



Vänersborgs kommun

Bostadsförsörjningsplan 2021–2025

Innehållsförteckning

Inledning	3
Mål för bostadsbyggande och planering	3
Riktlinjer för bostadsbyggande och planering	3
Plan för bostadsbyggande 2021-25	5
År 2021	7
År 2022	8
År 2023	9
År 2024	10
År 2025	11

Dokumenttyp Plan	Dokumentnamn Bostadsförsörjningsplan 2021–2025	Antagen 2021-03-17, § 27	Antagen av Kommunfullmäktige
Dokumentägare Kommunstyrelseförvalt- ningen, hållbar utveckling	Dokumentansvarig Utvecklingsledare	Reviderad -	Giltighet 2021–2025
Dokumentinformation Mål för kommunens bostadsförsörjning och riktlinjer för hur målen nås		Diarienummer KS 2021/66	
Ämnesområde Bostadsförsörjning		Intranät <input checked="" type="checkbox"/>	Hemsida <input checked="" type="checkbox"/>
Andra styrande dokument som omnämns Lag (2013:866) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Översiktsplan 2017 (KF 2017-12-13, §197)			

Inledning

Bostadsförsörjningsplan 2021–2025 ersätter *Bostadsförsörjningsprogram 2017–2022* och utgör riktlinjer för bostadsförsörjning enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod.

Det långsiktiga syftet med bostadsförsörjningsplanen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att bo och leva i goda bostäder. Planen ska visa hur behoven ser ut, vilka mål kommunen har, och vilka åtgärder kommunen ska genomföra när det gäller bostäder. Planen kommer att utgöra ett viktigt underlag för kommunens översikts- och detaljplanering, till exempel när det gäller var nya bostäder ska byggas.

Till detta dokument hör en separat utredningsdel som redovisar bakgrund, nulägesbeskrivning, behovsanalys samt pågående och planerade bostadsprojekt.

Mål för bostadsbyggande och planering¹

- **För att lösa rådande bostadsbrist och möta kommunens framtida ambitioner ska förutsättningarna finnas för att bygga minst 200 bostäder per år under planperioden.**
 - I det strategiska arbetet med översiktlig planering och detaljplaner, markköp m.m. ska en bostadsproduktion om 200 bostäder om året kunna hanteras. En produktion i denna storleksordning är nödvändig för att täcka dagens efterfrågan men också att möta kommande efterfrågan. Under planperioden ska två områden för småhus vara öppna i Vänersborgs tätort samt ett vardera i Vargön, Brålanda och Frändefors.

Riktlinjer för bostadsbyggande och planering

- **Kommunen ska ha en god planberedskap med lagakraftvunna detaljplaner för både småhusområden och flerfamiljshusområden i olika delar av kommunen. Planberedskapen ska täcka bostadsbehovet för minst tre år framåt.**
 - Vi har för närvarande en god planberedskap för flerfamiljshus. För småhus i tätorten Vänersborg finns bland annat detaljplaner i Östra Mariedal samt Öxnered/Skaven. Kommunen bör ha två områden i Vänersborgs tätortsområde för småhus till försäljning parallellt under programperioden, i övriga orter ett område. Utefter Vänerkusten sker en bostadsutveckling utifrån de riktlinjer som fastställts i FÖP Dalslandskusten och ÖP 2017.

¹ Mål om bostadsförsörjning till grupper med särskilda behov finns i socialnämndens boendeplan. Principer för lokalisering av nya bostadsområden finns bland annat i översiktsplanen.

