

Framtida bostadsutveckling i Dals-Eds kommun

Bilaga 2. till bostadsförsörjningsprogram 2024-2027

Antagen av kommunfullmäktige 2024-12-11 § 108



Inledning

Detta dokument är en bilaga till Bostadsförsörjningsprogram 2024-2027 Dals-Eds kommun. Här redovisas en sammanställning av kommunens framtida bostadsutveckling, vilket är en grov uppskattning om möjligheten till den framtida nyproduktionen av bostäder. Sammanställningen avses att uppdateras regelbundet.

Framtida bostadsutveckling

I Dals-Eds kommun beviljades bygglov och startbesked för nybyggnation av två enbostadshus och fyra fritidshus under år 2023, samtliga placerade på landsbygden.

Uppskattningen av nybyggnation för en-och tvåbostadshus under år 2024 och 2025 är 4 stycken. I nuläget finns inga planerade byggnationer för trygghetsboenden eller särskilda boenden, inte heller för flerbostadshus som kan erbjuda fler hyres- och bostadsrätter.

I kommunen finns hundratals tomma hus, som utgör potential för en ökad befolkning. I dagsläget har det inte gjorts någon uppskattning över hur många hus det rör sig om, utan det är något kommunen på sikt behöver inventera för att möjliggöra fler bostäder.

Bostadsbyggnation föreslås främst till tätorten där den kommunala servicen finns samlad, men kommunens inställning är att alla invånare och all byggnation i kommunen är viktig och kan bidra till att bibehålla befintlig service och skapa ytterligare service i kommunen. Dock ser inte kommunen att det finns behov av fler kommunala tomter för att tillmötesgå efterfrågan.

Det har även gjorts en sammanställning av vilken potential kommunen har för utveckling av nya bostäder. Sammanställningen har gjorts utifrån detaljplanerad mark, framtida utvecklingsområden samt LIS-områden, och redovisas i tabellerna nedan.

Sammanställningen visar att kommunen har en potential till utveckling för uppemot cirka 848 nya bostäder. Med ett genomsnitt på 2 personer i varje hushåll skulle det innebära en potentiell ökning av befolkningen med ca 1 696 nya invånare.

Sammanfattning av sammanställning

- I Ed finns, genom byggrätter i befintliga detaljplaner, ett utrymme för cirka 80-205 nya bostäder.
- I Nössemark finns, genom byggrätter i befintliga detaljplaner, ett utrymme för cirka 21-42 nya bostäder.
- I Håbol finns, genom byggrätter i befintliga detaljplaner, ett utrymme för cirka 4-8 nya bostäder.
- I möjliga utvecklingsområden finns ett uppskattat utrymme för cirka 86-200 nya bostäder. Dock erfordras nya detaljplaner med tillhörande utredningar för dessa områden.
- I de 19 LIS-områden som finns utpekade finns möjlighet till cirka 250-435 nya bostäder.

Problematik för den framtida bostadsutvecklingen

- Höga produktionskostnader
- Brist på detaljplanerad mark för bostäder som marknaden (allt marknadsaktörer) vill bebygga.
- För byggnation i Eds centrum, som det finns störst efterfrågan kring, har buller och allmänna intressen utgjort problem för förtätning.
- Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande.
- Bostäder i sjönära lägen har i regel bättre förutsättningar att få lån då marknadsvärdet på dessa är högre. Bostäder i sjönära läge försvåras dock genom strandskyddslagstiftningen.
- Att Dals-Eds kommun har fler äldre invånare och färre i yrkesverksam ålder påverkar även efterfrågan på bostäder som följer befolkningsstrukturen och behöver anpassas utifrån de behov som finns. En effekt av detta blir ett ökat behov av olika typer av boenden som passar äldre.
- Gränsen för utvecklingen i befintliga resurser utgörs av kapaciteter i de samhällsviktiga funktionerna såsom; reningsverk, vattenverk, elförsörjning, skolor och kapacitet av kommunal service, framför allt inom socialförvaltningen.

Beskrivning av sammanställningen

Detaljplanerad mark

Inom samt utanför Eds tätort finns detaljplanerad mark som ej är exploaterad mark eller ej har bebyggda tomter.

Framtida utvecklingsområden

I översiktsplanen pekas ett antal områden ut som möjliga framtida utvecklingsområden för bostadsbyggnation. För dessa områden erfordras nya detaljplaner med tillhörande utredningar.

