



**BENGTSFORS  
KOMMUN**

**RAPPORT**

**Datum** 2024-01-09      **Diarienummer** KSN 2023-000055

**Antagen av kommunfullmäktige** 2024-03-04 § 32

**Laga kraft** 2024-04-05

# **Bostadsförsörjningsprogram 2024-2030**

Bengtsfors kommun

Upprättad av: Norem AB

# Sammanfattning

- Tillgång till goda bostäder är en viktig fråga både för enskilda individer och för samhället i stort. En kommuns ansvar för bostadsförsörjning är en komplex uppgift och en utmaning. Det handlar om att planera för och genomföra projekt för nya bostäder men också om att hitta bra lösningar för att anpassa befintligt bostadsbestånd efter behov och efterfrågan.
- För Bengtsfors kommun är den yttersta utmaningen att vända trenden minskat antal invånare. Efterfrågan på bostäder sjunker naturligt sätt i takt med att antalet hushåll sjunker. Kommunen har ett stort behov av att också anpassa sitt bostadsbestånd efter rådande förutsättningar.
- En kommun har flera verktyg vad gäller bostadsförsörjning. Detaljplaner ger rätt att upplåta mark till bostäder med mera. Planfrågor eller bygglov är ingen begränsande faktor för bostadsförsörjningen i Bengtsfors kommun. Det som ytterst verkar saknas är mod från banker som har hårda lånevillkor för företag och privatpersoner som vill köpa sitt eget boende eller bygga för flera i kommunen. Kostnadsläget för villa och även nyproduktion av flerbostadshus är för högt.
- En positiv attityd till Bengtsfors kommun och till att investera i boende i kommunen möjliggör ökad efterfrågan. Grundläggande är att stärka kommunens platsvarumärke. Näringslivsenheten inom kommunen har ett stort ansvar i att försöka att vända den negativa befolkningsutvecklingen genom arbete med destinationsutveckling och andra insatser inom och utanför kommunen.
- Bengtsfors kommun har idag bostäder för alla att bo i – det gäller även grupper med särskilda behov - men rotationen behöver bli bättre. Invånare och potentiella invånare har önskemål om andra boendekvaliteter än befintliga, vilket de facto innebär att det råder brist på efterfrågade bostäder. Äldre bor i villor de egentligen inte orkar ta hand om. De bor kvar eftersom det inte finns något lämpligt alternativ gällande boende inom kommunen. Familjer efterfrågar modernt boende i villa till rimlig kostnad.
- Bengtsforshus har i sin fastighetsutvecklingsplan (2022) förslag på åtgärder under kommande tioårsperiod om nyproduktion, ombyggnation och avveckling som möjliggör igångsättande av de viktiga flyttkedjorna. Kommunen jobbar med att tillskapa fler LIS-områden genom revidering av översiktsplanen för att möjliggöra för fler att bygga i strandnära läge. Dessa åtgärder är nödvändiga för att bromsa den negativa befolkningstrenden.
- Mål och inriktning för kommunens bostadsförsörjning kan sammanfattas i fem punkter; bygga nytt, anpassa befintligt bestånd, stärkta insatser näringsliv, bevara och stärk kommunens geografiska struktur samt att säkerställa att bostad finns åt alla. Bostadsförsörjningsprogrammet utgörs av en handlingsplan med olika aktiviteter, ungefärlig tidsplan och vem som är ansvarig inom kommunen fram till år 2030.

## Innehållsförteckning

<b>1. INLEDNING</b> .....	<b>1</b>
1.1. Syfte .....	1
1.2. Lagrum .....	1
1.3. Arbetsprocess/metod .....	1
<b>2. VISIONER OCH MÅL</b> .....	<b>3</b>
2.1. Nationella visioner och mål .....	3
2.2. Regionala visioner och mål .....	3
2.3. Det goda livet i Dalsland .....	3
2.4. Bostadsmarknadsanalys för Västra Götalands län 2022 .....	3
2.5. Bengtsfors kommuns visioner och mål .....	6
<b>3. NULÄGE OCH BOSTADSBEHOV – ANALYS AV MARKNADEN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>7</b>
3.1. Demografi Bengtsfors kommun .....	7
3.2. Marknadsförutsättningar och efterfrågan .....	13
3.3. Planerade projekt .....	20
3.4. Kommunens verktyg .....	21
3.5. Faktorer som begränsar bostadsbyggandet .....	25
3.6. Sammanfattning Bengtsfors kommuns utmaningar och möjligheter .....	25
<b>4. FRAMTIDA BOSTADSFÖRSÖRJNING/PROGNOS FÖR BEHOV OCH UTVECKLING FRAM TILL 2030</b> .....	<b>27</b>
4.1. Bostadsbehov åldersgrupp 20-64 år – utan särskilda behov .....	27
4.2. Bostadsbehov grupper med särskilda behov .....	27
<b>5. MÅL OCH RIKTLINJER FÖR FRAMTIDA BOSTADSFÖRSÖRJNING</b> .....	<b>30</b>
5.1. Skapa process av flyttkedjor .....	30
5.2. Näringslivets betydelse och arbete med attraktivitet .....	31
5.3. Bibehålla geografisk struktur med tätorter och levande landsbygd .....	32
5.4. Alla individers behov av bostad .....	32
5.5. Sammanfattning riktlinjer och målsättning .....	32
<b>6. STRATEGI FÖR ATT UPPNÅ MÅLSÄTTNING</b> .....	<b>34</b>
6.1. Förslag på handlingsplan för genomförande år 2024-2030 .....	34
6.2. Uppföljning och revidering .....	37
<b>BILAGOR</b> .....	<b>39</b>
Bilaga 1 – Underlag och referenser, definitioner och lagar .....	39
Bilaga 2 – Översiktsplan för Bengtsfors kommun .....	41
Bilaga 3 – LIS-område i Bengtsfors kommun .....	42
Bilaga 4 - Åtgärder skolor .....	43

# 1. Inledning

## 1.1. Syfte

Syftet med Bostadsförsörjningsprogrammet är att redovisa bostadsbehovet för kommunens förväntade befolkningsutveckling till år 2030, samt att upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen i Bengtsfors kommun. Riktlinjerna ska ange kommunens mål för bostadsförsörjningen, planerade insatser och hur kommunen tagit hänsyn till nationella och regionala mål samt planer och program med det övergripande målet att alla i kommunen ska leva i goda bostäder år 2030.

## 1.2. Lagrum

Enligt lagen (SFS 2000:1383) om kommuners bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Ett bostadsförsörjningsprogram ska ange inriktningen för den långsiktiga bostadsutvecklingen i kommunen och ska redovisa riktlinjer som kommunen sedan kan använda som verktyg för framtida bostadsplanering. Några paragrafer i lagen om kommuners bostadsförsörjningsansvar ändrades hösten 2022. Den nya lagstiftningen innebär att kommunerna ska göra en analys av den demografiska utvecklingen, kommunens marknadsförutsättningar samt vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på kommunens bostadsmarknad.

Enligt lagen ska riktlinjerna minst innehålla:

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska grundas på en analys av:

- Den demografiska utvecklingen
- Marknadsförutsättningarna
- Vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden

Socialtjänstlagen säger dessutom att kommunen har ett ansvar för den enskildes rätt till bostad.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktörer med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Kommunfullmäktige ska minst en gång under varje mandatperiod ta ställning till bostadsförsörjningsprogrammets aktualitet. Programmet är vägledande och inte juridiskt bindande.

## 1.3. Arbetsprocess/metod

I Bengtsfors kommun fattades politiskt beslut att ta fram en bostadsförsörjningsplan under 2023. På grund av resursbrist inom Samhällsbyggnadsenheten har Norem upphandlats för att ta fram planen i form av ett beslutsdokument. Norems utförande har baserats på framtagen innehållsförteckning, underlag från Norems nyligen framtagna marknadsanalys för bostäder åt Bengtsforshus (juli 2022), lokalförsörjningsplan (november 2022) samt organisationsrådgivning (våren 2023) inom kommunen.

Arbetsprocessen beaktar de lagkrav på hur bostadsförsörjningsprogram tas fram och följer Boverkets riktlinjer för planering av bostadsförsörjning. Samtliga dokument som Boverket har tagit fram, som finns tillgängliga, har analyserats, utvärderats och använts i arbetsmetoden för framtagandet av detta dokument.

Arbetsprocessen har bestått av följande tre delar:

1. Nuläge – Sammanställning av fakta för att få ett tillräckligt gott underlag att utföra analys om prognos för bostadsbehov fram till 2030

2. Analys – Framtaget underlag i punkt 1. Nuläge bearbetas till en prognos om behov av bostäder per upplåtelseform och geografisk placering. Utgångspunkten i analysen är definitionen av målgrupper för olika typer av upplåtelseformer, både utifrån möjliga marknadsförutsättningar och utifrån de lagkrav som finns.

3. Rapport-/beslutsdokument –sammanställning av nuläge och analys i en word-rapport/bostadsförsörjningsprogram.

Underlag och referenser till denna rapport finns sammanställt i bilaga 1.

## 2. Visioner och mål

### 2.1. Nationella visioner och mål

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande är formulerat i miljömålet *God bebyggd miljö*. Det syftar till 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 tillväxt underlättas. Målet för den nationella bostadsmarknadspolitiken är en väl fungerande bostadsmarknad där efterfrågan och utbud av bostäder svarar mot behoven.

### 2.2. Regionala visioner och mål

I ”Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021 – 2030” uttrycks som en av fyra långsiktiga prioriteringar att ”knyta samman Västra Götaland”. Det inkluderar att samordna kommunikation, bebyggelseplanering, energiförsörjning samt klimatanpassning och därmed bidra till mer jämlika villkor för alla regionens invånare och en samhällsplanering som bidrar till att minska klimatpåverkan.

### 2.3. Det goda livet i Dalsland

”Det goda livet i Dalsland” är en strategi och plan för att stärka levnadsförhållanden och utvecklingsförutsättningar i landskapet.

Strategin och planen är framtagna gemensamt av Västra Götalandsregionen, Fyrbodals Kommunalförbund, kommunerna i Dalsland och Länsstyrelsen i Västra Götaland.

Det övergripande målet är att öka dalslänningarnas välbefinnande där fyra områden pekas ut som särskilt viktiga, nämligen sysselsättning, samhörighet, attraktivitet och utbildning.

### 2.4. Bostadsmarknadsanalys för Västra Götalands län 2022

Länsstyrelserna samlar årligen in kommunernas svar i den nationella bostadsmarknadsenkäten och sammanställer sedan en rapport om bostadsmarknaden i länet – bostadsmarknadsanalysen. I rapporten presenteras bland annat faktaunderlag, statistik, kommunernas svar och länsstyrelsens iakttagelser. En sammanställning av länsstyrelsernas regionala rapporter finns också i Boverkets Regionala bostadsmarknadsanalyser 2022. I Bengtsfors kommun besvaras enkäten av Samhällsbyggnadsenheten och för 2022 uppges att bedöms det vara balans på kommunens bostadsmarknadsläge som helhet.



Figur 1. Bostadsmarknadsanalys 2022.

I Boverkets övergripande analys för 2022 framhålls bland annat att en bristande bostadsförsörjning får konsekvenser på samhällsnivå och riskerar att påverka den regionala tillväxten negativt. Ur ett bredare

planeringsperspektiv är budskapet att det inte räcker att bara fokusera på bostäder. Goda och attraktiva boendemiljöer behövs också för att människor ska må bra och regioner ska kunna växa och utvecklas.

Länsstyrelsen Västra Götalands län framhåller att de senaste åren har präglats av stora osäkerhet i världen, först utifrån den globala pandemin och sedan genom Rysslands invasion av Ukraina. Med en osäker omvärld och ett globalt inflationstryck, bland annat till följd av stigande energipriser slår detta brett, inte minst i form av stigande boende- och levnadskostnader. Länsstyrelsen ser en risk för att nya grupper, även hushåll som har en relativt god ekonomi, kommer att få svårt att efterfråga bostäder om trenden med stigande bostadspriser fortsätter eller räntorna höjs.

Folkmängdsökningen för hela Västra Götalands län kommer enligt SCB:s befolkningsprognos ligga på en relativt jämn nivå fram till 2030. Realiteten är dock att flera av länets kommuner kommer att ha en minskande folkmängd. De demografiska förändringarna kan innebära ett mindre underskott på vissa typer av bostäder, men å andra sidan kan behovet av andra former av bostäder i stället öka, exempelvis bostäder för äldre i takt med att andelen äldre ökar.

När det gäller särskilda boendeformer har kommuner i länet under en längre tid rapporterat ett underskott på bostäder. Kommuner uppger att de inte bedömer att behoven kommer vara tillgodosedda inom fem år. Bristen på sådana bostäder är också en orsak till att vissa grupper inte får tillgång till de bostäder de har rätt till. Exempelvis är boende för vuxna enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) den insats utifrån LSS som har längst verkställighetstid med en nationell mediantid på 11 månader från beslut till verkställighet.

En bostadsmarknad präglad av ojämlikhet mellan de hushåll som är inne på bostadsmarknaden och kan tillgodose sina bostadsbehov och de som står utanför och inte kan tillgodose sina bostadsbehov har konsekvenser som boendesegregation, trångboddhet, svårigheter för våldsutsatta att hitta ett stadigvarande boende och hemlöshet. För att möta de behov och utmaningar som finns inom bostadsförsörjningen i länet behövs både samverkan och samarbete mellan olika aktörer på mellankommunal, delregional och regional nivå. Exempel på detta kan vara vräkningsförebyggande arbete, där hyresvärdar och kommuner gemensamt kan skapa rutiner för att undvika hemlöshet för vuxna och barn. Det kan också handla om att samverka kring att underlätta stadigvarande boende för våldsutsatta eller att minska de negativa konsekvenserna av aktiv medverkan till bosättning i annan kommun.

I rapporten uppmärksammas fritidshusens roll och påverkan på de lokala bostadsmarknaderna. Beståndet som är tillgängligt för året runt-boende minskar när befintliga bostäder köps upp eller övergår till att användas som fritidshus eller när bostäder för en sådan användning prioriteras i nyproduktionen. Popularitet påverkar också prisbildningen, vilket innebär att bostäderna även kan bli ekonomiskt otillgängliga för lokalbefolkningen. En närliggande företeelse, som kan finnas såväl på landsbygd som i stad och inom olika upplåtelseformer och som också kan inverka på kommunernas möjligheter att leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar, är framväxten av korttidsuthyrning, exempelvis till turister eller personer som arbetar på korta kontrakt.

På kartan nedan visas kommunerna egna bedömning av bostadsmarknadsläget (januari 2022 och om tre år) utifrån fyra nivåer, se figur 2 nedan.





Figur 2. Bostadsmarknadsläget som helhet i respektive kommun. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten, 2022.

På nationell nivå bedömer Boverket att det under tioårsperioden 2021–2030 behöver byggas cirka 60 000 bostäder årligen för att dels svara mot den förväntade folkmängdsökningen, dels bygga ifatt det ackumulerade underskottet. Boverkets bedömningar redovisas även uppdelat på de 60 funktionella analysregioner (FA-regioner) som Sverige är uppdelat i. FA-regionerna utgår från funktionella samband mellan kommuner och följer kommungränser men inte länsgränser. Bengtsfors kommun ingår i FA-regionen Västlandet tillsammans med Tanum, Strömstad, Dals-Ed, Eda och Årjängs kommuner. Se tabell 1 nedan med Boverkets bedömda bostadsbyggnadsbehov per FA-region.

Tabell 1. Bostadsbyggnadsbehov sju FA-regioner, källa Bostadsmarknadsanalys 2022 Västra Götalands län.

Funktionell analysregion (FA-region)	Bostadsbyggnadsbehov 2021–2030
Borås	8 400
Göteborg	88 000
Trollhättan-Vänersborg	6 800
Lidköping-Götene	2 900
Skövde-Skara	6 600
Västlandet	0
Karlstad	3 100
<b>Summa</b>	<b>115 800</b>

I FA-regionerna Västlandet och Karlstad anges att antalet färdigställda bostäder per 1 000 invånare har varit betydligt högre 2012–2021 än vad behovet bedöms vara till år 2030. Det är också viktigt att notera att de FA-regioner som inte beräknas ha något byggbehov i Boverkets modell (Västlandet), ändå kan ha ett behov av att anpassa sitt bestånd eller att bygga nytt utifrån sin befolkningssammansättning och/eller sitt befintliga bostadsbestånd. Det kan också finnas en lokal efterfrågan på nya bostäder utöver vad behovsbedömningen



visar. Detta resonemang gäller också för de kommuner som har bostadsbyggnadsbehov, där utbudet behöver matcha både efterfrågan och behov.

Länsstyrelsen poängterar att ett ökat fokus bör fästas på vad som produceras och var detta sker. Det är viktigt att bostäder produceras där de geografiskt behövs och att de behövda bostäderna produceras till priser som möjliggör att de också kan efterfrågas. Det är en stor utmaning att bygga bostäder som är ekonomiskt överkomliga även för de hushåll som har stora problem med att överhuvudtaget komma in och etablera sig på bostadsmarknaden. Det gäller inte minst den idag unga generationen. Detta behov behöver sannolikt tillfredsställas även genom att bostäder i det befintliga bostadsbeståndet frigörs då nyproduktion för många nyetablerade hushåll blir alltför dyr.

Västra Götalands läns bostadsmarknadsanalys 2022 är baserat på kommunernas bostadsmarknadsenkät (BME) 2022. Rapporten med uppgifter från kommunernas BME 2023 är ännu ej sammanställd (juli 2023).

## 2.5. Bengtsfors kommuns visioner och mål

I Översiktsplanen för Bengtsfors kommun (2013) uttrycks en försiktig målsättning för befolkningsutveckling nämligen att ”år 2030 har förhoppningsvis den negativa befolkningsutvecklingen vänt eller åtminstone planat ut”.

