

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM 2017 – 2022



Vänersborgs kommun

Styrgrupp

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Ann-Britt Svedberg

Sophia Vikström

Utvecklingschef på Kommunstyrelseförvaltningen

Förvaltningschef på Byggnads- och Samhälls-
byggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Lars Rudström

Jasmina Lilja

Emma Bönnestig

Curt-Göran Krantz

Maria Wagerland

Gunnar Johansson

Anna Högmark

Utvecklingskontoret

Byggnadsförvaltningen

Byggnadsförvaltningen

Socialförvaltningen

Fastighetsenheten

AB Vänersborgsbostäder

Barn och utbildningsförvaltningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sida
SAMMANFATTNING	4
INLEDNING	4
Mål för programmet	5
Syfte med programmet	5
1. BAKGRUND OCH UNDERLAG	
1.1 Lag om bostadsförsörjning	7
1.2 Nationella mål	7
1.3 Regionala mål	8
1.4 Vänersborgs kommuns mål	9
1.5 Så når vi målen	9
1.6 Strategiska dokument	10
2. NULÄGESBESKRIVNING	
2.1 Bostadsbestånd	12
2.2 Lediga tomter för småhus	13
2.3 Planlagd mark för bostäder	14
2.4 Tillgängliga bostäder	14
2.5 Befolkningsprognos	15
2.6 In och utpendling	17
2.7 Flyttnetto	17
2.8 Vad har byggts?	18
2.9 Hushållsbildning	18
2.10 Migration	18
2.11 Slutsatser	19
3. BEHOV	
3.1 Beräkning av behovet	20
3.2 Analys av bostadsbehov	21
3.3 Flyttkedjor	23
3.4 Slutsatser	24
4. PÅGÅENDE OCH PLANERADE BOSTÄDER	
4.1 Pågående byggnation och bygglov	25
4.2 Pågående detaljplaner för bostäder	26
4.3 Framtida bostäder 2017-2022	28
4.4 Karta över kollektivtrafikstråken	29
4.5 Redovisning per år	29
5. HUR NÅR VI MÅLEN?	
5.1 kommunens riktlinjer och verktyg för genomförande	34

SAMMANFATTNING

Bostadsförsörjningsprogrammet ska svara mot kommunens inriktningsmål för boende. Bostadsplaneringen bör inriktas på att så långt det är möjligt förutse och tillgodose de behov av bostäder som uppstår inom kommunens olika delar. Programmet ska i första hand omfatta sådana projekt som med stor sannolikhet kan komma till genomförande.

Programmet är ett av kommunens strategiska dokument och är kopplat till kommunens översiktsplan, fördjupade översiktsplaner m.m. samt utgör ett av underlagen för beslut i Mål och Resursplanen.

- Kommunen bör bygga minst 160 bostäder per år för att nå balans på bostadsmarknaden.
- Den senaste femårsperioden har det byggts för få bostäder i kommunen.
- Det råder brist på alla typer av bostäder.
- De geografiska områden som vi bör satsa på är där vi har stationssamhällen samt att förtäta i tätorterna inom de befintliga kollektivtrafikstråken.

INLEDNING

Vi vill att Vänersborg ska växa. För ett bra liv, oavsett var i livet vi befinner oss, är det viktigt att kommunen arbetar aktivt med bostadsfrågor.

Tillväxten måste ske hållbart och bostadsbyggandet ska medverka till en attraktiv ort och ta tillvara på den infrastruktur som finns. Förtätning bör eftersträvas då det ger goda förutsättningar för centrumutveckling, attraktivt stadsmässigt byggande och lägre investeringskostnader i infrastruktur. Nya bostadsområden och förtätningar ska möjliggöra god social hållbarhet där trygghet, inflytande och möten mellan människor och generationer är viktiga delar och där närheten till kommunens kultur- och fritidsutbud bibehålls. Målet är att bygga en blandad stad med varierande upplåtelseformer och variation av byggnadstyper i såväl befintliga områden som i nyproduktion.

Genom en låg tidigare byggnation samt en mycket stor delvis oplanerad befolkningsökning saknar vi idag cirka 500 bostäder vilket avspeglar sig i den kö som vårt kommunala bostadsbolag har. Väntetiden till en bostad uppgår för närvarande till ca 2-2,5 år. När det gäller kommunala småhustomter har vi idag inga att erbjuda i tätorten Vänersborg.

Effektiva processer, god dialog och bra samverkan med byggare ska locka fler aktörer med varierande storlek och inriktning till Vänersborg.

Kommunen ska erbjuda ett varierat utbud av bostäder vilket ger balans på bostadsmarknaden då rätt utbud möter efterfrågan. Bostadsbeståndet ska möjliggöra för hushåll att flytta till en bostad som bättre passar deras behov och önskemål. Varje nyproducerad bostad medför oftast via flyttkedjor att det ges bättre förutsättningar att flytta till en efter behov mer anpassad bostad. Alla invånare ska därmed ges förutsättningar att leva i goda bostäder och uppleva att de kan förverkliga sina bostadsdrömmar.

Utbyggnad sker främst i och runt kommunens resecentrum samt följer de kollektiva busstråken. Detta är av grundläggande vikt för att nå vår vision om det hållbara samhället.

För att vara hållbar i alla delar hela livet ska kommunen vara hållbar även i sociala sammanhang vilket innebär inkluderande och mångfacetterade bostadsområden och goda boendemiljöer för alla. Att stärka kommunens kultur- och fritidsverksamheter är även en förutsättning för att skapa hållbara, levande och inkluderande bostadsområden. Kommunen blandar upplåtelseformer och skapar trygga stadsrum genom gemenskap och delaktighet.

Vi vill i alla våra processer verka för ett ekologiskt och varierat byggande med en minimerad förbrukning av vatten och energi.

Mål för programmet

Programmets mål är att kommande byggande skapar en balans mellan tillgång och efterfrågan av hyresrätter, bostadsrätter och tomter för småhus. Programmet skall också redovisa planerade expansionsområden, antal planerade bostäder under perioden samt upplåtelseform. Bostadsförsörjningsprogrammet ska omfatta hela Vänersborgs kommun.

Programmet ska ge information och tydliggöra kommunens planer för den egna organisationen, allmänheten och aktörer på bostadsmarknaden.

Syfte med programmet

- Fördjupa och komplettera översiktsplanens riktlinjer för bostadsförsörjning

- Utifrån en aktuell analys av bostadsmarknad och befolkningsutveckling redovisa riktlinjer som ska bidra till att vi når kommunens vision och målbild
- Skapa en samsyn hos bostadsmarknadens aktörer om vilka insatser som behövs för att tillgodose efterfrågan på bostäder i kommunen
- Redogöra för kommunens bostadspolitik
- Visa prioriteringar och särskilda åtgärder som behövs för att förbättra bostadsförsörjningen i kommunen

Detta bostadsförsörjningsprogram är det första som tas fram för kommunen utifrån den nya lagstiftningen. Detta innebär att kommunen ännu inte har någon systematisk uppföljning av hur bostadsmarknaden har förändrats över tid. Ett av syftena är att skapa en bättre bild av bostadsmarknaden och att se vad effekterna blir av olika åtgärder. De framtagna målen och riktlinjerna ska vara mätbara och uppföljningsbara. Målen följs upp årligen. Det övergripande målet är att färdigställa 160 bostäder per år.

1. BAKGRUND OCH UNDERLAG

1.1 Lag om bostadsförsörjningsprogram

Varje kommun ska genom att upprätta riktlinjer planera för bostadsförsörjningen enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2013:866). Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen ge länsstyrelsen som har ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod och ska innehålla:

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.
- Kommunens planerade riktlinjer och verktyg för att nå uppsatta mål.
- Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

1.2 Nationella mål

Plattformen för det svenska miljöarbetet är de 16 nationella miljömålen som antogs av riksdagen 1999. Det miljömål som är mest aktuellt för bostadsförsörjning är "God bebyggd miljö". För miljömålet "God bebyggd miljö" har regeringen fastställt 10 preciseringar där de första är hållbar bebyggelsestruktur, hållbar samhällsplanering, infrastruktur samt kollektivtrafik, gång och cykel.

Övergripande nationellt mål för samhällsbyggnad, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en, ur social synpunkt, god livsmiljö där en långsiktig god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Det nationella målet för jämställdhetspolitiken är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv.

Det övergripande målet för folkhälsa är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god hälsa på lika villkor för hela befolkningen. Folkhälsa handlar om allt från individens egna val och vanor till strukturella faktorer som yttre miljöer och demokratiska rättigheter i samhället.

Målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Det inkluderar ett effektivt system för mottagande och introduktion för nyanlända och en positiv utveckling i stadsdelar med utbrett utanförskap.

Målet för bostadspolitiken är att alla skall ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar.

Med detta menas att målet skall vara att alla människor- även de som har det svårare än andra att skaffa sig en bostad som motsvarar behovet skall ha möjlighet. Det kan vara barnfamiljer med låga inkomster, personer med funktionshinder, vissa grupper av äldre människor, ungdomar, asylsökande och hushåll med flyktingbakgrund samt hemlösa.

Målet med goda bostäder kan sammanfattas med god inomhusmiljö samt god tillgänglighet. Rimliga boendekostnader kan beskrivas som att en normal inkomst skall räcka till ett fullgott boende. Tolkningen av vad som menas med stimulerade och trygg miljö beskrivs som god arkitektur och stadsbyggnadskonst samt varsamhet mot kulturmiljöns värden.

1.3 Regionala mål

Ett av perspektiven som ska genomsyra utvecklingsarbetet i Västra Götalandsregionen (Vision Västra Götaland) är ett gemensamt Västra Götaland, vilket bland annat innebär att regiondelarna samspelar och förstärker varandra för högre tillväxt, välfärd och ett rikt kulturliv. Befolkningsutvecklingen är positiv i samtliga fyra regiondelar; Göteborgsregionen, Sjuhärad, Skaraborg och Fyrbodal.

