

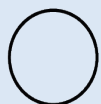
Bostadsförsörjningsprogram för Vårgårda kommun

Handlingsplan

2023 - 2027



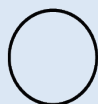
Samrådsversion



Riktlinjer



Handlingsplan



Analys



Vårgårda kommun

Innehåll

Inledning	2
Läsanvisning	2
Åtgärder för bostadsförsörjningen	3
Åtgärder	3
Bostadsbyggande i detaljplaner	5
Planberedskap och prognosticerat bostadsbyggande i gällande detaljplaner och detaljplaner under arbete	6
Bostäder i pågående detaljplaner	6
Planberedskap för bostadsbyggnation i gällande detaljplaner	7
Områden för bostadsutveckling i översiktsplanen	8
Översiktsplanens utvecklingsstrategi för boende	8
Fördjupning av översiktsplanen – Småstaden Vårgårda 2040	9
Tillägg till översiktsplanen – Landsbygdsutveckling i strandnära läge	10
Bostadsutveckling i övriga översiktliga planeringsdokument	10

Inledning

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 bostadsbyggande och utgör ett underlag i detaljplanering, översiktsplanering och andra beslut om åtgärder 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.

Läsanvisning

Bostadsförsörjningsprogrammet utgörs av tre delar.

- Del ett, *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, slutsatser om bostadsbehovet utifrån Befolknings- och bostadsanalysen, samt kommunens verktyg för bostadsförsörjning.
- Del två, *Handlingsplan*, innehåller åtgärder för bostadsförsörjningen samt pågående och planerade projekt för bostadsbyggande.
- Del tre, *Befolknings- och bostadsanalys*, fungerar som underlag för de mål, strategier och prioriteringar som görs. Analysen utgörs av Vårgårdas befolknings- och bostadsstruktur, marknadsförutsättningar samt lägesbeskrivning och behov framåt för olika grupper på bostadsmarknaden.

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. Ansvaret för genomförandet av åtgärderna ligger på kommunförvaltningen, med tonvikt på samhällsbyggnad i samverkan och dialog med andra.

Åtgärdslistan kommer att kunna uppdateras under programtiden, om nya behov eller metoder som bidrar till måluppfyllelse uppstår.

Åtgärder

- Kommunen ska ha en aktuell översiktsplan som pekar ut lämplig mark för bebyggelseutveckling så att uppsatta mål om en hållbar bostadsförsörjning kan uppnås. Kommunen ska under 2023–2024 med en planeringsstrategi ta ställning till översiktsplanens aktualitet och det fortsatta arbetet med översiktsplanering. Vid framtagande av en ny översiktsplan är riktlinjerna för bostadsförsörjning ett viktigt underlag.
- Inför kommande översiktsplaneprocesser ska påbörjade ortsanalyser för hela kommunen uppdateras med bostadsförsörjning och bostadsutveckling i hela kommunen som en utgångspunkt och användas som underlag.
- Metoder för att systematiskt beakta sociala konsekvenser och konsekvenser ur bostadsförsörjningssynpunkt ska utarbetas för översikts- och detaljplaneprocesser, för att ny bostadsbebyggelse ska kunna bidra till ökad social blandning och minska risken för boendesegregation.
- Kommunen ska ta fram detaljplaner som förverkligar intentionerna för bostadsutveckling i översiktsplanen, för att stärka planberedskapen och bidra till bostadsbyggande.
- Vid behov ur resursfördelningssynpunkt ska en prioriteringsordning för detaljplanearbetet tas fram, med bostadsförsörjningsprogrammet som ett underlag.
- Kommunen ska ha en aktiv bevakning för strategiska inköp av mark för bostäder, och arbetet med att initiera strategiska markbyten och markköp ska stärkas. Ett utvecklat arbete med strategisk markförsörjning blir möjligt genom att en ny tjänst med ansvar för mark- och exploatering tillsätts.

