

Bostadsförsörjningsprogram för Vårgårda kommun

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

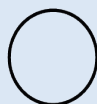
2023 - 2027



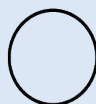
Samrådsversion



Riktlinjer



Handlingsplan



Analys



Vårgårda kommun

Innehåll

Inledning	2
Läsanvisning	3
Syfte	3
Process	3
Nationella, regionala och lokala mål med koppling till bostadsförsörjningen.....	4
Agenda 2030	4
Nationellt mål för boende och samhällsplanering.....	4
Mål för funktionshinderspolitiken	4
Mål för jämställdhetspolitiken	5
Mål för integrationspolitiken	5
Sveriges miljömål	5
Vision Västra Götaland – Det goda livet	5
Vision för Vårgårda kommun – Den goda kommunen med 13 000 invånare 2027	6
Budget och verksamhetsplan 2023–2025	6
Riktlinjer för bostadsbyggande och bostadsutveckling.....	8
Mål.....	8
Strategier	8
Bostadsbehov	11
Slutsatser av befolknings- och bostadsanalys	11
Beräkning av bostadsbehovet.....	12
Kommunens verktyg	14
Markinnehav och strategisk markpolitik.....	14
Markanvisning	14
Tomtkö	14
Förädling av mark.....	14
Detaljplan och områdesbestämmelser.....	15
Översiktsplan	15
Lokalförsörjning	15
Allmännyttigt bostadsbolag	16
Referenser	18

Inledning

Riktlinjer för bostadsförsörjning utgör ett viktigt verktyg för att utveckla och förvalta kommunens bostadsbestånd. Bostaden är en social rättighet och en förutsättning för delaktighet i samhället, och alla människor ska ha möjlighet att bo i goda bostäder och att kunna välja bostad efter behov.

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är det kommunernas huvudansvar att planera för bostadsförsörjningen. Det ska bland annat göras genom att anta riktlinjer. Riktlinjerna ska redovisa kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, hur kommunen planerar för att nå uppsatta mål, samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Uppgifterna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Vårgårda är en del av en expansiv region där det finns en vilja att öka invånarantalet. Bostadsplanering är en strategiskt viktig fråga för kommunen. Goda bostäder och boendemiljöer som möter behov och efterfrågan är en förutsättning för såväl tillväxt som välfärd.

Bostadsbyggandet spelar även en viktig roll i omställningen till ett mer hållbart samhälle. Genom bebyggelse i strategiskt goda lägen med god tillgång till service, tjänster och hållbara trafikslag kan antalet bilresor minskas, medan viktig jord-, skogs- och naturmark kan bevaras för framtida bruk. Vidare kan ett strategiskt bostadsbyggande skapa förutsättningar för ett mer socialt hållbart samhälle.

Bostadsbyggande spelar även en viktig roll när det gäller att gestalta och ge form åt städer och samhällen och därigenom skapa miljöer där människor möts, är trygga och trivs. För att samhället skall utvecklas väl krävs att bostadsbyggandet och befolkningsutvecklingen håller jämna steg. En strategisk bostadsutveckling är en förutsättning för att nå Vårgårdas vision om den goda kommunen med 13 000 invånare 2027.

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.

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 bostadsbyggande och utgör ett underlag i detaljplanering, översiktsplanering och andra beslut om åtgärder som rör bostadsfrågor i den kommunala verksamheten.

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 Vårgårda Bostäder.

Nationella, regionala och lokala mål med koppling till bostadsförsörjningen

Agenda 2030

Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling har antagits av världens länder, och syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. Hållbar stadsutveckling utgår från en helhetssyn på hur städer ska omfatta både miljömässiga, sociala och ekonomiska dimensioner. Planeringen ska verka för att åstadkomma goda livsmiljöer, det vill säga väl fungerande och robusta städer som utformas så att de är till för alla.



Globala målen för hållbar utveckling

Nationellt mål för boende och samhällsplanering

Det övergripande 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 bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Mål för funktionshinderspolitiken

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas.

