



Riktlinjer för bostadsförsörjning Trollhättans Stad 2016-2020

med bakgrundsdel om Trollhättans utveckling

Antagen av kommunfullmäktige 2017-10-16



Trollhättans Stad

För varje ny mandatperiod ska riktlinjer för bostadsförsörjning tas fram och godkännas av kommunfullmäktige.

Trollhättans Stads riktlinjer för bostadsförsörjning utgör en precisering av översiktsplanen avseende bostäder, samt är ett underlag för beslut i MRP och budget av uppdrag och resurser för att främja bostadsbyggnationen. Dokumentet är ett betydelsefullt verktyg i kommunens planering och ger information om boende i Trollhättan på både kort och lång sikt.

Dokumentet är framtaget av analysgruppen för bostadsförsörjning, som består av representanter från olika förvaltningar på Trollhättans Stad. Ansvarigt kontor är Tillväxt och Utveckling, kommunstyrelsens förvaltning.

Sammanfattning

Trollhättan är en växande stad med målet att vara 70 000 invånare år 2030; en ökning med ca 13 000 invånare jämfört med 2016. Detta mål präglar Trollhättans Stads verksamheter; det behövs fler arbetsplatser, förbättrad kapacitet i vår infrastruktur, skolor, omsorgsplatser och inte minst fler bostäder.

För att bli 70 000 har bedömningen gjorts att ca 6000 bostäder behöver tillkomma. Översiktsplanen förespråkar att Trollhättan främst ska växa genom förtätning av tätorten, med kompletterande utbyggnad i några ytterområden.

Precis som i stora delar av landet råder det i Trollhättan idag bostadsbrist, vilket försvårar för kommunens tillväxt. Det gör det svårare att flytta såväl till som inom kommunen och det är både stora och små bostäder efterfrågas.

Bostadsbristen drabbar de ekonomiskt svagare hushållen hårdast, vilka har svårast att betala de stigande priserna, både vad gäller hyror eller bostadsrätter. Trollhättan har under de senaste åren till stor del växt genom att nyanlända bosatt sig i kommunen. Dessa har en svår situation på bostadsmarknaden och många är inneboende hos vänner eller släktingar, eller bor i alldeles för små lägenheter. Förutom nyanlända pekas också ungdomar och pensionärer ut som grupper som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden. Även andra delar av Trollhättans invånare drabbas när bristen på bostäder är stor: kvinnor i behov av skyddat boende, bostadslösa och familjer med ekonomiska problem, bland andra.

Planberedskapen i Trollhättan är dock god och de kommande åren ser bostadsproduktionen ut att ta fart; under 2016 har strax över 400 bostäder påbörjats, och de kommande åren ser ut att bli minst lika positiva. Detaljplanearbetet och projekteringen av kommande områden är intensivt.

Den politiska inriktningen för Trollhättans utveckling är att när Trollhättan växer ska vi göra så inkluderande; i Trollhättan gör vi plats för alla. För att minska socioekonomiska skillnader mellan våra områden ska en större blandning av storlekar och upplåtelseformer eftersträvas. Bebyggelsen ska helst kompletteras av den i området minst förekommande boendeformen och låga boendekostnader ska eftersträvas.

För att öka som attraktiv boendekommun vill vi också att andelen byggnader med god gestaltning ska bli större. Hållbara materialval, såsom trä, ska vid byggnationer vara förstahandsvalet och vi uppmuntrar hushåll att själva producera energi.

Trollhättan växer och har ambitionen att fortsätta göra det - med hållbarhet i fokus skapar vi plats för vårt framtida Trollhättan.

Innehåll

Sammanfattning	3
1. Inledning	5
1.1 Uppdraget	5
1.2 Styrande dokument och lagar	6
2. Trollhättans utveckling	10
2.1 Arbetsmarknad	10
2.2 Befolkningsutveckling och befolkningsprognos	14
2.3 Bostadsbrist- balans eller överskott?	16
2.4 Särskilda grupperns behov	20
2.4.1 Äldre	20
2.4.2 Nyanlända	22
2.4.3 Studenter	23
2.4.4 Ungdomar	24
2.4.5 Socialt boende	26
2.4.6 Personer med funktionsnedsättning	27
2.5 Bostadsbyggande och bestånd	28
2.6 Planberedskap och planerat bostadsbyggande	32
3. Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen	36
4. Så ska mål och riktlinjer nås	39
4.1 Ökat bostadsbyggande	39
4.2 Blanda och förtäta stadsdelar	40
4.3 Utveckling av landsbygdsområdena	40
4.4 Förbättrade boendemiljöer i vård- och omsorgsboenden	41
4.5 Arbeta för kvarboende	41
4.6 Skapa förutsättningar för att underlätta och uppmuntra egen energiproduktion	41
4.7 Miljösmarta materialval	42
4.8 Hög arkitektonisk kvalitet	42
4.9 Studentbostadsgaranti	42
4.10 Bostad för alla	42
4.11 Låga taxor	43



1. Inledning

1.1 Uppdraget

Ett av Trollhättans Stads uppdrag är att planera för och tillhandahålla bostäder i kommunen. Det gäller både att erbjuda stöd och hjälp i boendefrågan till de invånare som behöver det och att skapa förutsättningar för att bostäder byggs.

Trollhättans målsättning är att bli 70 000 invånare år 2030 och det genomsyrar planeringsarbetet. För 70 000 invånare krävs utbyggnad av såväl infrastruktur som bostäder och service.

I fokus är också att Trollhättan ska växa på ett hållbart sätt, där sociala och ekologiska värden spelar en allt större roll för vår kommuns framtid.

Syftet med det här dokumentet är därför att beskriva behov och efterfrågan på Trollhättans bostadsmarknad. Vi vill belysa vilka utmaningar vår kommun står inför i framtiden vad gäller planering och försörjning av bostäder och hur vi hanterar dessa.

Först beskrivs de styrande dokument som Trollhättans Stad har att förhålla sig till när det kommer till bostadsförsörjning. Sedan beskrivs kommunens övergripande struktur vad gäller arbetsmarknad och befolkning; vår karaktär och förändring de senaste åren.

Det som därefter följer är en beskrivning av bostadsmarknaden och hur utbudet förändrats och ser ut idag. Baserat på denna bakgrund listas de bostadspolitiska målen och riktlinjerna och hur vi arbetar mot dessa.

1.2 Styrande dokument och lagar

Trollhättans Stads arbete med bostadsförsörjning samspelar med vårt övriga strategiska arbete. På följande sidor beskrivs de viktigaste dokumenten och lagarna att förhålla sig till.

Vision 2030

Trollhättans Stad antog en ny vision år 2011:

Trollhättan - en stolt och innovativ stad med plats för framtiden.

Visionen är tänkt att inspirera, vägleda och föra samman Trollhättans Stads verksamheter. Väl förankrade i vår rika historia skapas förutsättningar för att utvecklas tillsammans i framtiden. Med visionen i ryggen planerar vi för företag och invånare som kan lockas av, och känna igen sig i, visionen.

Mål- och resursplan

I mål- och resursplanen anges den politiska målsättningen för den kommunala verksamheten. Som namnet anger kopplas budgeten, det vill säga resurserna, ihop med målen. I Mål- och resursplanen återfinns också den styrande majoritetens programförklaring, som bland annat beskriver hur man vill att Trollhättans Stad ska arbeta i planeringen av bostäder. Den nuvarande Mål- och resursplanen gäller för åren 2016-2019, med en budget som uppdateras årligen. Den politiska viljan är sammanfattad i kapitel tre.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger den övergripande inriktningen för Trollhättans fysiska utveckling.

Översiktsplan 2013: Plats för framtiden har en inkluderande målsättning, nämligen att Trollhättan ska byggas för alla. Den fokuserar på stadsutveckling genom förtätning, där nytillkomna byggnader ska ha en positiv inverkan på omgivningen.

Trollhättan vill växa stort i invånarantal, men vill göra så utan att trafik dominerar stadsbilden. Vi behöver därför planera så att arbete, skola, mötesplatser och service finns inom gångavstånd.

ÖP 2013 föreslår att ett antal nyexploateringsområden får komplettera den befintliga bebyggelsen både öster och väster om älven. Dock har stora områden för tillfället blivit inaktuella på grund av EU:s regler för skyddsavstånd för flyg.

Våra landsbygdsområden och småtätorter föreslås växa proportionerligt mot Trollhättans tätort och ny bebyggelse ska framförallt koncentreras till befintliga småtätorter, där Sjuntorp och Upphärad har potential att växa kraftigt i samband med en ny pendeltågstation i Upphärad.

Tydliga ställningstaganden vad gäller den politiska inriktningen om Trollhättans utveckling anges i kapitel tre.

Strategi för social hållbarhet

2016 antog Trollhättans Stad en ny strategi för social hållbarhet. Den ska genomsyra och styra Trollhättans Stads alla förvaltningars arbete; allt arbete ska syfta till att uppnå en socialt hållbar kommun. I strategin finns ställningstaganden och inriktningar som utgår ifrån våra lokala förutsättningar. De följer ett livscykelperspektiv där det första handlar om förutsättningar genom hela livet och de övriga tre är uppdelade utifrån trygga uppväxtvillkor, gott vuxenliv och åldrande med livskvalitet. För varje ställningstagande finns ett antal inriktningar för att ange avgränsningar och det som är mest prioriterat. Detta ska ligga till grund för värdering av de insatser vi gör nu och framåt.

För att beskriva kommunens utveckling och utmaningar med fokus på social hållbarhet har detta sammanställts i en rapport med åtgärdsförslag. Indikatorer som visar på skillnader i förutsättningar i samhället redovisas, särskilt med fokus på att analysera skillnader mellan olika grupper bland invånarna. Det är tydligt att det finns stora skillnader geografiskt i Trollhättan vad gäller dessa faktorer. Det är dessa skillnader vi ska arbeta för att minska när vi planerar för Trollhättans framtid.

Lokalförsörjningsplan

2016 antogs en ny lokalförsörjningsplan. Syftet med planen är att få en samlad bild om de framtida lokalbehoven för Trollhättans Stads verksamheter. Planen ger en översikt över hur effektivt lokalerna används och var det kommer att finnas över-/underskott på lokaler, samt är ett underlag för bedömning av vilka insatser som behövs för att lösa framtida behov. Lokalförsörjningsplanen sträcker sig över en femårsperiod (2017-2021), men revideras årligen och är ett underlag till kommunens MRP och årliga budget.

Bostadsförsörjningslagen

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun minst en gång under en mandatperiod upprätta riktlinjer för bostadsförsörjning. Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Detta gör vi genom vår sammanställning av bostadsmarknaden i Trollhättan och de politiska mål och riktlinjerna som är antagna; det dokument du just nu läser.

Socialtjänstlagen och Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade

Enligt Socialtjänstlagen (SoL, 2001:453) och Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS 1993:387) har kommunen skyldighet att tillhandahålla bostäder till personer med olika funktionsnedsättningar.

Enligt SoL ska kommunerna också 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.

Plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen (2010:900) reglerar kommunens planläggning av mark- och vattenanvändningen. Den styr bland annat översikts- och detaljplaneringen samt bygglovshanteringen.

Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879)

Genom att kommunen har bestämmande inflytande över ett bostadsbolag har man ett verktyg på bostadsmarknaden som främjar bostadsförsörjningen i kommunen. Bolaget ska huvudsakligen upplåta bostäder som hyresrätter och hyresgästerna ska erbjudas möjlighet till inflytande i bolaget.

I Trollhättan heter det allmännyttiga bostadsbolaget AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag (oftast omnämnt som Eidar) och spelar en central roll för utvecklingen på bostadsmarknaden i Trollhättan.

Lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

Lagen (2016:38) innebär att en kommun är skyldig att efter anvisning ta emot en nyanländ för bosättning i kommunen. Syftet med lagen är att nyanländas etablering i arbetslivet och i samhället ska förbättras, eftersom nyanlända har stora svårigheter att på egen hand ordna bostad.

Nationella mål för hållbar utveckling

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.

Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder. Delmålet för bostadspolitikerna är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Delmålen för byggande och samhällsplanering är:

- Långsiktigt hållbara byggnadsverk.
- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning.
- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.
- En tydlig roll för fysisk planering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd.
- Ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och medborgerligt inflytande säkerställs.
- Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.

Nationell strategi för hållbar utveckling

Boverket har sammanställt och sammanfattat de nationella politiska målen i Sverige och delat in dem i fem teman: demografi, bebyggelse, ekonomi, natur och miljö och infrastruktur. De har också identifierat fyra strategiska utmaningar, som relateras till den fysiska planeringens påverkansmöjligheter:

- Bygga samhället hållbart
- Stimulera en god hälsa på lika villkor
- Möta den demografiska utmaningen
- Främja en hållbar tillväxt

VG 2020

VG2020, strategi för tillväxt och utveckling i Västra Götaland, är det gemensamma styrdokumentet och vägvisaren för hela Västra Götalands utveckling mellan åren 2014 – 2020. Strategin syftar till att ytterligare stärka Västra Götaland som en attraktiv, ansvarsfull och internationellt konkurrenskraftig kunskapsregion.

I strategin pekas fyra prioriterade inriktningar för regionen ut:

- En ledande kunskapsregion
- En region för alla
- En region där vi tar globalt ansvar
- En region som syns och engagerar



2. Trollhättans utveckling

2.1 Arbetsmarknad

Trollhättan är en medelstor stad med strax över 57 000 invånare. Staden 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.

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.

