



Vänersborgs kommun

Underlag för bostadsförsörjningsplan 2021–2025



Kommunstyrelseförvaltningen
Vänersborgs kommun

Styrgrupp

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Eva Björklund

Chef för avdelningen Hållbar Utveckling

Mikael Reinhardt

Förvaltningschef, miljö- och byggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Lars Rudström, projektledare

Kommunstyrelseförvaltningen

Annika Karlsson

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Pål Castell

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Per Ekman

Socialförvaltningen

Gunnar Johansson

AB Vänersborgsbostäder

Anna Högmark

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ann-Sofi Sundqvist

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Nina Javette

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Louise Edgren

Barn- och utbildningsförvaltningen

INNEHÅLL

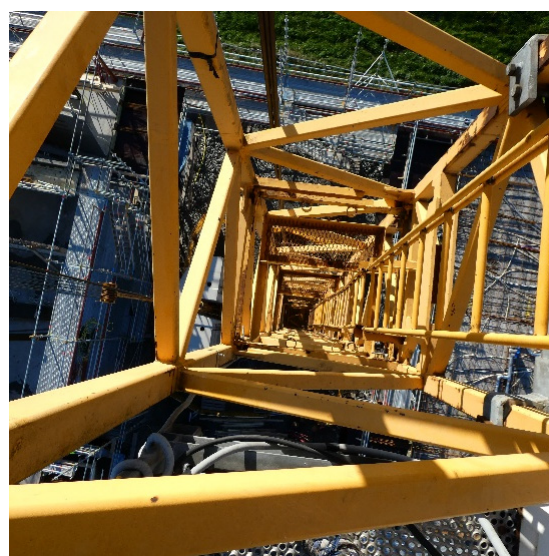
1. SAMMANFATTNING	4
2. INLEDNING	5
2.1. Syfte med bostadsförsörjningsplanen.....	5
3. BAKGRUND OCH UNDERLAG.....	6
3.1. Kommunens ansvar för bostadsförsörjning	6
3.2. Nationella mål.....	7
3.3. Regionala mål	8
3.4. Kommunens strategiska dokument med koppling till bostadsförsörjningsplanen	9
4. NULÄGESBESKRIVNING.....	12
4.1. Befolkningsprognos	12
4.2. In och utpendling.....	13
4.3. Flyttnetto	14
4.4. Hushållsbildning.....	14
4.5. Hemlöshet.....	15
4.6. Särskilda boenden	15
4.7. Vad har byggts	16
4.8. Slutsatser av nulägesbeskrivning.....	18
5. BEHOV	19
5.1. Beräkning av behovet	19
5.2. Analys av bostadsbehov	20
5.3. Flyttkedjor.....	22
5.4. Slutsatser om behov	23
6. PÅGÅENDE OCH PLANERADE BOSTADSPROJEKT	24
6.1. Pågående bostadsprojekt och planberedskap 2020	24
6.2. Karta över kollektivtrafikstråken	27
7. DISKUSSION OCH SLUTSATSER.....	29
7.1. Bostadsbyggandets utveckling i Vänersborg.....	29
7.2. Beräkning av behov	29
7.3. Bostadsbyggandet 2021-2025	29

1. SAMMANFATTNING

Bostadsförsörjningsplanen ska svara mot kommunens mål för boende i Vänersborg. Bostadsplaneringen ska därför förutse och främja bostadsförsörjningen i kommunen och eftersträva ett varierat utbud av bostäder av god kvalitet i kommunens alla delar. Planen ska i första hand omfatta sådana projekt som med stor sannolikhet kan komma till genomförande.

Planen är ett av kommunens strategiska dokument. Det är kopplat till kommunens översiktsplan samt utgör ett av underlagen för beslut i Mål- och Resursplanen.

- Det bör byggas runt 200 bostäder per år i kommunen 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 i de flesta storlekar.
- De geografiska områden som vi bör satsa på är där vi har stationssamhällen samt att förtäta i tätorterna inom de befintliga kollektivtrafikstråken. ÖP/FÖP. Detta inbegriper även kommande stationer.



2. INLEDNING

Förra mandatperioden antog kommunfullmäktige *Bostadsförsörjningsprogram 2017-2022* som riktlinjer för bostadsförsörjning. Nu ersätts det med *Bostadsförsörjningsplan 2021-2025* och detta dokument är en underlagsdel som bland annat rymmer nulägesbeskrivning och analyser. Underlagsdelen innehåller följande avsnitt:

- Bakgrund – beskriver regionala och nationella mål samt kommunens tidigare ställningstaganden.
- Nulägesbeskrivning – redovisar hur situationen ser ut på den lokala bostadsmarknaden samt hur bostadsbyggandet sett ut de senaste åren.
- Behovsanalys – går igenom kommunens bedömning av bostadsbehov för perioden 2021-2025.
- Pågående och planerade bostadsprojekt – redovisar byggprojekt som redan är beslutade med kartor och diagram.
- Slutsatser – här diskuteras slutsatserna från föregående avsnitt och landar i varför Bostadsplan 2021-2025 är utformad som den är.

Bostadsförsörjningsplan 2021-2025, som är ett separat dokument, innehåller mål, riktlinjer och förslag på bostadsutbyggnad under perioden.

Kommunstyrelseförvaltningen har övergripande ansvar inom kommunen att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning. Arbetet har genomförts med hjälp av en arbetsgrupp med tjänstepersoner från olika förvaltningar. Visionen ”Vänersborgs kommun – attraktiv och hållbar i alla delar, hela livet”, har tillsammans med *Översiktsplan 2017* utgjort en grund för arbetet.

2.1. Syfte med bostadsförsörjningsplanen

Det långsiktiga syftet med bostadsförsörjningsplanen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att 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.

3. BAKGRUND OCH UNDERLAG

3.1. Kommunens ansvar för bostadsförsörjning

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun anta riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod. Följande uppgifter ska ingå:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- kommunens planerade insatser 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, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna.

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar eftersom bostadspolitiken anses vara en väsentlig del av välfärdspolitiken. Lagstiftaren anser att alla har rätt till en god bostad till skäligt pris. Sverige har genom sina internationella åtaganden om mänskliga rättigheter förbundit sig att förverkliga rätten till bostad (bl.a. i artikel 11 FN:s konvention för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (1966)). Detta kommer även till uttryck i den reviderade europeiska sociala stadgan (1996), artikel 31 enligt vilken konventionsstaterna ska främja tillgången till bostäder.

En kommun har inget generellt ansvar att på en individnivå ordna med bostad åt kommuninvånare.

Tre grupper i samhället har däremot en lagstadgad rätt till bostad. Dessa är de med funktionshinder, äldre som inte längre klarar sitt ordinarie boende och de som söker asyl i landet. För de två första grupperna är det kommunerna genom socialtjänstlagen (SoL) som ansvarar för att tillgodose behoven. För asylsökande finns ett statligt ansvar att tillse att speciella bostäder upplåts.

Det är däremot inte socialnämndens skyldighet att tillgodose behovet av bostad i allmänhet för de som är bostadslösa.

I rättspraxis har domstolarna dock i undantagsfall bedömt att en individ kan ha rätt till bistånd från socialnämnden genom att nämnden ska tillhandahålla eller ombesörja en bostad som uppfyller kraven på skälig levnadsnivå. Detta förutsätter att individen är helt bostadslös och har speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad. Så kan vara fallet om den enskilde exempelvis har en historik med vräkningar, skulder, missbruksproblematik eller lider av ohälsa.

