

Mål och strategier för

Bostadsbyggandet

2017-2021 i Falkenbergs kommun



Antaget av kommunfullmäktige 2017-02-28
§23 diarienummer: KS2016/274



FALKENBERGS
KOMMUN

Projektgrupp:

Marie-Louise Svensson, projektledare Samhällsbyggnadsavdelningen/mex

Josefine Eirefelt, Samhällsbyggnadsavdelningen/mex

Anna Persson, Samhällsbyggnadsavdelningen/mex

Janna Andersson, Samhällsbyggnadsavdelningen/mex

Daniel Helsing, Samhällsbyggnadsavdelningen/plan

Johan Risholm, Samhällsbyggnadsavdelningen/plan

Rickard Alström, Samhällsbyggnadsavdelningen/plan

Sofia Hedberg Broberg, Samhällsbyggnadsavdelningen/plan

Martin Lövström, BUN

© Falkenbergs kommun 2017

Vill du komma i kontakt med Falkenbergs kommun?

Ring: 0346-88 60 00

Besök: Stadshuset, Nygatan 34 eller via Kuben Rådhusorget

Epost: kontaktcenter@falkenberg.se

Du kommer att få ett automatiskt svarsmeddelande som bekräftar att vi har tagit emot ditt ärende. Du får också ett ärendenummer, som du kan uppge vid framtida kontakt med Kontaktcenter.

Vill du skicka brev är adressen:

Falkenbergs kommun, 311 80 Falkenberg

Foto: Falkenbergs kommun om inget annat anges.

Sammanfattning

Falkenberg har möjlighet att erbjuda det allt fler längtar efter, det bästa av två världar, där rörelse och stillhet kombineras och det finns möjlighet att forma sin egen tillvaro. Goda kommunikationer ger tillgång till en stor arbetsmarknad. Närheten till hav, sjöar och en varierad natur samt god tillgång till service och skolor skapar goda förutsättningar för kommunen att erbjuda bra boendemiljöer.

Mål och strategier för bostadsbyggandet 2017-2021 i Falkenbergs kommun bygger på kommunens vision ”Vi växer för en hållbar framtid” och kommunens fyra övergripande utvecklingsmål, och i huvudsak utvecklingsmålet ”Fler bostäder och attraktiva boendemiljöer i hela kommunen med god kommunal service i livets alla skeden”. Programmet ersätter kommunens tidigare bostadsförsörjningsprogram som avsåg perioden 2010-2013.

Kommunens ansvar för bostadsutveckling och bostadsförsörjning är en utmanande uppgift. Attraktiva boendemiljöer och nya bostadsområden där utbudet motsvarar efterfrågan medverkar till en ökad nettinflyttning, vilket är avgörande för tillväxten i en kommun. Bostadsförsörjning handlar också om att hitta rimliga arbetsformer och verktyg för att hjälpa dem som har svårt att ordna en bostad på egen hand.

Kommunens befolkning har ökat från 41 000 till drygt 42 900 de senaste fem åren. Under den kommande femårsperioden prognostiseras en årlig befolkningsökning på 400-520 personer. För att klara befolkningsökningen är bedömningen att minst 1 250 nya bostäder behöver byggas och färdigställas under perioden. Prognosen för byggnationen ser god ut med en väl tilltagen planreserv och med ett flertal större planerade byggprojekt.

Mål och strategier för bostadsbyggandet för 2017-2021 i Falkenbergs kommun redovisar möjligheter och utmaningar inom ett antal områden som är viktiga att beakta för att nå kommunens mål avseende bostadsutveckling och bostadsförsörjning. Programmet redovisar befolkningsprognos och demografiska förändringar och med detta som utgångspunkt bostadsbehovet de kommande fem åren.

Utifrån den samlade bilden av kommunens utmaningar och möjligheter har sex strategier formulerats. Valda strategier utgår från nationella, regionala och kommunala mål och styrdokument. Synpunkter och åsikter från två dialogmöten med politiker och tjänstemän samt byggherrar, exploatörer och mäklare har också påverkat innehållet i strategierna.

Innehållsförteckning

Inledning	8
Mål bostadsförsörjning och bostadsutveckling	11
Strategier	12
Nationella och regionala mål och andra styrdokument	15
Kommunens verktyg i bostadsförsörjningsarbetet	20
Utmaningar och möjligheter	22
Planerade byggprojekt	36
Fortsatt arbete och uppföljning	38

Falkenbergs kommuns utvecklingsmål för bostadsutvecklingen:

”Fler bostäder och attraktiva boendemiljöer i hela kommunen
med god kommunal service i livets alla skeden”

Slutsatser

Befolkningsutveckling

- Befolkningen förväntas öka med 400-520 personer per år mellan 2016-2020, och med 320-330 personer per år mellan 2021-2025.
- Falkenbergs kommun får en alltmer åldrande befolkning.
- Bostadsbehovet för gruppen nyanlända behöver beaktas både på kort och på lång sikt.

Bostadsbehov och marknadsförutsättningar

- Utifrån befolkningsprognoser och rådande bostadsbrist görs bedömningen att det behöver färdigställas 1 250 nya bostäder under perioden 2016-2020 i Falkenbergs kommun.

Bostäder för personer med särskilda behov

- Fler platser på äldreboenden kommer att behövas, främst demensplatser.
- Det finns behov av ytterligare trygghetsboenden och uppskattningsvis skulle 100 nya lägenheter behöva skapas inom en tioårsperiod.
- Flertalet personer med funktionsnedsättning önskar serviceboende eller gruppboende med serviceboendekaraktär. Det finns även önskemål om att nya serviceboenden ska vara centralt belägna.
- Det finns behov av ytterligare särskilt boende för personer med psykiska funktionsnedsättningar.
- Behovet av bostäder för nyanlända kommer att utredas i en förvaltnings- och bolagsöverskridande analys.

Attraktiva boende- och livsmiljöer

- När det gäller boendevärderingar är de viktigaste faktorerna ett bra och bekvämt boende med tillgång till goda kommunikationer.
- En variation av bostäder vad gäller storlek, prisklass och upplåtelseform skapar större möjligheter för fler till ett

eget boende och är en viktig aspekt för att skapa socialt hållbara boendemiljöer.

- Nybyggnation genererar en inflyttning från övriga delar av Sverige till Falkenbergs kommun.

Skola och barnomsorg

- Bra och tillgängliga förskolor och skolor är en förutsättning för ett bostadsområdets attraktivitet.
- Planeringen av nya bostadsområden måste gå i takt med planeringen av skolor och förskolor.
- I kommunens inland är utmaningen ett vikande elevunderlag, medan det vid kusten och i centralorten råder det omvända förhållandet med ett ökande elevunderlag.

Landsbygden

- En levande landsbygd är viktigt för en attraktiv kommun.
- Falkenbergs kommun har medvetet valt att satsa på de orter som i översiktsplanen pekats ut som serviceorter och knutpunkter.
- För att skapa attraktiva levnads- och boendemiljöer i landsbygdsorterna krävs en djupare analys av respektive ort.
- I landsbygdsorterna är tillgången till skolor, serviceutbud, kollektivtrafik och ett väl utbyggt bredbandsnät viktiga och nödvändiga faktorer.

Falkenbergs centralort

- En attraktiv stad är en tillgång för hela kommunen och en förutsättning för utveckling av övriga kommundelar.
- Fler boende i stadens centrala delar bidrar påtagligt till att stärka centrum och därmed Falkenbergs attraktionskraft.

Näringsliv och arbetsmarknad, pendling

- Näringslivsklimatet är mycket gott och här finns ett differentierat

näringsliv med mindre såväl som medelstora och större företag.

- En utmaning är att en låg andel ungdomar i Falkenberg väljer att läsa vidare på högskole- och universitetsnivå och att flera företag har svårt att rekrytera kompetent personal.
- Falkenberg knyts alltmer till Göteborgsregionens arbetsmarknad men även förbättrade pendlingsmöjligheter söderut gör att Öresundsregionens arbetsmarknad knyts närmare.
- Falkenberg har ett starkt föreningsliv med många ideella, kulturella och idrottsliga föreningar där flera håller mycket hög nivå.

Planberedskap, kommunens markinnehav och utbyggnad av infrastruktur

- I kommunen finns en väl tilltagen planreserv med klara byggrätter. Kommunen äger dock endast en mindre del.
- Det finns ett stort behov av att se över kommunens framtida markreserv för bostadsbebyggelse.
- Kommunen är huvudman för allmän platsmark endast i centralorten. I övriga orter är vägföreningar huvudman.
- En av de stora utmaningarna vid kommunal planering är den dagvattenproblematik som råder i flertalet av de kustnära orterna.

Bostäder för unga vuxna

- Unga vuxna har idag svårare att komma in på bostadsmarknaden än andra grupper. Ett behov finns av bostäder för unga vuxna även i Falkenberg.
- Mindre och därmed billigare hyresrätter och bostadsrätter behöver byggas för att ge möjlighet till en första egen bostad.
- Bostadssituationen för unga vuxna i Falkenbergs kommun måste undersökas noggrannare utifrån ett säkrare underlag.

Strategier

Aktiv markpolitik

- Stärk kommunens markreserv.
- Bygg ut infrastruktur enligt detaljplan i kommunal regi och skapa en kommunal planreserv med mark för bostäder.
- Ska finnas kommunala småhustomter i alla orter i prioritetsordning där efterfrågan är störst och där det saknas tomter ska det skapas om förutsättningarna finns.

Långsiktiga detaljplaner

- Nya detaljplaner ska vara långsiktiga med bestämmelser som tillåter ett mer flexibelt och variationsrikt byggande.

Förtätning och bebygga centrala staden inifrån och ut

- Skapa nya byggrätter i centralt och attraktivt läge genom förtätning.
- Bygg ut staden i anslutning till befintlig bebyggelse.

Skapa nya attraktiva bostadsområden med variation

- Både vid planläggning av nya områden och när marken anvisas till olika byggherrar ska utgångspunkten vara en variation av bebyggelse och upplåtelseform.
- I samband med markanvisning pröva förutsättningarna för att ålägga exploitören att bygga bostäder med viss upplåtelseform på en annan plats i kommunen.

Utveckla landsbygden

- För att öka bostadsbyggandet och befolkningsökningen på landsbygden behövs ett aktivt arbete med att utveckla landsbygden.
- Platsutvecklingsprogram behöver tas fram som visar på möjligheter och utmaningar i respektive ort och som på ett konkret sätt redovisar åtgärder för att öka attraktiviteten.
- LIS områdena ska tillvaratas och utvecklas.

Ökat kunskapsunderlag och ökad dialog

- Kunskapsunderlag om bostadsmarknaden och demografiska förändringar ska fortlöpande tas fram.
- Kommunen ska medverka till en ökad dialog med privata byggherrar, exploitörer och mäklare.

Inledning

Kommunens ansvar för bostadsutveckling och bostadsförsörjning är en komplex och utmanande uppgift. Attraktiva boendemiljöer och nya bostadsområden, där utbudet motsvarar efterfrågan, bidrar till ökad nettoutflyttning vilket är avgörande för tillväxten i en kommun. I Falkenberg är förutsättningarna goda för att skapa attraktiva boendemiljöer för olika målgrupper.

Planeringen av bostadsförsörjning handlar också om att hitta rimliga arbetsformer och verktyg för att hjälpa dem som har svårt att ordna en bostad på egen hand.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ger kommunen ansvar för att planera och ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Genom en lagändring den 1 januari 2014 skärptes och preciserades kraven på kommunens planering vad gäller samråd med andra parter samt infördes krav på att innehållet i riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige. Lagändringen innebär också att kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § punkt 5 i plan- och bygglagen där det regleras att bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet ska främjas i kommunens planläggning. *Mål och strategier för bostadsbyggandet för 2017-2021* har tagits fram utifrån de lagkraven. Programmet grundar sig på statistiskt underlag och befolkningsprognoser, genomgång av planer och framtida byggprojekt men också på dialogmöten med fastighetsägare, byggherrar och mäklare. En flyttkedjestudie har genomförts för att få mer kunskap om hur inflyttningen ser ut i tre olika områden med olika typer av byggnation och hur nybyggnation påverkar omflyttningen i befintliga bostäder.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

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

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Lag (2013:866).

Syfte

Mål och strategier för bostadsbyggandet för 2017-2021 har tagits fram i syfte att säkerställa de mål och strategier som ska gälla för bostadsbyggandet och bostadsförsörjningen för de kommande fem åren. Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar reglerar att varje kommun ska anta riktlinjer för bostadsförsörjning under varje mandatperiod, i syfte att skapa förutsätt-

ningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs.

Programmet ska användas som underlag för beslut om när och hur kommunen ska bygga ut på den egna markreserven och som underlag för kommunala markanvisningar. Det ska även gälla som underlag för beslut om planbesked som söks av privata markägare och exploatörer samt som underlag vid beslut i plan-prioriteringsfrågor. Programmet ska därtill fungera som ett kunskapsunderlag för vidare arbete med bostadsfrågor, planläggning av nya bostadsområden och utbyggnaden av skolor, äldreomsorg och övrig service.

Läsanvisning

Mål och strategier för bostadsbyggandet för 2017-2021 består av ett huvuddokument vars främsta syfte är att beskriva valda mål och strategier för kommunens bostadsutveckling och bostadsförsörjning de kommande fem åren. Dokumentet innehåller en beskrivning av hur arbetet med bostadsförsörjningen i Falkenbergs kommun bedrivs. Det beskriver kommunens mål och vision samt övriga regionala och nationella mål som påverkar bostadsförsörjningen.

Under arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet har ett antal områden uppmärksammats där ytterligare utredningar och arbete skulle behöva genomföras, exempelvis förtätningsstudier, områdesanalyser med mera. Det har inom arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet inte funnits möjlighet att slutföra resonemangen, utan programmet får istället markera ett avstamp för dessa kommande arbeten, vilka redovisas under fortsatta arbeten i huvuddokumentet.

Till huvuddokumentet följer två bilagor. I bilaga 1 har all statistik och fakta avseende befolkning, förväntad befolkningsprognos, pendling och arbetsmarknad samlats. Bilagan innehåller även områdesbeskrivningar för ett antal geografiska områden i Falkenbergs kommun. Grunden för den geografiska avgränsningen är Statistiska centralbyråns nyckelkodsområden. Områdesbeskrivningarna och den beslutade geografiska avgränsningen ger förutsättningar för att skapa ett bra underlag vid framtida planläggning av bostäder men även vid planering av barnomsorg, skolor med mera. Bilaga 1 kommer att

uppdateras oftare än huvuddokumentet och en årlig uppdatering gör att den kommer att innehålla aktuella beskrivningar och kunskapsunderlag. Uppdateringen innebär att kommunen bygger upp ett eget statistikunderlag för olika områden, vilket ger möjlighet att göra prognoser och för att se demografiska förändringar.

Bilaga 2 till huvuddokumentet utgörs av en projektlista som redovisar samtliga bostadsprojekt i Falkenbergs kommun under en femårsperiod. Projektlistan ska uppdateras varje år och tillsammans med huvuddokumentet användas som beslutsunderlag vid planbesked och markanvisningar. Bilaga 2 kommer, förutom att vara framåtsyftande, även att redovisa genomförd och färdigställd byggnationen per område och år. Bilaga 2 utgör härigenom ett bra verktyg för uppföljning av de mål och strategier som har antagits i detta program.

Kommunens vision och övergripande utvecklingsmål

Kommunens vision är *”Vi växer för en hållbar framtid”*. Under 2015 har ett arbete genomförts för att införa en ny styrmodell, som skall stärka kopplingen mellan kommunfullmäktiges vision, politisk viljeinriktning och kommunens övergripande mål. Beslut om den nya styrmodellen fattades av kommunfullmäktige i juni 2015. Samtidigt togs beslut om fyra övergripande utvecklingsmål.

1. Falkenberg ska bli mer inkluderande
2. Fler bostäder och attraktiva boendemiljöer i hela kommunen med god kommunal service i livets alla skeden
3. Ett breddat och dynamiskt näringsliv i hela kommunen
4. Den ekologiska hållbarheten ska öka

Samtliga av kommunens fyra utvecklingsmål påverkar kommunens bostadsförsörjning och planeringen av bostadsbyggandet, även om mål två är tongivande. Genom att planera för väl fungerande bostadsmiljöer, möjliggöra för olika upplåtelseformer och medverka till att flyttkedjor kommer igång, finns goda möjligheter för kommunen att påverka integration och inkludering på ett bra sätt. Ett väl fungerande näringsliv och möjligheter för företag att utvecklas medverkar till en god arbetsmarknad, vilket ökar Falkenbergs attraktivitet som bostadsort.

Målet att den ekologiska hållbarheten ska öka ligger till grund för all samhällsplanering och även vid planeringen av nya boendemiljöer och byggnation av nya bostäder. Nuvarande och kommande generationer ska kunna leva ett fullgott liv med frisk luft, friskt vatten, begränsade klimatförändringar, säker mat och en giftfri omgivning. Det är framför allt skyddet av jordbruksmark, förbättrad vattenkvalitet, ökad andel resande med kollektivtrafik och cykel och insatser för att förstärka den biologiska mångfalden som går att påverka vid kommunens planering av nya bostadsområden.

Bostadsförsörjningsprogrammet 2010-2013

Falkenbergs kommuns nuvarande bostadsförsörjningsprogram antogs av kommunfullmäktige 2010. Det hade som mål att tillskapa 600 nya bostäder under perioden 2010-2013, med en önskad fördelning om 60 procent lägenheter i flerbostadshus och resterande som villabebyggelse. Prioriteringen var att färdigställa redan påbörjade stadsdelar och större utbyggnadsområden.

I nedanstående utvärdering av det tidigare bostadsförsörjningsprogrammet har även åren 2014 och 2015 tagits med, även om dessa inte omfattades av programmet. Kommunens befolkning ökade från 41 000 år 2010 till drygt 42 900 år 2015, och den befolkningsökning som förutspåddes i förra programmet - 250-300 nya invånare per år - stämmer väl överens med utfallet. Under åren 2010-2013 uppgick den genomsnittliga befolkningsökningen till cirka 290 nya invånare per år.

Befolkningsökningen under perioden 2013-2015 uppgick i genomsnitt till 510 invånare per år, vilket till stor del beror på den ökade invandringen som har skett under de senaste tre åren.

Den inrikes inflyttningen var störst från de angränsande kommunerna Varberg och Halmstad tätt följd av inflyttningen från Göteborg.

Under perioden 2010 till och med 2015 färdigställdes totalt 1 055 nya bostäder. Det motsvarar 175 nya bostäder per år, vilket överträffar målet om 150 nya bostäder om året (2010-2013). Att det under år 2015 alltjämt råder underskott på bostäder och att inflyttningen ökar, visar att det fortsatt kommer att finnas avsättning för nya bostäder i minst samma omfattning som tidigare år.

Av de bostäder som byggdes som flerbostadshus eller som grupphusområden var antalet hyresrätter övervägande, se tabell nedan. Antalet äganderätter som färdigställdes under perioden uppgår till drygt 450, varav byggnation på enskilda villatomter utgör 260 stycken. Byggnationen av enskilda tomter genomfördes till största delen i kustsamhällena och en genomgång visar att mer än hälften av dessa bostäder används som fritidshus eller för delårsboende.

Färdigställda bostäder 2010-2015

Bostadsrätter	Hyresrätter	Äganderätter (radhus/grupphus)	Ägarlägenheter	Småhus
256	347	130	62	260

Under perioden 2010-2015 har kvarteren Svärdet, Passaren och delar av kvarteret Drivbänken byggts ut i enlighet med programmets mål. I övrigt har byggnation färdigställts på Kristineslätt, i området runt Skrea stationsväg och på Nyby gärde. En stor del av området söder om järnvägsstationen har färdigställts och bebyggs med bland annat Bovieran och villor. Ett mål var också att skapa havsnära, stora tomter vilket har skett i Ugglarp, Långasand och Glommen. Områden för hästgårdar har planlagts i Morup men detaljplanen har aldrig genomförts.

Mål för bostadsförsörjning och bostadsutveckling



Kommunens vision *Vi växer för en hållbar framtid* utgör tillsammans med de fyra utvecklingsmålen grunden för *Mål och strategier för bostadsbyggandet för 2017-2021 i Falkenbergs kommun*. Utvecklingsmål två ”*Fler bostäder och attraktiva boendemiljöer i hela kommunen med god kommunal service i livets alla skeden*” är dock huvudmålet.

Inriktningen på utvecklingsmål två är följande:

För en hållbar tillväxt i hela kommunen är attraktiva och hållbara boendemiljöer grundläggande. I boendemiljöerna är god samhällsservice, hållbar infrastruktur, tilltalande utformning och fokus på social och ekologisk hållbarhet viktigt. Planering och uppförande

av nya boendemiljöer ska ske i balans mellan olika intressen. Miljöerna ska så långt som möjligt bestå av olika boendeformer så att olika boendebestånd kan tillgodose. Planering av nya boendemiljöer ska utgå ifrån Översiktsplanens strategier.

Det önskvärda resultatet av målet är följande:

- Bostadsbyggandet ska öka i hela kommunen.
- I bostadsområdena ska blandningen av olika boendeformer öka.
- Bebyggelsen i befintliga boendemiljöer ska förtätas, primärt genom användning av redan i anspråktagen mark.
- Befintliga boendemiljöer ska göras mer attraktiva.

Strategier



För att klara målet för bostadsutvecklingen under 2017-2021 har sex strategier tagits fram.

Aktiv markpolitik

- **Stärk kommunens markreserv.**
- **Bygg ut infrastruktur enligt detaljplan i kommunal regi och skapa en kommunal planreserv med mark för bostäder.**
- **Ska finnas kommunala småhustomter i alla orter i prioritetsordning där efterfrågan är störst och där det saknas tomter ska det skapas om förutsättningarna finns.**

Kommunen bör arbeta aktivt med att förvärva mark och på så sätt förstärka marksreserven. Aktiva långsiktiga markförvärv kräver en långsiktighet i översiktsplaner och fördjupade översiktsplaner, och att kommunägd mark prioriteras vid planläggning.

Den prioritering som beslutas av kommunstyrelsen två gånger om året beträffande vilka planer som ska tas fram bör föregås av en djupare analys och bedömning av

framtida behov av tomtmark för bostäder och verksamhetsmark samt för kommunens egna behov av skolor, förskolor, vårdboende med mera. Planprioritering ska göras utifrån strategierna i detta program och utifrån behoven ovan och exempelvis ta hänsyn till om den kommunägda planreserven behöver förstärkas.

Genom en kommunal markreserv kan kommunen styra tiden för planläggning och när byggnation ska genomföras. I större utbyggnadsområden på kommunal mark ska utgångspunkten vara att kommunen bygger ut erforderlig infrastruktur och grönområden. På så sätt har kommunen en större markberedskap med byggrätter klara för bostadsbyggnation och det finns bättre möjligheter att anpassa sig till bostadsmarknadens svängningar. En god markberedskap ger även större möjligheter för kommunen att kunna erbjuda mark till flera byggherrar och ger även nya byggherrar möjlighet att komma in på bostadsmarknaden i Falkenberg. En aktiv markpolitik och en kommunal markreserv medverkar till att det byggs bostäder med olika upplåtelseformer och i skilda prisklasser. Med en planreserv av kommunägd mark har kommunen större möjligheter

att ha en god och framsynt planering av förskolor, skolor och andra kommunala verksamheter.

Långsiktiga detaljplaner

- **Nya detaljplaner ska vara långsiktiga med bestämmelser som tillåter ett mer flexibelt och variationsrikt byggande.**

Från det att arbetet med en detaljplan inleds tar det inte sällan två-fyra år tills dess att planen vunnit laga kraft och kan förverkligas. Tidsutdräkten kan medföra att den byggnation som var aktuell när planarbetet inleddes inte längre är genomförbar när detaljplanen väl vunnit laga kraft. Skälet kan vara svängningar i konjunkturen och förändringar på bostadsmarknaden. Oavsett om det är kommunen eller en privat markägare som är exploatör medför det konsekvenser om detaljplaner snabbt blir inaktuella. För kommunens del kan en strikt utformad detaljplan, utformad efter ett särskilt projekt och en tilltänkt byggherre, behöva ändras om den tilltänkta byggherren hoppar av projektet. Både för kommunen och privata exploatörer/markägare innebär det en merkostnad och ännu längre tid om en detaljplan behöver göras om på grund av ändrade marknadsförutsättningar.

Även i situationer när bostäder behöver tas fram på kort sikt och relativt omgående, som under hösten 2015/vintern 2016 med ett stort antal asylsökande, finns behov av tomter med en tillåtande byggrätt, vilka kan användas för färdiga modulhus.

Långsiktiga detaljplaner skapas också genom att de tillåter både bostäder, vård och skola. Härigenom ges större möjligheter att klara markbehovet för kommunens egna verksamheter.

Förtätning och bebygga centrala staden inifrån och ut

- **Skapa nya byggrätter i centralt och attraktivt läge genom förtätning.**
- **Bygg ut staden i anslutning till befintlig bebyggelse.**

Nya byggrätter behöver skapas genom förtätning och i anslutning till befintliga bostadsområden. Genom förtätning och nybyggnation i befintliga bostadsområden kan en variation av bostäder med olika upplåtelseformer och storlekar tillskapas i befintliga homogena områden.

Nybyggnation av exempelvis bostadsrätter i ett hyresrättsområde kan stärka områdets attraktivitet. Byggnation av hyresrätter i ett villaområde kan hjälpa till att få igång flyttkedjor genom att äldre säljer villan och flyttar till en mer lättskött lägenhet.

Kommunen har i nuläget inte någon markreserv med klara byggrätter för bostadsbyggnation. Även framöver kommer många av de största bostadsprojekten att genomföras av privata fastighetsägare och kommunen råder inte över tid och utbyggnadstakt. Som ett komplement till de projekt som genomförs i privat regi behöver en kommunal markreserv med färdiga byggrätter skapas på annat sätt och inte enbart genom att jungfrulig mark tas i anspråk. Som tidigare beskrivits motsvarar tillgången på marknaden inte alltid bostadsbehovet. Därför behöver både kommunen och Fabo genom förtätning skapa byggrätter så att det finns beredskap för att klara kommunens behov av bostadsförsörjning på lång sikt. Genom förtätning kan kommunen snabbare skapa byggrätter jämfört med att, ur ett mer långsiktigt perspektiv, förvärva mark för att stärka råmarksreserven. Förtätning innebär dessutom att befintlig infrastruktur nyttjas och att redan ianspråktagen mark används, vilket innebär en bättre hushållning med mark.

Skapa nya attraktiva bostadsområden med variation

- **Både vid planläggning av nya områden och när marken anvisas till olika byggherrar ska utgångspunkten vara en variation av bebyggelse och upplåtelseform.**
- **I samband med markanvisning pröva förutsättningarna för att ålägga exploatören att bygga bostäder med viss upplåtelseform på en annan plats i kommunen.**

Detaljplaner bör möjliggöra en varierad bebyggelse: flerbostadshus, radhus och villabebyggelse samt service som exempelvis skolor, förskolor och annan närservice. När kommunen anvisar mark till olika byggherrar ska också en variation eftersträvas både vad gäller upplåtelseform och prisklass. Variationen kan också bestå i att man inom ett område bygger bostäder som lämpar sig för olika slags hushåll: äldre, yngre, barnfamiljer och ensamhushåll. Men även i samband med markanvisning pröva förutsättningarna för att ålägga exploatören att bygga bostäder med viss upplåtelseform på en annan plats i kommunen. Vid en privat exploatering bör en dialog

föras med exploatören om efterfrågad upplåtelseform, även om det inte är möjligt att styra upplåtelseform vid en detaljplaneläggning.

Utveckla landsbygden

- För att öka bostadsbyggandet och befolkningsökningen på landsbygden behövs ett aktivt arbete med att utveckla landsbygden.
- Platsutvecklingsprogram behöver tas fram som visar på möjligheter och utmaningar i respektive ort och som på ett konkret sätt redovisar åtgärder för att öka attraktiviteten.

Att utveckla landsbygden så att bostadsbyggande möjliggörs och befolkningen ökar kräver ett samlat grepp. Samverkan mellan bostäder, skola och näringsliv är ännu viktigare i dessa orter än i centralorten. Möjligheten till strategiska kommunala markinköp behöver ses över för både bostäder och verksamheter.

Landsbygdsutveckling i strandnära lägen, LIS-områdena, ska tillvaratas och utvecklas. Syftet med LIS är att skapa möjligheter för långsiktiga positiva sysselsättnings-effekter, eller att förstärka och bevara underlaget för service på landsbygden, genom ta tillvara strändernas attraktions kraft och skapa bostadsområden för att öka inflyttning och fritidsboende.

Med kommunal mark även i knutpunkterna, serviceorterna och noderna finns möjlighet att genomföra markanvisningar där exploatören blir anvisad mark i lägen där betalningsviljan är större, exempelvis i centralorten och i kustområdena, under förutsättning att exploatören också bygger på anvisad mark i landsbygdsorterna.

För att förbättra närmiljön i orterna krävs dialog med vägföreningar, företagare och föreningsliv. Platsutvecklingsprogram som visar på möjligheter och utmaningar i respektive ort och som på ett konkret sätt redovisar åtgärder för att höja attraktiviteten behöver tas fram.

Ökat kunskapsunderlag och ökad dialog

- Kunskapsunderlag om bostadsmarknaden och demografiska förändringar ska fortlöpande tas fram.
- Kommunen ska medverka till en ökad dialog med privata byggherrar, exploatörer och mäklare.