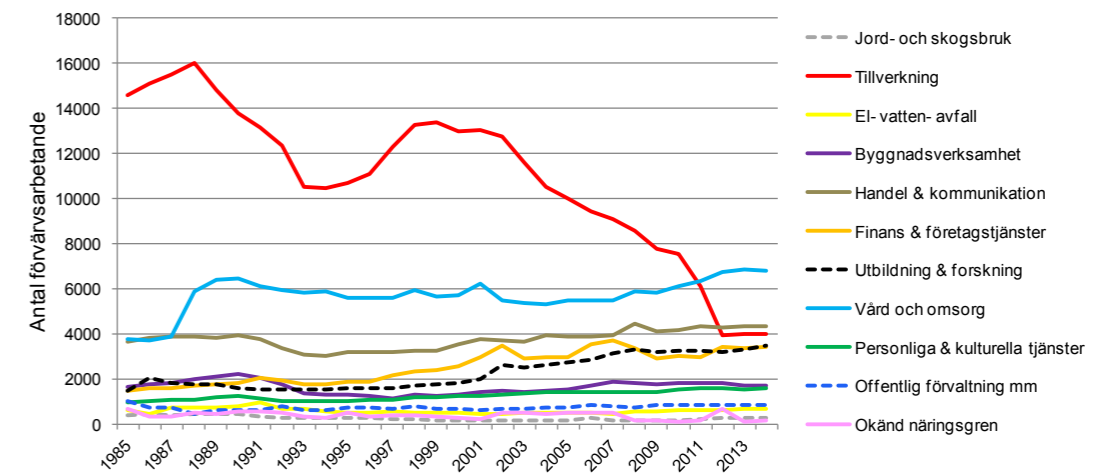
Utvecklingen är dock positiv; arbetslösheten är fortfarande högre än rikets genomsnitt, men den har under flera år sjunkit och fortsätter att sjunka. Konjunktursläkheten kan också anses ha minskat i och med en mer diversifierad arbetsmarknad.

I Sverige ser vi en tydlig trend av växande arbetsmarknadsregioner i takt med förbättrade kommunikationer och nya levnadsvanor. Detta syns också i Trollhättan, där pendlingen både från och till kommunen ökar. Detta innebär möjligheten för Trollhättan att locka fler till orten, även om arbetet sker på annan ort.

Trollhättan är faktiskt en av de kommuner i Västra Götalandsregionen med störst arbetsinpendling, tillsammans med Göteborg, Borås, Skövde och Mölndal. 2015 pendlade drygt 10 000 personer hit, samtidigt som strax över 8200 trollhättebor arbetspendlade till en annan ort. Det är fler av våra manliga invånare som pendlar, nästan 60 % av utpendlarna är män, medan de bara är något mer än hälften bland inpendlarna. Inpendlingen domineras av grannkommunerna, framför allt Vänersborg, följt av Uddevalla. Vänersborg har tidigare varit den kommun dit flest Trollhättebor också pendlar, men sedan 2015 är Göteborg den största utpendlingsorten.

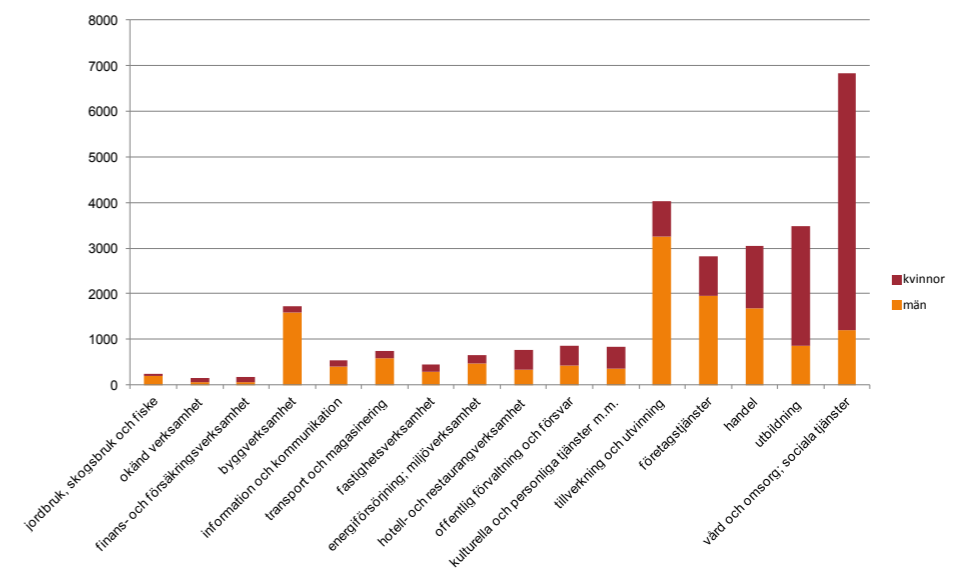
I översiktsplanen bedöms utpendlarna kunna bli upp till 10 000 personer och både förutsättningarna och utvecklingen talar för en ökad utpendling. Genom förbättrade kommunikationer mellan Göteborg och Trollhättan, med en restid på ca 38 minuter med tåg, kan man vänta sig att pendlingstalen till och från Göteborg ökar ännu mer.

Näringsgrenars utveckling i Trollhättan 1985-2014



Källa: SCB

Förvärvsarbete dagbefolkning 2014 i Trollhättans kommun efter näringsgren och kön

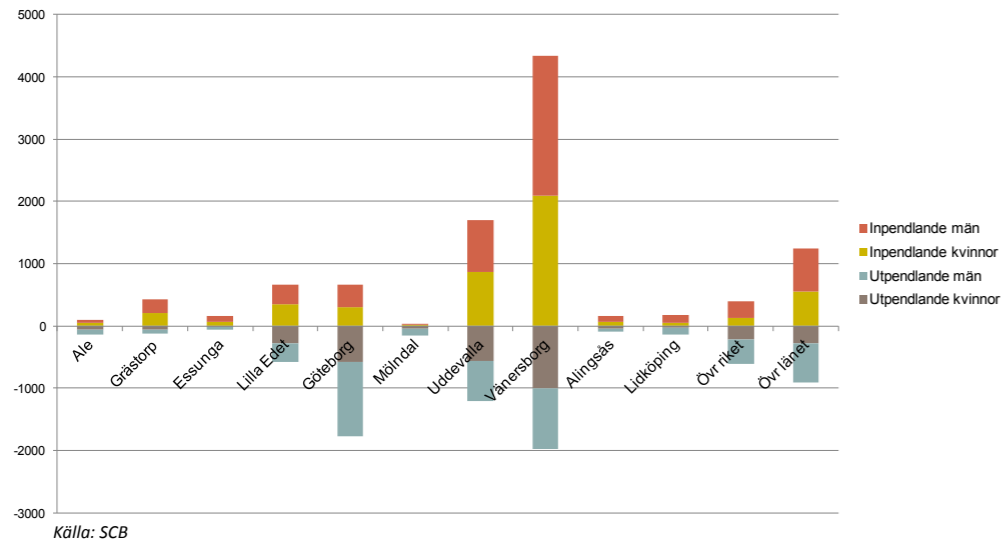


Källa: SCB

Det översta diagrammet visar andelen arbetande i olika näringsgrenar i Trollhättans kommun sedan 1985. Som tydligt syns i den röda linjen har andelen som arbetar inom tillverkningsindustrin minskat kraftigt under perioden. Det skall dock också påpekas att statistiska definitioner har ändrats, varför skillnaden också ser något större ut än den faktiskt varit. En person som tidigare arbetat på exempelvis Saab som ingenjör ingick statistiskt i tillverkningsindustrin. Om samma person fått en ny anställning i nystartat företag, dock med samma eller liknande arbetsuppgifter, går personens arbete numera under finans och företagstjänster.

Det är samtidigt tydligt att ett skifte till en mer kunskapsintensiv och ett mer servicebetonat näringsliv i Trollhättan har skett. Numera är tillverkningsindustrins andel av de lokala näringsgrenarna nästan nere på samma nivå som övriga rikets. För arbetsmarknaden betyder det att det ställs högre kompetens på arbetskraften, vilket också bidrar till en mer stabil arbetsmarknad då dessa personer har lättare att klara omställningar på arbetsmarknaden. Utbildningsnivån i Trollhättans befolkning har sedan år 2000 ökat, det gäller för både kvinnor och män, även om andelen kvinnor med eftergymnasial utbildning ökat mer.

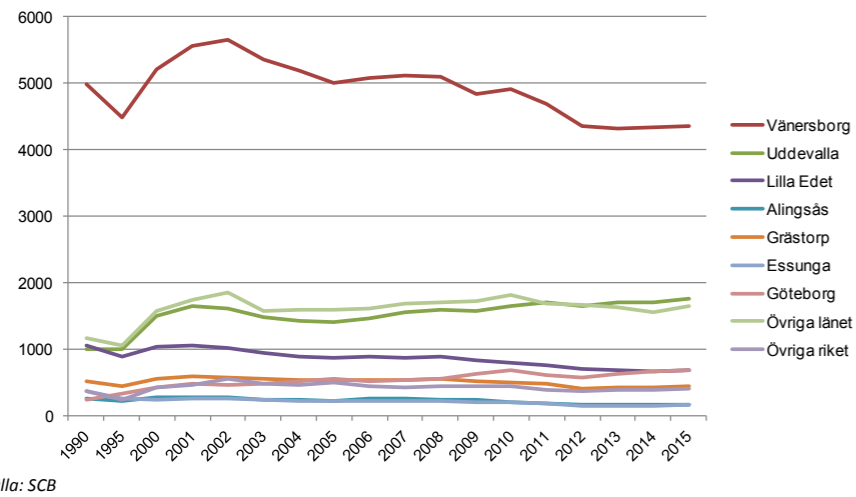
Antal in- och utpendlare till Trollhättan 2014



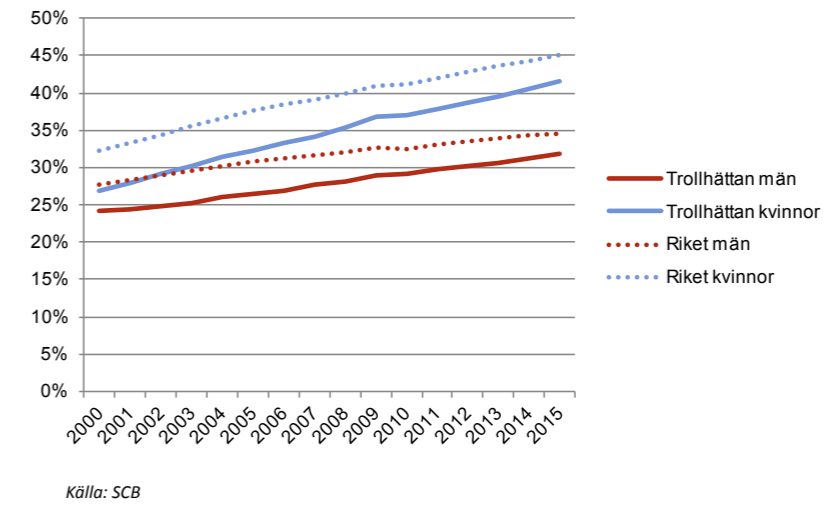
Pendlingen i Trollhättan domineras fortfarande av framför allt Vänersborg, dit både in- och utpendlingen hittills varit störst. Under de senaste åren har dock pendlingen ökat till framför allt Göteborg, dit kommunikationerna förbättrats väsentligt genom dubbelspårig järnväg och motorvägsutbyggnad av Europaväg 45. Göteborg är sedan 2015 den kommun dit flest Trollhättebor pendlar.

Arbetslösheten i Trollhättan har sedan krisen på 1990-talet var högre än rikets genomsnitt. Med en tidigare mycket starkt industriberoende arbetsmarknad har kommunen varit känslig för konjunkturförändringar. Saabs definitiva konkurs 2011 påverkade också många andra företag i kommunen och arbetslösheten ökade således kraftigt och var en period högst i Sverige. Återhämtningen har dock varit god och den är idag (2016) strax under den nivå arbetslösheten låg på innan konkursen. Det är en större andel av männen som idag står utanför den ordinarie arbetsmarknaden och har så varit sedan början av 2000-talet; skillnaderna mellan könen har dock ökat.

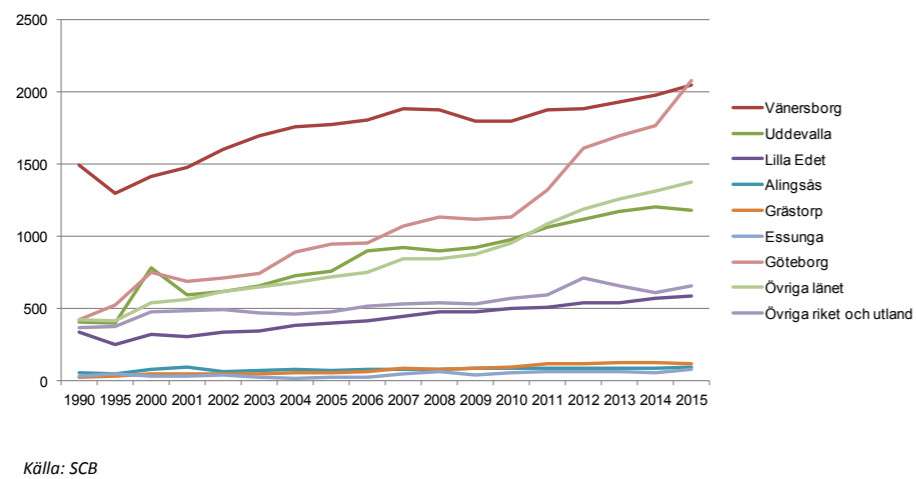
Antal inpendlare per inpendlingskommun 1990-2015



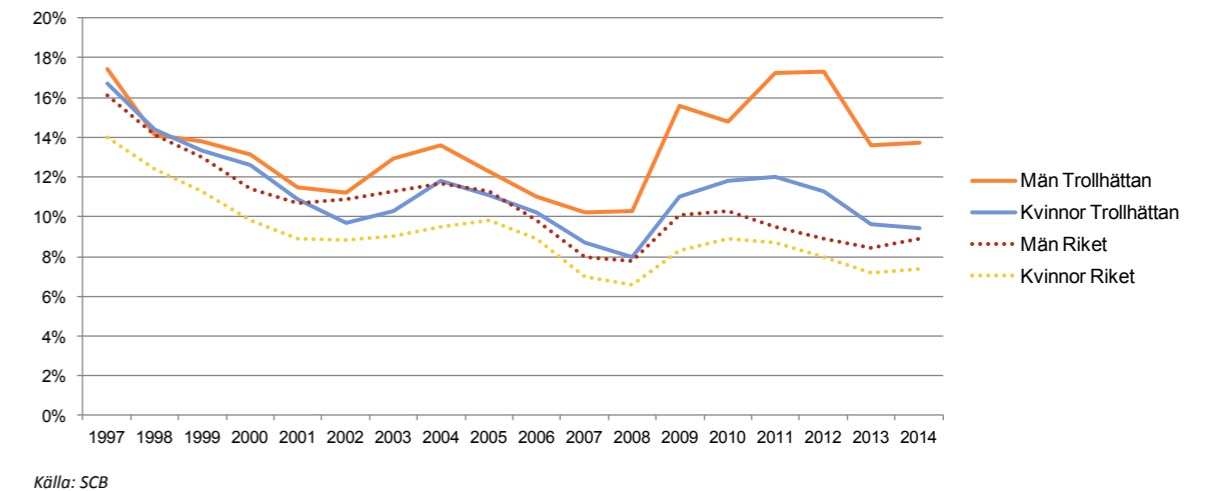
Andel av befolkningen 20-64 år med eftergymnasial utbildning 2000-2014



Antal utpendlare per utpendlingskommun 1990-2015



Andelen arbetslösa (öppet och i åtgärd) i Trollhättan 1997-2014 fördelat på män och kvinnor



2.2 Befolkningsutveckling och befolkningsprognos

Trollhättans befolkning ökade under 2015 för elfte året i rad och kommunen har nu strax över 57 000 invånare. Ökningen beror både på ett positivt födelsenetto (att fler föds än som dör) och att inflyttningsnettot varit positivt. Under 2016 har inflyttningen varit strax under 600 personer.