- När kommunens riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal revideras ska riktlinjerna för bostadsförsörjning användas som underlag för mål och utgångspunkter. Markanvisningar ska kunna användas för att påverka inriktningen på bostadsbyggandet, såsom upplåtelseform och storlek på bostäder, för att på så sätt främja att en blandad bebyggelse skapas.
- Kommunen ska ha en aktiv dialog med näringsliv, aktörer på bostadsmarknaden och invånare för att bevaka bostadsmarknaden, behov och efterfrågan.
- Kommunen ska vara aktiva i att samordna processer för markförädling i olika former, exempelvis genom att initiera eller föreslå detaljplane- och bygglovsprocesser med flera inblandade aktörer.
- Samarbetsformerna såväl mellan kommunens olika enheter som med det kommunala bostadsbolaget ska fortsätta att utvecklas, för att i tidigt skede kunna identifiera behov och hitta lämpliga lokaliseringar för bostäder för olika grupper där kommunen har ett särskilt ansvar.
- Metoder för att vidareutveckla och följa upp arbetet med bostadsförsörjning i berörda delar av förvaltningen ska utvecklas, med utgångspunkt i den samverkan som skett under framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet.

Bostadsbyggande i detaljplaner

För att gå vidare med förverkligande av utpekade områden i översiktsplanen tas detaljplaner fram. Syftet med detaljplaneläggning är att reglera markens och bebyggelsens användning och utformning. Genom detaljplanen möjliggörs byggrätter för bland annat bostäder. De detaljplaner som vunnit laga kraft men som ännu inte genomförts 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 i översiktsplanen.

Planberedskap och prognosticerat bostadsbyggande i gällande detaljplaner och detaljplaner under arbete

I detta avsnitt redovisas planberedskap för framtida bostadsbyggnation i pågående respektive lagakraftvunna detaljplaner.

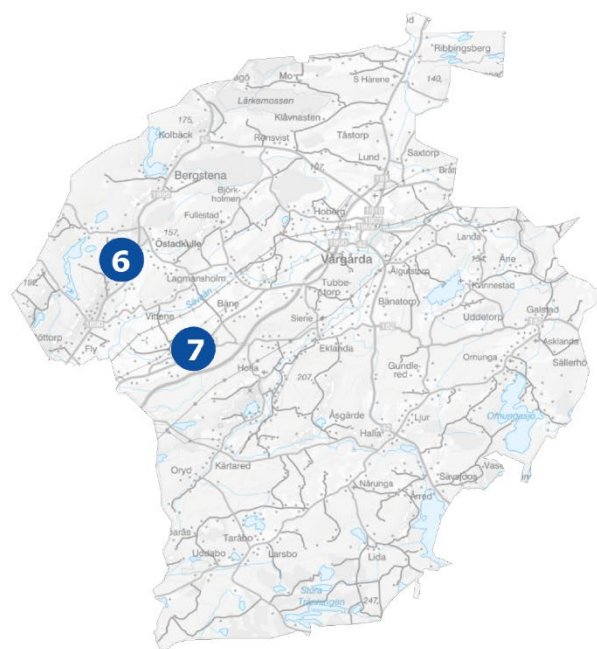
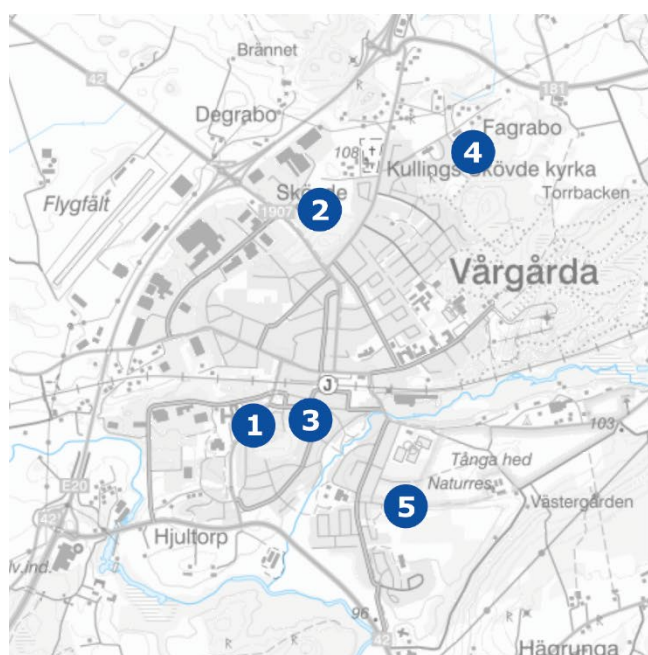
Bostäder i pågående detaljplaner