Mål för jämställdhetspolitiken

Jämställdhetspolitikens övergripande mål är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Följande delmål har särskild relevans för bostadsförsörjningen:

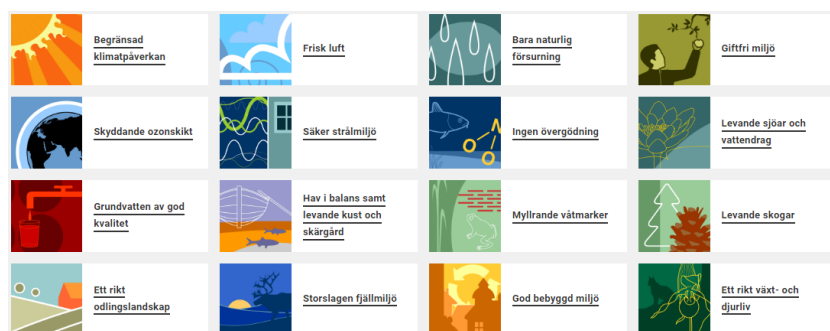
- En jämn fördelning av makt och inflytande. Kvinnor och män ska ha samma rätt och möjlighet att vara aktiva medborgare
- Ekonomisk jämställdhet. Kvinnor och män ska ha samma möjligheter och villkor i fråga om utbildning och betalt arbete.

Mål för integrationspolitiken

Regeringens mål för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund.

Sveriges miljömål

De 16 miljömålen ligger till grund för den svenska miljöpolitiken. Länsstyrelsen Västra Götaland har utifrån dem tagit fram regionala tilläggs mål. Inom miljömålet God bebyggd miljö har de exempelvis nio tilläggs mål inom hållbara färdmedel, ekosystemtjänster i den fysiska planeringen, bevarande av kulturhistoriska värden och minskad energianvändning i bostäder och lokaler.



Sveriges 16 miljö kvalitetsmål

Vision Västra Götaland – Det goda livet

”Det goda livet” är Västra Götalandsregionens vision, framtagen i samarbete med kommunerna i de fyra kommunalförbunden. Visionens utgångspunkt är fyra generella perspektiv som ska genomsyra allt: Den gemensamma regionen, Jämställdhet, Integration och Internationalisering. I visionen finns fem fokusområden, dit huvuddelen av utvecklingsarbetet inriktas:

1. Ett livskraftigt och hållbart näringsliv,
2. Ledande i kompetens och kunskapsutveckling,
3. Infrastruktur och kommunikationer med hög standard,
4. En ledande kulturregion
5. En god hälsa.

Vision för Vårgårda kommun – Den goda kommunen med 13 000 invånare 2027

Vårgårda kommuns vision – Den goda kommunen med 13 000 invånare 2027 - har arbetats fram av politiker och medarbetare tillsammans med representanter från näringsliv och civilsamhälle, och antogs av kommunfullmäktige i oktober 2015. I den ingår en beskrivning i form av visionsberättelsen som talar om vad "den goda kommunen" innebär. Visionen anger fyra prioriterade fokusområden som beskriver hur Vårgårda ska ges förutsättningar för att utvecklas, växa och ge värde för den goda kommunen: attraktivt boende, utvecklande skola, konkurrenskraftigt näringsliv och hållbar miljö. Fokusområdet Attraktivt boende delas in i tre delområden:

Tätorten

- Med tillgång till lägenheter
- Med gröna miljöer: "Den gröna småstaden"
- Med god tillgång till upplysta gång- och cykelvägar
- Med skapandet av attraktiva boendemiljöer längs med Kyllingsån
- Där jag lever storstadsnära

Fagrabo

- Med en mångfald av boendetyper
- Med närhet till naturen
- Med närhet till skola och barnomsorg
- Med den infrastruktur och de kommunikationer jag behöver för att leva hållbart
- Med boenden av olika karaktär vilket gör att jag hittar ett boende som passar min livsstil

Landsbygden

- Med en mångfald av boendetyper
- Med möjlighet att köpa tomter i attraktiva lägen
- Med möjlighet att bo sjönära
- Där vi skapar nya attraktiva bostadsområden längs med gamla E20
- Där jag kan hitta boende utifrån mina egna behov och önskemål

Budget och verksamhetsplan 2023–2025

I kommunens budget och verksamhetsplan bryts visionens fokusområde Attraktivt boende ner i två inriktningsmål med tre delmål:

- Vårgårda kommun ska ha en mångfald av boenden i attraktiva och goda livsmiljöer.
- Vårgårda kommun ska öka antalet invånare.

Delmål 1

Antalet invånare i Vårgårda ska bli fler.