- **Vid val av område att exploatera vägs ett stort antal faktorer in. Hänsyn ska även tas till om det finns långsiktiga behov av utökad kommunal service.**
 - Vid planering av nya bostadsområden analyseras befintliga och framtida behov av kommunal service exempelvis förskola, grundskola, äldreomsorg, VA, cykelvägar, kollektivtrafik m.m. I fördjupade översiktsplaner, program och detaljplaner ska detta beaktas.
- **Vänersborgs kommun ska ha ett markinnehav som möjliggör en god bostadsplanering**
 - Ett markinnehav på strategiska platser ger större utrymme till att råda över kommunens utveckling och ger bättre möjligheter att skapa planeringsberedskap för bostäder. Kommunen ska förvärva sådan mark som behövs för samhällsbyggande och samhällsutveckling (dvs. exploatering).
 - Det är viktigt att kommunen är en aktiv markförvärvare och att mark förvärvas i tidiga skeden. I dagsläget har kommunen ett relativt stort markinnehav i tätortsområdet Vänersborg-Vargön, Brålanda och Frändefors.
- **Försäljning av kommunal mark ska stimulera fler och nya aktörer att bygga bostäder i kommunen.**
 - Markanvisning har en viktig funktion i möjligheten att styra bostadstyp vid anvisning inför nybyggnation. Kommunen bör se över befintliga riktlinjer för markanvisning.
 - Kommunen bör bli tydligare med vilka typer av bostäder som kommunen önskar i samband med försäljning av mark. Detaljplaner visar typ av fastighet, flerfamiljshus, småhus, radhus m.m. och kommunen bör aktivt arbeta för att söka exploatörer som vill bygga i enlighet med kommunens intentioner.
 - Kommunen säljer inte mark utan att säkerställa att byggnation blir av.
- **För att stärka social hållbarhet behöver det byggas bostäder med olika upplåtelseformer inom samma områden på olika håll i kommunen.**
 - Nyproduktion av bostäder frigör bostäder i det befintliga beståndet vilket kan gynna debutanter och ekonomiskt resurssvaga grupper på bostadsmarknaden genom att flyttkedjor kan skapas. Kommunen ska sträva efter ett varierat bostadsutbud för att stärka social hållbarhet och möjliggöra flytt mellan bostäder vid förändrade behov och önskemål.
- **Genomförandet från planering till färdiga bostadsområden ska ske i en löpande process.**
 - För att genomföra en plan behövs i de allra flesta fall kommunala investeringar. Det kan till exempel vara inköp av mark, sanering av mark, projektering, utbyggnad av gata, VA, grönområden och utökning av den kommunala servicen. De medel som behövs ska avsättas i den kommunala budgeten för det år i processen som det är aktuellt. Med en god beredskap för planering och investeringar kan arbetet effektiviseras och mer bostadsbyggande möjliggörs.
 - Vänersborgs kommun ska aktivt arbeta med att skapa förutsättningar för effektiva interna processer kring bostads- och samhällsbyggnadsfrågor där ansvarsfördelningen är tydlig.

- **Vänersborgsbostäder ska vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden och vara garanten för att säkerställa behovet av hyresrätter i kommunen.**
 - Det kommunala bostadsbolaget är en viktig aktör på bostadsmarknaden och ska bidra till bostadsförsörjningen genom god förvaltning, men också nyproduktion med god ekonomi och kvalitet. Vänersborgsbostäder har en central roll i Vänersborgs kommuns bostadsförsörjning då de kan driva bostadsbyggandet. Att bygga bra bostäder till rimliga priser för alla, oavsett inkomstgrupp eller samhällsklass är allmännyttans ursprungliga och mest grundläggande uppgift.
 - För att öka rörligheten och nyproduktionen på bostadsmarknaden ska Vänersborgs kommun samverka med Vänersborgsbostäder, som har fördelar genom sin kunskap om marknaden. Vänersborgsbostäder har i uppdrag att utforma en plan för nyproduktion av 250 bostäder under en femårsperiod.
 - Vänersborgsbostäder har i ägardirektivet ”ett särskilt ansvar att medverka vid uppfyllande av kommunens skyldigheter att tillhandahålla bostäder för flyktingar och hemlösa”.
- **Vänersborgs kommun ska ha en aktiv samverkan med bostadsmarknadens aktörer.**
 - Kommunen styr inte ensidigt över utvecklingen på bostadsmarknaden. Den behöver ske i samverkan med andra aktörer, som fastighetsägare och byggherrar. Kommunens roll är bland annat att kontinuerligt analysera läget på bostadsmarknaden och skapa förutsättningar för den önskade utvecklingen. En väl förankrad bostadspolitisk strategi är viktig för att kunna fatta snabba beslut när det behövs. Den dagen någon visar intresse för att bygga bostäder bör kommunen vara beredd och ha en klar uppfattning om vilken inriktning som är lämplig för kommunens utveckling.
 - Vänersborgs kommun har kontinuerliga träffar med flera av bostadsmarknadens aktörer i olika sammanhang t.ex. Bodialog. Nätverken ska bibehållas och utvecklas för att få en bred samverkan i bostadsbyggandet och öka sannolikheten för lyckosamma projekt och effektiva processer. Ett sätt att utveckla arbetet är att bli mer uppsökande och ta en mer aktiv roll, liknande arbetet som finns för företagstableringar.