För att få bättre kunskap om bostadsmarknaden och om demografiska förändringar bör kommunen fortlöpande ta fram nytt kunskapsunderlag och genomföra behovsanalyser inom olika nyckelkodsområden samt i knutpunkterna, serviceorterna och noderna. Flyttkedjeutredningar i nya bostadsområden ger kunskap om hur nya bostäder påverkar omflyttning och om hur ny bebyggelse påverkar inflyttningen till kommunen. Ökade kunskaper krävs också för att bättre kunna bedöma behovet av skolor och förskolor och för att generellt förbättra den strategiska planeringen.

Kommunen ska medverka till en ökad dialog med privata byggherrar, exploatörer och mäklare, både med de redan lokalt förankrade och med de som är nya på bostadsmarknaden i Falkenberg. Dialogen ska ge kommunen mer kunskap om bostadsmarknaden samt ge byggherrar och andra information om nya projekt i kommunen, lagförändringar etcetera, i syfte att öka samsynen och förståelsen för varandras roller i plan-, exploaterings- och byggprocesserna.



Foto: Marie Hildvie

Nationella och regionala mål och andra styrdokument



Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska visa hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål samt planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. Det finns ett stort antal nationella mål av betydelse för samhällsplanering och byggande. De mål som har betydelse för bostadsförsörjning och bostadsutveckling har beaktats i arbetet med detta program.

Nationella mål

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö, där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostads-

byggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet för den nationella bostadsmarknadspolitikerna är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader, där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Det nationella målet för byggande listar tre viktiga faktorer för att målet ska uppfyllas:

- långsiktigt hållbara byggnadsverk, effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelerspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning
- god inomhusmiljö i byggande och förvaltning
- en väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.



Övriga nationella mål som berör bostadsförsörjningen och som bör beaktas vid planering av nya bostäder och utvecklingen av nya bostadsområden är mål inom klimat-, miljö- och energipolitiken, mål inom folkhälsa och integration samt mål för att främja tillväxten.

Miljömålet *God bebyggd miljö* verkar för är att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas.

Arbetsgivar- och intresseorganisationen Sveriges Kommuner och Landsting, SKL, anser att kommunerna på flera sätt kan bidra till ökat bostadsbyggande och listar sex viktiga punkter:

- **Tydlig vision ökar byggandet**
De kommuner som lyckas bäst med att hålla upp bostadsbyggandet har ofta en tydlig vision för kommunens utveckling. De kommunicerar visionen tydligt med alla intressenter.
- **Markpolitiken bör bredda utbudet**
Kommunerna bör ha en markpolitik som breddar utbudet av bostäder och som ökar konkurrensen i byggbranschen.

- **Fysisk planering ett kraftfullt verktyg**

Den fysiska planeringen är ett kraftfullt verktyg för att styra utvecklingen i kommunen. Med en snabb och bra planering gör kommunerna det lättare för byggherrar att börja bygga.

- **Intresset för att finansiera byggen kan ökas**

På svagare bostadsmarknader kan det vara svårt för byggherrar att få finansiering till planerade projekt. Kommunerna kan dock främja bostadsbyggandet genom att öka invånarnas intresse för nya bostäder och genom att sprida kunskap om den efterfrågan som redan finns.

- **Åtgärder som kan ge lägre produktionskostnader**

Kommunerna har inflytande över vissa delar av bostadsproduktionens kostnader.

- **En bostadsmarknad för alla**

Kommunerna kan underlätta tillgången till bostäder för ungdomar, äldre och andra som har svårare att komma in på bostadsmarknaden.

”Vision för Sverige 2025” har Boverket på regeringens uppdrag sammanställt tolv olika områden som ska visa vägen för framtidens fysiska samhällsplanering. Visionen inom de olika områdena visar på den riktningensändring som krävs för att vi ska nå ett hållbart samhälle år 2050. Nedan redovisas de som är mest relevanta när det gäller utveckling av bostäder och bostadsförsörjning.

Sammanlänkade städer stärker regionernas utveckling

De stora städerna växer stadigt. År 2025 kan de fungera som ekonomiska och kulturella motorer för sina respektive regioner, som också hjälper småorterna att växa och utvecklas. För att nå dit måste huvudorter och småorter bindas samman med utvecklad kollektivtrafik och fler cykelstråk, så att människor enkelt kan röra sig mellan orterna. På så sätt minskar också bostadsbristen i kommunerna eftersom människor enkelt får tillgång till hela regionens bostäder.

Förtätning och minskad biltrafik ger hållbara städer

Hållbarhet är en förutsättning för att det ska finnas resurser också till kommande generationer. År 2025 kan livsmiljön i och runt städerna vara hållbar, med hjälp av medveten stadsplanering. Då måste biltrafiken i innerstäderna minska och lämna plats åt promenadvägar, cykelstråk och mötesplatser. Dessutom behöver många områden i städerna rustas upp eller förtätas, så att alla människor i och runt staden kan hitta ett boende och en bostadsort som passar deras behov.

Samverkan utvecklar små orter och glesbygd

Befolkningen i små orter och i glesbygden minskar sedan länge. Minskningen fortsätter år 2025, men kan ske mer planerat än den gör nu. Stat, byar, bygder och kommuner behöver samverka så att de mindre samhällena kan erbjuda attraktivt boende, möjlighet till distansarbete och en levande besöksnäring. Ett sådant samarbete gynnar också de orter som inte överlever, eftersom aktörerna tillsammans kan hitta lösningar för de människor som ändå bor kvar.

Hållbart byggande ger livskvalitet

I dag byggs för få nya bostäder, samtidigt som många befintliga bostadsområden behöver rustas upp. År 2025 kan allt byggande vara hållbart och flexibelt, med fokus på livskvalitet, god hälsa och hushållning med resurser. Nybebyggelsen behöver bli energieffektiv och måste gå att förändra utifrån människornas och samhällets skiftande behov. Då behöver byggandet anpassas till såväl behoven på bostadsmarknaden som kommande klimatförändringar och nya regler för återvinning och kemikalieanvändning.

Universitet och högskolor driver den regionala tillväxten

Fler och fler söker sig till Sveriges universitets- och högskoleorter. År 2025 kan dessa orter vara viktiga regionala noder för arbetsmarknad och infrastruktur, tack vare den stora inflyttningen, den yngre befolkningen, den större branschbredden och den högre utbildningsnivån. Det bygger på att högskolorna samverkar med varandra, nischer sig mer mot det regionala näringslivet och ger människor fler möjligheter att studera nära sin bostadsort och på distans.

Utbyggd kollektivtrafik gynnar regional utveckling

Om städerna och regionerna ska kunna utvecklas måste det vara lätt att förflytta sig i och mellan storstäderna och de omgivande stationssamhällena. År 2025 kan kollektivtrafiken vara både attraktiv och lättillgänglig, så att människor enkelt kan pendla även över läns- och landsgränser. En utvecklad kollektivtrafik förutsätter att näten för tunnelbana, spårvagn, pendeltåg och fasta stombussnät utvecklas kraftigt. En sådan utveckling kortar även restiderna och minskar trycket på centralt belägna bostäder.

Regionala mål

Länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät 2015

Länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät visar att befolkningsstillväxten har varit starkt koncentrerad till länets kust- och centralortsområden och att stora delar av inlandet och landsbygden haft en svagare utveckling. Hela Hallands län har ett strategiskt bra läge mellan Göteborgsregionen och Öresundsregionen, har goda förutsättningar för tillväxt och bra möjligheter att erbjuda attraktiva och goda boendemiljöer.

Folkökningen i Hallands län har under de senaste åren uppgått till mellan 2 100-3 000 personer per år. Befolkningsökningen har under den senaste tioårsperioden inte kunnat mötas med ett tillräckligt bostadsbyggande. I länets samtliga kustkommuner råder brist på bostäder i centralorten och framförallt brist på mindre hyreslägenheter. Bostadsbristen gör sig särskilt gällande för gruppen ungdomar, studenter och för nyanlända invandrare. Utifrån prognoserna för befolkningsstillväxt och boendetaethet beräknas behovet av nyproducerade bostäder i Hallands län uppgå till 1 700 per år fram till 2025.

Regionens tillväxtstrategi för Halland 2014-2020

Målet för tillväxtstrategin i Halland är ”Halland ska vara en mer attraktiv, inkluderande och konkurrenskraftig region 2020 än år 2014”. Sju strategiska val och 26 prioriteringar har identifierats för att Halland ska uppnå målet.

Att Halland är en attraktiv region innebär en hög inflyttning, det vill säga att fler människor väljer att flytta till och bosätta sig i Halland. Att Halland är en inkluderande region betyder att invånarna i regionen har ett högt deltagande på arbetsmarknaden. En konkurrenskraftig region innebär att det finns goda förutsättningar för att starta och utveckla företag.

De sju strategiska valen är indelade i tre kategorier och är följande:

Hög attraktivitet

- Halland, en region med god tillgänglighet
- Halland, en region som erbjuder attraktiva mötesplatser, boende- och livsmiljöer

Stark konkurrenskraft

- Halland, en region som stimulerar till innovation, förnyelse och ökat företagande
- Halland, en stark kunskapsregion
- Halland, en region med goda kontakter med omvärlden

Fler i arbete

- Halland erbjuder god matchning av kompetens som behövs i arbetslivet
- Halland, en region som har en öppen, jämställd och inkluderande arbetsmarknad

Översiktsplanen

Kommunens översiktsplan är ett strategiskt dokument som anger grundragen för kommunens mark- och vattenanvändning. Det viktigaste i planen är de fem strategierna och strukturbilden av dessa. Strategierna säger följande:

1. Planera för en hållbar samhällsutveckling.
2. Satsa på hållbara person- och godstransporter
3. Förstärk Falkenbergs stad
4. Styr bebyggelseutvecklingen i kustnära lägen
5. Skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden

Ur ett boendeperspektiv beskriver den första strategin att den befintliga bebyggelsestrukturen ska förstärkas genom att förtäta och komplettera där det redan är bebyggt, framför allt i knutpunkter och serviceorter men även i noder. Vidare säger den att sådan bostadsbebyggelse ska prioriteras som kompletterar befintligt bostadsutbud och därmed bidrar till att stärka kollektivtrafik och service samt att fördelningen mellan lägenheter och småhus behöver uppmärksammas. Detta gäller även olika typer av boendeformer för olika boendegrupper.

Strategi tre beskriver samma sak med perspektiv Falkenbergs stad. Den beskriver också vikten av att bevara och utveckla stadens grönområden, friytor och kontakten med vattnet. Den goda livsmiljön skapas inte enbart genom själva bostaden utan även genom att närrecreation och mötesplatser av god kvalitet och tillgänglighet tillskapas.

Strategi fyra ger riktlinjer för bebyggelsen vid kusten och att bebyggelsen styrs till framför allt serviceorten Glommen, noderna och i anslutning till befintlig bebyggelse. Värdet av att spara obebyggda landskapsrum poängteras och att därmed ”Bygga bakom befintlig bebyggelse” från kusten sett.

Strategi fem anger att kommunen behöver underlätta för byggande i inlandet och i mellanbygden på attraktiva platser i utpekade orter eftersom här inte finns samma tryck på byggandet.

Struktur bilden illustrerar en indelning av kommunen i kust, mellanbygd och inland som skärs av ett antal prioriterade stråk där snabba kommunikationer ska kunna garanteras. Kommunikationer är exempelvis transporter av människor såväl som gods samt bredband.

Vidare visar struktur bilden en ökad satsning på bebyggelse framförallt i utpekade knutpunkter och serviceorter.



Foto: Marie Hildvåg

Kommunens verktyg i bostadsförsörjningsarbetet

De verktyg som kommunen har för att nå målen med bostadsbyggandet och för att klara bostadsförsörjningen är det allmännyttiga bostadsbolaget, sociala hyreskontrakt, översikts- och detaljplanering, en aktiv markpolitik samt marköverlåtelse- och exploateringsavtal.

Lagarna som huvudsakligen styr kommunernas ansvar i bostadsfrågor är regeringsformen, kommunallagen, plan- och bygglagen, lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ger ramarna för de kommunala bostadsföretagens verksamhet.

Allmännyttan

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag reglerar de villkor som gäller för dessa bostadsföretag. Det kommunala ändamålet med verksamheten ska enligt kommunallagen skrivas in i bolagets bolagsordning. Sedan 2011 ska verksamheten i bostadsaktiebolag bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Falkenbergs Bostads AB (Fabo) är kommunens allmännyttiga bostadsbolag. Bolaget ägs av kommunen genom Falkenbergs Stadshus AB. Enligt ägardirektiven ska Fabo äga, bebygga och förvalta fastigheter inom Falkenbergs kommun. Ägardirektiven fastslår att bolaget på affärsmässiga grunder skall främja bostadsförsörjningen i kommunen och vara ett instrument för en social bostadspolitik. Bolaget skall verka för att integrera alla grupper av samhällsmedborgare och för ett mångkulturellt samhälle.

Fabo äger cirka 2 700 lägenheter i Falkenbergs stad och på tolv andra orter i kommunen.

Socialtjänstlagen

Socialtjänstlagen ger kommunerna det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och hjälp som de behöver. I 3 kap. 2§ socialtjänstlagen finns allmänt hållna bestämmelser om socialnämndens medverkan i samhällsplaneringen. Enligt denna paragraf ska socialnämnden påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen. Socialnämnden ska vidare främja den enskildes rätt till arbete, bostad och utbildning. Detta innebär dock inte att socialnämnden har en skyldighet enligt socialtjänstlagen att tillgodose behovet av bostad åt bostadslösa i allmänhet. Däremot har en person som inte själv kan tillgodose sina behov rätt till bistånd för bland annat skäliga kostnader för boende eller korttidslösningar. Enligt rättspraxis kan det också finnas vissa situationer när socialnämnden är skyldig att bistå med hjälp att hitta bostad, till exempel när en person är helt bostadslös och har speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Socialförvaltningen i Falkenbergs kommun kan i vissa fall gå in med ett så kallat socialt kontrakt. Ett socialt kontrakt innebär att socialförvaltningen tecknar ett förstahandskontrakt med hyresvärden för att sedan hyra ut boendet i andra hand till en bestämd klient. Det skall finnas särskilda skäl för att socialförvaltningen ska gå in med ett socialt kontrakt. Sådana särskilda skäl kan vara att personer utsatts för våld i en nära relation, att ungdomar av starka sociala/medicinska skäl inte kan bo kvar i föräldrahemmet eller att personer lider av psykisk ohälsa eller har andra medicinska skäl. Socialförvaltningen har för tillfället cirka 60 sociala kontrakt. Socialförvaltningen har en överenskommelse med Fabo kring hantering av sociala kontrakt. På socialförvaltningen finns en bostadsförsörjningsgrupp som adresserar den komplicerade bostadssituationen på ett förvaltningsövergripande plan.

Socialtjänstlagen ger vidare kommunen ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad av äldre samt för fysiskt och psykiskt funktionshindrade med behov av särskilt stöd. Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS; ger den som omfattas av lagen rätt att få en bostad med särskild service. Kommunen har också ett särskilt ansvar för brottsoffer.

Detaljplaner och översiktsplanering

Plan- och bygglagen ger kommunerna ansvar för planeringen av mark och vatten. Därmed har kommunen en central roll för att ge förutsättningar för bostadsbyggande. Det kommunala planmonopolet innebär att det är kommunen som antar planer inom de ramar som samhället bestämt. I det kommunala planmonopolet ingår också att bestämma huruvida planläggning ska komma till stånd eller inte. Från och med den 1 januari 2014 är bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet ett allmänt intresse i plan- och bygglagen och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen är vägledande i det arbetet.

En detaljplan reglerar hur mark- och vattenområden ska användas och hur bebyggelsen ska se ut på en mer detaljerad nivå. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument och talar om vad man får och inte får vidta för byggåtgärder inom planområdet.

Översiktplanen är kommunens vision och handlingsplan och ska redovisa grundragen i mark- och vattenanvändningen. Den har ett perspektiv på 10-15 år och ska fungera som beslutsunderlag för kommunen och andra myndigheter när det gäller frågor som rör fysisk planering. Den är inte juridiskt bindande och garanterar därför inte genomförande, utan anger snarare ramarna och skapar möjligheter för ett genomförande.

Markpolitik

Kommunalt markinnehav

Generellt sett har kommuner med en historisk väl tilltagen markreserv haft större möjligheter att styra över byggnation i tid och omfattning och över vad som ska byggas. Genom att äga mark i strategiska lägen har kommunen möjlighet att planlägga mark och bygga ut områden så att det finns klara byggrätter att erbjuda när det uppstår efterfrågan från marknaden, eller för att kunna erbjuda byggrätter till det kommunala bolaget för att klara bostadsförsörjningen. Möjligheterna för

kommunen att köpa in mark för att stärka markreserven har dock minskat sedan förköpslagen försvann år 2010. Dessutom har expropriationslagen ändrats så att ersättningen till den drabbade numer ska innehålla en överkompensation med 25 procent i förhållande till ett bedömt markvärde.

Marköverlåtelseavtal och exploateringsavtal

Ett marköverlåtelseavtal är ett avtal som tecknas vid försäljning av kommunal mark till en bostadsexploatör. Kommunen tecknar även köpekontrakt vid försäljning av småhustomter och överlåtelseavtal i samband med försäljning av verksamhetstomter. När mark överläts till en byggherre med avsikt att uppföra bostäder är vanligtvis området redan utbyggt med vägar, grönområden samt vatten- och avloppsledning. Överlåtelseavtalet reglerar inom vilka tider som byggnationen ska vara färdigställd och eventuella åtgärder som byggherren ska bekosta eller genomföra. Avtalet kan även reglera upplåtelseform och gestaltning. Nya lagregler från den 1 januari 2014 innebär dock att tekniska särkrav som energikrav och tillgänglighetskrav, som går utöver de generella regler som finns i Boverkets Byggregler, inte är möjliga att ställa på byggherrarna.

Exploateringsavtal tecknas med en fastighetsägare när privatägd mark detaljplaneläggs. Avtalet reglerar ansvars- och kostnadsfördelning under genomförandet av detaljplanen. I ett exploateringsavtal är det inte möjligt att ställa krav på upplåtelseform och möjligheten att ställa krav på utformning och gestaltning är mindre än när kommunen överlåter mark till en byggherre genom ett marköverlåtelseavtal.



Utmaningar och möjligheter

Falkenbergs kommun har en god tillväxt, nära till stora städer och arbetsmarknader. I kommunen finns bra möjligheter till attraktiva boende- och livsmiljöer. Falkenberg har möjlighet att erbjuda det allt fler längtar efter, det bästa av två världar, där rörelse och stillhet kombineras och det finns möjlighet att forma sin egen tillvaro. Goda kommunikationer ger tillgång till en stor arbetsmarknad med möjlighet att pendla både till angränsande kommuner, till Göteborgsregionen och söderut till Öresundsregionen. Närheten till hav, sjöar och en varierad natur samt god tillgänglighet till service och skolor ger goda förutsättningar för kommunen att erbjuda bra boendemiljöer.

När det gäller bostadsförsörjningen står kommunen under den kommande perioden inför utmaningen att kunna erbjuda alla grupper ett bra boende. Unga och nyanlända har idag svårare att komma in på bostadsmarknaden och få ett eget boende. En ökad andel äldre medför ett behov av trygga och tillgängliga bostäder vilket i sin tur medför en omflyttning i befintligt bostadsbestånd. Åtgärder krävs för att matcha utbudet mot den efterfrågan och det bostadsbehov som finns. En annan utmaning är att locka arbetsför befolkning att bosätta sig i kommunen.

Befolkningsutveckling

Under perioden 2010-2015 ökade kommunens befolkning från 41 000 till 42 949. Ökningen var i genomsnitt cirka 370 nya kommuninvånare årligen, med de största ökningarna de senaste tre åren. Befolkningsökningen beror både på ett positivt födelsenetto men också på ett inflyttningsöverskott. Den stora ökningen de senaste tre åren beror på ett ökat antal invandrare.

Den inrikes inflyttningen har ökat med i snitt 6,5 procent årligen sedan 2010 och snittökningen sedan 1968 ligger

på 1,75 procent per år. Inflyttningen spås även framöver vara stor från Varberg, Halmstad och Göteborg.

Hösten 2015/vintern 2016 nådde antalet asylsökande historiskt höga nivåer och det beslutades om ett antal nationella åtgärder för att hantera och begränsa antalet asylsökande. Bland annat infördes tillfälliga ID-kontroller vid gränsen. Förslag om tillfälliga uppehållstillstånd och kraftigt begränsade möjligheter till anhöriginvandring ligger på remiss och kommer med stor sannolikhet att genomföras under senare delen av 2016 eller under 2017. En ny lag trädde i kraft den 1 mars 2016, vilken tvingar kommuner att ta emot nyanlända för bosättning (Bosättningslagen).

Åtgärderna har haft en kraftigt begränsande effekt och Migrationsverkets prognos för antalet asylsökande 2016 och 2017 är nu nere på 60 000 årligen. Utfallet år 2015 var 163 000.

Prognosen för Falkenbergs del, när det gäller invandringen, är att den på sikt kommer att minska. En bedömning är att det blir en återgång till lägre nivåer av utrikes inflyttade från och med 2018. Prognosen baseras primärt på den kraftigt begränsande effekt som de nationellt föreslagna åtgärderna redan har fått och bedöms få i framtiden.

Sammantaget prognostiseras en årlig befolkningsökning på 400-520 personer mellan 2016-2020 och en årlig befolkningsökning på 320-330 personer mellan 2021-2025.

Demografiska förändringar

Den yrkesverksamma åldersgruppen 19-64 år minskar i andel samtidigt som åldersgruppen över 65 ökar. Den demografiska utvecklingen bidrar till att Falkenberg får en allt mer åldrande befolkning, vilken kräver stora

insatser och medför ökade kostnader för kommunen samtidigt som skatteintäkterna minskar. Utmaningen ligger i att öka den yrkesverksamma åldersgruppen genom inflyttning av barnfamiljer och genom att locka tillbaka falkenbergare som valt att flytta från kommunen för arbete eller studier. Invandringen och ett ökat antal nyanlända bidrar till att åldersgruppen 19-64 inte minskar i lika stor utsträckning som den annars skulle ha gjort. Utmaningen ligger också i att ordna bra förutsättningar för den äldre befolkningen till ett gott och bekvämt liv genom att skapa bostäder och områden som är anpassade till denna grupp.

Nyanlända och asylsökande

De stora flyktingströmmarna de senaste åren och framförallt under hösten 2015/vintern 2016 har en stor påverkan på bostadsförsörjningen. Fokus under hösten 2015/vintern 2016 var att lösa bostäder på kort sikt både för ensamkommande flyktingbarn men också för familjer som var i behov av att snabbt få tillgång till en bostad. Ett mer långsiktigt arbete behöver nu påbörjas för att ha en beredskap på kort sikt, för att klara av mer akuta situationer, men även bostadsbehovet på längre sikt måste beaktas för gruppen nyanlända.

Slutsatser:

- **Befolkningen förväntas öka med 400-520 personer per år mellan 2016-2020, och med 320-330 personer per år mellan 2021-2025.**
- **Falkenbergs kommun får en alltmer åldrande befolkning.**
- **Bostadsbehovet för gruppen nyanlända behöver beaktas både på kort och på lång sikt.**

Bostadsbehov och marknadsförutsättningar

För att komma fram till hur många bostäder som behöver byggas för att klara tillväxtmålet 50 000 invånare år 2030, har behovet analyserats utifrån en jämförelse mellan inflyttning och antal färdigställda bostäder under de senaste fem åren samt en prognos för inflyttningen under den kommande femårsperioden. En utgångspunkt har också varit Boverkets analys av behovet av bostäder fram till år 2025, där det totala behovet beskrivs för ett antal regioner.

En enkel bedömning av det framtida behovet av bostäder utgår från att kommunen behöver växa med i snitt 470

personer om året för att nå befolkningsmålet 50 000 invånare år 2030. Kommunens antagna prognos fram till 2025 redovisar att befolkningsökningen kommer att vara som störst fram till 2020. Sannantaget prognostiseras en årlig befolkningsökning på 400-520 personer mellan 2016-2020 och en årlig befolkningsökning på 320-330 personer mellan 2021-2025. Utifrån prognosen bedöms befolkningsökningen under perioden 2016-2020 till i genomsnitt 460 personer per år. Mot bakgrund av att Falkenbergs kommun har en befolkningstäthet (personer per hushåll) om 2,25 bör således ca 205 lägenheter i genomsnitt färdigställas per år.

Boverket har i mars 2015 presenterat en utredning om behovet av nybyggda bostäder och tagit fram en prognos för byggbehovet fram till 2025. Prognosresultatet visar att det totalt i Sverige behöver byggas 595 000 nya bostäder mellan 2015 och 2025. Därefter har Boverket hösten 2015 reviderat prognosen till att det istället behöver byggas 705 000 nya bostäder fram till 2025. Det handlar således om volymer som inte varit aktuella i Sverige sedan miljonprogrammets dagar. Rapporten beskriver byggbehovet i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö där tre fjärdedelar av byggbehovet finns. Byggbehovet beskrivs även för övriga större regioncentra. När rapporten gavs ut ingick Falkenberg i tillväxtregion Halmstad, som då omfattade kommunerna Halmstad, Hylte, Laholm och Falkenberg. Byggbehovet för Halmstadregionen bedömdes till 9 135 bostäder för perioden 2012-2025, vilket motsvarar 3,9 nya bostäder per år och per tusen invånare. I slutet av 2015 gjordes indelningen i funktionella analysregioner (FA-regioner) om och Falkenberg tillhör numera storstadsregionen Göteborg. För Göteborgsregionen bedömdes byggbehovet i mars 2015 till 71 700 för perioden 2012-2025 vilket motsvarar 4,7 nya bostäder per år och tusen invånare.

Boverkets modell för att räkna ut byggbehovet utgår från att det behövs en bostadsreserv och att det bör finnas en viss del lediga lägenheter för att en bostadsmarknad ska fungera väl. Med utgångspunkt från att Falkenbergs kommun numera ingår i Göteborgsregionen, men att byggbehovet ändå inte är så stort som i resterande delar av storstadsregionen, borde det vara tillräckligt med ett byggbehov om 4,5 nya bostäder per år och tusen invånare. Det motsvarar 194 nya bostadslägenheter per år under perioden 2016-2020.



Då Boverket har reviderat bostadsbehovsprognosen hösten 2015 och dess utredning inte tagit hänsyn till en eventuell bostadsbrist i början av perioden, bedöms 194 nya bostäder per år ligga i underkant av det verkliga behovet.

För att klarlägga om det finns en bostadsbrist, görs en bedömning av rådande bostadsmarknad. Bostadsmarknaden styrs som andra marknader av tillgång och efterfrågan. Däremot är inte alltid behovet detsamma som efterfrågan och det aktuella utbudet svarar inte alltid mot behovet. Tillgången på bostäder styrs till stor del av betalningsviljan för att köpa eller hyra en ny bostad. Finns inte betalningsviljan eller -förmågan påverkas också möjligheterna till omflyttning och rörelserna på bostadsmarknaden minskar. Byggnationen påverkas också av räntenivåer, bidragsregler och finansieringskrav men även av förändrade lagregler som byggnormer avseende buller- och tillgänglighetskrav.

Efter en viss avmattning på efterfrågan under 2013-2014 har efterfrågan åter ökat under 2015 och 2016. Antalet sålda småhusomter har ökat och fler intressenter har efterfrågat tomtmark för bostadsbyggnation.

Ett mått på efterfrågan är prisförändringen på bostadsmarknaden. Priserna på småhus och fritidshus i Falkenberg har ökat kraftigt de senaste tio åren. Under 2015 har snittpriset på villor ökat med 16 procent och på fritidshus med 11 procent. Även antalet köande till en hyreslägenhet och vakansgraden berättar om läget på bostadsmarknaden. Hos Fabo köar 8 297 personer och det tar i genomsnitt tre år för att få en lägenhet. För fem år sedan stod endast 2 600 personer i kö, så antalet sökande har ökat drastiskt och det finns inga vakanser i bostadsbeståndet. De personer som efterfrågar en lägenhet är yngre som vill hyra en 1:a eller 2:a och äldre personer (55+) som önskar hyra en 2:a eller 3:a.

Antalet bostäder som planeras att färdigställas under den kommande femårsperioden visar att marknaden tror på en framtida efterfrågan. Om samtliga planerade projekt genomförs, vilket i och för sig är väldigt osäkert, kommer totalt 2 600 bostäder att färdigställas till och med år 2020. Det är betydligt fler än det uppskattade behovet. En sammantagen bedömning av det framtida bostadsbehovet visar att Boverkets bedömning ligger för lågt, samt att det råder en inledande bostadsbrist redan i dagsläget.

Även den rådande bostadsmarknaden indikerar att marknaden efterfrågar fler bostäder än vad som redovisas i ovan olika resonemang. Den slutliga bedömningen är därför att 250 nya bostäder per år behöver färdigställas i Falkenberg under perioden 2016-2020. Vad som verkligen kommer att byggas är svårt att förutspå, då det beror på framtida marknadsförutsättningar och påverkas av finansiella faktorer och förändringar av lagregler som delvis beskrivits ovan.