Tabellen nedan innehåller en lista över alla projekt där detaljplanearbete pågår. Planerna förväntas antas under 2023 – 2027.

Några av projekten är ännu vagt preciserade i antal då de befinner sig i startskede.

Sammantaget bedöms att de pågående detaljplaner som kommunen nu arbetar med ska kunna möjliggöra byggnation av ca 760 bostäder.

Område	Bostadstyp	Planerade bostäder i detaljplan	Planskede (2023)
1. Hallaberget	Småhus och flerbostadshus	80	Antagande
2. Flaskeberget	Småhus och flerbostadshus	50–55	Samråd
3. Bryggaren	Flerbostadshus	8	Samråd
4. Fagrabo väst	Småhus och flerbostadshus	Ca 320	Samråd
5. Kv. Katten	Småhus (parhus)	Ca 25–30	Startskede
6. Svarthall i Fly	Småhus	70	Startskede
7. Hol	Småhus och flerbostadshus	Ca 200	Startskede

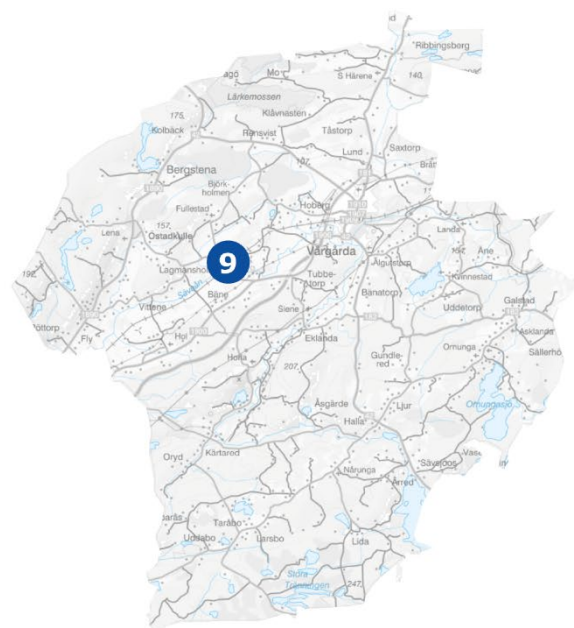
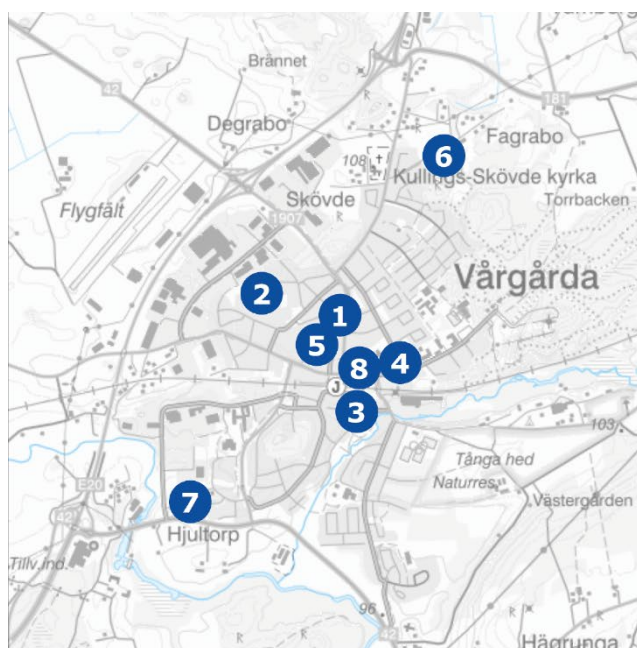


Planberedskap för bostadsbyggnation i gällande detaljplaner

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 bedöms möjlighet finnas för ca 500 bostäder i redan laga kraftvunna detaljplaner.