Följande områden pekas ut som utvecklingsområde:

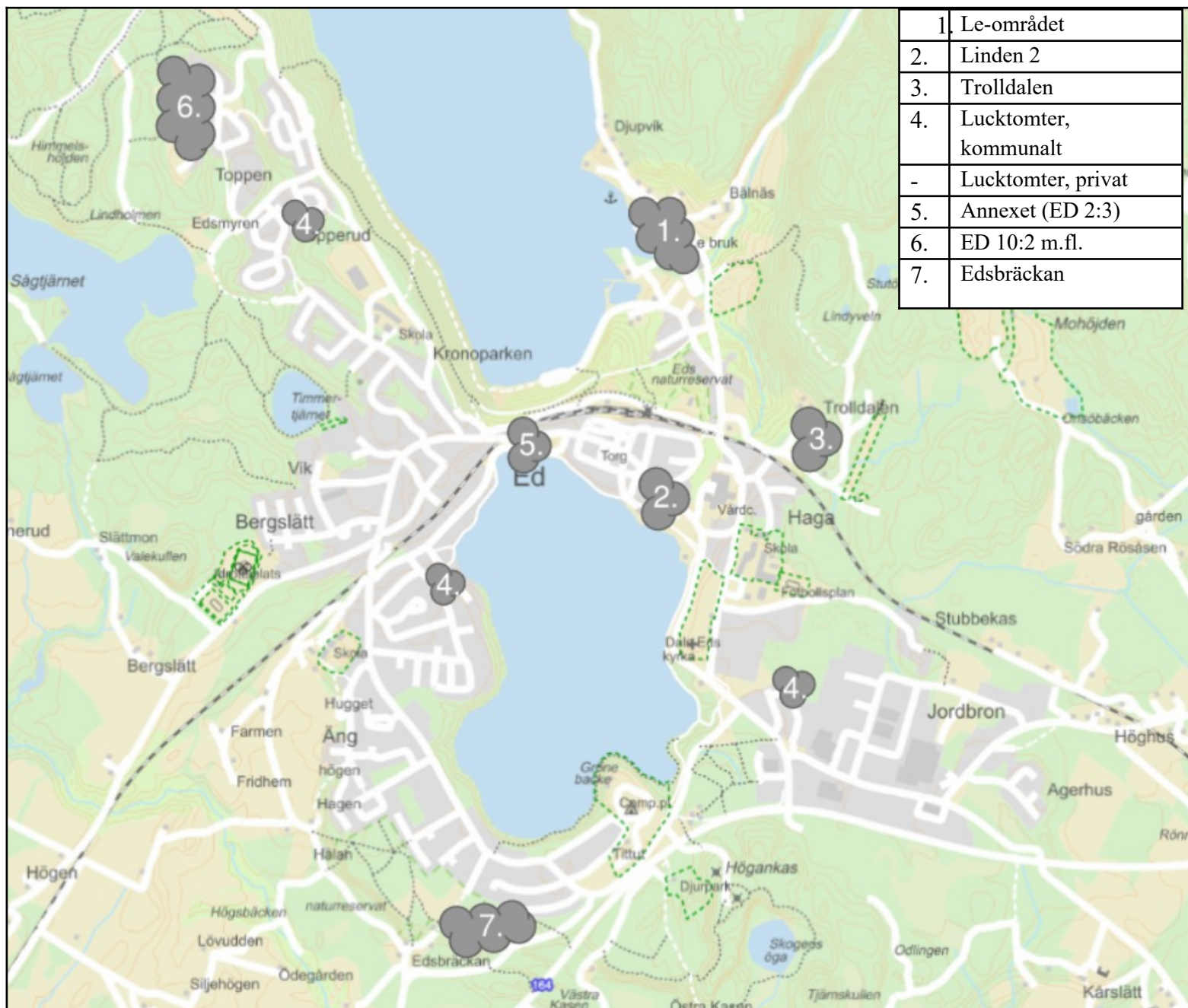
- Förtätning i centrum (Storgatan, Söder om torget, Norra branten och Sjöstugetomten)
- Området mellan Södra Moränvägen och Lilla Le
- Området mellan Sågtjärn-Timmertjärn
- Området vid Gamla Slalombacken
- Norr om Sykes finns kommunal mark som är detaljplanerad för kontorsändamål. En ändring av detaljplanen till bostadsändamål skulle kunna möjliggöra för fler centrumnära bostäder.

