



Vårgårda kommun

Strategi

Policy

Program

Riktlinjer

Plan

Regler

Bostadsförsörjningsprogram för Vårgårda kommun 2024

Handlingsplan

Beslutat av: Kommunfullmäktige
Datum för beslut: 14 augusti 2024 § 94
För revidering ansvarar: Kommunstyrelsen
Ansvarig verksamhet: Samhällsbyggnad bygg & miljö
Ansvarig tjänsteman: Bygg- och miljöchef
Dokumentet gäller för: Vårgårda kommun
Dokumentet gäller till och med: Revideras varje mandatperiod



Del 1
Riktlinjer



Del 2
Handlingsplan



Del 3
Analys

Innehåll

Läsanvisning	3
Syfte	3
Process	3
Åtgärder för bostadsförsörjningen	4
Detaljplanering och planberedskap för bostäder	7
Bostadsutveckling i översiktsplanen	11
Bostadsutveckling i andra planer	14

Läsanvisning

Bostadsförsörjningsprogrammet utgörs av tre delar.

- Del 1: Riktlinjer för bostadsförsörjningen, presenterar kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Del ett innehåller även nationella, regionala och lokala mål och styrdokument med koppling till bostadsförsörjning, en kort sammanfattning av Befolknings- och bostadsanalysen, samt kommunens verktyg för bostadsförsörjning.
- **Del 2: Handlingsplan**, innehåller åtgärder för bostadsförsörjningen samt pågående och planerade projekt för bostadsbyggande.
- Del 3: Befolknings- och bostadsanalys, fungerar som underlag för de mål, strategier och prioriteringar som görs. Analysen omfattar Vårgårdas befolknings- och bostadsstruktur, marknadsförutsättningar, lägesbeskrivning och behov framåt för olika grupper på bostadsmarknaden och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Syfte

Bostadsförsörjningsprogrammet är kommunens övergripande styrmedel i planeringen för bostadsförsörjning, vars syfte är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bostadsförsörjningsprogrammet pekar ut riktningen för kommunens strategiska planering för bostäder och utgör ett underlag i detaljplanering, översiktsplanering och andra beslut som rör bostadsfrågor i den kommunala verksamheten.

Handlingsplanen syftar till att konkretisera mål och strategier i åtgärder.

Deldokumentet redovisar även pågående detaljplanering för bostäder och planberedskap i gällande planer, samt utpekade områden för bostadsbebyggelse i översiktsplanen och tillhörande dokument.

Process

Vårgårda kommuns senast antagna riktlinjer för bostadsförsörjning antogs av kommunfullmäktige 2012. Vid aktualitetsprövningen av översiktsplanen 2016 konstaterades att riktlinjerna var i behov av revidering och arbetet påbörjades 2017. Processen har letts av samhällsbyggnad genom bygg- och miljöenheten, i samverkan med enheterna fastighet, strategisk planering och utveckling, socialtjänst, vård och omsorg och det kommunala bostadsbolaget Vårgårda Bostäder AB. Ett förslag till riktlinjer var på samråd under hösten 2023 och remitterades då till bland annat Länsstyrelsen i Västra Götaland, berörda kommuner och organisationer.

Åtgärder för bostadsförsörjningen

I åtgärdslistan bryts de mål och strategier som tagits fram i *Del 1: Riktlinjer för bostadsförsörjningen* ner i åtgärder, som på mer detaljerad nivå beskriver hur kommunen ska arbeta framåt med bostadsfrågor. Ansvar för genomförandet av åtgärderna ligger på hela kommunkoncernen, med tonvikt på samhällsbyggnad men också socialtjänsten i samverkan och dialog med andra.

Mål

1. Bostadsförsörjningen ska på ett hållbart sätt möjliggöra för en befolkningsutveckling i enlighet med kommunens vision.
2. I Vårgårda kommun ska det finnas ett varierat bostadsbestånd som möter behov och efterfrågan för alla grupper och livssituationer, och en geografisk spridning av olika bostadstyper.
3. Vårgårdas bostadsområden ska innehålla en blandning av olika bostadstyper, och boendemiljöerna ska vara levande, trivsamma och trygga.