Om den som får uppehållstillstånd med stöd av 16 f § den tillfälliga lagen ansöker om bistånd i form av till exempel en bostad får socialtjänsten göra en individuell behovsbedömning och utifrån detta fatta ett beslut enligt 4 kap. 1 § Sol.

Socialtjänsten har det yttersta ansvaret för de som vistas i kommunen och kan därmed vara skyldig att se till att individen får bistånd i form av tak över huvudet, till exempel vid ett

tillfälligt boende. En individ kan även ha rätt till bistånd i form av stöd för att hitta en bostad och ekonomiskt bistånd till kostnader för boende. (20-09-23).

3.2. Nationella mål

En plattform för det svenska miljöarbetet är de 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 lantmänteriverksamhet 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 samhällsliga 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 utbredd utanförskap.

Barnkonventionen blev 1 januari 2020 svensk lag vilket har betydelse för kommunens ansvar för bostadsbehovet hos barnfamiljer med svag ställning på bostadsmarknaden. Artikel 27 i barnkonventionen slår fast att barnet har rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets psykiska, fysiska, andliga, moraliska och psykiska utveckling. Staterna ska vidta lämpliga åtgärder för att bistå barnets vårdnadshavare för att säkerställa barnets rätt till en skälig levnadsnivå och vid behov erbjuda materiellt bistånd och utarbeta stödprogram för att garantera denna rättighet gällande bostad. Rätten till bostad ska tolkas som rätten att bo någonstans i trygghet, fred och under värdiga former.

Bostaden ska också skapa förutsättningar för att barnet ska kunna få sina rättigheter i artikel 31 tillgodosedda, dvs. rätten till lek, vila och fritid. Bostaden ska ge förutsättningar för studier för att barnets rätt till utbildning enligt artikel 28 och 29 ska kunna tillgodoses. FN:s barnrättskommitté betonar att rätten till bostad hänger ihop med alla rättigheter i barnkonventionen.

En nationell arkitekturpolicy – *Politik för gestaltad livsmiljö* – antogs av riksdagen 2018. Där konstateras att väl gestaltade och funktionella livsmiljöer, med framträdande estetiska och konstnärliga värden och beständiga material, ökar trivselen och därmed människors livskvalitet.

Målet för bostadspolitikens 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.

3.3. 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 2020) gällande bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Västra Götaland beskrivs att befolkningen i länet prognosticeras att öka med ca 150 000 invånare 2019-2030.

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.



3.4. Kommunens strategiska dokument med koppling till bostadsförsörjningsplanen

Vision och inriktningsmål

Kommunfullmäktige beslutade 11 december 2013 att anta följande vision¹:

”Vänersborgs kommun - attraktiv och hållbar i alla delar, hela livet”.

I oktober 2019 fastställde kommunfullmäktige nya inriktningsmål. Dessa börjar gälla från 1 januari 2021 och är följande:

- I Vänersborgs kommun ska det finnas mer jämställda och jämlika förutsättningar att påverka sina liv
- Fler barn och unga uppnår bättre skolresultat och fullföljer sina studier
- Enklare och kortare vägar att starta och etablera företag
- Vänersborg är en ekologiskt hållbar kommun med minskad klimatpåverkan
- Vänersborgs kommun har en god service och hög effektivitet
- Sjukfrånvaron bland våra medarbetare ska minska

Det finns inget inriktningsmål som specifikt handlar om bostadsbyggande, men frågan berörs av flera av målen. Bland annat när det gäller jämlika förutsättningar samt ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan.

Översiktsplaner och andra styrdokument kring markanvändning

Översiktsplanen² redovisar huvuddragen för den långsiktiga användningen av mark och vatten i kommunen. Där fastställs sju grundstrategier och sexton utvecklingsprinciper som i olika hög grad har betydelse för var nya bostäder bör byggas och hur de bör utformas. Tydligast riktlinjer för bostadsförsörjning finns i utvecklingsprinciperna 6 ”Utveckla befintliga och nya stationsområden”, 7 ”Bygg blandad och sammanhängande tätortsbebyggelse”, 8 ”Utveckla landsbygden”, 10 ”Satsa på cykling och kollektivtrafik” och 16 ”Skapa säkra och hälsosamma miljöer”.

Förutom den kommuntäckande översiktsplanen finns också fördjupade översiktsplaner (FÖP). Längs Dalslandskusten finns en FÖP³ som bland annat visar lämpliga platser för bostadsutveckling där. Samråd har genomförts för FÖP för Vänersborg och Vargön under dec 2019 till mars 2020. Där redovisas bland annat förslag på riktlinjer för förtätning och utredning om nya bostäder ett antal områden i och kring centralorten.

Det finns många frågor att ta hänsyn till när lämpliga platser för nya bostäder ska utredas. Översiktsplaneringen har som en viktig uppgift att väga samman många av dessa hänsynstaganden. Många frågor är inte färdigutredda i översiktsplanerna. Bland annat kvarstår

¹ Kommunfullmäktige 2013-12-11, § 160.

² Översiktsplan 2017, antagen av kommunfullmäktige 2017-12-13, § 197

³ Fördjupad översiktsplan för Dalslandskusten, antagen av kommunfullmäktige 2011-10-26, § 135

inventering, analys och strategier för jordbruksmark och kulturhistoriska värden⁴. Det pågår också arbete med att ta fram en *strategi för ett fossilfritt Vänersborg 2030*, *naturvårdsprogram* och med revidering av kommunens *översvämningsprogram*.

Lokala miljömål – *Miljöprogram 2030*

Kommunens lokala miljömål finns samlade i dokumentet *Miljöprogram 2030*⁵. Miljöprogrammet beskriver kortfattat 22 delmål indelade i de fyra fokusområdena:

- Grönskande stad och land
- Vatten i världsklass
- Trygg miljö för stora och små
- Klimatsmart i alla led

Miljöprogrammet ska genomsyra verksamheten i alla kommunens nämnder och uppföljning sker varje år.

VA-plan (del av Blåplan)

VA-planeringen, den sk Blåplanen redovisar i vilken ordning vatten och avlopp kan byggas ut och ska gå i takt med planer för bostäder. Blåplanen, pekar ut de områden som kommunen ska prioritera och har skyldigheten att bygga ut kommunalt vatten och avlopp. Strategin för kommunal VA-försörjning är att ge 90 procent av kommunens invånare möjlighet att få tillgång till kommunalt VA till år 2029. Utbyggnaden ska ske efter huvudprincipen inifrån och ut och skapa möjligheter för perifert belägna områden att ansluta till det kommunala ledningsnätet. 38 delområden bedömdes som aktuella för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp och av dessa har cirka en tredjedel idag fått en kommunal VA-anslutning. Turen har nu kommit till Vänersnäs där 12 delområden är aktuella och kommunen även har ett föreläggande från länsstyrelsen att tillgodose behovet genom en allmän VA-anläggning.

Lokalförsörjningsunderlag

Lokalförsörjningsunderlaget utgör ett strategiskt underlag för kommunens lokalförsörjning och revideras årligen. Utgångspunkten för lokalförsörjningen är samverkan med övriga processer inom kommunen så som exploateringsprocess, översiktsplan och bostadsförsörjning.