Slutsatser:

- **Utifrån befolkningsprognoser och rådande bostadsbrist görs bedömningen att det behöver färdigställas 1 250 nya bostäder under perioden 2016-2020 i Falkenbergs kommun.**

Bostäder för personer med särskilda behov

Äldreboende

Äldreboende är ett gemensamt namn för olika typer av bostäder som riktar sig till den som behöver omfattande omsorg, vård och service och inte längre klarar att bo kvar i sitt eget hem. Möjlighet att bo i ett äldreboende får man efter biståndsbedömning.

Vissa äldreboenden vänder sig till personer med demenssjukdom. Det finns även korttidsplatser för den som behöver bo en kortare tid för exempelvis rehabilitering. I Falkenbergs kommun finns äldreboenden i både kommunal och privat regi. Sex stycken drivs i privat regi och fyra är upphandlade av kommunen. Sammanlagt finns cirka 280 platser för äldre som inte klarar av att bo kvar i sitt egna hem och cirka 240 demensplatser. Behovet av särskilda boenden för äldre kommer att öka. Det finns planering för ytterligare ett särskilt boende i anknäytning till Solhaga. Genomgång av befolkningsprognos för att klargöra kommande behov inom en tioårsperiod pågår. Det som kan konstateras är att ytterligare platser kommer att behövas, främst demensplatser.

Korttids- och växelboende

Korttids- och växelboende är till för den som av någon anledning har ett tillfälligt behov av omfattande vård och omsorg. Genom korttids- eller växelboende kan man få hjälp med rehabilitering, behandling, hjälpmedelsanpassning eller boendeplanering innan man återvänder hem till den egna bostaden eller flyttar till ett annat boende.

Korttidsboende kan även fungera som en avlösning för närstående som vårdar en sjuk eller en person med funktionsnedsättning i hemmet. Syftet är att ge närstående en möjlighet att vila upp sig och hämta nya krafter. Denna typ av korttidsboende kan ges vid enstaka tillfällen eller som regelbunden insats, så kallat växelboende.

Trygghetsboende

Trygghetsboende är till för den som vill ha ett anpassat boende där det finns gemensamhetsutrymmen med måltider och samvaro samt tillgång till personal dagligen under vissa tider. Detta ger ett tryggt, socialt och säkert boende med både livskvalité och lugn och ro. Det kommunala bostadsbolaget har hand om uthyrningen av lägenheterna i ett trygghetsboende.

Idag finns ett trygghetsboende på Alegränd. Lägenheterna i kvarteret består av tvåor och treor och är välplanerade men samtidigt flexibla nog att passa olika behov. Det finns även trygghetsboende i Morup. Lägenheterna där består av tvåor och en trea. Trygghetsboendet är till för ”aktiva pensionärer” i åldern 70 år eller äldre.

Som ett alternativ till trygghetsboende har konceptet Trygghetsboende Plus utvecklats. Trygghetsboende Plus är ett nytt koncept för äldre i Falkenbergs kommun. På ett Trygghetsboende Plus finns tillgång till personal dygnet runt och de boende erbjuds kostnadsfritt trygghetslarm. Det finns beslut om att Älvgården i Vessigebro kommer omvandlas till ett Trygghetsboende Plus med 17 lägenheter.

Det finns behov av ytterligare trygghetsboende och uppskattningsvis skulle 100 nya lägenheter behöva skapas inom en tioårsperiod.

Boende för funktionshindrade

Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, ger den som har stora funktionsnedsättningar rätt till stöd och hjälp så att man har möjlighet att leva som andra. För att man ska ha rätt till stöd enligt LSS måste man ingå i någon av de tre personkretsar som omfattas av lagen.

I Falkenbergs kommun finns 24 boenden med särskild service enligt LSS. Målgruppen är personer med behov av närhet till personal som är utbildad för att ge omvårdnad till personer med funktionsnedsättningar. Det finns både servicebostäder och gruppboendestäder. En gruppboendestad

är ett antal lägenheter där brukarna har hyreskontrakt på sin lägenhet och tillgång till gemensamhetsutrymmen. Det finns fast bemanning som ger boendestöd och service dygnet runt. En servicebostad är till för de brukare som kan bo i en lägenhet utan direkt närhet till personal och gemenskapsutrymmen. Möjlighet finns att tillkalla personal vid behov. Det finns 59 gruppboendestadsplatser och 55 platser i servicebostäder.

Vid bedömning av framtida behov görs prognoser utifrån en bedömning av hur många av de ungdomar som har LSS-insatser som beräknas flytta hemifrån de närmaste åren. Uppskattningsvis behövs ytterligare cirka 10 platser från och med 2019. En genomgång av de önskemål som finns inom målgruppen visar att flertalet önskar serviceboende eller gruppboende med serviceboendekaraktär. Det finns även önskemål om att nya serviceboenden ska vara centralt belägna.

För personer med psykiska funktionsnedsättningar finns två boenden i kommunen. På Rimmarevägen finns sju boendeplatser och på Falkenerarevägen sex boendeplatser. En planerad flytt av Falkenerarevägens verksamhet till Tröingeberg är beslutad och en utökning av antalet platser kommer då att ske med två boendeplatser och två korttidsplatser. Behov av ytterligare särskilt boende för personer med psykiska funktionsnedsättningar finns. Socialförvaltningen har som mål att ytterligare ett boende ska ordnas, helst i form av trapphusboende, vilket skulle innebära ungefär ytterligare 10 platser.

Boende för personer med beroendeproblematik

Inom kommunen finns ett så kallat stödboende för personer som tagit steget till ett nyktert och drogfritt liv och som behöver stöd innan personen känner sig redo att flytta till ett eget boende. På stödboendet tillämpas nolltolerans vilket innebär att inga sinnesförändrande preparat tillåts. De flesta som bor på boendet genomgår inledningsvis behandling för sitt beroende men kan även komma till boendet efter en tid på behandlingshem.

Behov finns av boendelösningar även för personer som genomgår substitutionsbehandling. Dessa personer kan inte bo på ovan beskrivna stödboende då det anses olämpligt att blanda personer med drogfrihet med personer med substitutionsbehandling. En lösning med en satellitlägenhet till stödboendet, med 3-4 platser är en lösning som undersöks för denna målgrupp.

Behov av ett dygnetrunt-bemannat lågtröskelboende för personer som ej klarar av att hålla nykterhet finns. Målgruppen är personer som bor på tillfälliga boenden eller som är bostadslösa. I denna målgrupp finns även personer med så kallad dubbeldiagnos (psykisk ohälsa och missbruk). En uppskattning är att cirka 20 personer som skulle vara i behov av ett sådant boende.

Boende för nyanlända

Falkenbergs kommun har i samband med det nationellt ökande flyktingmottagandet arbetat intensivt för att möta efterfrågan på vårdplatser för ensamkommande barn samt efterfrågan på bostäder för så kallade EBO-flyktingar (personer som på egen hand ordnat boende). Vidare har kommunen en skyldighet enligt lag (2016:38) att efter anvisning från migrationsverket ta emot nyanlända för bosättning. Denna grupp betecknas som ABO-individer (personer som anvisas boende genom Migrationsverket). Ovanstående inflyttning innebär att kommunen har ett ansvar på flera fronter.

Beträffande ensamkommande flyktingbarn så har kommunen hela ansvaret för vård och boende. Hitintills har placeringarna genomförts i HVB-hem (Hem för vård och boende), familjehem, privatplaceringar samt i stödboenden. I framtiden finns behov av att stötta dessa barn och ungdomar i en övergång till vuxenlivet i form av eget boende med stödinsatser.

Vad gäller EBO-bosättningar är detta en grupp av individer som på egen hand, efter erhållandet av uppehållstillstånd, bosätter sig i Falkenbergs kommun. Denna grupp har varit, och kommer fortsatt att vara, i behov av insatser från Falkenbergs kommun då flertalet av dessa har blivit bostadslösa av olika anledningar. De alternativ som använts är bland annat campingstugor, vandrarhem och under sommarmånaderna rum på folkhögskolor. Denna grupp påverkar den övriga bostadsmarknaden och i synnerhet den så kallade sekundära bostadsmarknaden. För många blir boendesituationen osäker med inboendekontrakt eller korta andrahandskontrakt. Ofta finns också en trångboddhetsproblematik.

Gällande ABO-individer finns ett regelverk som styr kommunens åtaganden, detta sker i enlighet med Lag 2016:36. Kommunen har enligt lag en skyldighet att ta emot nyanlända som anvisas av Migrationsverket. Antal ärende som en kommun ska ta emot styrs genom

förordning. Läns- och kommunfördelning sker årligen, förändringar av antalet individer som ska fördelas kan dock förändras under året om Migrationsverket gör en ny beräkning av bosättningsbehovet. Grundläggande är att kommunen har skyldighet att ordna boende för dessa individer. Under 2016 ska Falkenbergs kommun ta emot 79 ABO-individer och under 2017 96 ABO-individer.

I Långås har 24 st trerumslägenheter byggts för ABO-individer och för andra prioriterade grupper, som exempelvis familjer i tillfälliga boenden. Det har även byggts 25 enrumslägenheter i modulhus på Slätten, dessa lägenheter är främst tänkta som genomgångsbostäder i avvaktan på en annan mer permanent boendelösning. Det är troligt att fler boenden av denna karaktär kommer att behövas framöver.

En förvaltnings- och bolagsöverskridande analys kommer att genomföras för att uppskatta och planera för behovet av bostäder för ovan beskrivna grupper. Initialt genomförs analysen för en översiktlig tidsperiod 2016-2020. Analysen kommer att behandla frågeställningar som framtida utveckling och behov, typ av boende, placering och spridning. Analysen bör även innehålla en samverkansbelysning kring ovanstående processer gällande såväl interna som externa aktörer.

Slutsatser:

- **Fler platser på äldreboenden kommer att behövas, främst demensplatser.**
- **Det finns behov av ytterligare trygghetsboende och uppskattningsvis skulle 100 nya lägenheter behöva skapas inom en tioårsperiod.**
- **Flertalet personer med funktionsnedsättning önskar serviceboende eller gruppboende med serviceboendekaraktär. Det finns även önskemål om att nya serviceboenden ska vara centralt belägna.**
- **Det finns behov av ytterligare särskilt boende för personer med psykiska funktionsnedsättningar.**
- **Behovet av bostäder för nyanlända kommer att utredas i en förvaltnings- och bolagsöverskridande analys.**

Bostäder för unga vuxna

Unga vuxna har idag svårare att komma in på bostadsmarknaden än andra grupper. I hela landet är det färre än hälften av unga vuxna (20-27 år) som bor i egen bostad. I hyresgästföreningens undersökning 2015 redovisas att



andelen som bor i egen bostad uppgår till 49 procent. Det är den lägst uppmätta andelen någonsin och kan jämföras med 62 procent 1997. En hyresrätt är den mest populära upplåtelseformen bland unga vuxna men andelen som bor i hyresrätt minskar. Från 1997 när den första undersökningen genomfördes har andelen som bor i hyresrätt minskat från 39 procent till nuvarande 27 procent.

Trenden är att antalet unga utan bostad ökar för varje år. Undersökningen från 2015 redovisar att 353 000 unga vuxna vill ha en egen bostad vilket motsvarar 221 000 nya bostäder.

När man flyttar från föräldrahemmet till den första egna bostaden är det ofta en hyresrätt, vilket är en upplåtelseform som många grupper konkurrerar om. Möjligheten att förvärva en bostadsrätt eller äganderätt är ofta begränsad för den som söker sin första bostad. Nya belåningskrav med krav på egen kontantinsats och tvingande amorteringskrav medför att möjligheterna till en egen ägd bostad minskar ytterligare.

Då Falkenbergs kommun saknar tillgång till högre

studiemöjligheter, och ett flertal utbildningar finns på orter som kräver annan bostadsort, är antalet unga vuxna som flyttar från kommunen större än antalet som flyttar in. För de som väljer att studera från hemorten eller börjar förvärvsarbete efter avslutade studier ska det finnas bra möjligheter till en första bostad. Som för andra målgrupper är önskemålen individuella men för flera i den här gruppen är svårigheterna att visa på ekonomisk stabilitet. Därmed är det svårare att få ett förstahandskontrakt på en hyreslägenhet eller att förvärva en bostadsrätt eller äganderätt.

Att bygga mindre och därmed billigare hyresrätter är ett sätt att underlätta för yngre att erhålla ett förstahandskontrakt. För den som önskar förvärva en första bostad kan en mindre bostadsrätt med enklare standard vara en bra möjlighet att påbörja sin boendekarriär. Ett behov finns av bostäder för unga vuxna även i Falkenberg. Unga som söker 1:or och 2:or hos det kommunala bostadsbolaget är en stor grupp. Hur bristen på bostäder för unga är i förhållande till resten av landet eller i förhållande till andra grupper i Falkenberg är svårt att analysera utan måste undersökas noggrannare utifrån ett säkrare underlag.

Slutsatser:

- **Unga vuxna har idag svårare att komma in på bostadsmarknaden än andra grupper. Ett behov finns av bostäder för unga vuxna även i Falkenberg.**
- **Mindre och därmed billigare hyresrätter och bostadsrätter behöver byggas för att ge möjlighet till en första egen bostad.**
- **Bostadssituationen för unga vuxna i Falkenbergs kommun måste undersökas noggrannare utifrån ett säkrare underlag.**

Attraktiva boende- och livsmiljöer

Vad som är ett attraktivt boende råder det skilda meningar om. En ung person har ofta storstaden som ideal, en miljö med ett större utbud av nöjen, bättre framtidsutsikter och en blandning av människor med olika bakgrund, livsstil och intressen.

En barnfamilj söker ofta ett bekvämt och bra boende, med närhet till förskolor och skolor. Storstadens utbud är inte lika viktigt - däremot är tillgången till goda kommunikationer och en större arbetsmarknad viktig

för valet av bostadsort. För en äldre person är tillgång till service, närhet till socialt umgänge och möjlighet till ett bekvämt och tryggt boende i en tillgänglig bostad ofta avgörande faktorer.

Konsultföretaget Kairos Future har 2013 genomfört en studie om svenska folkets boendevärderingar. Studien innehåller bland annat en undersökning om var människor skulle vilja bo jämfört med var de faktiskt bor. Studien visar att drygt 10 procent av de som är födda på 90-talet anser att de bor fel och att de hellre vill bo i ett storstadsområde. I de äldre generationerna är det fler som vill bo på landsbygden än som faktiskt gör det. Totalt för alla generationer sammantaget är det endast på landsbygden som fler skulle vilja bo än som faktiskt gör det.

Studien beskriver också att viktigast är bekväma och bra bostadsförhållanden och goda kommunikationer. Av större betydelse än själva platsen eller orten där man bor är det bredare regionala sammanhanget. De senare åren har en arbetsmarknadsförstoring skett och medfört att människor reser längre för att arbeta. Troligen är det denna utveckling som avspeglar sig i vad vi värderar som viktigast.

Tillkomsten av goda bostads- och livsmiljöer i nya utbyggnadsområden medför att nya invånare flyttar till kommunen, och att de som flyttat till annan ort för studier eller arbete kan lockas tillbaka. Bostadsområden blir attraktiva genom möjligheter till rekreation och närhet till grönområden, skola, barnomsorg och service.

En variation i bostadsbyggandet, med avseende på storlek, prisklass och upplåtelseform, medverkar till att fler ges möjlighet till en egen bostad. Bostadsbyggnationen ska ske i en lagom takt där utbudet möter efterfrågan och behov. Utbyggnadstakten ska även ta hänsyn till att nödvändig samhällsservice som skola och förskola finns tillgänglig men också att nödvändig infrastruktur som gator och VA är utbyggd.

Nybyggnation av bostäder bidrar till att generera så kallade flyttkedjor, att äldre och billigare bostadslägenheter blir tillgängliga, vilket möjliggör för ungdomar att flytta hemifrån och för svagare grupper på bostadsmarknaden att få en egen permanent bostad. Hyresrätter både med grundläggande standard och med en högre standard behöver byggas för att skapa en omflyttning på marknaden och för att tillgodose behovet av bostäder till

ekonomiskt svagare grupper, som exempelvis nyanlända, unga och ensamstående.

En genomförd flyttkedjeutredning i Falkenberg visar att nybyggnation ökar inflyttningen från övriga delar av Sverige. I tre olika bostadsområden med småhus, bostadsrätter och ett kategoriboende (Bovieran) är inflyttningen från andra kommuner mellan 20-42 procent (den största andelen inflyttade från andra kommuner finns på Bovieran). Värt att notera är att inflyttningen från Göteborg, Kungsbacka och Varberg utgör en stor andel. Flyttkedjeutredningen visar också att nybyggnation leder till många omflyttningar inom kommunen, vilket påverkar den lokala bostadsmarknaden på ett positivt sätt.

Med höga bostadspriser i Varberg och Kungsbacka och förbättrade kommunikationer till Göteborgsregionen ökar Falkenbergs attraktivitet som bostadsort. Framförallt finns större möjligheter att hitta ett mer prisvärt boende i Falkenberg (än i exempelvis Varberg och Halmstad) med närhet till hav och natur och tillgång till skolor och förskolor samt goda pendlingsmöjligheter.

Slutsatser:

- **När det gäller boendevärderingar är de viktigaste faktorerna ett bra och bekvämt boende med tillgång till goda kommunikationer.**
- **En variation av bostäder vad gäller storlek, prisklass och upplåtelseform skapar större möjligheter för fler till ett eget boende och är en viktig aspekt för att skapa socialt hållbara boendemiljöer.**
- **Nybyggnation genererar en inflyttning från övriga delar av Sverige till Falkenbergs kommun.**

Skola och barnomsorg

Som beskrivits ovan är tillgång till barnomsorg och bra skolor en viktig förutsättning för ett områdes attraktivitet. Planeringen av nya skolor och förskolor, samt eventuell utbyggnad av befintliga, måste gå i takt med planering och byggnation av nya bostadsområden. Nedan redogörs för kapaciteten i kommunens olika skolupptagningsområden.

Inom skolupptagningsområdet Skogstorp finns tre skolor: Långåsskolan, Långavekaskolan och Skogstorpsskolan. Stafinge, där den största expansionen av bostäder kom-



mer att ske på sikt, ingår i detta upptagningsområde, varför det kommer att behövas en översyn av behovet av förskola och skola. Uppförande av en ny idrottshall i Glommen medför expansionsmöjligheter för Långavekas skolan, vars elever kommer att använda den nya hallen. Den nuvarande gymnastiksalen kan därför göras om till undervisningssalar.

I Skogstorpssområdet ligger även Morups friskola, en fristående skola som ligger i Morup. Där går elever från både Långaveka- och Långåsskolans upptagningsområde. Morups friskola är en stabil skola som också bedriver förskoleverksamhet i det intilliggande församlingshemmet.

I upptagningsområdet Söderområdet ingår orterna Slöinge, Heberg, Årstad och Vessigebro. I Söderområdet finns idag fyra F-5 enheter och en enhet för de äldre eleverna. En av skolorna, Söderskolan utanför Heberg, har idag få elever i åk F-5 men relativt många elever i årskurserna 6-9. Årstadskolan respektive Vessigebro skolan har ett stabilt elevunderlag över tid, men en

nedåtgående trend kan skönjas för Årstadskolan. Slöingeskolan har behov av fler lokaler framöver då det skett en inflyttning av barnfamiljer till upptagningsområdet.

I upptagningsområdet Tullbroområdet ingår centrum söder om Ätran och i nuläget finns fyra F-5 skolor samt en 6-9 skola i området. Området har haft en stark befolkningsutveckling de senaste åren och det ser ut att fortsätta på samma sätt framöver. Vesterhavsskolan, som är en fristående 6-9 skola, har under de senaste åren utökat antal platser och har elever från främst Tullbroområdet och Tängaområdet.

Tängaskolan, som utgör upptagningsområde i centrum norr om Ätran, har idag många elever i åk F-5. Tillsammans med Tänga Montessori kommer skolan framöver att kunna ta emot de elever som finns i Tängaskolans F-5-upptagningsområde. Runt Tängaskolan finns det gott om möjlighet för skolan att växa om behovet uppstår.

I Ullaredsområdet ingår förutom Ullared även Älvsered, Ätran, Fegen, Köinge och Ljungby/Bergagård, och det

finns fem stycken skolor som har elever i åldrarna förskoleklass till åk 5. Dessa skolor har ett elevunderlag som är tämligen statistiskt och i vissa fall vikande. Apelskolan har en under lång tid haft ett vikande elevunderlag.

Generellt gäller att de skolor som ligger i Skogstorp, Långås och Långaveka kommer att behöva en översyn då det sker tillväxt i dessa områden. Kommande bostadsbyggnation i Stafsinge enligt godkända och planerade detaljplaner kommer också att påverka kapaciteten och är viktig att beakta. När det gäller skolorna i de södra delarna av kommunen finns en överkapacitet på Söderskolan och på den mindre Årstadskolan. Vessigebro har ett stabilt elevunderlag och utmaningarna för Slöingeskolan är att ge plats till ett ökat antal elever under de närmaste åren. De centrala delarna av kommunen har flera enheter som kommer beröras av en ökad inflyttning, såsom Tänga-, Hjortsbergs- Fajans- och Vinbergsskolan. Hertingsskolan och Schubergstorpsskolan är inte lika berörda i dagsläget men detta kan komma att ändras. Skolorna i inlandet är, sett till antal elever, små och utmaningarna framöver blir att erbjuda rätt service i rätt omfattning till sådana skolor som Älvsred och Fagered. De övriga skolorna i inlandet, såsom Okome och Ätran, har förskola i sina lokaler. Deras utmaning blir att kunna växla mellan förskola och skola då antalet elever i årskullarna varierar över tid.

Sammanfattningsvis ser skolsituationen annorlunda ut i inlandet jämfört med kust- och centralortsområdet. I inlandet är utmaningen ett vikande elevunderlag och de följer för skolverksamheten som det medför. Vid kusten och i centralorten råder det omvända förhållandet, där det ökade elevantalet innebär och kommer att innebära platsbrist på befintliga skolor. En kombination av omflyttning av elever mellan skolor samt byggnation av nya skolor kommer att behöva göras.

Slutsatser:

- **Bra och tillgängliga förskolor och skolor är en förutsättning för ett bostadsområdes attraktivitet.**
- **Planeringen av nya bostadsområden måste gå i takt med planeringen av skolor och förskolor.**
- **I kommunens inland är utmaningen ett vikande elevunderlag, medan det vid kusten och i centralorten råder det omvända förhållandet med ett ökande elevunderlag.**

Landsbygden

Befolkningsökningen i Falkenbergs kommun är koncentrerad till kustområdet och centralorten. Trots en fantastisk vacker och varierad landsbygd med ett rikt naturliv är befolkningstillväxten i inlandet och ambitionen om en levande landsbygd en svår och komplex uppgift. En levande landsbygd är viktigt för en attraktiv kommun och jämfört med övriga delar av landet har Falkenbergs landsbygd en förhållandevis god utveckling. Falkenbergs kommun har medvetet valt att satsa på de orter som i översiktsplanen pekas ut som serviceorter (Ätran, Vessigebro, Glommen och Slöinge) och som knutpunkter (Falkenberg och Ullared).

Falkenbergs kommun har ingen homogen landsbygdstyp utan det finns en stor variation i fråga om natur och bebyggelse. Kustbygdens karaktär varierar också från norr till söder. Den norra kustbygden karaktäriseras av öppna odling-, ängs- och betesmarker. I södra kustbygden finns mer karga områden med klippor och skogspartier och bebyggelsen finns idag inte utmed tydliga stråk parallellt med kusten utan snarare utefter stråk från E6 ner mot havet.

Kommunens inland har varierande karaktär. Områdena nordost om E6 (mellanbygden) består till stora delar av svagt böljande odlingslandskap och lövskogspartier. Bebyggelsen finns i huvudsak i små- och tätorter utefter ett stråk mellan Falkenbergs tätort och Svenljunga utmed väg 154 och väg 700 resp väg 714. Längre in i landet övergår landskapet till tätare skogsområden och mer dramatisk terräng (inlandet). Även här finns bebyggelsen i huvudsak i små- och tätorter utefter väg 154, men även utefter väg 153 i öst-västlig riktning.

Utvecklingen i landsbygden har på många orter inte varit tillräckligt stark för att kunna stärka eller ens behålla kommersiell och kommunal service fullt ut. Detta har upplevts som en försämring av boendekvaliteten. Utbudet av bostäder på landsbygden utgörs idag nästan uteslutande av villor. Det gör att bostäderna är relativt stora, kräver eget kapital och en hel del eget arbete. För att öka möjligheterna för äldre och yngre att bo på orter med service bör byggande av mindre bostäder i olika former ges högre prioritet.

För att behålla eller öka invånarantalet i orterna krävs en djupare analys av respektive ort. Låga försäljningspriser

på bostadshus gör det svårt för privatpersoner att få lån för att bygga nytt, och det finns mindre incitament för byggherrar för att exploatera nya områden.

I landsbygdsorterna krävs mer och andra insatser än att bara ta fram nya markområden för byggnation. Tillgång till skolor, serviceutbud och bra kollektivtrafik samt ett väl utbyggt bredbandsnät är viktiga och nödvändiga faktorer för att skapa attraktiva levnads- och boendemiljöer i landsbygdsorterna. Även kopplingen till ett aktivt näringsliv, företagande och föreningsliv är viktiga förutsättningar för att orterna ska kunna växa.

Slutsatser:

- **En levande landsbygd är viktigt för en attraktiv kommun.**
- **Falkenbergs kommun har medvetet valt att satsa på de orter som i översiktsplanen pekas ut som serviceorter och knutpunkter.**
- **För att skapa attraktiva levnads- och boendemiljöer i landsbygdsorterna krävs en djupare analys av respektive ort.**
- **I landsbygdsorterna är tillgången till skolor, serviceutbud, kollektivtrafik och ett väl utbyggt bredbandsnät viktiga/nödvändiga faktorer.**

Falkenbergs centralort

Falkenbergs centralort har stora värden och staden

har miljöer som bör tas till vara, utvecklas och stärkas. I Falkenbergs stad kan särskilt nämnas stranden och närheten till havet, miljöerna kring Ätran, den lilla småskaliga stadskärnan och Gamla stan.

Det är mycket viktigt att Falkenbergs stad och dess centrum behåller sin attraktionskraft. En attraktiv stad är en tillgång för hela kommunen och en förutsättning för utveckling av övriga kommundelar. Falkenbergs centrumområde innehåller förutom själva stadskärnan även Gamla stan, området kring gamla järnvägsstationen och lokstallarna, gymnasieområdet med mera.

Stadskärnan och delar av övriga centrumområdet utgör kommunens primära handelsområde. Här finns förutsättningar för shopping och ett rikt utbud av övrig service, caféer, kultur, restauranger med mera. Det är viktigt att detta värnas och utvecklas genom medvetet arbete kring etableringar, samverkan med andra aktörer, fastighetsägare med flera samt aktiv vård av de allmänna miljöerna.

Ett ökat antal boende i stadens centrala delar bidrar påtagligt till att stärka centrumets och därmed Falkenbergs attraktionskraft. Det ger ökat underlag för såväl kommunal som kommersiell service samtidigt som det bidrar till trygghet, då centrum på ett naturligt sätt blir befolkat även kvälls- och nattetid. Fler boende i centrum innebär



samtidigt att befintliga strukturer utnyttjas effektivt och att kommunens mål om förtätning och att bygga staden inifrån och ut uppfylls.

Slutsatser:

- **En attraktiv stad är en tillgång för hela kommunen och en förutsättning för utveckling av övriga kommundelar.**
- **Fler boende i stadens centrala delar bidrar påtagligt till att stärka centrums och därmed Falkenbergs attraktionskraft.**

Näringsliv och arbetsmarknad, pendling

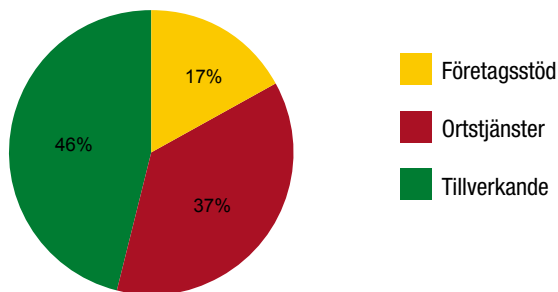
Befolknings- och sysselsättningsutvecklingen i Sverige koncentreras allt mer till Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionen. Denna storstadskoncentration bedöms fortsätta. Därmed finns det ett stort och växande behov att både Göteborgs och västra Skånes arbetsmarknader knyts närmre Halland. Halland är en välmående region med hög medelinkomst, hög förvärvsfrekvens och växande lokala marknader.

I Sverige syns en tydlig utveckling mot att antalet sysselsatta i tjänsteföretag ökar medan allt färre arbetar inom tillverknings- och jordbrukssektorn. En viktig orsak till denna utveckling är att industriföretagen blir effektivare i sin produktion samt att dessa ökar tjänsteinnehållet i sina leveranser. Tjänstesektorn ökar ständigt i betydelse i Halland och Falkenberg och särskilt stor betydelse har besöksnäringen.

Näringslivsklimatet är mycket gott och här finns ett differentierat näringsliv med mindre såväl som medelstora och större företag. Falkenbergs kommun har en ständigt växande besöksnäring, flera verksamheter inom kultur och evenemang liksom en lång tradition och stor kunskap inom livsmedelssektorn. I kommunen finns företag som arbetar med utveckling av nya produkter och tjänster inom förnyelsebar energi och miljöteknik. Här finns flera företag inom handel och logistik. Den största arbetsgivaren är Gekås i Ullared som är ett av Nordens största besöksmål.