Åtgärder

ÅTGÄRD	MÅL	HUVUDSAKLIGT ANSVAR
Ta fram en aktuell översiktsplan som pekar ut lämpliga platser för bebyggelseutveckling i hela kommunen så att uppsatta mål om en hållbar bostadsförsörjning kan uppnås, med riktlinjer för bostadsförsörjning som underlag	1	Samhällsbyggnad, bygg & miljöenheten
	2	
	3	
Ta fram detaljplaner som förverkligar intentionerna för bostadsutveckling i riktlinjer för bostadsförsörjning och i översiktsplanen, för att stärka planberedskapen och öka bostadsbyggandet	1	Samhällsbyggnad, bygg & miljöenheten
	2	
	3	
Utveckla en metod för att systematiskt beakta sociala konsekvenser och konsekvenser ur bostadsförsörjningssynpunkt i översikts- och detaljplaneprocesser, för att ny bostadsbebyggelse ska kunna bidra till ökad social blandning och motverka boendesegregation	1	Samhällsbyggnad, bygg & miljöenheten
	2	
	3	

ÅTGÄRD	MÅL	HUVUDSAKLIGT ANSVAR
Ha en aktiv bevakning för strategiska inköp av mark för bostäder, och stärka arbetet med att initiera strategiska markbyten och markköp	1 2 3	Samhällsbyggnad
Använd riktlinjerna för bostadsförsörjning som underlag vid revidering av kommunens riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal. Markanvisningar ska användas som ett verktyg för att påverka inriktningen på bostadsbyggandet i linje med riktlinjerna för bostadsförsörjning	1 2 3	Samhällsbyggnad
Använd riktlinjerna för bostadsförsörjning som underlag vid översyn och revidering av ägardirektiv för det kommunala bostadsbolaget Vårgårda Bostäder	1 2 3	Kommun & Vårgårda Bostäder
Ha en aktiv dialog med aktörer på bostadsmarknaden, invånare och näringsliv för att bevaka bostadsmarknaden, behov och efterfrågan	1 2 3	Samhällsbyggnad
Samordna processer för markförädling i olika former, exempelvis genom att initiera eller föreslå detaljplane- och bygglovsprocesser med flera inblandade aktörer	1	Samhällsbyggnad, bygg & miljöenheten
Utreda behov och efterfrågan bland äldre på den ordinarie bostadsmarknaden, för att öka förutsättningarna för äldre att bo i bostäder som passar dem och möjliggöra flyttkedjor.	1 2	Samhällsbyggnad, bygg & miljöenheten

ÅTGÄRD	MÅL	HUVUDSAKLIGT ANSVAR
Skapa mötesplatser och öka närvaro och aktivitet i bostadsområden. Arbeta koncernövergripande och sträva efter att involvera boende, föreningar m.fl.	3	Kommun & Vårgårda Bostäder
Erbjuda socialt utsatta grupper ett tillgängligt socialt stöd, med inriktningen att fler ska ha ett eget förstahandskontrakt och därmed minska antalet sociala boendekontrakt. Stödet inkluderar vräkningsförebyggande arbete och stöd i att kunna behålla sin bostad	2	Socialtjänst & Vårgårda Bostäder
Arbeta för att öka den geografiska spridningen av sociala boendekontrakt för stärkt social blandning, exempelvis genom samverkan även med privata hyresvärdar	2 3	Socialtjänst
Utreda det långsiktiga behovet av bostäder för personer med behov av särskilt stöd inom SoL och LSS. Undersöka möjligheten att samverka med andra kommuner kring behov där underlaget är för litet för att kommunen ska kunna tillhandahålla egna lösningar	2	Socialtjänst
Fortsätta det lokalstrategiska arbetet för att säkra den långsiktiga tillgången till boende för personer med särskilda behov där kommunen har ett särskilt ansvar	2	Lokalförsörjningsgruppen (Verksamhetsansvariga & Fastighet)

Detaljplanering och planberedskap för bostäder

Genom detaljplanering möjliggörs byggrätter för bland annat bostäder. De detaljplaner som vunnit laga kraft men som ännu inte byggts ut utgör tillsammans kommunens planreserv. En viktig förutsättning för ett aktivt och långsiktigt bostadsbyggande är att Vårgårda kommun har en god planreserv samt en god framförhållning för bostäder i lämpliga och attraktiva lägen i översiktsplanen.