Mätmetod	Målvärde			Utfall tidigare år		
	2023	2024	2025	2020	2021	2022
Ökningen av antalet invånare per år	≥130	≥130	≥130	136	234	Mål 100

Strategi för att nå delmålet

Arbete behöver ske i enlighet med fokusområdena i visionen där arbetet med FÖP är en viktig del. Detta är en förutsättning för att ta fram fler detaljplaner för villatomter. Riktlinjer för bostadsförsörjning pekar ut lämpliga områden för bebyggelse.

Samarbetet med bostadsmarknadens aktörer är fortsatt viktigt, genom att arbeta tillsammans stärks Vårgårdas attraktionskraft.

Delmål 2

Antalet lägenheter/villor i Vårgårda kommun ska öka.

Mätmetod	Målvärde			Utfall tidigare år		
	2023	2024	2025	2020	2021	2022
Antalet nya lägenheter/villor per år	≥65	≥65	≥65	65	107	Mål ≥65

Strategi för att nå delmålet

Kommunens möjligheter att uppnå målet beror givetvis delvis på efterfrågan men kommunen kan även påverka resultatet genom att ha en god planberedskap och en kundfokuserad process för de intressenter som vill bygga i Vårgårda kommun. Planberedskap bör finnas både för kommunal mark, och för mark som ägs av privata aktörer. Intressenter, vare sig det är enskilda som vill köpa en tomt eller kommersiella aktörer som vill exploatera större områden, ska mötas av en effektiv, kundfokuserad och sammanhållen organisation genom hela processen.

Delmål 3

Det ska finnas byggklara tomter i Vårgårda kommun.

Mätmetod	Målvärde			Utfall tidigare år		
	2023	2024	2025	2020	2021	2022
Antalet tillgängliga byggklara småhustomter som kommunen kan förmedla	>25	>25	>25	0	5	Mål >25

Strategi för att nå delmålet

Försäljningen av tomter avsedda för villor har ökat kraftigt de senaste åren och det är en utmaning för kommunen att kunna planera för byggklara tomter i den utsträckning som efterfrågan har ökat. Flera planarbeten är påbörjade och planprogrammet för kommunens framtida område, Fagrabo, ska förhoppningsvis säkerställa en god tillgång även på längre sikt. För att ytterligare kunna leva upp till målet behöver kommunen se över framtida strategiska markköp. Förutom nya områden bör möjligheten att stycka av enstaka tomter, särskilt utanför detaljplanerat område, ses över.

Det är viktigt att det finns en bred förankring kring de målsättningar och styrdokument som påverkar kommunens utveckling inom bostadsbyggandet, i allt från översiktlig planering till riktlinjer för bostadsförsörjning och exploatering. På så sätt kan förverkligandet av målet och dess intentioner genomföras på ett effektivt sätt.

Under 2023 pågår ett arbete där målformuleringar i Budget och verksamhetsplan ses över.

Riktlinjer för bostadsbyggande och bostadsutveckling

Mål och strategier har tagits fram med utgångspunkt i de mål på nationell, regional och kommunal nivå som har koppling till bostadsförsörjningen och i de slutsatser som kan dras från befolknings- och bostadsanalysen. Bostadsbyggande och utveckling av boende- och livsmiljöer i hela kommunen är en förutsättning för att nå visionen om den goda kommunen med 13 000 invånare 2027, och den är därför en utgångspunkt i mål och riktlinjer. I *Del 2: Handlingsplan* bryts strategierna ner i åtgärder.

Mål

- **Vårgårda kommun ska ha ett bostadsbyggande som möjliggör och tillgodoser en befolkningsökning till 13 000 invånare 2027.**
- **Det ska finnas ett varierat bostadsbestånd som möter behov och efterfrågan för alla grupper och en geografisk spridning av olika bostadstyper i hela kommunen.**
- **Ny bostadsbebyggelse ska lokaliseras med god tillgänglighet och närhet till infrastruktur, service, skola, rekreationsområden och med goda möjligheter att resa hållbart med kollektivtrafik, gång och cykel.**
- **Boendemiljöerna i Vårgårda kommun ska vara levande, trivsamma och trygga för alla, och Vårgårda centrum ska vara livfullt med en blandning av bostäder och verksamheter.**

Strategier

För att nå målen för bostadsbyggande och bostadsutveckling finns ett antal strategier för varje mål. Samma strategier kan ibland röra flera målområden.