Syftet med lokalförsörjningsunderlaget är att den ska utgöra ett verktyg för planering av framtida lokalbehov samt att med god framförhållning kunna bedöma dels framtida investeringsbehov, dels kommunens samlade lokalkostnader. Lokalförsörjningsunderlaget är därmed knuten till den årliga processen för budget och verksamhetsplanering.

De lokalbehov som presenteras utgår ifrån respektive nämnds upprättade underlag. De underlag de upprättar utgår ifrån nuvarande lokalutnyttjande och analys av framtida behov. Behoven är nära sammankopplade med bostadsförsörjningen då den påverkar befolkningsutvecklingen, vilken styr stora delar av kommunens lokalbehov. Exempelvis brukar nya förskole- och grundskoleplatser behövas då nya bostäder byggs och vid bostadsbrist kan socialnämndens behov av bostäder för särskilda grupper öka. Samtidigt kan kommunens

⁴ Ett viktigt steg togs när *Program för bevarande och utveckling av Vänersborgs innerstad* antogs av kommunfullmäktige 2020-01-18 (§ 30), men stora kunskapsluckor finns kvar för resten av kommunen.

⁵ *Miljöprogram 2030*, antaget av kommunfullmäktige 2016-02-24

lokalförsörjning påverka behovet av bostäder, exempelvis kan bostäder på den reguljära bostadsmarknaden frigöras då kommunen tillskapar platser vid särskilda boenden för äldre.

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. De två senaste årens fokus har varit digitaliseringens möjligheter för vår verksamhet.

Mål- och resursplan

Mål- och resursplan ska bland annat från bostadsförsörjningsplanens analyser anvisa medel för framtagande av planer, anläggande av vägar, cykelvägar, ledningar, parker med mera. Bostadsbyggande för även med sig flera andra kostnader på längre sikt, till exempel barnomsorg, utbildning, fritidsverksamhet, äldreomsorg.



4. NULÄGESBESKRIVNING

4.1. Befolkningsprognos

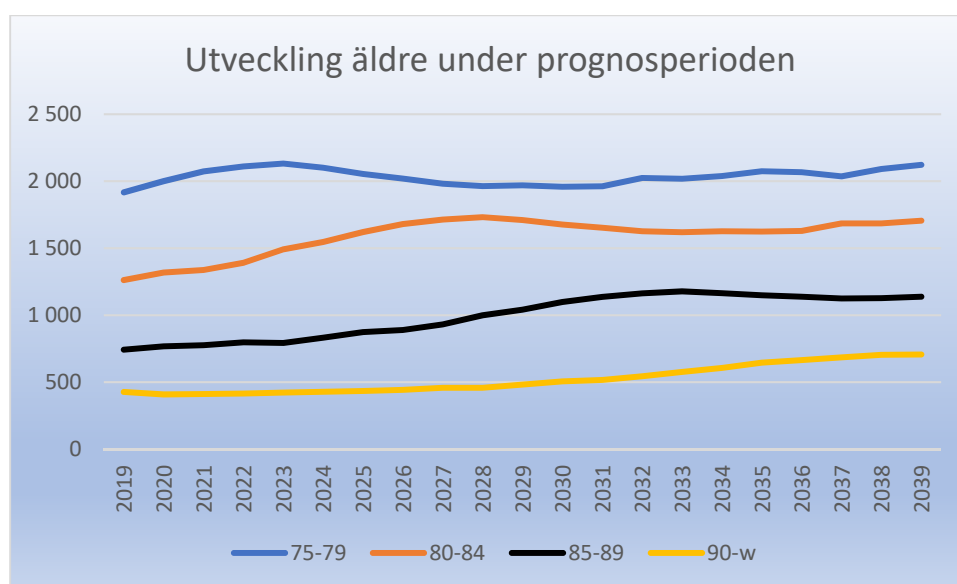
Vänersborgs kommun tar varje år fram en prognos. Prognosen grundar sig på olika delar, bland annat:

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

Kommunens befolkningsprognos visar på en ökning mot 41 997 invånare år 2025. Vid årsskiftet 2019/2020 uppgick befolkningen till 39 591 invånare. Prognosen pekar således på en ökning av befolkningen med 2 406 invånare 2019 till 2025.

Det finns ett strakt samband mellan förväntad bostadsbyggande och befolkningsökning. Uteblir ett antal bostadsprojekt senare i planperioden påverkas prognosen. Under de närmaste åren är dock de bostadsområden som planeras byggas ganska säkra. Vissa har redan fått bygglov. I det längre perspektivet dvs bortom 2025 ökar osäkerheten kring kommande bostadsbyggande. I prognosen har viss hänsyn tagits till detta genom att "skruva" ner takten i bostadsbyggandet.

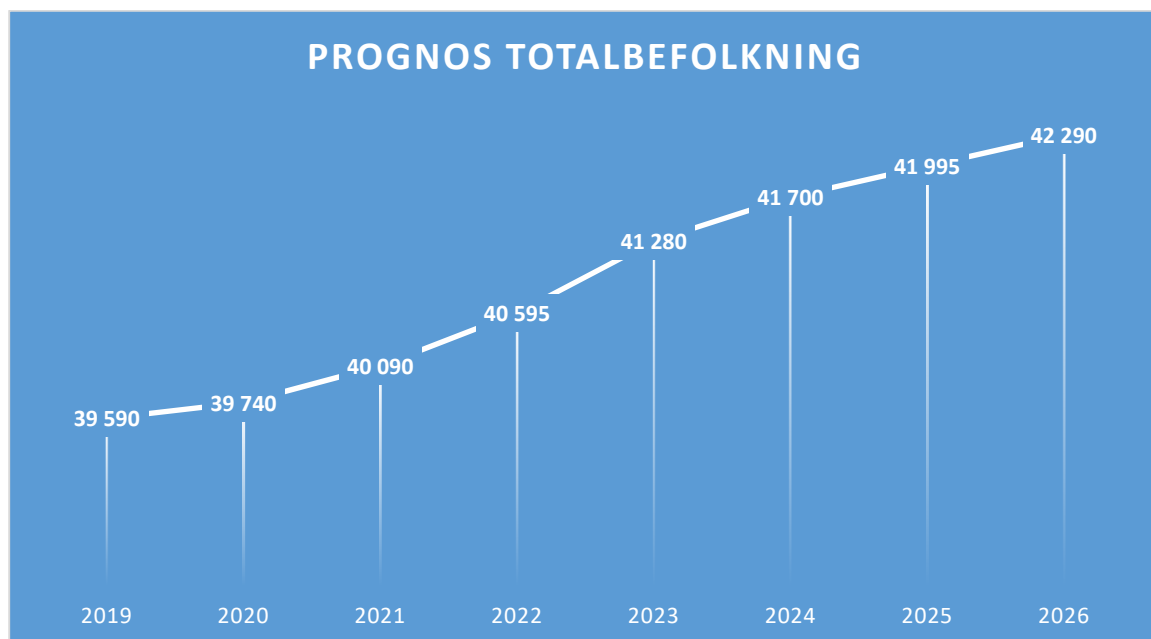
Prognosen visar på en ganska jämn ökningstakt de kommande åren. Vad vi bör vara uppmärksamma på är ökningen av antalet äldre i vår kommun.



Demografisk långtidsprognos för Vänersborgs kommun.