Tjänstesektorn (ortstjänster och företagsstödande tjänster) ökar hela tiden i betydelse och står nu för 54 procent av det totala. Tillverkningssektorn är fortsatt stor men företagsstödande tjänster bör kunna växa än mer.

Falkenberg 2014



- Företagsstöd: Branscher som bland annat stödjer den tillverkande sektorn.
- Örtstjänster: Branscher som mest är beroende på hur många som bor i kommunen.
- Tillverkande: Branscher som är basen för näringslivet.

Källa: Falkenberg Näringslivsstudie 2009-2014 sk Simpler Analys via Bisnode

Viktiga utmaningar är att en jämförelsevis liten andel ungdomar i Falkenberg väljer att läsa vidare på högskole- och universitetsnivå, att flera företag har svårt att rekrytera kompetent personal, svag centrumhandel, liten andel forskning & utveckling i företagen, att flera småföretag inte vill växa och att medelåldern bland företagare är hög. Vidare är Falkenberg förhållandevis lite känt i övriga Sverige och omvärlden.

För att Falkenberg ska ha en fortsatt hög tillväxttakt, krävs att arbetet fortsätter kring kommunens attraktivitetshöjande aktiviteter gällande boendemiljöer, diversifierade mötesplatser, kommunal offentlig service med mera.

Goda kommunikationer och tillgänglighet

I översiktsplanen för Falkenberg finns en strukturbild som illustrerar utpekade knutpunkter, serviceorter och noder samt prioriterade och sekundära infrastrukturstråk. Ambitionen med strukturbilden är att skapa en stark kommunstruktur som drar nytta av de specifika förutsättningarna för tillväxt där potentialen finns. Dessa platser kan därigenom växa långsiktigt samtidigt som det stärker övriga delar av kommunen, allt för att skapa förutsättningar för att upprätthålla hög kvalitet på servicen och för att hela Falkenbergs kommun ska kunna leva.

Infrastrukturen i kommunen är mycket god i nordsydlig riktning, med E6:an och Väst kustbanan. Öresundstågstrafiken på Väst kustbanan har möjliggjort arbetsresor med kollektivtrafik på längre sträckor och det finns ett stort pendlingsutbyte och tågresande norrut mot Göteborgsregionen, med halvtimmes trafik under de mest pendlingsintensiva tiderna morgon och kväll. Även förbindelserna söderut har förbättrats under 2015 när tunneln genom Hallandsåsen stod klar.

Pendlingen har ökat både till och från Falkenberg och trenden är att Falkenberg alltmer integreras i Göteborgsregionens arbetsmarknad. År 2014 pendlade 24 procent av alla förvärvsarbetare till annan kommun vilket är en ökning med 5,5 procentenheter jämfört med år 2000.

Öresundstågstrafiken kompletteras av regional busstrafik för resor mellan städerna som når de mindre tätorterna och landsbygden. Stråket i nord sydlig riktning är utpekade som ett huvudstråk i Region Hallands plan för långsiktig försörjning av kollektivtrafik (det regionala trafikförsörjningsprogrammet). Stråket trafikeras bland annat av linje 351 Halmstad – Falkenberg och linje 652 Falkenberg – Varberg och förväntas även i framtiden ha en god kollektivtrafikförsörjning.

I inlandet är väg 154 (Falkenberg – Ullared – Borås), väg 153 (Varberg – Ullared- Smålandsstenar – E4:an) och väg 150 (Falkenberg – Torup – väg 26) de viktigaste stråken både för arbetsresor, godstrafik och rekreativresor. Sträckorna Falkenberg – Ullared och Varberg – Ullared är utpekade som huvudstråk för kollektivtrafikförsörjning av Region Halland och kan förväntas att även i framtiden ha en god kollektivtrafik.

För övriga inlandet kommer det att finnas kollektivtrafik som utgörs av lågtrafikerade linjer och anropstyrd linjer. Hallandstrafiken kommer även att initiera försök med öppna skolskjutslinjer.



Starkt föreningsliv

Falkenberg har ett starkt föreningsliv med många ideella, kulturella och idrottsliga föreningar där flera håller mycket hög nivå. Ett exempel på detta är att Falkenberg kan räkna sju elitserielag inom olika sporter. Även inom näringslivsrelaterade föreningar, där vissa har flera hundra medlemmar, står Falkenberg starkt.

Slutsatser:

- Näringslivsklimatet är mycket gott och här finns ett differentierat näringsliv med mindre såväl som medelstora och större företag.
- En utmaning är att en låg andel ungdomar i Falkenberg väljer att läsa vidare på högskole- och universitetsnivå och att flera företag har svårt att rekrytera kompetent personal.

- **Falkenberg knyts alltmer till Göteborgsregionens arbetsmarknad men även förbättrade pendlingsmöjligheter söderut gör att Öresundsregionens arbetsmarknad knyts närmare.**
- **Falkenberg har ett starkt föreningsliv med många ideella, kulturella och idrottsliga föreningar där flera håller mycket hög nivå.**

Planberedskap, kommunens markinnehav och utbyggnad av infrastruktur

I kommunen finns i dagsläget en väl tilltagen planreserv med klara byggrätter i detaljplaner som vunnit laga kraft. En stor del av planreserven ägs av privata byggherrar och markägare och kommunen har ingen möjlighet att påverka igångsättning eller utbyggnadstakt. Kommunen har i dagsläget svårighet att erbjuda färdiga byggrätter till intresserade byggherrar som söker tomtmark. Möjligheten kommer att förbättras avsevärt när Stafsingeområdet byggts ut med erforderlig infrastruktur och när Tängaområdet och Lyckanområdet har planlagts.

Det finns ett stort behov av att se över kommunens framtida markreserv för bostadsbebyggelse både i och runt centralorten men även i Ullared och de orter som pekas ut som serviceorter i översiktsplanen. Förutom i de områden som beskrivs ovan och där planläggning pågår äger kommunen mark i det fortsatta planläggningsområdet för Stafsinge, där ett planprogram ska tas fram. Kommunen innehar också större markområden sydväst om Skogstorp, områden som är utlagda som framtida bostadsområden i delöversiktsplanen.

VA och infrastruktur byggs ut i den takt som behövs för att säkerställa kommunens bostadsförsörjning och bostadsutveckling. Kommunen är huvudman endast i centralorten, i övriga orter är vägföreningar huvudman för det allmänna vägnätet och ibland också för grönområden. En fördel i Falkenberg är att vägföreningarna är levande i jämförelse med vägföreningar i många andra kommuner.

I områden där kommunen är huvudman för allmän platsmark har anläggandet av gator, grönområden och infrastruktur tidigare ofta ombesörjts av den exploatör som senare har uppfört bostäderna. I de områden som nu planeras att byggas ut, exempelvis Stafsinge, kommer kommunen att anlägga all allmän platsmark inom det område som ägs av kommunen.

I områden där en vägförening är huvudman och privatägd mark planläggs, bygger oftast exploatören ut vägnät med mera inom det aktuella området. Kommunen ställer krav på standard och att anläggningarna besiktigas innan de övertas av vägföreningen.

Samma princip gäller för utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningar. I områden med enskilt huvudmannaskap (vägföreningar) bygger exploatören ut anläggningarna, medan kommunen eller det kommunala VA-bolaget Favrab bygger ut ledningarna i områden med kommunalt huvudmannaskap. Skillnaden när det gäller VA-anläggningarna är att Favrab (Vivab) alltid ansvarar för den framtida driften under förutsättning att området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för VA.

En av de stora utmaningarna vid kommunal planering är den dagvattenproblematik som råder i flertalet av de kustnära orterna. Kommunen är inte verksamhetsutövare för dagvattenverksamheten och hanteringen av dagvatten är av skiftande kvalitet och ofta i behov av förbättrande underhåll. I Långasand har genomförts en omfattande dagvattenutredning för att man ska kunna pröva möjligheterna till ny bebyggelse och utökade byggrätter.

Vid varje ny planläggning ska det göras en dagvattenutredning som tydligt redovisar och klargör dagvattensituationen och ansvarsfrågan. Inom områden med dagvattenproblem ska restriktivitet råda mot planläggning av ny mark innan befintliga problem är lösta, såvida det inte klart kan påvisas att planläggning av ny mark inte förvärrar dagvattenproblemen.

Slutsatser:

- **I kommunen finns en väl tilltagen planreserv med klara byggrätter. Kommunen äger dock endast en mindre del.**
- **Det finns ett stort behov av att se över kommunens framtida markreserv för bostadsbebyggelse.**
- **Kommunen är huvudman för allmän platsmark endast i centralorten. I övriga orter är vägföreningar huvudman.**
- **En av de stora utmaningarna vid kommunal planering är den dagvattenproblematik som råder i flertalet av de kustnära orterna.**

Planerade byggprojekt

Planerade byggprojekt

De största utbyggnadsområdena fram till 2020 är centrum, Stafsingeområdet, Västra Tröinge (stationssområdet) och kvarteret Bacchus. Utifrån vad som finns i planreserven och utifrån vad som planläggs för närvarande finns det möjlighet att färdigställa drygt 3 900 bostadslägenheter. Av dessa ägs byggrätter för cirka 1 300 bostäder av kommunen och Fabo tillsammans varav byggrätter för cirka 700 bostäder ligger inom detaljplaner som vunnit laga kraft. Det planerade totala utfallet bådär gott för att säkerställa försörjningen av bostäder under den kommande femårsperioden. En viss osäkerhet råder dock då kommunen och Fabo tillsammans förfogar över en mindre del av byggrätterna inom lagakraftvunna planer.

Kvarteret Krispeln och kvarteret Hjulet

Kvarteret Krispeln och kvarteret Hjulet har ett centralt och attraktivt läge mitt i centrala Falkenberg. För Krispeln pågår två planarbeten och detaljplanerna bedöms kunna antas under 2017. Detaljplanerna innehåller förutsättningar för uppförande av det nya kultur- och kunskapscentrumet, vilket kommer att innehålla stadsbibliotek och nya lokaler för gymnasieskolan. Inom



kvarteret planeras också nya bostadskvarter och totalt omfattar detaljplanen 250-300 nya bostäder. De första kvarteren bedöms kunna påbörjas under 2018. Kommunen och Fabo är fastighetsägare inom kvarteret. Förutom Fabo kommer ytterligare ett par byggherrar att medverka genom kommunala markanvisningar.

I det angränsande kvarteret Hjulet vann detaljplanen laga kraft under 2015. Planen omfattar förutom nya handelsytor runt 120 bostadslägenheter. Byggherre är Hjulet Fastighets AB, vilket är ett dotterbolag till Västkoststugan.

Kvarteret Dikaren och kvarteret Drivbänken

I kvarteret Drivbänken kommer Fabo att färdigställa den sista etappen av hyresrätter, totalt 40 stycken. Bostäderna beräknas blir inflyttningsklara under 2018. Kvarteret Dikaren är under planläggning och omfattar ett tjugotal nya bostadslägenheter. Fastighetsägare och byggherre är det lokala byggbolaget Peterson & Hansson.

Kvarteret Bacchus

Kvarteret Bacchus utgörs av halvön som gränsar till Ätran i norr och Kattegatt i söder. Området har ett attraktivt läge vid havet med närhet till Skrea strand och kan bebyggas med cirka 500 lägenheter. Marken har tidigare använts som industriområde med flera storskaliga byggnader. Vissa av dessa skall bevaras och detaljplanen ger förutsättningar för att utnyttja dem för kontor, lagerverksamhet och handel. Möjlighet ges även att inrymma skolverksamhet och lokaler för kultur och idrott. Närmast Ätran föreslås nya byggnader innehållande hotell, parkering med mera. Detaljplanen har vunnit laga kraft, och utbyggnad och ändringar av infrastruktur och övrig allmän platsmark genomförs under 2016-2017. Byggstart för de första bostäderna planeras till 2017.

Tånga Parkstad

Planområdet Tånga Parkstad är beläget mellan Klockaregatan i söder och Sömmerskevägen i norr. Området ska planläggas för flerbostadshus och grupphusbebyggelse i ett centralt läge och med närhet till goda kommunikationer. Fastighetsägare inom området är förutom kommunen, Västkuststugan. Detaljplanen beräknas vara klar under 2017 och kommer att medge cirka 150 nya bostäder.

Stafsingeområdet

Stafsingeområdet är beläget i norra delen av Falkenberg, cirka 1,5 km norr om Falkenbergs centrum. Ett större område kommer att ingå i ett kommande planprogram. Planprogramområdet sträcker sig från väg 767 i söder upp till Västkustbanan i norr och avgränsas i väster av den gamla järnvägssträckningen samt av Falkenbergs mosse.

För ett område mitt i planprogramområdet har en detaljplan redan tagits fram. Området utgör cirka 51 hektar, och detaljplanen, som vann laga kraft i mars 2016, möjliggör ett kommunalt utbyggnadsområde för bostäder samt en hästby - ett hästnära boende med en gemensam stallanläggning. Detaljplanen innehåller cirka 240 bostäder i det kommunala utbyggnadsområdet, varav cirka 120 enbostadshus och lika många lägenheter, samt 25-30 bostäder i hästbyn. Större delen av området utgörs av friliggande villatomter och detaljplanen säkerställer en långsiktig attraktiv bostadsmiljö med god tillgång till natur och goda förbindelser till centrum.

Kvarteret Duvslaget

Inom kvarteret Duvslaget kommer 120 stycken nya bostadsrätter att uppföras. Den första etappen påbörjas under 2016 och beräknas vara färdigställd 2017. Etapp två och tre bebyggs därefter och hela kvarteret bedöms vara färdigbyggt 2019-2020. Området är beläget norr om Falkenberg, nordost om Arvidstorpsskryset.

Stationsområdet

På båda sidor om stationsområdet har det planlagts för bostäder. Planerna medger villor, radhus, grupphusbebyggelse och flerbostadshus. Runt stationsområdet medges drygt 700 bostäder, varav bara ett 80-tal har byggts hittills. Bostäderna ligger nära kollektivtrafik i form av tåg, regionalbussar och buss till centrala Falkenberg med hög turtäthet. Två förskolor – en på var sida om stationen - har planlagts. Den söder om stationen färdigställdes år 2014.

Kristineslätt

Kristineslättområdet omfattas av två olika detaljplaner. Området har förvärvat av Skanska som byggt ut området med erforderlig infrastruktur. Inom området finns både småhus, radhus och flerbostadshus. Antalet möjliga bostäder uppgår till totalt 440 stycken. Hittills har 230 bostäder färdigställts och resterande kommer att uppföras under perioden 2016-2018.

Kvarteret Leken

Kvarteret Leken ägs av Fabo och kommer att bebyggas med hyreslägenheter. Detaljplanen är under framtagande och troligen kommer projektet att utökas även med Fabos angränsande kvarter Linsen, Linden med flera, för att förtäta i det befintliga beståndet.

Kvarteret Hjorten

Även kvarteret Hjorten ägs av Fabo och detaljplanen, som har vunnit laga kraft, medger ett flerbostadshus med totalt 45 lägenheter.

Skrea

Inom Skrea kommer under perioden ett antal projekt att byggas ut. Inom det som kallas Skrea stationssamhälle kommer bland annat Lyckanområdet att byggas ut med ett hundratal bostadslägenheter i varierande bebyggelseformer. Detaljplanen är under framtagande. För de båda områdena Skrea 9:5 och Skrea 4:7 har detaljplanerna vunnit laga kraft och bebyggelsen utgörs till stor del av friliggande småhusbebyggelse. Detaljplanerna medger tillsammans cirka 120 bostadslägenheter. Inom detaljplanen för Skrea 2:39, som vunnit laga kraft, rymms ungefär 25 nya småhus.

I Skrea by ingår bland annat Källstorp Prästaliden och Skrea Backe. På området Källstorp Prästaliden kvartstår ett tiotal kommunala småhustomter till försäljning samt ett par radhusområden. Det privatägda Brune kulle i Skrea Backe utgörs av 115 småhustomter. Utbyggnaden av infrastruktur är klar och försäljningen av tomterna pågår.

Fortsatt arbete och uppföljning

Under arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet har ett antal fokusområden uppmärksammats. Arbetet med dessa bör fortsätta för att kommunens mål med bostadsutveckling och bostadsförsörjning ska kunna nås. I det fortsatta arbetet är också uppföljning en viktig del för att kunna analysera om vi är på rätt väg

Planering på längre sikt

Planering av bostäder bör göras på längre sikt än den femårsperiod som redovisas i detta program. Redan nu bör man fundera på de detaljplaner som ska sättas igång och genomföras under nästa period, det vill säga 2020-2025, och genomföra de åtgärder och utredningar avseende trafik, dagvatten, planering av skol- och barnomsorg med mera som behöver genomföras innan arbetet med själva detaljplanen påbörjas.

Analys av delområden i kommunen

Områdesbeskrivningarna i detta program bör vidareutvecklas till analyser av områdena så att de på ett tydligare sätt kan ligga till grund för kommunens planering av bostäder och egna verksamheter.

Förtätningsutredning

Så som har beskrivits i strategierna bör ett arbete med en förtätningsutredning påbörjas för att hitta byggrätter i ett centralt och attraktivt läge. Även knutpunkterna, serviceorterna och noderna bör utredas för att hitta omvandlingstomter.

Uppföljning

Följande mätbara faktorer har valts ut för årlig uppföljning, för att man ska kunna följa upp resultatet av de mål och strategier som redovisas i detta program.

- Antal bostäder som färdigställs per år.
- Andel arbetsför befolkning i åldern 18-64.
- Bostadsbyggandet i knutpunkterna, serviceorterna och noderna (mäts genom antal beviljade bygglov) samt färdigställda bostäder (slutbesked).
- Förändringen av invånarantal i knutpunkterna, serviceorterna och noderna.
- Antal sociala kontrakt som omvandlas till permanenta kontrakt.



www.falkenberg.se



FALKENBERGS
KOMMUN

Mål och strategier för

Bostadsbyggandet

2017-2021 i Falkenbergs kommun

Bilaga 1 Statistik och fakta



FALKENBERGS
KOMMUN

Projektgrupp:

Marie-Louise Svensson, projektledare Samhällsbyggnadsavdelningen/mex

Josefine Eirefelt, Samhällsbyggnadsavdelningen/mex

Anna Persson, Samhällsbyggnadsavdelningen/mex

Janna Andersson, Samhällsbyggnadsavdelningen/mex

Daniel Helsing, Samhällsbyggnadsavdelningen/plan

Johan Risholm, Samhällsbyggnadsavdelningen/plan

Rickard Alström, Samhällsbyggnadsavdelningen/plan

Sofia Hedberg Broberg, Samhällsbyggnadsavdelningen/plan

Martin Lövström, BUN

© Falkenbergs kommun 2017

Vill du komma i kontakt med Falkenbergs kommun?

Ring: 0346-88 60 00

Besök: Stadshuset, Nygatan 34 eller via Kuben Rådhusorget

Epost: kontaktcenter@falkenberg.se

Du kommer att få ett automatiskt svarsmeddelande som bekräftar att vi har tagit emot ditt ärende. Du får också ett ärendenummer, som du kan uppge vid framtida kontakt med Kontaktcenter.

Vill du skicka brev är adressen:

Falkenbergs kommun, 311 80 Falkenberg

Foto: Falkenbergs kommun om inget annat anges.

Innehållsförteckning

1. BEFOLKNING	6
1.1 Demografi och befolkningsutveckling	7
1.1.1 Befolkningsutvecklingen i kommunen	7
1.1.2 Befolkningsutvecklingen i olika kommundelar	8
1.1.3 Åldersfördelningen i kommunen	10
1.1.4 Flyttning	12
1.1.4.1 Invandring	13
1.1.4.2 Befolkningsprognos	14
1.2 Pendling och arbetsmarknad	15
1.2.1 Utbildning och köpkraft	15
1.2.2 Pendling	16
1.2.3 Arbetsmarknad	17
1.2.3.1 Arbetstillfällen	18
1.2.3.2 Förvärvsfrekvens	18
2. STATISTIK OCH ANALYS BOSTADSOMRÅDEN	19
2.1 Centralorten	20
2.1.1 Arvidstorp	20
2.1.2 Centrum	21
2.1.3 Fajans	22
2.1.4 Herting	23
2.1.5 Hertings Gård	24
2.1.6 Hjortsberg	25
2.1.7 Kristineslätt	26
2.1.8 Ringsegård	27
2.1.9 Skogstorp	28
2.1.10 Skrea By	29
2.1.11 Skrea Stationssamhälle	30
2.1.12 Skrea Strand	31

2.1.13 Slätten	32
2.1.14 Stafsinge	33
2.1.15 Södra Åstranden	34
2.1.16 Tröingeberg	35
2.1.17 Vinbergs samhälle	36
2.1.18 Vinbergs kyrkby	37
2.1.19 Västra Gärdet	38
2.1.20 Västra Tröinge	39
2.1.21 Östra Gärdet	40
2.2 Kusten	41
2.2.1 Glommen	41
2.2.2 Morup	42
2.2.3 Ugglarp/Långasand	43
2.3 Mellanbygden	44
2.3.1 Ljungby/Bergagård	44
2.3.2 Heberg	45
2.3.3 Långås	46
2.3.4 Slöinge	47
2.3.5 Vessigebro	48
2.3.6 Årstad	49
2.4 Inlandet	50
2.4.1 Fegen	50
2.4.2 Köinge/Okome	51
2.4.3 Ullared	52
2.4.4 Älvsered	53
2.4.5 Ätran	54

1. Befolkning

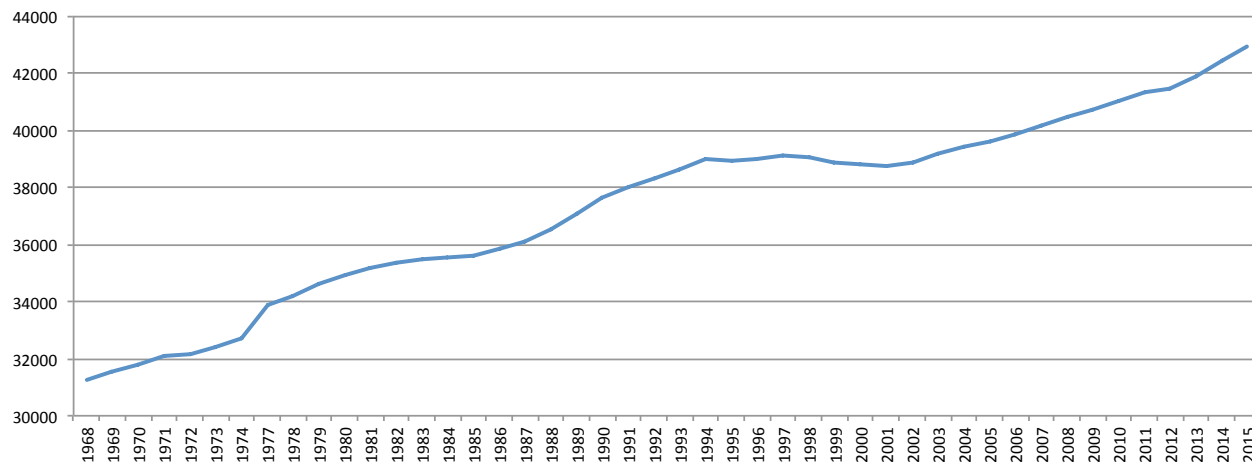


1.1 Demografi och befolkningsutveckling

1.1.1 Befolkningsutvecklingen i kommunen

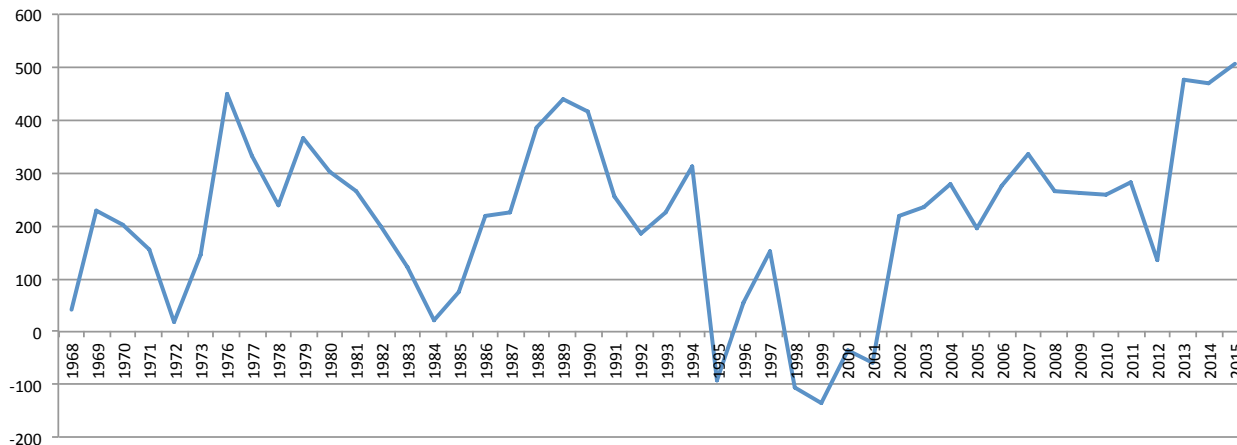
Falkenbergs kommun hade 42 949 invånare vid 2015 års utgång. Sedan 1968 har folkmängden ökat i Falkenbergs kommun, förutom under åren 1995 samt perioden 1998-2001, då minskningen var mellan 40 och 170 personer per år. De senaste tio åren har den årliga ökningen legat på över 250 personer, förutom 2005 (+167) och 2012 (+119 st).

Folkmängd Falkenbergs kommun 1968-2015. Observera att diagrammet bara visar intervallet 30 000-44 000 invånare. (Källa: SCB)



Förändringar i folkmängden beror på skillnaden mellan antalet in- respektive utflyttade samt på skillnaden mellan antalet födda och döda.

Flyttningsöverskott (inflyttning-utflyttning), Falkenbergs kommun. Källa: SCB.



Falkenberg kommun hade ett flyttningsöverskott åren 1968-2015, med undantag för 1995 samt perioden 1998-2001.

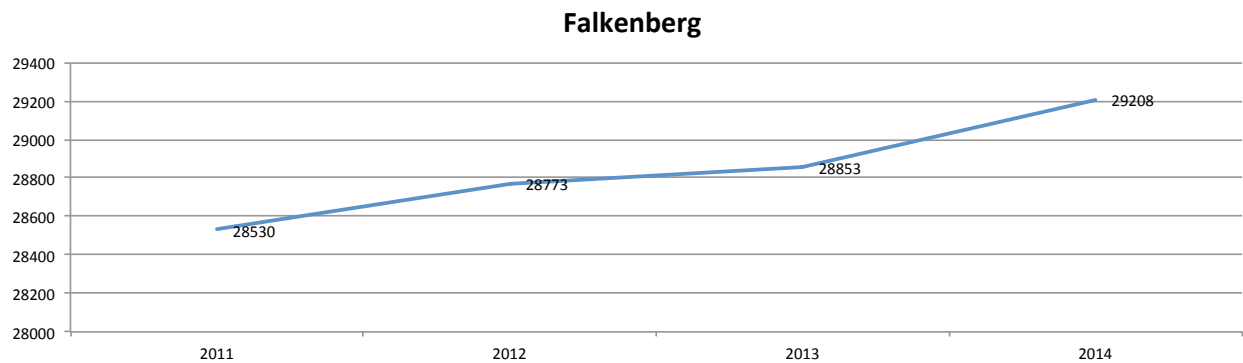
Födelseöverskott (födda - döda) Falkenbergs kommun. Källa: SCB.

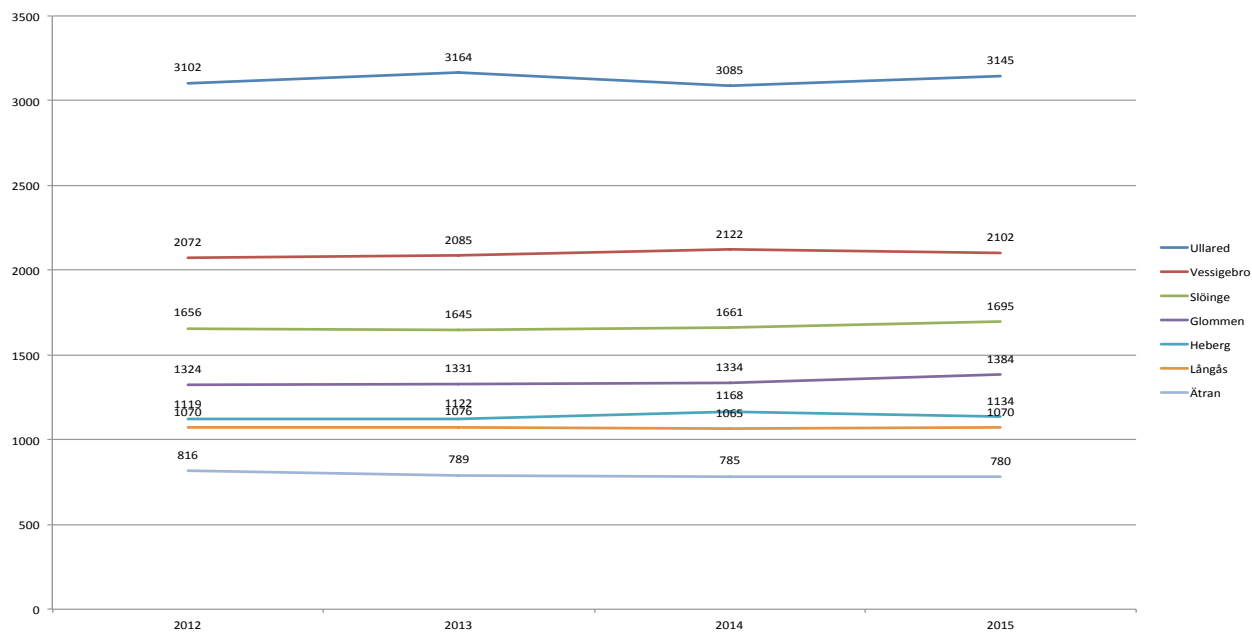
1.1.2 Befolkningsutvecklingen i olika kommundelar



Cirka 70 procent av kommunens invånare bor i Falkenbergs tätort. Ullared är den näst största tätorten i kommunen och uppvisar en svag befolkningsökning.