Befolkningen är i snitt något yngre än totalt i riket, med 39,6 som medelålder för män och 41,4 för kvinnor.

Trollhättan har en tydlig mångkulturell prägel; ungefär var femte invånare är född i utlandet, ganska jämnt fördelat på män och kvinnor. Räknar man med dem som är födda i Sverige, men vars båda föräldrar är födda i utlandet är andelen trollhättebor med utländsk bakgrund mer än var fjärde.

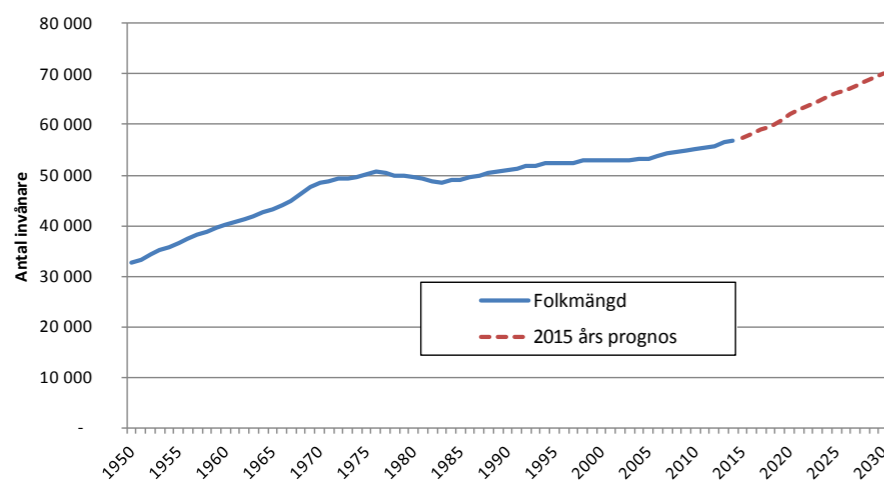
De södra stadsdelarna är de områden där flest personer bor: på Kronogården och Lextorp bor allra flest, följt av centrala staden och närliggande Skoftebyn och Sylte.

Under senare år har befolkningen ökat mest i Centrum norra, Tingvalla, Kronogården och Karlstorp. Detta beror bland annat på nybyggda studentlägenheter i anslutning till högskolan och på ett stort antal nyanlända som flyttat in från utlandet.

Under 2015 flyttade 2 873 personer till Trollhättan, vilket gav ett blygsamt flyttöverskott på 49 personer. Den största delen av de inflyttade kom under förra året från utlandet; hade det inte varit för den stora invandringen från utlandet hade Trollhättans befolkning istället minskat. Fördelningen mellan könen som flyttar hit från utlandet är lika mellan män och kvinnor.

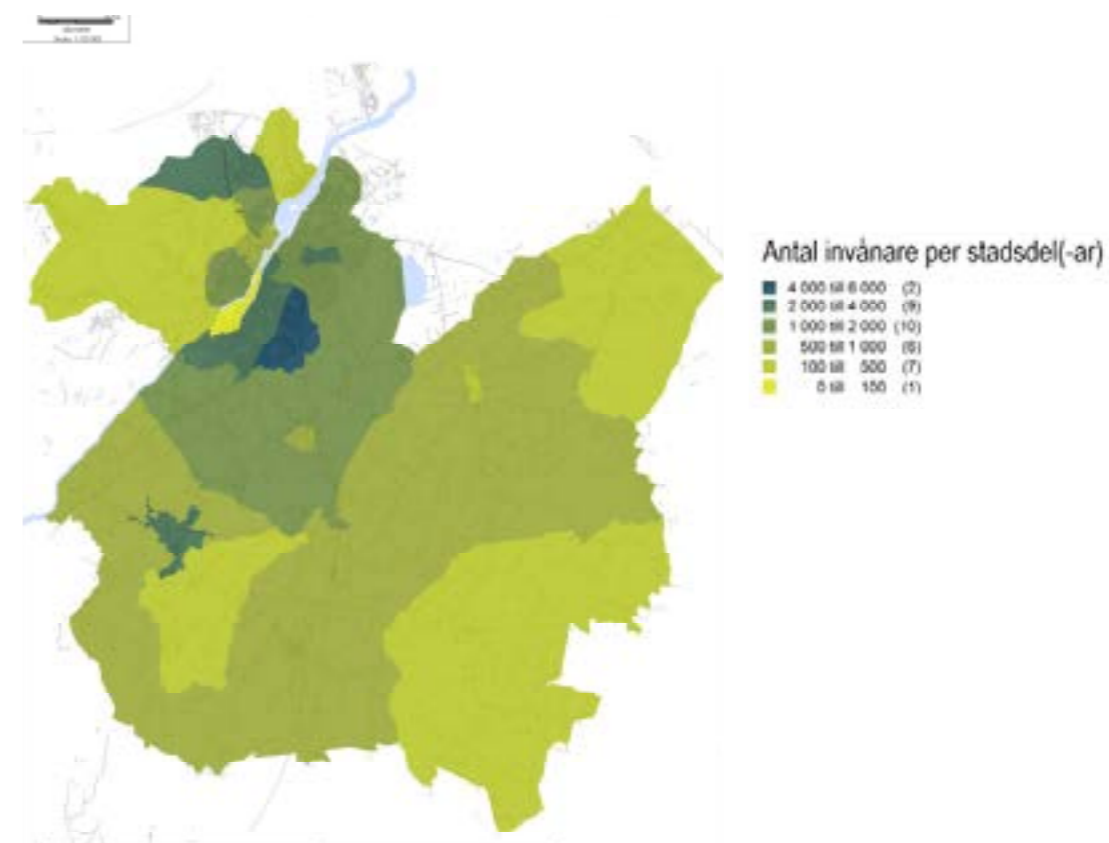
Den långsiktiga trenden är att inflyttningen till Trollhättan ökar, men de två senaste åren har en minskning inträtt. Samtidigt har utflyttningen ökat; inte sedan år 1975 har så många flyttat ut från kommunen som det gjorde år 2015. Liknande utflyttningstrend har också synts i större svenska städer som Malmö, Göteborg och Stockholm.

Befolkningsutveckling Trollhättans kommun 1950-2014 samt prognos till 2030, baserat på befolkningsmålet om 70 000 invånare

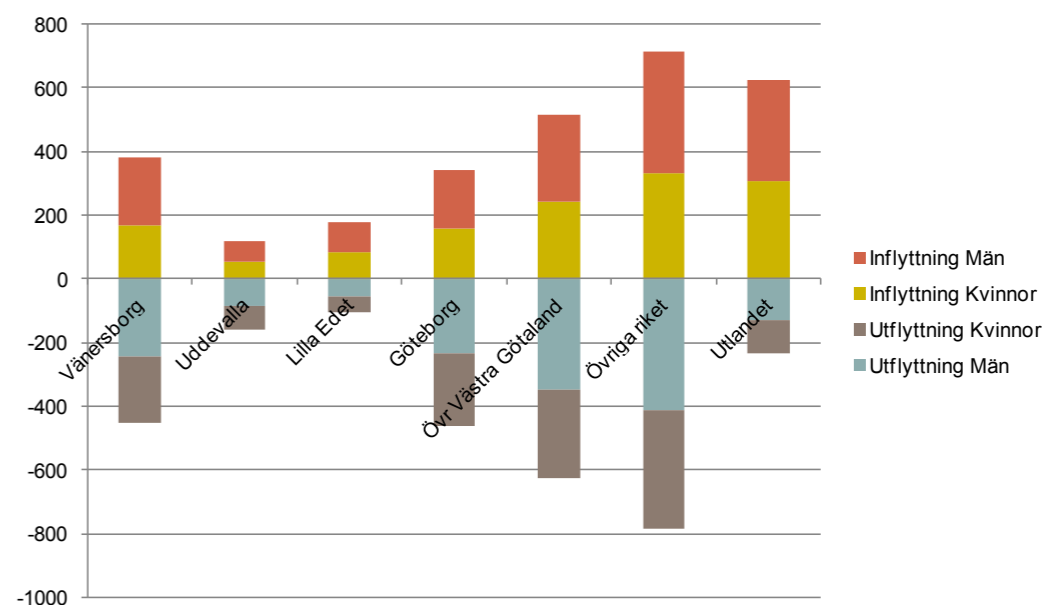


Källa: SCB/Trollhättans Stad

Befolkningens fördelning i kommunen 2016



Antal in- och utflyttare till Trollhättan år 2015



Källa: SCB

2.3 Brist, balans eller överskott?

Bostadsmarknaden i Sverige karaktäriseras just nu av en stor efterfrågan på bostäder. Bostadsbristen är en av de viktigaste och mest akuta samhällsfrågorna att lösa.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät ombeds kommunerna bedöma hur de anser att läget är på bostadsmarknaden i deras kommuner. En utveckling sedan ett par år tillbaka är att allt fler kommuner bedömer att det är brist på bostäder. En sammanvägande bedömning av läget på bostadsmarknaden i Trollhättan vittnar om att det även i vår kommun är brist på bostäder av samtliga storlekar i samtliga delar av kommunen, både i centrum och i kommunens mer perifera områden.

Att det är bostadsbrist innebär att särskilt utsatta grupper får det ännu svårare. Då hyressättningar och värderingar av bostäder görs på den öppna marknaden är det de ekonomiskt svagaste som drabbas hårdast när bostadsbrist råder. Boverket pekar särskilt ut ungdomar (och studenter), äldre och nyanlända som utsatta grupper på bostadsmarknaden.

Bostadsbristen i Trollhättan försvårar också för de företag som vill växa och vill anställa personal från andra delar av landet eller från utlandet. Ett antal företag i kommunen har beskrivit bristen bostäder som en risk för problem för deras rekrytering.

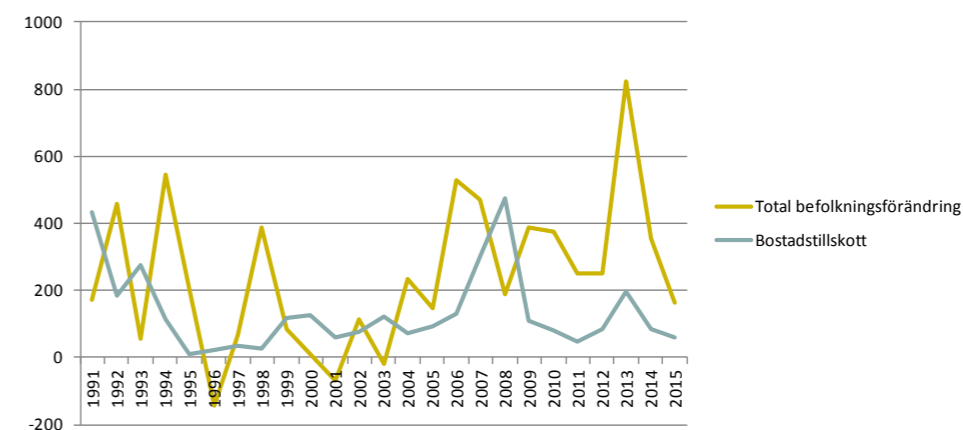
Begreppen behov och efterfråga, och skillnaden dem emellan, behöver dock lyftas något. En person kan efterfråga vissa kvaliteter i en bostad mer än hen behöver - därför kan bostadsbehovet i en kommun vara tillgodosett, även om efterfrågan på vissa typer av bostäder eller i vissa delar av en kommun kvarstår. Och med tanke på de socioekonomiska skillnaderna i samhället har alla inte heller möjlighet att efterfråga vissa typer av bostäder.

De kommunala småhustomterna har haft en snabbare åtgång än tidigare; under 2016 har endast en tomt funnits kvar till försäljning av de småhusområden som exploaterats. Tomtkön har också under de senaste åren vuxit kraftigt; i tomtkön är strax under 900 personer anmälda. Det är dock oklart i hur stor utsträckning tomtköns storlek representerar intresset för att köpa tomt i Trollhättan då ingen årlig avgift eller liknande tas ut.

Även prisutvecklingen vittnar om ett ökat tryck och ökad efterfrågan på bostäder i kommunen. Enligt Svensk Mäklarstatistik har priset på bostadsrätter i vår kommun ökat med i snitt 18 % varje år sedan 2005. Samma siffra för villor är en årlig ökning på 6 %. Två gånger under tioårsperioden har priserna sjunkit istället för att öka. Den största nedgången var mellan 2007 och 2008, då Saab gick i konkurs. Därefter har priserna fortsatt att öka, med undantag för en mycket liten nedgång 2009 till 2010.