Gruppen 85-89 år ökar stadigt de kommande åren och fram till början av 2030-talet. Därefter sker en försiktig minskning vilket kopplas till att kommande generation 50-talister kommer in i bilden och det är en förhållandevis liten grupp jämfört med 40-talister. Senare sker

en ytterligare ökning när 60-talisterna kommer upp i dessa åldrar. Ökningen av antalet äldre i vår kommun liksom i de flesta andra innebär en utmaning.

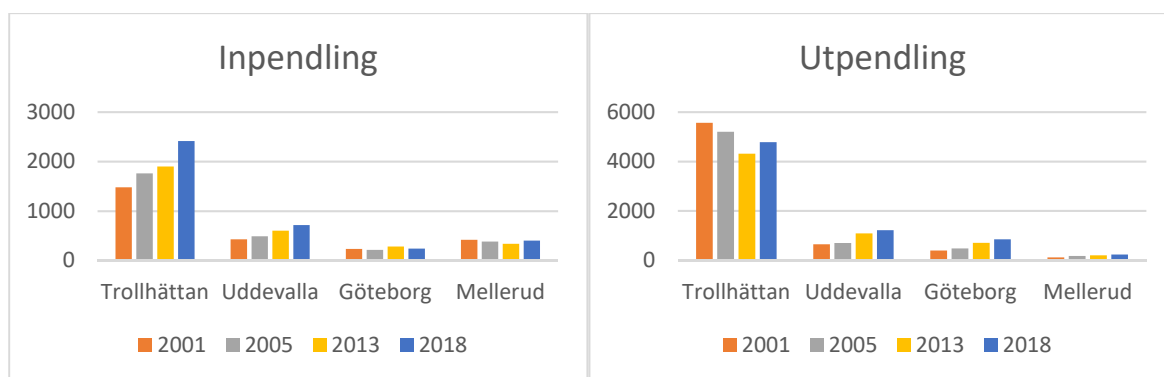


Befolkningsprognos 2019-2026 för Vänersborgs kommun. Källa: Prognos Demos baserad på data från bland annat SCB.

Ökningstakten bedöms inte lika snabb i jämförelse med tiden för när det förra Bostadsförsörjningsplanen togs fram. En del i detta förklaras av svårigheten att prognostisera hur flyktingvågen skulle utvecklas, hur många som valde vår kommun som bostadsort m.m. Vi ser en befolkningstillväxt på något under 1% fram till 2026. De bostäder som planeras bli färdigställda under perioden bedöms vara tillräckligt för att tillgodose efterfrågan utifrån prognosen. Vad vi däremot vet är att vi har under perioden fram till 2015 haft en för låg takt i bostadsbyggandet var vid det är svårt att utläsa effekterna av detta. Ökad trångboddhet kan vara en effekt, fler som bor hemma längre är en annan effekt.

4.2. In och utpendling

Pendlingen har förändrats under senare år. Kommunens utpendling till Trollhättan har minskat under en rad år men har sedan 2018 ökat igen. Inpendlingen från Trollhättan till Vänersborg har ökat under de senaste åren. Mycket 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 och mindre tätorter där utbudet är sämre delvis av naturliga skäl då antalet invånare inte är så stort.

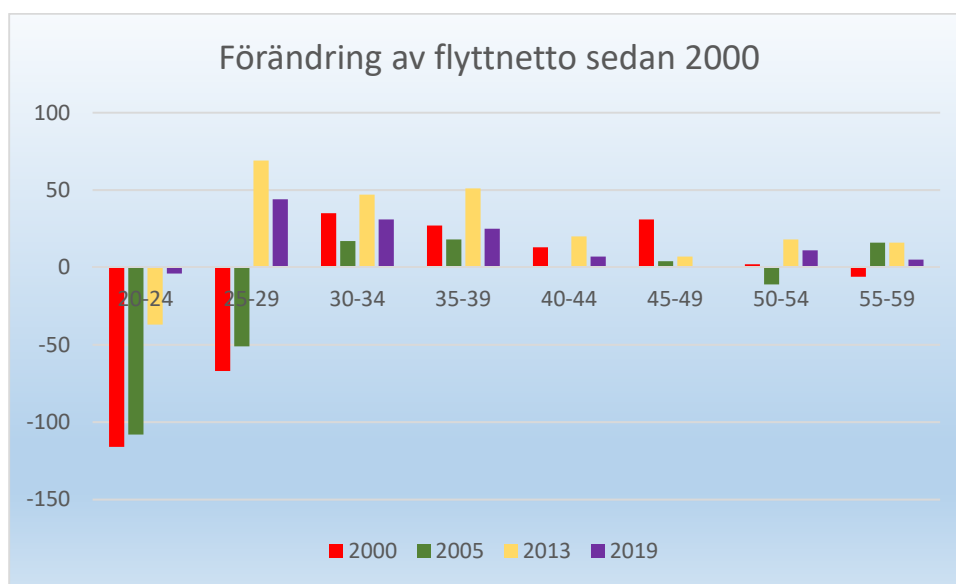


Arbetspendling mellan Vänersborg och fyra andra kommuner 2001-2018.

OBS: Skolorna varierar då inpendlingen är avsevärt mindre än utpendlingen

4.3. 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 framförallt till och från Göteborg. Kommunen har ett inflyttningsöverskott 2019 i alla åldersklasser utom 20-24. Det är positivt då vi ökar befolkningen i arbetsför ålder i vår kommun vilket det är dessa grupper som behöver stärkas för att underlätta finansiering av de stora demografiska förändringarna med fler äldre.



Inflyttning minus utflyttning i Vänersborgs kommun i olika åldersgrupper, 2000-2019.

Källa: SCB

4.4. Hushållsbildning

Tabellen nedan 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 tvåpersonshushåll bör beaktas.

Tabell: Hushållstyper i Vänersborgs kommun. Källa: SCB

Antal hushåll 2018

Hushållstyp	Antal hushåll			Totalt
	Utan barn	Med barn 0-24 år	Med barn 25+ år	
Ensamstående	7 026	1 053	175	8 254
Sammanboende	4 846	3 810	261	8 917
Övriga hushåll	442	383	16	841
Totalt	12 314	5 246	452	18 012

I kommunen saknar 0,09 procent av befolkningen uppgift om hushåll.