Folkmängd i tätorter och småorter, Falkenbergs kommun





Ullared har ökat förutom under 2014, men ökade åter under 2015 med 60 personer.

Vessigebro har ökat förutom under 2015 då befolkningen minskade med 20 personer.

Under de två senaste åren har befolkningen i **Slöinge** ökat, under det senaste året 34 personer.

Glommen har ökat varje år, det senaste året med 50 personer.

Heberg har ökat, förutom under 2015 då befolkningen minskade med 34 personer.

Långås har ökat förutom under 2014, men ökade åter under 2015 med 5 personer.

Ätran har dock minskat varje år, under det senaste året med 5 personer.

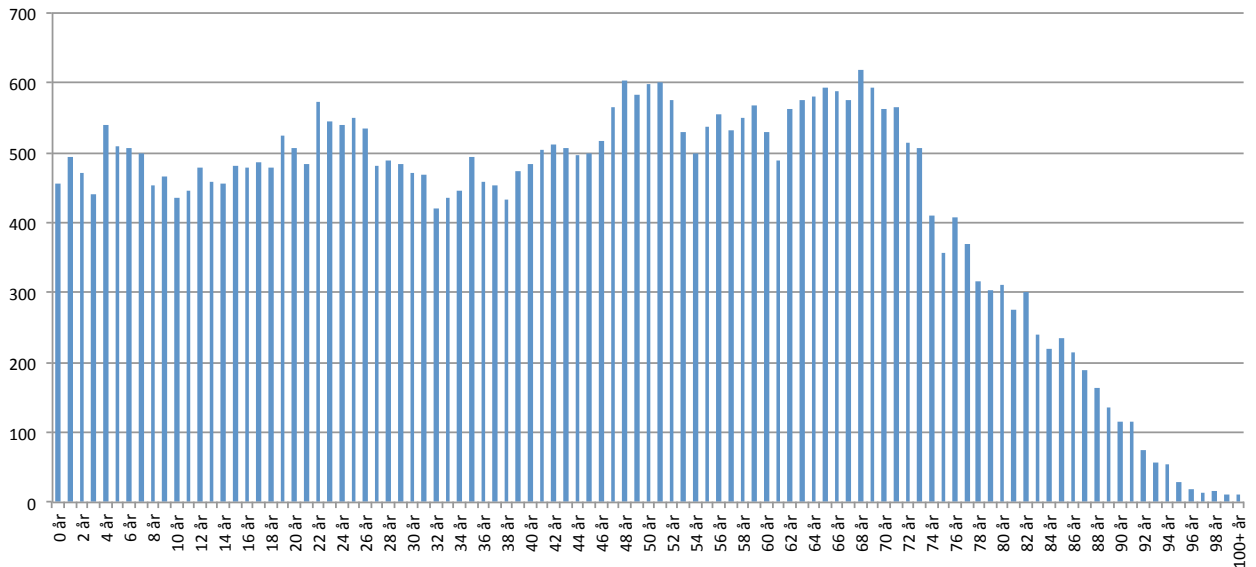
Statistiken grundas på hela postorten.

1.1.3 Åldersfördelning i kommunen

Falkenberg har flest invånare i åldersgrupperna 18-24 år samt 46-72 år. En viktig orsak är att Falkenberg saknar skola för högre studier, vilket gör att många ungdomar flyttar till annan ort för att studera. Falkenbergs åldersfördelning påminner till stor del om den i Halland samt riket som helhet.

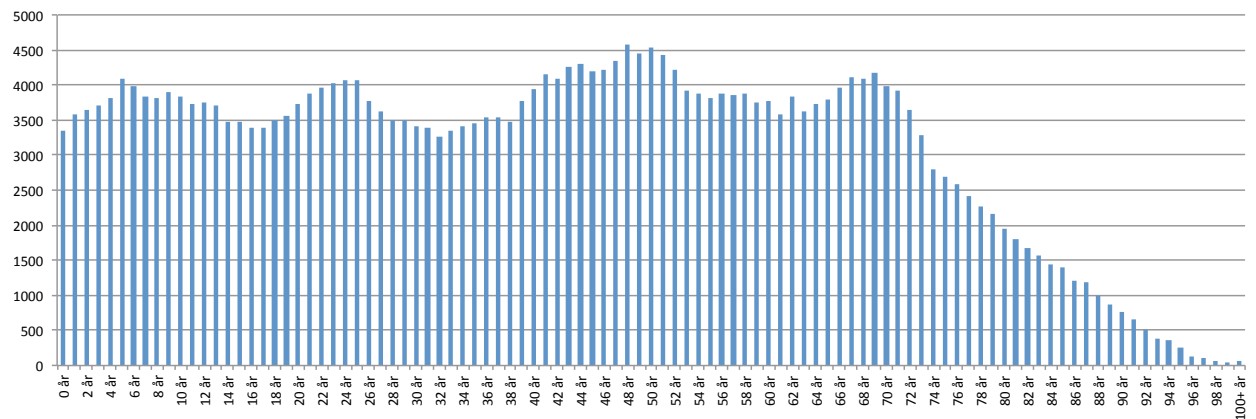
Åldersfördelningen i Falkenberg, Halland och riket som helhet. (Källa: SCB)

Falkenberg

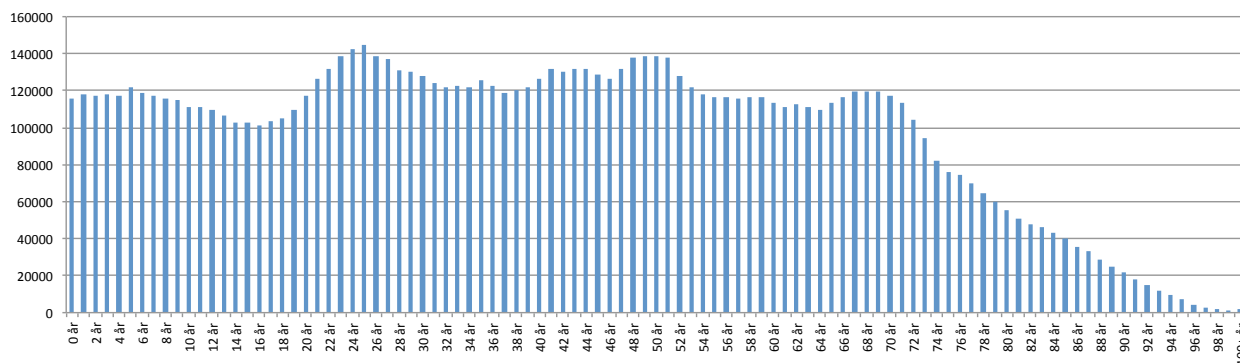


I slutet av 2015 var medelåldern i Falkenberg 43,4 år, jämfört med 42,1 år i Halland och 41,2 år i riket. Åldersgruppen 0-14 år är liknande i Falkenberg, Halland och riket, 16,50, 17,90 och 17,40 %.

Halland



Riket



Andelen invånare över 65 år är betydligt högre i Falkenberg (23,5 procent) än i Sverige som helhet (19,8 procent).

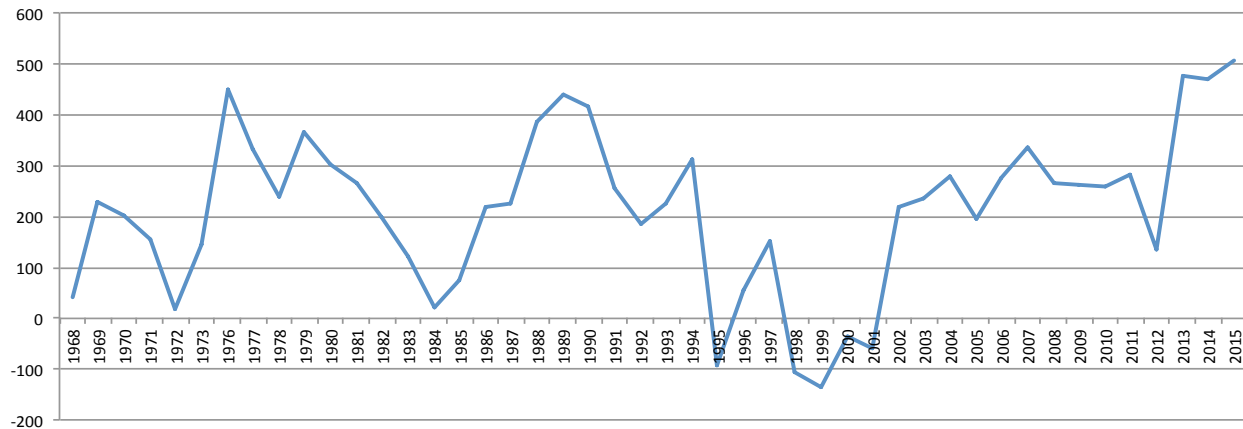
Andelen invånare som är födda i utlandet eller har utländsk bakgrund är betydligt mindre i Falkenberg än i riket. När det gäller befolkning med utländsk bakgrund, har Falkenberg en andel på 16,4 procent medan riket har en andel på 22,2 procent. Falkenberg och Halmstad är snarlika. Andelen utländska medborgare är 5,4 procent i Falkenberg, jämfört med 7,9 procent i riket. (Källa: SCB)

	Folkmängd 2015	0-14 år	15-64 år	65- år	med utländsk bakgrund	utrikes födda	utländska medborgare	Medelålder
Hela riket	9 851 017	17,40%	62,80%	19,80%	22,20%	17,00%	7,90%	41,2 år
Halland	314 784	17,90%	60,7%	21,40%	15,60%	12,20%	5,10%	42,1 år
Falkenberg	42 949	16,50%	60,00%	23,50%	16,40%	12,70%	5,40%	43,4 år

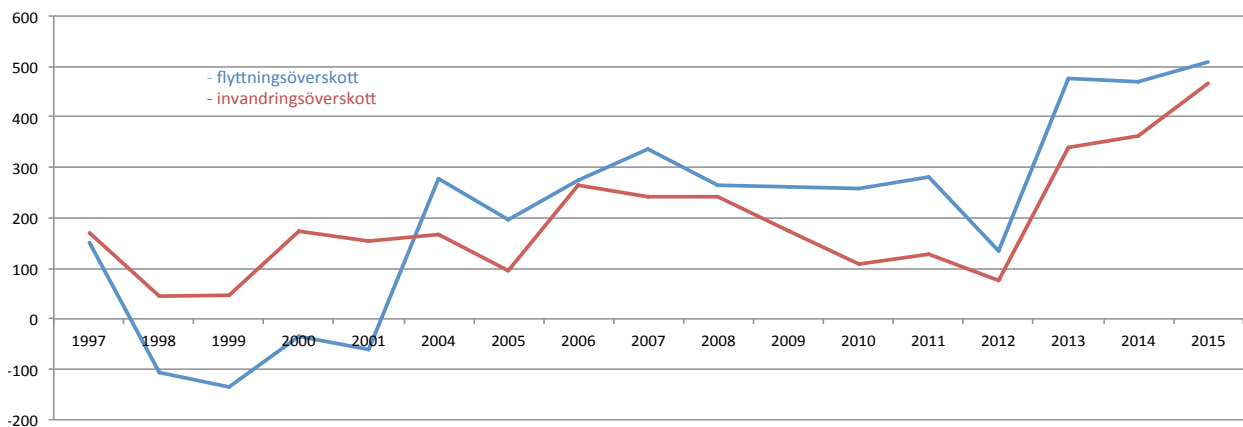
1.1.4 Flyttning

Falkenberg har haft flyttningsöverskottet alla år sedan 1968, förutom perioden 1998-2001.

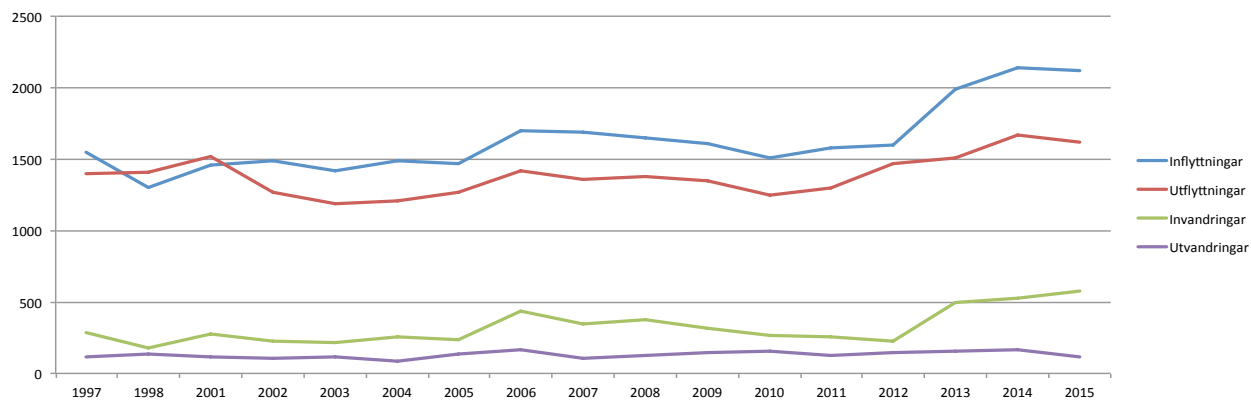
Flyttningsöverskott, Falkenbergs kommun 1968-2015 (Källa: SCB)



Inrikes flyttningsöverskott samt invandringsöverskott, Falkenbergs kommun 1997-2015 (Källa: SCB)



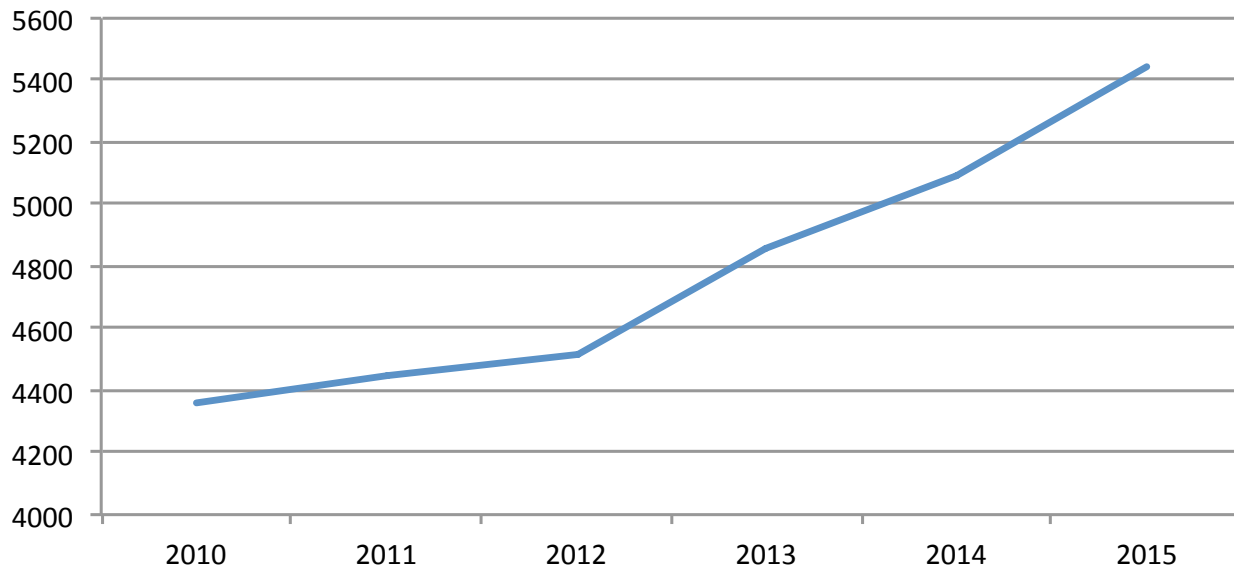
Inrikes flyttning (mellan Falkenberg och andra kommuner i landet) samt in- och utvandring (mellan Falkenberg och utlandet) 1997-2015 (Källa: SCB)



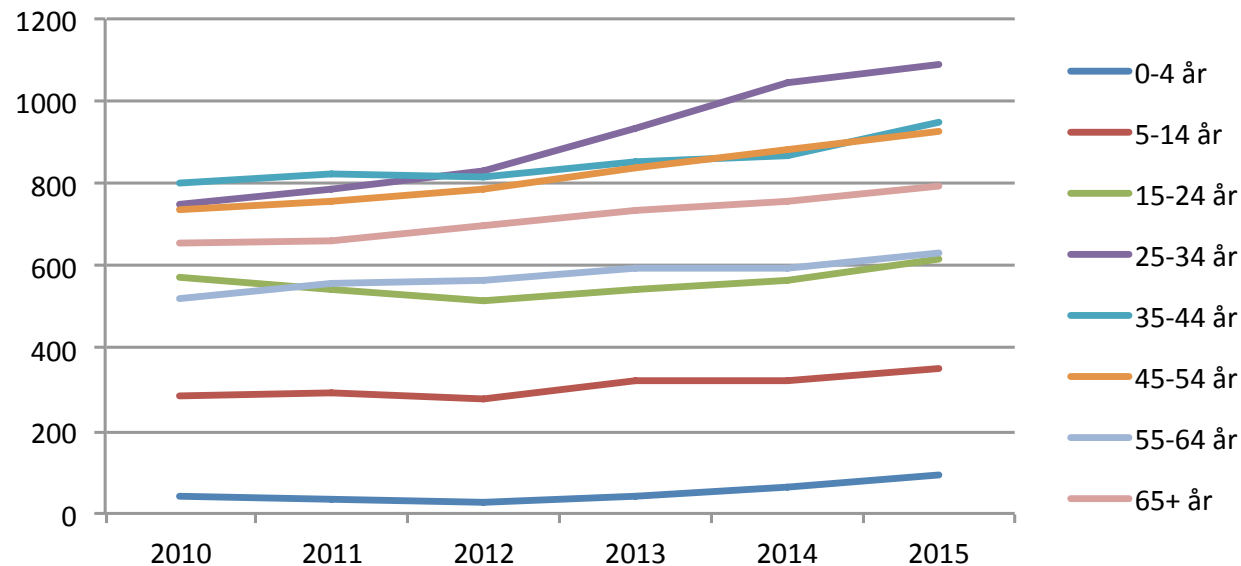
1.1.4.1 Invandring

Av Falkenbergs kommuns invånare är 5440 personer födda i ett annat land än Sverige.

Utrikes födda, Falkenbergs kommun 2001-2015. (Källa: SCB)

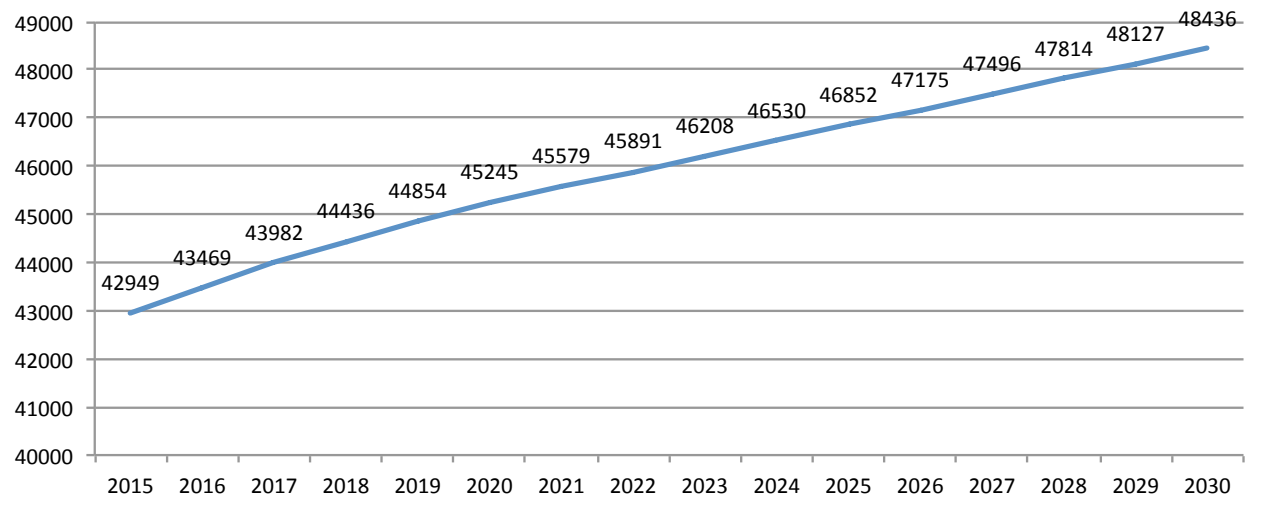


Utrikes födda i åldersklasser, Falkenbergs kommun 2010-2015. (Källa: SCB)



1.1.4.2 Befolkningsprognos

Befolkningsprognos 2015-2030



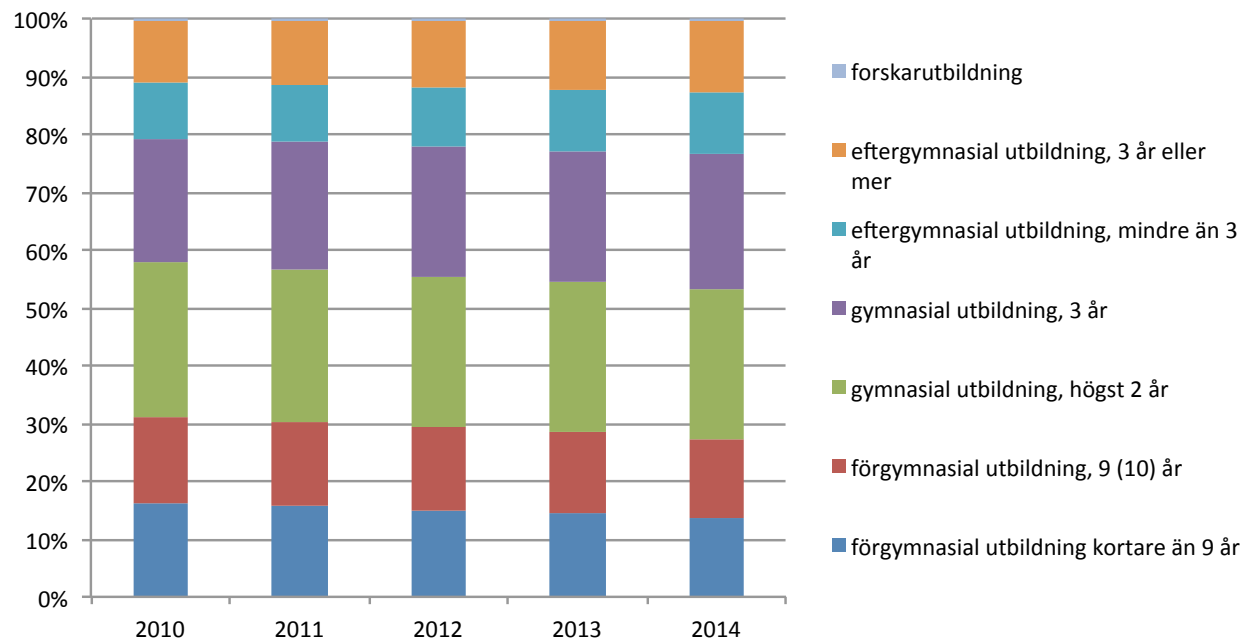
Vid 2015 års slut var invånarantalet i kommunen 42 949 personer. Befolkningen i Falkenbergs kommun fortsätter att öka. Enligt den prognos som gjorts för perioden 2015-2030 beräknas folkmängden öka för att år 2030 uppgå till 48 436 personer.

De senaste två åren har takten i befolkningsökningen stigit från cirka 300 till runt 500 personer per år. Den enskilt största orsaken är en ökad asylinvandring på grund av oroligheter i främst Syrien. Prognosen är att asylinvandringen kommer att vara fortsatt hög under de närmaste åren.

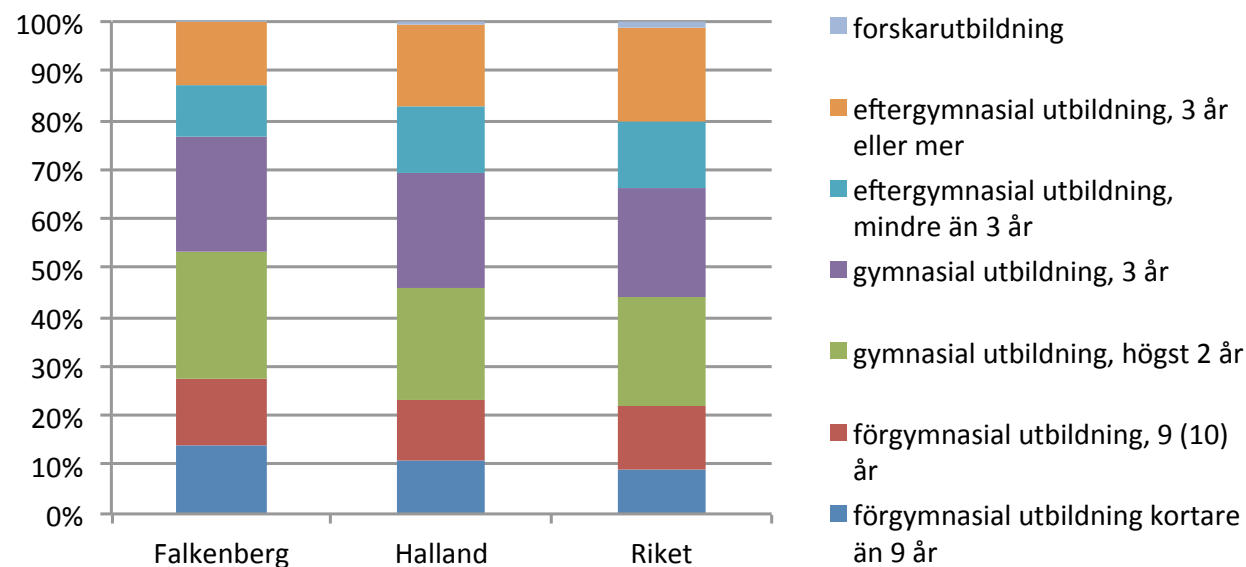
1.2 Pendling och arbetsmarknad

1.2.1 Utbildningsnivå och köpkraft

Utbildningsnivå 16-95 år 2014. (Källa: SCB)

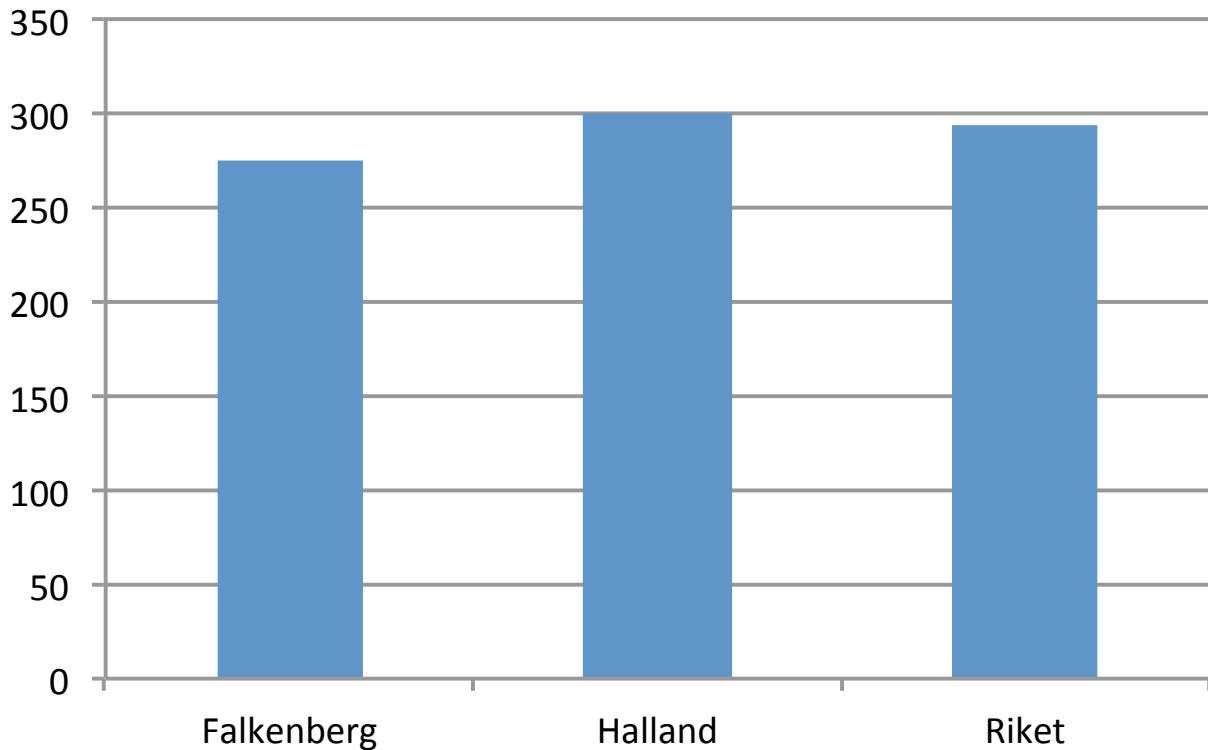


Utbildningsnivå 16-95 år 2014. Falkenberg, Halland och Riket. (Källa: SCB)



Utbildningsnivån i Falkenberg är lägre än i både Halland och riket.