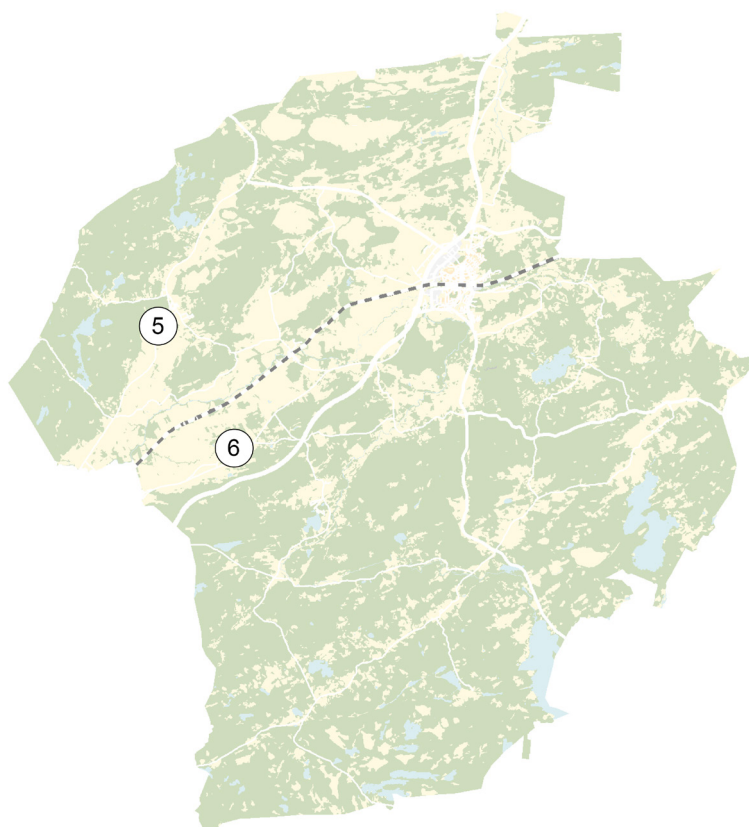
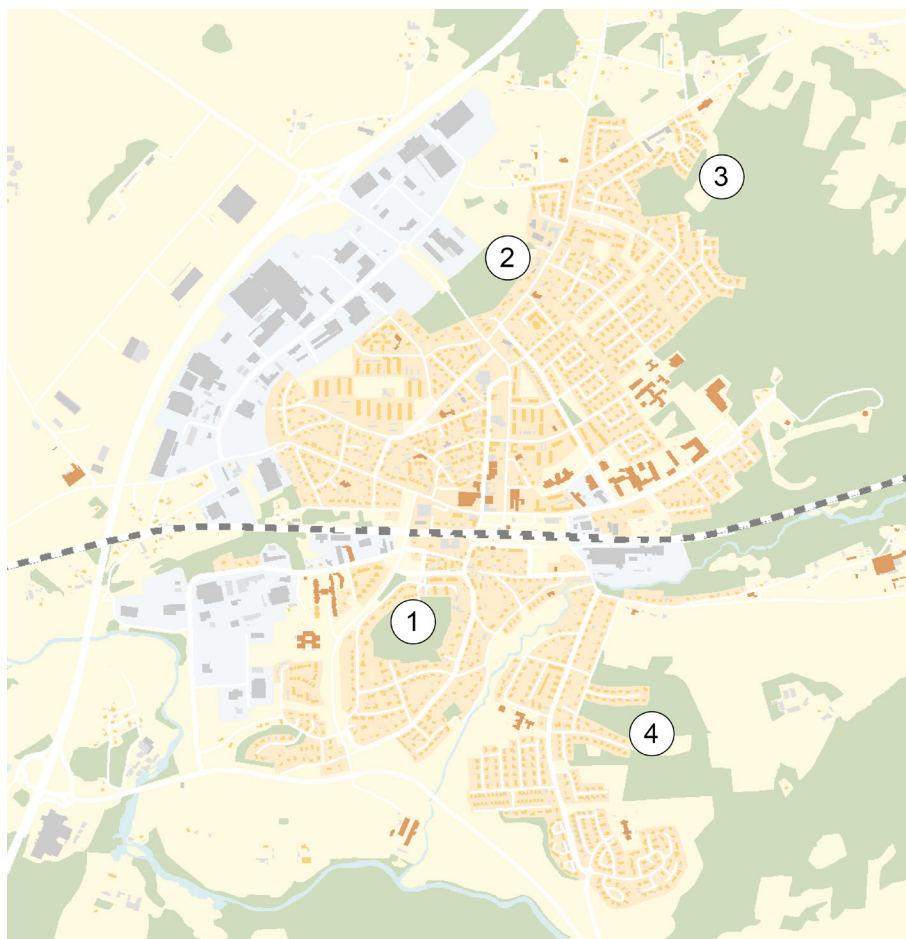
Pågående detaljplaneläggning för bostäder

Tabellen nedan innehåller en lista över alla projekt där detaljplanearbete pågår. Planerna förväntas kunna antas under perioden 2024–2027.

Några av projekten är ännu vagt preciserade i antal då de befinner sig i startskede, men sammantaget bedöms att de detaljplaner som kommunen nu arbetar med ska kunna möjliggöra byggnation av omkring 700–750 bostäder.