En strävan för Bengtsfors kommun är att skapa attraktiva boendemiljöer för unga och gamla, barnfamiljer och ensamstående, både i orterna och på landsbygden.

Under 2022 inleddes arbete med ny Översiktsplan, anpassad till pågående befolkningsminskning och en alltmer åldrande befolkning. Ambitionen med den nya Översiktsplanen är bland annat att skapa förutsättningar för fler och utvecklade typer av boenden än de som erbjuds idag.

### 3. Nuläge och bostadsbehov – analys av marknaden och förutsättningar

Ett av bostadsförsörjningsprogrammets syften är att presentera en samlad bild av kommunens framtida behov av bostäder i förhållande till idag. Centralt för det framtida bostadsbehovet är invånarantal, åldersstruktur och hushållssammansättning. De demografiska prognoserna mellan åren 2022–2030 och även med prognos fram till år 2040 har analyserats. En av utmaningarna för kommunen är att bostadspolitiskt förhålla sig till vad prognoser om vår framtida befolkningsutveckling visar. Programmet utgör därmed en framgångsfaktor i denna utmaning.

#### 3.1. Demografi Bengtsfors kommun

##### 3.1.1. Befolkning och prognos

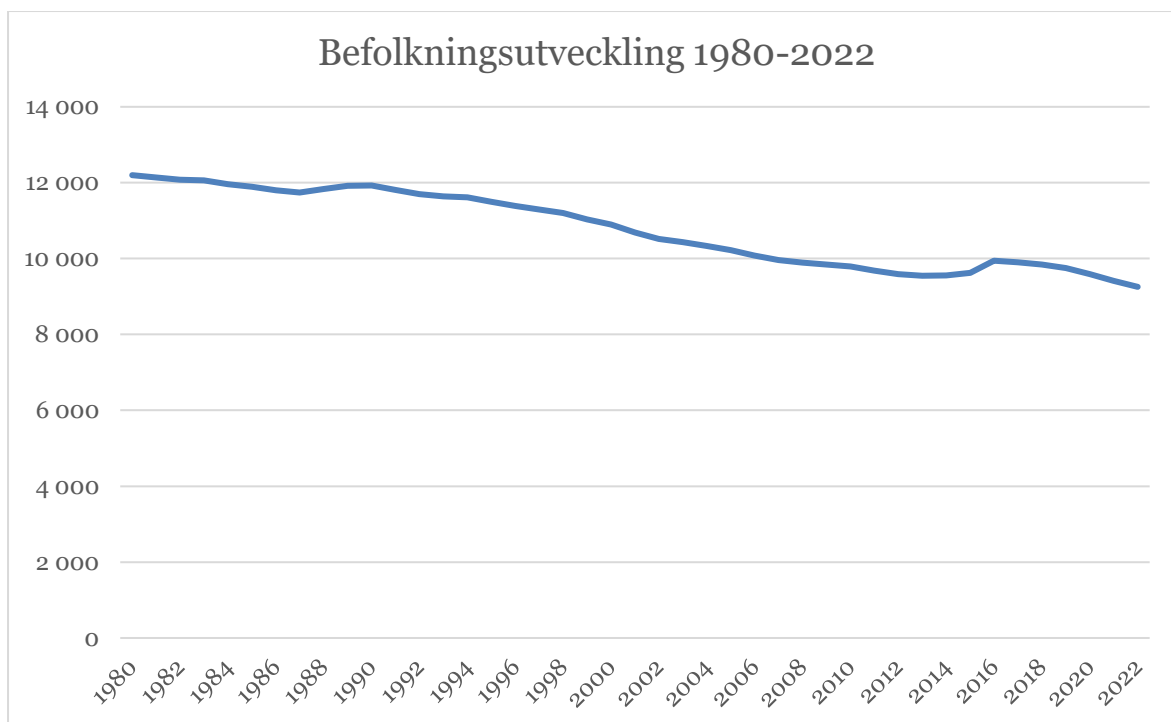
Bengtsfors kommun i Dalsland angränsar gränser till Åmåls, Mellerud, Färgelanda och Dals-Eds kommuner i Västra Götalands län och Säffle och Årjängs kommuner i Värmlands län. 9 255 invånare (2022, SCB) på en 890 kvadratkilometer yta, ger en glesbefolkad struktur med drygt 10 invånare per kvadratkilometer. I kommunen finns flertalet mindre tätorter med varierande invånarantal från ett par hundra till drygt 3 000 i Bengtsfors tätort, största tätorten, se figur 3 nedan.



Figur 3. Karta över Bengtsfors kommun.

Kommunen har en åldrande befolkning som i allt större omfattning lever längre, vilket i sig är positivt, men som också innebär särskilda utmaningar inom bostadsförsörjningen. Andelen som arbetar minskar i förhållande till den andel som blir försörjd.

Befolkningsutvecklingen sedan 1980 fram till nu för hela kommunen redovisas i figur 4 nedan.



Figur 4. Antal invånare Bengtsfors kommun år 1980–2022, källa SCB.

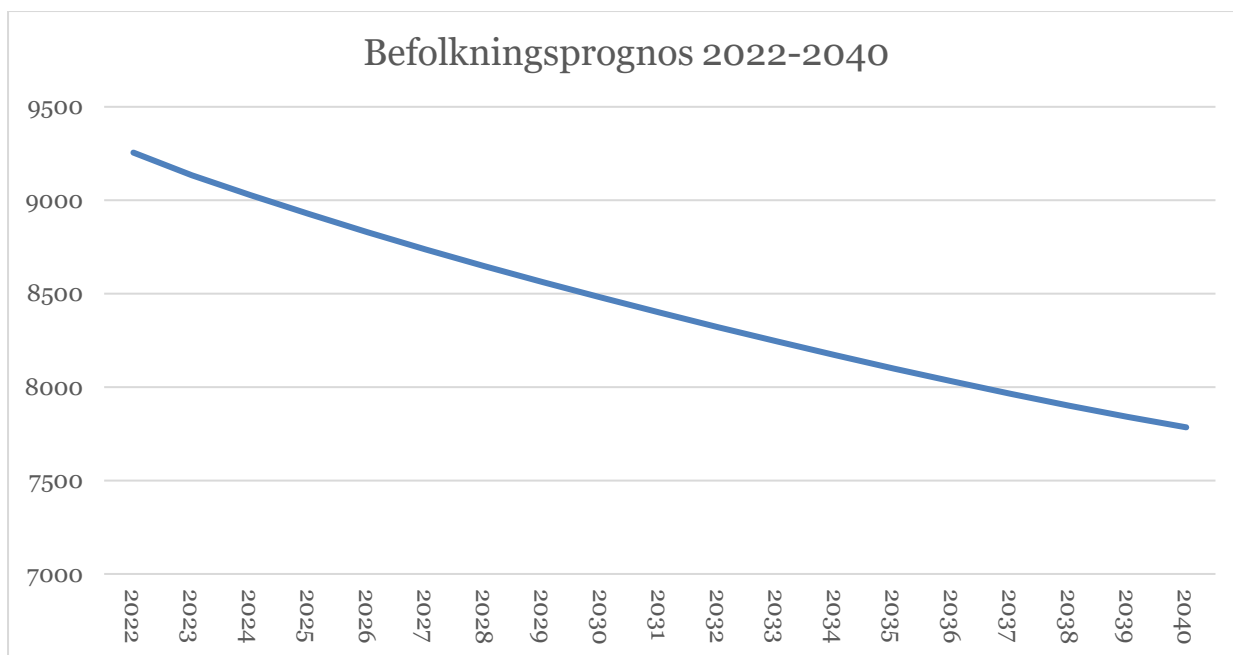
Bengtsfors kommun har under många år haft ett negativt födelsenetto (antalet som föds minus antalet som avlider) eftersom färre har fötts i förhållande till hur många som avlidit. Det kan vara en given utveckling då kommunen har en hög andel äldre i befolkningen.

Enligt SCB finns det många skäl till en flytt. Man kan vilja lämna föräldrahemmet för att börja studera eller arbeta på annan ort. Under 2019 var det även i Sverige vanligast att 19–35 åringar flyttade. I vissa fall kommer de tillbaka och bosätter sig på födelseorten för att bilda familj och påbörja ett aktivt yrkesliv. Räknat på riksnivå så är de yngre åldersgrupperna mycket flyttbenägna och var femte 21-åring flyttar över en kommungräns varje år. Även i förskoleåldern är det många som flyttar. När vi har passerat pensionsåldern avtar benägenheten att flytta successivt och det blir allt ovanligare att packa flyttkartongerna. Av de som är i åldern 66–85 år är det bara 5 procent som väljer att flytta i Sverige.

Flyttningar är den demografiska komponent som har störst och snabbast påverkan på demografins utveckling över tiden och en indikator som ofta används för att fånga en kommuns attraktivitet som bostadsort är inrikes flyttnetto.

SCB beräknar den framtida befolkningens storlek och sammansättning av den senast kända årsbefolkningen och antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttmönster. Beräkningarna bygger på vad som observerats de senaste åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. Både små och stora strukturförändringar i samhället påverkar den framtida befolkningsutvecklingen, vilket innebär att det finns en osäkerhet förenad med prognosen. Prognosen ger endast en uppskattning av hur en framtida befolkning kan komma att se ut. Generellt gäller också att osäkerheten i prognosen ökar med åren.

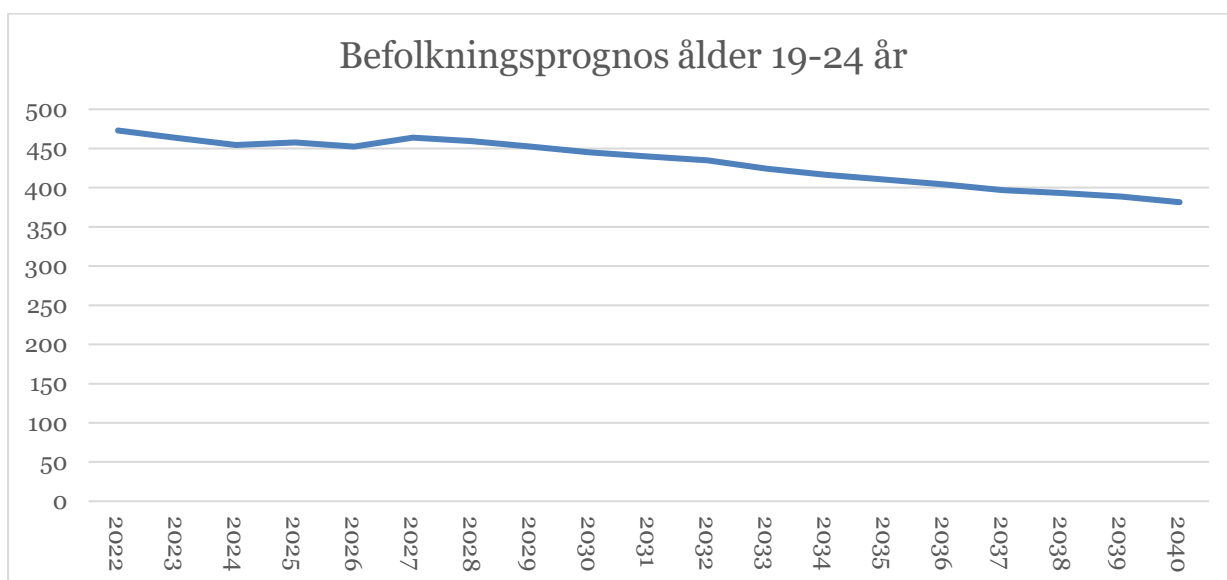
Befolkningsprognos för hela kommunen fram till år 2040 redovisas i figur 5 nedan.



Figur 5. Befolkningsprognos Bengtsfors kommun år 2022-2040, källa SCB.

Befolkningen minskar enligt prognosen från 9 255 invånare till 8 480 år 2030 och fortsätter att sjunka till 7 785 invånare år 2040, det motsvarar en minskning på 8 procent till år 2030 och 15 procent över hela prognosperioden.

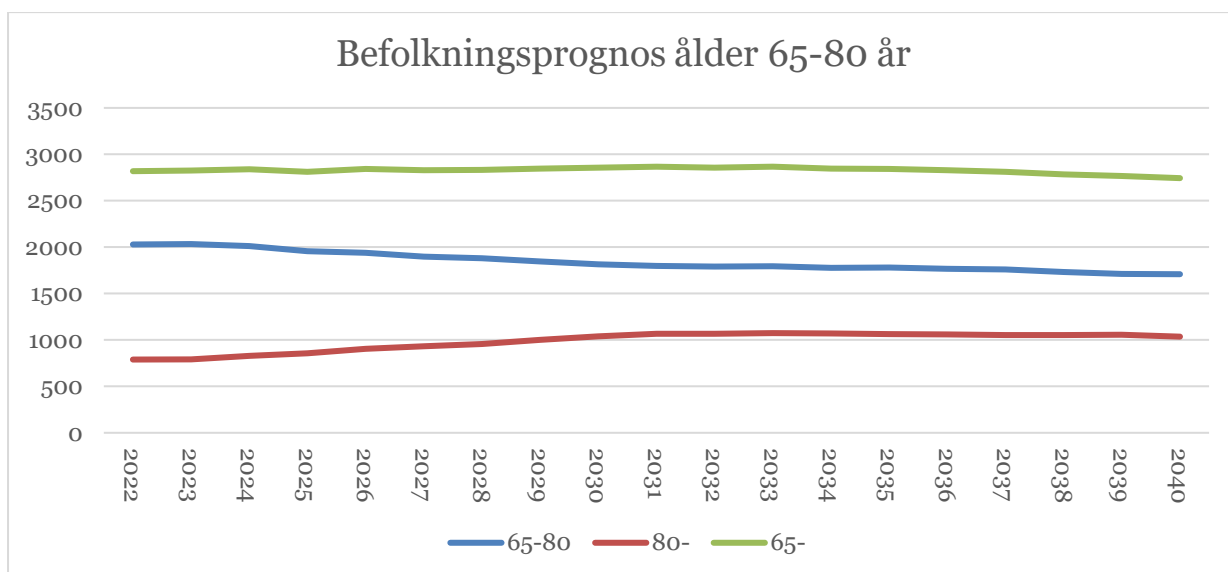
Befolkningsprognos ålder 19-24 år fram till år 2040 kan ses i figur 6 nedan.



Figur 6. Befolkningsprognos Bengtsfors kommun unga vuxna 19-24 år 2022-2040, källa SCB.

Enligt prognosen minskar antalet invånare i åldern 19-24 år från 473 till 445 invånare år 2030 och 382 år 2040. Det motsvarar 6 procent minskning till år 2030 och 19 procent minskning över hela prognosperioden till år 2040.

Befolkningsprognos 65-80+ år fram till år 2040 finns i figur 7 nedan.



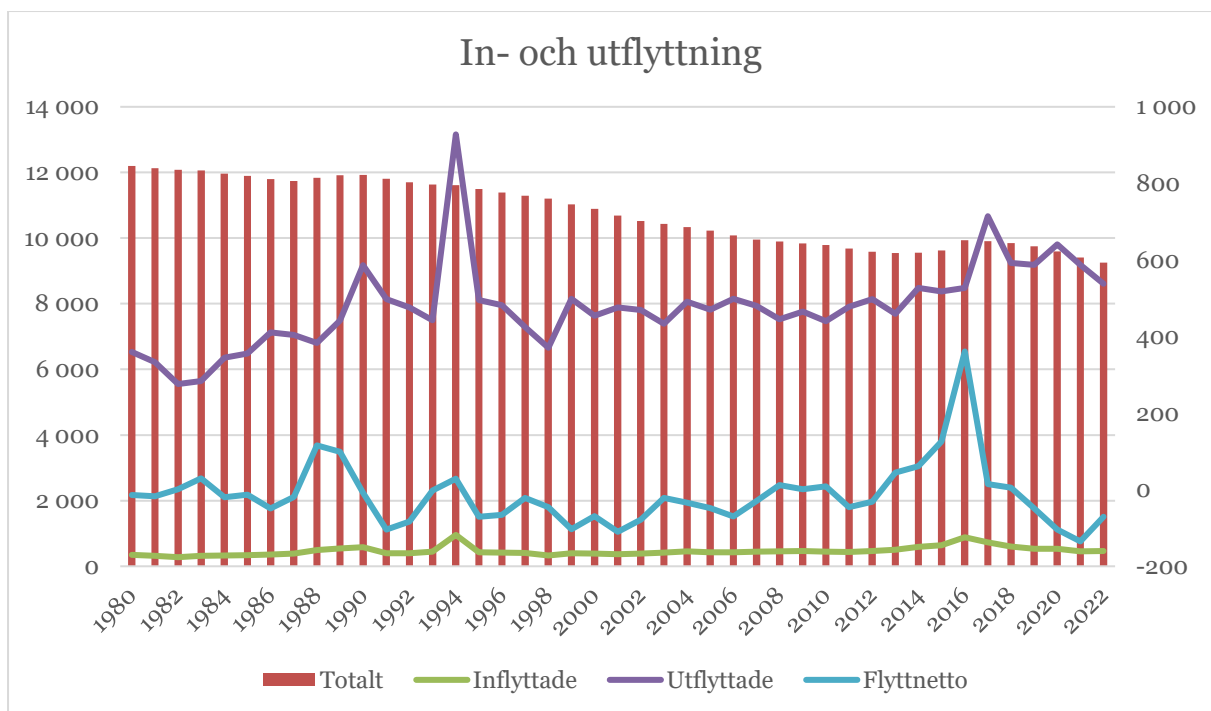
Figur 7. Befolkningsprognos Bengtsfors kommun äldre år 2022-2040, källa SCB.

Prognosen visar tydligt att invånare 80 år och äldre ökar i antal fram till ungefär år 2030, sedan planar ökningen ut till år 2040. Åldern 80+ ökar från 789 invånare år 2022 till 1 040 år 2030 och minskar sedan något till 1 035 invånare år 2040. Ökningen till år 2030 och över hela prognosperioden är mycket kraftig, 32 procent.