I länsstyrelsens rapport (Bostadsmarknadsanalys 2015) gällande bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Västra Götaland beskrivs att befolkningen i länet prognosticeras att öka med ca 160 000 invånare 2016-2025. Trollhättan-Vänersborg FA-region (funktionella analysregioner) beräknas öka med ca 12 400 invånare och byggbehovet bedöms i rapporten till ca 6300 nya bostäder under perioden.

En FA-region är en grupp av kommuner som på sikt kan antas vara självförsörjande vad gäller arbetstillfällen och arbetskraft.

En annan viktig del enligt rapporten är att motverka att hyresnivån i nyproduktion blir för dyr för många bostadssökande. Därför anges det att ytterligare insatser behöver ske för att sänka produktionskostnader och därmed boendekostnaden.

Det framkommer även i rapporten (Bostadsmarknadsanalys 2015) att de allmännyttiga bostadsbolagen i hela länet bör användas för att öka byggnationen framöver samt som drivkraft för utvecklingen av bostadsbyggandet.



1.4 Vänersborg kommuns mål

Kommunens vision "VÄNERSBORGS KOMMUN - ATTRAKTIV OCH HÅLLBAR I ALLA DELAR, HELA LIVET". Hållbar återspeglas i kommunens inriktningsmål för boende, *fler attraktiva och energieffektiva boenden i hela kommunen.*



1.5 Så når vi målen

Genom programmet och övrig planering arbetar kommunen för en god livsmiljö ur social synpunkt. Prioritering av nybyggnation i anslutning till kollektivtrafikstråk och gång- och cykelvägar är en del i detta, liksom att medborgardeltagande är en viktig del i planering av nya bostäder samt förändringar i det befintliga bostadsbeståndet. Vänersborgs kommun har goda förutsättningar att erbjuda bostäder i attraktiva lägen, bland annat genom att nyttja vårt sjönära läge vid Vänern.

Vänersborgs kommun strävar efter att bostäder ska skapas med olika upplåtelseformer för att främja allas rätt till boende samt i planarbetet arbeta för att allas åsikter ska tas i beaktning. Vid planering av nya bostadsområden samt förbättring av befintliga områden behöver frågor som trygghet samt tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar beaktas.

Vid planering av nya områden och ombyggnation i det befintliga bostadsbeståndet strävar kommunen efter att ge samma möjligheter för alla att bli fullt

delaktiga i samhällslivet och att skapa en god socialt hållbar och jämställd livsmiljö. Det handlar om att skapa goda bostäder med god tillgänglighet men även att det skall finnas förutsättningar för service. Miljöerna i samhället ska uppfattas som trygga och inbjudande. Utvecklingen av den offentliga miljön och den konstnärliga utsmyckningen i våra bostadsområden är en del i skapandet av en levande stad.

Samarbete mellan kommunens förvaltningar och fastighetsägare kan bidra till ett mer effektivt system för att lösa bostadsfrågan och ett bra boende. Förhoppningen är att alla områden i kommunen ska upplevas som attraktiva och trygga för dess invånare och utgöra hälsosamma och goda miljöer.

1.6 Strategiska dokument med koppling till bostadsförsörjningsprogrammet

Mål och resursplan

Mål och resursplan ska bland annat från bostadsförsörjningsprogrammets analyser anvisa medel för exploatering, framtagande av planer, markinköp.

Omvärldsanalys

Varje år revideras omvärldsanalysen som sedan ligger till grund för det politiska arbetet med Mål och resursplan. I detta dokument ses trender inom olika områden baserade på forskning, rapporter m.m. från olika myndigheter, verk, forskningsinstitut m.m. Dokumentet belyser de stora trenderna samt hur det påverkar den kommunala verksamhetens olika nämnder. Som exempel kan nämnas kommunikationernas betydelse för tillväxt.

Översiktsplaner och fördjupade översiktsplaner

I översiktsplanerna redovisas, efter analyser och avvägningar mellan olika intressen, vilka områden som är lämpliga för bostadsändamål. Det är utifrån dessa planer som Bostadsförsörjningsprogrammet föreslår i vilken ordning olika områden byggs.

Boendeplan för Socialnämnden

I Socialnämndens boendeplan redovisas kommande behov av bostäder för äldre och andra grupper i både ett kortare och ett längre perspektiv.

Skolutredning

I förskole- och skolutredningen redovisas befintliga och kommande lokalbehov för verksamheterna. I analysen är det planerade bostadsbyggandet en viktig faktor som påverkar både vart ett ökat behov förväntas uppstå och hur stort det förväntas bli.

Översvämningsprogram

Översvämningsprogrammet visar tydligt var det är lämpligt, respektive inte lämpligt att bygga utifrån ett översvämningssperspektiv. Dess analys är en naturlig del i hantering av detaljplaner samt bygglov. Ska områden inom översvämningsszoner bebyggas ska det redovisas hur området ska skyddas.

Blåplan

Blåplanen redovisar i vilken ordning vatten och avlopp kan byggas ut. Denna plan ska gå i takt med planer för bostäder.

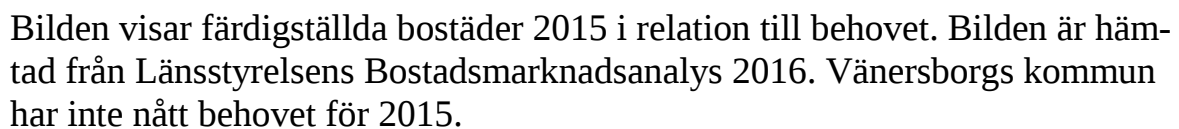
Kulturplan

Kommunens kulturplan beskriver kommunens arbete med att stärka kulturperspektivet i den kommunala förvaltningen, för medborgare, såväl som för hela kommunens utveckling. Kulturplanen lyfter hur kommunen på ett strategiskt plan kan lyfta in kulturperspektivet som en viktig beståndsdel för att skapa attraktiva bostadsområden och en levande stad.

Miljöprogram

Miljöprogrammet beskriver ett önskat framtidsscenario för år 2030 och gäller hela den geografiska kommunen. För det kommunala arbetet anger miljöprogrammet en övergripande målbild och en riktning att sträva mot.

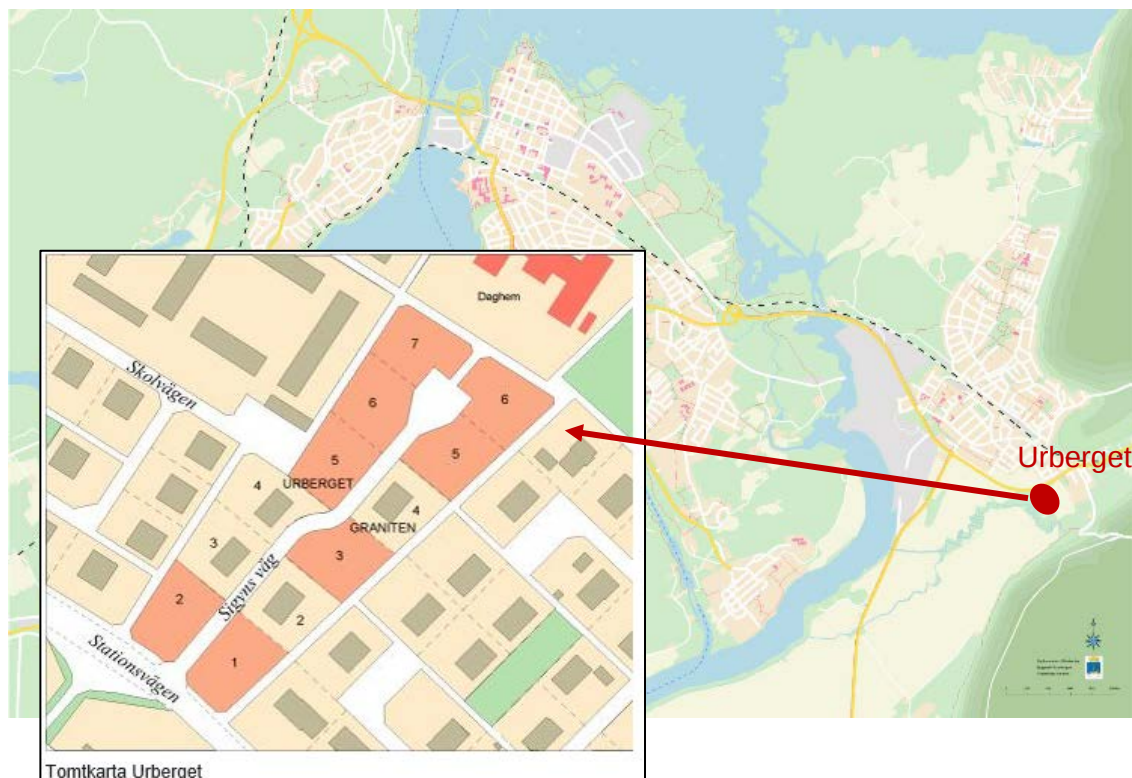
Vänersborgs bostadsbestånd kan enkelt uttryckas bestå av hälften bostäder i flerfamiljshus och hälften i småhus. Kommunens bostadsbolag, AB Vänersborgsbostäder (ABVB) äger totalt drygt 3 000 bostäder. Från att ha haft svårigheter med uthyrning för ett tiotal år sedan har man nu en intressekö på 7 800 personer, (alla över 16 år kan stå i kö liksom alla vuxna i ett hushåll).



2.2 Lediga tomter för småhus

Nedan redovisa lediga tomter för småhus som kommunen har till försäljning. I tätorten Vänersborg finns inga lediga kommunala tomter för småhus. Nedan redovisas lediga tomter för småhus i Vargön, Brålanda och Frändefors. Omarbetning av detaljplan för Elgärde i Frändefors är klar. Den nya detaljplanen kommer att erbjuda möjligheter att bygga småhus, radhus och flerbostadshus. För småhus föreslås stora byggrätter, upp till 350 kvm per tomt.