Område	År	Bostadstyp	Möjliga nya bostäder (2023)	Kommentar
1. Sidensvansen m.fl.	2016	Flerbostadshus	Ca 75	Ägs av Vårgårda Bostäder
2. Klockarebolet	2015	Flerbostadshus	Ca 100	Ägs av Vårgårda Bostäder, och är delvis utbyggt
3. Johannedal	2019	Flerbostadshus	Ca 70	Pågående markanvisning (2023)
4. Hyvlaren 4	2019	Flerbostadshus	Ca 100	Planen är delvis utbyggt med 55 bostäder färdigställda 2023
5. Muraren	1998	Flerbostadshus	Ca 80	Bygglov beviljat för 55 bostäder (2022)
6. Fagrabo ängar	2019	Flerbostadshus och småhus	Ca 20	Planen är till större del utbyggd, men en etapp kvarstår
7. Hjultorps kulle	2019	Småhus	Ca 10	Planen är delvis utbyggd, men några byggrätter kvarstår
8. Mjölnaren	2023	Flerbostadshus	Ca 120	
9. Lagmansholm 2:79	2011	Flerbostadshus och småhus	Ca 30	
9. Lagmansholm 2:1 och 2:43	1992	Flerbostadshus och småhus	Ca 18	



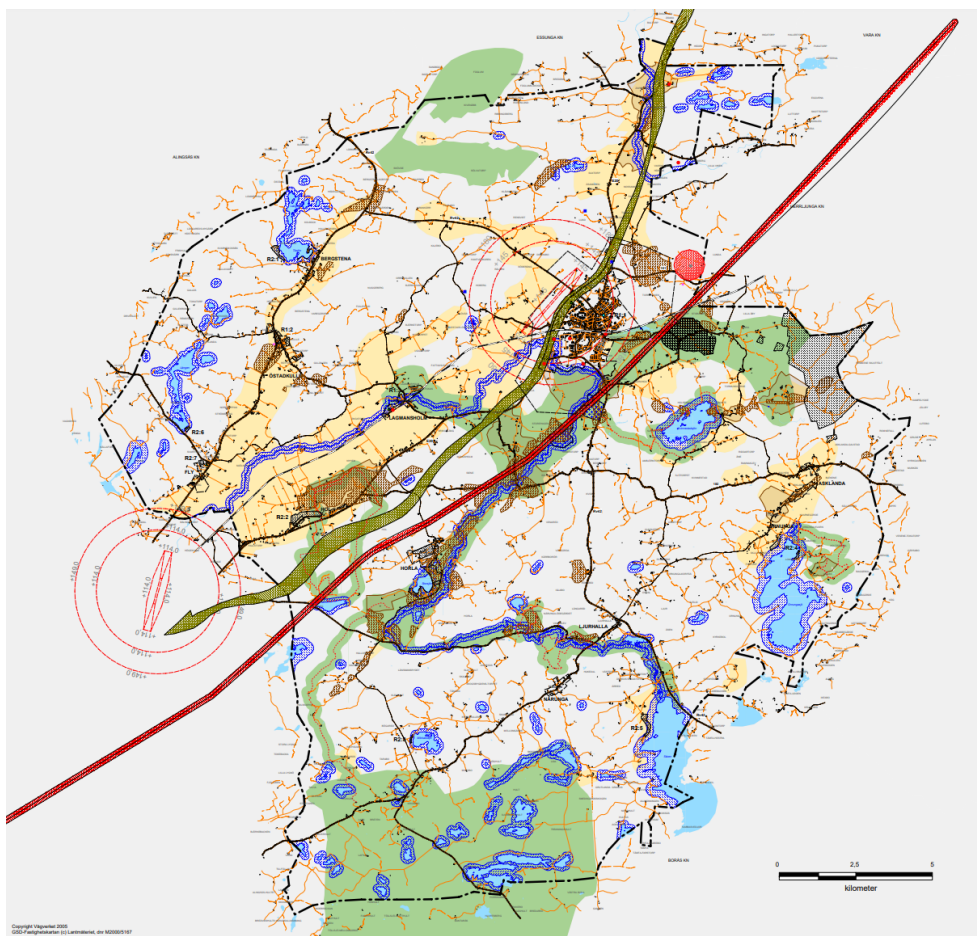
Områden för bostadsutveckling i översiktsplanen