Antalet invånare mellan 65-80 år sjunker något fram till år 2030 och över hela prognosperioden. Det stora antalet invånare är de som övergår till ålderskategorin 80+.

### 3.1.2. In- och utflytt samt flyttnetto

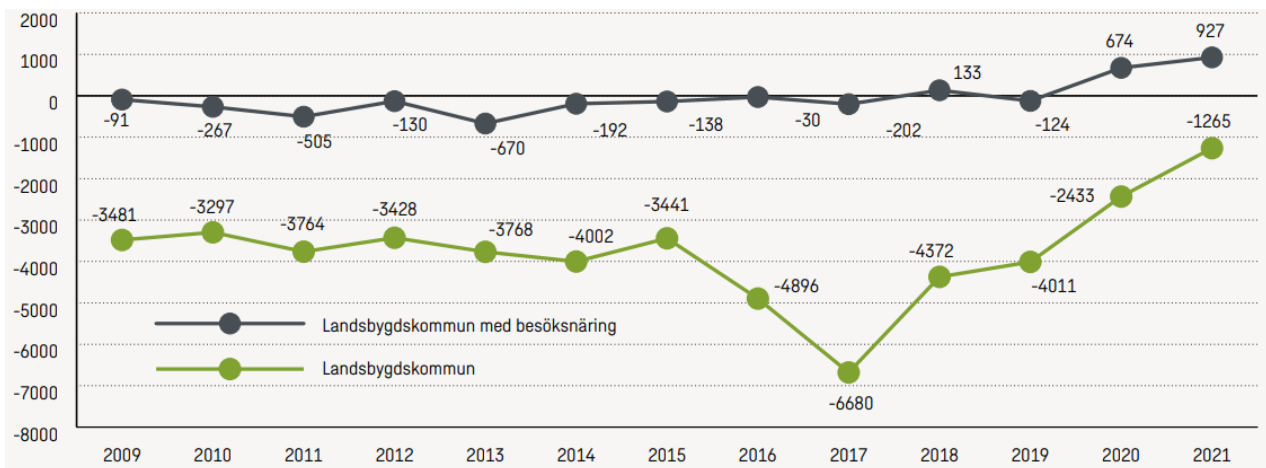
Bengtsfors kommun har en trend som visar på negativt flyttnetto, undantaget ett fåtal år runt 2015. Se figur 8 nedan.



Figur 8. In och utflytt och flyttnetto Bengtsfors kommun år 1980-2022, källa SCB.

Flyttnettot beräknas som inflyttade minus utflyttade. År 2022 flyttade 467 personer till kommunen och 538 ifrån kommunen. Flyttnettot var -71 personer. De som flyttar ut uppges vara de som kom i flyktingvågen år 2015. De som flyttar in till kommunen uppges vara "hemvändare" efter studier och de som får attraktiva möjligheter på arbetsmarknaden. De familjer som flyttar med sina näringsverksamheter efterfrågar oftast villa med sjöutsikt. Yngre hemvändare efterfrågar lägenheter, hyres- eller bostadsrätt. Flytttenden i kommunen är också de pensionärer som bor på landsbygden och säljer sin villa och flyttar till lägenhet i huvudsak till Bengtsfors tätort.

Bengtsfors kommun hör enligt SKR:s kommungruppsindelning till kategorin Landsbygdskommun – dvs kommuner med mindre än 15 000 invånare i den största tätorten och ett lågt pendlingsmönster (mindre än 30 procent). Enligt en undersökning från Sweco 2022 visar efter pandemin tydliga trender mot en förändring. Även om storstadsregionerna och de större städerna med omnejd har lockat mest under förra decenniet går trenden mot stigande flyttnetto för landsbygdskommuner, mindre städer/tätorter och närliggande pendlingskommuner samt lågpendlingskommuner nära större städer. Storstadsregionerna förefaller alltså tappa i boendattraktivitet, till förmån för boendemiljöer i mindre orter. En tydlig positiv utveckling kan alltså observeras i dessa Landsbygdskommuner. 12 av 15 landsbygdskommuner med en betydande besöksnäring ("Landsbygdskommuner med besöksnäring" enligt SKR) hade ett positivt flyttnetto år 2021. 13 av 15 kommuner hade ett högre flyttnetto både 2020 och 2021 jämfört med 2019. I övriga landsbygdskommuner (Bengtsfors kommun) förbättrades också det sammantagna flyttnettot, även om det fortsatt var negativt. 27 av 40 landsbygdskommuner hade ett starkare flyttnetto både 2020 och 2021 jämfört med 2019. Se figur 9 nedan.

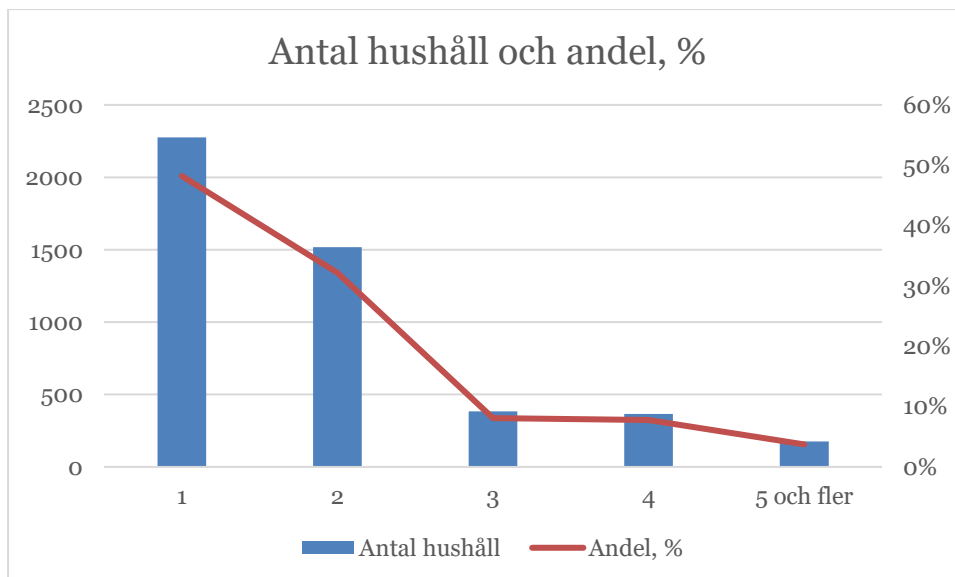


Figur 9. Flyttnetto 2009–2021, landsbygdskommuner. Källa: Sweco, SCB.

### 3.1.3. Hushållssammansättning

Antalet boende per hushåll i Sverige har sjunkit successivt under större delen av 1900-talet. Antalet boende per hushåll uppgick till 3,2 personer enligt 1945 års bostadsräkning, år 1990 var siffran nere i 2,1 personer. I Bengtsfors kommun bor i genomsnitt 2,0 invånare per hushåll (samtliga boendeformer) dvs. något färre än boendetätheten i länet med 2,2 invånare per bostad samt riket med 2,1 invånare per bostad.

Den vanligaste hushållssammansättningen i kommunen är enpersonshushåll. I figur 10 nedan visas hushållens sammansättning 2022. I kommunen består en hög andel, 48 procent av hushållen av singelhushåll, 32 procent med två personer i hushållet och resterande 20 procent av hushållen i kommunen består av tre personer eller fler.



Figur 10. Hushållens sammansättning Bengtsfors kommun 2022. Källa: SCB.

### 3.1.4. Delårsboende

Med fritidshus avses värderingsenheter/taxeringsenheter som saknar folkbokförd befolkning och är taxerade som småhus på lantbruk, småhusenhet, helårsbostad eller småhusenhet som har ett byggnadsvärde under 50 000 kronor. I tabell 2 nedan redovisas antalet privatägda fritidshus i Bengtsfors kommun under de senaste åren.

Tabell 2. Antal privatägda fritidshus i Bengtsfors kommun, Källa SCB.

	2019	2020	2021	2022
<b>Samtliga privatägda fritidshus</b>	1 862	1 913	1 907	1 930

Fritidshus förekommer över hela kommunen och summerades år 2022 till 1 930. Antalet fritidshus ökar i kommunen. Ökningen beror till stor del på ett förändrat nyttjande av befintliga bostäder, tidigare permanentbostäder blir fritidsbostäder. Det finns troligen ett mörkertal angående hur många fritidshus som används som permanentbostäder och vice versa. Det finns eventuellt också invånare som bor, men inte är folkbokförda i Bengtsfors, då det är nära till Norge.

Andel fritidshus där ägaren är boende i annan kommun än Bengtsfors kommun uppgick år 2019 till 43 procent, snittet för riket är 62 procent. Det finns kommuner runt Stockholm och på Öland där andelen ägare till fritidshus boende i annan kommun uppgår till 80-90 procent.

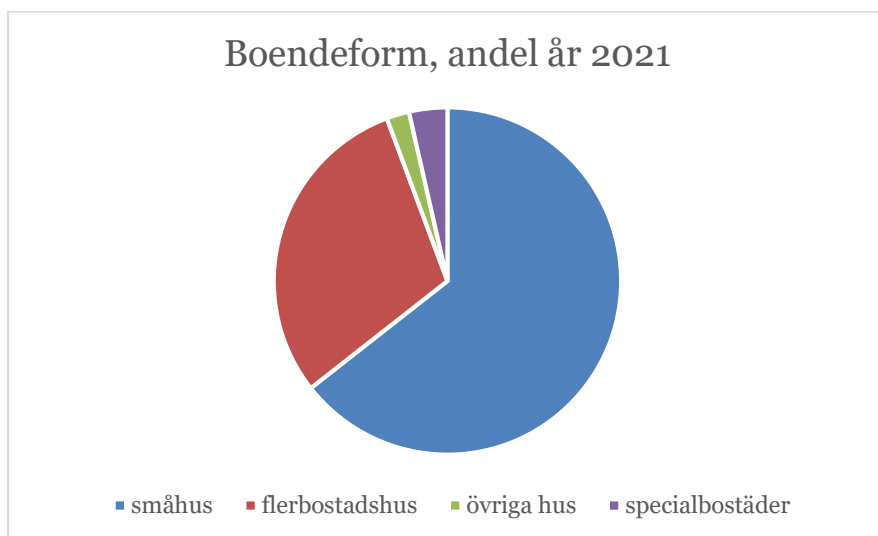
I Bengtsfors kommun är 603 av fritidshusen utlandsägda (2022, SCB), det motsvarar 31 procent. Drygt 6 procent av det totala antalet fritidshus i Sverige har utländska ägare.

Det finns en del tomma hus i kommunen som skulle kunna inventeras och marknadsföras i syfte att koppla ihop efterfråga och utbud och samtidigt bidra till landsbygdsutveckling och bättre byggnadsvård. En insats för att marknadsföra det gjordes under 2019. Marknaden bedöms vara begränsad för denna typ av utbud.

## 3.2. Marknadsförutsättningar och efterfrågan

### 3.2.1. Befintligt bostadsbestånd

Bostadsmarknaden i Bengtsfors kommun, liksom i merparten av kommuner i glesbygd, präglas framför allt av ett stort småhusbestånd. År 2021 redovisades ett bostadsbestånd på 3 346 småhus, 1 553 lägenheter i flerbostadshus och 185 lägenheter i specialbostad i kommunen. 64 procent av boendeformen är småhus. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder. Se fördelningen utifrån olika boendetyper i figur 11 nedan.



Figur 11. Fördelning utifrån olika bostadstyper (småhus, flerbostadshus, specialbostäder etc.) Bengtsfors kommun, källa SCB.



Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, exempelvis byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

I tabell 3 nedan framgår antalet lägenheter i Bengtsfors kommun fördelat på hustyp och storlek. Förutom det kommunala bostadsbolaget Bengtsforshus finns ett fåtal fastighetsägare till flerbostadshus i kommunen.

Tabell 3. Antal lägenheter efter hustyp och lägenhetstyp i Bengtsfors kommun 2022. Källa: SCB.

Lägenhetsstorlek	Antal hushåll 2022		
	Flerbostadshus	Specialbostad	Övrigt
lägenheter utan köksutrustning	..	30	..
1 rum och kokvrå/kokskåp	13	32	..
1 rum och kök	176	..	10
2 eller flera rum och kokvrå/kokskåp	18	16	..
2 rum och kök	469	..	28
3 rum och kök	366	..	19
4 rum och kök	70	..	10
5 rum och kök	..	..	..
6 eller flera rum och kök	..	..	..
uppgift saknas	11	..	..
<b>Samtliga lägenhetstyper</b>	<b>1 126</b>	<b>78</b>	<b>77</b>

.. = uppgiften inte är tillgänglig, för osäker för att anges eller borttagen av sekretesskäl.

Generellt saknas stora lägenheter, särskilt treor men även fyror. Bengtsforshus bestånd har övervägande mycket små lägenheter och har därmed inget alternativ att erbjuda de äldre målgrupperna som behöver minst en två eller helst en trea för att lämna villan.

I Västra Götalands län är snittpriset på en villa cirka 4,2 miljoner kronor (Västra Götalands läns bostadsmarknadsanalys 2022). De högsta genomsnittspriserna finns i Göteborg, Partille, Mölndal och Öckerö – där kostar en villa i genomsnitt över 6 miljoner kronor. De lägsta genomsnittspriserna för villor finns i Bengtsfors kommun tillsammans med Töreboda och Gullspång.

Snittpriset vid försäljning av småhus för permanentboende under 2022 i Bengtsfors kommun var enligt SCB drygt en miljon kronor. Se tabell 4 nedan för snittpris för sålda småhus i Bengtsfors kommun.

Tabell 4. Snittpris för sålda småhus Bengtsfors kommun, källa SCB

Permanentbostad	2019	2020	2021	2022
Köpeskilling för småhus, medelvärde i tkr	810	927	1 134	1 068

### 3.2.2. Näringsliv, sysselsättning, boendekvaliteter

Bengtsfors kommun är placerat mellan Göteborg och Oslo och gränsar mot Norge och Värmlands region. Bengtsfors tillhör kategorin Landsbygdskommun (SKR) med mindre än 15 000 invånare i kommunens största tätort och ett lågt pendlingsmönster. Kranskommuner till Bengtsfors kommun tillhör även de kategorin Landsbygdskommun med undantaget Mellerud (pendlingskommun nära mindre stad/tätort), Färgelanda (pendlingskommun nära större stad) och Säffle (lågpendlingskommun nära större stad).

Pendling till och från Bengtsfors kommun förutsätter bil eller buss. Närmsta järnvägsstationer finns i Dals-Eds (3 mil), Åmåls (3 mil) och Melleruds (5 mil) kommuner. Bengtsfors kommun genomkorsas av länsvägarna

172, 164 och 166. I Bäckefors, i södra delen av kommunen, finns en av Dalslands största knutpunkter för busstrafik. Närmsta flygplats finns i Karlstad med ett reseavstånd på cirka 11 mil. Till Göteborg är avståndet 18 mil och Oslo 18 mil.

Närtrafik finns för kollektivt resande inom kommunen mellan tätort och landsbygd. Ett fåtal stationer finns i Bengtsfors, Billingsfors, Dals Långed, Bäckefors och Gustavsfors.

Bengtsfors kommun har karaktären av bransch- och kompetenskluster inom gröna och skogliga näringar med fokus på hållbar, innovativ träproduktion och affärsutveckling. Sedan något år tillbaka finns samarbete mellan Västra Götalandsregionen, Länsstyrelsen, Bengtsfors, Dals-Ed, Färgelanda, Mellerud, Vänersborg och Åmåls kommuner för *Det goda livet i Dalsland*. Västra Götalandsregionen tillskjuter medel för att arbeta gemensamt med kommunerna för en positiv samhällsutveckling. Regionen testar i och med detta att arbeta specifikt med en regiondel. Bengtsfors kommun har i samband med detta initierat och planerar att starta samarbete tillsammans med flera kommuner.

I Bengtsfors kommun finns cirka 1 300 företag varav 300 är aktiebolag. Den största arbetsgivaren i Bengtsfors kommun är kommunen med cirka 800 anställda, därefter kommer Ahlstrom i Billingsfors och Rexcell Airlaid & Tissue / Duni group i Skåpafors. Västra Götalandsregionen är den fjärde största arbetsgivaren. De flesta arbetstagarna har sin anställning inom tillverkningsindustrin. Den näst största sektorn är vård och omsorg inklusive sociala tjänster och den tredje största arbetsgruppen finns inom utbildning.

I Bengtsfors kommun finns fyra grundskolor; Bengtsgården (7-9), Fransrudsskolan (F-6), Ekhagsskolan (F-6) och Bäckeskolan (F-6). Elever som är bosatta i de norra delarna av kommunen (Torrskog, Ärtemark, Gustavsfors, Bengtsfors, Skåpafors, Laxarby) går på Fransrudsskolan (F-6) i Bengtsfors. Elever bosatta i de mellersta delarna (Billingsfors, Steneby, Dals Långed, Tisselskog) går på Ekhagsskolan (F-6) i Dals Långed. Elever bosatta i de södra delarna (Ödskölt, Bäckefors) går på Bäckeskolan (F-6) i Bäckefors. Alla elever i åk 7-9 går på Bengtsgården i Bengtsfors.

Det finns ett gymnasium i kommunen, Strömkullegymnasiet. Det har nyligen beslutats av kommunstyrelsen att inte initiera en nystart av gymnasiet avseende nationella program. Från och med läsåret 2024/2025 finns inget gymnasium i Bengtsfors kommun. Fortsättningsvis kommer endast introduktionsprogram att erbjudas på skolan.

Göteborgs Universitet Högskolan för design och konsthantverk, Stenebyskolan yrkesutbildningar och högskoleförberedande utbildningar inom trä, textil och metall finns även inom kommunen (Dals Långed).