	NAMN	BOSTADSTYP	ANTAL BOSTÄDER (CA)	PLANSKEDE (2024)
1	Hallaberget	Småhus & flerbostadshus	80	Antagande
2	Flaskeberget	Småhus & flerbostadshus	50-55	Granskning
3	Fagrabo Väst	Småhus & flerbostadshus	300	Samråd
4	Kvarteret Katten	Småhus (parhus)	25-30	Startskede
5	Svarthall 1:4 m.fl.	Småhus	70	Startskede
6	Hol 14:8 m.fl.	Småhus & flerbostadshus	200	Startskede

Karta över pågående detaljplaner



Planberedskap för bostäder i gällande detaljplaner

Tabellen nedan redovisar planberedskapen för bostäder inom gällande detaljplaner.

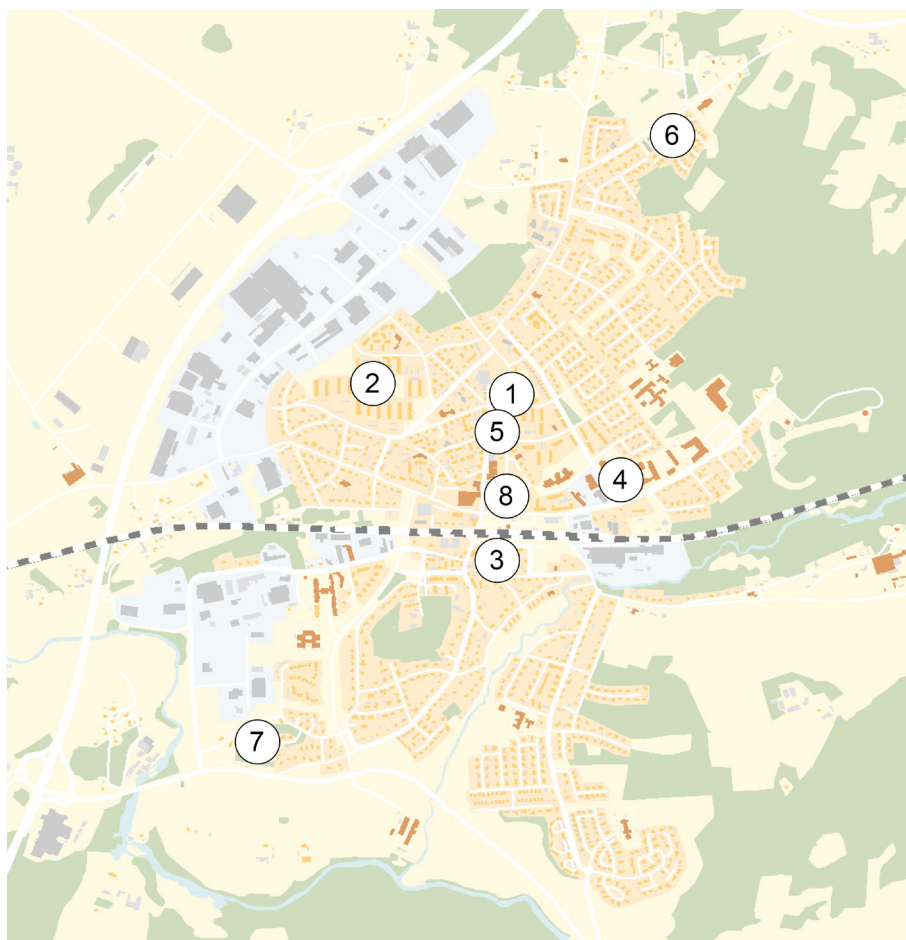
I listan presenteras enbart planer med en större outnyttjad beredskap för bostäder.

Möjlighet till mindre förtätning bedöms finnas inom fler detaljplaner.

Sammantaget finns en planberedskap för omkring 600 bostäder, framför allt belägna inom Vårgårda tätort.

	NAMN	ÅR	BOSTADSTYP	ANTAL BOSTÄDER (CA)	KOMMENTAR
1	Sidensvansen m.fl.	2016	Flerbostadshus	75	Ägs av Vårgårda Bostäder
2	Klockarebolet	2015	Flerbostadshus	100	Ägs av Vårgårda Bostäder. Delvis utbyggd.
3	Johannedal	2019	Flerbostadshus	70	Pågående markanvisning (2024)
4	Hyvlaren 4	2019	Flerbostadshus	100	Delvis utbyggt med 55 bostäder
5	Muraren	1998	Flerbostadshus	80	Ägs av kommunen sedan 2024
6	Fagrabo ängar	2019	Flerbostadshus och småhus	20	Till större del utbyggt, en etapp kvarstår
7	Hjultorps kulle	2019	Småhus	10	Delvis utbyggt, men några byggrätter kvarstår
8	Mjölaren	2023	Flerbostadshus	120	Privatägd
9	Lagmansholm 2:79	2011	Flerbostadshus och småhus	30	Privatägd
9	Lagmansholm 2:1 och 2:43	1992	Flerbostadshus och småhus	18	Privatägd