- **Vårgårda kommun ska ha ett bostadsbyggande som tillgodoser och möjliggör en befolkningsökning till 13 000 invånare 2027.**

Kommunen ska

- ha en aktuell översiktsplan som pekar ut lämpliga områden för bostäder i hela kommunen och ger vägledning för hållbar bostadsutveckling.
- främja bostadsutveckling genom att arbeta strategiskt och långsiktigt med översiktsplanens utpekade utvecklingsområden för bostäder och områden med förutsättningar för ett ökat underlag för service och hållbart resande.
- ha en god planberedskap för bostadsbyggande, och balans mellan planreserv och genomförande.

- tillsammans med marknadens aktörer identifiera lämpliga och attraktiva bostadslokaliseringar som skapar investeringsvilja och attraktiva boendemiljöer i hela kommunen.
 - bedriva en aktiv markspolitik för att effektivare kunna planera för ny bostadsbebyggelse och kunna förverkliga intentioner i antagna styrdokument.
 - samordna bostadsbyggnation med utbyggnad av kommunal infrastruktur såsom VA, vägar, gång- och cykelvägar och service såsom skola och förskola.
- **Det ska finnas ett varierat bostadsbestånd som möter behov och efterfrågan för alla grupper och en geografisk spridning av olika bostadstyper i hela kommunen.**

Kommunen ska

- planera för en blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer och bostadstyper för att möta behov och önskemål hos olika grupper och skapa attraktiva och blandade boendemiljöer. Vid förtätning och planering av nya bostadsområden ska en blandning av upplåtelseformer och bostadsstorlekar eftersträvas inom området och i förhållande till omgivningen.
 - verka för att det ska finnas bostäder som alla grupper, inklusive socioekonomiskt svaga grupper, kan efterfråga.
 - tillsammans med det kommunala bostadsbolaget verka för att tillgodose behovet av bostäder för olika grupper.
 - verka för att mindre bostäder som möter behoven hos exempelvis unga byggs.
 - verka för att det ska finnas olika former av bostäder som möter äldres behov, både på den ordinarie bostadsmarknaden och i kommunal regi.
- **Ny bostadsbebyggelse ska lokaliseras med god tillgänglighet och närhet till infrastruktur, service, skola, rekreationsområden och med goda möjligheter att resa hållbart med kollektivtrafik, gång och cykel.**

Kommunen ska

- samordna bostadsbyggnation med utbyggnad av kommunal infrastruktur såsom VA, vägar, gång- och cykelvägar och service såsom skola och förskola.

- tillsammans med marknadens aktörer identifiera lämpliga och attraktiva bostadslokaliseringar som skapar investeringsvilja och goda boendemiljöer i hela kommunen.
- planera ny bostadsbebyggelse med en täthet som passar det geografiska läget och hushåller med mark- och samhällsekonomiska resurser.
- **Boendemiljöerna i Vårgårda kommun ska vara levande, trivsamma och trygga för alla, och Vårgårda centrum ska vara livfullt med en blandning av bostäder och verksamheter.**

Kommen ska

- planera för en blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer och bostadstyper för att möta behov och önskemål hos olika grupper och skapa attraktiva och blandade boendemiljöer. Vid förtätning i befintliga och planering av nya bostadsområden ska en blandning av upplåtelseformer och bostadsstorlekar eftersträvas inom området och i förhållande till omgivningen.
- verka för att ytor för nya bostäder i centrumnära lägen frigörs genom att möjliggöra flytt av verksamheter till verksamhetsområden
- utveckla och förbättra befintliga boendemiljöer i samverkan med det kommunala bostadsbolaget och privata fastighetsägare.
- planera för en god tillgång till en mångfald av mötesplatser för informella möten mellan generationer, social tillhörighet och kulturell bakgrund.
- planera för att boendemiljöer utformas på ett sätt som främjar trygghet och med god gestaltning som uppmuntrar till rörelse, liv och möten.

Bostadsbehov

Slutsatser av befolknings- och bostadsanalys

Befolkningsprognosen visar att Vårgårda kommun kommer fortsätta att växa, i tätorter såväl som på landsbygden. Den största ökningen förväntas dock i centralorten Vårgårda och på landsbygden med närhet till Vårgårda tätort och kommundelarna mot Alingsås och Borås. Kommunen har och förväntas fortsätta ha ett positivt flyttnetto, där den största gruppen inflyttande är åldersgrupperna 0–19 och 25–45. För gruppen unga vuxna, 20–25, är utflyttningen högre än inflyttningen. Befolkningen i Vårgårda är, jämfört med riket, förhållandevis ung men gruppen äldre växer och framåt ökar försörjningskvoten vilket innebär att andelen äldre och yngre växer i förhållande till andelen i arbetsför ålder.