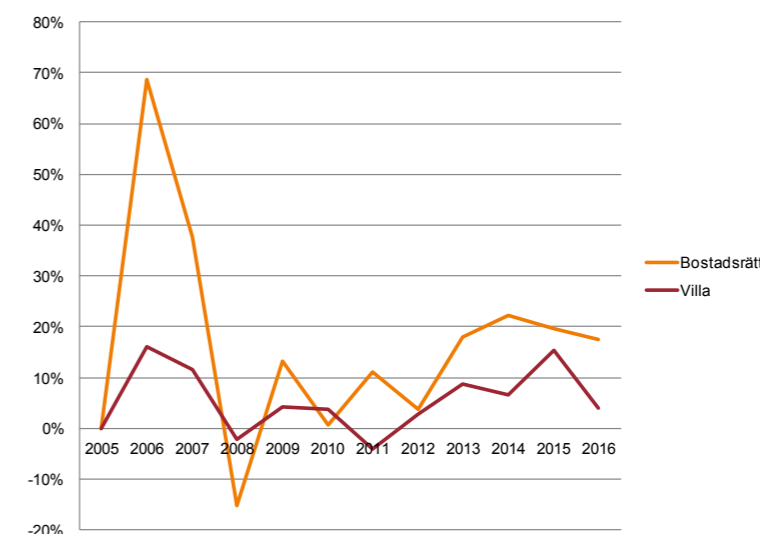
Det genomsnittliga priset för en småhusfastighet var i Trollhättan (oktober 2016) strax under 2,3 miljoner kronor, jämfört med rikets genomsnitt som år 2015 var drygt 2,6 miljoner kronor. Medelpriset på en bostadsrätt i Trollhättan var oktober 2016 strax över 1 miljon kronor. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset på en villa i Trollhättan var (oktober) 2016 18,7 Tkr, jämfört med rikets 23,7 Tkr. För bostadsrätter var denna siffra i Trollhättan 16 Tkr och i riket 39,4 Tkr. Centrala Stockholm sticker klart ut i Sverige, med ett kvadratmeterpris för bostadsrätter på

Befolkningsförändring och bostadstillskott i Trollhättans kommun 1991-2015



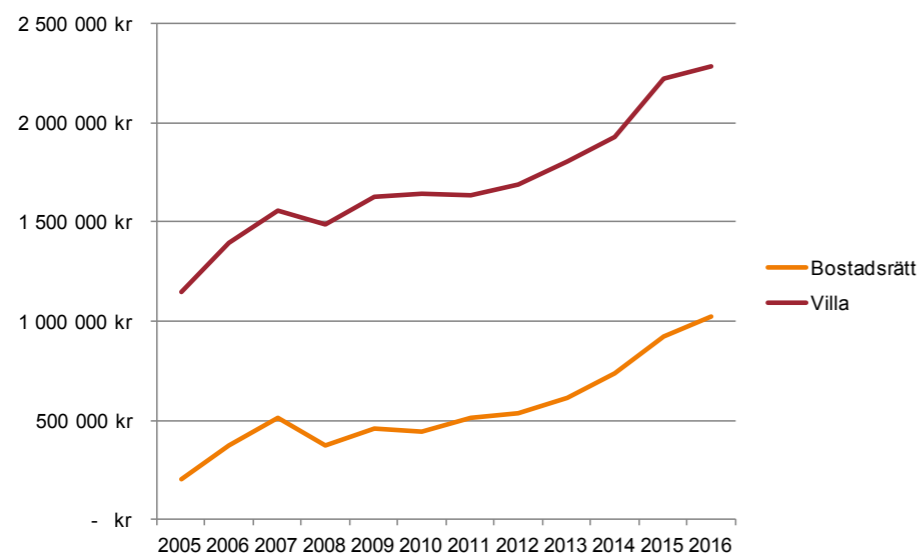
Källa: SCB

Procentuell prisutveckling Trollhättans kommun 2005-2016 (oktober) per kvadratmeter



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Medelpris bostäder Trollhättans kommun 2005-2016 (oktober)



Källa: Svensk Mäklarstatistik

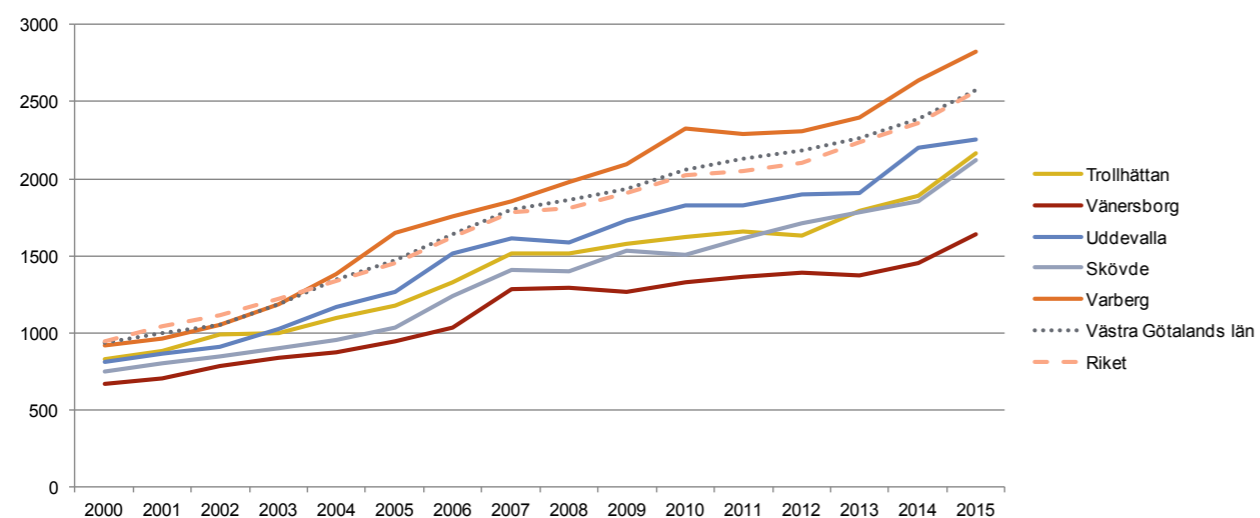
90 Tkr, medan snittet för kommuner utanför storstadsområdena är på 20,6 Tkr.

Den stora efterfrågan på bostäder som Trollhättan upplevt under de senaste åren kan, i kombination med ett allmänt högre tryck på bostäder i landet, kopplas till de förbättrade kommunikationerna till Göteborg. Dubbelspårig järnväg och utbyggd motorväg på Europaväg 45 innebär en pendlingstid på mellan 30 och 40 minuter. Trollhättan har på allvar blivit ett alternativ som boendeort för de som tidigare sökt bostad främst i Göteborgsområdet. Att både pris och efterfrågan på bostäder ökat så dramatiskt som de gjort sedan de förbättrade kommunikationerna har överraskat många, även mäklare i kommunen.

I diagrammet på föregående sida, som visar prisökningen för småhus sedan 2000, visas också hur småhuspriserna i Varberg påverkades i relation till att deras järnväg till Göteborg byggdes ut och fick dubbelspår år 2004. Detta är intressant att studera som jämförelse till hur Trollhättans bostadsmarknad kan utvecklas efter att dubbelspåret färdigställdes 2013.

På Trollhättans Stad märks ett ökat intresse från byggherrar som vill bygga i Trollhättan jämfört med tidigare. Under 2015 tecknades betydligt fler markanvisnings- och exploateringsavtal än tidigare.

Genomsnittlig köpeskilling vid försäljning av småhus år 2000-2015, medelvärde i Tkr



Källa: SCB

2.4 Särskilda grupper bostadsbehov

2.4.1 Bostäder för äldre

Andelen äldre i Sverige kommer snart att öka, också i Trollhättan, även om vi relativt sett är en "ung" kommun. I Trollhättan är det gruppen 65 och över som kommer att öka mest fram till år 2020, därefter kommer det vara gruppen över 80 som ökar mer (se prognos för andelen äldre i Trollhättans kommun)

2016 antogs en ny lokalförsörjningsplan för åren 2017-2021. I den beskrivs bland annat Trollhättans Stads behov och planering för bostäder för äldre.

Enligt kommunprognos (maj 2016) förväntas det bo ca 2700 fler pensionärer i Trollhättan år 2030 jämfört med år 2016.

Kommunens bostadsförsörjningsansvar gäller särskilda boenden, i Trollhättan kallat vård- och omsorgsboende eller gruppboende. Vård- och omsorgsboende riktas till de svårast sjuka äldre; i möjligaste mån försöker man göra en uppdelning av boenden med inriktning på demens respektive somatiskt sjuka. Boende i servicelägenhet är en boendeform som nu anvisas av kommunen, men är på väg att fasas ut och kommer på sikt att ersättas av ordinärt boende eller andra boendeformer.

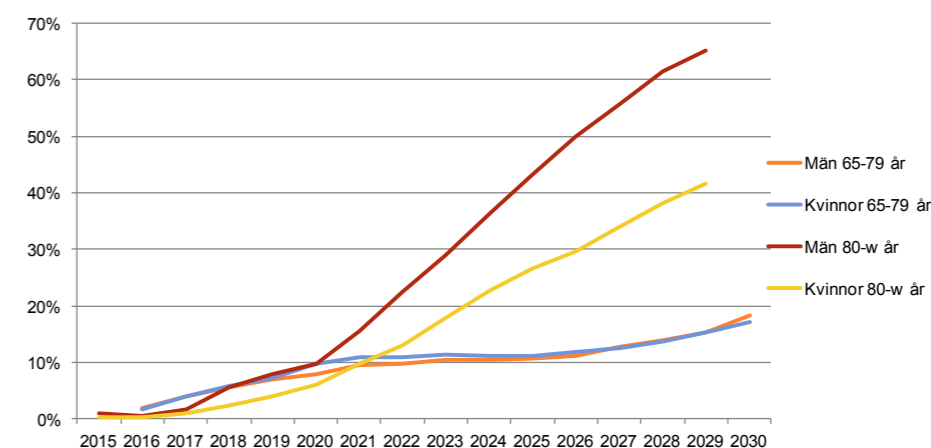
På Trollhättans Stad arbetar man enligt kvarboendeprincipen, det vill säga att så många som möjligt av de äldre ska kunna bo kvar i sina hem och ges hjälp där. Det gör det angeläget att få fram fler bra, tillgängliga bostäder för äldre i Trollhättan i det ordinarie utbudet av bostäder. Bostadsbeståndet måste utvecklas för att tillgodose det växande behovet av bostäder anpassade till en äldre befolkning.

Idag kan en bostad bostadsanpassas för att tillgängligheten i en persons hem ska förbättras. Men kostnaderna för bostadsanpassning är stora och skulle kunna förebyggas genom ett större utbud av tillgängliga lägenheter som är attraktiva för äldre att flytta till.

Trollhättans äldreomsorg står inför stora utmaningar när behovet av platser i vård- och omsorgsboenden ökar. Antalet lägenheter i vård- och omsorgsboende är idag 466 stycken. Det beräknade behovet av ytterligare lägenheter i vård- och omsorgsboende fram till 2021 uppgår till 30-35 stycken. En kraftig ökning av antalet äldre därefter och fram till 2030 pekar mot att ytterligare nytillskott på ca 160 bostäder i denna boendeform behövs. Nära 12 % av åldersgruppen 80 och äldre bor idag i vård- och omsorgsboende och nära 15 % i servicelägenhet.

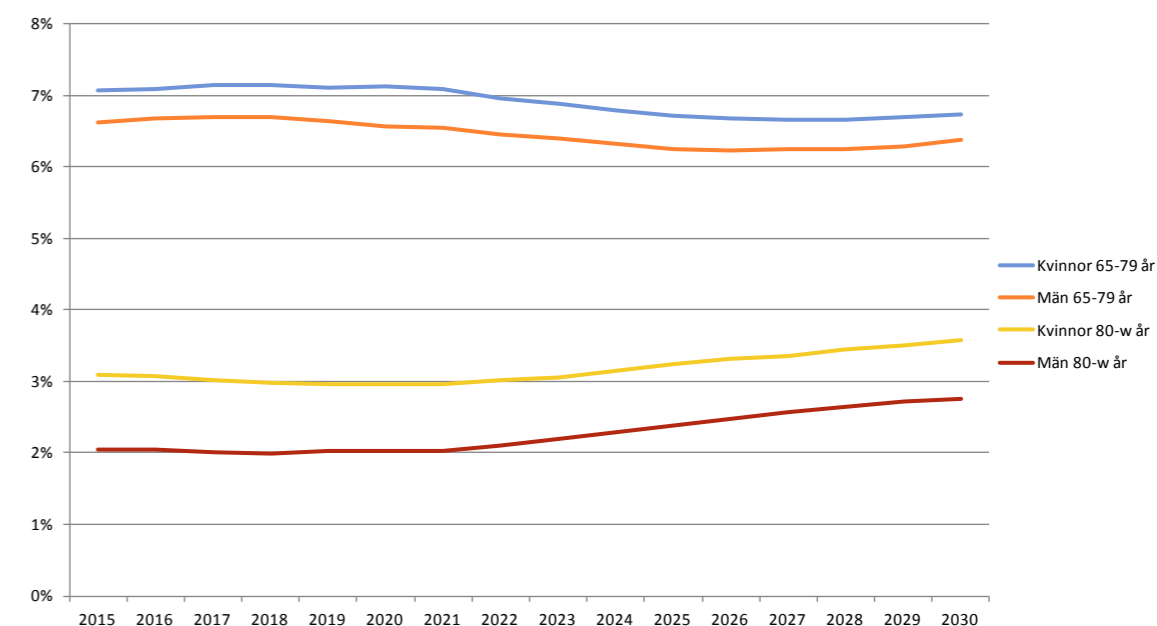
Omsorgsförvaltningens prognos för behovet av vård- och omsorgsboenden vilar på antagandet att vi får ett större utbud av tillgängliga lägenheter och senior-, och trygghetsboenden. Det behöver skapas boendemiljöer som ger förutsättningar för den äldre befolkningens möjlighet till mobilitet, aktivitet, oberoende och hälsa.

Prognos andelen äldre i Trollhättans kommun jämfört med år 2015



Källa: SCB/Trollhättans Stad

Andelen äldre i befolkningen utifrån befolkningsprognos 70 000 år 2030



Källa: SCB/Trollhättans Stad

2.4.2 Nyanlända

De senaste åren har vi i Sverige sett en ökad invandring från olika länder, främst från krigsdrabbade Syrien. I kombination med stor bostadsbrist har detta inneburit en mycket ansträngd situation för de nyanlända på bostadsmarknaden; Trollhättan är inget undantag.

När en asylsökande får uppehållstillstånd kan hen välja mellan att få hjälp med bosättning i anvisad kommun, eller så löser hen boende på egen hand. Många väljer att ordna eget boende, vilket oftast innebär ett inneboende hos släktingar eller vänner.