Karta över gällande detaljplaner



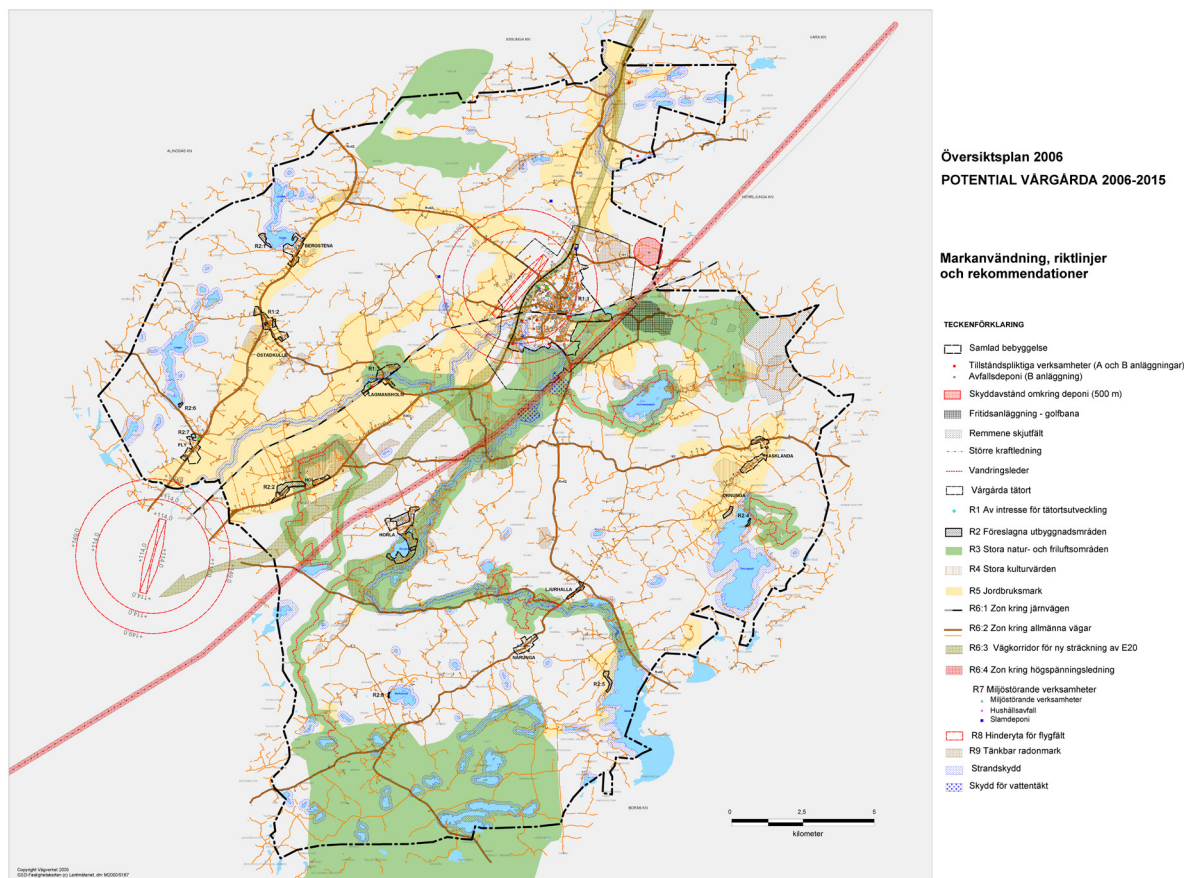
Bostadsutveckling i översiktsplanen

Vårgårdas kommunomfattande översiktsplan antogs 2006. Till översiktsplanen hör tematiska tillägg för vindbruk och LIS, landsbygdsutveckling i strandnära läge, och en fördjupning av översiktsplanen för Vårgårda tätort som ersätter översiktsplanen inom sitt geografiska område och anger utvecklingsinriktning för centralorten.

I planeringsstrategin, antagen i mars 2024, konstateras att översiktsplanen (alla delar) är aktuell avseende bostadsförsörjning. Däremot är den kommunövergripande översiktsplanen i behov av revidering för att kopplas till bostadsförsörjningsprogrammet, ge tydligare vägledning i hur det långsiktiga behovet av bostäder ska tillgodoses i kommunen och ge riktlinjerna en geografisk dimension.