Näringslivet i kommunen är i en positiv trend med stort intresse för företagstomter. Kommunens styrka uppges bland annat vara dess logistiska knutpunkt (se kapitel 3.2.5 gällande Bäckefors nedan). Näringsliv uppger också att framgångsfaktorer för Bengtsfors kommun är i följande faktorer i nämnd ordning:

1. Lokaler för företaget
2. Idéer och kompetens
3. Bostäder

Av dessa tre faktorer kan exempelvis Bengtsforshus med flera bidra både med 1 och 3. Bengtsforshus är i detta sammanhang även möjliggörare för den privata marknaden (villor och tomter), vilket stärker hela bostadsmarknaden för kommunen. Bengtsforshus kan introducera nya koncept för nybyggnation i olika planer och utveckla bostäder till äldre målgrupper för att skapa incitament till dessa målgrupper att lämna villan och få gång flyttkedja i kommunen. Bengtsforshus kan också ta täten och erbjuda ett konkurrenskraftigt alternativ gentemot eventuellt andra byggherrar.

Kommunen har flera tätorter varav Bengtsfors är den största. Övriga orter är Dals Långed, Billingsfors, Bäckefors, Skåpafors, Gustavsfors och Ödskölt. Samtliga orter utom Bäckefors ligger direkt invid sjöar. Se tabell 5 nedan för fördelning av antalet invånare per ort.

Tabell 5. Delområde samt antal invånare per del av kommunen. Källa: Bengtsfors kommun.

Delområde	Antal invånare (2022), ca
Bengtsfors (postnr 666 3*)	3 200
Dals Långed (postort Dals Långed och nyckelkod 614***)	1 300
Billingsfors (postort Billingsfors)	1 100
Bäckefors (postnr 668 40)	600
Skåpafors (postort Skåpafors)	300
Gustavfors (nyckelkod 516***)	100
Ödskölt (postort Ödskölt och nyckelkod 818***)	100
Övrig landsbygd	2 500
Totalt kommunen	9 200

Potentiella inflyttare till Bengtsfors kommun har flera orter att välja mellan (Åmål, Dals-Ed med flera) med både större utbud av bostadsalternativ och service. Här är det viktigt att se bostadsmarknaden som en helhet, skolor, service och arbeten behöver finnas för att vara en attraktiv bostadskommun.

### 3.2.3. Bengtsfors tätort

I Bengtsfors tätort finns det två dagligvarubutiker centralt, ICA Supermarket och Coop. Det finns även sällanköpsvaruhandel, annan service och restauranger. I tätorten finns även vårdcentral, apotek och tandläkare. Det finns även förskolor och grundskola från förskoleklass till årskurs nio samt grundsärskola. Bengtsfors kulturskola ligger också i tätorten, vilken har rankats högt bland Sveriges kulturskolor flera år i rad. På Strömkullegymnasiet finns det även ett bibliotek och en konsthall. Tätorten och övriga delar av kommunen saknar externhandelsområde. Bengtsforsbor åker till Torp, Karlstad och Överby och handlar volymhandelsvaror. Bland sällanköpsvaror saknas sport- och friluftssaffär. Kommunen saknar vidare badhus/simhall samt aktiviteter i Bengtsfors centrum, till exempel bowlinghall.

I tätorten finns dock flera sport- och idrottshallar samt en fotbolls- och friidrottsanläggning med motionsspår. Det finns även badplatser, gästhamn och båtplatser till uthyrning. Sommartid går rälsbuss/båt mellan Bengtsfors och Mellerud via Dalslands kanal. Kollektivtrafiken är minimal, busslinjer finns men bilburenheten är övervägande.

Bengtsfors tätort saknar de karaktärerna inriktade på jobb eller utbildning jämfört med Bäckefors och Dals Långed, men orten har en attraktionskraft som boende ort i egenskap av centralort och god service. Nyproduktion hyresrätter av Bengtsforshus i Björkdungen med snitthyra 1 493 kr/kvm har haft mycket kort uthyrningstid och efterfrågan uppges finnas på små, fräscha lägenheter till låg kostnad för yngre invånare som inte vill flytta från kommunen. Även större lägenheter (4 rum och kök) uppges efterfrågas av Bengtsforshus.

### 3.2.4. Dals Långed

Dals Långed karaktär speglas av Stenebyskolan som är etablerad på orten med utbildningar inom konst och konsthantverk vid Göteborgs universitet. I Dals Långed finns service i form av Coop, mindre handel samt förskola och grundskola upp till årskurs fem. I anslutning till skolan finns en fotbolls- och idrottsanläggning. Skolans idrottshall har nyligen uppförts i nya lokaler efter brand. I anslutning till Stenebyskolan ligger samhällets bibliotek.

Sedan våren 2020 finns Studio Växt i Dals Långed, en kreativ och internationell plats där medlemmarna jobbar med grafisk design, konst, hantverk och kommunikation. Det är fullt uthyrt och det uppges finnas behov av mer lokalytor/studios för kreativt företagande. Nyckeln för att hålla kvar studenterna uppges vara sådana lokaler för företagande.

I Dals Långed finns också ett antal tillverkande industrier, till exempel Mustadfors bruk, samt några av kommunens främsta besöksattraktioner; Baldersnäs herrgård, Dalslandsaktiviteter samt hållristningarna i Tisselskog.

Destinationsutvecklingen inom kommunen har sammanställt uppgifter från workshop i april 2022 för boende i Dals Långed. Ett 60-tal personer deltog och frågeställningarna var: *Vilken är Långbrons identitet?*, *Vad finns att bygga på?* Och *Hur vill du utveckla Långbron?* Insamlat data kring arbete med dessa tre frågor har sammanställts i tre så kallade ordmoln, se figur 12, 13 och 14 nedan.



Figur 12. Identitet.



Figur 13. Att bygga vidare på.



Figur 14. Hur ni vill utveckla Långbron.

En analys av workshopen mynnade ut i förslag om att arbeta vidare i mindre arbetsgrupper kring LEA (Lokalekonomisk analys), Steneby (alumner och utvecklingsprojekt), Nod för turism och besöksnäring (Dalslands kanal, Kanalvillan, Dvuj, cykelleder, gamla butikslokaler) och Ortsutveckling för allmänhet och föreningsliv (Långeds Folketshus, Mutterud, Strandpromenad, vandringsleder) samt Fossilfria båtar och vätgas.

I Dals Långed finns studentbostäder som ägs och förvaltas av Bengtsforshus. Studentbostäderna anses bristfälliga och i stort behov av upprustning och modernisering.

### 3.2.5. Bäckefors

I Bäckefors tätort finns Coop, enstaka service samt restaurang. Orten har även Dalslands sjukhus och jourcentral med hela Dalsland som upptagningsområde. Förskola och grundskola från förskoleklass upp till årskurs fem finns. I anslutning till skolan finns en sporthall. Vid Marsjön finns en kommunal badplats. På orten finns också särskilt boende för äldre. I samlingslokalen Bäckegården vid torget finns bibliotek. Resecentrum i Bäckefors utgör buss-nod med bussförbindelser till trestadsregionen och Göteborg. Tågstation finns men är avvecklad, tåg åker igenom orten men stannar ej. Bäckefors är dock utpekad som stationsläge år

2035, en av sju tillkommande stationer i regionen. Framtida tågstation bedöms avgöra framtida befolkningsutveckling.

All trafik till pappersfabriken går genom tätorten. En fördjupad översiktsplan finns framtagna som redovisar en ny bättre anslutning mellan väg 172 och väg 166 samt byggnation av en planskild korsning med Norgebanan.

Bäckefors har flera tillverkande industrier med verksamhet på orten. Det uppges vara slut på industrimark och företagarklustret är starkt. Planer finns att starta upp detaljplanarbete för mer industrimark. Kommunen har köpt in 9 hektar mark i området i syfte att utvidga industriområdet. Bäckefors har bland tätorterna i kommunen mest lediga tomter för villor. Hyresrätter i markplan som byggts av privat fastighetsägare uppges ha varit populära.

Till Bäckefors utvecklingspotential hör högskolefilial Campus Dalsland som ska etableras i före detta sjukhuslokaler. Campus Dalsland och Högskolan Väst samt flertalet kommuner samarbetar runt detta campus för eftergymnasiala studier. Verksamheten startade under hösten.

### 3.2.6. Billingsfors

I Billingsfors finns ICA Nära och någon enstaka restaurang. Kommunal service finns med förskola och fritidshem samt särskilt boende för äldre. Vid Lövåsens gamla skola ligger en sporthall och fotbollsplan. Billingsfors samhälle är till stor del byggt runt kommunens största privata arbetsgivare, Ahlström Munksjö paper. Vid järnvägen, som går genom samhället, bedrivs verksamhet kring omlastning av timmer och annat gods. Billingsfors har varit inspelningsplats för flera storfilmer under 2000-talet.

Pågående detaljplan på orten i mindre skala är ett tidigare församlingshem som utvecklas. Vid Lövåsskolan finns byggrätter för flerbostadshus, mycket nära väg 172 med följt bullerproblem, och ej särskilt attraktivt för boende. Även villatomter finns till salu på orten.

Under hösten 2021 gjorde destinationsutvecklingen inom kommunen en undersökning i form av en enkät för att få veta vad de som bor i Billingsfors tycker om olika framtidsfrågor som rör orten. Enkäten gick ut till alla hushåll i tätorten Billingsfors. 335 personer svarade på enkäten. Nedan redovisas några av frågorna med svar i tabell 6, 7 och 8.

Tabell 6. Hur ser respondenterna på behovet av nybyggda bostadslägenheter (hyresrätter) i Billingsfors?

Svarsalternativ	Antal	Procent
Jag anser att nya bostadslägenheter (marklägenheter) för uthyrning behövs i Billingsfors.	181	55,5
Jag anser att nya hyreslägenheter i mer än ett plan behövs och efterfrågas i Billingsfors.	38	11,7
Jag anser att nya hyreslägenheter inte bör uppföras i Billingsfors innan Bengtsforshus nuvarande lägenheter i stort sett är uthyrda.	114	35

Tabell 7. Hur ser det ut för din egen del? Är du i behov av eller har intresse av en ny hyreslägenhet i Billingsfors?

Svarsalternativ	Antal	Procent
Ja, om villkoren är rimliga kan jag vara intresserad av att hyra marklägenhet i Billingsfors.	92	27,6
Ja, om villkoren är rimliga kan jag vara intresserad av att hyra lägenhet i flerbostadshus i Billingsfors.	23	6,9
Nej, jag är inte intresserad av ny lägenhet i Billingsfors.	223	67

Tabell 8. I slutningarna med utsikt ut mot Laxsjön kan det finnas lucktomter i attraktiva lägen med möjlighet för kommunen att sälja tomter för egnahem/villor. Tror du att det sådana tomter efterfrågas?

Svarsalternativ	Antal	Procent
Ja, jag tror att det finns intresse för sådana tomter i Billingsfors.	185	64,2
Nej, jag tror inte att det finns intresse för sådana tomter i Billingsfors.	103	35,8

I den avslutande delen av enkäten fick de boende skriva om de hade några andra synpunkter om Billingsfors som de ville att kommunen skulle få del av. Kommunen sammanställde fritextssvaren i ett så kallat ordmoln.

Tabell 9. Sammanfattande ordsmoln.



”Billingsforspatriotism” uppges finnas som något att värna om. Äldre invånare på orten som står inför att lämna villaboendet för bekvämare boende uppges också vilja bo kvar i Billingsfors. Avståndet till Bengtsfors tätort är kort, mindre än tio minuter med bil.

### 3.2.7. Skåpafors

I Skåpafors, fem minuter med bil öster om Bengtsfors tätort, finns det förskola och fritidshem. Cykelväg planeras mellan orterna. I Skåpafors finns också en sporthall. I Skåpafors finns kommunens näst största företag, mätt i antal anställda; Rexcell Tissue och Airlaid, som tillverkar material för servetter och dukar åt framför allt Duni AB.

Många barnfamiljer uppges ha flyttat till Skåpafors över tid, samhället har en trevlig miljö med hög trivsel. I nuläget finns 5–6 villatomter till salu, inflyttade till Skåpafors uppges i huvudsak vara familjer från Bengtsfors tätort.

### 3.2.8. Övrig landsbygd inklusive Ödskölt och Gustavsfors

Bengtsfors tillhör kategorin Landsbygdkommun och övrig landsbygd utgör stor del av kommunen. Även de mindre orterna Ödskölt och Gustavsfors (100 invånare) är att betrakta som landsbygd.

Ödskölt ligger mellan Billingsfors och Bäckeфорs längs väg 172. I Ödskölt bor ett åttiotal invånare och bebyggelsen avser främst småbostadshus. Längs med väg 172 finns en kommunal badplats och en rastplats. Ingen övrig service finns på orten.

Gustavsfors är kommunens nordligaste tätort och ligger vid Dalslands kanal på gränsen mellan Dalsland och Värmland längs väg 172. Näringslivet i Gustavsfors kretsar kring Dalslands kanal och besöksnäring. Här finns flera restauranger och andra serviceföretag för båtliv och turism men saknar i övrigt service.

### 3.3. Planerade projekt

I Bengtsfors kommun efterfrågas boende attraktivt på landsbygden och att bygga i strandnära lägen. Byggnationen är dock mycket låg. I juli 2023 saknas påbörjad byggnation och beviljade bygglov som ännu ej är påbörjade. Två hus har byggts på tomter inom Furnäs (LIS-område, se kapitel 3.4.3). I övrigt saknas beslutad byggnation i nuläget (juli 2023).

#### 3.3.1. Detaljplanerad mark

Ny detaljplan finns framtagen för Bengtsfors Centrum, detta innebär förutsättningar för fler bostäder, bland annat byggrätter för flerbostadshus. Det är ej klarlagt att Bengtsforshus nyttjar dessa byggrätter (juli 2023).

Förutom Bengtsfors Centrum finns flera detaljplanlagda områden för bostäder i den största tätorten, samtliga ligger i väster och norr. I Krutbacken finns 16 tomter för villabostäder i befintlig detaljplan på råmark. Prisnivån uppges vara för hög (500' kr/tomt) för merparten att beviljas banklån i nuläget.

Kvarteret Orren är också detaljplanlagt för bostäder. Skisser finns på bostäder (radhus) av privat företag men projektet är ej längre kommet än så.

En fastighet har lösts in i centrala delar av Bengtsfors, Olympen 1, i syfte att bygga ett tio-våningshus. Arbetet med att ta fram detaljplan för byggnationen är dock vilande.

I Dals Långed är Starkeberget detaljplanerat för bostäder med mera. Tomter finns till salu men någon byggnation inom området har inte kommit till stånd. Tomtpriserna är cirka 1 miljon kr/styck och byggnationen kostsam på grund av läge i brant terräng.

#### 3.3.2. Möjliga utvecklingsområden kommunal förvaltning

Lokalisering av kommunal förvaltning är en möjliggörare för utveckling av kommunen, specifika orter och kommande bostäder. Inom kommunen finns förslag på inriktning att förskola och särskilt boende för äldre ska samlokaliseras. Geografisk lokalisering utgår från äldreboende i Bengtsfors, Billingsfors och Bäckefors. Detta är resultat av pågående diskussion i politiska grupper (våren 2023). Inget är dock beslutat (juli 2023).

Förslagen om särskilda boenden och samlokalisering utgår från utbyggnad Solbacken och samlokalisering med förskola i Billingsfors. Det innebär även att bygga ett eller två nya särskilda boenden för äldre i Bäckefors med eventuell samlokalisering med korttidsvård och förskola, alternativt Bengtsfors, ersättning för Granåsgården.

För skolornas del föreslås att förändra fritidshem med stängning i Billingsfors. Det finns också tre förslag för skolorna årskurs F-9 enligt nedan. Det som skiljer förslagen åt är främst mellanstadiet som föreslås placeras antingen i Dals Långed eller Bengtsfors.

1. F-3 med fritidshem på Bäcke (Bäckefors), Franserud (Bengtsfors) och Ekhag (Dals Långed) Hela kommunens 4-6 på Ekhagsskolan (Dals Långed). Bengtsgården (Bengtsfors) oförändrat.
2. F-3 i Bengtsfors, Dals Långed och Bäckefors med fritidshem. Årskurs 4-6 samt 7-9 i Bengtsfors. Anpassad grundskola i Dals Långed.
3. Hela F-3 på Ekhagsskolan, samt anpassad grundskola. 4-6 samt 7-9 i Bengtsfors. Fritidshem i Dals Långed och Bäckefors.

I bilaga 4 finns föreslagen projektplan över åtgärder kring skolor.

#### 3.3.3. Möjliga utvecklingsområden Bengtsforshus

Bengtsforshus beslutade 2023 om fastighetutvecklingsplaner med projektplaner utifrån en marknadsanalys med identifierade målgrupper. Arbetet har inletts i form av projekt med förstudier och övriga åtgärder för de projekt som är tidsatta till 2022 och 2023.

Projekten avser bland annat förstudie Olympen 1 i Bengtsfors (se ovan) och förstudie i Billingsfors samt pilotprojekt underhållsplaner. Även avyttringar föreslås enligt en föreslagen tidsplan. Strategin finns beskriven i tabellen nedan med F – Förstudie, P – Projektering, G – Genomförande, T – Tillträde.

Tabell 10. Beslutad Projektplan Bengtsforshus år 2022–2032.