LIS-områden

Utöver ovanstående är det de områden som pekas ut i kommunens LIS-plan att anse som framtida utvecklingsområden. Bostäder i sjönära läge är efterfrågat och ökar dessutom förutsättningarna för finansiering av nybyggnation.

Detaljplanerad mark

Eds tätort



Tabellerna visar en uppskattning av antalet bostäder inom detaljplanerad mark i Eds tätort.

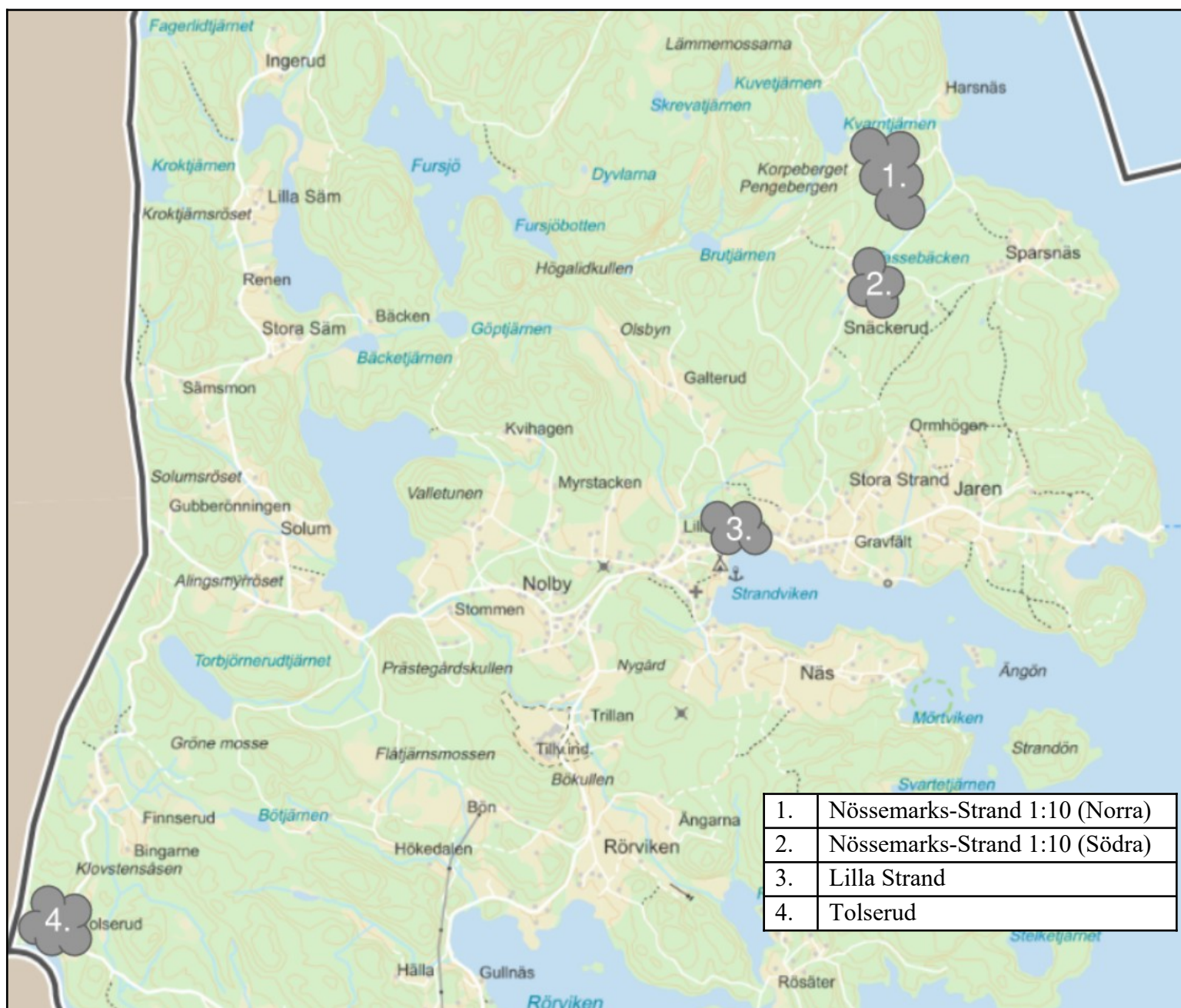
Område <i>Detaljplanerade, ej bebyggda tomter</i>	Enbostadshus	Flerbostadshus	Minst antal bostäder	Max antal bostäder
1. Le-området Kommunala tomter där DP tillåter enplanshus alternativt parhus.	X	X	8	16
2. Linden 2 (ED 1:212 och 1:211) Kommunal tomt där DP tillåter byggnation av flerbostadshus, för trygghetsboende eller annat äldreboende.		X	12	16
3. Trolldalen Privatägd mark där detaljplan finns som möjliggör byggnation av enbostadshus alternativt parhus.	X		2	2
4. Lucktomter kommunalt Tre kommunala lucktomter för enbostadshus: ED 1:58, ÄNG 10:2, och ED 4:173 finns tillgängliga för försäljning.	X		3	3
5. Annexet (ED 2:3) Ändring av detaljplan genomfördes under 2021 för att möjliggöra flerbostadshus	X	X	1	8
6. ED 10:2 m.fl. Befintliga detaljplaner slogs samman under 2021 och ändras för att möjliggöra ytterligare våningsplan samt flerbostadshus. Två fastigheter tillkom för bostadsändamål.	X	X	34	110
Summa:			60	155