Vårgårda kommunövergripande översiktsplan antogs 2006, och aktualitetsförklarades 2016. Till översiktsplanen hör tematiska tillägg för vindbruk och LIS, landsbygdsutveckling i strandnära läge, och en fördjupning av översiktsplanen för Vårgårda tätort (antagen 2023) som ersätter översiktsplanen inom sitt geografiska område. Senast i september 2024 ska kommunen anta en planeringsstrategi som tar ställning till översiktsplanens aktualitet och fortsatt arbete med översiktsplanering.

Översiktsplanens utvecklingsstrategi för boende

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 Östadvulle, Mörkabo, Årred vid Säven, Ornunga, Horla, Fly, Bergstena och Hol.



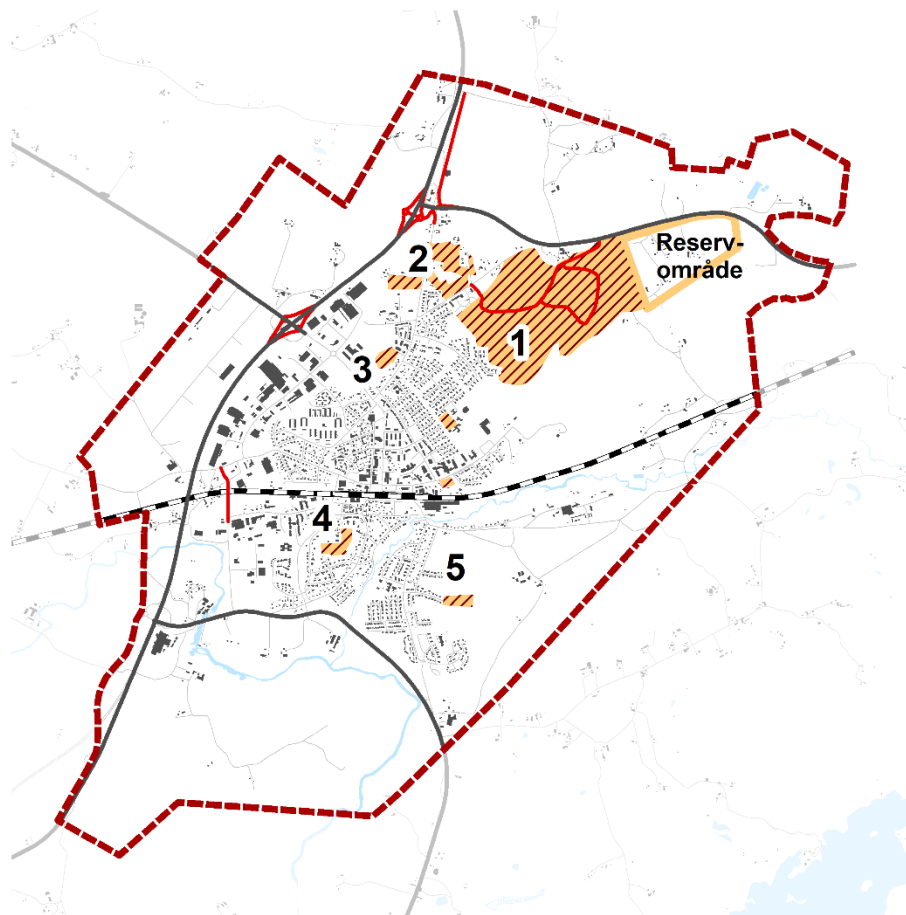
Mark- och vattenanvändningskarta, ÖP-06

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 (se nedan).