Delmarknad	Målgrupper	Planerade projekt	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Bengtsfors tätort	äldre 60+ och 80+, studenter	Projekt 1- Bostäder dp Olympen	F	P	G	G	T						
Bengtsfors tätort	äldre 60+ och 80+, studenter	Projekt 2- Bostäder inom dp Bengtsfors C förtätning			F	P	G	G	T				
Bengtsfors tätort	äldre 60+ och 80+, studenter	Projekt 3- Bostäder inom dp Bengtsfors C						F	P	G	G	T	
Billingsfors tätort	äldre 60+ och 80+	Projekt 1 – Bostäder, välj optimal tomt. Avveckla delar		F	P	G	G	T					
Dals Långed tätort	studenter (familjer)	Projekt 1- Bostäder studenter, familjer, ev radhus				F	P	G	G	T			
Skåpafors tätort	äldre 60+ och 80+	Projekt 1-Behåll det som finns, utveckla nya bostäder på sikt					F	P	G	G	T		
Bäckefors tätort	äldre 60+ och 80+	Projekt 1 – Behålla, upprusta befintligt							F	P	G	G	T

### 3.4. Kommunens verktyg

Kommunerna behöver verktyg för att genomföra sina strategier för bostadsförsörjningen. Ett antal finns att tillgå och genom att använda dessa skapas möjligheten till en hög, jämn och effektiv bostadsplanering och byggande. I slutändan är det dock marknadens efterfrågan som avgör om ett projekt kommer i gång och kan färdigställas. Kommunens möjlighet att påverka är främst genom att bygga i egen regi genom det helägda kommunala bostadsbolaget, men även genom att detaljplanera mark för framtida exploatering.

#### 3.4.1. Kommunens planläggning

Sveriges kommuner har planmonopol. Det innebär att de är ansvariga för planeringen som krävs för att marknaden ska kunna bygga. Planarbetet är en relativt lång process innan byggnationen kan starta. Bostadsmarknaden har genomgått strukturella förändringar under de senaste decennierna, från staten som risktagare genom statlig subvention och regleringar till att risken idag tas av kommuner, byggföretag och kreditgivare. Det påverkar vad och hur mycket som byggs då det är byggföretagens risk- och lönsamhetsbedömning som ytterst avgör om bostadsbyggande kommer till stånd. Detta gör att samspelet mellan byggbolag och kommunerna är av central betydelse och att kommunerna hanterar sitt planmonopol på ett korrekt och effektivt sätt. En medveten planprocess i dialog med medborgare och myndigheter kan underlätta denna process

#### 3.4.2. Markinnehav och kommunala småhustomter

Att äga mark är ett betydelsefullt verktyg för kommunen när det gäller att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. Kommunen kan som markägare styra och ställa vissa krav på vad som produceras och till vilken kvalitet. Med egen rådighet ökar friheten att skapa mervärden i såväl nya som gamla områden. Det finns lediga tomter på kommunens hemsida. Se uppgifter här: [Lediga tomter - Bengtsfors kommun](#). Det är en låg efterfrågan på tomter inom kommunen. De som efterfrågar tomter inom kommunen kommer främst utifrån.



### 3.4.3. Landsbygdsutveckling i strandnära läge

Bengtsfors kommuns Översiktsplan är från 2013. Översiktsplanen aktualitetsprövades år 2018 med undantag av Fördjupad översiktsplan för Höljerudsforsarna och att landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) behöver revideras. Bengtsfors kommun karaktäriseras av mycket strandskydd och arbetet med revideringen av LIS-planen pågår för att se över befintliga LIS-områden men också att hitta nya lämpliga områden. Enligt strandskyddslagstiftningen får kommuner peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, så kallade LIS-områden, i översiktsplanen. Inom LIS-områden finns möjlighet till dispens från strandskydd för åtgärder som innebär ett långsiktigt bidrag till landsbygdsutveckling. Det kan till exempel vara ny bebyggelse som bidrar till att kunna behålla service på landsbygden, eller en anläggning som ger nya arbetstillfällen inom besöksnäringen. Under de senaste åren har byggnation av två villor i Furnäs skett inom befintligt LIS-område.

### 3.4.4. Tillsyn

Ovårdade tomter skapar en ogynnsam bild av Bengtsfors som boendekommun. Kommunen bedriver tillsyn enligt Plan- och bygglagen men skulle behöva lägga mer resurser på detta för att uppfylla lagens krav på kommunens skyldighet att bedriva tillsyn på att ställda lagkrav efterlevs.

### 3.4.5. Bengtsforshus

Kommunens bostadsbolag Bengtsforshus är viktig aktör för en hållbar bostadsmarknad. Genom ägardirektiven har kommunen möjlighet att, inom vissa ramar, använda sig av allmännyttan för bostadssociala syften och för att främja bostadsförsörjningen generellt. Enligt ägardirektiven ska Bengtsforshus förvärva, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter huvudsakligen för upplåtelse av hyresrätt samt bygga bostäder, affärlägenheter och kollektiva anordningar. De ska bedriva sin verksamhet så att ägarens avkastningskrav uppnås samt arbeta för en god miljö och säkerhet inom samtliga verksamheter.

Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Bengtsforshus AB kan beskrivas som ett stabilt företag som uppfyller ägarens krav på soliditet och avkastning. Utmaningar på bostadsmarknaden är dyr nyproduktion, vilket skulle ge väldigt höga hyror om bolaget väljer att nyproducera bostäder. En osund kostnadsutveckling gör nyproduktion mycket dyr i dag. Några av anledningarna till höga kostnader för nyproduktion är bland annat ökade kostnader för material, arbete och mark men även bristande konkurrens på bostadsmarknaden. Höga räntor ger också ökade avkastningskrav vilket leder till lägre priser.

Nedskrivningsreglerna utgör också ett problem då de innebär att en ny byggnad behöver skrivas ner till marknadsvärdet när den är byggd. Ett nyproducerat hyreshus i glesbygd kommer dessutom sannolikt att marknadsvärderas lägre än anskaffningskostnaden, vilket blir ett problem för ett kommunalt bostadsbolag då det är lagstiftat att verksamheten skall ske enligt affärsmässiga principer. Dessutom krävs i så fall en nerskrivning av värdet vilket belastar företagets egna kapital. I ett bolag med svag soliditet kan det i förlängningen leda till en konkurs om inte kommunen tillskjuter ytterligare kapital. En annan utmaning är en minskad efterfrågan på bostäder och ökade vakanser, vilket framgår av figur 15 nedan. Det är svårt att förutsäga hur vakansläget kommer att utvecklas. Försvarsbeslut, nya gymnasieutbildningar, migrationspolitik etc. har stor inverkan. Handelns omstrukturering med ökad e-handel innebär mindre efterfrågan på butikslokaler.

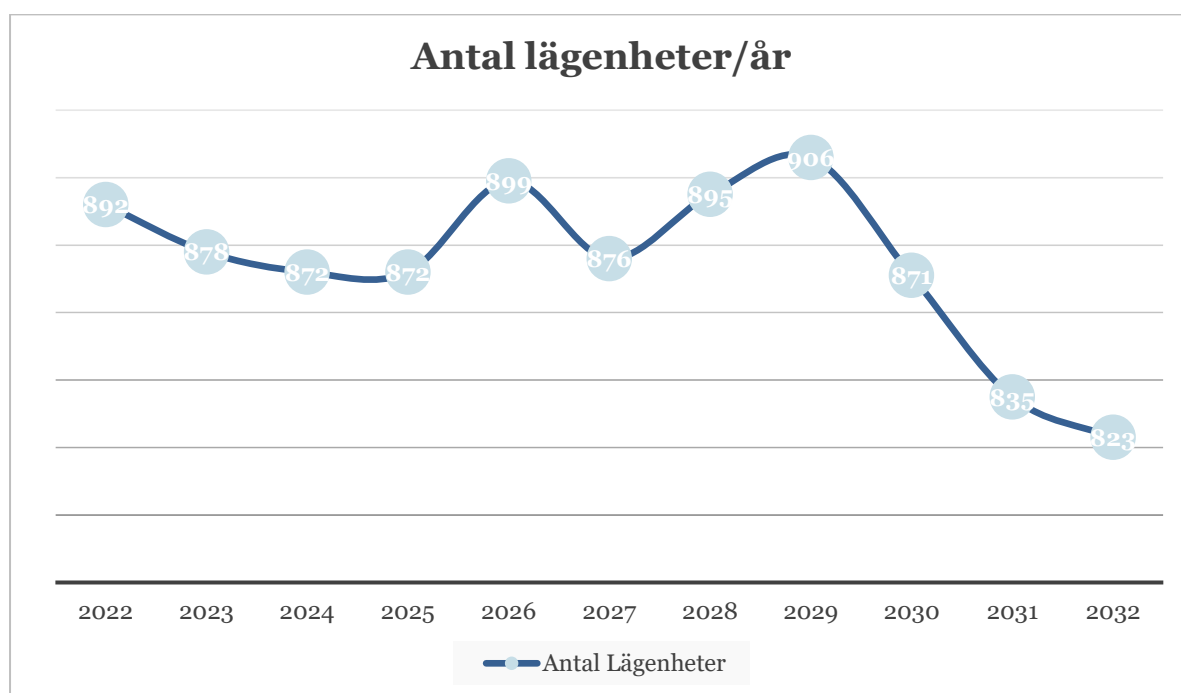
### **Bengtsforshus fastighetsutvecklingsplan**

Bengtsforshus har beslutat om fastighetsutvecklingsplan (se kapitel ovan) med inriktning att uppföra och förvalta hyreslägenheter (kan också vara kooperativ hyresrätt), i form av flerbostadshus/punkthus eller radhus. Strategin framhåller att Bengtsforshus bör satsa på radhus i markplan med naturnära kvaliteter som t ex sjöutsikt. Bostadsrätter i flerbostadshus/radhus behöver ej vara uteslutet.

Bengtsforshus strategi utgår ifrån att utveckla bostäder åt målgrupper i framför allt Bengtsfors tätort och finnas med i detaljplanearbete vid bostadsplaner och markköp, särskilt i Bengtsfors Centrum. Parallellt med insatser i den största tätorten ska resurser läggas på att utveckla Billingsfors. På denna marknad föreslås att Bengtsforshus utvecklar ett tydligt bostadskoncept till äldre målgrupp. Erbjuda kommunens trygghets- och särskilda boenden. Förstudie för detta föreslås år 2023.

I samband med satsningen på bostadsprojekt i Billingsfors för resurser läggs på att avveckla det som ej motsvarar målgruppens behov på orten. Bengtsforshus bör också utveckla bostäder i Dals Långed, Skåpafors och Bäckefors. Strategin är att behålla studenter på orten, vilka uppges söka efter större boende redan under studietiden. Även tillföra storleksmässigt attraktiva hyresrätter centralt i Bengtsfors tätort för att fler unga ska välja att bo kvar i kommunen. Bäckefors antas genomgå en större förändring i och med tillskott av tågstation. Bengtsforshus bör bevaka planeringen av stationen, upprusta det bolaget har på orten idag, avvakta med att bygga nytt men inleda förstudiearbete år 2028.

För att minska kostymen med antal lägenheter och höja hyran samt minska vakansgraden, är strategin att avyttra fastigheter men framför allt att tillföra nya. I figur 15 nedan redovisas förslag på hur antal bostäder i beståndet utvecklas under kommande tioårsperiod efter genomförande av strategin.



Figur 15. Antalet lägenheter per år.

Den föreslagna strategin bedöms bland annat ge följande effekter:

- Tillförsel av utvecklingsprojekt anpassat till Bengtsforshus målgrupper
- Målgrupper får incitament att flytta från villor till fräscha lättskötta lägenhet med närhet till service. Målgruppen familjer kan ta över villorna.
- Utvecklingsprojekt i Bengtsfors tätort - utveckling av Bengtsfors tätort
- Utvecklingsprojekt i Billingsfors - utveckling av Billingsfors
- Jämnare fördelning med större andel ägda fastigheter i största tätorten Bengtsfors

#### 3.4.6. Socialförvaltningens syn på bostadsmarknaden

Socialtjänsten utgör det yttersta skyddsnätet för boende genom att hantera särskilt boende för äldre, vård och stöd, LSS, IFO och akutboende. Bengtsfors kommun arbetar kommunöverskridande med Mellerud kommun kring dessa frågor.

De särskilda boenden för äldre som finns inom kommunen ligger på fastigheter som ägs av Bengtsforshus AB. Samtliga boenden bedöms vara i behov av renoveringar och det är konstaterat efter en inventering gjord under 2022 att det endast är Solbackens särskilda boende som uppfyller dagens norm och krav på särskilt boende.

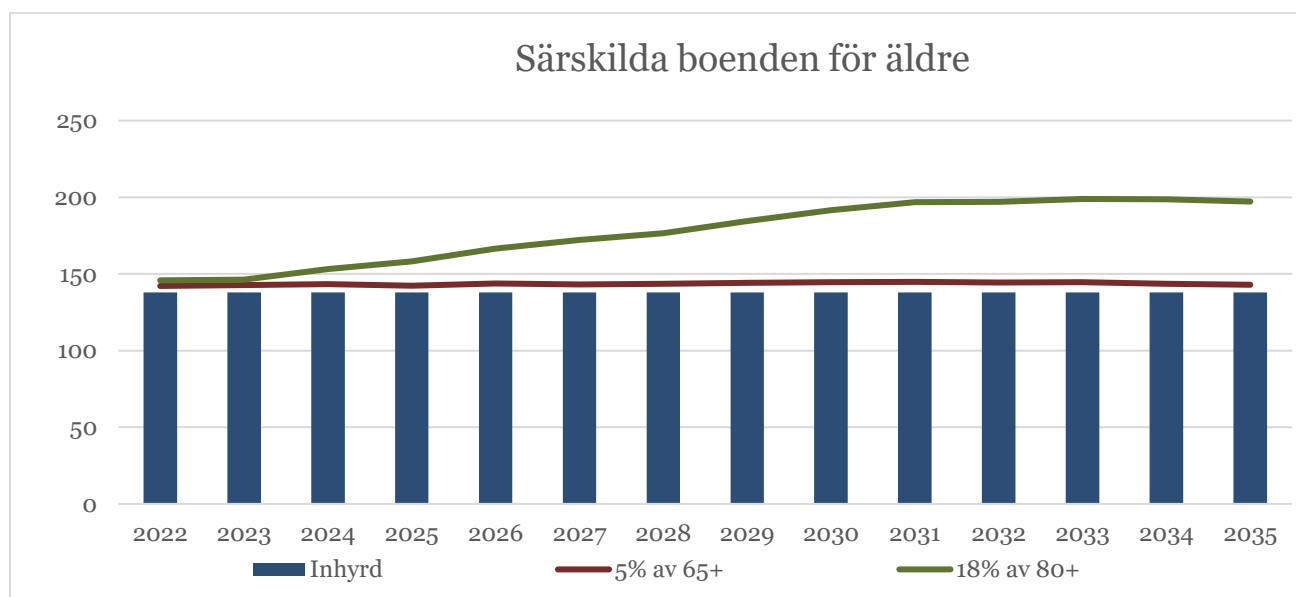
I Lokalförsljningsplanen från 2022 redovisas två metoder för bedömning av behov platser särskilt boende äldre. Båda metoderna visar på att det idag om kommande år finns och kommer finnas ett underskott av platser. Det totala underskottet i dagsläget antas ligga mellan 4 och 8 platser. Underskottet antas växa mellan 5 och 59 platser fram till år 2035. Den stora divergensen mellan de olika metoderna indikerar en starkt växande befolkning i åldersgruppen 80+. Enligt Äldreomsorgsplan för Bengtsfors kommun 2023-2030 antas platsbehovet inom SÄBO öka med 10 platser till 2030 jämfört med idag och 38 platser till 2040 jämfört med idag.

Under de senaste åren har beläggningsgraden varit mycket hög på korttidsboenden och enligt Äldreomsorgsplanen bör platserna öka till 20 permanenta platser snarast. Särskilda boende för äldre finns i kommunen idag i tabell 11 nedan.

Tabell 11. Antalet platser per boende. Källa Lokalförsljningsplan Bengtsfors kommun 2022. Uppdatering från Lokalförsljningsplanen är att Kolaregården, 10 platser, har stängts.

Boende	Ort	Antal platser
Björklunda	Bäckefors	21
Granäsgården	Bengtsfors	61
Solbacken	Billingsfors	46
Björkåsen (korttidsplatser)	Bengtsfors	16

Behov särskilt boende för äldre till år 2035 finns i diagrammet nedan.



Figur 16. Behov särskilt boende för äldre. Källa: Lokalförsljningsplan Bengtsfors kommun 2022.

Med samma andel boende i särskilt boende som idag ökar behovet av antalet platser fram till cirka år 2030. Diskussioner finns om att bygga nytt särskilt boende för äldre tillsammans med förskola i Bengtsfors, Billingsfors och Bäckefors.

I Äldreomsorgsplanen redovisas att kommunen arbetar för att bygga vidare på den kompetensutvecklingsplan som tagits fram i samverkan med hemsjukvården för att öka kunskapen hos medarbetarna. Ett steg för att öka tillgängligheten, effektiviteten och kvalitetssäkra verksamheten är att arbeta gränsöverskridande – geografiskt, verksamhets- och digital gränsöverskridning.

Bostadsanpassning är olika former av åtgärder i hemmet som möjliggör för den boende att bo kvar trots olika typer av funktionsnedsättning. Flertalet av individer som fyllt 65 år väljer att bo kvar i sina nuvarande bostadsformer så länge som möjligt. Ofta är detta hus med låga boendekostnader. I dessa fall är det ofta tillgänglighetsanpassningar av bostäderna som behövs för att de ska kunna bo kvar så länge som möjligt. Dörrautomatik och ramper är exempel på anpassningsåtgärder som kan behövas. I de fall där det inte är möjligt att tillgänglighetsanpassa nuvarande bostäder kommer det finnas behov av tillgänglighetsanpassade bostäder eller trygghetsboende. I nuläget är största delen av bostadsbeståndet inom flerbostadshus i kommunen inte tillgänglighetsanpassat. Byggnader saknar hiss med mera. Efterfrågan finns på bostäder i markplan utifrån denna förutsättning.

För personer med funktionsnedsättning planerar (ännu ej beslut) Bengtsforshus nytt LSS-boende i kvarteret Olympen med sex platser i gruppboende, sex serviceboende och fyra servicelägenheter. Befintligt boende avvecklas. Antalet platser LSS kommer därmed att vara tillgodosett och i ändamålsenligt lokaler.