Område <i>Detaljplanerad, ej exploaterad mark</i>	Enbostadshus	Flerbostadshus	Minst antal bostäder	Max antal bostäder
1. Edsbräcken Detaljplan antagen 1990 ger möjlighet för bostäder i småhus, parhus och flerbostadshus.	X	X	20	50
Summa:			20	50

Totalt:	80	205
----------------	-----------	------------

Detaljplanerade områden utanför Eds tätort

Nössemark



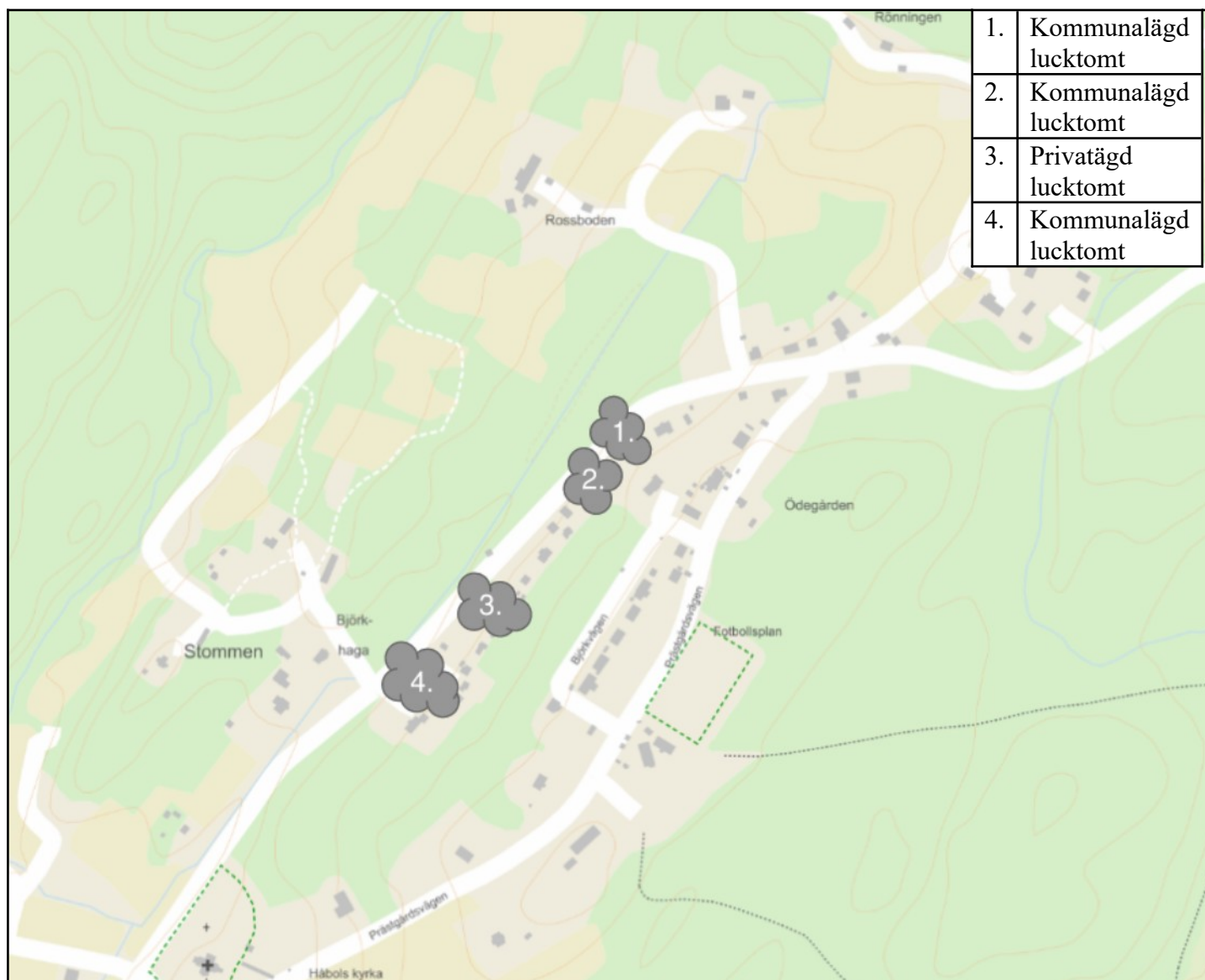
Tabellen visar en uppskattning av antalet bostäder inom detaljplanerad mark i Nössemark.