4.5. Hemlöshet

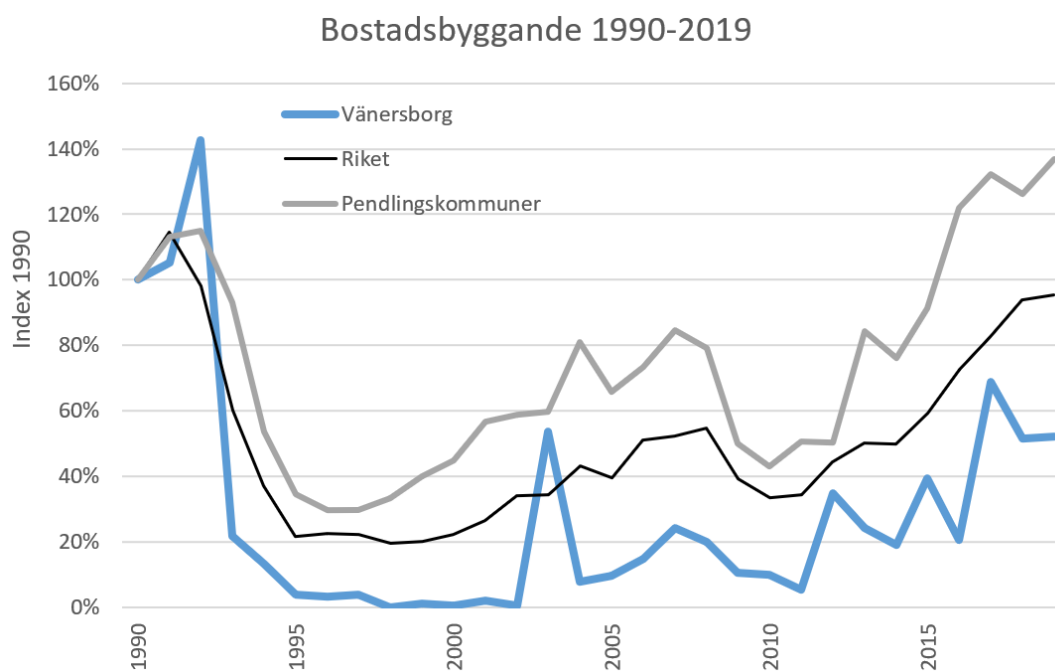
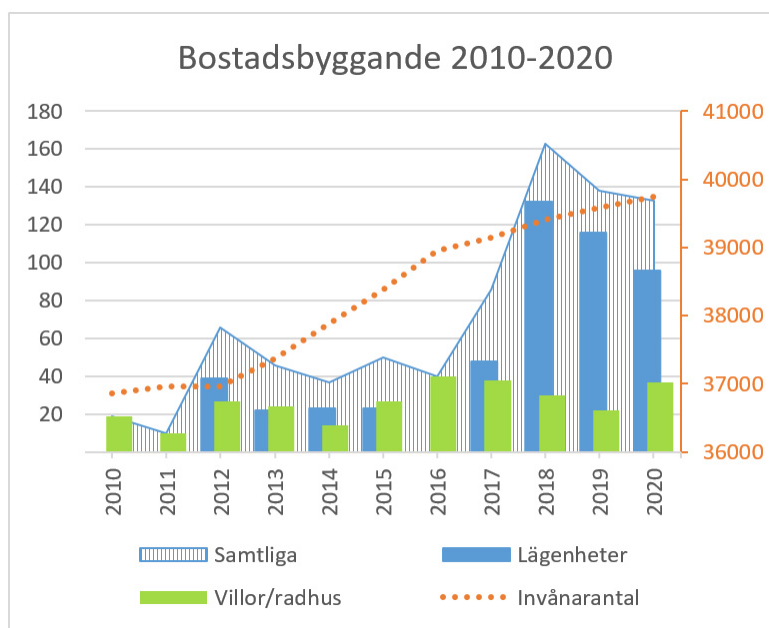
Socialstyrelsen gör ungefär vart 6:e år nationella kartläggningar över hemlöshet. Senast var 2017. Då hade Vänersborg totalt 125 personer i hemlöshet eller 32 per 10 000 invånare. Resultatet ger Vänersborg en 64:e plats bland 200 svarande kommuner. Hemlösheten fördelar sig som 11 akuta, 15 institutionsvistelse och stödboende, 16 långsiktiga boendelösningar (sociala kontrakt) samt 83 kortsiktigt boende (ex. inneboende). Uppföljningar av hemlöshet görs i *Öppna jämförelser* som Sveriges kommuner och regioner håller i.

4.6. Särskilda boenden

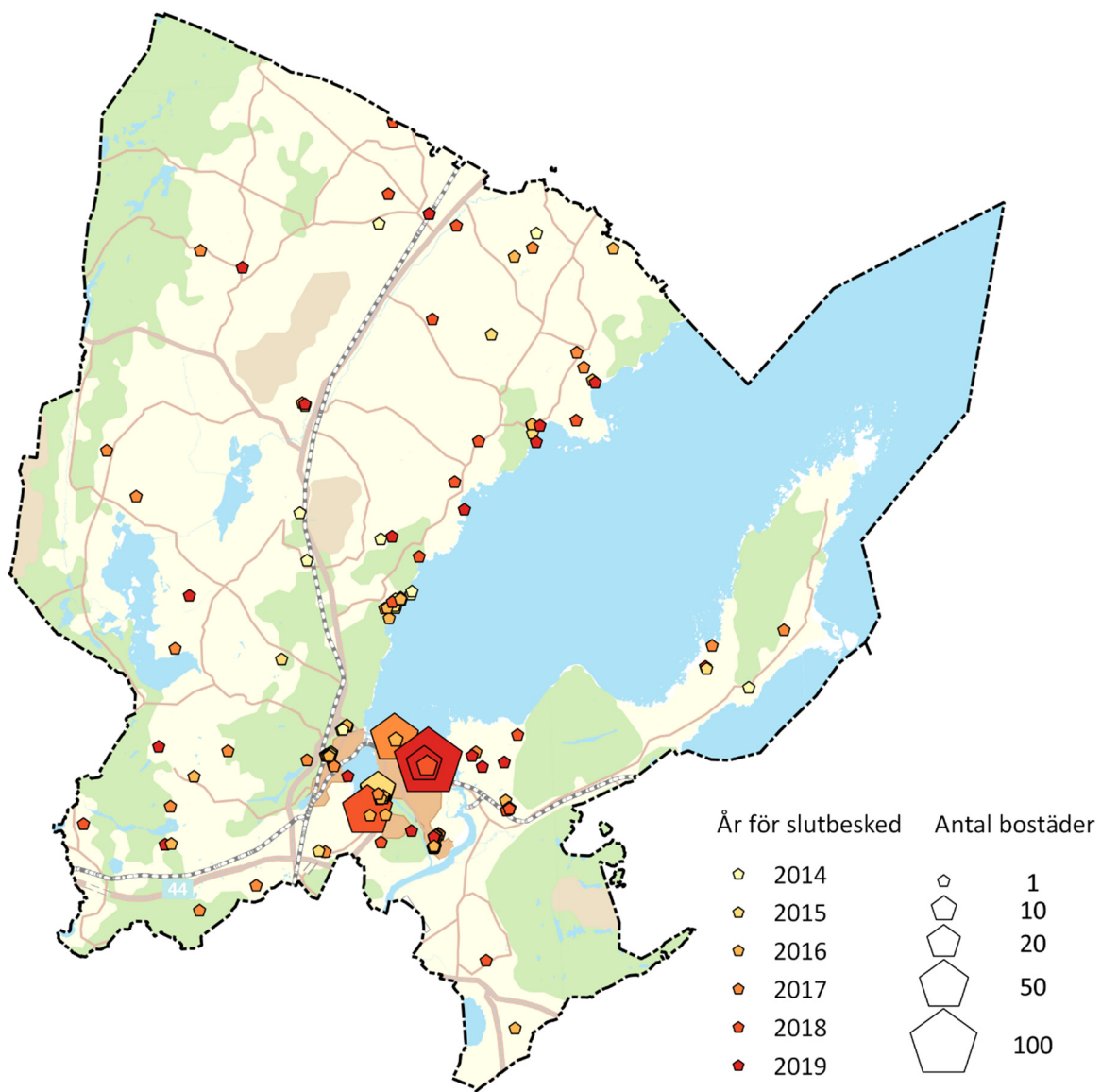
I Vänersborgs kommun fanns under hösten 2019 totalt 188 boendeplatser i gruppboendestäder och serviceboendestäder enligt LSS och SoL. Dessa boendeplatser är fördelade över 26 enheter placerade i olika delar av kommunen. I kommunen fanns under samma tid även 11 särskilda boenden som riktar sig till äldre med sammanlagt 403 boendeplatser inklusive korttidsplatser. Särskilda boenden för äldre finns i Vargön, Vänersborg, Frändefors och Brålanda (Boendeplan för Socialnämnden 2020-2030, dnr. Soc 2019/250)