I den kommunövergripande översiktsplanen är utvecklingen av attraktiva boendemiljöer i hela kommunen central. Ny bostadsbebyggelse ska vara tillgänglig för alla grupper, med hänsyn till platsens befintliga värden och förenlighet med riksintressen. Ny bebyggelse ska lokaliseras där det redan finns goda kommunikationsmöjligheter. Boendets kvaliteter på landsbygden ska uppmärksammas och alternativa boendeformer utvecklas, och de mindre orternas särskilda värden vad gäller god livskvalitet ska tillvaratas och lyftas fram.

I översiktsplanen föreslås ny utbyggnad för bostäder i Östadkulle, Mörkabo, Årred vid Säven, Ornunga, Horla, Fly, Bergstena och Hol.



Mark- och vattenanvändningskarta, översiktsplan för Vårgårda kommun

Fördjupning av översiktsplanen – Småstaden Vårgårda 2040

Fördjupning av översiktsplanen för Vårgårda tätort antogs i januari 2023, och tar tydligt avstamp i visionen om 13 000 invånare 2027. I målbilden för småstaden ingår en mångfald av attraktiva boenden med närhet till varierad natur och omgivningar att känna sig trygg i. Småstaden ska även präglas av god gestaltning och arkitektur, som förstärker Vårgårdas identitet och karaktären av småstad med tilltalande bebyggelse, gator och grönska.

I den fördjupade översiktsplanen pekas flera större områden för bostadsutbyggnad ut, varav flera redan detaljplaneras. Utöver detta möjliggörs förtätning i Vårgårdas centrala delar, med ytterligare vägledning i ett planprogram för centrum.

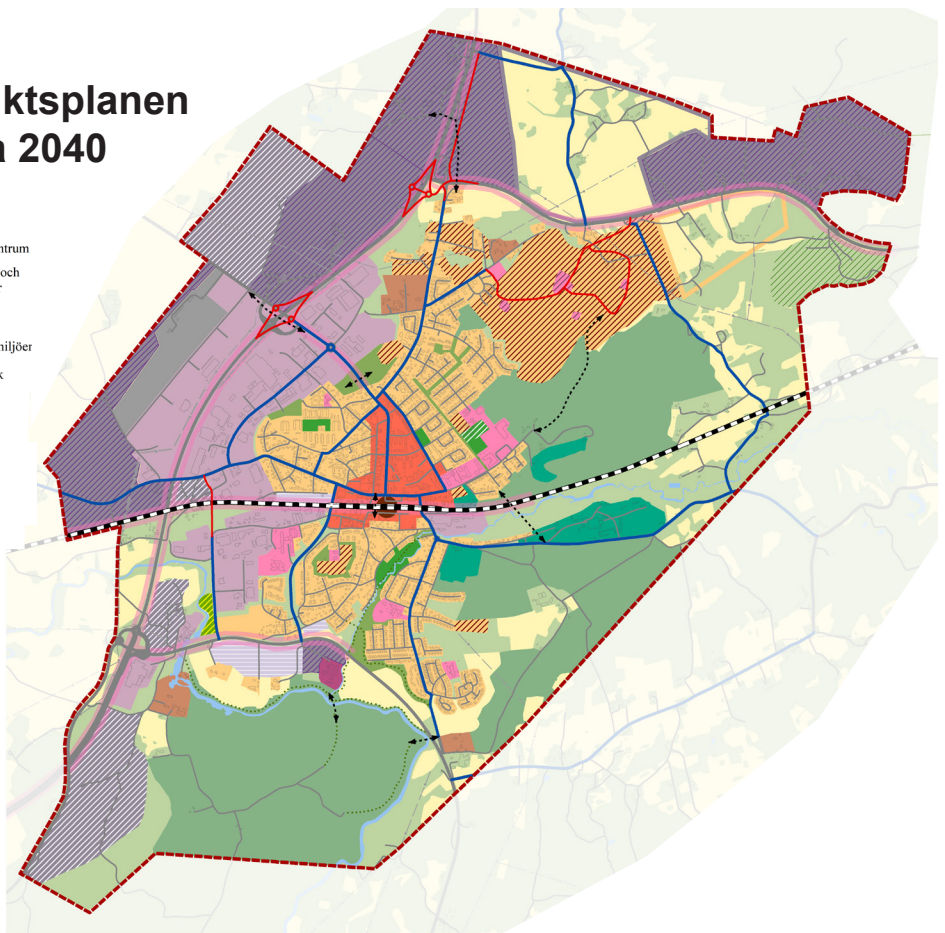
Fördjupning av översiktsplanen - Småstaden Vårgårda 2040