Kommunens totala bostadsbestånd består till en övervägande del av äganderätter, därefter hyresrätter och en mindre andel bostadsrätter. I bostadsbyggandet de senaste åren har dock en ökning av andelen bostadsrätter kunnat skönjas. Bostadspriserna har ökat i Vårgårda de senaste åren, vilket är en utveckling som kan ses även i grannkommunerna, även om det osäkra läget som råder på bostadsmarknaden påverkar även Vårgårda.

Bland de grupper som kommunen har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för eller som generellt har en svagare ställning på bostadsmarknaden, identifieras bland annat ett behov mindre bostäder med lägre kostnader, av bostäder som möter behoven hos äldre och därmed kan skjuta upp behovet av särskilt boende och av olika former av bostäder för personer med funktionsnedsättning. Kommunen planerar även för ett nytt särskilt boende som ska möta behovet för den ökande andelen äldre invånare. Vidare identifieras ett behov av att fortsätta arbeta långsiktigt i samverkan och dialog mellan olika verksamheter i kommunen, det kommunala bostadsbolaget och andra aktörer på bostadsmarknaden.

Jämfört med liknande kommuner i samma kommungrupp (pendlingskommuner nära mindre stad/tätort) har Vårgårda generellt sett en lägre grad av bostadsbrist utifrån Boverkets mått, men det finns hushåll som på olika sätt har en osäker boendesituation, svårt att bära sina boendekostnader och svårt att hitta en rimlig bostad som passar deras behov. Detta yttrar sig framför allt genom en något högre grad av trångboddhet samt något fler hushåll med hemmaboende vuxna barn i Vårgårda än i kommungruppen i stort. Det gör att det finns ett behov av bostäder i olika storlek och till rimliga boendekostnader. Det kan tillgängliggöras genom nyproduktion som skapar rörlighet på bostadsmarknaden, men viktigt är också att bibehålla det befintliga bostadsbeståndet där det oftast går att hitta bostäder med lägre hyror och avgifter och arbeta för att fler ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden.

Vårgårda har en övergripande positiv utveckling sett till befolkningstillväxt, men det finns tydliga skillnader i exempelvis inkomstnivåer, utbildningsnivå och boendeförhållanden, såsom trångboddhet, mellan olika områden i kommunen och framför allt inom Vårgårda tätort. Det finns även en ojämn geografisk spridning av olika typer av bostäder, som till viss del följer mönstret för skillnader i levnadsvillkor. För att motverka en segmenterad bostadsmarknad och boendesegregation, som innebär att grupper av individer med olika förutsättningar bor geografiskt åtskilda från varandra i exempelvis olika bostadsområden, behöver bostadsutvecklingen ske genom en nybyggnation av olika typer av bostäder och med en geografisk spridning som ökar blandningen i hela kommunen.

Beräkning av bostadsbehovet

Boverket och Länsstyrelsen i Västra Götaland framhåller hushållskvotismetoden vid en kvantitativ beräkning av bostadsbehovet i kommuner. Metoden har en demografisk utgångspunkt och baseras i hushållsförändringar, vilka beräknas med hjälp av befolkningsprognoser och så kallade hushållskvoter. Hushållskvoten är detsamma som antalet invånare dividerat med antalet hushåll, det vill säga den genomsnittliga hushållsstorleken i kommunen. Hänsyn tas också till eventuellt överskott av bostäder i form av lediga lägenheter samt rivningar av befintligt bostadsbestånd. Slutligen räknar man också med en bostadsreserv, då det bedöms behövas ett visst bostadsöverskott för att möjliggöra rörlighet på bostadsmarknaden.