4.7. Vad har byggts

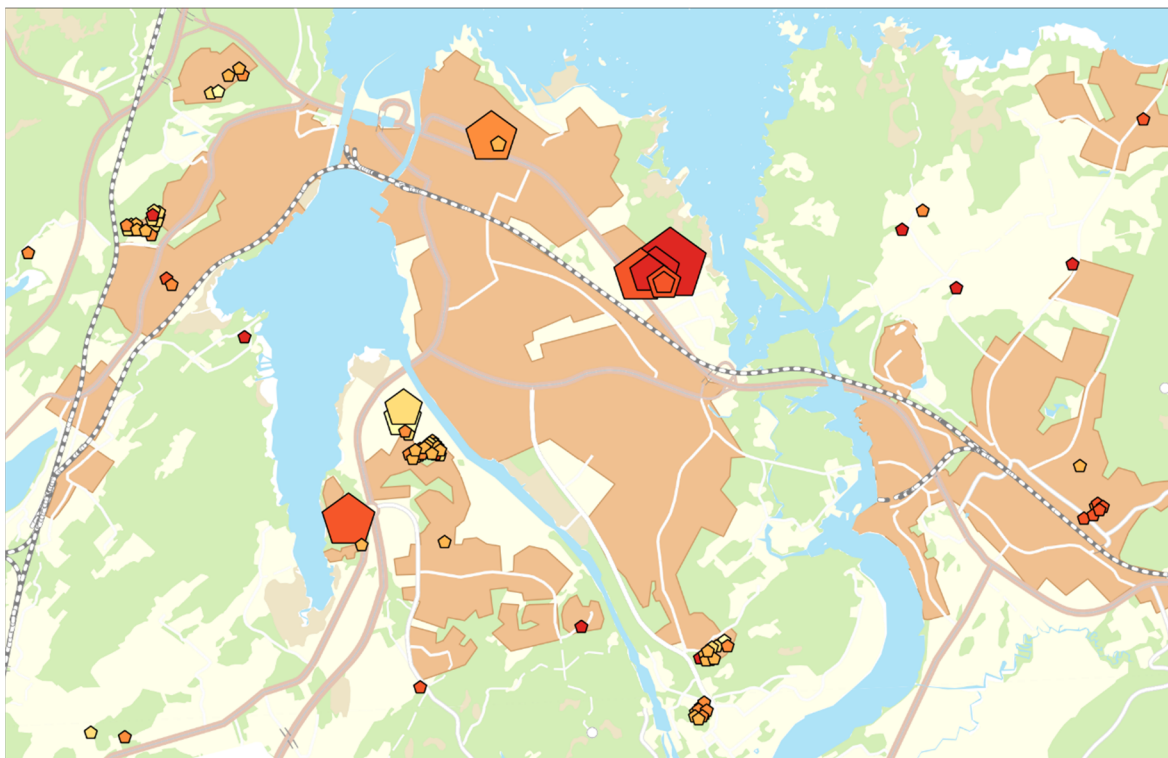
Bostadsbyggandet i Vänersborg sjönk mycket drastiskt i samband med finanskrisen under början av 1990-talet. Mindre än 100 nya bostäder tillkom under årtiondet 1993-2002. De senaste tre åren har bostadsbyggandet i Vänersborg åter börjat ta fart. 2018 färdigställdes över 160 nya bostäder, jämfört med snittet på knappt 40 under åren 2010-2016. Den ökade bostadsproduktionen handlar framför allt om flerbostadshus. Det ökade bostadsbyggandet föregicks av en kraftig befolkningsökning perioden 2012-2016.



Kartorna nedan ger en överblick över bostadsbyggandet i Vänersborg under perioden 2014-2019. Statistiken gäller slutbesked, det vill säga när byggnaden är inflyttningsklar. Holmängen är det område där flest nya lägenheter tillkommit, men även andra på andra platser i Vänersborgs stad har nya flerfamiljshus byggts. Nya småhus har byggts runt om i hela kommunen, med koncentrationer kring nyligen planlagda områden i Vänersborgs och Vargöns tätorter samt längs Dalslandskusten.



Karta över kommunen med färdigställda bostäder 2014-2019 markerade. Källa: kommunens bygglovsregister.



Karta över tätortsområdet Vänersborg-Vargön med färdigställda bostäder 2014-2019 markerade. Se kartan ovan för teckenförklaring. Källa: kommunens bygglövsregister.

4.8. Slutsatser av nulägesbeskrivning

- Bostadsbyggandet i Vänersborg har tagit fart sedan 2016 och har senaste åren varit uppe i nivåer i närheten av bostadsförsörjningsprogrammets mål. Det är framför allt flerbostadshus i Holmängen, Korseberg och Vänersborgs centrum som står för det ökade bostadsbyggandet sedan 2017.
- Befolkningen har ökat och befolkningsprognosen 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.

5. BEHOV

5.1. Beräkning av behovet

Som grund för beräkningen av kommunens totala behov av bostäder för perioden 2020-2025 har använts den modell som länsstyrelsen i Västra Götaland anvisat. Tabellen nedan visar beräkningen:

Tabell: Beräkning av bostadsbehovet i Vänersborgs kommun

Befolkningsförändring 2020-2025 (prognos)	+ 2 255 invånare
dividerat med	
Antal personer per hushåll 2020 (SCB)	2,2 invånare/bostad
är lika med	
Hushållsförändring 2019-2025 (prognos)	+ 1 025 bostäder
plus	
Rivning av befintligt bestånd	0 bostäder
minus	
Lediga lägenheter	0 bostäder
plus	
Bostadsreserv 0,6% av 1030 bostäder	+ 6 bostäder
är lika med	
Behov av nya bostäder 2021-2025	1 031 bostäder
vilket ger	
Behov av nya bostäder per år	206 bostäder/år

Denna beräkning landar i att behovet av nya bostäder för att täcka upp för befolkningsökningen under perioden är ungefär 200 per år. Det är en ökning jämfört med de 160 bostäder per år som tidigare bostadsförsörjningsprogram satte som mål. Främsta orsaken till förändringen är att befolkningsprognosen skrivits upp sedan vi ökat siffrorna för hur många bostäder som vi tror kommer att byggas. Det finns alltså en koppling mellan prognos för bostadsbyggande → befolkningsprognos → bedömning av bostadsbehov, som i sin tur kan få inflytande över kommande prognos för bostadsbyggande.

