

25 11 27

Till  
Kommunstyrelsen  
Tanums kommun

## **Synpunkter på "Riktlinjer för bostadsförsörjning, Tanums kommun"**

Tanums kommun har tagit fram "Riktlinjer för bostadsförsörjningen", som ska ge en samlad bild av nuläge, mål och planerade åtgärder angående bostadsförsörjningen. Riktlinjerna har tagits fram av en arbetsgrupp bestående av personer från relevanta förvaltningar och kommunala bolag. Samråd har skett med en grupp bestående av representanter för banker, mäklare och bostadsbolag. Den 27 oktober bjöd kommunen in samhällsföreningar till ett samrådsmöte. På detta möte deltog sju personer inkl en mäklare, exkl utvecklingschef och planchef från kommunen.

Bottnafjordens samhällsförening vill tacka för möjligheten att lämna synpunkter på kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Vi anser att rapporten som helhet är väl disponerad och lättillgänglig med tydliga avsnitt i form av bl a målsättningar, analys och strategier och åtgärder. Vi instämmer i stort i målsättningarna för bostadsförsörjningen, analysen och förslagen till åtgärder och strategier. De synpunkter vi har handlar framförallt om behovet av att i analysen problematisera den växande obalansen mellan helårsboende och delårsboende, möjligheten att ytterligare spetsa strategier och åtgärder i syfte att främja helårsboende samt synpunkter som mer specifikt rör trakten kring Bottnafjorden. I det nedanstående benämns "Riktlinjer för bostadsförsörjning, Tanums kommun" för "rapporten".

### **Övergripande synpunkter**

Vi noterar att samråd under arbetets gång har skett med representanter för banker, mäklare och bostadsföretag. Samhällsföreningar bjöds in till ett samrådsmöte i ett sent skede av processen, i slutet av oktober 2025 . Mot bakgrund av bostadsfrågans betydelse tror vi att det hade varit värdefullt också med öppna samrådsmöten i kommunens olika delar under processens gång. Vi tror att sådana möten hade varit välbesökta och gett möjlighet för många kommuninvånare att framföra reflektioner, behov och idéer kring bostadssituationen i kommunen.

Vi anser att bostadsfrågan är av största vikt för utvecklingen i Tanums kommun. I rapporten framkommer tydligt att ett stort problem är en bostadsmarknad där helårsboende och delårsboende

konkurrerar på samma marknad. Fastighetspriserna är höga och personer med små eller normala inkomster har svårt att skaffa sig en bostad.

I Gerlesborg, Svenneby och Bottna upplever vi tydligt att bristen på bostäder för helårsboende till rimliga priser – dvs priser som hushåll med genomsnittliga inkomster kan klara av – är ett av de största hindren för en inflyttning. Området är attraktivt för inflyttning – detta visar bl a intresseundersökningen "Bostadssökande runt Bottnafjorden" som genomfördes år 2021 inom ramen för platsutvecklingsprojektet Samverkan Bottnafjorden (bifogas).

Vi är medvetna om att kommunens verktygslåda att säkerställa helårsboende tyvärr är begränsad men tror att det finns möjligheter att ännu mer aktivt utnyttja de möjligheter som kommunen faktiskt har.

### **Synpunkter på analysen**

Alla kommuner skall, enligt Bostadsförsörjningslagen, ta fram en handlingsplan/riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen omfattar de helårsboendes behov, dvs de personer som är folkbokförda i kommunen. I Tanums kommun är en stor andel av befolkningen delårsboende och inte folkbokförda i kommunen. Knappt 50 % av fastigheterna är helårsbostäder och drygt 50 % är delårsbostäder. Enligt rapporten uppgick den delårsboende befolkningen år 2023 till ca 14 300 personer medan den helårsboende befolkning samma år uppgick till knappt 13 000 personer. Under 2000-talet uppskattas att delårsbefolkningen ökat med ca 200 personer per år medan den helårsboende befolkningen ökat med ca 40 personer per år.

Tanums kommun har under en lång period haft en positiv befolkningsutveckling. Denna trend bröts år 2023 och under 2023 och 2024 har befolkningen minskat med ca 120 personer per år. Kommuninvånarnas genomsnittsålder är hög.

I analysen lyfts fram att den delårsboende befolkningen utgör en stor tillgång för kommunen - som potentiella helårsboende, att de bidrar till lokala arbetstillfällen inom byggsektorn samt ger underlag för butiker och restauranger. Utmaningarna med en stor andel delårsboende lyfts också fram, såsom höga bostadspriser, markanspråk för byggande och kostnadsdrivande infrastrukturåtgärder.

Vi instämmer i att delårsboende ur vissa aspekter kan vara en tillgång för kommunen. Vi vill dock understryka att kommunens ansvar gäller oss som är folkbokförda i kommunen. Vi skulle därför önska en mer ingående analys och problematisering av de utmaningar som en stor och ökande andel delårsboende innebär för kommunen och för Tanums kommun som livsmiljö.