Inom IFO finns olika lösningar i samverkan med Bengtsforshus för tillfälligt boende. Socialförvaltningen uppger att det finns boenden akut/tillfälligt men att utmaningen är att inte skapa segregation. Det kan också vara en utmaning att hitta större lägenheter (fyror och större) vid sådana behov. Det finns en möjlighet i att förbättra processerna kring tillfälliga och akutboenden genom att arbeta med att formalisera förtur. Samverkan med Bengtsforshus är under utveckling.

### 3.5. Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

För Bengtsfors kommun är det tydligt att flera faktorer begränsar bostadsbyggandet. Det är ofta faktorer som inte begränsas av Plan- och bygglagen eller Miljöbalken. Dessa faktorer kan sammanfattas i följande:

- Svårigheter för privatpersoner och byggherrar att få lån – hårda lånevillkor
- Vikande befolkningsunderlag
- Svag andrahandsmarknad för bostäder

### 3.6. Sammanfattning Bengtsfors kommuns utmaningar och möjligheter

Statistiken visar som nämnt ett mönster att befolkningen minskar i Bengtsfors kommun. Samtidigt finns positiva signaler; efterfrågan finns på villatomter med konkurrenskraftigt pris. Till Bengtsfors kommuns styrkor hör denna prisbild men också kvaliteter i trygghet och natur. Nedan sammanfattas kommunens utmaningar och behov.

- Befolkningsminskning och negativt flyttnetto
- Efterfrågan på villaboende vilket begränsas av bankernas hårda lånevillkor
- Åldrande befolkning. Individerna över 65 år är en stor grupp och de kommer ha en stor påverkan på bostadsmarknaden i Bengtsfors kommun oavsett om de väljer att bo kvar i sina nuvarande bostäder eller flytta.
- Olika socioekonomiska förutsättningar
- Liten kommun med långt avstånd till större befolkningskoncentrationer. Små möjligheter att erbjuda större grad av service och utbud som många efterfrågar. I de små tätorterna är servicen än mer begränsad. Liten kommun med känsla av trygghet och närhet
- Stor resurstilldelning och hög lärartäthet gör Bengtsfors till en topprankad skolkommun inom *Få behöriga sökande gymnasiet*, till exempel ställdes årskurs ett in höstterminen 2022 på Strömkullegymnasiet
- Brister i kollektivtrafik

- Otillräckligt utbud av bostäder, saknas villor, nyproducerade hyres- och bostadsrätter
- + Oslagbara kvaliteter med natur och sjöar. Kommunen har flyttats upp positionen på listan för Årets Friluftskommun. Dalslands kanal. Levande landsbygd.
- + Strategiskt och initierat arbete med ny Översiktsplan och destinationsutveckling
- + Företagsamhet, ett näringsliv som lyckats skapa till exempel co-working med mera verksamheter
- + Samarbete i Dalsland, Positiv plats att etablera näringsverksamhet. Utbildningsdelarna med Campus Dalsland, högskola, universitet, gymnasieskola samt vuxenutbildning. Strategi att satsa på kompetensutveckling
- + Satsningar på infrastruktur i regionen (till exempel station i Bäckeфорs)
- + Fler större satsningar på utbyggnad och utveckling av turistisk infrastruktur

## 4. Framtida bostadsförsörjning/prognos för behov och utveckling fram till 2030

Varje kommun ska planera sin bostadsförsörjning i syfte att ge alla kommunens invånare förutsättningar för ett bra boende och för att skapa underlag för att möta framtidens bostadsbehov.

Det framtida behovet av nya bostäder bestäms i grunden av två faktorer: förändringen av det befintliga bostadsbeståndet och utvecklingen av antalet hushåll. Antalet hushåll bestäms i sin tur av befolkningsutvecklingen och befolkningens ålderssammansättning och hushållsbildning. Boverket presenterar i sin handbok för bostadsförsörjning och i rapporten ”Behov av bostadsbyggande” en modell för att bedöma det framtida behovet av bostäder. För att bedöma det framtida behovet av bostäder, och därmed behovet av nya bostäder, krävs både en prognos över förväntat antal hushåll och en bedömning av hur det nuvarande bostadsbeståndet kommer att förändras i framtiden.

Bengtsfors kommun har med minskande antal invånare statistiskt sett inte något beräknat byggbehov. Det innebär inte att utvecklingen bör stå still, snarare att kommunen har ett behov av att anpassa sitt bestånd och bygga nytt för att motverka befolkningsminskningen. Utbud av bostäder behöver matcha både efterfrågan och behov. Tillkommer gör krav på bostäder för de invånarna med särskilda behov.

Precis som Länsstyrelsen poängterar i sin rapport behöver ett ökat fokus fästas på vad som produceras och var detta sker. Det är viktigt att bostäder produceras där de geografiskt behövs och att de behövda bostäderna produceras till priser som möjliggör att de kan efterfrågas.

### 4.1. Bostadsbehov åldersgrupp 20-64 år – utan särskilda behov

Bland invånare i åldern 20-64 år finns några typer av kategorier att fokusera på generellt för kommunen. Det är familjer (med barn), företagare som vill köpa tomt eller villa men kan tänkas att hyra eller köpa bostadsrätt, de yngre äldre som är runt 60 år (men uppåt 85 år) och på väg in i pensionsåldern eller redan där. Dessa invånare kan vara i behov av en annan bostad än just den de nu bor i. Exempelvis boende i villor som de inte orkar att ta hand om. De bor kvar eftersom det inte finns något lämpligt alternativ gällande boende. Alternativet är kanske ett boende som är avsevärt dyrare än det nuvarande, vilket gör att de väljer att bo kvar.

I åldersgruppen ingår även familjer som har önskemål om att flytta till en större bostad än den de har idag. Sammantaget finns det en bostad för alla att bo i inom kommunen, men rotationen behöver bli bättre. Detta då invånare kan ha önskemål om en annan boendeform än den de har idag och då råder brist på vissa typer av bostäder.

Det är viktigt att tillhandahålla en varierad bostadsmarknad för att så många som möjligt ska kunna välja att bo kvar i kommunen och flytta in. Vid nyproduktion av bostäder bör kommunen bygga lägenheter med hög tillgänglighet som attraherar en bred målgrupp och därigenom kan användas på ett flexibelt sätt. Arbete krävs för att kontinuerligt höja tillgänglighetsnivån i befintligt bostadsbestånd. För mer kostsamma åtgärder behöver kostnaden vägas mot nyttan. Uppgifter om tillgänglighetsnivåer för varje byggnad skulle också kunna inventeras mer i detalj och redogöras tydligare.

### 4.2. Bostadsbehov grupper med särskilda behov

Boverkets underlag kring behovsbaserad bostadsbrist har undersökts och nedan diskuteras de grupper som främst är utsatta inom Bengtsfors kommun. Grupper med särskilda behov är ungdomar och studenter, äldre personer, personer med låg betalningsförmåga (begränsad ekonomi), trångbodda hushåll, hemlösa (bostad saknas helt), personer med behov av skyddat boende, personer med funktionsnedsättning och nyanlända. Kommunens riktlinjer ska omfatta alla grupper i samhället för att uppfylla bostadsförsörjningslagens mål om att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Ensamstående och ungdomar utgörs också av studenter boende i kommunen som utgör en särskild målgrupp. Bengtforshus erbjuder studentboende i Dals-Långed, där det även uppges vara ökat intresse. Målsättningen är

att behålla 150–200 studenter inom kommunen efter studierna. Det behövs även bostäder till rimliga priser för yngre invånare i Bengtsfors tätort.

Äldre personer med särskilda behov är den växande kategorin i kommunen. Gruppen med ålder ungefär 80+ och äldre kan vara friska och bo på egen hand men behovet av särskilt boende finns och kommer mest troligt att öka. Trygghetsboende är ett boendialternativ, se kapitel 3.4.5 och Bengtsforshus roll.

Hushåll med begränsad ekonomi - trångbodda hushåll. Förutsättningarna på bostadsmarknaden påverkas till mycket stor del av hushållets inkomster. I Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2022 finns data över Bengtsfors kommun kring trångboddhet. Uppgifterna är utdrag ur Boverkets öppna data och från 2020. I Bengtsfors kommun var det 364 hushåll med ansträngd boendeekonomi år 2020, vilket utgör 7,7 procent av antalet hushåll. Av dessa 364 hushåll var 269 hushåll trångbodda (5,9 procent) och 73 hushåll (1,5 procent) både trångbodda och med ansträngd boendeekonomi.

Hemlösa ur Länsstyrelsens rapport 2022: Socialstyrelsens definition lyfter fram ”att hemlöshet kan bero på såväl strukturella som individuella faktorer och att hemlöshet inte är en egenskap utan en situation som en person kan befinna sig i under olika lång tid”. Det är viktigt att se och att analysera hemlösheten även utifrån strukturella omvärldsfaktorer där både socialpolitiska och bostadspolitiska strukturer påverkar utvecklingen. Orsaker till att människor hamnar i hemlöshet är varierande och kräver en mångfald av insatser för att lösa situationen. Hur hemlöshet definieras och vilka perspektiv och förklaringsmodeller som används har också betydelse för vilka insatser som kommer att vidtas mot hemlösheten.

Exempel i Länsstyrelsens rapport (Borås kommun) på områden som kan beaktas och utvecklas för att motverka hemlöshet är Bostad först<sup>1</sup>, boendesocial insats med andrahandskontrakt, etablera kvinnojour, vråkningsförebyggande arbete och översyn av kommunala boendelösningar. En kommun bör arbeta med att definiera begreppet hemlöshet.

Personer med behov av skyddat boende. En eventuell brist på bostäder kan också vara en kvarhållande faktor för individer som lever i utsatthet för våld i nära relation. Detta särskilt då en del av våldet kan bestå i ekonomiskt våld, vilket innebär att våldsutövaren har kontroll över den utsattas ekonomi och därmed begränsar dennes frihet och rörlighet på bostadsmarknaden. Våldet och de begränsade möjligheterna att byta bostad påverkar också barn och unga som lever i dessa hushåll.

Kommunen har ett regelbundet samarbete med Bengtsforshus (det allmännyttiga bostadsföretaget). Hyreskontrakt som erbjuds av kommunen kan efter en längre tid (minst ett år) övergå till förstahandskontrakt eller tillsvidarekontrakt. Kommunen bedömer att det är en balans på bostadsmarknaden för nyanlända. Kommunen erbjuder självbosatta nyanlända bostadsrelaterad service genom servicecenter på Arbeta och Integrationsenheten.

#### 4.2.1. Barnperspektivet

Barns utsatthet ska beaktas i trångboddhet, vid risk för vräkning och hemlöshet. Det är därför viktigt att ta hänsyn till bostadsbehovet hos barnfamiljer med svag ställning på bostadsmarknaden. För unga som vill flytta hemifrån är det viktigt att det finns små och billiga lägenheter (se ovan).

Enligt Barnombudsmannens yttrande angående Betänkandet (SOU, 2018:35) har ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar har förutsättningarna på bostadsmarknaden har förändrats. Inkomstspridningen har ökat samtidigt som priset på ägda bostäder har ökat snabbare än inkomsterna. Fler hushåll saknar idag möjlighet att köpa en bostad av ekonomiska skäl. Samtidigt har andelen hyresbostäder i bostadsbeståndet

---

<sup>1</sup> Regeringen har nyligen gett Socialstyrelsen i uppdrag att utlysa 30 miljoner kronor till kommunerna för att stärka arbetet mot hemlöshet. Medlen ska gå till satsningar på metoden Bostad först. Modellen Bostad först är utformad av psykologen Sam Tsemberis som syftar till att hjälpa hemlösa med missbruksproblem och psykisk ohälsa att komma ur hemlösheten. I praktiken innebär det att en individ som befinner sig i hemlöshet i första hand får en bostad, i andra hand frivilligt stöd

minskat. Konkurrensen om de bostäder som blir lediga för uthyrning ökar, vilket försvårar både tillträde till bostadsmarknaden och möjligheterna att anpassa boendet efter förändrade levnadsförhållanden.

Barnkonventionen utgör lag sedan 1 januari 2020. Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter innebär ett förtydligande av att domstolar och rättstillämpare ska beakta de rättigheter som följer av barnkonventionen. Barnets rättigheter ska beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. En inkorporering av barnkonventionen bidrar till att synliggöra barnets rättigheter. Det är ett sätt att skapa en grund för ett mer barnrättsbaserat synsätt i all offentlig verksamhet. Artikel 27 i barnkonventionen slår fast barnets rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling. Artikel 31 slår fast att barnet har rätt till lek, vila och fritid. För att säkra barnets rätt till utbildning enligt artikel 28 och 29 behövs också förutsättningar till studier i hemmet.

Vräkning av barnfamiljer äventyrar ett långsiktigt boende som ger utrymme för vila, lek och studier. I länets bostadsmarknadsanalys 2022 anges att som åtgärd har Kronofogdemyndigheten fått i uppdrag att verka för att socialtjänst och hyresvärdar i hela landet samverkar för att förebygga avhysningar. Arbetet ska särskilt inriktas mot att förebygga avhysningar som berör barn. Uppdraget ska delredovisas i myndighetens årsredovisningar 2022 och 2023 och slutredovisas 2024.

Samarbete mellan socialförvaltningen och Bengtsförshus är centralt i detta.

Andra exempel på viktiga frågor för barns livsmiljö är bra skolgårdar och skolvägar, attraktiva och nära lekparkar och grönområden som ska behandlas i översiktsplan och respektive detaljplan. Även att försöka motverka segregation hör till detta.



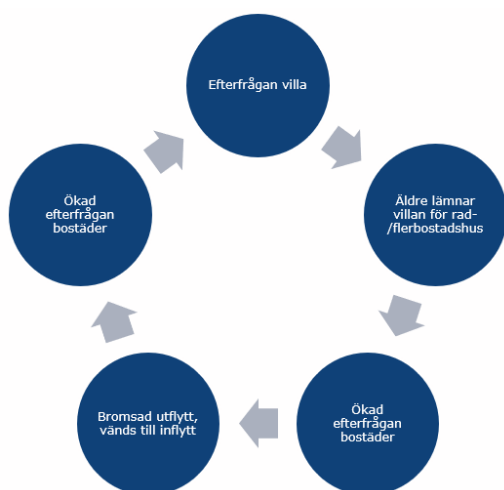
## 5. Mål och riktlinjer för framtida bostadsförsörjning

### 5.1. Skapa process av flyttkedjor

Övergripande vision för kommunen är att behålla invånare och på sikt skapa inflytt. Strukturen med landsbygd och flera mindre tätorter avspeglar sig i att det är i huvudsak efterfrågan på villor och villatomter. Potential finns att utgå från dessa villa- och tomtköparens efterfrågan. Bostadsförsörjning behöver inte enbart handla om att bygga nya bostäder. Det kan även handla om att få i gång en process av flyttkedjor.

#### 5.1.1. Nybyggnation

Byggs hyresrätter för de äldre målgrupperna får boende ett konkurrenskraftig alternativ till att bo kvar i sin villa. Önskvärt är att dessa villor kommer ut på marknaden då villor efterfrågas i första hand bland inflyttade och de som vill bo kvar i kommunen. Följden av detta blir att flyttkedjan kommer i gång. Möjligheten är därför att utgå från villa- och tomtköparens efterfrågan och att Bengtsfors tätort utgör bas och bostadsmarknaden kommer i gång generellt i kommunen. Kommunens roll i detta är att tillföra hyresrätter som är attraktiva för de äldre målgrupperna så att de väljer dessa och lämnar sitt villaboende. Bostäder finns, men de är av fel typ och finns i fel lägen för att möta efterfrågan.



Figur 17. Önskvärd acceleration av flyttkedja.

På en väl fungerande bostadsmarknad sker omflyttningar, vilket leder till bättre anpassning av bostadens storlek till individuella behov. En bostadsmarknad med fel utbud medför låg flyttrörelse och möjligheter saknas att avyttra fastigheter och hitta nya boendeformer när familjeförhållandena förändras. Detta kan på sikt leda till ohållbara bostadssituationer.

#### 5.1.2. Utveckla och avveckla befintligt

Vid frigörande av kommunala lokaler ska möjligheterna till ombyggnation för bostadsändamål analyseras. Kommunens (Bengtsforshus) roll i detta är att ställa om hyresrätter till att bli attraktiva för de äldre målgrupperna så att de väljer dessa och lämnar sitt villaboende. En utmaning för Bengtsforshus är att stora delar av bostadsbeståndet är i behov av upprustning och tillgänglighetsanpassning. För att flyttkedjan ska fungera måste det erbjudas lägenheter som är anpassade för de äldre, för att de ska vilja lämna sin villa. De lägenheter som är vakanta idag är ofta lägenheter som ligger på en högre våning i ett hus utan hiss. Lägenheter i markplan är de som är mest eftertraktade. Det är ett tecken på att bostäderna idag inte är anpassade för de äldre.

Kommunen bör även verka för att få privata aktörer att vilja investera och bygga bostäder i kommunen för att möjliggöra rotation och flyttkedjor på bostadsmarknaden.

## 5.2. Näringslivets betydelse och arbete med attraktivitet

Flyttrörelserna på bostadsmarknaden i kommunen är för låga idag. En anledning kan vara att utbudet på bostadsmarknaden inte svarar mot efterfrågan (se ovan), en annan orsak kan vara att kostnaderna blir för höga. Kostnadsläget för nyproduktion av flerbostadshus är för högt för att det ska vara attraktivt för villaägare att flytta till en nyproducerad lägenhet och därmed skapa möjlighet för familjer att flytta till eget hus. En viktig effekt av nybyggnad är dock att det skapar dynamik på bostadsmarknaden och bidrar till fler lediga boenden. De som vill och kan betala för att bo i en nybyggd dyrare bostad lämnar sitt boende till förmån för andra som söker ett billigare alternativ.