1. Fagrabo
2. Norr om Fagrabovägen
3. Flaskeberget
4. Hallaberget
5. Förlängning av Klövervägen



Föreslagna bostadsområden i fördjupning av översiktsplanen – 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 friluftsvksamhet. 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.

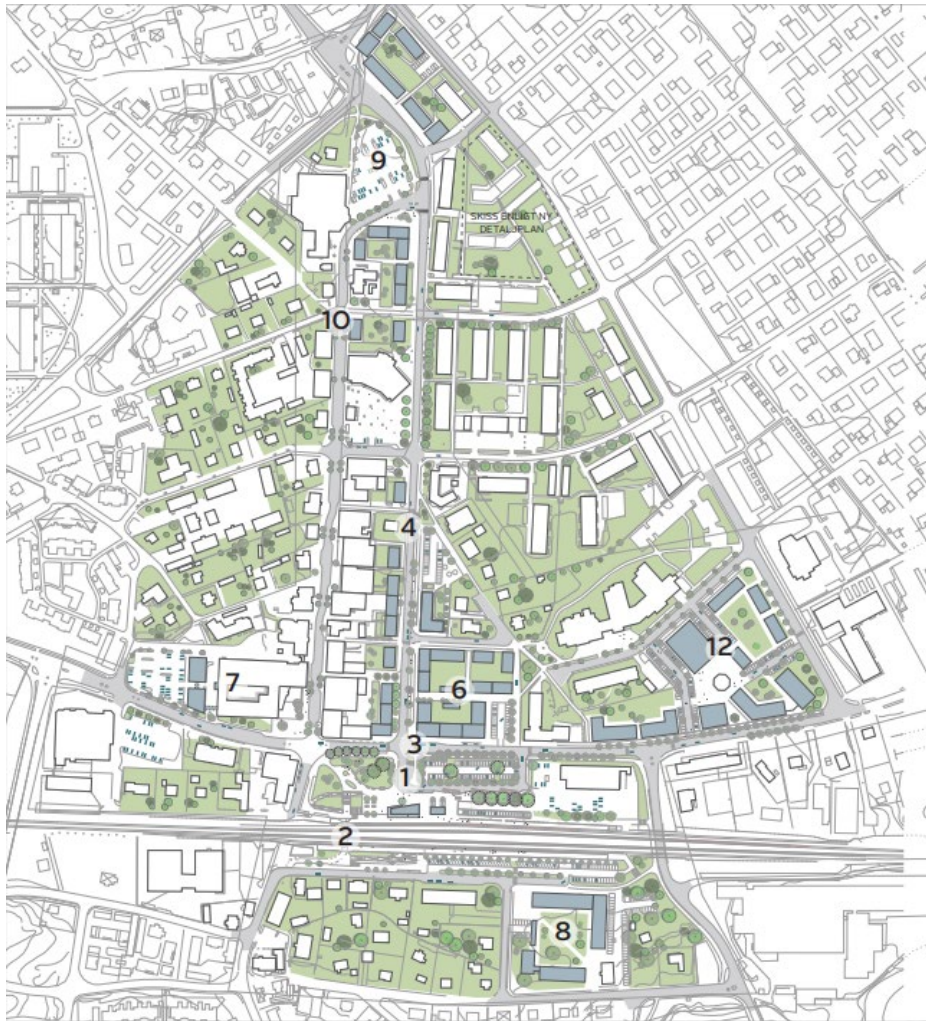
Bostadsutveckling i övriga översiktliga planeringsdokument

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 kollektivtrafiknära 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 och bebyggelse i planprogram för Vårgårda centrum.