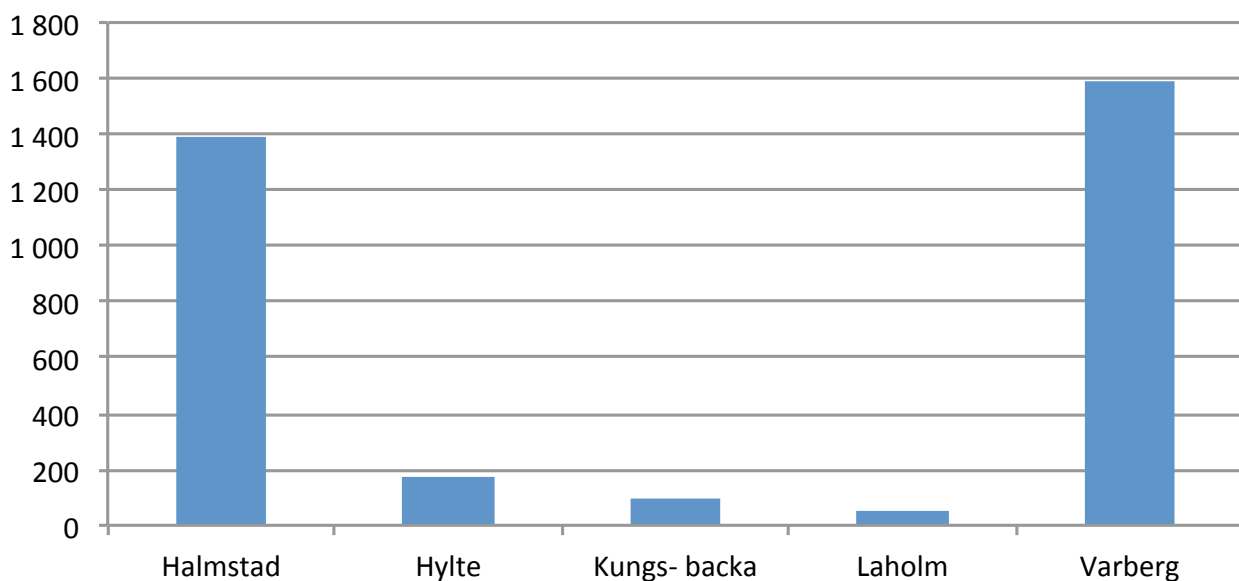
Sammanräknad förvärvsinkomst (medelinkomst) 20-64 år. Falkenberg, Halland och Riket. (Källa: SCB)



Den sammanräknade förvärvsinkomsten är betydligt mindre i Falkenberg jämfört med både Halland och riket.

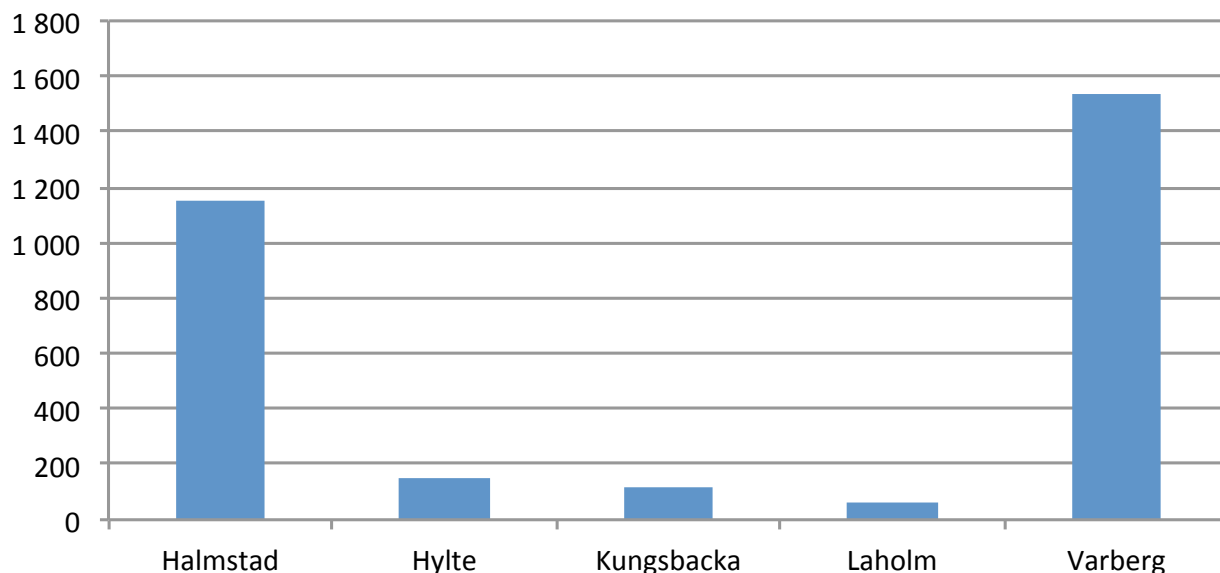
1.2.2 Pendling

Pendling. Bostadskommun Falkenberg. Arbetsställe övriga kommuner. (Källa: Regionfakta.com)



Närmare 1400 personer pendlar till Halmstad och cirka 1600 personer till Varberg.

Pendling. Arbetsställekommun Falkenberg. Bostadskommun övriga kommundelar. (Källa: Regionfakta.com)



När det gäller pendling till Falkenberg så kommer cirka 1150 personer från Halmstad och cirka 1550 personer från Varberg.

1.2.3 Arbetsmarknad

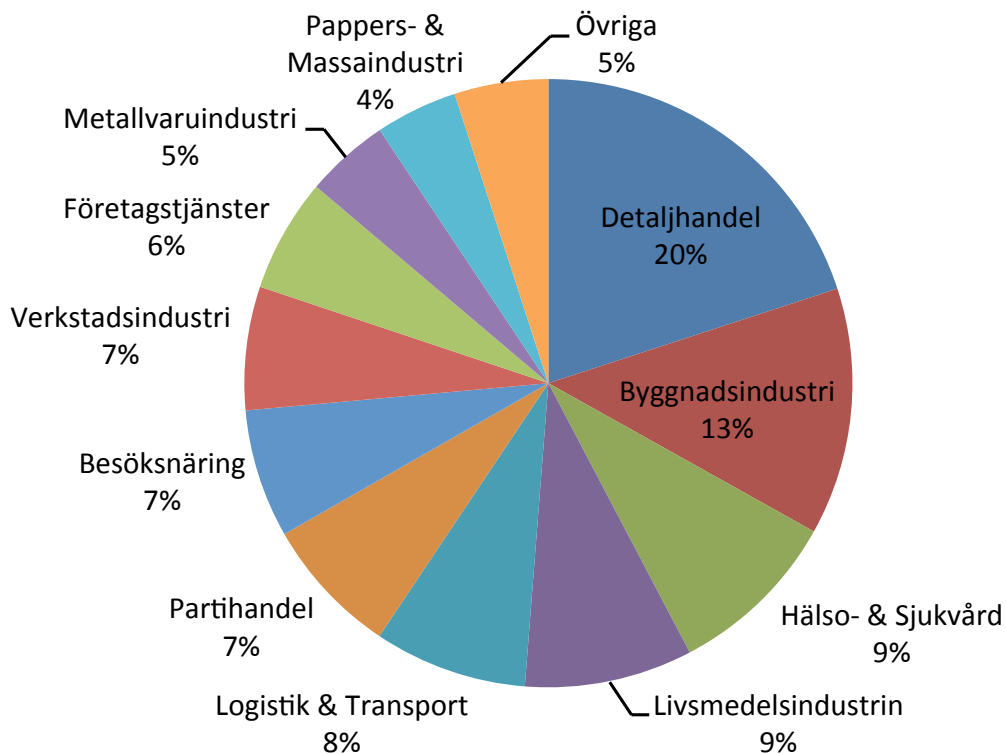
Arbetsgivare:	Antal anställda:
Falkenbergs kommun	ca 3000
Gekås Ullared AB	1375*
SCA Hygiene Products Aktiebolag	425
Carlsberg Supply Company Sverige AB	425
CDON Group Logistics AB	266
Specialkarosser Aktiebolag	157
Nytida AB	139
Ny Kraft Anna & Annika AB	136
Torsåsen Fågelprodukter AB	127
SIA - Glass Aktiebolag	126
Abetong AB	123
Frösunda Omsorg AB	114
Greif Packaging Sweden AB	113
Peterson & Hansson Byggnads AB	109
Aleris Omsorg AB	100
NT Sweden AB	99
Netto Marknad Sverige AB	94
Falkenbergs Bostadsaktiebolag	93
Vatten & Miljö i Väst AB	83
FSB Sweden AB	80

Falkenbergs kommun är den största arbetsgivaren i kommunen. Gekås Ullared AB är också en stor arbetsgivare.

* över 1800 vid högsäsong

1.2.3.1 Arbetstillfällena

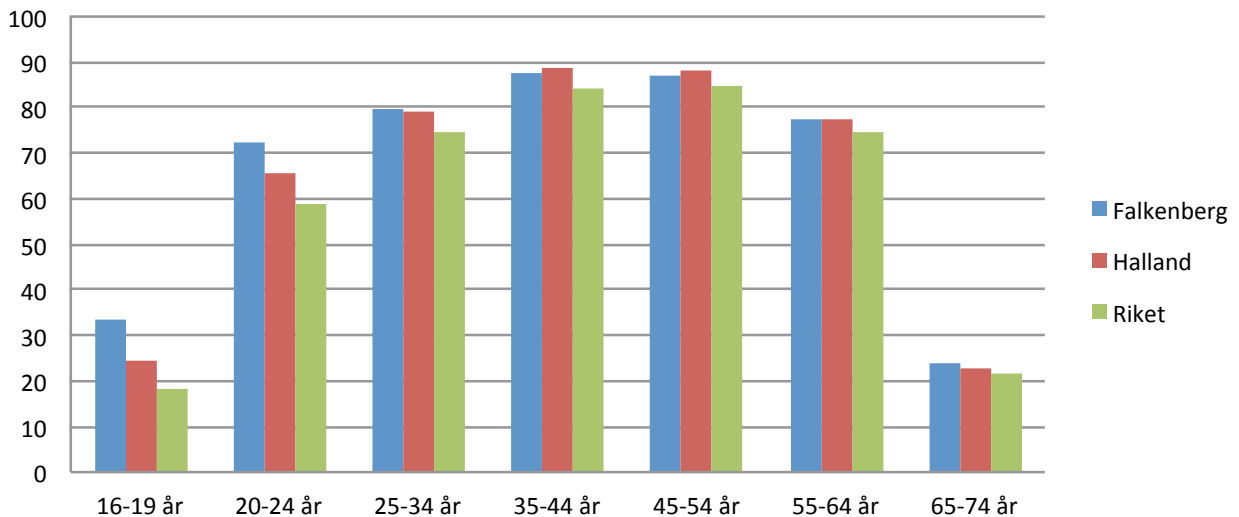
Inom detaljhandeln finns de flesta arbetstillfällena (20 procent) men även byggnadsindustrin är stor med 13 procent.

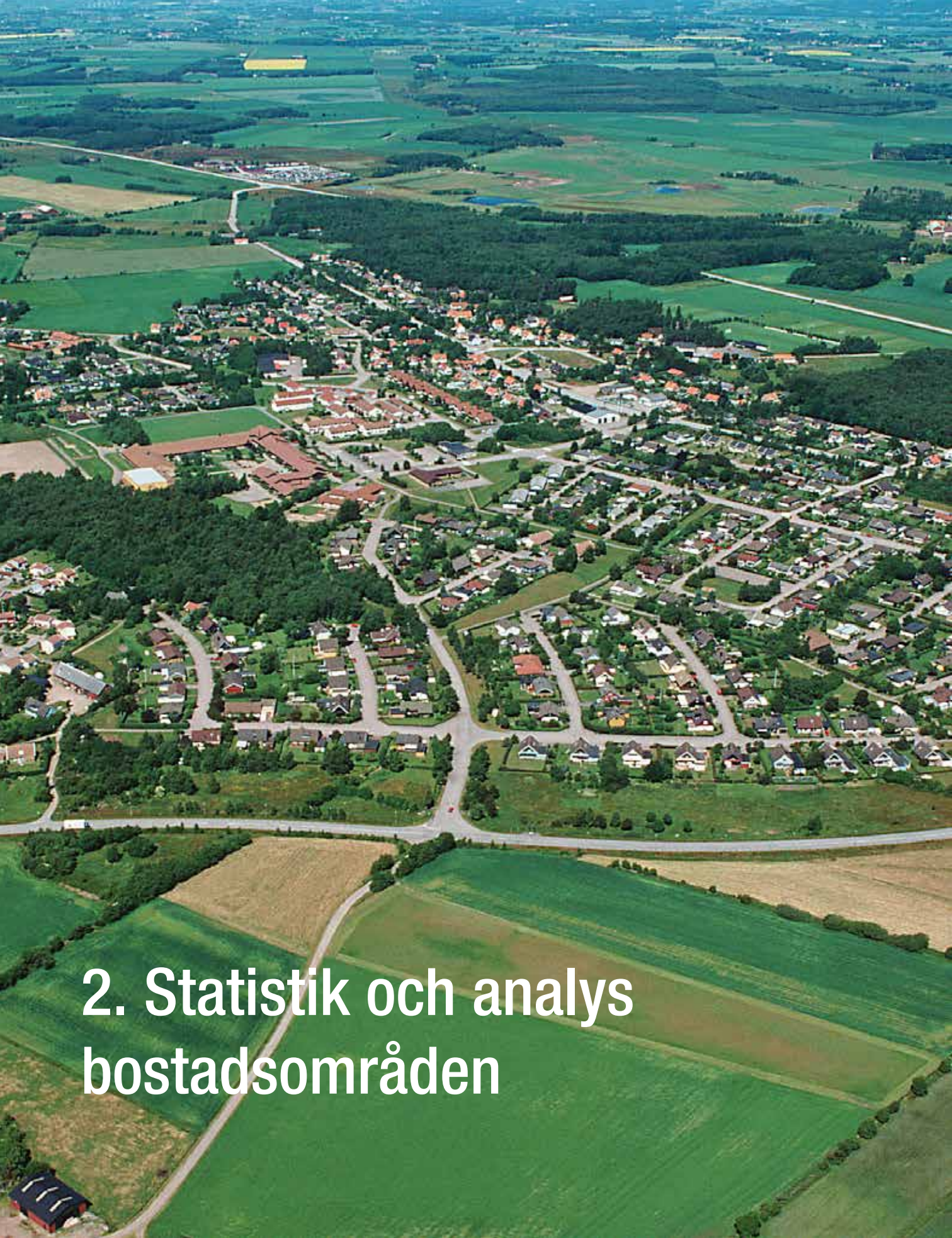


1.2.3.2 Förvärvsfrekvens

Förvärvsfrekvens i Falkenbergs kommun, Halland och Riket (Källa: Regionfakta.com)

Förvärvsfrekvensen i Falkenberg är högre än riket i alla åldersklasser. I förhållande till Halland är Falkenberg större i åldersklassen 16-34 år samt 65-74 år, men skillnaderna är små.





2. Statistik och analys bostadsområden

2.1 Centralorten

2.1.1 Arvidstorp



Antal invånare	2970 st
Medelålder	47,1 år
0-17 år	14,5 %
18-30 år	18,2 %
31-64 år	35,9 %
65 år -	31,4 %
Småhus	367 st

Lägenheter i flerbostadshus

Hyresrätt/bostadsrätt	364 st/694 st
-----------------------	---------------

Lägenhetsstorlek

<40 kvm/ 41-70 kvm/	6 %/40 %
71-90 kvm/91->kvm	36 %/18 %
Invånare per bostad	2,0
Kapacitet enl antagna planer	0

Arvidstorp är en stadsdel som ligger nordväst om och i direkt anslutning till Falkenbergs centrum.

Området utgörs idag till största delen av bostadsbebyggelse men även en del butiker förekommer.

Arvidstorp har varierad bebyggelse, villor från 70-80 talet men även äldre hus från 1900-talets början. Ett flertal kvarter består av flerfamiljebostäder i två, tre och fyra våningar.

Området tillhör två olika upptagningsområden, Schubergstorpsskolan och Tängaskolan. Det finns ingen skola eller förskola i området, däremot finns det två dagbarnvårdare.

Medelåldern är 47,1 år vilket är relativt högt jämfört med medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel finns i gruppen 31-64 år (35,9 procent), men även åldersgruppen över 65 år är stor utgör mer än 30 procent av invånarna.

Antalet invånare per bostad är 2,0.

Området består till hälften av bostadsrätter. En fjärdedel är småhus och en fjärdedel är hyresrätter. En detaljplan håller på att tas fram inom området, vilken förväntas ge möjlighet att bygga cirka 20 bostäder i form av lägenheter. Ett industrispår löper genom området. Samhällsbyggnadsavdelningen arbetar för att på lång sikt kunna avveckla industrispåret i centrum så att Västra Gärdet kan bindas samman med Arvidstorp.



2.1.2 Centrum



Antal invånare	3 133 st
Medelålder	50,7 år
0-17 år	7,4 %
18-30 år	24,7 %
31-64 år	30,6 %
65 år -	37,3 %
Småhus	159 st
Lägenheter i flerbostadshus	
Hyresrätt/bostadsrätt	979 st/516 st
Lägenhetsstorlek	
<40 kvm/ 41-70 kvm/	7 %/52 %
71-90 kvm/91->kvm	29 %/12 %
Invånare per bostad	1,8
Kapacitet enl antagna planer	190

Falkenbergs centrum är beläget väster om Ätran. Här finns huvuddelen av stadens butiker, restauranger och kulturutbud.

Gamla stan är den äldsta delen av Falkenberg och där har många av de äldre trähusen bevarats.

Det finns två gymnasieskolor i centrum, Falkenbergs gymnasieskola och Drottning Blankas gymnasieskola. Merparten av gymnasieskolans verksamhet är förlagd till detta område. Ingen förskola eller grundskola finns i området. Merparten av området ingår i Tängaskolans upptagningsområde men en del tillhör Schubergstorp (Gamla stan) samt en del av Vårdcentralens område tillhör Fajans upptagningsområde.

Medelåldern är 50,7 år, vilket är högt jämfört med medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 65 år och äldre (37,3 procent), men även i gruppen 31-64 år finns mer än 30 procent av invånarna.

Antalet invånare per bostad är 1,8 vilket indikerar att hushållen är små.

Området består till övervägande del av hyresrätter, närmare 60 procent. Cirka en tredjedel är bostadsrätter och omkring 10 procent är småhus. En del förtätningsprojekt pågår. Det största är kvarteret Krispeln, där delar av gymnasieskolan ska rivas för att ge plats åt ett nytt kunskaps- och kulturcentrum och samtidigt ge möjlighet att bygga nya bostäder.

Fram till utgången av 2020 förväntas Falkenbergs centrum bebyggas med ca 380 lägenheter.



2.1.3 Fajans



Antal invånare	1 255 st
Medelålder	41,1 år
0-17 år	19,8 %
18-30 år	16,1 %
31-64 år	45,7 %
65 år -	18,4 %
Småhus	422 st

Lägenheter i flerbostadshus

Hyresrätt/Bostadsrätt/Ägarlägenheter 19 st/19 st/28 st

Lägenhetsstorlek

<40 kvm/ 41-70 kvm/	0 %/29 %
71-90 kvm/91->kvm	64 %/7 %
Invånare per bostad	2,7
Kapacitet enl antagna planer	3

Fajansområdet ligger mycket naturskönt utmed Ätran och har nära till centrum. På andra sidan Ätran ligger också Vallarna - ett populärt friluftsområde.

De flesta kvarteren består av seriebyggda villor och kedjehus. Dominerande är 70-talsvillan i 1,5 plan. Tomterna är små men här finns många grönytor.

I området finns Fajansskolan (årskurs F-5) som är välfylld och får samarbeta med intilliggande upptagningsområden (Tänga, Schubergstorp). Här behövs en framtida förstärkning av skolan för att klara närområdets behov av skola, framför allt med tanke på den förtätning som uppkommit i samband med utbyggnaden av Nyby Gärde.

På Fajansskolan finns det fem förskoleavdelningar. Ytterligare en förskola med en avdelning, Barnens Ark, finns i området.

Medelåldern är 41,1 år, vilket är strax under medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel av invånarna är i åldern 31-64 år (45,7 procent).

Antalet invånare per bostad är 2,7, vilket indikerar att hushållen är stora.

Området består till närmare 90 procent av småhus, och antalet hyresrätter och bostadsrätter är litet. Här finns 28 ägarlägenheter, vilket är en ovanlig företeelse i Falkenberg. Kommunen har tre lediga småhustomter i Fajans-området.



2.1.4 Herting



Antal invånare	1 554 st
Medelålder	40,3 år
0-17 år	19,9 %
18-30 år	18,3 %
31-64 år	45,4 %
65 år -	16,4 %
Småhus	341 st

Lägenheter i flerbostadshus

Hyresrätt/Bostadsrätt	217 st/180 st
-----------------------	---------------

Lägenhetsstorlek

<40 kvm/ 41-70 kvm/	11 %/58 %
71-90 kvm/91->kvm	27 %/4 %
Invånare per bostad	2,1
Kapacitet enl antagna planer	0

Stadsdelen Herting ligger öster om Ätran. Det är ett bostadsområde i sydöstra delen av staden med varierad bebyggelse. Här finns bland annat ett välbevarat område

från tidigt 1900-tal med hus i så kallad Falkenbergspits samt många villor i typisk femtiotalsarkitektur. Här finns även radhus och flerbostadshus.

På Herting ligger Falkenbergs idrottsplats.

Området är en del av Hertingsskolans upptagningsområde. I denna del finns Hertingsskolan som är en f-5-skola. Området har inte någon förskola eller dagbarnvårdare.

Medelåldern är 40,3 år, vilket är under medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (45,4 procent). Åldersgruppen 0-17 år utgör knappt 20 procent av invånarna.

Antalet invånare per bostad är 2,1.

Fördelningen av de olika boendeformerna är 43 procent småhus, 34 procent hyresrätter och 22 procent bostadsrätter.

Inom de närmsta åren planeras omkring 30 nya lägenheter inom området.



2.1.5 Hertings Gård



Antal invånare	313 st
Medelålder	41,8 år
0-17 år	17,6 %
18-30 år	23,0 %
31-64 år	34,2 %
65 år -	25,2 %
Småhus	1 st
Lägenheter i flerbostadshus	
Hyresrätt/Bostadsrätt	154 st/0 st
Lägenhetsstorlek	
<40 kvm/ 41-70 kvm/	0 %/35 %
71-90 kvm/91->kvm	65 %/0 %
Invånare per bostad	2,1
Kapacitet enl antagna planer	0

Hertings Gård är ett naturnära och lugnt område på nära avstånd till Falkenbergs centrum.

I området finns bland annat en tennishall, hotell och restauranger.

Bostadsbebyggelsen består av flerbostadshus.

Området är en del av Hertingsskolans upptagningsområde och inom området finns en förskola, Hertings Gårds förskola, med fyra avdelningar. Vesterhavsskolan är en privatägd 6-9-skola i området och har nyligen utökad sin verksamhet med fler klasser i årskurs 6.

Medelåldern är 41,8 år, vilket är strax under medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (34,2 procent). Även åldersgruppen 65 år och äldre är stor (25,2 procent).

Antalet invånare per bostad är 2,1.

Området består enbart av hyresrätter, som ägs av det kommunala bostadsbolaget, Fabo.

En ny detaljplan håller på att tas fram, för att området ska kunna bebyggas med flerbostadshus, handel och hotell.



2.1.6 Hjortsberg



Antal invånare	1963 st
Medelålder	40,3 år
0-17 år	14 %
18-30 år	10,2 %
31-64 år	38,2 %
65 år -	37,6 %
Småhus	346 st

Lägenheter i flerbostadshus

Hyresrätt/Bostadsrätt	120 st/168 st
-----------------------	---------------

Lägenhetsstorlek

<40 kvm/ 41-70 kvm/	0 %/39 %
71-90 kvm/91->kvm	36 %/25 %
Invånare per bostad	2,1
Kapacitet enl antagna planer	45

Hjortsberg är ett bostadsområde med varierat boende och mycket god service, beläget 3-4 km sydost om Falkenbergs centrum och med närhet till havet.

Villabebyggelsen växte fram från mitten av 70-talet. och de första lägenheterna stod klara i slutet av 80-talet.

Även om en tät villa- och lägenhetsbebyggelse har vuxit fram de senaste decennierna finns det stora grönområden.

Här finns ridhus, matbutik, apotek, bageri, blomsterhandel med mera.

Området har en f-5-skola och är en del av Hjortsbergsskolans upptagningsområde. I nära anslutning till skolan finns det två stycken kommunala förskolor, Ängen och Hjorthagen. Det finns också en dagbarnvårdare i området. Det sker successivt en generationsväxling i området som är tydlig då antalet grundskoleelever stadigt växer.

Medelåldern är 40,3 år, vilket är något under medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (38,2 procent). Men även åldern 65 år och äldre är stor med 37,6 procent.

Antalet invånare per bostad är 2,1.

Området består till övervägande del av småhus, 55 procent. Omring 20 procent är hyresrätter och cirka 25 procent är bostadsrätter.

Fram till utgången av 2020 planeras cirka 45 byggrätter för ändamålet lägenheter och småhus.



2.1.7 Kristineslätt



Antal invånare	898 st
Medelålder	42,3 år
0-17 år	22,5 %
18-30 år	13,5 %
31-64 år	41,3 %
65 år -	22,7 %
Småhus	208 st
Lägenheter i flerbostadshus	
Hyresrätt/Bostadsrätt	37 st/66 st
Lägenhetsstorlek	
<40 kvm/ 41-70 kvm/	0 %/56%
71-90 kvm/91->kvm	44 %/0 %
Invånare per bostad	3,6
Kapacitet enl antagna planer	250

Kristineslätt är ett växande bostadsområde mellan stadsdelarna Herting och Hjärtorsberg.

Området gränsar till Hjärtorsbergs centrum med mataffär, bageri, apotek, blomsteraffär med mera.

Ishall finns i området och även Falkenberg's nya arena, som ska stå klar våren 2017.

Närhet till strand och närhet till service samt stora gröna ytor gör att det är ett populärt område.

Området har en fristående förskola med en avdelning. Inom området kommer det att etableras fyra nya förskoleavdelningar. Området tillhör Hjärtorsbergsskolans upptagningsområde.

Medelåldern är 42,3 år vilken är ungefär samma som medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (41,3 procent). Men även åldersgruppen 0-17 år är stor med 22,5 procent samt åldern 65 år och äldre med 22,7 procent.

Antalet invånare per bostad är 3,6, vilket indikerar att hushållen är stora.

Området består till övervägande del, närmare 85 procent, av småhus. Resterande är hyresrätter och bostadsrätter.

Fram till utgången av 2017 planeras cirka 250 nya bostäder i området.



2.1.8 Ringsegård



Antal invånare	558 st
Medelålder	38,9 år
0-17 år	25,8 %
18-30 år	10,6 %
31-64 år	45,9 %
65 år -	17,7 %
Småhus	285 st
Lägenheter i flerbostadshus	
Hyresrätt/Bostadsrätt	4 st/0 st
Lägenhetsstorlek	
<40 kvm/ 41-70 kvm/	0 %/50 %
71-90 kvm/91->kvm	50 %/0 %
Invånare per bostad	1,9
Kapacitet enl antagna planer	15

Ringsegård är ett havs- och naturnära område längs med södra Falkenbergskusten, cirka 6,5 km från Falkenbergs

centrum. Det är ett småhusområde. Många av husen är före detta fritidshus som byggts om för åretruntboende.

Ringsegård har en förskola med två avdelningar. Det är en kooperativ förskola som heter Barnens Bikupa.

Området tillhör Hjortsbergsskolans upptagningsområde.

Medelåldern är 38,9 år vilket är betydligt lägre än medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (45,9 procent). Även åldersgruppen 0-17 år är stor med 25,8 procent samt gruppen 65 år och äldre med 17,7 procent.

Antalet invånare per bostad är 1,9.

Området består nästan enbart av småhusbebyggelse. Här finns fyra hyresrätter, men inga bostadsrätter. Det finns 15 lediga småhustomter i området.

Det har tillkommit många bostäder i området de senaste åren och det finns planer på ännu fler.



2.1.9 Skogstorp



Antal invånare	2 204 st
Medelålder	39,3 år
0-17 år	22,7 %
18-30 år	17,5 %
31-64 år	41,6 %
65 år -	18,2 %
Småhus	646 st
Lägenheter i flerbostadshus	
Hyresrätt/Bostadsrätt	81 st/64 st
Lägenhetsstorlek	
<40 kvm/ 41-70 kvm/	1 %/33 %
71-90 kvm/91->kvm	22 %/44 %
Invånare per bostad	2,8
Kapacitet enl antagna planer	58

Skogstorp är ett samhälle i norra delen av Falkenberg cirka 4,5 km från Falkenberg centrum och 2 km från havet.