Kommunen bör därför verka för att få privata aktörer att vilja investera och bygga flerbostadshus i kommunen. Det kräver ett långsiktigt arbete där ansträngning för att utveckla kommunens varumärke utgör en del. Kommunen bör arbeta med att skapa ett platsvarumärke som marknadsföring för kommunen. Både för att locka till sig nya boende till kommunen, behålla befintliga boende och locka till sig turister. Kommunen arbetar med inflyttningsprojekt tillsammans med övriga kommuner i Dalsland för att locka till sig fler kommuninvånare.

Näringslivsenheten är idag ute och informerar i grundskolorna, gymnasiet, Vuxenutbildningen samt på Arbete & Integrationsenheten kring Bengtsfors möjligheter, styrkor m.m. Detta är en viktig verksamhet för att skapa en grund för framtida studenter att vilja återvända efter sin utbildning till att bosätta sig i kommunen och arbeta här. Arbete med detta utifrån devisen jobba, leva, bo - behöver fortsätta både inom kommunen och externt.

Det Dalslandsgemensamma högskolecentrum Campus Dalsland i Bäckeфорs med tillgången till högre utbildning i närområdet är mycket viktig både för attraktiviteten både för boende, hemvändare och inflyttande. Möjligheten att delta på högre utbildning i närområdet ger positiva effekter på arbetsgivarnas rekrytering, kompetensförsörjning, livslångt lärande etc. Campus Dalsland är under utveckling och kommer erbjuda både kortare och längre utbildningar, program, kurser och uppdragsutbildningar.

Kommunen arbetar kontinuerligt för att de högskoleutbildningar som finns ska vara attraktiva. Ett sätt att locka fler till Bengtsfors skulle kunna vara att utveckla högskoleutbildningarna ytterligare (fler utbildningar) för att på så sätt locka fler studenter och företag till kommunen. Det skulle kunna vara utbildningar inom skogsbruk, energiförsörjning eller liknande och på så sätt nyttja närheten till natur och vatten.

Bengtsfors och övriga kommuner i närområdet gör regelbundet kompetenskartläggningar i näringslivet för att kunna rikta och matcha resurser mot de lokala behoven för att erbjuda utbildningar och rekryteringsaktiviteter utifrån lokala och delregionala behov. Samtliga skolor från grundskolan, gymnasium, (introduktionsprogram), Vuxenutbildningen till Campus Dalsland är en del av det arbetet så att de kan erbjuda rätt utbildningar. Även Arbete & Integrationsenheten deltar i arbetet så att målgruppen arbets sökande kan rustas och matchas mot lokala behov. Det har resulterat i att arbetslösheten har sänkts från 13,9 procent juli 2020 till 6,8 procent juni 2023.

Det är olyckligt att inte någon gymnasieutbildning finns inom kommunen längre. Målsättningen bör vara att inom kommande tioårsperiod arbeta för att elevunderlaget ska bli tillräckligt stort för att återinföra detta.

Kommunen är starka inom kanotturism och lockar idag besökare från hela norra Europa. Kommunen bör och arbetar för tillfället med ett antal projekt parallellt för att locka till sig fler turister.

- Sveriges graveldestination avser ett projekt där samtliga kommuner i Dalsland är involverade. Projektet syftar till att leda besökare till platser dit de inte hade kommit via de större vägarna. Kommunerna vill styra cyklisterna ut till lokala handlare och andra naturområden. Projektet har påbörjats och beräknas pågå under 2,5 år.
- Majberget är ett berg som ligger mitt i Bengtsfors. Det ligger idag verksamheter där såsom museum, café och vandrarhem. För att locka till fler folk görs en satsning genom detta projekt för att utreda hur verksamheterna som ligger placerade här kan utvecklas. Projektet startar under hösten 2023.

- Dalsland trail avser ett projekt som samtliga kommuner inom Dalsland är involverade i. Projektet involverar en av de mest populära vandringslederna i Dalsland. Idag finns ingen kommersiell service längs leden. Syftet med projektet är att hitta en led som är attraktiv och erbjuder viss service längs vägen. Tanken är att leden utgår från samtliga järnvägsstationer. Bengtsfors kommun tar fram ett förslag på led som sedan granskas av övriga kommuner inom Dalsland. En förstudie ska tas fram och beräknas vara klar senast 2025.

Bostadsbyggandet är traditionellt men det finns andra sätt att bo, i andra konstellationer. Och det finns andra sätt att driva bostadsprojekt på än genom professionella och kommersiella byggaktörer. Att främja sådana initiativ kan vara ett sätt att möta en till omfattningen begränsad, men väl definierad bostadsefterfrågan. Exempelvis kan möjligheter som Boverket föreslår undersökas; delad bostad och kollektivhus, byggemenskaper och självbyggeri. Självbyggeri innebär att den som ska bo i huset själv utför delar av det faktiska byggnadsarbetet. Det kan till exempel handla om att låta hushåll bygga småhus åt sig själva, i grupp och under handledning, och med mer eller mindre starkt inslag av utbildning. Bengtsfors kommun skulle på sikt kunna stötta i olika sätt underlätta för detta.

### 5.3. Bibehålla geografisk struktur med tätorter och levande landsbygd

Bengtsfors kommun har Bengtsfors tätort som största ort och huvudsakliga nod och där den huvudsakliga utvecklingen sker. Bengtsfors kommun bör därför ha som strategi att söka utvecklingsmöjligheter i Bengtsfors tätort i första hand, därefter Billingsfors. De som bor i Billingsfors vill gärna bo kvar och därför ses en potential i att utveckla boende för äldre i exempelvis radhus i attraktivt läge Billingsfors. Bostadsmarknaden är också generellt sett ofta lokal - troligast vid flytt är att man hamnar i ett område nära där man bor i dag. Flera bostäder har utvecklats i Billingsfors, detta kan fortsätta parallellt med att rätt tomt för bostäder med målgrupp äldre eftersöks på orten.

Kommunen har en positiv inställning till byggande och bosättning. Kommunen har sett en ökad efterfrågan på villatomter de senaste åren och kommunen har börjat titta på möjligheterna att tillskapa nya villatomter i Bengtsfors tätort. Kommunen jobbar med att tillskapa fler LIS-områden genom revidering av översiktsplanen för att möjliggöra för fler att bygga i strandnära läge. I övrigt gör kommunen bedömningen att det är balans på bostadsmarknaden. Skulle någon av de många framtidsplanerna bli verklighet kan detta ytterligare driva på en ökad efterfrågan på bostäder på orten.

En god fysik planering är ett viktigt medel för att uppnå en långsiktig och hållbar bostadsförsörjning. Genom god planberedskap, i form av översikts- och detaljplaner, kan besked snabbt lämnas om vilka områden som är möjliga att bebygga med bostäder. Dessutom säkerställs en långsiktig och medveten utveckling av kommunen.

### 5.4. Alla individers behov av bostad

Rätten till en lämplig bostad är en social rättighet enligt FN-deklarationen. Enligt Folkhälsomyndigheten påverkar boendeförhållanden hur väl en person klarar av utbildning och arbete, vilket i sin tur har en inverkan på hälsan. I Sverige åligger det myndigheter att trygga rätten till bostad. Socialtjänsten i kommunen samverkar med Bengtsforshus kring detta frågor och kommunövergripande frågor kring framtida investering av särskilt boende för äldre och LSS-boende behöver fattas för att säkerställa att de kategorierna med särskilda behov får sitt behov av boende säkerställt. Den frågan omfattar också att försöka att förhindra segregation.

### 5.5. Sammanfattning riktlinjer och målsättning

#### 1. Främja nyproduktion som ersätter delar av det befintliga bostadsbeståndet (Skapa process av flyttkedjor)

Nyproduktion av bostäder skapar flyttkedjor. En viktig effekt av nybyggnad är att det skapar dynamik på bostadsmarknaden och bidrar till fler lediga boenden. De som vill och kan betala för att bo i en nybyggd dyrare bostad lämnar sitt boende till förmån för andra som söker ett billigare alternativ. I Bengtsfors kommun

ska det finnas förutsättningar att flytta till en mer passande bostad när så önskas. Därför är det viktigt att det nyproduceras bostäder som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet. Det är detaljplanlagt för flerbostadshus i Bengtsfors tätort. Här har Bengtsforshus en roll i att ta täten i dessa projekt inom närmaste åren. Det gäller även planer för Billingsfors och övriga orter som Bengtsforshus ska verka på enligt beslutad fastighetsutvecklingsplan.

## **2. Bättre nyttja det befintliga bostadsbeståndet och anpassa det samt avveckla delar av beståndet som inte möter efterfrågan (Skapa process av flyttkedjor)**

Stora delar av kommunens bostadsbestånd är äldre byggnader som kräver renoveringar och anpassningar. I dagsläget möter beståndet inte efterfrågan vilket gör att det inte kan nyttjas på ett bra sätt. Bengtsforshus roll i den här riktlinjen är att arbeta utifrån fastighetsutvecklingsplanen vilken anger att underhållsplaner bör tas fram enligt plan. Samt att förbereda för avveckling av delar av beståndet. Arbete med tillgänglighetsinventering och förstudier för ombyggnad omfattar denna riktlinje.

## **3. Fortsätta stärka näringslivet och attraktiv ort inklusive turism**

Arbete med näringslivsutveckling kan uppfattas som en sekundär aktivitet i bostadsförsörjning. I Bengtsfors fall är det grundläggande att stärka kommunens attraktivitet som boendeort, etablera verksamhet och för besökare. Det kommer i sin tur att innebära ökat antal hemvändare efter studietiden, en möjlig inflytt, privata aktörer som vill bygga, möjligheter till elevunderlag för skolor, service osv. Konceptet jobba, leva, bo kan utvecklas ännu mer. Flera pågående projekt inom destinationsutvecklingen pågår och dessa är mycket viktiga för bostadsförsörjningen på sikt.

## **4. Bibehålla struktur med största tätorten Bengtsfors och mindre tätorter inkl landsbygd**

Orterna i kommunen och även landsbygden har alla sin profil och sina styrkor. Denna struktur bör behållas och utvecklas. Det är viktigt att befolkningsunderlaget på landsbygden består så att offentlig service i kommunens serviceorter kan bibehållas. Därför ska kommunens landsbygd erbjuda attraktiva bostäder och boendemiljöer. Främja villabebyggelse och värna om landsbygdens serviceorter, vattennära boende. Boende för unga och studenter i Dals-Långed men också i Bengtsfors tätort.

## **5. Bostäder för alla individers behov**

Rätten till en lämplig bostad är en social rättighet enligt FN-deklarationen. Enligt Folkhälsomyndigheten påverkar boendeförhållanden hur väl en person klarar av utbildning och arbete, vilket i sin tur har en inverkan på hälsan. I Sverige åligger det myndigheter att trygga rätten till bostad. Bengtsfors kommun ska ha en god kunskap om bostadsmarknaden och särskilda gruppers situation.

## 6. Strategi för att uppnå målsättning

### 6.1. Förslag på handlingsplan för genomförande år 2024-2030

Slutsatsen är att Bengtsfors kommun har med minskande antal invånare statistiskt sett inte något beräknat byggbehov. Utbud av bostäder behöver dock ännu mer matcha både efterfrågan och behov än vad det gör idag. Äldre personer med särskilda behov är den växande kategorin inom kommunen och därmed avser flera av åtgärderna i handlingsplanen just denna kategori. Det saknas även bostäder till rimliga priser för yngre invånare. Trångboddheten bland kommunens invånare och hushåll med begränsad ekonomi är kategorier som kommunen behöver fokusera mer på och lära sig mer om. Detta beskrivs vidare i handlingsplanen nedan.

Det är viktigt att kommunen även tar vara på de bostäder som finns men med fokus på att anpassa dem till rätt målgrupper – till exempel genom att först göra en tillgänglighetsinventering och sedan planera för att tillgänglighetsanpassa bostäderna. Bengtsfors kommun ska kunna erbjuda bostäder för alla och det krävs ett antal insatser för att möjliggöra detta.

Handlingsplan utifrån ovan mål – åtgärd, tidplan, ansvar och förväntad effekt. KS = kommunstyrelsen, BFH=Bengtsforshus, SB=samhällsbyggnad, näringsliv, social, utbildning.

#### 6.1.1. Bygg nytt - främja nyproduktion

För denna riktlinje föreslås Bengtsforshus vara ansvarig för merparten av åtgärderna. Åtgärderna är i linje med Bengtsforshus beslutade fastighetsutvecklingsplan.

Tabell 12. Handlingsplan - Bygga nytt.

Åtgärd	Beskrivning	Tidsplan	Ansvar
Stärka flyttkedjeprocessen	Skapa möjligheter att tillföra moderna bostäder som gör kommunen intressant att bo kvar i och flytta till och så att privata aktörer kan vilja investera och bygga bostäder i kommunen.	2024-2030	KS, BFH
Tillför bostäder med rätt bostadskvalitéer	Byggnation av lägenheter med hög tillgänglighet och som attraherar en bred målgrupp och därigenom kan användas på ett flexibelt sätt.	2024-2030	BFH
Genomför detaljplan Bengtsfors centrum	Flertalet byggrätter finns att utveckla i attraktiva lägen	2024-2030	SB, BFH
Slutför och genomför detaljplan Olympen	Möjliga byggrätter i attraktivt läge	2024-2030	SB, BFH
Säkerställa äldre målgruppens behov	För att på sikt främja ett bostadsbyggande som möter behovet av fler bostäder anpassade för äldre	2024-2030	BFH
Säkerställa yngre målgrupper behov	Utveckla bostäder för studenter i Dals-Långed, och även för yngre i samtliga tätorter	2024-2030	BFH
Säkerställa planberedskap för bostäder	Planberedskap och behålla villatomter och mark för flerbostadshus till försäljning när efterfrågan skapats.	2024-2030	SB

#### 6.1.2. Bättre nyttja befintligt bostadsbestånd, utveckla och avveckla delar

Även för denna riktlinje föreslås Bengtsforshus vara ansvarig för merparten av åtgärderna. Åtgärderna är i linje med Bengtsforshus beslutade fastighetsutvecklingsplan.

Tabell 13. Handlingsplan - Bättre nyttja befintligt bostadsbestånd.

Åtgärd	Beskrivning	Tidplan	Ansvar
Tillgänglighetsinventera	Kartlägga tillgängligheten i bostadsbeståndet för äldre och funktionshindrade. Metoden kan följa Boverkets "Inventera tillgängligheten i flerbostadshus – en handbok"	2024	BFH
Tydliggöra tillgänglighet	Presentera uppgifter om tillgänglighetsnivån för varje byggnad för att underlätta för bostadssökande, socialtjänst men också Bengtsforshus i syfte att utveckla fastigheterna.	2024	BFH
Ta fram kriterier för tillgänglighetsanpassade bostäder	Ta fram en plan för behov av tillgänglighetsanpassade bostäder. Förbättra tillgängligheten i bostadsbeståndet för äldre och funktionshindrade för att möjliggöra kvarboende. Gör en inventering var dessa bostäder finns.	2024	BFH
Höj tillgänglighetsnivån	För mer kostsamma åtgärder behöver kostnaden vägas mot nyttan.	2025-2030	BFH
Avveckla	Utförande enligt Bengtsforshus fastighetsutvecklingsplan	2024-2030	BFH
Utför underhållsplaner	Utförande enligt Bengtsforshus fastighetsutvecklingsplan	2024-2030	BFH
Skapa förutsättningar vid ombyggnation	Vid frigörande av kommunala lokaler ska möjligheterna till ombyggnation för bostadsändamål analyseras.	2024-2030	BFH
Skapa samverkan och rutiner	Optimera användandet av befintliga bostadsytor. Syfte att använda befintligt bostadsbestånd ändamålsenligt.	2024	Social, BFH

### 6.1.3. Fortsatt stark satsning på näringsliv med jobba, leva, bo

Näringsliv har huvudansvaret för denna riktlinje som omfattar att utveckla kommunens varumärke, marknadsföring, etablering och besöksnäring.

Tabell 14. Handlingsplan - Näringsliv.

Åtgärd	Beskrivning	Tidsplan	Ansvarig
Varumärkesarbete	Ta fram en varumärkesplattform som tydliggör platsvarumärket Bengtsfors kommun	2024-2025	KS, Näringsliv, UA (kommunikatör)
Fortsätta marknadsföringsarbete externt	Tydliggör kommunens utbud som helhet; Jobba, leva, bo. Arbete med etableringar, rusta&matcha, industri och besöksnäring	2024-2030	Näringsliv, UA (kommunikatör)
Etableringar inom utbildning	Stärka utbud inom utbildning, främst gymnasium och högskola. Satsa på utbildningar inom skogsbruk, energiförsörjning eller liknande och på så sätt nyttja närheten till natur och vatten.	2024-2030	KS, näringsliv, BUFK (utbildningsenheten)

Utskick kommuninvånare	Direktkommunikation brev till alla invånare 19-64 år kring behov för att spendera mer tid i kommunen. Även utskick till fritidshusägare.	2023	Näringsliv
Fortsätta marknadsföringsarbete internt och externt	Informationsarbete exempelvis på kommunens grundskolor, gymnasium, Vuxenutbildning i syfte att stärka möjliga antalet hemvändare. Marknadsföringsarbete mot studenter på Stiftelsen Stenebyskolan och HDK Valand – Campus Steneby i syfte att få studenter att stanna kvar i kommunen	2024-2030	Näringsliv, utbildning
Genomföra Inflyttningsmarknad sföringsprojekt	Samverkan med kommuner i Dalsland för en gemensam plattform	2024-2025	Näringsliv
Genomföra projekt – Graveldestination	För att locka till sig cykelturister och leda dem till nya platser och lokala handlare.	2024-2025	Näringsliv
Genomföra projekt - Majberget	Utveckla verksamheter som finns idag.	2023-2025	Näringsliv
Genomföra Projekt – Dalsland trail förstudie	Utveckla en attraktiv vandringsled genom Dalsland som erbjuder viss service längs vägen. Locka turister till Dalsland. Inom Det Goda Livet i Dalsland.	2023-2025	Näringsliv
Samverkan lokalt och regionalt	Regelbundna träffar med aktörer inom bostadsmarknaden och näringsliv med flera	2024-2030	KS, Näringsliv
Marknadsundersökning	Fortsätt att under varje mandatperiod stämma av läget på bostadsmarknaden.	2024-2030	SB
Medverka i regional planering	Infrastruktur Bäckeфорs	2024-2030	Näringsliv, SB, KS
Utföra tillsyn på befintligt bestånd	Säkerställa att bygglov hålls och att det är städat och snyggt	2024-2030	SB
Intresseenkät	Webbundersökning för att identifiera behov och önskemål av distansarbetsplatser för att minska arbetspendlandet	2024-2030	Näringsliv
Fortsatt satsning på Hållbar Utveckling tillsammans med näringslivet	Fortsättning på den satsning som påbörjats inom hållbar och cirkulär omställning tillsammans med näringslivet och kreativa utvecklingsmiljöer i kommunen och regionen i syfte att skapa nya arbetssätt och samverkan kring resurser för att skapa konkurrenskraftiga och cirkulära företag	2024-2030	Näringsliv

#### 6.1.4. Bibehålla struktur med största tätorten Bengtsfors och landsbygd med mindre serviceorter

Den här riktlinjen omfattar arbete med att säkerställa den geografiska strukturen över hela kommunen. Ansvaret fördelas brett mellan olika parter i kommunen.