Med en svag ekonomi och brist på bostäder i kommunen tar det ofta lång tid för de nyanlända att hitta eget boende, vilket gör att många blir kvar som inneboende. Många stora familjer måste också bo i för små lägenheter, som kan ge olika negativa hälsoeffekter, bland annat försvårar det för barnen att klara sitt skolarbete. Det finns också familjer som delar på sig och bor i olika lägenheter.

Anhöriginvandringen har ökat i hela Sverige eftersom många asylsökande kommer hit ensamma och familjen följer efter när den första familjemedlemmen fått uppehållstillstånd.

Med den nya asyllagen som trädde i kraft i juli 2016 förväntas anhöriginvandringen dock minska. Den nya lagen innebär också att Trollhättans Stad blir anvisad ett antal nyanlända som kommunen har skyldighet att ordna bostäder åt. Antalet anvisade och asylsökande varierar kraftigt och är mycket svårprognosticerat, vilket gör det komplicerat att lösa bostadssituationen på både kort och lång sikt.

Trots den stora utmaningen ser Trollhättans Stad ut att kunna lösa bostäder åt de anvisade nyanlända för 2017, bland annat genom att Eidar byggt bostadsmoduler på Kronogården.

Utmaningarna i Trollhättan handlar både om möjligheterna för dem med uppehållstillstånd att ta sig in och fram på bostadsmarknaden och för kommunen att lösa bostäder åt de personerna som blir anvisade till kommunen. På Trollhättans Stad är det Arbetsmarknads- och socialförvaltningen som har ansvar för att hitta och fördela bostäder åt nyanlända.

2.4.3 Studenter

På Högskolan Väst studerar ungefär 11 500 personer, varav ca 6 000 är programstudenter, och det finns i kommunen ca 670 stycken studentlägenheter. Bostäderna ligger främst i centrala staden i kvarteret Elefanten, på Kronogården och i kvarteret Läkaren vid Innovatum.

Högskolan var tidigare delad mellan Uddevalla, Trollhättan och Vänersborg, men sedan 2008 är all verksamhet förlagd till Trollhättan. Samma år byggde det kommunala bostadsbolaget Eidar ett stort antal studentlägenheter för att marknaden skulle kunna matcha efterfrågan från studenter.

För studenter från andra kommuner finns en bostadsgaranti som innebär att de ska bli erbjudna en permanent bostad senast 30 dagar efter ansökan. Bostadsgarantin är förstås viktig för Trollhättan i konkurrensen med andra studentstäder.

Tidigare års analyser har varit att behovet av studentbostäder varit tillgodosett. Efterfrågan på studentlägenheter har dock ökat i takt med att allt fler studenter väljer att flytta hit från andra städer och en allt svårare bostadsmarknad för unga. Eidar har därför börjat planera för fler studentbostäder.

2.4.4 Ungdomar

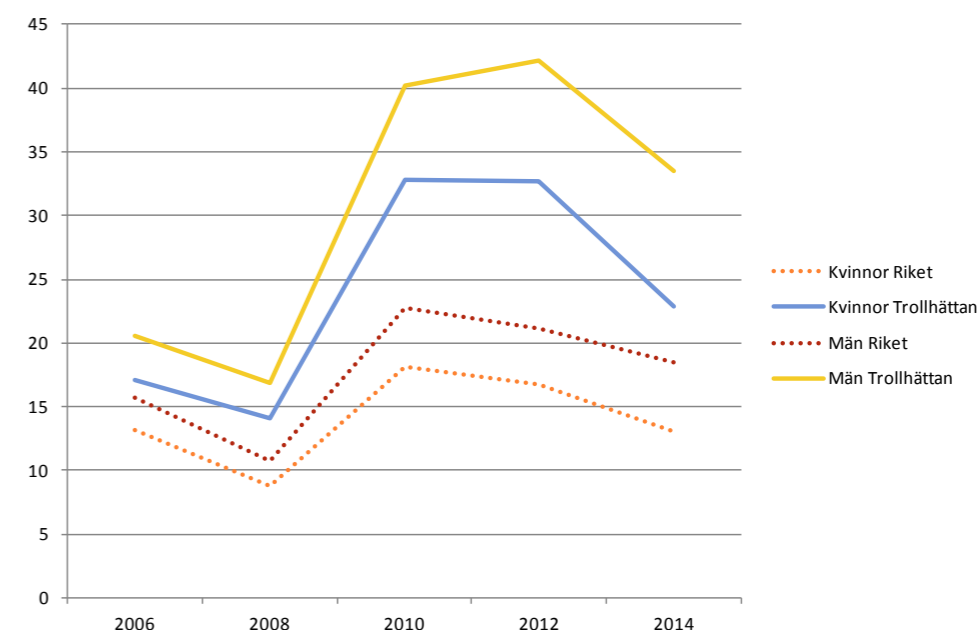
Unga är en grupp som nationellt bedöms ha det svårt på bostadsmarknaden. Då unga ofta tillhör de ekonomiskt svaga är det svårt för dem att ha råd med en egen bostad, och ofta blir de istället kvarboende hemma hos föräldrarna. Andelen hemmaboende vuxna barn (21-24 år) har de senaste åren ökat och var år 2015 33,7 %

Ungdomar, studenter och äldre konkurrerar ofta om samma typ av bostad: små lägenheter i centrala lägen med låga hyror.

I Trollhättan har Eidar tidigare gett hyressubventioner till ungdomar för vissa lägenheter under en viss period, men detta stöd är numera borttaget och ungdomar erhåller i Trollhättan inget särskilt stöd på bostadsmarknaden.

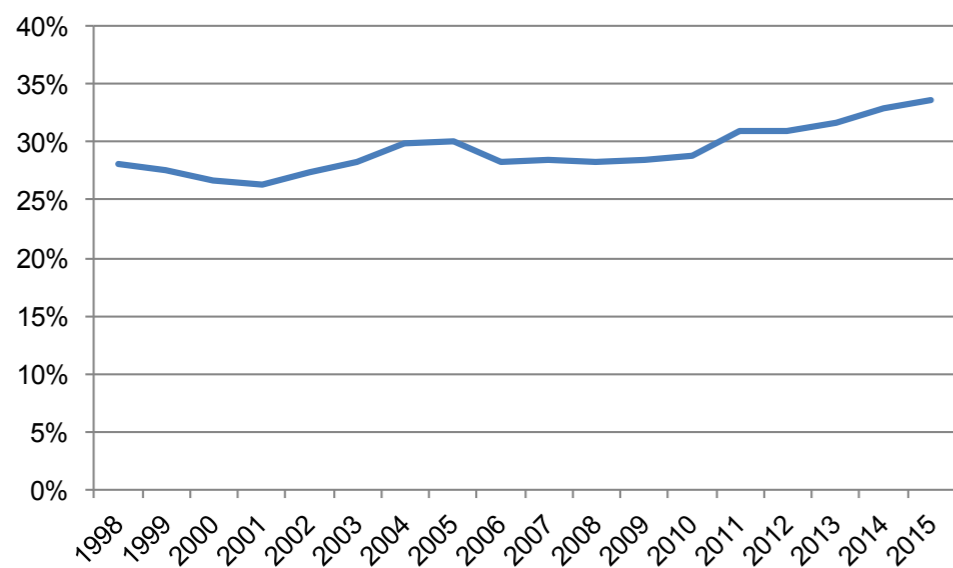
Trollhättans ungdomar har varit hårt drabbade av arbetslösheten i kommunen; ungdomsarbetslösheten var under en period högst i landet. Utvecklingen är dock positiv och ungdomsarbetslösheten sjunker nu precis som arbetslösheten i allmänhet gör. Den är dock fortfarande betydligt högre än rikets genomsnitt.

Andel (%) ungdomar utanför ordinarie arbetsmarknad (öppet arbetslösa och i åtgärd) 2006-2014



Källa: SCB och Arbetsförmedlingen

Andel hemmaboende vuxna barn 21-24 år



Källa: SCB

2.4.5 Socialt boende

Många personer i samhället har problem som gör det svårt för dem att ordna sin bostad på egen hand. Det kan vara ekonomiska eller sociala problem som försvårar för situationen. Ibland är det missbruk, eller en livskris och förändrad livssituation, som gör att man behöver hjälp från kommunen.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen (ASF) har förstahandskontrakt på ett antal lägenheter och fastigheter i kommunen som hyrs ut i andra hand till personer med missbruksproblem. Syfte och mål med dessa träningslägenheter är att kontraktet skall övertas av hyresgästen om hen nått målen med sin behandling. Detta sätt att arbeta har visat sig vara mycket framgångsrikt och över hälften av de personer som deltar i kommunens behandlings- och boendeprogram visar på positiva resultat och klarar sig på sikt utan kommunens hjälp. Det finns också bostadsmoduler för målgruppen allvarligt psykiskt störda missbrukare.

För bostadslöshet generellt har Trollhättans Stad ingen särskild plan, men för bostadslösa män finns det sedan 2006 en akutlogi som drivs av Verdandi på uppdrag av Trollhättans Stad. Efterfrågan på plats i akutlogin har ökat; under 2015 blev flera personer nekade plats på grund av överbeläggning, något som inte hänt tidigare. Detta tros bero på den allmänt stora bostadsbristen i kommunen. För kvinnor som är hemlösa finns på Tulpangården en lägenhet med tre platser, vilken också varit fullbelagt under 2016.

För de personer som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden på grund av ekonomiska problem finns möjligheten att hyra en bostad i andra hand genom Arbetsmarknads- och socialförvaltningen. Om man skött sina åtaganden som hyresgäst under det första året som hyresgäst har man sedan möjlighet att ta över kontraktet från kommunen. Det är tyvärr i dagsläget inte många som blir aktuella för det, istället ser Arbetsmarknads- och socialförvaltningen ett ökat behov av andrahandslägenheter för denna målgrupp.

Trollhättans Stad arbetar vräkningsförebyggande för dem som inte betalar sin hyra i tid. Särskilt viktig målgrupp är de barnfamiljer som är i riskzonen för vräkning.

Enheten mot våld i nära relationer erbjuder skyddat boende för utsatta kvinnor och deras barn. I Trollhättan har efterfrågan på plats i skyddat boende ökat. Bostadsbristen i kommunen förhindrar att genomflödet av kvinnor fungerar; kvinnor utan behov av skyddat boende stannar kvar på platser som andra behöver. De kvinnor som inte får plats blir istället hänvisade till skyddat boende i andra kommuner.

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.

2.4.6 Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Personer med funktionsnedsättning efterfrågar olika sorters bostäder på bostadsmarknaden beroende på funktionsnedsättning, behov av stöd och egen förmåga.

Många bor i vanliga lägenheter på den ordinarie bostadsmarknaden med stöd i hemmet, och andra som behöver mer stöd och hjälp bor i ett gruppboende eller i en bostad med särskild service. Trollhättans Stad har två lagar att förhålla sig till: Lagen om stöd och service (LSS) och Socialtjänstlagen. Lagen styr vilken boendeform som erbjuds.

I juli 2016 var kön till bostad med särskild service enligt LSS 11 personer och till boende i särskild boendeform enligt SoL 10 personer. För att möta detta behov planeras för fler boenden.

Är en person i behov av mycket stöd och hjälp bor hen ofta i ett serviceboende eller en gruppboende. Gruppboende är till för personer som har ett omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov, där service och omvårdnad kan ges under alla tider på dygnet. En servicebostad består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och fast anställd personal. Det är en mellanform mellan ett helt självständigt boende i egen lägenhet och en lägenhet i gruppboende.

Personer med funktionsnedsättning kan också ansöka om träningslägenhet som bistånd. Träningslägenhet är en mellanboendeform där målet är att flytta till ett ordinarie boende, med eller utan stöd. Trollhättans Stad förhyr träningslägenheter som hyrs ut i andra hand.

Trollhättans Stad arbetar efter en pedagogik som ska leda till så stor självständighet som möjligt hos den enskilde. På sikt hoppas Staden att många ska kunna bo självständigt i ordinarie boende.

Att många personer med funktionsnedsättning kan bo i eget boende möjliggörs genom insatser som exempelvis boendestöd, personlig assistans, hemtjänst och ledsagning. Genom bostadsanpassningsbidrag kan också tillgängligheten i bostaden höjas genom till exempel tröskelborttagning, dörrbreddning, särskild belysning, ändringar i badrum och kök.

Antalet personer som vill bo i ordinarie boende med stöd tenderar att öka, och ligger i linje med den pedagogik som präglar Stadens arbete. Det innebär att det måste finnas bostäder på bostadsmarknaden som är tillgängliga och anpassade utifrån olika behov. Ett samhälle med mer plats för personer med funktionsnedsättning stärker de berördas livskvalitet och självständighet, och minskar härigenom behovet av sårbarhetslösningar för dessa grupper.

2.5 Bostadsbyggande och bostadsbestånd

För att få en bra balans med tillgängliga, bra bostäder för alla invånare i kommunen behövs en blandning av upplåtelseformer som erbjuder bostäder till överkomliga priser.

I Trollhättan fanns det år 2015 27 564 bostäder. Hyresrätten är den vanligaste bostadsformen (43 %), följt av äganderätten (36 %) och sedan kommer bostadsrätten (21 %). Just hyresrätterna spelar en viktig roll på bostadsmarknaden för de som inte vill eller har ekonomiska förutsättningar att äga sin egen bostad, liksom dessa hyresrätters hyressättningar.

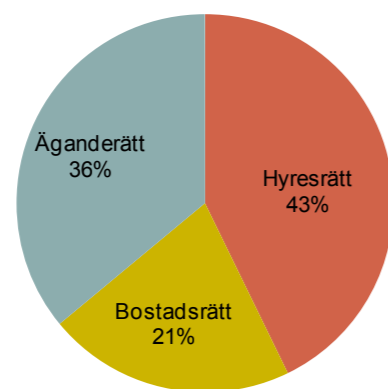
Mellan 2000-2015 har det i Trollhättan byggts totalt 1852 nya bostäder; 593 småhus och 1259 bostäder i flerbostadshus. Utöver det har också ett antal bostäder tillkommit genom ombyggnation.