TÄTORT	OMRÅDE	ANTAL	Notering
Frändefors	Elgärde	13 idag	Ny detaljplan klar som möjliggör fler tomter
Brålanda	Höga	10	
Vargön	Urberget	7	
Väne-Ryr	Hedetorpet	5	



Lediga tomter, Höga Brålanda



Lediga tomter Elgärde

2.3 Planlagd mark för bostäder

Nedan redovisas områden som är redan planlagda och möjliggör byggande av bostäder.

TÄTORT	OMRÅDE	MARKÄGARE
Vänersborg	Östra skolan	Riksbyggen
Vänersborg	Södra skolan	Riksbyggen
Vänersborg	Holmängen	Vänersborgs kommun
Vänersborg	Korseberg	Riksbyggen
Vänersborg	Mariedal	Vänersborg kommun
Vänersborg	Restad	Restad gård AB



2.4 Tillgängliga bostäder

Tillgänglighetsinventering har genomförts i tätorterna Vänersborg och Vargön. Varje flerbostadshus har inventerats med avseende på yttre och inre tillgänglighet samt tillgången på hiss.

God tillgänglighet innebär att lägenheten går att nå med rullstol

Begränsad tillgänglighet innebär en trappa till lägenhet eller hiss

Dålig tillgänglighet innebär flera trappor till lägenhet.

Nedanstående tabell visar tillgängligheten i några stadsdelar. God tillgänglighet är av vikt för många olika målgrupper. Att som äldre ha en lägenhet med dålig tillgänglighet kan innebära hemtjänstinsatser i ett tidigare skede och ibland även behov av serviceboende.

Att installera hiss i befintligt bostadsbestånd kan vara ekonomiskt krävande, dock kan en hissinstallation innebära stora fördelar för många grupper till exempel barnfamiljer, äldre och personer med funktionsnedsättning.

Fastighetsägarna bör i kontakter med kommunen uppmärksammas på problemet och vilka åtgärder som är genomförbara ur ett tillgänglighetsperspektiv (nedsatt orientering- och rörelseförmåga).

God tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd uppgår till 27 % enligt inventeringen medan 73 % har begränsad eller dålig tillgänglighet. Skillnaden mellan undersökta områden är stor.

Tillgänglighet per område i flerfamiljshus.

Område	Antal lägenheter	God tillgänglighet	Begränsad tillgänglighet	Dålig tillgänglighet	Ej bedömningsbara
Centrum	2 459	30 %	22 %	45 %	3 %
Reuter-sköldska	1 135	15 %	23 %	62 %	
Torpa	1 140	27 %	2 %	71 %	
Mariero	141	0 %	30 %	70 %	
Fredriksberg	203	76 %	4 %	20 %	
Lyckhem	182	16 %	38 %	46 %	
Vargön	163	55 %	14 %	31 %	
Totalt	5 423	27 %	20 %	52 %	1 %

2.5 Befolkningsprognos

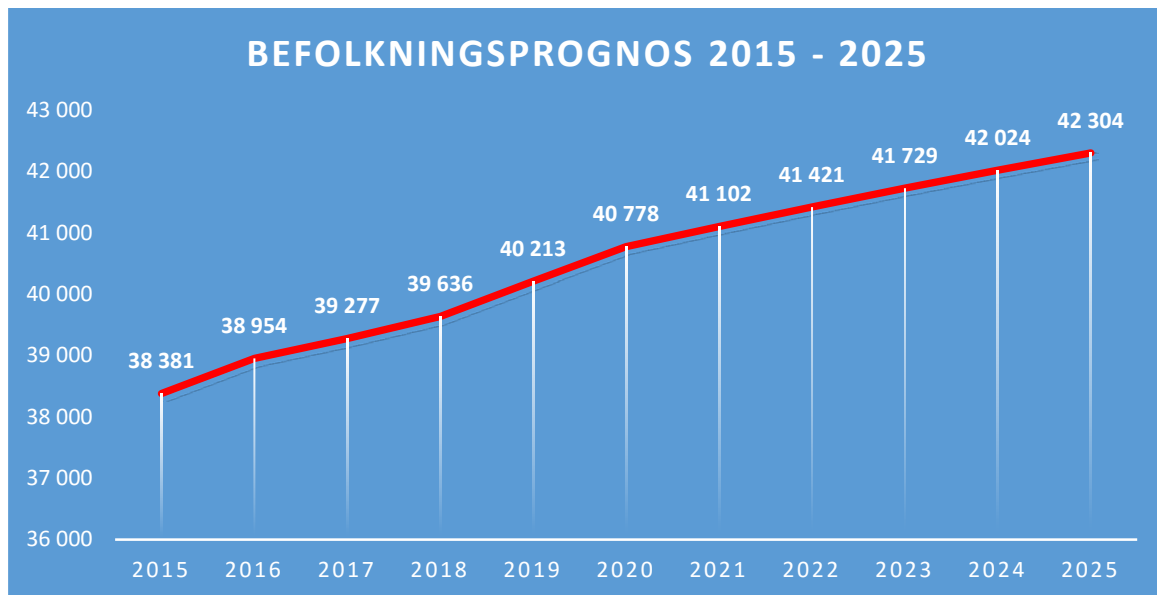
Vänersborgs kommun tar varje år fram en prognos. Med tanke på migrationen är osäkerheten i prognosen stor. Prognosen grundar sig på olika delar, bland annat:

- Födelseetal per kvinna enligt SCB
- Dödsrisker enligt SCB
- Tidigare in och utflyttning
- Känd bostadsbyggnation

Kommunens befolkningsprognos visar på en ökning mot 42 000 invånare år 2025. Tredje kvartalet 2016 uppgick befolkningen till 38 800 invånare. Prognosen pekar således på en ökning av befolkningen med 3 200 invånare fram till 2025.

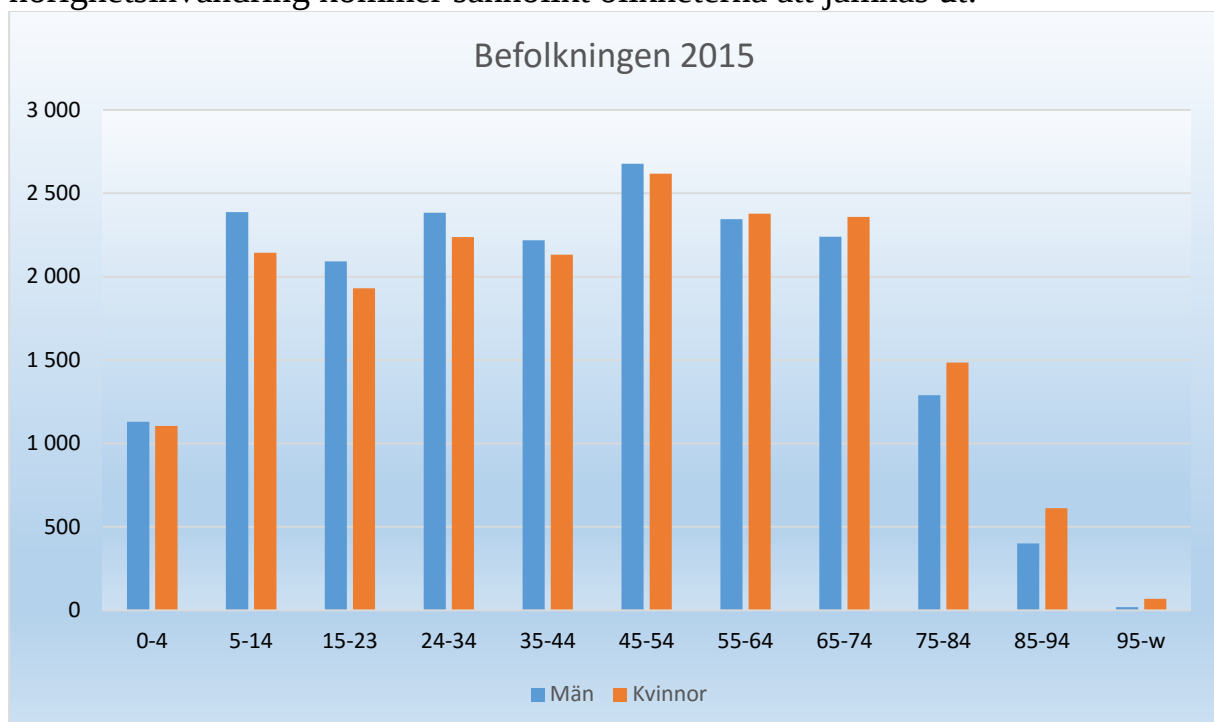
Prognosen visar på en stor befolkningsökning de kommande åren. En del i detta är att en hög immigration under 2014 samt 2015 sannolikt leder till en ökad anhörighetsinvandring. Att förutse vad som sker framöver med migrat-

ionen är svårt då det påverkas av ett flertal faktorer som till exempel ny lagstiftning. Detta kan innebära att behovet av bostäder kan behöva räknas om när nya befolkningsprognoser kommer.



Källa: Prognos Demos baserad på data från bland annat SCB.