Framtida mark- och vattenanvändning

- | | |
|---|------------------------------------|
| Framtida bostäder | Framtida resecentrum |
| Reservområde bostäder | Framtida gång- och cykelkopplingar |
| Framtida samhällsservice | Framtida väg |
| Framtida verksamhetsområde | Gestaltade vägmiljöer |
| Framtida verksamhetsområde på sikt | Rekreatiionsstråk |
| Småskaliga och icke störande verksamheter | |
| Reservområde verksamheter | |
| Framtida koloniområden | |
| Framtida park | |
| Framtida natur | |

Befintlig mark- och vattenanvändning

- | | |
|-----------------------|---------------|
| Centrum | Jordbruksmark |
| Bostäder | Vatten |
| Samhällsservice | Kulturmiljö |
| Verksamhetsområde | Större vägar |
| Reningsverk | Huvudgator |
| Flygfält | Järnväg |
| Park | |
| Fritidsanläggning | |
| Grönområde | |
| Rekreation/fritidsliv | |
| Natur | |



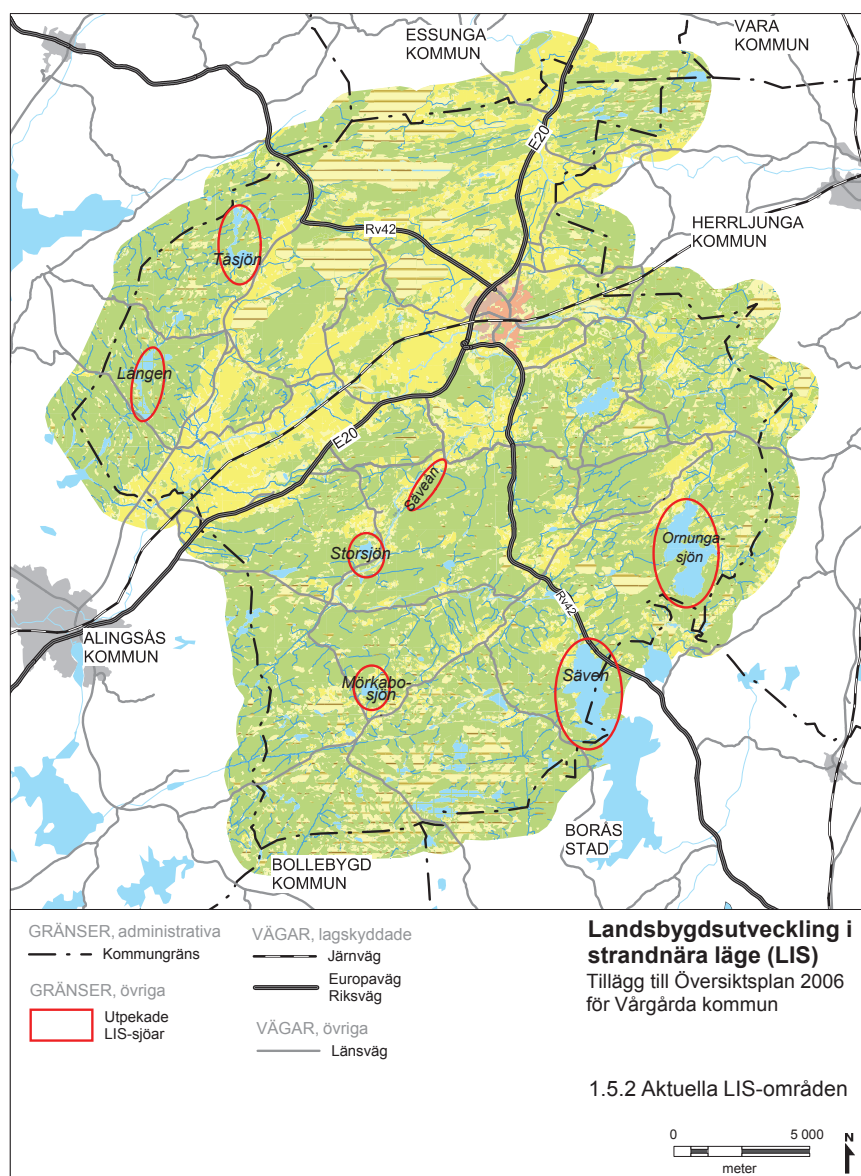
Antagen av kommunfullmäktige 2023-01-11 § 6
Laga kraft 2023-02-08

Mark- och vattenanvändningskarta, FÖP för Småstaden Vårgårda 2040

Tillägg till översiktsplanen – Landsbygdsutveckling i strandnära läge

Kommunfullmäktige antog år 2015 Tillägg till ÖP 06 Landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS). I översiktsplanen pekas sju sjöar och vattendrag ut som lämpliga för utveckling av friluftsliv och bostäder: Lången, Tåsjön, Ornungasjön, Säven, Mörkabosjön, Storsjön. Kriterierna för lämpliga områden är bland annat att de ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur, samt att det finns en viss efterfrågan på byggnation i området.