Redan idag är alltså den delårsboende befolkningen större än den helårsboende befolkningen. Om utvecklingen fortsätter på samma sätt som den gjort under större delen av 2000-talet, dvs att den delårsboende befolkningen ökar mer än den helårsboende befolkningen, innebär detta att obalansen mellan helårsboende och delårsboende kommer att fortsätta öka. Detta medför att en proportionellt sett allt mindre andel helårsboende, via skatteintäkter, ska finansiera de kostnader som delårsboendet för med sig. Denna utveckling äventyrar, menar vi, på sikt Tanums kommun som en attraktiv och hållbar kommun.

En alltför stor andel delårsboende ger områden med mörka hus och brist på sociala sammanhang och liv och rörelse året om – något som enligt analysen efterfrågas av helårsboende. Att upprätthålla en balans mellan helårsboende och delårsboende tror vi också ligger i de delårsboendes intresse. De som redan är delårsboende i Tanums kommun vill sannolikt komma till levande samhällen med såväl kommunal som kommersiell service.

Vi vill också lyfta fram att fördelningen mellan helårsboende och delårsboende i kommunen är en demokratifråga. De delårsboende har inte rösträtt i kommunalval men de har, genom de rättigheter som fastighetsägandet ger, stora möjligheter att påverka kommunens utveckling. Om antalet delårsboende fortsätter att öka i samma takt som hittills, medan antalet helårsboende inte alls ökar i samma takt, kommer detta att bli ett allt större demokratiskt problem. Det är också viktigt att lyfta fram att den delårsboende befolkningen till stora delar utgörs av resursstarka personer med kapacitet och resurser att göra sin röst hörd, bl a i samband med planärenden och bygglov, vilket tar kommunala resurser, finansierade via skattemedel, i anspråk.

Vi vill lyfta fram att det är av den största vikt att fördelningen mellan helårsboende och delårsboende inte tillåts bli alltmer obalanserad. Detta är en viktig fråga för kommunen att följa på årsbasis. Mot bakgrund av de senaste årens minskande befolkning blir frågan allt viktigare.

Enligt rapporten har i Tanums kommun sedan millennieskiftet tillkommit cirka 120 nya bostäder per år. Av dessa har ca 80 klassats som fritidsbostäder och cirka 40 som helårsbostäder (sid 16). En del av dessa har sannolikt tillkommit inom befintliga detaljplaner eller utanför detaljplanelagt område. Andra har tillkommit inom nya detaljplaner. Kommunens ansvar är, som tidigare påpekats, den helårsboende befolkningen. Vi vill uppmana Tanums kommun att i sin planering, fokusera på att planera för bostäder som med största möjliga säkerhet kommer att bebos på helårsbasis.

I analysen lyfts att kommuninvånarna ofta är starkt kopplade till "sin" ort och att det därför är viktigt med ett varierat bostadsutbud i

kommunens olika delar. Vi känner tydligt igen detta från trakten Gerlesborg/Bottna/Svenneby. Vi vill understryka vikten av en mångfald av bostads- och upplåtelseformer. I Gerlesborg/Bottna/Svenneby saknas exempelvis hyresrätter och särskilda bostäder för äldre. Den utredning som kommunens omsorgsförvaltning genomförde under år 2023, om behovet av seniorbostäder i kommunen, visade tydligt att det finns ett stort intresse för sådana bostäder i vårt delområde, Bl a genomfördes en webbaserad enkät. Av de 208 svar som kom in uppgav 37 personer att de skulle vilja bo i Gerlesborg (Omsorgsnämnden Tanums kommun protokoll sammanträde 23-09-01, sid 10-11).

### Synpunkter på åtgärder

I rapportdelen "Åtgärder" listas en rad åtgärdsförslag inom ramen för fyra strategier. Vi tycker att åtgärdsförslagen som helhet är bra.

En av strategierna är att "Prioritera nybyggnad och förtätning i lägen med god tillgång till service, kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar till målpunkter". Vi vill lyfta fram att Gerlesborg/Bottna/Svenneby är en del av trakten kring Bottnafjorden som omfattar södra delen av Tanums kommun, norra delen av Sotenäs kommun och den västra delen av Munkedals kommun. Alla tre områdena utgör periferier i respektive kommun med relativt långa avstånd till kommunernas centralorter. Det är viktigt att Gerlesborg/Bottna/Svenneby ses i detta kommunöverskridande sammanhang. För många av oss som bor här är den närmaste livsmedelsbutiken i Bovallstrand, den närmaste vårdcentralen i Hunnebostrand osv. När man tittar på närhet till service i Gerlesborg/Bottna/Svenneby är det viktigt att ha detta perspektiv och inte begränsa till service inom Tanums kommuns gränser. Vi tror också att en utökad samverkan mellan Tanums och Sotenäs kommuner kring den kommunala servicen, exempelvis förskola och skola, skulle vara positivt för utvecklingen i bägge kommunerna.