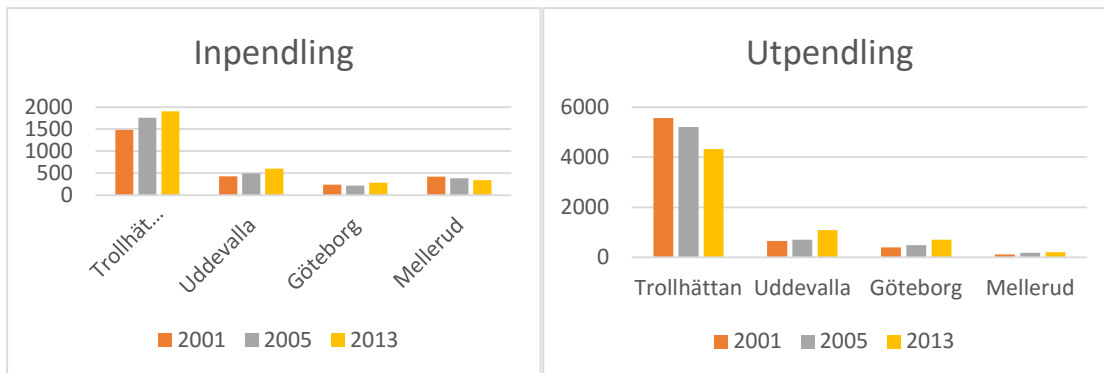
Att delen män dominerar i vissa intervall kan kopplas till immigration. Bland asylsökande så är ca 60 % ensamman enligt Migrationsverket. Med en anhörighetsinvandring kommer sannolikt olikheterna att jämnas ut.



Källa SCB

2.6 In och utpendling

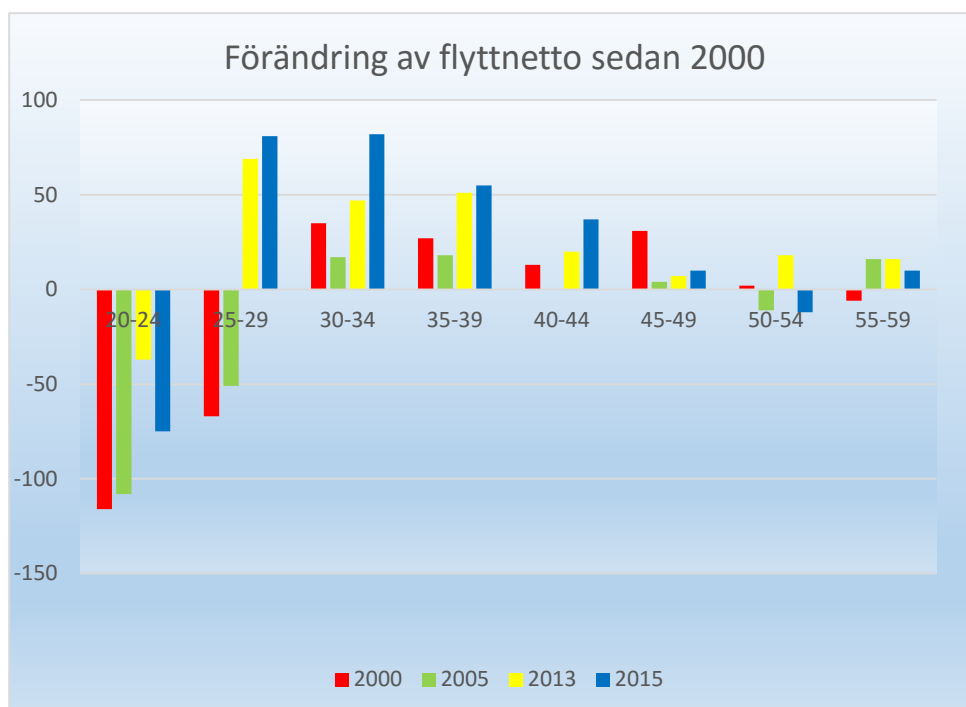
Pendlingen har förändrats under senare år. Kommunens utpendling till Trollhättan har minskat samtidigt som inpendlingen från Trollhättan till Vänersborg har ökat. Mycket kan kopplas till att antalet arbetstillfällen förändrats genom SAAB:s nedläggning. Grundförutsättningen för pendling är goda kommunikationer. Det är idag lätt att pendla inom Tvåstad. Däremot är det mer tidskrävande att pendla från våra norra kommundelar.



OBS Skalorna varierar då inpendlingen är avsevärt mindre än utpendlingen, (arbetspendling) OBS

2.7 Flyttnetto

Idag väljer fler än tidigare att bo kvar i kommunen vid studier och arbete på annan ort. Orsaken är att Det idag är enkelt och snabbt att dagpendla. Ökning har kommunen i intervallen 25-39 år vilket är positivt då den arbetsföra befolkningen ökar. En del i tillskottet under 2015 kan kopplas till en ökad immigration.



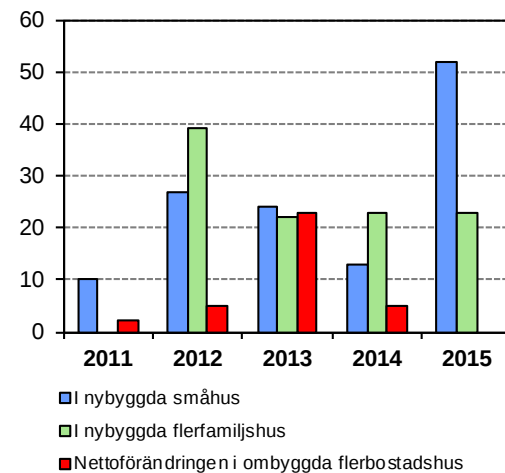
Källa SCB

2.8 Vad har byggts

Under de senaste fem åren har det byggts i genomsnitt drygt 40 bostäder per år enligt Länsstyrelsens statistik. Det mesta som byggts är småhus. Takten i bostadsbyggandet har inte motsvarat efterfrågan.

Nybyggda/ombyggda bostäder

Antal lägenheter



2.9 Hushållsbildning

Tabellen intill visar tydligt på att de flesta hushåll består av en eller två personer vilket ska spegla vilken typ av bostäder som produceras. Nedan redovisas behov av olika typer av bostäder men redan här kan det konstateras att en stor andel mindre lägenheter för en och två-personshushåll bör beaktas.

Antal hushåll 2015

Hushållstyp	Antal hushåll			Totalt
	Utan barn	Med barn 0-24 år	Med barn 25+ år	
Ensamstående	6 439	1 007	148	7 594
Sammanboende	4 669	3 708	219	8 596
Övriga hushåll	443	346	16	805
Totalt	11 551	5 061	383	16 995

Personer som saknar lägenhetsuppgift ingår inte i hushållsstatistiken. I kommunen saknar 2,82 procent av befolkningen uppgift om lägenhet.

Källa SCB

2.10 Migration

Immigrationen har en stor påverkan på efterfrågan av bostäder. Kommunens befolkning har ökat kraftigt under senare år där immigranter står för en stor andel av ökningen. Detta kräver en särskild analys. *Kommunen* har varit i liknade situation under Balkankrisen. *Kommunen* hade en kraftig befolkningsökning som stagnerade när krisen gick mot sin lösning och några år senare hade befolkningen i kommunen sjunkit och stagnerat på en högre nivå än innan immigrationen men lägre än under maxperioden. Många flyttade till andra städer, flera återvände vilket innebar förändringar. Idag är möjligheten att flytta till andra städer till skillnad från tidigare kraftigt begränsad vilket minskar rörligheten bland immigranter. Orsaken är bostadsbrist i hela landet.

Under 2016 bedöms totalt 21 700 nyanlända med uppehållstillstånd behöva hjälp med bosättning i landet. Länsstyrelsen har utifrån detta gjort en kommunfördelning av ansvaret för mottagande av nyanlända på anvisning, vilken formellt fastslås av Regeringskansliet ett år i taget.

Under 2016 kommer flera avvísningar att ske. Både bland ensamkommande ungdomar och andra. Risken är stor att flera väljer att lämna boendet innan avvísning sker (enligt Migrationsverket). Detta kan sannolikt leda till en ökad hemlöshet. I Vänersborg med många boende på olika mottagningar är risken särskilt stor för att hemlösheten kan komma att öka.

Utrikes födda 2015

Andel (%) av de boende i	M	Kv	Tot
Kommunen	13	13	13
Riket	17	17	17

Tabellen ovan visar att trots kraftig befolkningsökning genom immigration ligger kommunen fortfarande under genomsnittet för utrikes födda invånare. Situationen kan snabbt förändras på grund av politiska beslut eller händelser i omvärlden.

Under de senaste tre åren är kommunens flyttnetto gentemot utlandet ca 1 500 personer.

2.11 Slutsatser

- Befolkningen har ökat och prognosen pekar på en fortsatt ökning.
- Utifrån den demografiska förändringen i kommunen under de senaste åren har det byggts för få bostäder i relation till behovet.
- Bristande tillgänglighet påverkar individens möjlighet till kvarboende.
- Immigrationen har en stor påverkan på efterfrågan av bostäder.

3. BEHOV

Kommunen har idag ett uppdämt behov av bostäder då det under en tid inte byggts i den omfattning som behovet visar. I Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys skulle ca 140 bostäder ha byggts årligen den senaste femårsperioden medan endast 40 i snitt har byggts.

I den bedömning av hur stort behovet av bostäder är har hänsyn tagits till en tidigare för låg produktion samt en ökad andel invånare som fått permanent uppehållstillstånd.



3.1 Beräkning av behovet

Vänersborgs kommuns totala behov av bostäder för perioden 2016-2025. Som grund för beräkningen används Länsstyrelsen i Västra Götalands modell.

BEFOLKNINGSFÖRÄNDRING 2016-2025 (prognos)
+ 3 200 invånare

DIVIDERAT MED

ANTAL PERSONER PER HUSHÅLL 2014 (SCB) 2,19)

ÄR LIKA MED

HUSHÅLLSFÖRÄNDRING 2016-2025
+ 1 460

PLUS

RIVNING AV BEFINTLIGT BESTÅND
0

MINUS

LEDIGA LÄGENHETER
0

PLUS

BOSTADSRESERV 0,6 %
 $1\,460 \cdot 1,06$

ÄR LIKA MED

BEHOV AV NYA BOSTÄDER 2016 – 2025
1 550 eller ca 160 nya bostäder/år

Utifrån dessa beräkningar uppgår behovet till ca 160 bostäder per år. Det totala bostadsbehovet uppgår till 1 650 bostäder fram till 2026 vilket motsvarar 160 bostäder per år. Programperioden löper endast till 2022 men det är av värde att se helheten då kommunens totalprognos som sträcker sig till 2025. Länsstyrelsen i Västra Götaland gör en likartad bedömning i sin rapport "Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län" Deras bedömning är de att det behövs byggas i genomsnitt 140 bostäder per år i Vänersborgs kommun vilket är i stort sett samma som kommunens beräkning. (Skillnaden beror på att kommunen har senare uppdaterade befolkningstal).

