommun 2021-2026*. TvU.

Västra Götalandsregionen (2021). *Befolkningsprognos Västra Götaland 2021–2040*. VGR Analys 2021:28.

Västra Götalandsregionen (2021). *Trafikförsörjningsprogram 2021–2025 - Hållbara resor i Västra Götaland*.

WSP (2020). *Bostadsförsörjningsanalys Trollhättan*. Stockholm, april 2020.





**Trollhättans Stad**