Syftet med LIS-plan är att peka ut och utreda sjöar lämpliga för strandnära bebyggelse och friluftsverksamhet. Genom att peka ut lämpliga sjöar kommer ny bebyggelse planläggas, istället för att enskilda strandskyddsdispenser ges vilket innebär en större spridning av bebyggelsen, och på så sätt minskas den negativa miljöpåverkan. Målsättningen med LIS-planen är också att möjliggöra en utveckling av landsbygden som kan ge attraktionskraft till Vårgårda kommun.



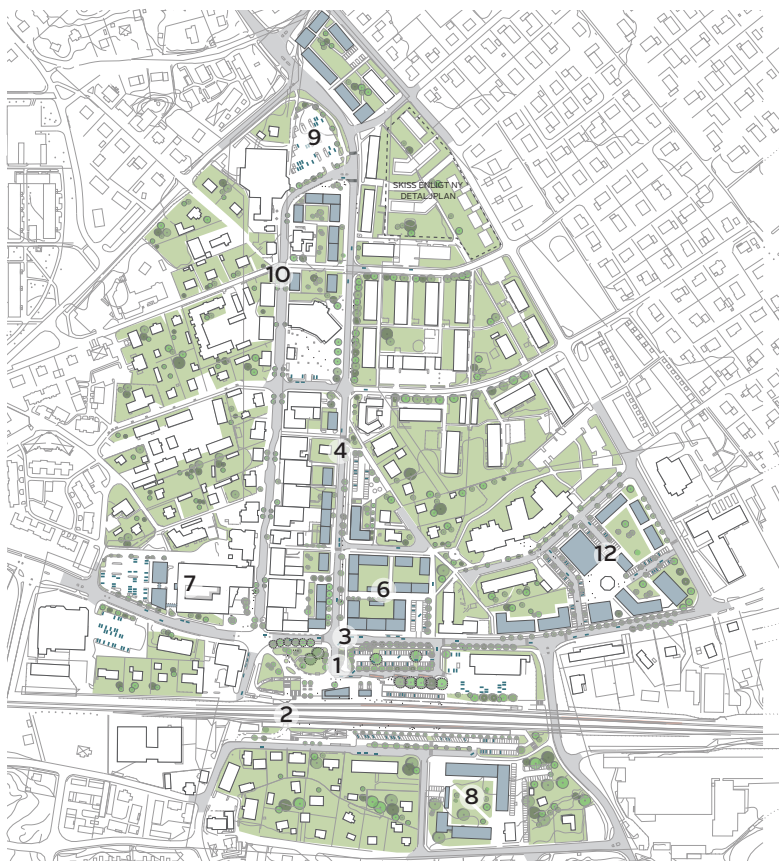
Utpekade LIS-sjöar i TÖP för landsbygdsutveckling i strandnära läge

Bostadsutveckling i andra planer

Planprogram för Vårgårda centrum

Planprogram för Vårgårda centrum antogs i augusti 2019, och är en framtidsbild och strategi för stadsbyggnadsfrågor i Vårgårda centrum. En grundläggande målsättning för planprogrammet är att skapa ett attraktivt och levande centrum för boende, besökare och verksamma i kommunen. I planprogrammet lyfts åtgärder som syftar till att förstärka och utveckla centrum, bland annat:

5. Fler bostäder och aktiva bottenvåningar som ger mer liv åt centrum, ett ökat kundunderlag till handeln och möjliggör boende i kollektivtrafknära läge.
6. En ny vårdbyggnad och ett nytt bostadskvarter skapar förutsättningar för nya kvalitativa vårdlokaler, stärker upp stadens viktiga stråk och platser, och agerar samtidigt som bullerskydd för kvarteren bakom.
8. Ny bebyggelse ger stadga åt södra sidan och möjliggör att en småskalig bostadsmiljö kan skapas i samklang med de omgivande villakvarteren.
9. Marknadsplatsen stärks som entréplats genom ny bebyggelse som ramar in platsen och aktiverar den på flera sidor.
12. Nya skolbyggnader, aktiva stadsrum och bostadshus utökar centrum mot öster. Skolområdet blir mer integrerat i centrum tack vare förbättrade stråk för gående och cyklister.



Illustrationsplan med förslag på framtida struktur i centrala Vårgårda, Planprogram för Vårgårda centrum



Vårgårda kommun