Under senare år har det i Trollhättan byggts många bostäder i flerbamiljshus där framför allt studentbostäderna stått för en stor andel. 2008 färdigställdes Elefanten, ett stort byggprojekt i centrala Trollhättan med kommunala studentbostäder. År 2013 färdigställde Eidar även ett annat stort bostadsprojekt, kvarteret Fridhem i centrum, varav 30 lägenheter utgör ett trygghetsboende för äldre personer.

Hyresrätterna har stått för ca hälften av alla nybyggda bostäder i Trollhättan sedan 2000. Under 2015 tillkom dock inte en enda hyresrätt i beståndet.

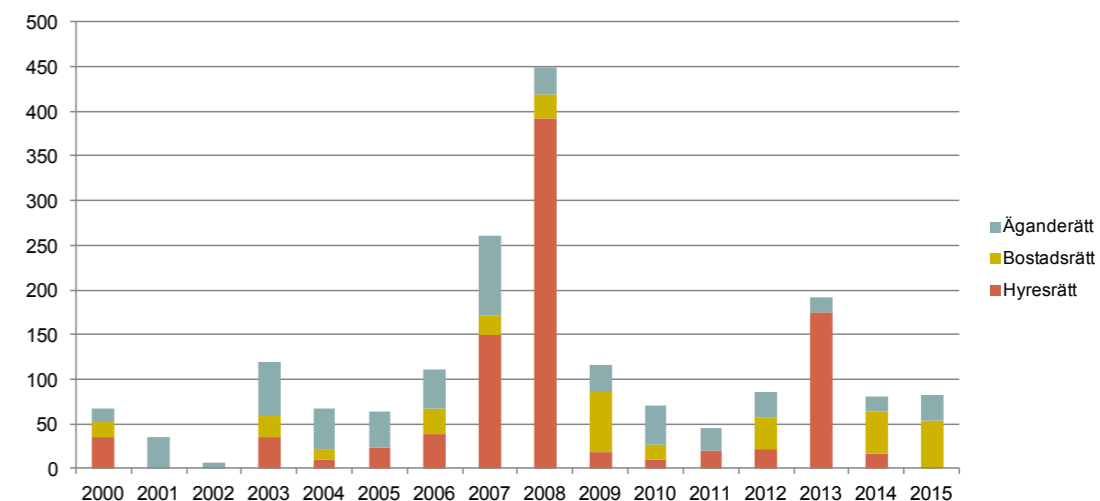
På fördelningen mellan hyres- bostads- och äganderätter har förhållandet inte förändrat särskilt mycket under de senaste 15 åren.

Fördelning upplåtelseform bostäder 2015



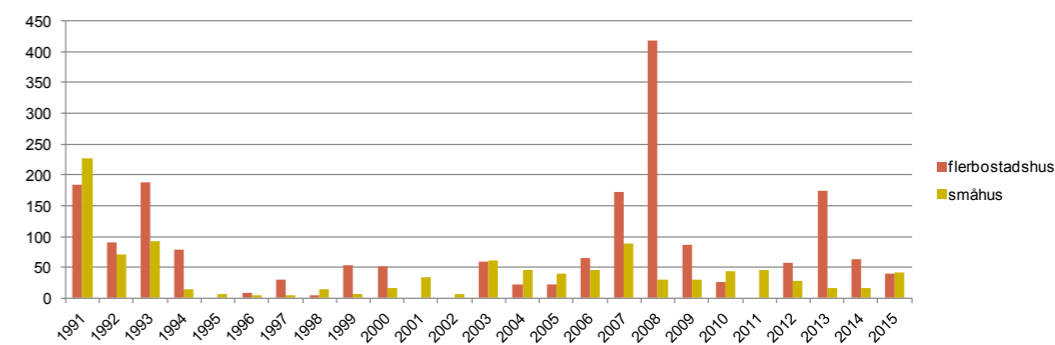
Källa: SCB

Färdigställda bostäder efter upplåtelseform 2000-2015



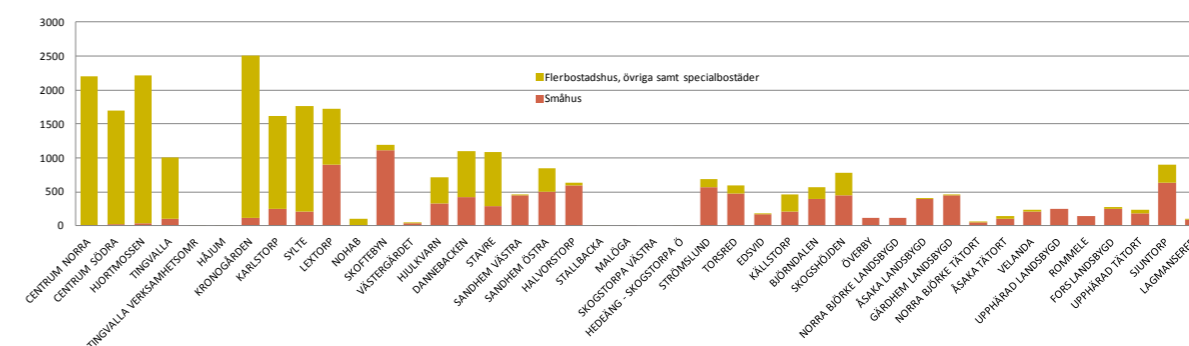
Källa: SCB

Färdigställda nyproducerade bostäder, 1991-2015, flerbostadshus och småhus



Källa: SCB

Bostadsbestånd per stadsdel 2015



Källa: SCB

Andelen småhus har sedan 1991 minskat i andel från 42,2 % till 38,5 % av det totala bostadsbeståndet.

Trollhättans Stad arbetar aktivt med att ta fram kommunala villatomter till försäljning och har en tomtkö där intresset de senaste åren varit väldigt stort. I dagsläget står ca 900 personer i tomtkön. Någon årlig avgift tas dock inte ut, varför antalet aktiva personer i kön är svårt att avgöra. Köns storlek har dock ökat kraftigt sedan 2011.

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.

En ökad takt för byggnation av bostäder är angeläget både i Trollhättan och nationellt; bostadsbyggandet behöver möta den ökade efterfrågan som finns, annars hämmar det tillväxten och vi får ohållbara boendesituationer.

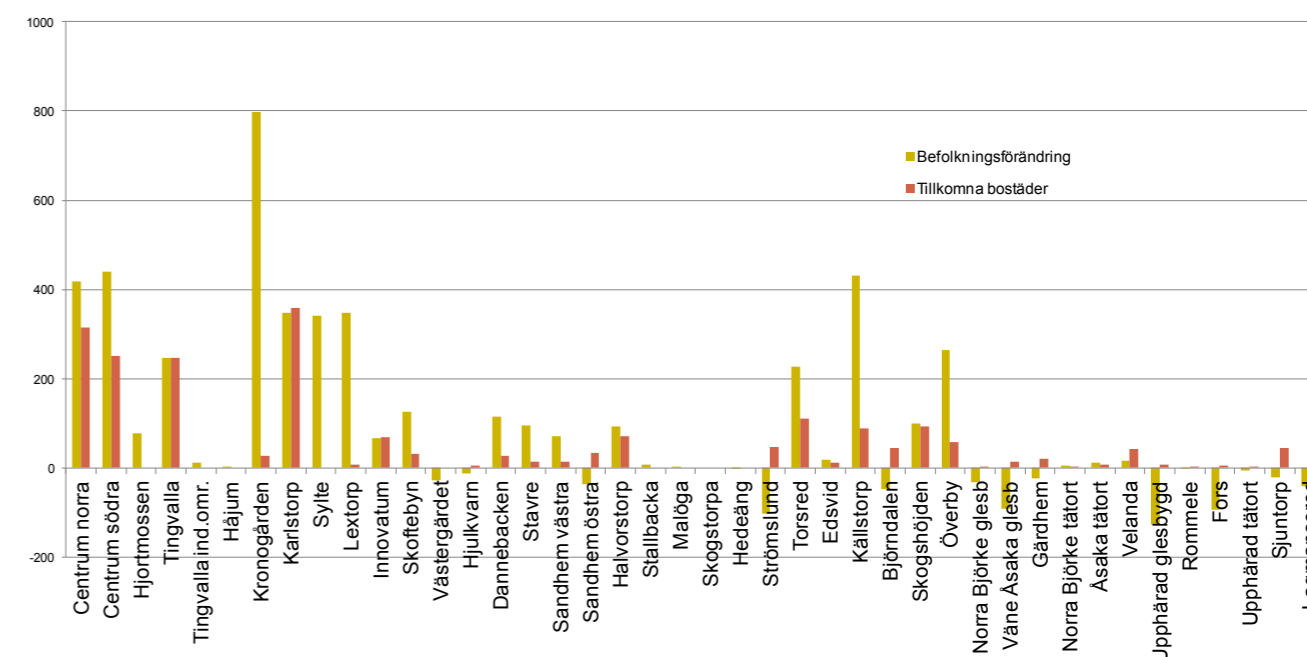
Boverket har bedömt att det i Sverige behöver byggas mer än 700 000 bostäder fram till 2025. I Trollhättan, baserat på befolkningsmålet om 70 000 invånare i kommunen år 2030, är det enligt översiktsplanen 6 500 bostäder som behövs, vilket innebär ett tillskott på ca 430 bostäder per år. Tidigare lågkonjunktur har dock gjort att bostadsbyggnationen inte tagit fart ännu; de senaste tio åren har det i snitt byggts ca 140 bostäder per år i Trollhättan. Framöver ser produktionen dock ut att ta fart, vilket visas i nästa avsnitt.

Trots att det knappt byggts något nytt varken på Kronogården, Lextorp eller Sylte har invånarantalet ändå ökat stort i de stadsdelarna. På Kronogården ökade befolkningen under perioden 2000-2015 med nästan 900 personer, samtidigt som bostadstillskottet endast var 28 lägenheter. På Lextorp och Sylte ökade befolkningen med ca 350 personer vardera under samma period, samtidigt som bostadstillskottet på Sylte var noll och på Lextorp sju. Detta signalerar om en problematisk bostadssituation för många nyanlända och deras släktingar i Trollhättan, hos vilka många nyanlända bor hos i brist på egen bostad. Till beräkningen behöver dock tilläggas det faktum att det i dessa områden också funnits ett stort antal outhyrda lägenheter, som genom inflyttningen blivit uthyrda.

Efterfrågan på stora lägenheter är stort: på Kronogården, Lextorp och Sylte är andelen hushåll med 6 personer eller fler högre än i resten av kommunen. På Kronogården är det 23 % av hushållen, på Lextorp 25 % och på Sylte 13 %.

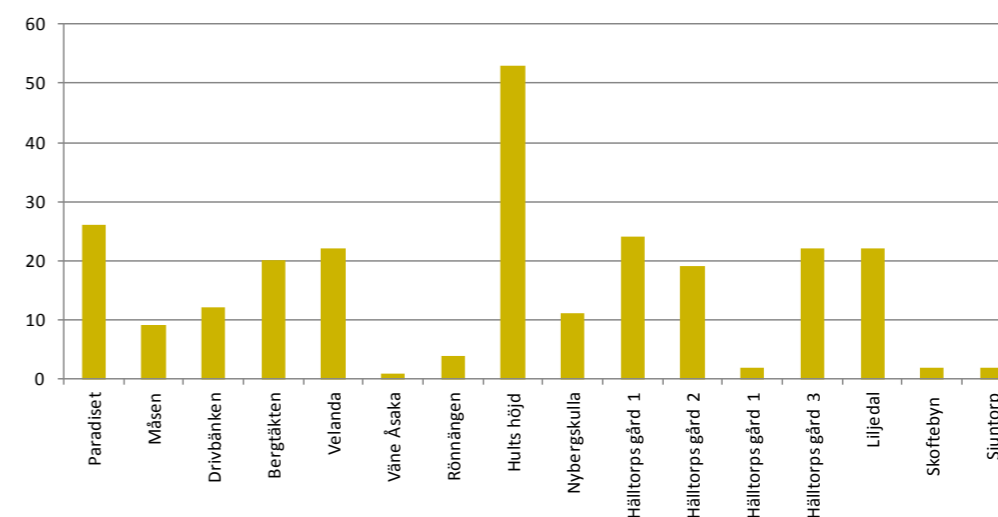
En fördjupande studie kring trångboddheten skulle förbättra kunskapen om bostadssituationen i dessa stadsdelar.

Tillkomna bostäder och befolkningsförändring efter stadsdel 2000-2014



Källa: SCB

Antal framtagna och sålda småhustomter 2004 - 2016



Källa: Trollhättans Stad

2.6 Planberedskap och planerat bostadsbyggande

Trollhättans Stads planläge kan beskrivas som gott; det både byggs och planeras för ett stort antal bostäder de kommande åren. Prognosen visar att det kan byggas mellan 400 och 500 bostäder i Trollhättan varje år fram till 2020.

I Översiktsplan 2013 ges områdesvisa rekommendationer för åtgärder i Trollhättans tätort. Tätorten ska huvudsakligen utvecklas och förtätas genom kompletterande bebyggelse, medan några nya områden pekas ut i tätortens ytterområden.

I "Framtida mark- och vattenanvändning i Trollhättans tätort" visas vilka intressen som ska prioriteras inom de olika områdena. För all byggnation och utveckling av den fysiska miljön ska även de kommunövergripande rekommendationerna beaktas. För mer fördjupning i de områdesvisa rekommendationerna, se översiktsplanen på www.trollhattan.se/oversiktsplan.