Område <i>Detaljplanerade, ej bebyggda tomter</i>	Enbostadshus	Flerbostadshus	Minst antal bostäder	Max antal bostäder
1. Nössemarks-Strand 1:10 (Norra)	X		8	16
Summa:			8	16

Område <i>Detaljplanerad mark, lucktomter</i>	Enbostadshus	Flerbostadshus	Minst antal bostäder	Max antal bostäder
1. Nössemarks-Strand 1:10 (Södra) Här finns xx lucktomter, samtliga är privatägda.	X		5	10
2. Lilla Strand Här finns två lucktomter, samtliga är privatägda.	X		2	4
3. Tolserud Här finns sex lucktomter, samtliga är privatägda.	X		6	12
Summa:			13	26

Totalt:	21	42
----------------	-----------	-----------

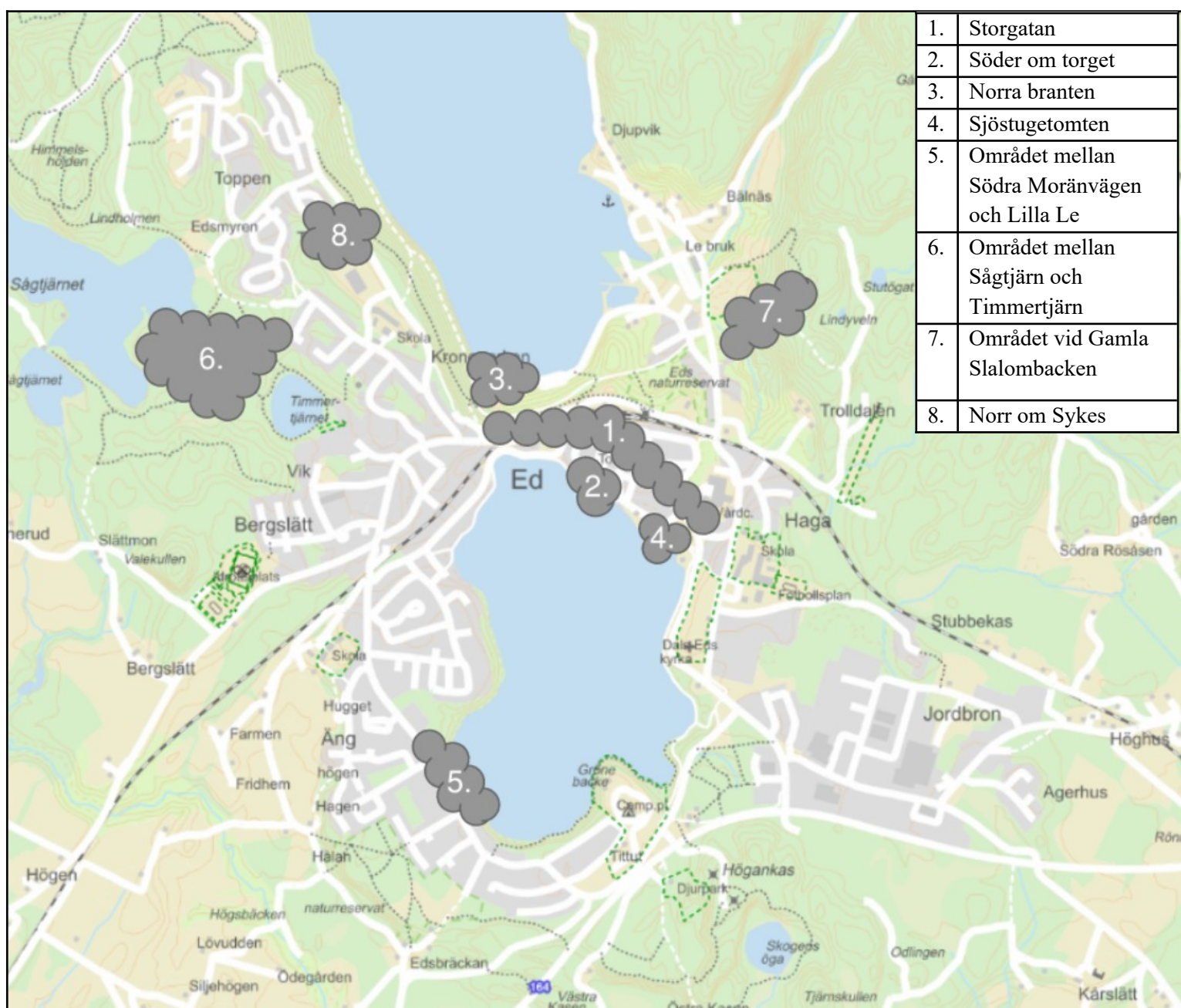
Håbol



Tabellen visar en uppskattning av antalet bostäder inom detaljplanerad mark i Håbol.

Område <i>Detaljplanerad mark, lucktomter</i>	Enbostadshus	Flerbostadshus	Minst antal bostäder	Max antal bostäder
Kommunalägd lucktomt	X		1	2
Privatägd lucktomt	X		1	2
Kommunalägd lucktomt	X		1	2
Kommunalägd lucktomt	X		1	2
Summa:			4	8