Befolkningsförändring 2023-2027 (prognos)
+ 624

dividerat med

Antal personer per hushåll (SCB 2022)
2,32 personer

är lika med

Hushållsförändring 2023-2027 (prognos)
+ 269 hushåll

plus

Rivning av befintligt bestånd
0 bostäder

minus

Lediga lägenheter i allmännyttan
0 bostäder

plus

Bostadsreserv 0,6 % av prognosticerat antal hushåll 2027
33 bostäder

=

Behov av nya bostäder 2023-2027
302 bostäder

=

60 bostäder per år

Länsstyrelsen i Västra Götaland använder sig av en bostadsreserv på 0,6 % av det prognosticerade antalet hushåll.¹

Befolkningsprognosen indikerar att invånarantalet inte kommer växa i den takt som visionen har som målsättning, utan förutspår att Vårgårda år 2027 kommer att ha 12 892 invånare. En beräkning enligt hushållskvotsmetoden ger att ett tillskott på 302 bostäder behövs fram till år 2027 för att möta den prognosticerade befolkningsökningen och med hänsyn till behovet av en bostadsbuffert. Det innebär att i snitt 60 bostäder behöver byggas årligen, vilket ligger i linje med kommunens antagna verksamhetsmål om att minst 65 bostäder ska vara inflyttningsklara årligen.

De senaste fem åren har det i snitt byggts 70 bostäder årligen i kommunen, men år 2022 sjönk antalet till 46 nya bostäder och det ekonomiska läget påverkar troligen bostadsbyggandet framåt.

Bostadsbehov utifrån kommunens vision

Vårgårda kommuns mål om 13 000 invånare 2027 innebär en ökning med närmare 732 personer mellan den 31 december 2022, då invånarantalet var 12 268, och 2027. Baserat på hushållskvotsmetoden behöver kommunen planera för totalt omkring 350 nya bostäder de kommande åren för att uppnå visionen. Det ger ett behov av ca 70 bostäder årligen vilket är ungefär i linje men något högre än kommunens antagna budget- och verksamhetsmål.

¹ Länsstyrelsen Västra Götaland, 2015, [Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Västra Götalands län](#)

Kommunens verktyg

I detta avsnitt presenteras de viktigaste verktygen som står till kommunens förfogande och hur de används för att genomföra bostadsförsörjningsprogrammet och främja bostadsbyggande.

Markinnehav och strategisk markpolitik

Genom ett strategiskt markinnehav kan kommunen bedriva en aktiv bostadspolitik och har större möjlighet att verka för ett ändamålsenligt bostadsbyggande. Kommunens markinnehav ska på kort och lång sikt användas till bland annat utbyggnad av bostäder eller byte av mark för bostadsbyggande. Genom att aktivt arbeta med markinnehavet kan kommunen tillgodose behovet av mark för olika samhällsbyggnadsbehov. Kommunen behöver därför aktivt bevaka fastighetsmarknaden utifrån strategiska markförvärv och initiera markbyten.

Markanvisning

För mark som kommunen äger kan villkor i markanvisningsavtal styra inriktningen för bostadsbyggandet. En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren rätt att under en begränsad tid och på givna villkor ensam förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom ett område som kommunen äger. Kommunens *Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal* är framtaget för att fastlägga de riktlinjer som ska gälla för att långsiktigt säkerställa erforderlig mark för samhällets expansion och att skapa en tydlighet i förvaltningen av kommunens mark.

Markanvisning i Vårgårda kommun sker enbart på mark där detaljplan finns eller processen med att ta fram en ny detaljplan har inletts.

Markanvisningsavtalet innehåller ansvars- och kostnadsfördelning, markpris, överenskommelse om upplåtelseform samt villkor för exploateringen. Markanvisning bör därför användas strategiskt i bland annat bostadsförsörjningssyfte för att möta bostadsbehoven hos bland annat socioekonomiskt svagare grupper och skapa bostadsområden med blandade upplåtelseformer och bostadstyper.

Tomtkö

Marknaden efterfrågar villatomter för såväl gruppbyggnation av småhus som för enskilt byggande. Förmedling av villaområden för gruppbyggnation sker genom markanvisning (se avsnitt ovan). Villatomter för enstaka småhus på mark som kommunen exploaterat förmedlas via tomtkön.

Förädling av mark

Kommunens samhällsplanering och markinnehav innebär att kommunen behöver hushålla med marken. Planläggning på såväl kommunal som privat mark behöver ske på ett ändamålsenligt och resurshushållande sätt. Marken ska räcka över lång tid och för många olika behov. Ett sätt är att förädla och

omvandla redan ianspråktagen mark. Kommunen strävar efter att genom planläggning och förädling skapa förutsättningar för ett bättre nyttjande av mark.