3.2 Analys av bostadsbehov

Nedan följer det bostadsbehov som har identifierats. I analysen är hänsyn inte tagen till upplåtelseformen vilken kan vara exempelvis hyresrätt, bostadsrätt, kooperativ hyresrätt, och äganderätt.

Uppdelningen är gjord på flerbostadshus, småhus och boende för speciella behov.

Exempel på konsekvenser av att inte tillgodose behovet av bostäder beskrivs i punktform nedan:

- Underskottet drabbar de som är nya på bostadsmarknaden hårdast
- Ungas start i vuxenlivet fördröjs
- Trångboddheten förvärras
- Nyanländas etablering försenas
- Behovet av bostäder för äldre ökar
- Hemlösheten ökar
- Boendesegregationen ökar

Genom att det tillkommit färre bostäder än vad behovet varit har en "skuld" uppstått. Denna uppgår till differensen vad som byggts de senaste fem åren i jämförelse med det framräknade behovet. Differensen uppgår till ca 500 bostäder.

Flerbostadshus

Boende i flerbostadshus sker oftast i upplåtelseformen hyresrätt och bostadsrätt men på senare år har även ägarlägenheter tillkommit som en ny upplåtelseform.

Små lägenheter på 1-2 rok tilltalar en bred grupp med både yngre och äldre samt en stor del av ensamhushållen i övriga åldersgrupper. Även ensamkommande immigranter efterfrågar denna storlek på lägenheter.

Stora lägenheter på 3-5 rok tilltalar dels familjer med barn men även äldre par som tidigare bott i villa och är vana vid större boendeytor. Många barnfamiljer väljer denna boendeform innan man skaffar småhus.

Det är oftast men inte alltid som de ekonomiska förutsättningarna avgör valet av upplåtelseform.

Många med svagare ekonomi är utestängda från bostadsrättsmarknaden då man har svårt att få lån till bostaden och tvingas därför välja hyresrätten trots att den totala boendekostnaden mellan upplåtelseformerna ofta är likvärdig. I gruppen äldre som säljer villan så fungerar både hyresrätten och bostadsrätten som alternativ. Här är det snarare kriterier som läge, service, tillgänglighet och social status som fäller avgörandet.

Hyran i en nyproducerad lägenhet är ca 50 % dyrare än i en befintlig. Genom att bygga yteffektiva lägenheter i storleken 2-4 rum och kök så kan man få en variation av lägenheter som passar många olika målgrupper och ekonomier vilket leder till ett blandat boende.

Yteffektiva lägenheter gör att man kan hålla nere hyran som ändå kommer upplevas som hög. Ca 7500 kr för 2 rok.

Behovet av fler flerbostadshus bedöms som stort.

Småhus

Småhus är en byggnadstyp som är avsett som bostad för en eller två familjer. Vanliga former av småhus är friliggande villor, radhus, kedjehus och fritidshus. Boende i småhus sker oftast som äganderätt men kan även förekomma både som hyresrätt och bostadsrätt.

Småhus tilltalar en bred målgrupp och är önskeboendet för många barnfamiljer. Det finns ett stort utbud av olika varianter och storlekar på småhus allt ifrån små fritidshus till stora villor.

Många småhusägare har köpt en kommunal tomt där man uppfört sitt hus precis som man vill ha det. Man är sin egen byggherre och får därmed en storlek som passar det egna hushållets behov.

Radhus och kedjehus uppförs oftast som bostadsrätt även om det förekommer som hyresrätt. Denna hustyp passar barnfamiljer men även äldre som fortfarande vill ha en egen täppa.

Behovet av fler småhus bedöms som stort. (Se ovan)

Boende för speciella behov

För de personer som genom biståndsbeslut av socialförvaltningen har bedömts ha behov av boende finns olika alternativ beroende på behov. Särskilt boende, med olika inriktningar, korttidsboende och boende i livets slutskede finns inom Vård och omsorg. Gruppboende är den vanligaste boendeformen

inom Omsorg och funktionshinder. Individ- och familjeomsorgen har akutboende, träningsboende samt boende för ensamkommande barn och ungdomar. Även speciallösningar förekommer.

Hur behoven ser ut i framtiden är olika svårt att bedöma beroende på verksamhet. Se därför socialförvaltningens boendepplan för mer detaljerad information om planer och behov. I detta programs antaganden om utbyggnadsbehov inräknas dock uppskattade behov för socialnämnden för kommande år.

Trygghetsboende är en boendeform som ligger utanför socialförvaltningens verksamhet och drivs av det kommunala bostadsbolaget. För att bo här kan vissa villkor finnas, ex. en viss minimi ålder. Socialnämnden har tagit beslut (2016-10-27) på sikt låta vissa serviceboenden övergå till att bli trygghetsboenden.

Boendesituationen för hemlösa är en allmänskommunal angelägenhet och bör lösas inom det utbud av bostäder som finns i kommunen. Resurser bör avsättas på central nivå för detta uppdrag. Bostadsbolagen, både AB Vänersborgsbostäder och privata hyresvärdar, bör inkluderas i detta arbete.”

Det finns ett stort behov av bostäder till nyanlända flyktingar och ensamkommande ungdomar. Som prognosen ser ut idag behövs inte fler platser i boendeformen HVB. Däremot finns det behov av att få till stånd en boendekedja med olika nivåer. För de ungdomar med uppehållstillstånd i åldern 18-21 år som bedöms redo att flytta från HVB finns behov av träningslägenheter med personalstöd för att på sikt kunna slussas ut till individuellt boende med eget kontrakt.

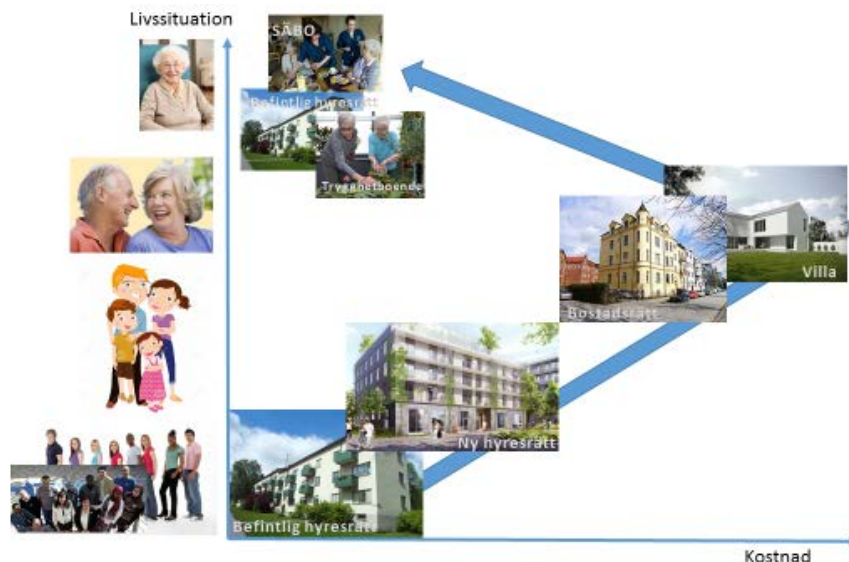
3.3 Flyttkedjor

Flyttkedjor fungerar så att när någon flyttar från ett boende till ett annat uppstår en vakans. Någon annan flyttar då in och lämnar ytterligare en vakans efter sig och så vidare. I slutändan ska det bli en ledig lägenhet till en debutant på bostadsmarknaden.

I Sverige har flyttkedjorna förekommit i diskussioner om vilka typer av bostäder som är lämpliga att bygga på orter med bostadsbrist, och hur bostadsbristen för unga och ekonomiskt svaga grupper kan åtgärdas. Nyproducerade bostäder har en hyra som i genomsnitt är 50 % högre än en redan befintlig lägenhet i motsvarande storlek och läge, så därför är efterfrågan på nyproduce-

rade bostäder inte så hög bland låginkomsttagare och unga. Men dessa grupper sägs i alla fall gynnas av flyttkedjan när dyrare bostäder byggs, eftersom det längre ner i kedjan frigörs billigare bostäder.

Sett till en viss Orts eller kommuns bostadsmarknad, bryts flyttkedjan ifall de som flyttar in kommer från en annan Ort eller kommun.



3.4 Slutsatser

- För att nå balans på bostadsmarknaden finns ett behov att producera ca 1650 nya bostäder fram till 2026. Efterfrågan finns på både flerbostadshus och småhus samt med olika upplåtelseform.
- Möjligheten att förtäta den befintliga stadsbilden finns och bör underlättas. Nya bostadsområden bör tas fram och detaljplaneras. Förutsättningarna ska finnas för olika former av bostadsbyggande och för olika upplåtelseformer.
- Grunden ska vara ett långsiktigt, blandat och hållbart boende.
- Möjligheter behöver skapas för den som vill bygga ett eget småhus.
- Behovet av boende för särskilda behov bör löpande ses över för att hitta samordningseffekter inom befintliga boenden.
- Vid nybyggnation är det viktigt att ta hänsyn till alla grupper av invånare, barn, unga, gamla, m.m.

4. PÅGÅENDE OCH PLANERADE BOSTÄDER

4.1 Pågående byggnation och bygglov

Nedan redovisas bostäder som redan hanteras i bygglov eller håller på att byggas.