Plan för bostadsbyggande 2021–25

Kartan nedan visar i orange och rött var i kommunen bostäder förväntas byggas enligt denna plan. Den visar även i grönt en uppskattning av hur mycket bostäder som skulle kunna byggas i ett längre perspektiv på olika platser.

En relativt stor andel av bostadsbyggandet sker inom redan bebyggda områden, det vi kallar förtätning. Som exempel kan nämnas att nya bostadshus uppförs på tidigare parkeringsplatser (kvarteret Haren) eller som ersättning för andra typer av byggnader (Södra Sanden och kvarteret Misteln) eller mindre bostadshus (kvarteret Penséen).

Långsiktigt finns det stora utrymmet för bostadsbyggandet framför allt i nya stadsdelar som växer fram i tidigare obebyggda områden. Exempel på det är utbyggnaden av Holmängen, Skaven-Öxnared, Katrinedal norra och Södra Onsjö. Det finns också stort utrymme för framtida förtätningsprojekt.

År 2021

Under året väntas ungefär 130 nya bostäder bli färdiga, där den planerade utbyggnaden av flerbostadshus i Holmängen och på norra Onsjö står för större delen. De första villatomterna på de kommunalt exploaterade områdena Mariedal Östra förväntas också bli färdigbyggda.

Kommundel	Område	Exploa- tör	Bostadstyp (antal bostäder)			Upplåtelseform (antal bostäder)		
			Flerbo- stadshus	Radhus	Villa	Bostads- rätt	Hyses- rätt	Ägande- rätt
Vänersborg	Holmängen	blandat	24			24		
Vänersborg	Mariedal östra	kommun			10			10
Vänersborg	Nabbensberg norra	privat	72				72	
Vargön	Limboda	privat			5			5
Väne Ryr	Hedetorpet	privat		8			8	
Övrigt i tätort	Mindre projekt inom detaljplan	blandat	3		2		3	2
Övrigt på landsbygd	Spritt utanför de- taljplan	kommun			8			8
Summa	132		99	8	25	24	83	25
Kommentar	Förväntad bostadsproduktion betydligt lägre än målet, men det uppvägs av förväntad ökning av produktionen senare under perioden							

År 2022

Under året väntas ungefär 280 nya bostäder bli färdiga, vilket är den högsta siffran på 30 år. Det handlar om flera större flerbostadshus i centrala Vänersborg, Holmängen och norra Onsjo, men även i Brålanda där planen i Källeberg förväntas börja genomföras. Utbyggnaden av småhus i Mariedal Östra förväntas fortsätta och de första nya småhusen vid Öxnered-Skaven och Restad gård förväntas bli färdiga.

Kommundel	Område	Exploa- tör	Bostadstyp (antal bostäder)			Upplåtelseform (antal bostäder)		
			Flerbo- stadshus	Radhus	Villa	Bostads- rätt	Hyses- rätt	Ägande- rätt
Vänersborg	Misteln	privat	39			39		
Vänersborg	Katten	privat	20			20		
Vänersborg	Holmängen	blandat	32	20		52		
Vänersborg	Mariedal östra	kommun			20			20
Vänersborg	Restad gård	privat			10			10
Vänersborg	Nabbensberg norra	privat	72			72		
Öxnered	Skaven-Öxnered	kommun			20			20
Vargön	Limboda	privat			5			5
Brålanda	Källeberg	blandat	20		5		20	5
Övrigt i tätort	Mindre projekt inom detaljplan	blandat	3		2		3	2
Övrigt på landsbygd	Spritt utanför de- taljplan	kommun			9			9
Summa	277		186	20	71	183	23	71
Kommentar	Förväntad bostadsproduktion avsevärt högre än målet							

År 2023

Under året väntas ungefär 370 nya bostäder bli färdiga, vilket skulle kunna innebära högsta bostadsproduktionen i kommunen genom tiderna. Det handlar framför allt om många stora flerbostadshusprojekt i centrala Vänersborg, Holmängen och norra Onsjö. Utbyggnaden av småhus i Mariedal Östra, Öxnered-Skaven, Restad gård och Brålanda förväntas fortsätta och förhoppningsvis påbörjas även den långsiktiga utbyggnaden i Sikhall.