Det finns andra sätt att bedöma bostadsbehov. Bland annat kan bedömningen grundas på söktryck till hyreslägenheter och bostadsfastigheter, statistik för trångboddhet eller pendlingsmönster. Det är svårt att utifrån sådana uppgifter fastslå exakta siffror för bostadsbehovet, men de visar på att behovet av bostäder är stort. Exempelvis har kön till lägenheter hos Vänersborgsbostäder gått upp från 4 000 år 2014 till 10 500 år 2020, och antalet trångbodda hushåll enligt SCB ökade från 1 089 år 2012 till 1 436 år 2018.

5.2. 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
- Hemlösheten ökar
- Boendesegregationen ökar

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 färler 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 rum och kök.

Det finns en fortsatt efterfrågan på lägenheter i flerbostadshus med centralt läge och höga boendekvaliteter, till exempel nära grönområde eller vatten. Det finns också en efterfrågan på bostäder till lägre kostnader än de som produceras idag.

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 hushålllets 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.

Småhus medför lägre exploateringsgrad än flerfamiljshus. Det innebär bland annat att det går åt mer mark för att få fram ett visst antal bostäder. Det kan också innebära svårigheter att lösa kollektivtrafikförsörjning och kan öka kostnader för service som barn- och äldreomsorg.

Det finns en stor efterfrågan på villatomter och småhus i attraktiva lägen, till exempel vid vattnet eller med närhet till centrala Vänersborg.

Boende för särskilda behov

Socialförvaltningens ansvarar för de målgrupper där man har ett särskilt ansvar enligt socialtjänstlagen att tillhandahålla boendeform.

För 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 Personligt stöd och service.

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

Trygghetsboende är en boendeform som ligger utanför socialförvaltningens verksamhet och drivs av det kommunala bostadsbolaget. För att bo här kan vissa villkor finnas, exempelvis en viss minimiålder.

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. Utifrån nuvarande läge vad gäller flyktingmottagandet, som minskat kraftigt det senaste året och enligt prognos kommer fortsätta minska, är bedömningen att det inte finns behov av fler platser i form av hem för vård och boende (HVB) eller träningslägenheter. Behovet kan dock förändras med tiden utifrån hur inflödet av nyanlända ser ut till Sverige. Skulle en kraftig ökning ske i flyktingmottagandet, så kan det eventuellt behövas fler boendeformer i form av HVB och träningslägenheter. Detta styrs helt av hur flyktingmottagandet ser ut i Sverige och kommunen. I kommunen finns ett fortsatt behov av dels större lägenheter för familjer på 6-10 individer och dels boende för ensamhushåll. När moduler för ensamhushåll byggts har förvaltningen haft svårigheter att hitta rätt tomter och att få acceptans kring boendet.

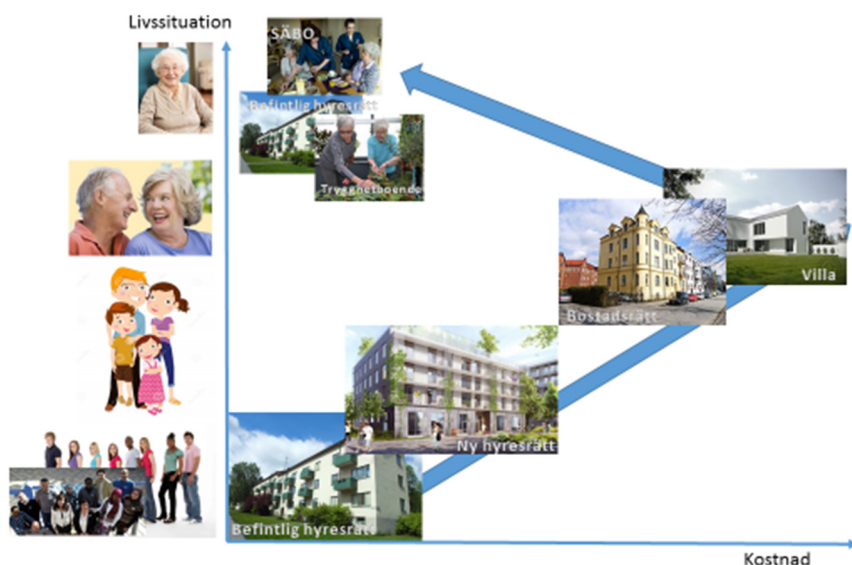
Hur behoven ser ut i framtiden är olika svårt att bedöma beroende på verksamhet. Se därför socialförvaltningens boendeplan för mer detaljerad information om planer och behov.

5.3. 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 nyproducerade 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 ors eller kommuns bostadsmarknad, bryts flyttkedjan ifall de som flyttar in kommer från en annan ort eller kommun.



5.4. Slutsatser om behov

- För att nå balans på bostadsmarknaden finns ett behov att producera ca 1100 nya bostäder under perioden 2020-2025, vilket motsvarar ca 200 per år. Efterfrågan finns på både flerbostadshus och småhus samt med olika upplåtelseform.
- Det finns en fortsatt efterfrågan på lägenheter i flerbostadshus med centralt läge och höga boendekvaliteter, till exempel nära grönområde eller vatten. Det finns också en efterfrågan på bostäder till lägre kostnader än de som produceras idag.
- Det finns en stor efterfrågan på villatomter och småhus i attraktiva lägen, till exempel vid vattnet eller med närhet till centrala Vänersborg.
- Vid nybyggnation är det viktigt att ta hänsyn till alla grupper av invånare, barn, unga, gamla, m.m.
- Utbyggnad av bostäder leder också till andra behov, till exempel utbyggnad av barnomsorg, skolor, fritidsanläggningar, kollektivtrafik med mera.

6. PÅGÅENDE OCH PLANERADE BOSTADSPROJEKT

6.1. Pågående bostadsprojekt och planberedskap 2020

Sammantaget finns ett stort antal pågående större byggnadsprojekt i kommunen, varav de allra flesta är flerbostadshus i Vänersborg, se Tabell 1. Endast två lite större områden för byggnation av småhus finns i den aktuella listan, men två planer antagna med möjlighet till småhustomter väntar på beslut från mark- och miljödomstolen, se Tabell 2.

Holmängs hage är det största nya bostadsområdet i kommunen sedan mycket lång tid med utrymme för uppskattningsvis 600-700 bostäder. Hittills har det byggts ut till ungefär hälften och flera bygglovsärenden pågår.

Det finns planprogram för ytterligare tre större områden för bostadsutveckling: Öxnered-Skaven, södra Onsjö och Katrinedal norra. Av dessa har fokus senaste tiden legat på Öxnered-Skaven där detaljplan för första etappen antogs 2019. Planen är överklagad och väntar på avgörande från mark- och miljödomstolen. Uppdrag finns även för en detaljplan för en andra etapp. Vägar är delvis redan utbyggda och det är förberett för VA. Detaljplaneringen i södra Onsjö och Katrinedal norra är vilande.

I centrala Vänersborg pågår flera planprojekt för bostäder, se Tabell 2. De flesta av dessa planer sker på initiativ av privata fastighetsägare, men även Vänersborgsbostäder har varit aktiva med flera centrala projekt. Byggnationen på Niklasberg ("Hagalunden") stannades upp efter att försäljningen av bostadsrätterna gick trögt. Men förberedelser för byggnation på Misteln 22 vid torget pågår för fullt. På Sanden finns en nyligen antagen detaljplan, Galeasen, och ytterligare ett planuppdrag för bostäder längs Hamnkanalen har kommit. Detaljplan för delar av kvarteret Penséen är i slutfasen och byggnation planeras på kvarteret Haren norr om Vänerskolan där en ny detaljplan möjliggör bostäder.