Framtida utvecklingsområden

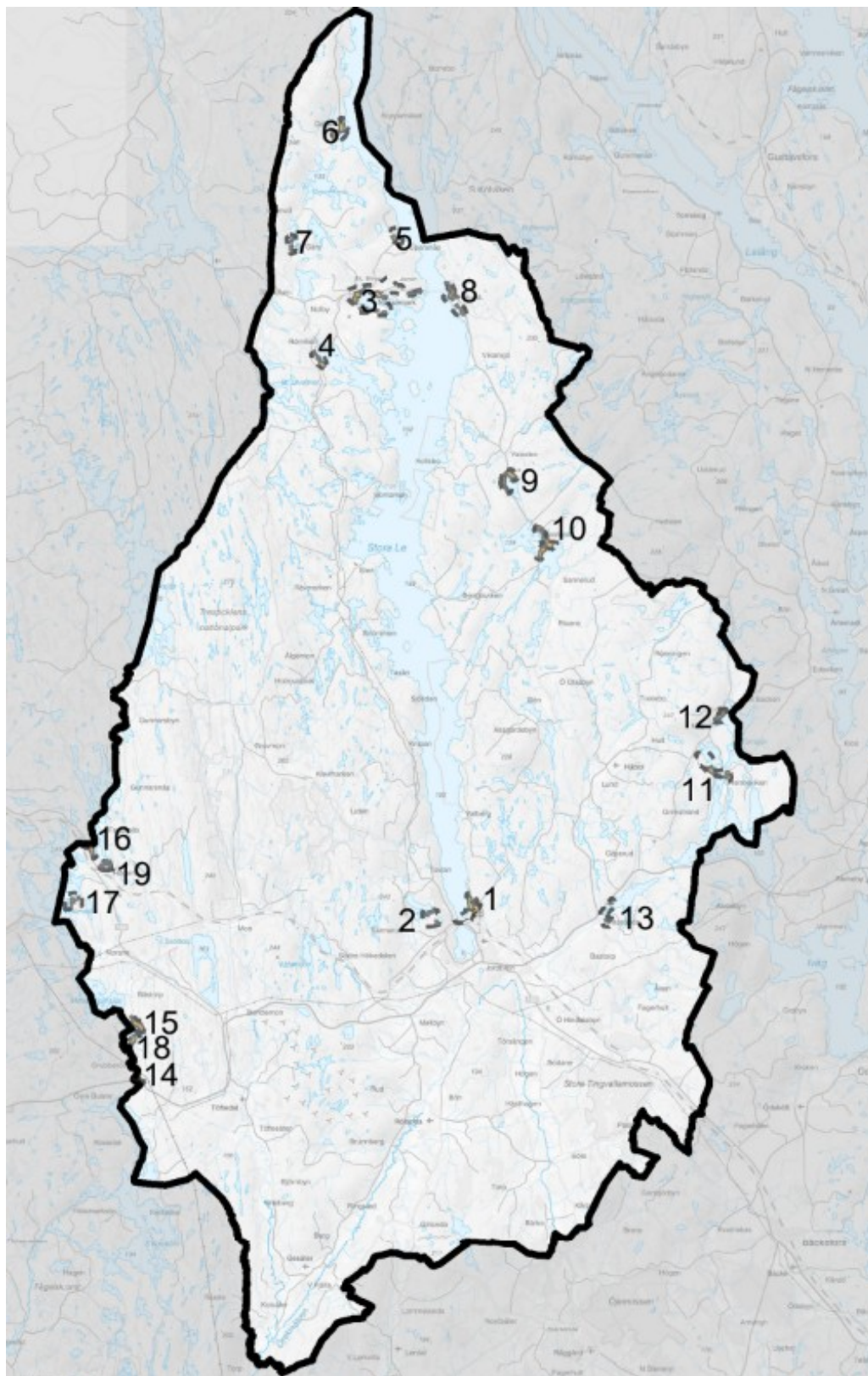


Bilaga 2.

Tabellen visar en uppskattning av antalet bostäder inom de möjliga utvecklingsområdena.

Område	Enbostadshus	Flerbostadshus	Minst antal bostäder	Max antal bostäder
1. Storgatan		X	8	16
2. Söder om torget		X	4	23
3. Norra branten		X	10	25
4. Sjöstugetomten		X	20	40
5. Området mellan Södra Moränvägen och Lilla Le	X		4	6
6. Området mellan Sågtjärn och Timmertjärn	X	X	20	50
7. Området vid Gamla Slalombacken	X	X	20	40
8. Norr om Sykes	<i>Ej uppskattat</i>			
Summa:			86	200

LIS-områden



Orienteringskarta över LIS-

1	Bälnäs-Skansen
2	Timmerdalen-Bergslätt
3	Nössemark-Strand
4	Rörviken
5	Sparsnäs
6	Nössemark-Dalen
7	Lilla Säm
8	Sund
9	Valsebo-Töliden
10	Asslerud
11	Stenhögen-Henneviken
12	Håbols-Näs
13	Vassända-Lilla Grorud
14	Loviseholm
15	Bästorp, söder
16	Dals Högen
17	Norande
18	Mölnerud
19	Högens Gård