Kommundel	Område	Exploa- tör	Bostadstyp (antal bostäder)			Upplåtelseform (antal bostäder)		
			Flerbo- stadshus	Radhus	Villa	Bostads- rätt	Hyses- rätt	Ägande- rätt
Vänersborg	Galeasen	privat	30			30		
Vänersborg	Penséen	kommun	35				35	
Vänersborg	Misteln	privat						
Vänersborg	Haren	blandat	106			27	79	
Vänersborg	Katten	privat						
Vänersborg	Framtida förtät- ningsprojekt	privat	10			10		
Vänersborg	Holmängen	blandat	29	7		36		
Vänersborg	Mariedal östra	kommun			10			10
Vänersborg	Restad gård	Privat			20			20
Vänersborg	Nabbensberg norra	privat		24		24		
Vänersborg	Korseberg	privat	54			54		
Öxnered	Skaven-Öxnered	kommun			20			20
Vargön	Limboda	privat			5			5
Brålanda	Källeberg	blandat			5			5
Dalslands- kusten	Sikhallsviken	privat			5			5
Övrigt i tätort	Mindre projekt inom detaljplan	blandat	3		2		3	2
Övrigt på landsbygd	Spritt utanför de- taljplan	kommun			9			9
Summa	374		267	31	76	181	117	76
Kommentar	Förväntad bostadsproduktion avsevärt högre än målet							

År 2024

Under året väntas drygt 200 nya bostäder bli färdiga. Merparten är lägenheter i centrala Vänersborg, förhoppningsvis inleds även utbyggnaden av västra Nabbensberg. Villatomter säljs i ett antal områden på olika platser i kommunen.

Kommundel	Område	Exploa- tör	Bostadstyp (antal bostäder)			Upplåtelseform (antal bostäder)		
			Flerbo- stadshus	Radhus	Villa	Bostads- rätt	Hyses- rätt	Ägande- rätt
Vänersborg	Galeasen	privat	30			30		
Vänersborg	Penséen	kommun	35				35	
Vänersborg	Misteln	privat						
Vänersborg	Haren	blandat	27			27		
Vänersborg	Framtida förtät- ningsprojekt	privat	10			10		
Vänersborg	Holmängen	blandat	15	5		20		
Vänersborg	Mariedal östra	kommun	10				10	
Vänersborg	Restad gård	Privat			10			10
Vänersborg	Nabbensberg västra	privat	20			20		
Öxnered	Skaven-Öxnered	kommun			20			20
Vargön	Limboda	privat			5			5
Brålanda	Källeberg	blandat			5			5
Dalslands- kusten	Sikhallsviken	privat			5			5
Övrigt i tätort	Mindre projekt inom detaljplan	blandat	3		6		3	6
Övrigt på landsbygd	Spritt utanför de- taljplan	kommun			9			9
Summa	215		150	5	60	107	48	60
Kommentar	Förväntad bostadsproduktion lite över målet							

År 2025

Under året väntas ungefär 160 nya bostäder bli färdiga. Flerbostadshusproduktionen i centrala Vänersborg är inte längre lika hög, men förhoppningsvis pågår utbyggnaden av västra Nabbensberg. Mariedal östra är färdigbyggt, men det finns villatomter i ett antal områden på olika platser i kommunen.

Kommundel	Område	Exploa- tör	Bostadstyp (antal bostäder)			Upplåtelseform (antal bostäder)		
			Flerbo- stadshus	Radhus	Villa	Bostads- rätt	Hyses- rätt	Ägande- rätt
Vänersborg	Galeasen	privat	30			30		
Vänersborg	Framtida förtät- ningsprojekt	privat	25			25		
Vänersborg	Holmängen	blandat	15	5		20		
Vänersborg	Restad gård	Privat			10			10
Vänersborg	Nabbensberg västra	privat	20			20		
Öxnered	Skaven-Öxnered	kommun			20			20
Brålanda	Källeberg	blandat			5			5
Dalslands- kusten	Sikhallsviken	privat			5			5
Övrigt i tätort	Mindre projekt inom detaljplan	blandat	3	8	9	8	3	9
Övrigt på landsbygd	Spritt utanför de- taljplan	kommun			9			9
Summa	164		93	13	58	103	3	58
Kommentar	Förväntad bostadsproduktion betydligt lägre än målet, men det balanseras av den förväntade överproduktionen under 2022–2023							