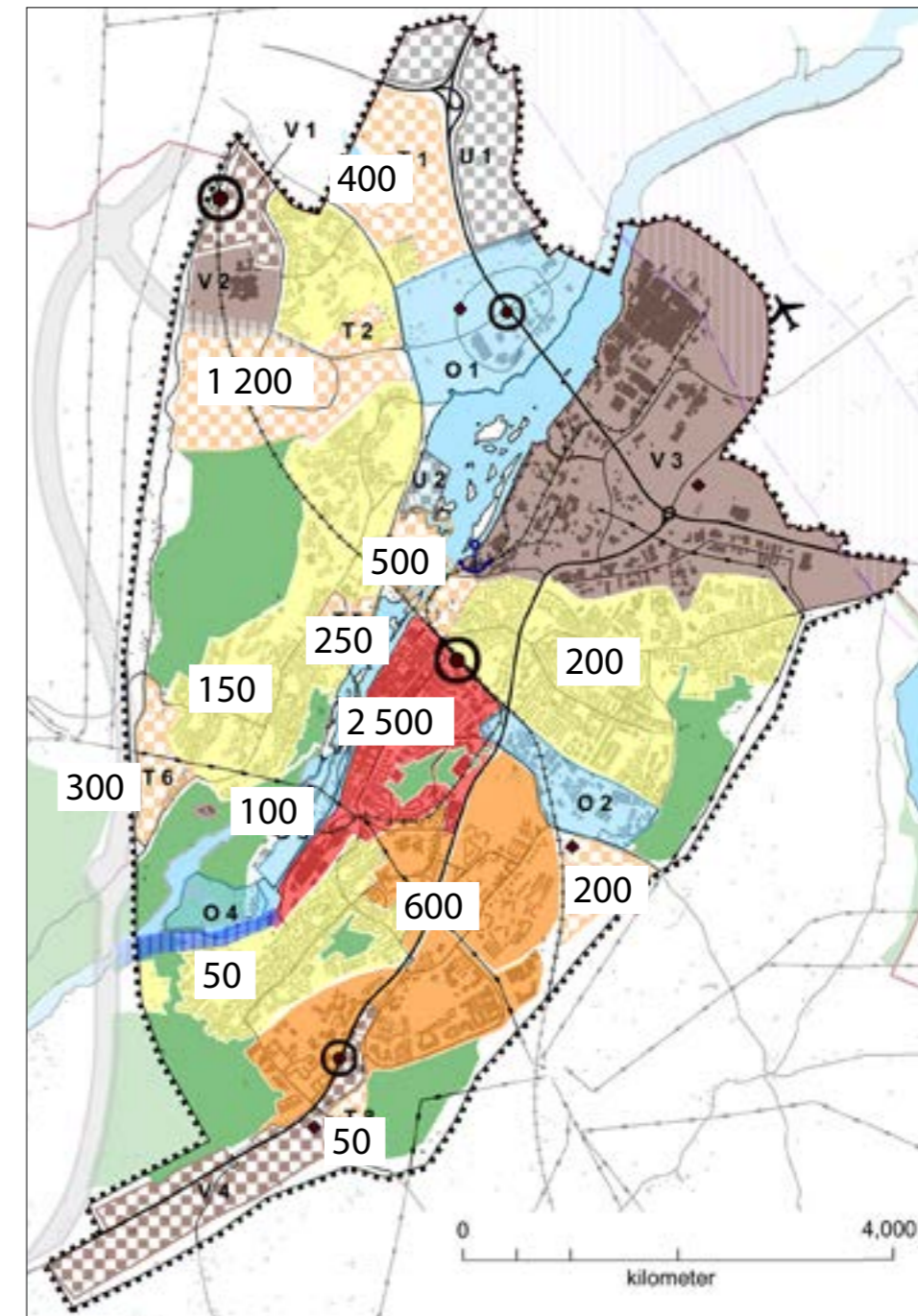
Trollhättans Stads inställning är att inte upprätta detaljplaner för bostäder utanför översiktsplanens för bostäder utpekade områden.

Att förtäta har många fördelar, bland annat vad gäller kommunens yteffektivitet, integration och rumsliga strukturer. Det innebär dock också att många projekt är mer komplicerade att genomföra än om näraliggande omgivningar inte fanns att ta hänsyn till. Inte sällan är det också ett mindre antal bostäder som ryms i projektet, som ändå kräver lika mycket arbetskraft och tid som vid ett större projekt.

Byggnads- och trafiknämnden antar en gång per halvår en tvåårsplanering för detaljplanarbetet. Listan redovisar halvårsvis de detaljplaner som plankontoret arbetar eller ska arbeta med. Kommunstyrelsen antar från och med 2017 en motsvarande lista som redovisar exploateringsenhetens projektlista. Dessa två utgör tillsammans ramen för planeringsarbetet för bostäder och är vad kommande sidors angivna projekt baseras på.

De kommande åren planeras bostadsproduktionen enligt tabellerna på följande sidor. Antagandet bygger på Trollhättans Stads samarbete med exploatörer, Stadens detaljplanearbete samt projektering. Det som anges är *påbörjade* bostäder, ej färdigställda.

Framtida mark- och vattenanvändning i Trollhättans tätort, ur Översiktsplan 2013 - Plats för framtiden. Siffrorna indikerar antalet bostäder som bedömts kunna rymmas inom respektive område.



"T": Ny tätortsutbyggnad, i huvudsak bostäder
"V": Verksamhetsområde
"O": Omvandlingsområde
"U": Utredningsområde

"Röd markering": Centrala staden, förtätning och komplettering.
"Orange markering": Delar av tätorten med dominans av flerbostadshus. Förtätning och komplettering
"Ljusgul markering": Delar av tätorten med dominans av småhus. Förtätning och komplettering

Prognos påbörjade bostäder 2016-2021

Prognosen är baserad på plankontorets detaljplanelista samt exploateringsenhetens projektlista.

Byggnation pågår

Objekt	Exploator	Totalt antal bostäder i projektet	Lägenhetstyp	Upplåtelseform	Påbörjades 2016	Påbörjades 2017
Mars	Eidar	177	fh	h	177	
Innovatum Södra etapp 1	PEAB	160	fh	brf	28	
Gullön 12+6	BIAB/Olsén	55	fh	brf	55	
Hercules	Eidar	5	fh	h	5	
Ingenjörshuset	Eidar	27	fh	stud	27	
Hälltorps gårds etapp 3	JSAM	12	smg		3	
Källstorpslyckan	PEAB	40	fh	brf	40	
Velanda Skinnmo del 2	LKV Stavre	20	fh	h	20	
Gullön 9	Alveros	16	fh	brf	16	
Zebran	HSB	200	fh	brf	50	
Gulspårven	Eidar	164	fh	h		164
Hälltorps Gård etapp 3	PEAB	20	smg		20	
Total summa					441	164

Upplåtelseform

h = hyresrätt
brf = bostadsrätt
stud = studentbostäder

Bostadstyp

fh = flerbostadshus
sms = småhus
smg = småhus i grupp

Detaljplanearbete pågår¹

Objekt	Exploator	Totalt antal bostäder i	Lägenhetstyp	Upplåtelseform	Kommentar	2017	2018	2019	2020	2021
Gullön 10	Gullön 8 Ekonomisk förening	50	fh	h och brf	Har marknavisningsavtal		50			
Stensmedjan 1 - 4	Eidar	120	fh	h			30	30	30	30
Innovatum Norra	Kraftstaden Fastigheter	100	fh							40
Innovatum Södra etapp 2	PEAB	240	fh	brf		30	30	35	35	24
Nysätra	Riksbyggen	40	fh	brf			40			
Hälltorp	småhustomer/i grupp	100	sms						25	25
von Döbelns väg	Brunbergs Bygg	10	smg		Har marknavisningsavtal	10				
Offerhällsparken	BIAB	17	fh	brf	Har marknavisningsavtal	17				
Galaxen	Marknavisningstävling	90					40	50		
Galaxen	Intressent finns	20	fh				20			
Galaxen	Eidar	10		bostad i särskild boendeform		10				
Lodjuret	Hammar Nordic	25	fh		Har marknavisningsavtal		25			
Ryrs Gård	APF AB	30	fh		Har marknavisningsavtal		30			
Gökängen	Privat exploator	2	smg		Har marknavisningsavtal	2				
Lärketorpet Västra	småhustomer	75	sms					25	25	25
Fotkvarnen	BIAB	30	fh	brf			30			
Strömsvik	Källstorps Fastighet AB	40	fh					40		
Alingsåker etapp 2		46	fh smg					46		
Sjölönda	Olsén/Karlsson	35	sms				5	10	10	10
Sjuntorp	Priv expl	22	sms					10	12	
Sörby/Rönnängen										
Ekekullen	Kanberg	20	fh	brf	preliminär siffra vad gäller antal			20		
Total summa						69	300	266	137	154

Projekt längre fram, detaljplanearbetet ej påbörjat

För projekten längre fram är osäkerheten mycket stor och tidsangivelsen för byggstart är därför mycket osäker. Siffran bör ses som en möjlig tidplan, ej fastställd.

Aktuella projekt där detaljplanen vunnit laga kraft

Objekt	Exploator	Totalt antal bostäder i projektet	Lägenhetstyp	Upplåtelseform	Kommentar	2017	2018	2019	2020	2021
Tingvallaområdet	HSB	40	fh	stud	Dp kan behöva justeras				20	20
Zebran	HSB	200	fh	brf			50	50	50	
Läkaren	Kungsleden Läkaren AB	60	fh					30	30	
Aspen	Patriksson Förvaltning AB	6	fh	brf		6				
Blåvingen		ca 70	fh						70	
Blåvingen	Eidar	45	fh	vård- och omsorgsboende		45				
Hälltorps Gård etapp 4	Marknavisningstävling	120				30	30	30	30	
Hälltorps Gård etapp 4	småhustomer	10	sms			10				
Sylte Center	Tordyveln Property AB	15	fh					15		
Sylte Center	Kampenhof Fastigheter AB	30	smg					30		
Alingsåker etapp 1	småhustomer	25	sms				25			
N Björke tätort		ca 20	fh/sms							
Åsaka, Domarringsvägen	LKV Stavre	16	fh	h/brf			16			
Åsaka, Gåsetomten	L-G Johansson	12	sms			5	7			
Velanda Skinnmo-Hulan	C-G Johansson	9	sms			1	1	1	1	
Upphårad tätort	Eidar	12	smg	h		12				
Torpa 6:3		10	sms				4	3	3	
Total summa						109	133	159	204	20

Objekt	Exploator	Totalt antal bostäder i	Lägenhetstyp	Upplåtelseform	Kommentar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Knorren	Tävlingar	1500-2000	fh						300	300	300	300	300	200
Hjulkmärlund		200	fh					50	150					
Stennäset	Marknavisningstävling	100	fh							100				
Antilopen	Marknavisningstävling	300	fh							100	100	100		
Ladugårdsbyn														
Tingvalla														
Landsbygdsområdena				sms		11	11	12	9	8				
Mnerva	Eidar		fh											
Total summa						11	11	62	459	308	500	400	400	200

Total sammanställning planerade byggprojekt i Trollhättan 2016-2021

Status	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tidigare påbörjade projekt	441					
Byggnation påbörjad		164				
Detaljplan vunnit laga kraft		111	133	159	204	20
Detaljplanearbete pågår		69	300	266	137	154
Detaljplanearbete längre fram		11	11	62	459	308
Summa planerade projekt	441	355	444	487	800	482

¹ Att ett detaljplanearbete pågår innebär allt från förstudie och planförfattande till att planen varit ute på samråd, innan den vunnit laga kraft.



3. Mål och riktlinjer

Trollhättans Stad har genom politiskt antagna dokument beskrivit den inriktning man vill att kommunens bostadsförsörjning ska ha.

De mål och riktlinjer som följer på detta uppslag är hämtade ur Översiktsplan 2013, mål- och resursplanen 2016-2019, samt majoritetens programförklaring, och är vad Trollhättans Stads verksamheter har att förhålla sig.

3.1 Majoritetens programförklaring

I programförklaringen beskriver den styrande majoriteten hur man vill att Stadens arbete ska inriktas under den aktuella mandatperioden. För nuvarande period har följande om bostäder beskrivits:

- Hållbara och klimatsmarta alternativ till byggnadsmaterial och boendemiljöer är en utgångspunkt vid byggandet av nya bostäder för våra invånare.
- Vi vill fortsätta att arbeta vidare med att driva fram attraktiva, trivsamma och trygga bostadsmiljöer där hög kvalitet i arkitekturen är en nyckelfaktor.
- En bra bostad är en social rättighet och vi vill att alla ska ha möjlighet att välja det boende som passar den egna livssituationen.
- Kommunen ska kunna erbjuda akutboende för de människor som av olika skäl inte klarar eget boende.
- För att staden ska kunna fortsätta att växa arbetar vi mot ökad utbyggnad av bostäder.
- Vi vill se till att vår markreserv och exploateringsbara mark är så väl tilltagen att alla som vill flytta till Trollhättan ska kunna göra det.

- Vi vill fortsätta att verka för att underlätta och uppmuntra egen energiproduktion för de hushåll som önskar göra det.
- Genom ägandet av vårt kommunala bostadsbolag Eidar kan vi göra det möjligt för att alla har en god bostad oberoende av sociala och ekonomiska förutsättningar.
- Om behovet finns vill vi göra det möjligt att bygga 300 allmännyttiga bostäder per år och vi vill arbeta för att ha de lägsta boendekostnaderna i vår region.
- Vårt dricksvatten och vår avloppsrening ska hålla fortsatt hög kvalitet. Kommunens taxor ska vara fortsatt låga och bland de 45 lägsta i landet.
- Trollhättans Stad skall genom ett nära samarbete mellan vårt kommunala bostadsbolag och privata aktörer se till så att bostadsförmedling fungerar på ett bra sätt.

3.2 Riktlinjer enligt Översiktsplan 2013 - Plats för framtiden

Översiktsplanen beskriver den översiktliga mark- och vattenanvändningen i kommunen. Den beskriver också inriktningen för *hur* kommunen ska växa och göra plats för fler invånare.

- Kommunens befolkning ska växa till 70 000 år 2030; för att tillgodose bostadsbehovet behöver 7000 bostäder färdigställas fram till år 2030.
- Översiktsplanen förespråkar förtätning och utveckling i alla tätorter, med större fokus på att förtäta och komplettera än att bygga nya bostadsområden i periferin. Ett antal nybyggnadsområden föreslås dock i anslutning till staden.
- Trollhättans Stad ska arbeta för en större socioekonomisk blandning i våra bostadsområden genom att aktivt fokusera på att utveckla befintliga bostadsområden.
- I miljonprogramsområdena eftersträvas en mer blandad bostadssammansättning samt fler arbetsplatser och mötesplatser. Områdena är i behov av en mer blandad hussammansättning vilket innebär att ny bebyggelse i första hand bör utgöras av villor, radhus och mindre flerbostadshus.
- Vid nyexploatering ska en blandning av boende- och upplåtelseformer eftersträvas och de nya tätortsområdena ska komplettera bostadsbehovet i angränsande bebyggelseområden.
- Vid nybyggnation bör storlekarna på lägenheterna anpassas så att en blandning finns mellan små och stora lägenheter för att passa olika hushållssammansättningar.
- Stadens ambition är att skapa attraktiva och dynamiska stadsmiljöer genom att blanda verksamheter och bostäder.