områden. Fullständig karta finns [här](#).

Tabellen visar en uppskattning av antalet bostäder inom LIS-områden.
Uppskattningen är framtagen som underlag till översiktsplanen ÖP nu-2035.

Område	Enbostadshus		Flerbostadshus		Minst antal bostäder	Max antal bostäder
	Minst	Max	Minst	Max		
1. Bältnäs-Skansan	10	20	25	50	35	70
2. Timmerdalen-Bergslätt	5	10	20	50	25	60
3. Nössemark-Strand	20	20	10	30	20	50
4. Rörviken	10	20			10	20
5. Sparsnäs	10	10			10	10
6. Nössemark-Dalen	30	40			30	40
7. Lilla Säm	10	15			10	15
8. Sund	15	20	0	10	15	30
9. Valsebo-Töliden	15	20			15	20
10. Asslerud	15	15			15	15
11. Stenhögen-Henneviken	10	20			10	20
12. Håbols-Näs	15	20			15	20
13. Vassända-Lilla Grorud	15	15			15	15
14. Loviseholm	5	5	0	15	5	20
15. Bästorp, söder	20	20	0	10	20	30
16. Dals Högen	Ej uppskattat					
17. Norande	Ej uppskattat					
18. Mølnerud	Ej uppskattat					
19. Högens Gård	Ej uppskattat					
Summa:	205	270	55	165	250	435