Kommunen ska aktivt verka i önskad riktning, enligt riktlinjerna för bostadsförsörjning, i rollen som initiativtagare, planläggande myndighet, i utbyggnad av infrastruktur, göra förberedande markplanering och markbyte, utbyggnad av kommunal service och markanvisning för bostäder samt exploatering för villatomtsområden.

Detaljplan och områdesbestämmelser

Genom detaljplan och områdesbestämmelser, som båda är juridiskt bindande, kan kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden och bebyggelse. Kommunen har planmonopol, vilket innebär att det bara är kommunen som kan besluta om att ta fram och anta en detaljplan. För att bygga flera bostäder krävs i de flesta fall en ny eller ändrad detaljplan. Initiativ till att ta fram en detaljplan för bostäder kan tas av kommunen eller av en privat markägare eller bostadsutvecklare. Kommunstyrelsen ansvarar för framtagandet av detaljplaner, och Kommunfullmäktige beslutar om antagande.

En god planberedskap utifrån kommunens mål och ambitioner och som möter marknadens aktörer är viktig. Ett aktivt plan- och genomförandearbete bidrar till att stärka kommunens konkurrenskraft, och är en förutsättning för att tillgängliggöra mark för bostäder i strategiska lägen.

Översiktsplan

I översiktsplanen anger kommunen inriktning för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön, vilken vägleder kommande beslut om bland annat detaljplan och bygglov. Kommunen ska ha en aktuell översiktsplan för hela kommunen som speglar den politiska majoritetens uppfattning. I översiktsplanen pekas lämpliga områden för bostadsbebyggelse ut och strategier för hållbart bostadsbyggande anges. Översiktsplanen antas av Kommunfullmäktige.

Vårgårdas 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.

Lokalförsörjning

Kommunen arbetar strategiskt med lokalförsörjning för att ha samsyn om de framtida lokalbehoven för kommunens verksamheter, däribland bostäder för särskilda grupper, och en god planering framåt. Med grund i verksamheternas

underlag för det egna lokalbehovet tillsammans med befolkningsprognoser och utbyggnadsplaner tar den förvaltningsövergripande lokalförsörjningsgruppen fram en samlad övergripande och långsiktig plan för lokalförsörjning som beslutas politiskt.

Allmännyttigt bostadsbolag

Kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag har ett lagstadgat syfte att främja kommunens bostadsförsörjning. Genom ett kommunalt allmännyttigt bostadsbolag har kommunen möjlighet att verka för ett ökat bostadsbyggande och påverka sammansättningen i bostadsutbudet. Det viktigaste styrmedlet mellan kommun och allmännyttigt bostadsbolag är ägardirektiven. Vårgårda Bostäder är Vårgårda kommuns kommunala bostadsbolag.

Ägardirektiven för Vårgårda Bostäder för perioden 2020–2027 antogs i Kommunfullmäktige och fastställdes i bolagsstämman 2020. Bolaget skall, enligt direktiven:

- Tillgodose att hyresbostäder, bostadsrätter och övriga lokaler finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god teknisk och arkitektonisk kvalitet, och erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard och belägenhet
- Medverka till att det finns bostäder för utsatta grupper
- Arbeta så kundorienterat att bolaget är ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden oavsett den bostadssökandes behov och ekonomiska möjligheter
- Svara för en god och allsidig service för hyresgästerna och medverka till att en god service finns i området
- Medverka till att vidareutveckla boinflytandet
- Vara en föregångare inom miljö- och klimatsmart byggnation, drift och underhåll
- Genom sin verksamhet enligt punkterna ovan, aktivt arbeta för att Vårgårda kommun ska uppfattas som och vara en attraktiv och hållbar kommun att bo och verka i
- Främja byggande av flerbostadshus och förtätning av centralorten, i syfte att öka antalet bostäder enligt kommunens mål för ökat invånarantal

Enligt Vårgårda Bostäders uthyrningspolicy ska bolaget bland annat:

- Godta olika former av inkomst. Som inkomst räknas lön, arbetslöshetskassa, sjukersättning, försörjningsstöd, underhållsbidrag/underhållsstöd, bostadsbidrag/bostadstillägg, föräldrapenning, barnbidrag samt studiebidrag.

- Eftersträva lugna och trygga bostadsområden, vilket skapas genom att ha en bra balans mellan människor i bolagets bostadsområden och hus.

Referenser

Länsstyrelsen Västra Götaland. (2015) [*Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Västra Götalands län*](#)