Här är servicen väl utbyggd med bibliotek, fritidsgård, familjecentral, närbutik och pizzeria.

Här finns snart en ny idrottshall, motionsspår samt fotbollsplaner som Stafsinge IF driver.

Skogstorp har en f-9-skola samt två kommunala förskolor med totalt sex avdelningar. Falkenbergs Montessoristiftelse driver en 3-avdelningsförskola (Pärulan) och i området finns två dagbarnvårdare.

Medelåldern är 39,3 år, vilket är lägre än medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (41,6 procent). Även åldersgruppen 0-17 år är stor med 22,7 procent.

Antalet invånare per bostad är 2,8, vilket indikerar att hushållen är stora.

Området består till övervägande del av småhusbebyggelse, 82 procent. Där utöver står hyresrätter för 10 procent och bostadsrätter för 8 procent. Det finns 12 lediga småhus-tomter i området varav kommunen har åtta. Det finns även lediga tomter omfattande cirka 20 lägenheter i flerbostadshus.

2.1.10 Skrea By



Skrea By ligger cirka 6 km från centrala Falkenberg. Närhet till både natur och en golfbana gör området populärt att bo i. Även närheten till motorvägen spelar stor roll.

I området finns en f-5-skola och en förskola med fyra avdelningar där huvudmannen är Thoren Framtid. Svenska Kyrkan driver fritidshem i nära anslutning till skolan och förskolan.

Större delen av området tillhör Söderskolans upptagningsområde. Prästaliden tillhör Hertings-skolan.

Medelåldern är 37,2 år, vilket är betydligt lägre än medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (45,1 procent). Även åldersgruppen 0-17 år är stor, med 28,2 procent.

Antal invånare	479 st
Medelålder	37,2 år
0-17 år	28,2 %
18-30 år	10,9 %
31-64 år	45,1 %
65 år -	15,8 %
Småhus	273 st
Lägenheter i flerbostadshus	
Hysesrätt/Bostadsrätt	0 st/0 st
Lägenhetsstorlek	
<40 kvm/ 41-70 kvm/	0 %/0 %
71-90 kvm/91->kvm	0 %/0%
Invånare per bostad	1,7
Kapacitet enl antagna planer	156

Antalet invånare per bostad är 1,7.

Området består enbart av småhusbebyggelse. Det finns idag ett stort antal lediga småhustomter i området, varav elva säljs av kommunen.



2.1.11 Skrea Stationssamhälle



Antal invånare	947 st
Medelålder	36,9 år
0-17 år	27,8 %
18-30 år	10,5 %
31-64 år	46,4 %
65 år -	15,3 %
Småhus	356 st
Lägenheter i flerbostadshus	
Hyresrätt/Bostadsrätt	66 st/15 st
Lägenhetsstorlek	
<40 kvm/ 41-70 kvm/	0 %/45 %
71-90 kvm/91->kvm	55 %/0 %
Invånare per bostad	2,2
Kapacitet enl antagna planer	152

Skrea stationssamhälle ligger cirka 7 km sydöst om Falkenbergs centrum. Närhet till natur och gångavstånd till havet gör området attraktivt.

Bebyggelsen utgörs av en- eller tvåvåningshus. I ett område finns även flerbostadshus i form av lägenheter.

I området finns en förskola med två avdelningar vilken drivs av Montessoristiftelsen.

Området tillhör Hjortsbergsskolans och Söderskolans upptagningsområden.

Medelåldern är 36,9 år, vilket är betydligt lägre än medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (46,4 procent). Åldersgruppen 0-17 år är också stor, 27,8 procent.

Antalet invånare per bostad är 2,2.

Området består nästan enbart av småhusbebyggelse. Här finns 66 hyresrätter samt 15 bostadsrätter. Det finns ett stort antal lediga tomter i området varav kommunen äger 11 stycken.

I området pågår arbetet med en ny detaljplan, Skrea Lyckan, där det planeras både villor och flerbostadshus.



2.1.12 Skrea Strand



Antal invånare	1185 st
Medelålder	44,8 år
0-17 år	18,5 %
18-30 år	12 %
31-64 år	43 %
65 år -	26,5 %
Småhus	955 st
Lägenheter i flerbostadshus	
Hyresrätt/Bostadsrätt	10 st/0 st
Lägenhetsstorlek	
<40 kvm/ 41-70 kvm/	30 %/40 %
71-90 kvm/91->kvm	20 %/10%
Invånare per bostad	1,2
Kapacitet enl antagna planer	5

Skrea Strand sträcker sig utmed havet. Stadsdelen präglas av havet och stranden och en stor del av området utgörs av fritidshusbebyggelse. Mindre fritidshus angränsar till

stora villor. Många äldre sommarstugor har även byggts till i omgångar och helt ändrat karaktär.

Ett flertal kvarter med samlad badstugebebyggelse finns längs Skrea Strand. Stugorna har en 100-årig historia i Falkenberg och har blivit en del av stadens identitet.

Tillhör Hjortsbergsskolans upptagningsområde och i området finns kooperativa förskolan Bullen, som har en avdelning.

Medelåldern är 44,8 år, vilket är strax över medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (43 procent). Men även åldersgruppen 65 år och äldre är stor med 26,5 procent.

Området består nästan enbart av småhusbebyggelse. Här finns 10 hyresrätter, men inga bostadsrätter.

Detta är ett område med stor andel fritidshus vilket syns på siffran invånare per bostad, 1,2.



2.1.13 Slätten

Antal invånare	1 438 st
Medelålder	42,8 år
0-17 år	20,8 %
18-30 år	12,0 %
31-64 år	46,7 %
65 år -	20,5 %
Småhus	530 st
Lägenheter i flerbostadshus	
Hyresrätt/Bostadsrätt	12 st/0 st
Lägenhetsstorlek	
<40 kvm/ 41-70 kvm/	0 %/67 %
71-90 kvm/91->kvm	0 %/33 %
Invånare per bostad	2,7
Kapacitet enl antagna planer	10

Slätten är ett bostadsområde i östra delen av staden. Det ligger nära naturen och cirka 2 km från havet.

I området finns en matbutik.

Slätten är en stadsdel med sammanhängande villa-bebyggelse, som har byggts till i omgångar österut. Merparten är från 70-talet.

Slätten är trots sina tätt liggande hus ett grönt område. Bostadskvarteren omges av öppna grönytor med gångstigar som förbinder kvarteren med varandra.

Här finns tre förskolor med totalt sju avdelningar. I området finns också en dagbarnvårdare.

Området tillhör Hertingsskolans upptagningsområde.

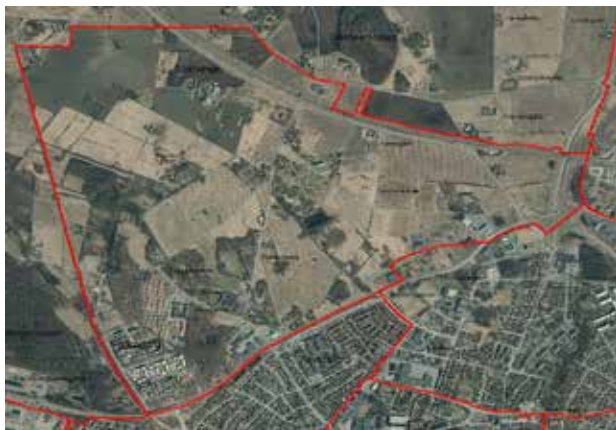
Medelåldern är 42,8 år, vilket är ungefär densamma som medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (46,7 procent). Åldersgruppen 0-17 år är stor med 20,8 procent liksom gruppen 65 år och äldre med 20,5 procent.

Antalet invånare per bostad är 2,7, vilket indikerar att hushållen är stora.

Området består nästan enbart av småhusbebyggelse. Här finns 12 hyresrätter, men inga bostadsrätter. Kommunen har 10 lediga småhustomter i området.



2.1.14 Stafsinge



Antal invånare	1 171 st
Medelålder	37,5 år
0-17 år	24,3 %
18-30 år	19,5 %
31-64 år	40,1 %
65 år -	16,1 %
Småhus	105 st

Lägenheter i flerbostadshus

Hyresrätt/Bostadsrätt	143 st/189 st
-----------------------	---------------

Lägenhetsstorlek

<40 kvm/ 41-70 kvm/	5 %/43 %
71-90 kvm/91->kvm	39 %/13 %
Invånare per bostad	2,6
Kapacitet enl antagna planer	475

Stafsinge ligger strax norr om Falkenbergs centrum.

Området länkar ihop centrum med landet och ligger

naturskönt omgärdat av lövskog och ängsmark. Här finns ett äldreboende.

Bebyggelsen består av många flerbostadshus men i den nyare delen är det villabebyggelse kombinerat med flerbostadshus.

Området har en förskola med två avdelningar samt två stycken en-avdelnings förskolor. En-avdelningsförskolorna är belägna i en hyresrätt respektive fritidsgård. Sex nya förskoleavdelningar kommer att etableras under 2016.

Området tillhör Skogstorpsskolans upptagningsområde.

Medelåldern är 37,5 år, vilket är betydligt lägre än medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (40,1 procent. Men även åldern 0-17 år är stor med 24,3 procent.

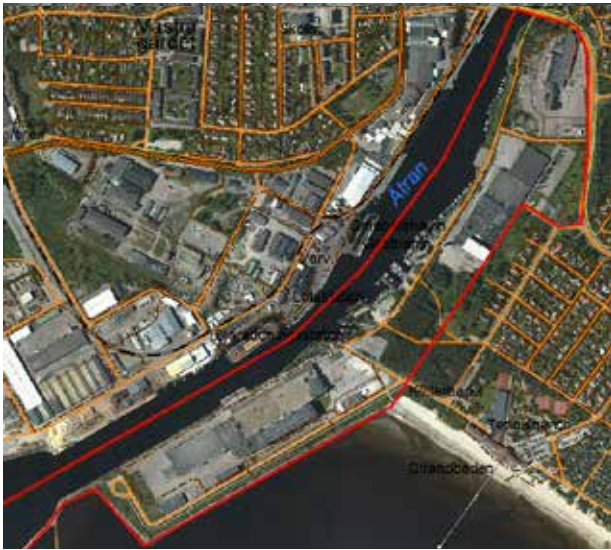
Antalet invånare per bostad är 2,6 vilket indikerar att hushållen är stora.

Här är en bra fördelning av de olika boendeformerna. 24 procent småhus, 33 procent hyresrätter och 43 procent bostadsrätter, vilket bidrar till en bra blandning av familjer, äldre och ungdomar.

Inom de kommande åren planeras över 250 bostäder i form av småhus, flerbostadshus samt en hästby.



2.1.15 Södra Åstranden



Södra Åstranden är ett framtida bostadsområde som ligger ca 3 km söder om Falkenbergs centrum. Området ligger delvis på en halvö som gränsar till Åtran i norr och Kattegatt i söder. Det är nära till Skrea Strand.

Här finns för tillfället Hallands största logistikcenter.

När området är utbyggt kommer närmaste skola att ligga på Herting (F-5 skola) samt Hjortsberg (F-5 skola). Det finns ingen förskola i området.

Detaljplanen kv Bacchus 1 m fl vann laga kraft 2015-06-30. Detaljplanen syftar till att ta vara på områdets attraktiva läge vid havet och närheten till Skrea strand och ge möjlighet att uppföra ett nytt bostadsområde med cirka 500 lägenheter. Första etappen beräknas vara klar 2017. Denna etapp består av nybyggnad av sex stycken punkthus med 100-150 lägenheter. Husen är på fyra till sju våningar höga och kommer att bestå av bostadsrätter och hyresrätter.

Marken har tidigare utgjorts av ett industriområde med flera storskaliga byggnader. Några av industriområdets byggnader bevaras och detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för att utnyttja dessa för främst kontor, lagerverksamhet samt handel.

Antal invånare	-
Medelålder	-
0-17 år	-
18-30 år	-
31-64 år	-
65 år -	-
Småhus	-
Lägenheter i flerbostadshus	-
Hyresrätt/Bostadsrätt	-
Lägenhetsstorlek	-
<40 kvm/ 41-70 kvm/	-
71-90 kvm/91->kvm	-
Invånare per bostad	-
Kapacitet enl antagna planer	500



2.1.16 Tröingeberg



Antal invånare	2 379 st
Medelålder	37,9 år
0-17 år	26,0 %
18-30 år	14,3 %
31-64 år	42,8 %
65 år -	16,9 %
Småhus	735 st

Lägenheter i flerbostadshus

Hyresrätt/Bostadsrätt	171 st/0 st
-----------------------	-------------

Lägenhetsstorlek

<40 kvm/ 41-70 kvm/	0 %/44 %
71-90 kvm/91->kvm	56 %/0 %
Invånare per bostad	2,7
Kapacitet enl antagna planer	44

Tröingeberg är ett lugnt och naturskönt villaområde 2,5 km nordost om Falkenbergs centrum. Här finns även flerbostadshus.

Området är kuperat och ”Tröingebergsbacken” är lite av ett begrepp i Falkenberg. Tröingeberg tillhör Vinbergs församling men betraktas vanligtvis som en stadsdel i Falkenberg.

Det är nära till järnvägsstationen och flera busslinjer trafikerar området. Området har en närbutik.

Här finns det fyra förskolor och de omfattar totalt 5 avdelningar. Området har traditionellt sett haft flera dagbarnvårdare. I dagsläget finns två stycken. Tröingeberg ligger inom upptagningsområdet för Vinbergsskolan, belägen i Vinbergs kyrkby.

Medelåldern är 37,9 år, vilket är betydligt lägre än medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (42,8 procent). Åldersgruppen 0-17 år är stor med 26 procent.

Antalet invånare per bostad är 2,7, vilket indikerar att hushållen är stora.

Området består nästan enbart av småhusbebyggelse. Här finns 171 hyresrätter, men inga bostadsrätter. Kommunen har fyra lediga småhustomter i området.



2.1.17 Vinbergs samhälle



Antal invånare	599 st
Medelålder	39,9 år
0-17 år	21,4 %
18-30 år	19,5 %
31-64 år	39,6 %
65 år -	19,5 %
Småhus	176 st
Lägenheter i flerbostadshus	
Hyresrätt/Bostadsrätt	57 st/0 st
Lägenhetsstorlek	
<40 kvm/ 41-70 kvm/	7 %/51 %
71-90 kvm/91->kvm	28 %/14 %
Invånare per bostad	2,6
Kapacitet enl antagna planer	18

Vinbergs samhälle ligger knappt 7 km från Falkenberg. När det drogs järnväg genom socknen växte det upp ett nytt samhälle kring järnvägsstationen, kallat Vinbergs stationskommun.

I samhället finns idrottshall och fotbollsplaner.

I Vinbergs samhälle ligger äldre hus mellan Svenljunga-vägen och stationsshuset men här finns också flerbostadshus byggda på 1980-talet.

I Vinbergs samhälle finns en kommunal enavdelnings-förskola, i övrigt inte någon skola eller förskola. I området finns även två dagbarnvårdare.

Området tillhör Ljungbyskolans upptagningsområde.

Medelåldern är 39,9 år, vilket är en bit under medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i 31-64 år (39,6 procent) Övriga åldersgrupper har en jämn fördelning med runt 20 procent vardera.

Antalet invånare per bostad är 2,6, vilket indikerar att hushållen är stora.

Tre fjärdedelar av området består av småhusbebyggelse och resten av hyresrätter. Här finns inga bostadsrätter. Kommunen har en ledig småhustomt i området.



2.1.18 Vinbergs kyrkby



Antal invånare	226 st
Medelålder	38,6 år
0-17 år	22,5 %
18-30 år	19 %
31-64 år	42,5 %
65 år -	16 %
Småhus	70 st
Lägenheter i flerbostadshus	
Hyresrätt/Bostadsrätt	9 st/0 st
Lägenhetsstorlek	
<40 kvm/ 41-70 kvm/	0 %/10 %
71-90 kvm/91->kvm	60 %/30 %
Invånare per bostad	2,9
Kapacitet enl antagna planer	0

Vinbergs kyrkby ligger 5 km norr om Falkenberg. Kyrkbyn är det ursprungliga Vinberg. Det har funnits en kyrka här sedan tidig medeltid.

I kyrkbyn finns mest småhus.

Här finns en bygdegård som är en lokal samlingsplats.

I Vinbergs Kyrkby finns Vinbergsskolan f-5 och Ringare Gustavs förskola som är en-avdelnings förskola.

Medelåldern är 38,6 år, vilket är betydligt lägre än medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (42,5 procent). Även åldersgruppen 0-17 år är stor med 22,5 procent.

Antalet invånare per bostad är 2,9, vilket indikerar att hushållen är stora.

Området består till övervägande del av småhusbebyggelse, närmare 90 procent. Här finns nio hyresrätter, men inga bostadsrätter.



2.1.19 Västra Gärdet



Antal invånare	2 038 st
Medelålder	41,0 år
0-17 år	19,4 %
18-30 år	19,7 %
31-64 år	41,1 %
65 år -	19,8 %
Småhus	449 st
Lägenheter i flerbostadshus	
Hyresrätt/Bostadsrätt	258 st/204 st
Lägenhetsstorlek	
<40 kvm/ 41-70 kvm/	7 %/53 %
71-90 kvm/91->kvm	35 %/5 %
Invånare per bostad	2,3
Kapacitet enl antagna planer	0

Västra Gärdet ligger sydväst om Falkenbergs centrum. Området består till övervägande del av låg villabebyggelse men här finns också kvarter med radhus samt hyreshus.



Det är nära till både centrum och till havet. Stafsinge Strand och Lövsstaviken ligger på nära avstånd, och där finns ett fint strövområde med en småbåtshamn.

Här finns ett äldreboende, Boken.

I området finns Bokens förskola med fyra avdelningar och en f-5 skola som heter Schubergratorpsskolan.

Medelåldern är 41 år, vilket är ungefär samma som medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (41,1 procent). Även åldersgruppen 0-17 år är stor med 19,4 procent, gruppen 65 år och äldre med 19,8 procent.

Antalet invånare per bostad är 2,3.

Området består till hälften av småhus. 28 procent är hyresrätter och 22 procent är bostadsrätter. Området är i stort sett helt utbyggt.

Nuvarande industrispår skiljer Västra Gärdet från resten av staden. Samhällsbyggnadsavdelningen arbetar för att på lång sikt kunna avveckla industrispåret i centrum så att Västra Gärdet kan bindas samman med Arvidstorp och resten av staden.

2.1.20 Västra Tröinge



Antal invånare	309 st
Medelålder	51,0 år
0-17 år	16,5 %
18-30 år	8,7 %
31-64 år	31,4 %
65 år -	43,4 %
Småhus	62 st
Lägenheter i flerbostadshus	
Hyresrätt/Bostadsrätt	72 st/48 st
Lägenhetsstorlek	
<40 kvm/ 41-70 kvm/	3 %/26 %
71-90 kvm/91->kvm	71 %/0 %
Invånare per bostad	2,9
Kapacitet enl antagna planer	644

Västra Tröinge är ett nytt bostadsområde vid den nya järnvägsstationen. Det ligger cirka 3 km norr om stadens centrum.



Här finns både villor och flerbostadshus, bland annat Bovieran, med bostadsrätter för personer över 55 år. Längs hela östra delen av området sträcker sig ett naturområde i sluttningen upp mot Tröingeberg.

Det finns en förskola med 4 avdelningar och planer finns för ytterligare en fyra-avdelnings förskola i samma område.

Området tillhör Vinbergsskolans upptagningsområde.

Medelåldern är 51 år, vilket är högre än medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 65 år och äldre (43 procent). Åldersgruppen 31-64 år är också stor, med 31,4 procent.

Antalet invånare per bostad är 2,9, vilket indikerar att hushållen är stora. Här bor även många ålderspensionärer eftersom Bovieran, ett boende för personer över 55 år, är belägen här.

Här råder en bra fördelning av olika boendeformer: 34 procent av hushållen bor i småhus, 40 procent i hyresrätter och 26 procent i bostadsrätter.

Det finns ett stort antal färdiga byggrätter i området. Inom de kommande åren planeras över 600 bostäder i form av småhus och flerbostadshus.

2.1.21 Östra Gärdet



Antal invånare	2 412 st
Medelålder	40,3 år
0-17 år	21,5 %
18-30 år	18,7 %
31-64 år	38,8 %
65 år -	21,0 %
Småhus	316 st

Lägenheter i flerbostadshus

Hyresrätt/Bostadsrätt	313 st/248 st
-----------------------	---------------

Lägenhetsstorlek

<40 kvm/ 41-70 kvm/	7 %/46 %
71-90 kvm/91->kvm	36 %/11 %
Invånare per bostad	2,9
Kapacitet enl antagna planer	0

Östra Gärdet är ett bostadsområde i norra delen av staden. Här finns en varierad bebyggelse med villor och flerbostadshus.

Genom området rinner Gruebäcken som mynnar ut i Ätran.

Det finns även matbutiker i området samt diverse annan handel.

I området finns en kommunal f-9-skola, Tångaskolan, samt Falkenbergs Montessoriskola f-9, som drivs av kommunen. I området finns tre förskolor, två kommunala förskolor och en förskola som drivs av Falkenbergs Montessoristiftelse. Totalt finns det 7 avdelningar i området och även två dagbarnvårdare.

Medelåldern är 40,3 år, vilket är strax under medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i 31-64 år (38,8 procent) Övriga åldersgruppen har en jämn fördelning med runt 20 procent vardera.

Antalet invånare per bostad är 2,9, vilket indikerar att hushållen är stora.

Här råder en bra fördelning av olika boendeformer: 36 procent av hushållen bor i småhus, 36 procent i hyresrätter och 28 procent i bostadsrätter, vilket ger en bra blandning av familjer, äldre och ungdomar.

Inom de kommande åren planeras cirka 150 bostäder i form av småhus och flerbostadshus i området Tänga Parkstad.



2.2 Kusten

2.2.1 Glommen



Antal invånare	776 st
Medelålder	49,6 år
0-17 år	22,4 %
18-30 år	8,0 %
31-64 år	38,4 %
65 år -	31,2 %
Småhus	380 st

Lägenheter i flerbostadshus

Hyresrätt/bostadsrätt 29 st/22 st

Lägenhetsstorlek

<40 kvm/ 41-70 kvm/ 0 %/61 %

71-90 kvm/91->kvm 36 %/3 %

Invånare per bostad 1,9

Kapacitet enl antagna planer 38

Glommen har fortfarande en aktiv fiskehamn och småbåthamn. Här finns bland annat matbutik och restaurang och varje sommar anordnas den populära kräftfestivalen.

Bebyggelsen består i huvudsak av småhus.

Här finns en kommunal f-5-skola, Långavekaskolan, samt en förskola med tre avdelningar. I området finns det även två dagbarnvårdare.

Medelåldern är 49,6 år, vilket är betydligt högre än för kommunen som helhet (43,3 år). En stor andel är i åldern 31-64 år (38,4 procent), men även åldersgruppen 65 år och äldre är stor med 31,2 procent.

Området består till 95 procent av småhusbebyggelse. Här finns totalt 22 hyres- och bostadsrätter.

Området bebos till stor del av barnfamiljer. Det finns många sommarbostäder, vilket syns på att antalet invånare per bostad är endast 1,9. Av fastigheterna i området är 71 procent bebodda året runt.

Glommen är i kommunens översiktsplan utpekad som serviceort. Orten bedöms utifrån kommunikationsläge, service och företagande på bygden ha goda möjligheter att kunna växa.

Glommen ligger cirka 10 km norr om Falkenberg, nära havet och naturen.



2.2.2 Morup



Antal invånare	283 st
Medelålder	47,1 år
0-17 år	15,9 %
18-30 år	15,2 %
31-64 år	37,5 %
65 år -	31,4 %
Småhus	104 st
Lägenheter i flerbostadshus	
Hyresrätt/Bostadsrätt	57 st/0 st
Lägenhetsstorlek	
<40 kvm/ 41-70 kvm/	39 %/47 %
71-90 kvm/91->kvm	14 %/0 %
Invånare per bostad	1,9
Kapacitet enl antagna planer	48

Morup är ett litet gemytligt samhälle i norra delen av kommunen strax utmed kusten, med närhet både till Falkenberg och Varberg med gamla E6 som väg intill



samhället. Morup ligger ca 12,5 km från Falkenbergs centrum.

I Morup finns en fristående skola som heter Morups friskola, för åldrarna f-5. Morup har en kommunal 1-avdelningsförskola samt en fristående förskola som heter Vitsippan, vilken också har en avdelning.

Medelåldern är 47,1 år, vilket är relativt högt jämfört med medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i 31-64 år (37,5 procent). Men även åldern 65 år och äldre med 31,4 procent.

Antalet invånare per bostad är 1,9.

Området består nästan enbart av småhusbebyggelse, 85 procent. Här finns 57 hyresrätter, men inga bostadsrätter. Kommunen har elva lediga småhustomter i området och det pågår planarbete för att ta fram fler attraktiva tomter för småhus.

Morup är i kommunens översiktsplan utpekad som nod. I noderna ska goda kommunikationer och lämplig lokalisering av bebyggelse skapa bättre förutsättningar för bibehållen service.

2.2.3 Ugglarp/Långasand



Antal invånare	558 st
Medelålder	52,9 år
0-17 år	12,1 %
18-30 år	7 %
31-64 år	38,6 %
65 år -	42,8 %
Småhus	1247 st
Lägenheter i flerbostadshus	
Hyresrätt/Bostadsrätt	10 st/0 st
Lägenhetsstorlek	
<40 kvm/ 41-70 kvm/	0 %/70 %
71-90 kvm/91->kvm	30 %/0 %
Invånare per bostad	0,4
Kapacitet enl antagna planer	149

Ugglarp/Långasand ligger havs- och naturnära i den södra delen av Falkenbergs kustområde, cirka 20 km från Falkenbergs centrum. De flesta husen används för

fritidsboende, men även åretruntboende förekommer i området.

Här finns inga kommunala förskolor eller fristående förskolor. Närmaste förskola, Skansgårdens förskola, ligger i Slöinge.

Området tillhör Slöingeskolans upptagningsområde.

Medelåldern är 52,9 år, vilket är högt jämfört med medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 65 år och äldre (42,8 procent). Även gruppen 31-64 år är stor, med 38,6 procent.

Då merparten av bostäderna används för fritidsboende är antalet invånare per bostad endast 0,4. Området består nästan helt av småhusbebyggelse. Här finns 10 hyresrätter, men inga bostadsrätter. Det finns 149 lediga småhus-tomter i området. Planarbete pågår, vilket kommer att skapa ytterligare cirka 25 småhus-tomter.

Ugglarp/Långasand är i kommunens översiktsplan utpekad som nod. I noderna ska goda kommunikationer och lämplig lokalisering av bebyggelse skapa bättre förutsättningar för bibehållen service.



2.3 Mellanbygden

2.3.1 Ljungby/Bergagård



Antal invånare	228 st
Medelålder	45,7 år
0-17 år	17,1 %
18-30 år	13,2 %
31-64 år	39,9 %
65 år -	29,8 %
Småhus	86 st

Lägenheter i flerbostadshus

Hyresrätt/bostadsrätt	12 st/0 st
-----------------------	------------

Lägenhetsstorlek

<40 kvm/ 41-70 kvm/	0 %/69 %
---------------------	----------

71-90 kvm/91->kvm	31 %/0 %
-------------------	----------

Invånare per bostad	2,4
---------------------	-----

Kapacitet enl antagna planer	0
------------------------------	---

Ljungby/Bergagård ligger cirka 12 km öster om Falkenberg centrum utmed väg 154, med utsikt över Ätradalen.

Här finns en motorbana samt Ljungsjön.

I Ljungby/Bergagård finns en f-5-skola. Det finns också en kooperativ förskola med 2 avdelningar och tre dagbarnvårdare.

Medelåldern är 45,7 år, vilken är något över medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (39,9 procent). Åldersgruppen 65 år och äldre är också stor med 29,8 procent.

Antalet invånare per bostad är 2,4.

Området består till övervägande del av småhusbebyggelse, 88 procent. Här finns 12 hyresrätter, men inga bostadsrätter.

Det finns inga lediga tomter i området.

Ljungby/Bergagård är i kommunens översiktsplan utpekad som nod. I noderna ska goda kommunikationer och lämplig lokalisering av bebyggelse skapa bättre förutsättningar för bibehållen service.



2.3.3 Långås



Antal invånare	559 st
Medelålder	38,7 år
0-17 år	24,7 %
18-30 år	14,3 %
31-64 år	44,9 %
65 år -	16,1 %
Småhus	177 st
Lägenheter i flerbostadshus	
Hyresrätt/Bostadsrätt	22 st/0 st
Lägenhetsstorlek	
<40 kvm/ 41-70 kvm/	0 %/48 %
71-90 kvm/91->kvm	39 %/13 %
Invånare per bostad	2,8
Kapacitet enl antagna planer	15

Långås ligger ca 1 mil nordväst om Falkenberg, med bra bussförbindelser till stan. Huvuddelen av bostäderna är enfamiljshus byggda efter 1970.

Här finns service i form av närbutik och pizzeria. Varje sommar har Långås en populär marknad som lockar många besökare.

Långås har en f-5-skola. Intill skolan finns Långås förskola, med en avdelning. Långås har även två fristående 1-avdelningsförskolor, Näckrosen och Jordgubben.