- Trollhättans Stad ska möjliggöra permanentboenden i sjönära läge i Sjölanda, vilket också bidrar till ett större serviceunderlag för befintlig service i Sjuntorp.
- I småtätorterna ska nya boendemöjligheter tillskapas allt eftersom efterfrågan uppstår, med fokus på underrepresenterade boendetyper såsom radhus och lägenheter
- Staden ska arbeta för att öka andelen byggnader med god gestaltning genom initierade prövningar utifrån plan- och bygglagens krav på estetik och gestaltning. Staden ska aktivt och professionellt arbeta för att i stadsbyggnadsprojekt vara en god beställare, en kvalificerad motpart i gestaltningsfrågor samt ställa initierade krav på arkitektur och gestaltning av hög nationell kvalitet. Ett antal projekt som anses särskilt strategiska ska ges hög internationell kvalitet.



3.3 Mål ur mål- och resursplanen 2016-2019

I mål- och resursplanen listas de politiska mål som Trollhättans Stads verksamheter har att arbeta mot. Mål- och resursplanen följs upp årligen.

- Trollhättans Stad ska sälja 30 villatomter årligen och antalet lägenheter i flerbostadshus som tillkommer på kommunalt överläten mark skall vara 70 stycken.
- Bättre boendemiljö i gruppboende ska ge förutsättningar för en god vård och omsorg.
- Byggherrar, fastighetsägare, och exploatörer ska uppleva att de får rätt förutsättningar för att bygga bostäder och verksamhetslokaler i Trollhättan.
- Trollhättan utvecklas och stärks när det gäller boendemiljöer och det offentliga rummet genom åtgärder för ökad trivsel och trygghet.
- Vi prövar alltid om det finns behov av ett mera detaljerat gestaltningsprogram när vi tar fram detaljplan.
- Vi skapar attraktiva byggrätter för våra olika målgrupper.

3.4 Övriga riktlinjer att förhålla sig till

- Studenter vid Högskolan Väst innehar studentbostadsgaranti som garanterar dem en permanent bostad inom 30 dagar efter ansökan.
- Personer i behov av vård och omsorg ska så långt möjligt beredas möjlighet att bo kvar i sitt hem.

4. Så ska mål och riktlinjer uppnås

Den inriktning och mål i avseende Trollhättans Stads bostadsförsörjning, som anges i föregående avsnitt, arbetas det med i olika former. I detta avsnitt har föregående avsnitts inriktningar och mål tematiserats för att kunna beskriva hur Trollhättans Stad arbetar med de olika frågorna.

4.1 Ökat bostadsbyggande

Åtgärderna för att öka bostadsbyggandet är många och Trollhättans Stad är angelägen om att göra sitt för att underlätta för att det ska hända. God planberedskap är grundläggande för att bostadsbyggandet ska kunna fortsätta och Trollhättans Stad arbetar aktivt med att ta fram fler detaljplaner som medger byggrätter för bostäder; planberedskapen kan bedömas vara god.

En fördjupad översiktsplan för det centralt belägna området Knorren/Hjulkvarnelund håller på att tas fram. I samrådsförslaget föreslås en utbyggnadsmängd om 1500-1800 bostäder. För Upphärad har ett fördjupat planprogram tagits fram som visar att ca 450 bostäder kan byggas där, ifall tätorten får ett tågstopp.

Framtagandet av kommunala småhustomter ingår i exploateringsenhetens uppdrag och det arbetet fortgår. Fram till 2021 finns flera områden i kommunen utpekade där småhustomter kommer att säljas så att den politiska målsättningen nås. Dessa områden är bland annat Hälltorps gård, Alingsåker och Lärketorpet västra.

Trollhättans Stad ser också över sina arbetsrutiner för att kunna minska handläggningstiden för markanvisnings- och exploateringsavtal, planläggning och bygglov.

Det kommunala bostadsbolaget Eidar är en viktig aktör för tillkomsten av nya bostäder i Trollhättan och är mycket aktiva i nybyggnadsprojekt. Eidar arbetar efter "Vision 2030" som innebär att de vill bygga minst 1000 nya hyresrätter fram till år 2030.

Nya riktlinjer för markanvisningar kommer att tas fram under 2017. Genom dessa förtydligas Trollhättans Stads arbetssätt och förväntningar på byggherrar vid markanvisningar. För att underhålla relationen med våra byggherrar i kommunen arrangerar Trollhättans Stad också två

gångar årligen Bodialogen, ett halvdagsseminarium då byggherrar och andra samhällsaktörer möter tjänstemän och politiker från Staden för att diskutera aktuella frågor.

I Trollhättan finns det också outnyttjade byggrätter för ca 1000 bostäder; av dessa har ungefär hälften potential att byggas. En fortsatt dialog med berörda byggherrar om varför dessa byggrätter ej nyttjas kan bidra till utvecklingen av bostadsmarknaden och att fler blir byggda.

4.2 Blanda och förtäta stadsdelar

För att minska socioekonomisk bostadssegregation och möjliggöra kvarboende inom respektive område, samt ge upphov till flyttkedjor, är det angeläget att komplettera och förtäta befintliga stadsdelar i Trollhättan. Vid nybyggnation är det därför viktigt att se över områdets struktur vad gäller invånare och bostadstyper för att se vilken typ av byggnad samt upplåtesform som lämpligast kompletterar den befintliga bebyggelsen. Genom en diversifierad bebyggelsestruktur ges möjlighet till bostadskarriär inom ett område, samt fler möten mellan människor med olika socioekonomisk status. Till detta tas hänsyn när vi planerar för fler bostäder.

Under 2016 påbörjade Eidar byggnation av radhus på Kronogården, i kvarteret Skördetröskan, som är i linje med denna tanke. Hälltorps gård, den nya stadsdelen som håller på att växa fram i centralortens västligaste delar, planeras för att under nästkommande etapp (etapp 4) få tillskott av flerbostadshus för att komplettera den hittills dominerande villabebyggelsen. Enligt den markanvisningstävling som hållits planeras hälften att bli hyresrätter.

Även en blandning av verksamheter och bostäder är önskvärt för att få en levande stad på såväl dag- som kvällstid. Detta skall också vid planläggning eftersträvas.

Ett förtätningsprojekt där olika förslag för att inspirera fastighetsägare att förtäta i centrum genom att bygga på innergårdar, tak eller i mellanrum har tagits fram och kommer att användas i dialog med fastighetsägare.

4.3 Utveckling av landsbygdsområdena

För Upphärad har ett planprogram tagits fram som nu har varit på samråd. Detaljplaneprogrammet för Upphärad visar hur Staden tänker sig att tätorten utvecklas vid ett införande av ett tågstopp på tätorten. Det visar förutsättningar för ca 450 nya bostäder, fler verksamheter samt större underlag för offentlig och social service. Upphärad ska utvecklas inom ett begränsat område, med gång- och cykelavstånd inom tätorten.

I Sjuntorp planeras för fler småhustomter.

I Sjölanda kommer en privat markägare bygga ut med 35 villor och området kommer i samband med detta att anslutas till kommunalt VA-nät.

Ett strategiskt program för kommunens landsbygdsområden kommer att tas fram inom de närmsta åren.

4.4 Förbättrade boendemiljöer på vård- och omsorgsboenden

Efter att en brukarundersökning visat att nöjdheten med den gemensamma miljön på vård- och omsorgsboendena sjunkit i Trollhättan fick Omsorgsförvaltningen i uppdrag att förbättra detta. Under 2014 påbörjades arbetet genom en inventering av den gemensamma miljön på ett antal slumpvist utvalda boenden. Inventeringen har resulterat i en rapport som ska fungera som underlag för analys och diskussion rörande förbättringar i stort och smått; allt från möblering och färgsättning till nya funktioner och ombyggnad. Förbättringsförslag har i rapporten lämnats och förbättringsarbetet, som sker successivt, har inletts.

4.5 Arbeta för kvarboende

Genom god tillgänglighet i hemmet förbättras möjligheterna till ett gott och självständigt liv i hemmet. Omsorgsförvaltningen har som inriktning att delta mer i samhällsplaneringsprocessen för att lyfta dessa frågor tidigt. Genom fler tillgängliga bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden gynnas de äldres hälsa och självständighet och trycket på platser i vård- och omsorgsboende minskar. Det är svårt att få äldre att flytta från otillgängliga, större lägenheter eller villor till mindre, mer tillgängliga lägenheter. Oftast har nyproducerade bostäder god tillgänglighet, men boendekostnaderna är också höga vilket skapar svagare incitament för en flytt.

Genom bostadsanpassning kan dock tillgängligheten i många bostäder förbättras avsevärt, genom exempelvis tröselborttagning, dörrbreddning med mera.

Sedan november 2016 kan fastighetsägare ansöka om ett stöd till hyresbostäder för äldre. Förhoppningen är att tillgängligheten och tryggheten för de äldre i deras ordinarie bostäder ska öka. Trollhättans Stad följer utvecklingen av detta stöd och dess konsekvenser på bostadsmarknaden med förhoppningen att utbudet av tillgängliga bostäder för äldre ökar.

4.6 Skapa förutsättningar för att underlätta och uppmuntra egen energiproduktion

Trollhättans Stad har en energisamordnare som jobbar med ökad energieffektivisering och förnybar energi. 50% av uppdraget riktar sig till privatpersoner, organisationer, föreningar och företag att informera och ge råd om energieffektiviseringsåtgärder och hur man minskar fossil energianvändning. Den andra delen av tjänsten riktar sig mot kommunen. Där arbetet syftar till att samverka med alla förvaltningar och bolag i kommunen leder till att kommunen ska vara en föregångare i energifrågor, som samhällsbyggare, fastighetsförvaltare, fordonsägare, beställare och arbetsgivare.

4.7 Miljösmarta materialval

Trollhättans Stad har sedan 2012 en strategi för ökat träbyggande. När nya byggnadsverk eller andra anläggningar ska uppföras skrivs i markanvisningsavtalet att trä som byggnadsmaterial alltid ska väljas i första hand; väljs andra material ska det motiveras. Den innebär i praktiken att när Staden säljer mark för bebyggande, eller när Staden eller de egna bolagen bygger, ska träets förutsättningar alltid prövas.

När Trollhättans Tomt AB under hösten 2016 bygger den nya förskolan "Mioäpplet" kommer den att utföras med en stomme i trä. I kommande tävlingsprogram för området Galaxen ställs krav på byggherren att bostäderna skall uppföras i trä.

4.8 Hög arkitektonisk kvalitet

Byggnads- och trafiknämnden utser varje år en arkitekturpristagare i Trollhättan. Priset är avsett att väcka intresse för och öka medvetandet om värdet av god byggnadskonst. Det kan delas ut för både ny- och ombyggnation.

Vid byggnationer där byggnaden kan ha en stor påverkan på omgivningen, eller där utformningen är av särskild strategisk vikt, tas ett gestaltningprogram fram. Alla detaljplaner som innefattar byggrätter av hög nationell klass ska också följas av ett gestaltningsprogram.

Ett nytt kulturmiljöprogram har tagits fram och har varit på samråd. Det syftar till att uppmärksamma och skydda värdefulla kulturmiljöer och byggnader i kommunen. Programmet kommer att antas under 2017.

4.9 Studentbostadsgaranti

I takt med brist på bostäder i kommunen och ett ökat intresse för Trollhättan som studentstad har bostadsgarantin blivit en svårare fråga för kommunen att lösa. Garantin är ett samarbete med det kommunala bostadsbolaget Eidar, som kommer att planera för att tillskapa fler studentbostäder under 2016. Trollhättans Stad har också gått ut med en kampanj i media där man uppmanar kommuninvånare att låta studenter bli inneboende hos dem som har extra husrum. Studentbostadsgarantin är mycket viktig för Trollhättan som attraktiv studentstad. Till höstterminen 2016 lyckades garantin också hållas.

4.10 Bostad för alla

Med hjälp av det kommunala bostadsbolaget Eidar förmedlar Trollhättans Stad bostäder åt de som inte klarar av att skaffa sig en bostad på egen hand. Eidar hyr ut en del av sitt bestånd till Arbetsmarknads- och socialförvaltningen, som i sin tur förmedlar bostäder till behövande klienter hos dem, en förhyrningsmodell som kallas "En väg in".

En stor utmaning är att få med fler hyresvärdar som kan hyra ut bostäder till personer med sociala problem. Trollhättans Stad har därför påbörjat ett arbete med att förbättra samarbetena med privata fastighetsägare runt om i kommunen. I detta samarbete är intresseorganisationen Fastighetsägarna också inblandad. Förhoppningen är att sluta samarbetsavtal som leder till uthyrda bostäder åt Arbetsmarknads- och socialförvaltningens målgrupper från och med början av 2017.

Hos Eidar är försörjningsstöd eller A-kassa godkänt som inkomst för att få lov att hyra en bostad, så länge inkomsten är tillräcklig i relation till hyran. För dem som inte klarar ekonomin själva kan Trollhättans Stad gå in och teckna första handskontrakt och hyra ut bostaden i andra hand.

För nyanlända har Trollhättans Stad ett intensivt arbete med att försöka hitta bostäder. Framför allt är det samarbetet med Eidar som gör att det hittills har fungerat. Den svåraste utmaningen är att hitta bostäder åt stora familjer, det vill säga de som är sju personer och uppåt.

I miljonprogramsområdena har befolkningen ökat stort utan att bostadstillskottet varit nämnvärt. Vi behöver skaffa oss mer och bättre kunskap om konsekvenserna av trångboddhet för att skaffa sig en bild av situationen för barn och deras familjer i områdena. Detta kan bland annat göras genom projektsamarbete med forskning eller liknande.

4.11 Låga taxor

För att långsiktigt säkra låga taxor jobbar Trollhättan Energi AB (TEAB) med scenarioarbete och långtidsprognoser. De jobbar också med ständig effektivisering av verksamheten. Trots planerade taxeökningar förväntas TEAB:s taxor att fortsatt vara bland de 45 lägsta i landet.