OMRÅDE	UPPLÅTELSE-FORM	BOSTADSTYP	ANTAL BOSTÄDER	PLANERAD BYGGSTART	PLANERAD KLARA	NOTERING
Cypressen	Hyresrätt	Flerbostadshus	48	2016	2017	
Holmängen	Bostadsrätt	Flerbostadshus	54	2017	2017	55+
Holmängen	Bostadsrätter	Flerbostadshus/radhus	25	2017	2018/19	
Korseberg	bostadsrätter	Flerbostadshus	52	2017	2017	
Kaplanen	Äganderätt	Småhus	14	2016	2017/18	
Hägnaden	Äganderätt	Småhus	7	2016	2017/18	
Brinketorp, Etapp II	Äganderätt	Småhus	1	2016	2017	

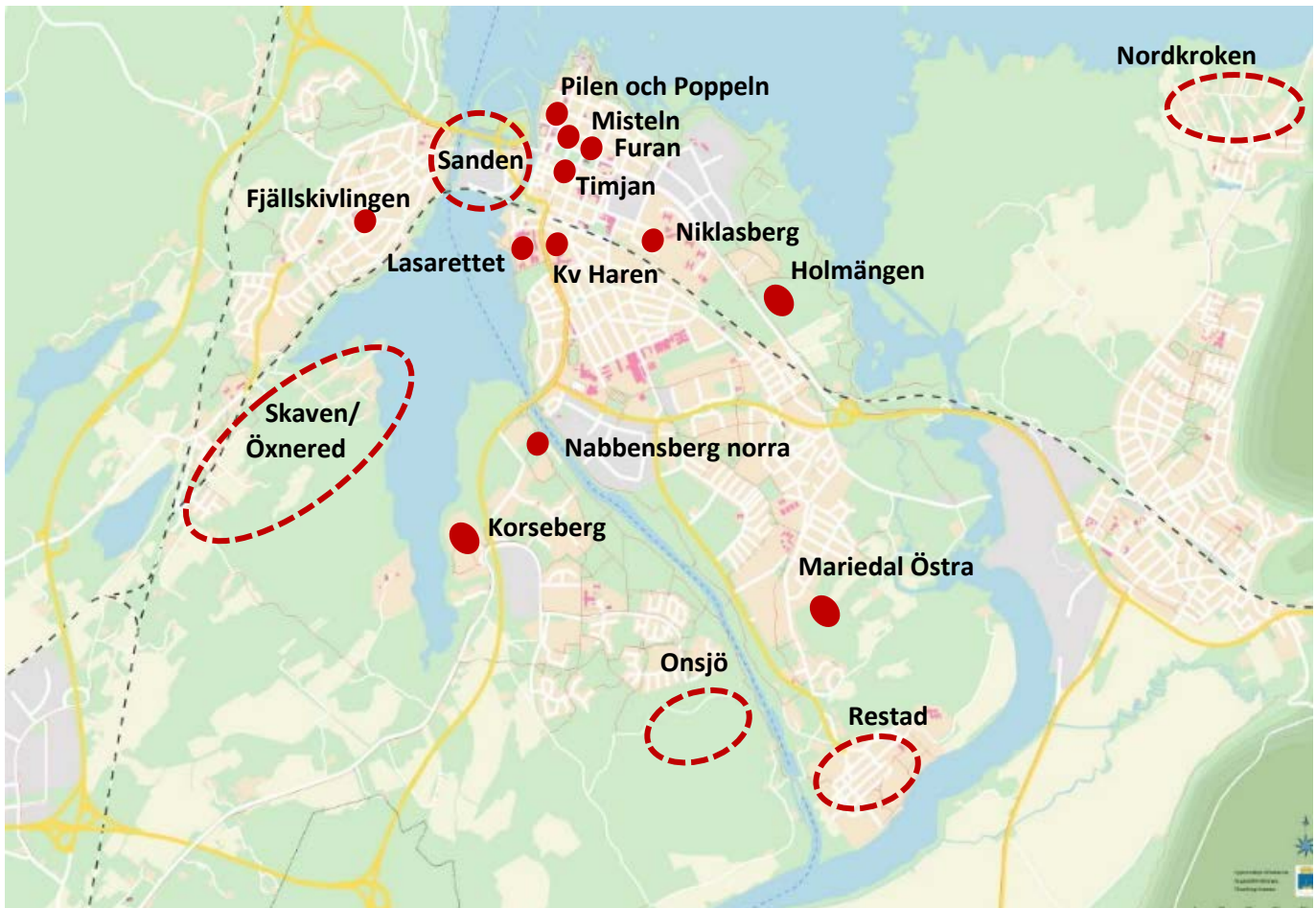


4.2 Pågående detaljplaner för bostäder

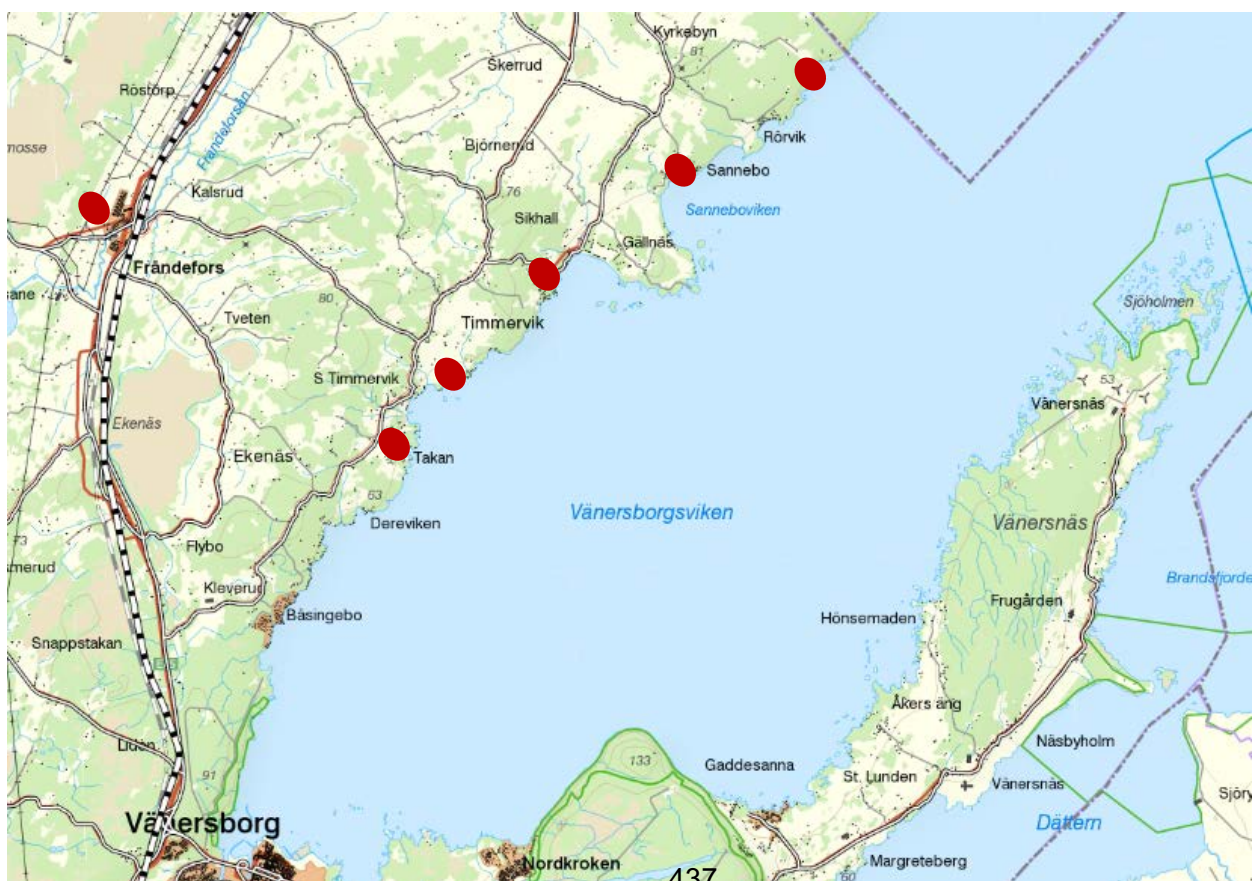
Inom centrala Vänersborg pågår flera projekt som möjliggör förtätning. De flesta av dessa planer sker på initiativ av privata fastighetsägare. Kommunen har påbörjat arbete med detaljplaner för två stora områden: Onsjö och Skaven/Öxnered. Dessa planer kommer att möjliggöra blandad bebyggelse och upplåtelseformer. Inom dessa två områden kommer det att finnas möjlighet till kommunala villatomter. I Frändefors finns ett planlagt område, Elgärde som inte är exploaterat. En ny detaljplan har tagits fram för detta område i syfte med att tillåta större byggnader än de som finns i "vanliga" detaljplaner för villabebyggelse. Här kommer det att finnas möjlighet att bygga stora hus, upp till 350 kvadratmeter. Avsikten är att ta till vara närheten till landsbygden kombinerat med fördelar som finns genom närheten till tätorten. Förhoppningen är att området ska vara unikt och locka nya invånare till Frändefors. Inom planen kommer det att finnas möjlighet att bygga även flerbostadshus och radhus.

Utmed Vänerkusten pågår utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. I samband med detta arbetar kommunen med att ersätta gamla detaljplaner utmed kusten med nya detaljplaner som möjliggör större byggrätter och året runt boende. Sammanlagt berörs ca 200 tomter av planläggning/omvandlingen.