Vad gäller kommunikationer så har Tanums kommun investerat i en cykelväg från Gerlesborg och fram till kommungränsen mot Sotenäs. Sotenäs kommun har i sin tur byggt en cykelväg från Brygge fram till gränsen mot Tanums kommun. Vi ser fram emot bron som ska komma och förena dessa bägge sträckningar. Det blir då lättare att ta sig till Brygge som är en viktig knutpunkt för kollektivtrafik. Situationen skulle ytterligare kunna förbättras med bättre kollektivtrafik mellan Gerlesborg/Bottna/Svenneby och Brygge och en cykelbana från Brygge till Bovallstrand. Detta skulle starkt bidra till att knyta samman de olika delarna kring Bottnafjorden.

Vi ser mycket positivt på att kommunen aktivt använder sig av de möjligheter som finns att styra typ av bostäder och upplåtelseform när det gäller mark som kommunen äger. Vi ser också att upplåtelse med tomträtt är en möjlighet som kommunen kan utnyttja för att hålla nere kostnaden för bostadsbyggande – under byggskedet eller

som en långsiktig upplåtelse – och ser gärna ett nytänkande kring tomträtt som en del i den kommunala bostadsförsörjningsstrategin.

Det kommunala bostadsbolaget är ett viktigt verktyg för kommunens bostadsförsörjning. Tanumsbostäder har hittills byggt hyresrätter och framförallt i kommunens tätorter. Vi vill lyfta fram upplåtelseformen kooperativ hyresrätt som en möjlighet också för ett kommunalt bostadsbolag. Denna upplåtelseform, som är ett mellanting mellan bostadsrätt och hyresrätt, är spekulationsfri och liksom vid upplåtelse med hyresrätt, kan helårsboende säkerställas (genom möjligheten att kräva att den som bor i bostaden är folkbokförd på adressen. Det finns flera kommunala bostadsbolag i landet som har byggt kooperativa hyresrätter.

Vi vill också lyfta fram möjligheten för Tanumsbostäder att bygga såväl hyresrätter som kooperativa hyresrätter i form av villor och radhus. Också här finns flera inspirerande exempel från andra kommunala bostadsbolag. Ett spännande exempel är Viskaforshem, Borås stads kommunala bostadsbolag, som byggt både hyresvillor och hyresradhus

Vi ser också mycket positivt på att kommunen avser att utreda och stötta nya sätt att bygga och samverka "såsom byggemenskaper och samverkansprojekt med lokalsamhälle, näringsliv och forskningsprojekt" (sid 33). Vi tror att en ökad samverkan mellan kommunen och civilsamhällets organisationer är en viktig väg framåt vad gäller bostadsförsörjningen. Dock vill vi poängtera att en förutsättning för lokalt initierade bostadsprojekt är att det finns detaljplanelagd mark.

Vi ser också positivt på möjligheten för kommunen att initiera egna bostadsutvecklingsprojekt. Givet de utmaningar som finns så tror vi att det krävs många olika initiativ och en stor portion nytänkande vad gäller bostadsförsörjningen.

Här tror vi att det vore värdefullt för Tanums kommun att vara en än mer aktiv del i den idéburna bygg- och bostadssektorn som håller på att växa fram i Sverige. Vi ser också positivt på en ökad samverkan med universitet och högskolor inom ramen för både forskning och utbildning.

Tanums kommun har idag ett mycket lyckat och nationellt uppmärksammat exempel på ett lokalt initierat och idéburet bostadsbyggande: Hogslätts vänboende i Gerlesborg med 12 små lägenheter i kooperativ hyresrätt. Den kooperativa hyresrättsföreningen har idag cirka 75 kömedlemmar. Vi vill uppmuntra kommunen att ännu mer dra nytta av och lära av Hogslätts vänboende som ett exempel på bostäder med höga bostadskvaliteter och förhållandevis låga byggkostnader.

Med Hogslätts vänboende som förebild är ytterligare ett lokalt initierat bostadsprojekt på gång i Gerlesborg: Andreastorpets vänboende. Här planeras 32 bostäder, 23 kvm – 74 kvm i kooperativ hyresrätt. Förutsättningarna för detta projekt är att det är kommunalt ägd och detaljplanelagd mark. Vi ser att både Hogslätts vänboende och Andreastorpets vänboende lockar nya kommuninvånare. Att skapa attraktiva bostäder för helårsboende till rimliga priser kan ge inflyttning i Tanums kommun.

Avslutningsvis tror vi att det finns en stor potential för utveckling och ett ökat helårsboende i Gerlesborg/Bottna/Svenneby. Vi skulle gärna se att kommunen tog initiativ till att närmare utreda förutsättningarna för tillkomsten av nya helårsbostäder i området. Vid ett tidigare möte med representanter för Tanums kommun och representanter för lokala aktörer och föreningar, öppnade kommunen upp för möjligheten att ta fram en Lokal Utvecklingsplan (LUP) för vårt delområde, på samma sätt som gjorts för Resö-Galtö. Vi ser mycket gärna att kommunen initierar ett arbete med en LUP för Gerlesborg/Bottna/Svenneby.

Bottnafjordens samhällsförening, Britt Johansson styrelseledamot  
Arbetsgruppen Boende och inflyttning: Lena Falkheden, Maja Lindstedt  
Christina Johansson-Finn, Richard Finn