Nuläges och framtidsbehov

Medelåldern är 38,7 år, vilket är betydligt lägre än medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (44,9 procent). Även åldersgruppen 0-17 år är stor med 24,7 procent samt gruppen 65 år och äldre med 16,1 procent.

Antalet invånare per bostad är 2,8, vilket indikerar att hushållen är stora.

Området består till större delen av småhusbebyggelse, närmare 90 procent. Här finns 22 hyresrätter, men inga bostadsrätter. Kommunen har två lediga småhustomter till försäljning. Här finns planlagd mark för bostäder, småhus och flerbostadshus. Fabo har byggt 24 st lägenheter under 2016.

Långås är i kommunens översiktsplan utpekad som nod. I moderna ska goda kommunikationer och lämplig lokalisering av bebyggelse skapa bättre förutsättningar för bibehållen service.



2.3.4 Slöinge



Antal invånare	1 022 st
Medelålder	44,1 år
0-17 år	20,9 %
18-30 år	14,3 %
31-64 år	38,0 %
65 år -	26,8 %
Småhus	312 st

Lägenheter i flerbostadshus

Hyresrätt/Bostadsrätt	114 st/0 st
-----------------------	-------------

Lägenhetsstorlek

<40 kvm/ 41-70 kvm/	9 %/60 %
71-90 kvm/91->kvm	28 %/3 %
Invånare per bostad	2,2
Kapacitet enl antagna planer	39

Slöinge är ett samhälle som kanske främst är känt för glasstillverkningen på SIA Glass men också för att ha Sveriges äldsta familjeägda företag i Berte Qvarn, med rötter från 1500-talet.



Slöinge är en trevlig ort med stor gemytlighet och en bra service.

Samhället ligger två mil söder om Falkenbergs centrum, utmed såväl gamla som nya E6:an.

Här finns bra service i form av vårdcentral och affärer. Slöinge har ett rikt näringsliv, god service, goda kommunikationer samt närhet till naturen.

I Slöinge finns det en f-5-skola och i samma byggnad som skolan finns Slöinge förskola med tre avdelningar.

I nära anslutning till skolan finns det en kommunal enavdelningsförskola som heter Skansgårdens förskola.

Medelåldern är 44,1 år, vilket är ungefär som medelåldern i kommunen som helhet (43,3 år). En stor andel är i åldern 31-64 år (38 procent). Även åldersgruppen 0-17 år är stor med 20,9 procent samt gruppen 65 år och äldre med 26,8 procent.

Antalet invånare per bostad är 2,2.

Nästan 75 procent av Slöinges bostäder finns i småhus. Resterande 25 procent är hyresrätter. Här finns ett flertal planlagda områden för bostäder som inte är fullt utbyggda. Kommunen har fyra lediga småhustomter i området och en tomt avsedd för flerbostadshus.

Slöinge är i kommunens översiktsplan utpekad som serviceort. Orten anses utifrån kommunikationsläge, service och företagande på bygden ha goda möjligheter att växa.

2.3.5 Vessigebro



Antal invånare	797 st
Medelålder	43,0 år
0-17 år	22,2 %
18-30 år	12,4 %
31-64 år	39,5 %
65 år -	25,9 %
Småhus	285 st

Lägenheter i flerbostadshus

Hyresrätt/Bostadsrätt	45 st/11 st
-----------------------	-------------

Lägenhetsstorlek

<40 kvm/ 41-70 kvm/	4 %/46 %
71-90 kvm/91->kvm	39 %/11 %
Invånare per bostad	2,2
Kapacitet enl antagna planer	48

Samhället Vessigebro ligger utmed ån Åtran och erbjuder ett kuperat landskap med många vackra och spännande vyer cirka 14 km från Falkenbergs centrum.

I Vessigebro finns folkhögskola, äldreboende, utomhusbad, vårdcentral, affärer, en livaktig samhällsförening och idrottsförening. Nyligen anlades också en upplevelsepark kallad Gurkbänken.

Vessigebro har en f-5-skola och i nära anslutning finns Vessigebro förskola som är en tvåavdelningsförskola. Falkenbergs Montessoristiftelse har en förskola med två avdelningar som heter Askens förskola.

Medelåldern är 43 år, vilket är nästan samma som medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (39,5 procent). Åldersgruppen 0-17 år är också stor med 22,2 procent liksom gruppen 65 år och äldre med 25,9 procent.

Antalet invånare per bostad är 2,2.

Området består till övervägande del av småhusbebyggelse, 86 procent. Här finns 45 hyresrätter, och 11 bostadsrätter. Kommunen har 13 lediga småhustomter i området.

Vessigebro är i kommunens översiktsplan utpekad som serviceort. Orten anses utifrån kommunikationsläge, service och företagande på bygden ha goda möjligheter att växa.



2.3.6 Årstad



Antal invånare	320 st
Medelålder	36,8 år
0-17 år	30,3 %
18-30 år	11,9 %
31-64 år	41,3 %
65 år -	16,5 %
Småhus	99 st

Lägenheter i flerbostadshus

Hyresrätt/Bostadsrätt	13 st/0 st
-----------------------	------------

Lägenhetsstorlek

<40 kvm/ 41-70 kvm/	43 %/14 %
71-90 kvm/91->kvm	7 %/36 %
Invånare per bostad	2,8
Kapacitet enl antagna planer	35

Årstad är högt beläget, cirka 13 km från Falkenberg längs väg 150 mot Torup. Här bor man med vidsträckt utsikt över nejden ner mot kusten.

Årstad har en f-5-skola samt en fristående förskola som heter Klockans förskola. Det är nära till Heberg där Söderskolan (f-9) för de senare årskurserna 6-9 ligger.

Medelåldern är 36,8 år, vilket är betydligt lägre än medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (41,3 procent), men även gruppen 0-17 år är stor med 30,3 procent.

Antalet invånare per bostad är 2,8, vilket indikerar att hushållen är stora.

Området består till övervägande del av småhusbebyggelse. Här finns 13 hyresrätter, men inga bostadsrätter. Kommunen har fem lediga småhustomter i området.

Årstad är i kommunens översiktsplan utpekad som nod. I noderna ska goda kommunikationer och lämplig lokalisering av bebyggelse skapa bättre förutsättningar för bibehållen service.



2.4 Inlandet

2.4.1 Fegen



Antal invånare	266 st
Medelålder	46 år
0-17 år	16,5 %
18-30 år	15 %
31-64 år	36,5 %
65 år -	32 %
Småhus	82 st
Lägenheter i flerbostadshus	
Hyresrätt/bostadsrätt	40 st/0 st
Lägenhetsstorlek	
<40 kvm/ 41-70 kvm/	4 %/16 %
71-90 kvm/91->kvm	16 %/64 %
Invånare per bostad	2,0
Kapacitet enl antagna planer	80

Fegen ligger ca 50 km nordöst om Falkenberg alldeles intill den vackra Fegensjön.

Här finns ett aktivt friluftsliv och ett aktivt lokalt näringsliv.

Fegen har en förskola som heter Siklöjan. Det är en enavdelningsförskola som drivs som en enskild förskola. Det finns ingen skola i samhället utan närmsta skola finns i Ätran, en f-5 skola.

Medelåldern är 46 år, vilket är något över medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (36,5 procent), men även åldersgruppen 65 år och äldre är stor med 32 procent.

Antalet invånare per bostad är 2,0.

Här finns inga bostadsrätter utan bara hyresrätter.

Kommunen har nio lediga småhustomter i området.

Fegen är i kommunens översiktsplan utpekad som nod. I noderna ska goda kommunikationer och lämplig lokalisering av bebyggelse skapa bättre förutsättningar för bibehållen service.



Bild från Fegens Hyvleri AB

2.4.3 Ullared



Antal invånare	902 st
Medelålder	43,7 år
0-17 år	20,0 %
18-30 år	14,7 %
31-64 år	40,7 %
65 år -	24,6 %
Småhus	281 st

Lägenheter i flerbostadshus

Hyresrätt/Bostadsrätt	90 st/32 st
-----------------------	-------------

Lägenhetsstorlek

<40 kvm/ 41-70 kvm/	2 %/57 %
71-90 kvm/91->kvm	34 %/7 %
Invånare per bostad	2,3
Kapacitet enl antagna planer	41

Ullared ligger mycket naturskönt cirka 3 mil norr om Falkenbergs centrum.

Ullared är inte bara centrum för Falkenbergs inland utan även ett handelscentrum dit nästan fem miljoner besökare vallfärdar varje år. I Ullared ligger Skandinavians största

varuhus, Gekås Ullared.

Ullared har ett stort serviceutbud i form av vårdcentral, apotek och även övrig handel som till exempel ICA, NetonNet och Granngården. Vid skolan finns en ny idrottshall. Genom Ullared rinner Högsvadsån som är ett bra och uppskattat fiskevatten.

Ullared har en f-9-skola och Ullareds förskola består av 4 avdelningar, där två finns vid Furubäckens förskola, en avdelning i Kärnhuset (en del av Apelskolan, f-5) och en avdelning i anslutning till Ullareds bygdegård.

Medelåldern är 43,7 år, vilket är nästan samma som medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (40,7 procent). I åldersgruppen 0-17 år finns 20 procent av invånarna och i gruppen 65 år och äldre med 24,6 procent.

Antalet invånare per bostad är 2,3.

Området består till övervägande del av småhus, 70 procent. 22 procent av bostäderna är hyresrätter och 8 procent är bostadsrätter. Kommunen har 10 lediga småhustomter i området.

Inom de närmaste åren förväntas det tillkomma cirka 30 hyreslägenheter.

Ullared har mycket stor betydelse för utvecklingen i kommunen, både som servicecentrum, arbetsplatscentrum och med stor potential för ett ökat boende. Ullared är också viktigt som centrum för inlandet, och här bör i det närmaste all service finnas tillgänglig.



2.4.4 Älvsereg



Antal invånare	517 st
Medelålder	44,4 år
0-17 år	18,6 %
18-30 år	15,1 %
31-64 år	39,3 %
65 år -	27 %
Småhus	224 st

Lägenheter i flerbostadshus

Hyresrätt/Bostadsrätt	58 st/0 st
-----------------------	------------

Lägenhetsstorlek

<40 kvm/ 41-70 kvm/	10 %/69 %
71-90 kvm/91->kvm	16 %/5 %
Invånare per bostad	1,9
Kapacitet enl antagna planer	36

Älvsereg ligger i kommunens nordöstra del cirka 50 kilometer från Falkenberg. Genom samhället rinner Högvasån.



Här finns affärer och en populär matrestaurang.

Älvsereg har en f-5-skola och i samma byggnad hyr 1-avdelningsförskolan Skogskojan lokaler.

Medelåldern är 44,4 år, vilket är ungefär samma som medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (39,3 procent). Åldersgruppen 65 år och äldre är stor, 27 procent.

Antalet invånare per bostad är 1,9.

Området består nästan till 80 procent av småhusbebyggelse och till cirka 20 procent av hyresrätter. Här finns inga bostadsrätter. Kommunen har tolv lediga småhustomter ute till försäljning och här finns ytterligare områden planlagda för bostäder.

Älvsereg är i kommunens översiktsplan utpekad som nod. I noderna ska goda kommunikationer och lämplig lokalisering av bebyggelse skapa bättre förutsättningar för bibehållen service.

2.4.5 Ätran



Antal invånare	484 st
Medelålder	45,7 år
0-17 år	19,2 %
18-30 år	14,7 %
31-64 år	38,5 %
65 år -	27,6 %
Småhus	154 st

Lägenheter i flerbostadshus

Hyresrätt/Bostadsrätt	62 st/0 st
-----------------------	------------

Lägenhetsstorlek

<40 kvm/ 41-70 kvm/	9 %/61 %
71-90 kvm/91->kvm	17 %/13 %
Invånare per bostad	2,3
Kapacitet enl antagna planer	8

Ätran ligger fyra mil nordöst om Ullared längs väg 153. Genom orten rinner ån med samma namn och dess

omgivning är ett vackert skogrikt landskap samt en del sjöar.

Här finns ett aktivt friluftsliv med bland annat längdskidåkning.

Ätran har en f-5-skola och inrymd i skolan finns också en kommunal förskola, Ätrans förskola. Det är en en-avdelnings förskola. Det finns ytterligare en förskola, Laxen, som är en fristående en-avdelnings förskola.

Medelåldern är 45,7 år, vilket är något över medelåldern 43,3 år i kommunen. En stor andel är i åldern 31-64 år (38,5 procent). Åldersgruppen 65 år och äldre är stor med 27,6 procent.

Antalet invånare per bostad är 2,3.

Området består till stor del av småhusbebyggelse, cirka 70 procent. Resterande 30 procent är hyresrätter. Här finns inga bostadsrätter. Kommunen har en ledig småhustomt i Ätran.

Ätran är i kommunens översiktsplan utpekad som serviceort. Orten anses utifrån kommunikationsläge service och företagande på bygden ha goda möjligheter att växa.





www.falkenberg.se



FALKENBERGS
KOMMUN

Mål och strategier för

Bostadsbyggandet

2017-2021 i Falkenbergs kommun

Bilaga 2 Bostadsprojekt



FALKENBERGS
KOMMUN

Projektgrupp:

Marie-Louise Svensson, projektledare Samhällsbyggnadsavdelningen/mex

Josefine Eirefelt, Samhällsbyggnadsavdelningen/mex

Anna Persson, Samhällsbyggnadsavdelningen/mex

Janna Andersson, Samhällsbyggnadsavdelningen/mex

Daniel Helsing, Samhällsbyggnadsavdelningen/plan

Johan Risholm, Samhällsbyggnadsavdelningen/plan

Rickard Alström, Samhällsbyggnadsavdelningen/plan

Sofia Hedberg Broberg, Samhällsbyggnadsavdelningen/plan

Martin Lövström, BUN

© Falkenbergs kommun 2017

Vill du komma i kontakt med Falkenbergs kommun?

Ring: 0346-88 60 00

Besök: Stadshuset, Nygatan 34 eller via Kuben Rådhusorget

Epost: kontaktcenter@falkenberg.se

Du kommer att få ett automatiskt svarsmeddelande som bekräftar att vi har tagit emot ditt ärende. Du får också ett ärendenummer, som du kan uppge vid framtida kontakt med Kontaktcenter.

Vill du skicka brev är adressen:

Falkenbergs kommun, 311 80 Falkenberg

Foto: Falkenbergs kommun om inget annat anges.

OMRÅDE/PROJEKT	ÅGANDE PRIVAT/ KOMMUN/FABO	LGH TOT	KLARA	KVAR	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Planläge
Centrum		784	84	700	0	60	120	115	80	325	
Drivbänken/Möllevägsskolan	Fabo	124	84	40	0	0	0	0	0	40	Laga kraft
kv Krispeln	Kommun	235	0	235	0	0	50	50	50	85	Pågående
kv Krispeln	Fabo	65	0	65	0	0	0	35	30	0	Pågående
Kv Hjulet	Privat	120	0	120	0	50	50	20	0	0	Laga kraft
Bangårdsområdet	Kommun	200	0	200	0	0	0	0	0	200	FÖP/Avvaktar
Vitan 7	Privat	10	0	10	0	0	0	10	0	0	Pågående
Tältet 17-19	Privat	10	0	10	0	10	0	0	0	0	Laga kraft
Svärdet 1	Fabo	20	0	20	0	0	20	0	0	0	Laga kraft
Arvidstorp		20	0	20	0	0	20	0	0	0	
Dikaren 8 m fl	Privat	20	0	20	0	0	20	0	0	0	Pågående
Östra Gärdet		150	0	150	0	0	40	40	40	30	
Tänga parkstad - flerbostad	Kommun	120	0	120	0	0	30	30	30	30	Pågående
Tänga parkstad - enbostad	Kommun	30	0	30	0	0	10	10	10	0	Pågående
Stafsinge		1 248	98	1 150	3	44	80	80	40	903	
Stafsinge Villaby	Kommun	23	16	7	3	4	0	0	0	0	Laga kraft
Stenfalken	Privat	90	82	8	0	0	0	0	0	8	Laga kraft
Fjällvråken	Fabo	70	0	70	0	0	0	0	0	70	Laga kraft
Pilgrimsfalken	Privat	120	0	120	0	40	40	40	0	0	Laga kraft
Stafsinge 3:6 (Hästby/kommunal) - enbostad	Privat/Kommun	150	0	150	0	0	10	10	10	120	Laga kraft
Stafsinge 3:6 (Hästby/kommunal mark) - flerbostad	Kommun	120	0	120	0	0	30	30	30	30	Laga kraft
Stafsinge planprogram (Gustavsberg) - enbostad	Kommun	50	0	50	0	0	0	0	0	50	Pågående
Stafsinge planprogram (Gustavsberg) - flerbostad	Kommun	150	0	150	0	0	0	0	0	150	Pågående
Område 26 i FÖP	Kommun	450	0	450	0	0	0	0	0	450	FÖP/Avvaktar
Restområde 27 i FÖP	Kommun	25	0	25	0	0	0	0	0	25	FÖP/Avvaktar
Västra Tröinge		725	81	644	55	75	77	40	60	337	
Norr om stationen - enbostad	Privat	75	0	75	10	10	10	10	10	25	Laga kraft
Norr om stationen - flerbostad	Privat	200	0	200	0	20	20	30	50	80	Laga kraft
Söder om stationen - enbostad	Privat	50	33	17	5	5	7	0	0	0	Laga kraft
Söder om stationen - flerbostad	Fabo/Privat	400	48	352	40	40	40	0	0	232	Laga kraft
Tröingeberg		467	11	456	5	2	2	0	0	447	
Hällingen, Tröingeberg	Privat/Kommun	14	7	7	3	2	2	0	0	0	Laga kraft
Bergåsavägen, Tröingeberg - flerbostad	Privat	31	0	31	0	0	0	0	0	31	Laga kraft
Bergåsavägen, Tröingeberg - enbostad	Privat	6	0	6	0	0	0	0	0	6	Laga kraft
Tröinge 12:1	Privat	6	4	2	2	0	0	0	0	0	Laga kraft
Område 22 i föp (Skärslidarna)	Kommun	10	0	10	0	0	0	0	0	10	FÖP/Avvaktar

OMRÅDE/PROJEKT	ÄGANDE PRIVAT/ KOMMUN/FABO	LGH TOT	KLARA	KVAR	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Planläge
Område 21 i föp (norra delen av gamla Tröingeberg)	Kommun	40	0	40	0	0	0	0	0	40	FÖP/Avvaktar
del av område 24 i föp (Skärslidarna)	Kommun	10	0	10	0	0	0	0	0	10	FÖP/Avvaktar
Område 222 i föp	Privat/Kommun	100	0	100	0	0	0	0	0	100	FÖP/Avvaktar
Område 20 i föp	Privat	250	0	250	0	0	0	0	0	250	FÖP/Avvaktar
Fajans		66	63	3	1	1	1	0	0	0	
NyBy Gärde - enbostad	Privat/Kommun	66	63	3	1	1	1	0	0	0	Laga kraft
Herting		30	0	30	0	0	0	30	0	0	
kv Leken	Fabo	30	0	30	0	0	0	30	0	0	Pågående
Hertings gård		70	0	70	0	0	70	0	0	0	
Växthuset	Privat	70	0	70	0	0	70	0	0	0	Pågående
Slätten		35	0	35	25	0	3	3	4	0	
Slätten 1:1 (vid Slättnvägen)	Kommun	35	0	35	25	0	3	3	4	0	Laga kraft
Kristineslätt		483	233	250	92	32	126	0	0	0	
Kristineslätt, etapp 1 - flerbostad	Privat	227	199	28	28	0	0	0	0	0	Laga kraft
Kristineslätt	Privat	68	34	34	34	0	0	0	0	0	Laga kraft
Kristineslätt, etapp 3 - flerbostad	Privat	188	0	188	30	32	126	0	0	0	Laga kraft
Bacchus/Södra Åstranden		1 000	0	1 000	0	0	100	100	100	700	
Bacchus, LTN	Privat	500	0	500	0	0	100	100	100	200	Laga kraft
Södra Åstranden - Fibern	Privat/Kommun	500	0	500	0	0	0	0	0	500	FÖP/Avvaktar
Skrea Strand		65	29	36	3	3	0	10	5	15	
Hansagård, kommunen och privat	Privat/Kommun	34	29	5	3	2	0	0	0	0	Laga kraft
Odenvägen	Privat	1	0	1	0	1	0	0	0	0	Pågående
del av Hjortsberg 4:1 (Område 15) (Hansagård II)	Kommun	30	0	30	0	0	0	10	5	15	FÖP/Avvaktar
Hjortsberg		75	0	75	0	45	10	10	0	10	
Område 16 i döp vid Granstigen	Kommun	10	0	10	0	0	0	0	0	10	FÖP/Avvaktar
kv Hjorten	Fabo	45	0	45	0	45	0	0	0	0	Laga kraft
Hjortsbergs centrum	Kommun	20	0	20	0	0	10	10	0	0	FÖP/Avvaktar
Skrea stationssamhälle		297	22	275	40	34	33	57	43	68	
Skrea 14:8 - Vid BoKlok+ del av omr 8 Kärnhem	Privat	47	21	26	20	2	4	0	0	0	Laga kraft
Skrea 14:8	Kommun	9	1	8	2	2	2	2	0	0	Laga kraft
Skrea 8:5, Lyckan	Kommun	100	0	100	0	0	0	25	25	50	Pågående
Skrea 9:5	Privat	50	0	50	18	20	12	0	0	0	Laga kraft
Skrea 4:7 m fl	Privat	68	0	68	0	10	10	20	10	18	Laga kraft
Skrea 2:39	Privat	23	0	23	0	0	5	10	8	0	Pågående
Skrea by		236	20	216	22	17	18	35	35	89	
Källstorp Prästaliden	Privat/Kommun	54	20	34	10	5	5	5	5	4	Laga kraft

OMRÅDE/PROJEKT	ÄGANDE PRIVAT/ KOMMUN/FABO	LGH TOT	KLARA	KVAR	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Planläge
Skrea Backe, Brune Kulle	Privat	115	0	115	10	10	10	10	10	65	Laga kraft
Skrea 23:40 m fl	Privat	7	0	7	2	2	3	0	0	0	Laga kraft
Skrea 6:45 m fl (Lunnaslätt, Skrea motell)	Privat	60	0	60	0	0	0	20	20	20	Pågående
Ringsegård		90	40	50	9	4	2	0	0	35	
Ringsegård	Privat	36	25	11	5	4	2	0	0	0	Laga kraft
Ringsegård	Privat	19	15	4	4	0	0	0	0	0	Laga kraft
Område 2 i döp	Privat	30	0	30	0	0	0	0	0	30	FÖP/Avvaktar
Område 4 i döp	Privat	5	0	5	0	0	0	0	0	5	FÖP/Avvaktar
Grimsholmen		51	0	51	5	4	6	2	2	32	
Boberg 3:48	Privat	6	0	6	1	1	1	1	1	1	Laga kraft
Veka	Privat	7	0	7	2	1	1	1	1	1	Laga kraft
Boberg 3:13 (Växjökolonin)	Privat	8	0	8	2	2	4	0	0	0	Laga kraft
Område 41 i föp	Privat	30	0	30	0	0	0	0	0	30	FÖP/Avvaktar
Skogstorp		961	3	958	4	4	17	2	16	915	
Skogstorp, Rödplistervägen	Kommun	10	1	9	2	2	2	2	1	0	Laga kraft
Skogstorp, flerbostad Brunklöverv	Kommun	30	0	30	0	0	15	0	15	0	Laga kraft
Olofsbäck, Område 33 i döp	Privat	6	2	4	2	2	0	0	0	0	Laga kraft
Skogstorp, Göteborgsvägen, flerbostadshus	Privat	15	0	15	0	0	0	0	0	15	Laga kraft
Område 29-32 i döp enbostadshus	Privat/Kommun	300	0	300	0	0	0	0	0	300	FÖP/Avvaktar
Område 29-32 i döp fler- bostadshus	Privat/Kommun	600	0	600	0	0	0	0	0	600	FÖP/Avvaktar
Glommen/Olofsbo		140	42	98	2	38	0	0	0	58	
Långaveka 3:20 m fl flerbostad	Fabo	17	0	17	0	17	0	0	0	0	Laga kraft
Långaveka 3:20 m fl flerbostad	Privat	35	20	15	0	15	0	0	0	0	Laga kraft
Långaveka 3:20 m fl enbostad	Privat	25	19	6	1	5	0	0	0	0	Laga kraft
Agerör 2:1	Privat	13	0	13	0	0	0	0	0	13	Laga kraft
Olofsbo 3:132	Privat	5	3	2	1	1	0	0	0	0	Laga kraft
Område 8	Privat	15	0	15	0	0	0	0	0	15	FÖP/Avvaktar
Område 9	Privat	30	0	30	0	0	0	0	0	30	FÖP/Avvaktar
Ullared		111	0	111	1	0	2	30	2	76	
Ullared 1:132	Fabo	30	0	30	0	0	0	30	0	0	Laga kraft
Ullared	Kommun	11	0	11	1	0	2	0	2	6	Laga kraft
Ullared FÖP (Ängaberg)	Privat	50	0	50	0	0	0	0	0	50	FÖP/Avvaktar
Ullared FÖP (Nordvästra berget)	Privat	20	0	20	0	0	0	0	0	20	FÖP/Avvaktar
Ugglarp / Långasand		197	23	174	18	41	49	32	18	16	
Eftra 2:54 m fl	Privat	8	0	8	2	2	2	2	0	0	Laga kraft
Ugglarp 3:3	Privat	25	0	25	0	5	10	10	0	0	Pågående
Ullarp 1:74	Privat	30	0	30	0	5	5	5	5	10	Laga kraft
Risarp 1:3 m fl (Långasands- området)	Privat	65	20	45	5	10	10	10	10	0	Laga kraft

OMRÅDE/PROJEKT	ÄGANDE PRIVAT/ KOMMUN/FABO	LGH TOT	KLARA	KVAR	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Planläge
Vesslunda 8:2	Privat	7	0	7	2	2	2	1	0	0	Laga kraft
Vesslunda 3:41 m fl	Privat	22	1	21	3	3	3	3	3	6	Laga kraft
Skällentorp 8:10 m fl	Privat	8	1	7	2	2	3	0	0	0	Laga kraft
Stensjö 1:169 m fl	Privat	7	0	7	2	2	2	1	0	0	Laga kraft
Uggarp 3:4 m fl	Privat	25	1	24	2	10	12	0	0	0	Laga kraft
Morup		63	0	63	0	0	13	16	12	22	
Morup 23:1 - östra sidan	Privat	5	0	5	0	0	3	2	0	0	Pågående
Morup 23:1 - västra sidan	Privat	10	0	10	0	0	5	5	0	0	FÖP/Avvaktar
Askhult 2:6 (Hästbyn)	Privat	22	0	22	0	0	5	5	5	7	Laga kraft
Morup	Kommun	26	0	26	0	0	0	4	7	15	Laga kraft
Inlandet		604	0	604	51	18	4	4	3	534	
Fagered	Kommun	10	0	10	0	0	0	0	0	10	Laga kraft
Fegen	Privat/Kommun	80	0	80	0	0	0	0	0	80	Laga kraft
Fridhemsberg	Privat/Kommun	24	0	24	0	0	0	0	0	24	Laga kraft
Heberg, flerbostadshus	Kommun	15	0	15	0	0	0	0	0	15	Laga kraft
Heberg	Kommun/Privat	80	0	80	0	0	0	0	0	80	FÖP/Avvaktar
Källsjö	Privat/Kommun	7	0	7	0	0	0	0	0	7	Laga kraft
Köinge enbostad	Privat	18	0	18	0	0	0	0	0	18	Laga kraft
Långås enbostad	Kommun	15	0	15	0	1	1	0	0	13	Laga kraft
Långås flerbostadshus	Fabo	24	0	24	24	0	0	0	0	0	Laga kraft
Långås	Kommun	25	0	25	25	0	0	0	0	0	FÖP/Avvaktar
Okome	Privat/Kommun	3	0	3	0	0	0	1	0	2	Laga kraft
Slöinge	Kommun	4	0	4	2	0	0	0	0	2	Laga kraft
Slöinge flerbostadshus	Fabo/Kommun	35	0	35	0	15	0	0	0	30	Laga kraft
Slöinge	Privat/Kommun	50	0	50	0	0	0	0	0	50	FÖP/Avvaktar
Vessigebro	Kommun	13	0	13	0	2	2	2	2	5	Laga kraft
Vessigebro flerbostadshus	Kommun	35	0	35	0	0	0	0	0	35	Laga kraft
Vessigebro	Privat	20	0	20	0	0	0	0	0	20	FÖP/Avvaktar
Vinberg	Privat/Kommun	15	0	15	0	0	0	0	0	15	Laga kraft
Vinberg flerbostadshus	Kommun	2	0	2	0	0	0	0	0	2	Laga kraft
Vinberg område 35-38 döp	Privat	50	0	50	0	0	0	0	0	50	FÖP/Avvaktar
Årstad enbostad	Kommun	5	0	5	0	0	1	1	1	2	Laga kraft
Årstad flerbostad	Kommun	30	0	30	0	0	0	0	0	30	Laga kraft
Älvsred	Kommun	30	0	30	0	0	0	0	0	30	Laga kraft
Älvsred flerbostad	Fabo	6	0	6	0	0	0	0	0	6	Laga kraft
Ätran	Privat/Kommun	8	0	8	0	0	0	0	0	8	Laga kraft
Totalt		7 968	749	7 219	336	422	793	606	460	4 602	



www.falkenberg.se



FALKENBERGS
KOMMUN