Tabell 15. Handlingsplan - Bibehålla struktur med största tätorten Bengtsfors och landsbygd med mindre serviceorter.

Åtgärd	Beskrivning	Tidsplan	Ansvar
Förvaltningarnas planer på förskola, särskilt boende äldre	Möjliggör utveckling av serviceorter. Utveckling enligt lokalförsörjningsplan och omstrukturering av ägande av fastighetsbeståndet.	2024-2030	KS, social, utbildning, BFH, SB
Utveckla Olympen	Stärker Bengtsfors tätort	2023-2025	BFH
Bengtsfors Centrum dp	Stärker Bengtsfors tätort, byggrätter och offentliga miljöer	2024-2030	BFH, SB

Marknadsför Krutbackenområdet	Stärker Bengtsfors tätort	2024-2030	Näringsliv
Marknadsför Orren	Stärker Bengtsfors tätort	2024-2030	Näringsliv
Fortsätta framtagande av ny ÖP	Arbete med samtliga geografiska delar inom kommunen.	2024-2025	SB
Fortsätt med LIS-områden	I enlighet med ÖP	2024-2030	SB
Arbete med att förbättra kollektivtrafik	Inledande undersökning (GIS) om vilken den aktuella tillgängligheten är med avstånd och transporter.	2024	SB

### 6.1.5. Bostäder för alla

Den här riktlinjen ansvarar främst social tillsammans med Bengtsforshus för. Även övergripande investeringsbeslut kring nya boenden involverar kommunstyrelsen.

Tabell 16. Handlingsplan - Bostäder för alla.

Åtgärd	Beskrivning	Tidsplan	Ansvar
Nytt LSS-boende	14 platser i Bengtsfors	2023-2025	KS, BFH, social
Nytt särskilt boende äldre	Samlokalisering med förskola	2024-2030	KS, social, utbildning, BFH, SB
Utveckla processer kring förtur	Rutiner och avtal	2024-2025	Social, BFH
Samverkan	Säkra tillgången till bostäder för socialt utsatta grupper	2024-2030	Social, BFH
Fortsätta med social insats med andrahandskontrakt	Rutiner och avtal	2024-2030	Social, BFH
Vräkningsförebyggande arbete	Samverkan för att förebygga avhysningar	2024-2030	Social, BFH
Översyn av kommunala boendelösningar	Tillgänglighet, typer av boende	2024	Social, BFH
Definiera begreppet hemlöshet	Kunskapsinhämtning kring trångboddhet och akut behov av boende	2024	Social
Samverkan regionalt	Kunskapsöverföring mellan kommunen och delande av resurser	2024-2030	social

## 6.2. Uppföljning och revidering

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska följas upp årligen i samband med besvarandet av Boverkets bostadsmarknadsenkät. Uppföljning ska ske i en grupp med representanter från samhällsbyggnad, social, näringsliv samt Bengtsforshus. Vid dessa tillfällen ska handlingsplanen stämmas av och aktuella indikatorer tas fram:

- Nybyggnation
- Nettoförändring av lägenheter genom ombyggnation (upplåtelseform, hustyp)
- Planeringsberedskap
- Invånarantal och flyttnetto
- Hur lång är väntetiden i snitt (dagar) för att få plats på ett äldreboende från ansökan till erbjudande om plats?



- Väntetid antal dagar från beslut till erbjudande om plats på biståndsbedömda boenden, skyddat boende
- Trångboddhet och hemlöshet
- Antal kommuninvånare boende inom ett visst avstånd exempelvis 400 meter från en kollektivtrafikhållplats

Under ny mandatperiod antas nya riktlinjer för bostadsförsörjningsprogram. Om riktlinjerna ändras ska programmet revideras och antas av kommunfullmäktige.

# Bilagor

## Bilaga 1 – Underlag och referenser, definitioner och lagar

### Underlag och referenser

Översiktsplan 2013

Bengtstors Hållbart, innovativt näringsliv i magiskt landskap.ppt

Bengtstors Befolkningsprognos\_2040.xls

Bostadsmarknadsanalys 2022 Västra Götalands län.pdf

Förslag åtgärdsplan fastigheter 2023.ppt

Lokalförsljningsplan 2022 Bengtstors kommun

Lokalrevision 2022 Bengtstors kommun

LST - regionala-bostadsmarknadsanalyser-2022--en-sammanstallning-av-lansstyrelsernas-rapporter.pdf

Marknadsanalys Bengtstors kommun 2022

Rapport Fastighetsutvecklingsplan Bengtstorsforshus 2022

Svar 2023 – BME

Äldreomsorgsplan 2023-2030

SCB:s statistikdatabas

boverket.se

Intervjuer plan, näringsliv, social och Bengtstorsforshus

### Definitioner

#### Äldre

Avser personer som är 65 år och äldre med speciellt fokus på personer som är över 85 år.

Unga vuxna: Omfattar personer i åldrarna 18-29 år.

#### Nyanlända

Termen "nyanlända" används för att beskriva den grupp som erhållit uppehållstillstånd och har rätt till att delta i kommunala introduktionsprogram.

#### Personer med särskilda behov

En heterogen grupp där särskilda behov på bostaden varierar för var individ. Exempelvis funktionshindrade och personer med missbrukshistorik.

#### Hemlösa

Hemlöshet delas av Socialstyrelsen in i fyra kategorier; hänvisad till härbärke eller är uteliggare, en person som snart skrivs ut från olika institutioner, en person som bor i en av kommunen ordnad boendelösning och en person som tillfälligt bor hos vänner utan kontrakt eller hos med korttidskontrakt.

Fyra hemlöshetsituationer enligt Socialstyrelsen

#### Situation 1: Akut hemlöshet

Hit räknas personer som sover ute eller i trappuppgångar, bilar, tält och liknande, även individer som övernattar på akutboende eller härbärke eller i jourboende, skyddade boenden eller motsvarande.

#### Situation 2: Institutionsvistelse och stödboende

Intagen eller inskriven på en kriminalvårdsanstalt, eller annan institution eller stödboende och ska flytta därifrån inom tre månader, men har ingen bostad att flytta till.

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

Boende i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar, där boendet är förenat med tillsyn och särskilda villkor eller regler. Det gäller t.ex. försökslägenheter, träningslägenheter och sociala kontrakt.

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

Bor tillfälligt och utan kontrakt hos kompisar/bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson.

### **Bostad**

Hus, lägenhet, rum eller annat utrymme att bo i. Enligt Boverkets byggregler ska en bostad innehålla

utrymmen för funktioner, sömn och vila, matlagning, måltider, personhygien, daglig samvaro och förvaring. Alla funktioner utom personhygien får finnas i samma rum. Enpersonshushåll får numer även dela på vissa bostadsfunktioner som kök, matplats, utrymme för samvaro och hygienrum.

### **Permanentbostad**

En bostad som nyttjas för ett stadigvarande bruk.

### **Fritidsbostad**

En tillfällig bostad som används under semester och annan fritid.

### **Särskilt boende**

Individuellt inriktad insats i form av boende som ges med stöd av socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

### **Särskilt boende för äldre (SÄBO)**

Boende som tillhandahåller bostäder eller platser för heldygnsvistelse tillsammans med insatser i form av vård och omsorg för äldre personer med behov av särskilt stöd.

### **Korttidsplats**

Bäddplats utanför det egna boendet avsedd för tillfällig vård och omsorg dygnet runt

### **Trygghetsboende**

Trygghetsboende vänder sig till seniorer som vill bo tryggt och bra. För att få en lägenhet i trygghetsboende måste minst en person i hushållet uppfyllt en viss ålder som varierar mellan olika boenden och kommuner. Det krävs inget biståndsbeslut för att få bo i ett trygghetsboende. Ett trygghetsboende är som en vanlig lägenhet med närliggande gemensamma ytor.

## **Lagar**

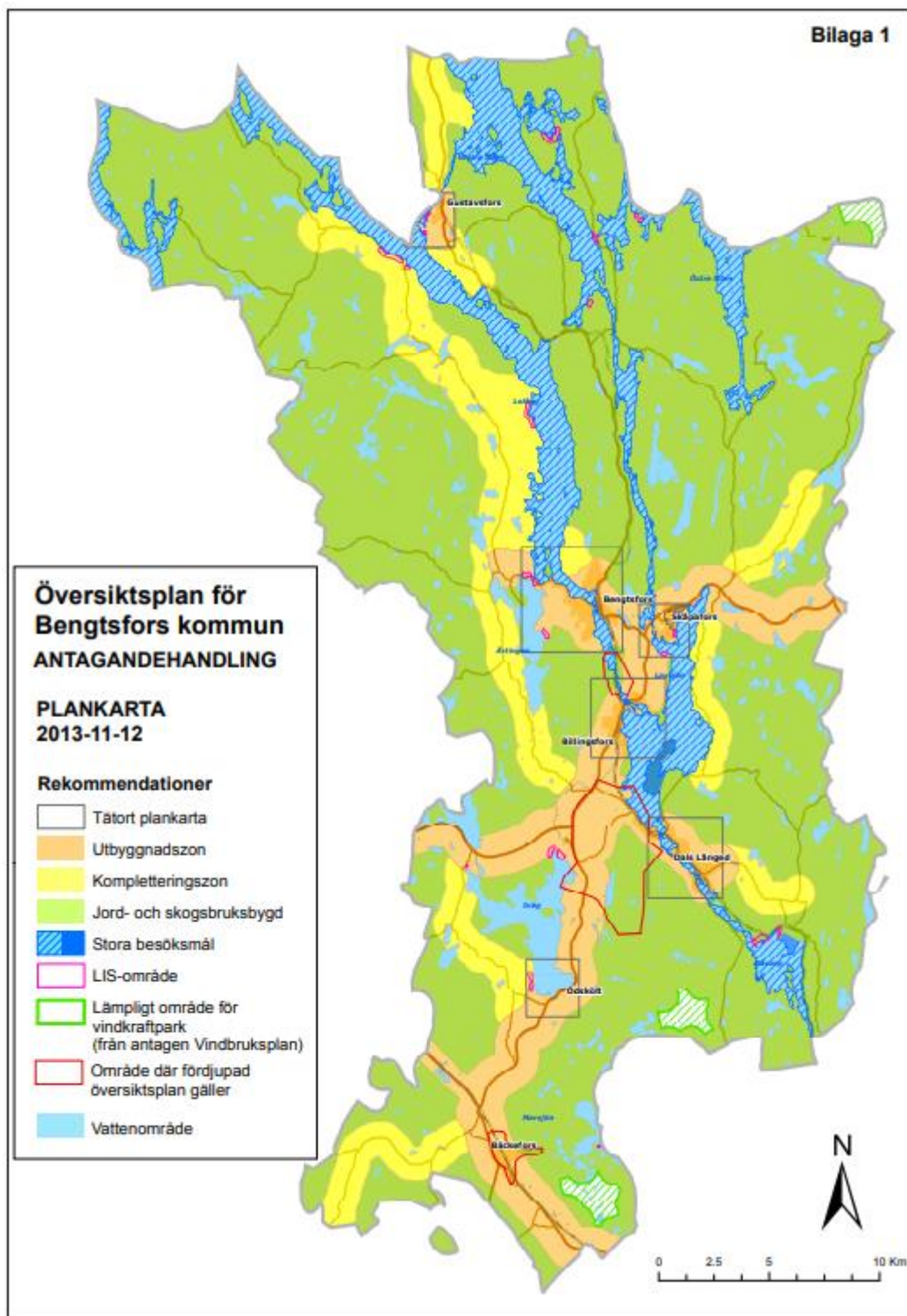
Bostadsförsörjningslagen (SFS 2000:1383): säger att varje kommun ska ange riktlinjer för bostadsförsörjning för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunens riktlinjer ska ta ställning till bostadsmarknadens behov och efterfrågan på bostäder.

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900): säger att kommunen ansvarar för att planlägga sin mark- och vattenanvändning som omfattar hela kommunen. Syftet med PBL är att gynna en hållbar utveckling för att nästa generation kan ta del av samma resurser och friska miljöer.

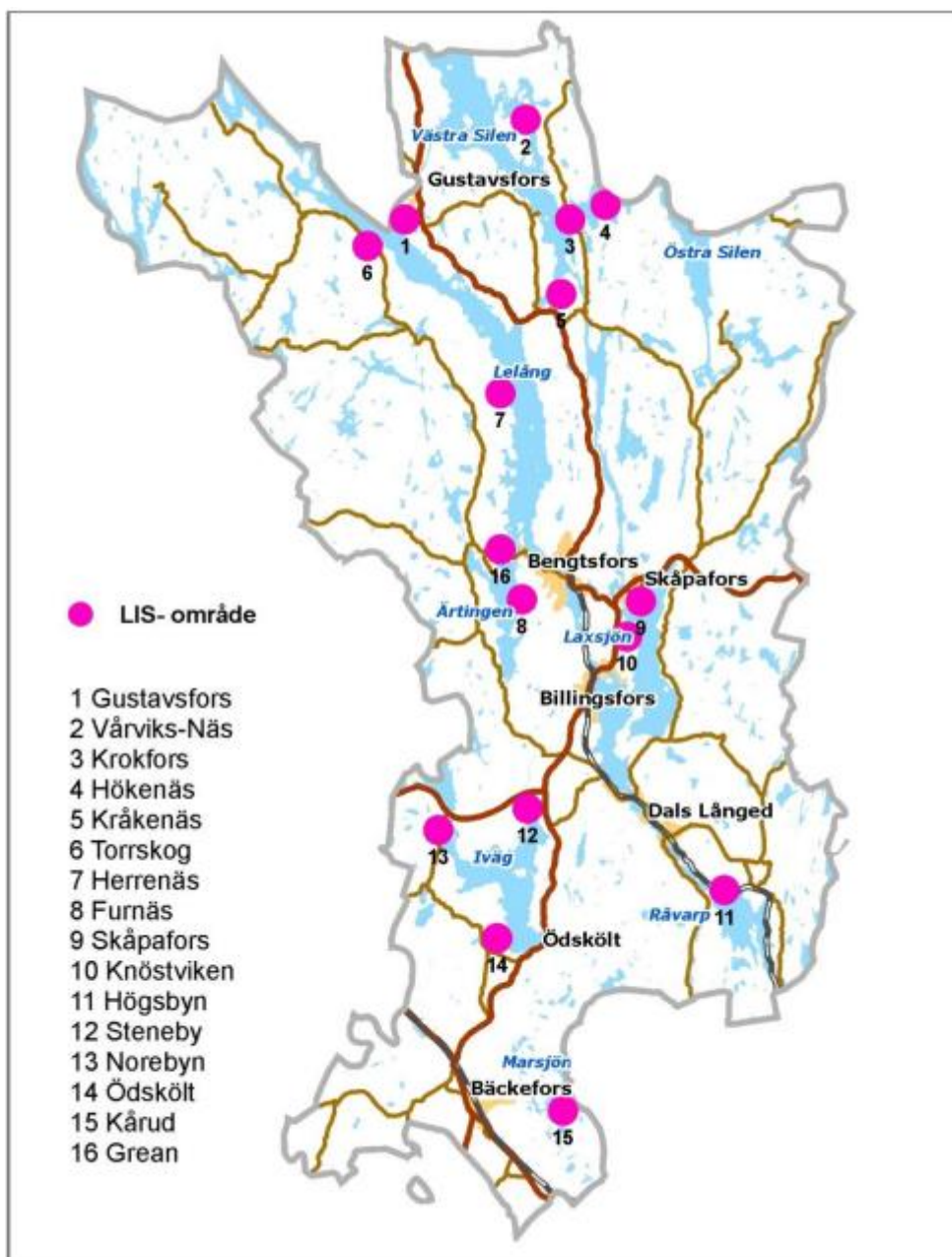
Socialtjänstlagen (SFS 2001:453): säger att kommunen har ett ansvar för den enskildes rätt till bostad.

Kommunallagen (SFS 1991:900): säger att kommunen har rätt att skapa och driva bostadsbolag.

## Bilaga 2 – Översiktsplan för Bengtsfors kommun



## Bilaga 3 – LIS-område i Bengtsfors kommun



## Bilaga 4 - Åtgärder skolor

Källa Norem

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Avveckla moduler		Franserud moduler	Ekhag moduler Bengtsgården moduler					
Avveckla grundskola					Bäckeskolan			
Avveckla förskola		Skåpafors förskola		Lövåsens förskola	Bäckängens förskola			
Investera förskola					Ny förskola			
Reinvesteringar			Franserud skolan	Lövåsens sporthall			Björkåsen	Enebacken förskola
Fördjupningar	Sport- och idrotts-Strategi Ågarstrategi	Kontors- och arbetsplatsstrategi						