

Stor efterfrågan på bostäder

Ny bostadsförsörjningsplan ger utmanande resultat

All statistik tyder på samma resultat: det behövs 25-40 nya bostäder per år i Munkedal de närmaste åren.

– För entreprenörer är en investering i Munkedal en riskfri investering. Dessutom har vi en god planberedskap i kommunen. Vi är redo för att marknaden ska följa det behov som finns och bygga fler nya bostäder i Munkedal, säger utvecklingssekreterare Jan-Erik Larsson.

I slutet av april antog kommunfullmäktige en ny bostadsförsörjningsplan. Det bakomliggande arbetet är gediget och har pågått i ett drygt år. Efter ett 1990-tal med överskott av bostäder, där hyreshus revs eller sattes i malpåse genom bidrag från statliga Bostadsdelegationen, är situationen i dag en helt annan.

Jan-Erik förklarar:

– Vi har en befolkningsprognos som tyder på en svag nedgång av Munkedals befolkning på 3,3 procent fram till 2013. Då är inte positiva faktorer som E 6-ans utbyggnad och utvecklingen av Håby handelsområde inräknade. Men en liten nedgång i befolkningen betyder inte ett minskat behov av bostäder. Tvärtom! På grund av att vi blir allt färre personer per hushåll* krävs det istället minst 25 nya bostäder per år i Munkedals kommun. Det finns flera avgörande faktorer för resultatet:

– Ungdomar flyttar till egna bostäder när de får egna inkomster, de unga väljer att bo själva allt längre innan de bildar familj, familjesplittringen ökar, de äldre blir allt äldre och unga personer med funktionshinder får allt större möjligheter att leva i eget boende. Därför speglar inte befolkningsutvecklingen behovet av nya bostäder. Byggs inte fler bostäder i Munkedal de närmaste åren tvingas folk att flytta från kommunen, vilket vi redan fått signaler om att det skett i flera fall.

Munkedals framtid är ljus

Jan-Erik och övrig kommunledning är dessutom övertygade om att Munkedal kommer att vända trenden och åter bli en attraktiv plats att flytta till.

– Det geografiska läget mitt i Bohuslän tillsammans med de förbättrade kommunikationerna gör att Munkedal kommer att gå en ljus framtid till mötes. All erfarenhet visar att människor vill bo natur- och kustnära under förutsättning att pendelkommunikationerna är goda. I Munkedal kan vi erbjuda attraktiva tomter en enkel avtagsväg från den nya E 6: an, en timmes resväg från Göteborg.

Stor ungdomskull från tidigt 90-tal

Behovet finns alltså och inom Munkedals kommun vet man hur det ser ut. Det behövs mindre bostäder i centrala Munkedal för ungdomar, det behövs fler större bostäder för unga barnfamiljer, det behövs byggas bekväma seniorbostäder (även kallade +55 boenden, undersökning visar att 37 procent av de äldre önskar sälja huset/gården för ett mer lättskött och bekvämare boende) och det behövs bostäder i riktigt attraktiva lägen inkluderat avstyckade hästgårdar på landsbygden.

– Vi märker redan nu att huspriserna stiger kraftigt, under 2004 med 14 procent.

Jan-Erik ser gärna att åtminstone ett av de två hyresfastigheterna som varit i malpåse i Munkedals tätort, åter öppnas upp, det handlar om hyresfastigheten med 18 lägenheter i Jonsäng. Men han påminner även om att 44 procent av Munkedals befolkning bor i ren landsbygd.

– En enorm resurs och vi vet i diskussion med landsbygdsföreningar att många vill bo kvar på landet när man blir äldre. I Valbo Ryr kommer det förhoppningsvis att byggas ett seniorboende vid Solhem, ortens bygdegård och församlingshem. Detta hade aldrig kunnat komma till stånd utan att behovet kartlagts

och tydliggjorts. Vårt uppdrag är att möta de behov som finns och samordna alla resurser. Jan-Erik har därför initierat ett förslag till en bostadsförmedling just för att de personer som söker en ny bostad ska kunna möta alla de fastighetsägare som har lediga lägenheter att erbjuda. I dagsläget finns i praktiken ett 15-20 tal lägenheter lediga i Munkedal. Med tanke på att hyresrättsbeståndet är på cirka 900 lägenheter så är det lediga beståndet ytterst begränsat.

Pendling allt vanligare

Munkedals kommun har i enkäter frågat alla personer som flyttat in eller flyttat ut vilka de övervägande skälen varit till flytten. Av det som flyttat in dominerar skäl som; relation till boende på orten, att söka sig till ett kust- och naturnära boende och fördelaktiga boendekostnader.

För de som flyttat ut har skälen främst varit kortare resväg till arbetsplatsen, ändrade familjeförhållanden och studier på annan ort.

Jan-Erik finner svaren intressanta:

– Faktum är att de som väljer att flytta in till Munkedal oftast har längre resväg till jobbet än de som anger lång resväg till arbetsplatsen som främsta skäl till utflyttning. Inställningen till pendling och restider varierar mellan olika människor men överlag syns en tydlig tendens till ökad tolerans för längre arbetspendling. Boende- och livskvalitet är viktigare och tyngre argument när man väljer boendeort. När det gäller studier får vi försöka bli så attraktiva att vi kan locka tillbaka Munkedalsborna efter studiernas slut.

Enkelt att kontakta kommunen

Vad finns då för strategier för att möta framtiden?

– Planberedskapen prioriteras, vi ska skapa en bostadsförmedling och vi ska ge relevant och aktuell information till branschen, finansärer och politiker. Vi ska dessutom hålla en öppen dialog med medborgare, samhällsföreningar och bygdegupper, tillsätta en arbetsgrupp med fokus på boendet och vi ska satsa mer resurser på marknadsföring av Munkedal.

Planberedskap finns för 108 tomter på kommunal mark, av dessa är 62 byggklara. Översiktsplanen ger även utrymme för bebyggelse utanför detaljplaneområde.

– Det ska vara enkelt att kontakta oss och se över vilka marker som finns för bostadsbyggnad. Vi har också ett gott samarbete med Lantmäterimyndigheten för avstyckning av jordbruksmarker för försäljning av hästgårdar. En positiv trend är att det under 2004 och 2005 byggs 25 nya enfamiljshus i Munkedal.

* Idag 2,2 personer per hushåll, i genomsnitt en minskning på 0,1 personer per hushåll var femte år sedan 1975 där varje tiondel betyder ett behov av 225 nya bostäder med oförändrad befolkning i Munkedal kommun.



Munkedal – rätt läge för framtiden. Kommunens nya bostadsförsörjningsplan tyder på ett kraftigt behov av nya bostäder de kommande åren. Med effektiva kommunikationer kommer Munkedal allt närmare den stora arbetsmarknaden i Västsverige.

Ny bostadsförsörjningsplan:

Varje svensk kommun har sedan 2001 åter ansvar för att ha en god framförhållning och god planering inom bostadsområdet.

”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” (Bostadsförsörjningslagen 2001-01-01, 1 §).

För att ta fram ett nytt bostadsförsörjningsprogram har Munkedals kommun:

- Utfört enkätundersökning av in- och utflyttare.
- Inhämtning av information från fastighetsägare och mäklare.
- Gått igenom folk- och bostadsräkningen FoB och annan statistik.
- Samverkat och förankrat med:
 - bygg o plan ingenjörer och stadsarkitekt
 - omsorgskontoret
 - tekniska avd
 - utvecklingsavdelningen
 - kommunstyrelsens presidium

Varje ny mandatperiod ska bostadsförsörjningsplanen uppdateras.