TÄTORT	OMRÅDE Kvarter	UPPLÅTELSE- FORM, planerat	BOSTADSTYP	ANTAL BOSTÄ- DER	DETALJPLAN KLAR, planerat
Vänersborg	Misteln	bostadsrätt	flerbostadshus	36	2017
Vänersborg	Haren	bostadsrätter hyresrätter	flerbostadshus	75	2017
Vänersborg	Furan	bostadsrätter hyresrätter	flerbostadshus	30	2018
Vänersborg	Timjan	bostadsrätter	flerbostadshus	20	2018 vilande
Vänersborg	Niklasberg	bostadsrätter	flerbostadshus	60	2017
Vänersborg	Nabbensber norra	bostadsrätter	flerbostadshus	75	2017
Vänersborg	Lasarettet	bostadsrätter	flerbostadshus	90	2018
Vänersborg	Fjällskivlingen	hyresrätter	flerbostadshus	30	2018
Vänersborg	Pilen och Poppeln		flerbostadshus		
Vänersborg	Nordkroken	äganderätt	Småhus	10	2017
Vänersborg	Onsjö, etapp I	äganderätt	Småhus	30	2017
	Onsjö, etapp I		Radhus	80	
	Onsjö, etapp I		flerbostadshus	20	
Vänersborg	Skaven/Öxnered etapp I		småhus mm	150	2017
Vänersborg	Sanden, etapp I		flerbostadshus		2017
Frändefors	Elgärde	Äganderätt	småhus	80	2017
Vänerkusten	Sikhall södra	Äganderätt	småhus		2017



Kartor över pågående planer och projekt



4.3 Framtida bostäder 2017-2022

Nedan redovisas geografiskt var i kommunen/tätorten det sker ny exploatering, omvandling, förtätning samt var behovet för tillgänglighetsanpassning av bostäder är som störst.

Med *omvandling* menas, till exempel, områden med fritidsbebyggelse som genom exempelvis detaljplanering görs möjliga för åretruntboende.

Med *förtätning* menas att befintlig bebyggelse kompletteras med ny bebyggelse alternativt ersätts befintlig bebyggelse med ny.

Med *tillgänglighetsanpassning* menas att inom det på kartan markerade området finns stort behov att göra bostäder tillgängliga genom t e x installation av hiss.

I vissa områden som ska exploateras krävs även investeringar i infrastruktur. Ett exempel på detta är väg mellan Onsjo och Öxnered. Denna uppfyller flera olika behov.

Vid nybyggnation och förtätning av befintliga bostadsområden är det viktigt att kultur- och fritidsverksamheter möjliggörs i takt med ett ökat behov.

De grå punkterna illustrerar grundskolor och streckad linje ny väg.



4.4 Karta över kollektivtrafikstråken

De planerade bostadsområdena sker utefter kollektivtrafikstråken. I kommande planering och exploatering beaktas att Onsjö förbinds med Öxnered.



4.5 Redovisning per år

I kommande tabeller följer en redovisning per år med uppskattat antal tillkommande bostäder. För småhus redovisas antal villor, för radhus/flerbostadshus antal lägenheter och för särskilt boende antal platser. Uppskattning av antal bostäder bygger på pågående detaljplaner samt information från berörda exploatörer/fastighetsägare. För kommunens del redovisas till exempel på Skaven/Öxnered och Onsjö önskvärd fördelning på upplåtelseform och hustyp per område och år. På det viset konkurreras inte pågående projekt ut varandra och kommunen kan aktivt efterfråga önskvärd exploatering.

Särskilt boende bedrivs av socialförvaltningen och är boende för äldre, funktionsnedsatta, nyanlända, hemlösa och personer med missbruk och beroendeproblematik.

Med *Blandat Inom detaljplan* menas enstaka villor som byggs inom redan planlagda områden.

Med *Blandat Omvandling* menas exempelvis enstaka fritidsbebyggelse som omvandlas till året runt boende.

Med *Inom hela kommunen och Utanför detaljplanen* menas bostadsbebyggelse (huvudsakligen småhus) som tillkommer på landsbygden.

Med *Ej beslutat och Särskilt boende* menas att antal platser är klart men placeringen är inte bestämd.

Med *År* bedöms tiden då bostäderna kan vara inflyttningsklara. Modell som användes för flerbostadshus/radhus är att efter att detaljplan är klar sker en försäljningsprocess på ca 6 månader och därefter en byggtid på 1,5-2 år. För småhus är tiden från färdig detaljplan till inflyttningsklar något kortare.

Under Kommentar redovisas om målet att bygga minst 160 bostäder, fördelade på olika hustyper och i olika upplåtelseformer är uppfyllt.

TÄTORT	OMRÅDE, Kvarteret	UPPLÅTELSEFORM, plane-rat			Antal enheter/platser för särskilt boende			Övrigt	SUMMA
		Bostads-rätt	Hyses-rätt	Ägande-rätt	Små-hus	Rad-hus	Flerbostads-hus		
ÅR 2017									203
Vänersborg	Cypressen						48		
Vänersborg	Holmängen						54	55+	
Vänersborg	Korseberg						52		
Vänersborg	Niklasberg						15 (nya platser)	Särskilt boende	
Frändefors	Elgärde				1			Särskilt boende	
Vänersborg	Tegelbruksväg.				2			Särskilt boende	
Vänersborg	Blandat				16			Inom detaljplan	
Vänerkusten	Blandat				5			Omvandling	
Inom hela kommunen					10			Utanför detaljplan	
Kommentar	Önskad blandning med olika upplåtelseformer har uppnåtts. Under 2017 uppfylls målet att bygga minst 160 bostäder per år. Under 2017 planeras inga radhus vara inflyttningsklara. Om det under året dyker upp förfrågningar för radhusbebyggelse bör det prioriteras.								

TÄTORT	OMRÅDE, Kvarte- ret	UPPLÅTELSEFORM, plane- rat						Övrigt	SUMM A
		Bostads- rätt	Hyses- rätt	Ägande- rätt	Små- hus	Rad- hus	Flerbostads- hus		
ÅR 2018									160
Vänersborg	Holmängen					20	40+40		
Vänersborg	Onsjö,				10				
Vänersborg	Skaven/Öxnered				10				
Frändefors	Elgärde				2				
Vargön	Nordkroken				10				
Vänersborg	Blandat				7			Inom detaljplan	
Vänerkusten	Blandat				5			Omvandling	
Inom hela kommunen					10			Utanför detaljplan	
Vänersborg							6	Särskilt boende	
Kommentar	Önskad blandning med olika upplåtelseformer har uppnåtts. Under 2018 uppfylls målet att bygga minst 160 bostäder per år.								

TÄTORT	OMRÅDE, Kvarte- ret	UPPLÅTELSEFORM, plane- rat						Övrigt	SUMM A
		Bostads- rätt	Hyses- rätt	Ägande- rätt	Små- hus	Rad- hus	Flerbostads- hus		
ÅR 2019				16					360
Vänersborg	Holmängen					20	50		
Vänersborg	Misteln						35		
Vänersborg	Nabbensberg norra, hus 1						35		
Vänersborg	Nabbensberg norra, radhus					15			
Vänersborg	Niklasberg,					30			
Vänersborg	Niklasberg						44	Särskilt boende	
Vänersborg	Onsjö				20	20	20		
Vänersborg	Skaven/Öxnered				15	10			
Vänersborg	Öxnered små en- heter				8				
Vänerkusten	Blandat				5			Omvandling	
Frändefors	Elgärde				5				
Brålanda	Nytt område				10			Ny detaljplan behövs	
Vänersborg	Blandat				7			Inom detaljplan	
Inom hela kommunen					5			Utanför detaljplan	
	Ej beslutat						6	Särskilt boende	
Kommentar	Önskad blandning med olika upplåtelseformer har uppnåtts. Under 2019 uppfylls målet att bygga minst 160 bostäder per år.								

TÄTORT	OMRÅDE, Kvarte- ret	UPPLÅTELSEFORM, plane- rat						Övrigt	SUMM A
		Bostads- rätt	Hyses- rätt	Ägande- rätt	Små- hus	Rad- hus	Flerbostads- hus		
ÅR 2020									496
Vänersborg	Holmängen					20	30		
Vänersborg	Haren						50		
Vänersborg	Haren						35		
Vänersborg	Nabbensberg norra hus 2						35		
Vänersborg	Niklasberg						30		
Vänersborg	Onsjö				20	10	40		
Vänersborg	Furan						20		
Vänersborg	Skaven/Öxnered				15	10	25		
Vänersborg	Katrinedal norra				20	20	20		
Vänersborg	Dalbobergen						40		
Vänerkusten	Blandat				5			<i>Omvandling</i>	
Vänerkusten	Sikhall				10				
Frändefors	Elgärde				10				
Brålanda	Nytt område				10	10			
Inom hela kommunen					5			<i>Utanför detalj- plan</i>	
	Ej beslutat						6	<i>Särskilt boende</i>	
Kommentar	<i>Önskad blandning med olika upplåtelseformer har uppnåtts. Under 2020 uppfylls målet att bygga minst 160 bostäder per år.</i>								

TÄTORT	OMRÅDE, Kvarte- ret	UPPLÅTELSEFORM, plane- rat						Övrigt	SUMM A
		Bostads- rätt	Hyses- rätt	Ägande- rätt	Små- hus	Rad- hus	Flerbostads- hus		
ÅR 2021									221
Vänersborg	Holmängen					20	30		
Vänersborg	Mariedal östra				10				
Vänersborg	Onsjö				10	20			
Vänersborg	Skaven/Öxnered				25	10			
Vänersborg	Lasarettet						30+30		
Frändefors	Elgärde				5				
Brålanda	Nytt område				5	15			
Inom hela kommunen					5			<i>Utanför detalj- plan</i>	
	Ej beslutat						6	<i>Särskilt boende</i>	
Kommentar	<i>Önskad blandning med olika upplåtelseformer har uppnåtts. Under 2021 uppfylls målet att bygga minst 160 bostäder per år.</i>								

TÄTORT	OMRÅDE, Kvarte- ret	UPPLÅTELSEFORM, plane- rat						Övrigt	SUMM A
		Bostads- rätt	Hyses- rätt	Ägande- rätt	Små- hus	Rad- hus	Flerbostads- hus		
ÅR 2022									250
Vänersborg	Holmängen					20	30		
Vänersborg	Onsjö				10	20	20		
Vänersborg	Skaven/Öxnered				15	10			
Vänersborg	Fjällskivlingen						30		
Vänersborg	Timjan						20		
Vänersborg	Lasarettet						30		
Vänersborg	Sanden						30		
Frändefors	Elgärde				5				
Brålanda	Nytt område				5				
Inom hela kommunen					5			<i>Utanför detalj-plan</i>	
Kommentar	<i>Önskad blandning med olika upplåtelseformer har uppnåtts. Under 2022 uppfylls målet att bygga minst 160 bostäder per år.</i>								

För att kunna erbjuda bostäder i Brålanda och i Vargön (Halleskogen IV) bör påbörjas detaljplaner inom dessa områden.

5. HUR NÅR VI MÅLEN?

De tidigare redovisade målen för bostadsproduktionen kan nås genom nedanstående riktlinjer för bostadsförsörjning.

5.1 KOMMUNENS RIKTLINJER OCH VERKTYG FÖR GENOMFÖRANDE

- **För att lösa rådande bostadsbrist och möta den förväntade befolkningsökningen ska förutsättningarna finnas för att bygga minst 160 bostäder per år under planperioden.**
 - *I det långsiktiga strategiska arbetet med översiktlig planering och detaljplaner, markköp m.m. ska en bostadsproduktion om 160 bostäder om året kunna hanteras. En produktion i denna storleksordning är nödvändig för att täcka dagens efterfrågan men också att möta kommande efterfrågan.*
- **Kommunen ska ha en god planberedskap med lagakraftvunna detaljplaner för både småhusområden och flerfamiljshusområden i olika delar av kommunen. Planberedskapen ska uppgå till det dubbla bostadsbehovet.**
 - *Vi har för närvarande en god planberedskap för flerfamiljshus. För småhus i tätorten Vänersborg har vi förutom Östra Mariedal inga planlagda områden. Planberedskap för småhus uppnås under programperioden genom detaljplanering av bland annat Onsjö och Skaven/Öxnered.*
 - *Vänersborg kommuns inriktning ska vara att gå från planberedskap mot beredskap att genomföra en plan hela vägen till att området färdigställs för att bebyggas.*
- **I Mål- och resursplan ska medel avsättas för exploatering av planlagda områden.**
 - *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 möjliggöras.*

- *Vänersborgs kommun ska aktivt arbeta med att skapa förutsättningar för effektiva interna processer kring bostads- och samhällsbyggnadsfrågor där ansvarsfördelningen är tydlig. De förvaltningar som är involverade i arbetet med bostadsförsörjning behöver därför tillsammans ta fram en rutinbeskrivning för processen och arbetsgången för att få en effektiv process inom kommunen.*
- **Vänersborgs kommun ska tillvarata Vänersborgs värden med Vänern, staden och landsbygden för att skapa attraktiva boendemiljöer.**
- *Vi har mark för bostäder i sjönära lägen, i centrum, på landsbygd samt i mindre tätorter. Det är översiktsplanen roll att väga olika mål och intressen mot varandra och ta avgörande ställning till vad mark och vattenområden slutligen ska användas till. Översiktsplanen utgör därmed ett underlag för fortsatt detaljplaneläggning.*
- **Vänersborgs kommun ska genom nyproduktion främja ökad rörlighet i det befintliga bostadsbeståndet. 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.*
- **Vänersborgs kommun ska värna strategiska serviceorter med grundläggande kommunal service för att öka attraktionskraften för landsbygden och dess tätorter som bostadsort.**
- *Värden som kollektivtrafik, service och infrastruktur ska alltid kombineras med närmiljöer av hög kvalitet för att förbättra förutsättningarna för boende. För att ta tillvara och förstärka de värden som Vänersborgs bostadsområden och tätorter har behövs analyser. Analyserna bör vara baserade på både kvalitativa och kvantitativa värden. Ett kvalitativ värde kan vara att det finns närhet till en sjö och kvantitativt värde är hur lång sträckan är till sjön.*

- *En analys av en ort kan ge svar på varför det är attraktivt att bo på vissa orter men inte andra, vad det är som saknas och vilka åtgärder som behövs för att göra en ort mer attraktiv. Ofta lyfts svaga allmänna kommunikationer fram som en orsak till att en ort inte anses vara attraktiv att bosätta sig i. Samtidigt finns det orter och bostadsområden som i stort sett saknar allmänna kommunikationer men ändå anses attraktiva. Genom att analysera respektive ort eller bostadsområde kan t.ex. ovanstående problematik få en förklaring.*
- **Vid val av område att exploatera beaktas behovet av utökad kommunal service.**
- *Vid planering av nya bostadsområden analyseras befintliga och framtida behov av kommunal service exempelvis förskola, skola, äldreboende, VA m.m. I fördjupade översiktsplaner, program och även detaljplaner redovisas hur det ska möjliggöras.*
- **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.*
- **AB 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. AB 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 AB Vänersborgsbostäder, som har fördelar genom sin kunskap om marknaden. AB Vänersborgsbostäder har i uppdrag att utforma en plan för nyproduktion av 250 bostäder under en femårsperiod.*
- **Vänersborgs kommun ska ha en aktiv samverkan med bostadsmarknadens aktörer som vi har idag.**
- *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.*
- **Försäljning av kommunal mark ska stimulera fler och nya aktörer att komma till kommunen.**
- *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.*
- **Arbetet med att tillgänglighetsanpassa bostäder och bostadsmiljön runt omkring ska uppmuntras via rådgivning från kommunen.**
- *Kommunens ska kunna ge tydlig information och råd som ökar motivationen till ökad tillgänglighetsanpassning.*

- **Kommunen bör se över befintliga riktlinjer för markanvisning.**
- *Dessa har en viktig funktion i möjligheten att styra bostadstyp vid anvisning inför nybyggnation.*

TÄRTORT	OMRÅDE, Kvarte- ret	UPPLÅTELSEFORM, plane- rat						Övrigt	SUMM A
		Bostads- rätt	Hyres- rätt	Ägande- rätt	Små- hus	Rad- hus	Flerbostads- hus		
ÅR 2018									160
Vänersborg	Holmängen					20	40+40		
Vänersborg	Onsjö,				10				
Vänersborg	Skaven/Öxnered				10				
Frändefors	Elgärde				2				
Vargön	Nordkroken				10				
Vänersborg	Blandat				7			Inom detaljplan	
Vänerkusten	Blandat				5			Omvandling	
Inom hela kommunen					10			Utanför detaljplan	
Vänersborg							6	Särskilt boende	
Kommentar	Önskad blandning med olika upplåtelseformer har uppnåtts. Under 2018 uppfylls målet att bygga minst 160 bostäder per år.								

TÄRTORT	OMRÅDE, Kvarte- ret	UPPLÅTELSEFORM, plane- rat						Övrigt	SUMM A
		Bostads- rätt	Hyres- rätt	Ägande- rätt	Små- hus	Rad- hus	Flerbostads- hus		
ÅR 2019				16					360
Vänersborg	Holmängen					20	50		
Vänersborg	Misteln						35		
Vänersborg	Nabbensberg norra, hus 1						35		
Vänersborg	Nabbensberg norra, radhus					15			
Vänersborg	Niklasberg,					30			
Vänersborg	Niklasberg						44	Särskilt boende	
Vänersborg	Onsjö				20	20	20		
Vänersborg	Skaven/Öxnered				15	10			
Vänersborg	Öxnered små en- heter				8				
Vänerkusten	Blandat				5			Omvandling	
Frändefors	Elgärde				5				
Brålanda	Nytt område				10			Ny detaljplan behövs	
Vänersborg	Blandat				7			Inom detaljplan	
Inom hela kommunen					5			Utanför detaljplan	
	Ej beslutat						6	Särskilt boende	
Kommentar	Önskad blandning med olika upplåtelseformer har uppnåtts. Under 2019 uppfylls målet att bygga minst 160 bostäder per år.								

TÄRTORT	OMRÅDE, Kvarte- ret	UPPLÅTELSEFORM, plane- rat						Övrigt	SUMM A
		Bostads- rätt	Hyres- rätt	Ägande- rätt	Små- hus	Rad- hus	Flerbostads- hus		
ÅR 2020									496
Vänersborg	Holmängen					20	30		
Vänersborg	Haren						50		
Vänersborg	Haren						35		
Vänersborg	Nabbensberg norra hus 2						35		
Vänersborg	Niklasberg						30		
Vänersborg	Onsjö				20	10	40		
Vänersborg	Furan						20		
Vänersborg	Skaven/Öxnered				15	10	25		
Vänersborg	Katrinedal norra				20	20	20		
Vänersborg	Dalbobergen						40		
Vänerkusten	Blandat				5			Omvandling	
Vänerkusten	Sikhall				10				
Frändefors	Elgärde				10				
Brålanda	Nytt område				10	10			
Inom hela kommunen					5			Utanför detalj- plan	
	Ej beslutat						6	Särskilt boende	
Kommentar	Önskad blandning med olika upplåtelseformer har uppnåtts. Under 2020 uppfylls målet att bygga minst 160 bostäder per år.								

TÄRTORT	OMRÅDE, Kvarte- ret	UPPLÅTELSEFORM, plane- rat						Övrigt	SUMM A
		Bostads- rätt	Hyres- rätt	Ägande- rätt	Små- hus	Rad- hus	Flerbostads- hus		
ÅR 2021									221
Vänersborg	Holmängen					20	30		
Vänersborg	Mariedal östra				10				
Vänersborg	Onsjö				10	20			
Vänersborg	Skaven/Öxnered				25	10			
Vänersborg	Lasarettet						30+30		
Frändefors	Elgärde				5				
Brålanda	Nytt område				5	15			
Inom hela kommunen					5			Utanför detalj- plan	
	Ej beslutat						6	Särskilt boende	
Kommentar	Önskad blandning med olika upplåtelseformer har uppnåtts. Under 2021 uppfylls målet att bygga minst 160 bostäder per år.								