Mycket händer även i norra änden av stadsdelen Onsjö, med pågående utbyggnad av gamla sjukhusområdet i Korseberg, I Nabbensberg sydöst om hotellet och även tankar på planläggning av fältet åt sydväst.

Kommunen har överlag god planberedskap förutom när det gäller villatomter i Vänersborgs tätort, se Tabell 3. Flera planlagda områden är dock privatägda och kommunen kan inte styra över när dessa bebyggs. De tidigare skoltomterna Svalan och Kalkonen är exempel på centralt belägna tomter för bostäder där markägaren avvaktat att bygga.

Att flera planärenden är vilande har olika orsaker. I flera fall inväntas besked från utredningar. Ofta finns osäkerheter kring kostnader för utredningar och/eller exploatering som gör att sökande avvaktar.

Tabell 1: Bostadsprojekt i projekterings- och byggnationsfas 2020

Område	Namn	Bostadstyp	Upplåtelseform	Antal bostäder	Planerad byggstart	Planerad Klara
Centralt	Misteln 22	flerbostadshus	bostadsrätt	39	2020	2022
Centralt	Haren 8	flerbostadshus	hyresrätt	79	2021	2023
Centralt	Haren 2	flerbostadshus	bostadsrätt	54		
Holmängen	Fårhagen 1	flerbostadshus /radhus	bostadsrätt	24 + 20		2021/22
Holmängen	Vallen 1	flerbostadshus	bostadsrätt	32		2022
Holmängen	Utgården 2	flerbostadshus/radhus	bostadsrätt	29 + 7	2020	2022
Mariedal	Mariedal Östra	Småhus	äganderätt	42	2020	2023
Onsjö	Nabbensberg 3	flerbostadshus	hyresrätt	72	2020	2021
Onsjö	Nabbensberg 3	flerbostadshus	bostadsrätt	45		2022
Onsjö	Nabbensberg 2	radhus	äganderätt	24	2021	
Onsjö	Korseberg	flerbostadshus	bostadsrätt	40		2021
Onsjö	Korseberg	flerbostadshus	bostadsrätt	54		2023
Vargön	Limboda	småhus	äganderätt	25	2020	2023
Väne Ryr	Hedetorpet	flerbostadshus	hyresrätt	8	2020	2021

Tabell 2: Bostadsprojekt där detaljplanering pågår 2020

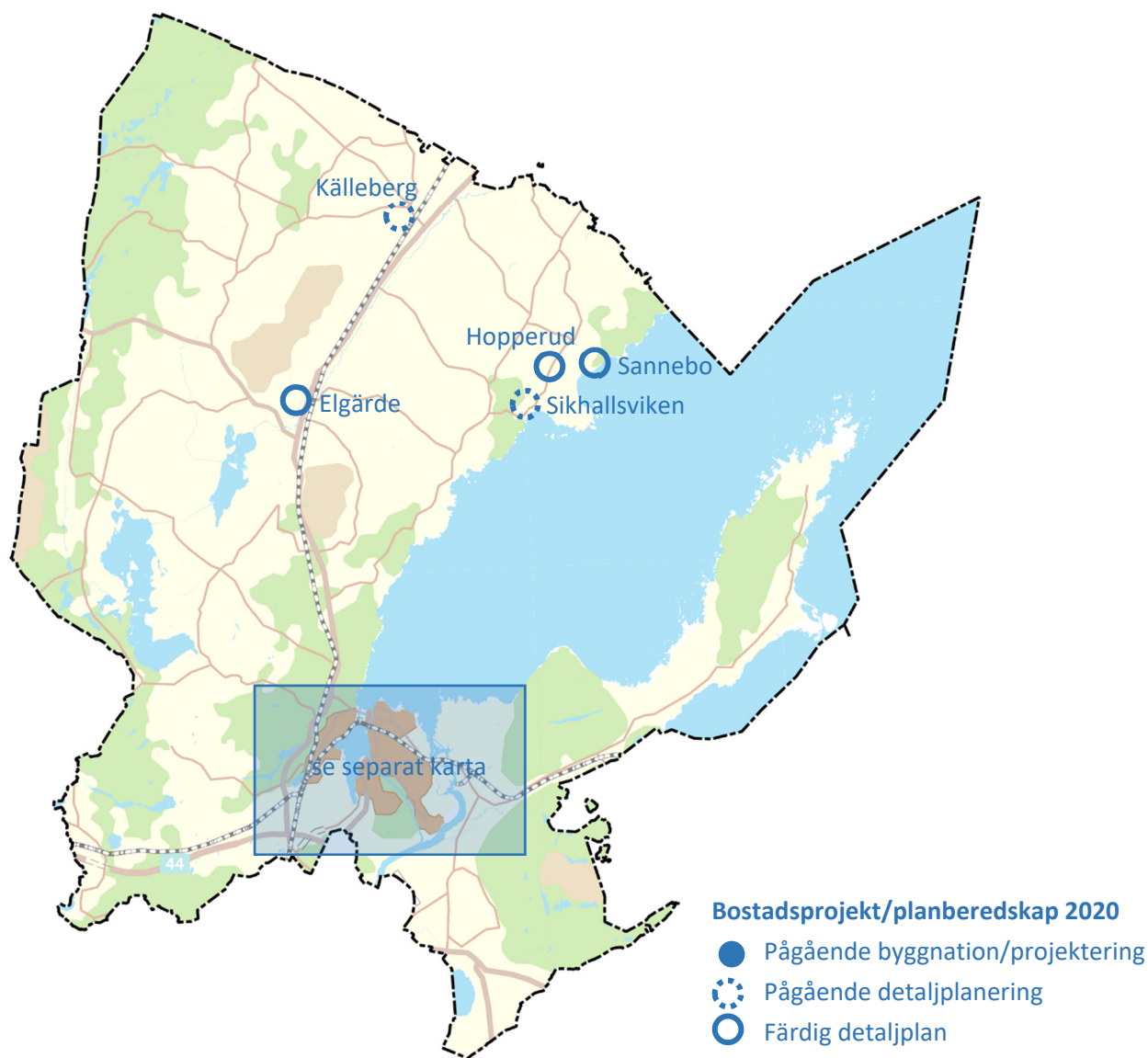
Område	Namn	Bostadstyp	Upplåtelseform	Antal bostäder	Status detaljplan	Planerad färdig plan
Centralt	Penséen	flerbostadshus	hyresrätt	Ca 70	granskning	2020
Centralt	Jullen	flerbostadshus	bostadsrätt	Ca 150	uppdrag	2021
Onsjö	Nabbensberg västra	blandat	?	?	vilande	?
Öxnered	Öxnered-Skaven II	småhus/flerbostadshus	olika	?	uppdrag	?
Vargön	Nordkroken	småhus	äganderätt	Ca 25	vilande	?
Brålanda	Källeberg	småhus/flerbostadshus	olika	Ca 270	överklagad	?
Dalslands-kusten	Sikhallsviken	småhus	äganderätt	Ca 150	vilande	?

Tabell 3: Planberedskap för bostäder 2021 (större områden)

Område	Namn	Bostadstyp	Antal bostäder	Typ av projekt	Antagen plan
Centralt	Galeasen	flerbostadshus	Ca 120	Omvandling från verksamheter	2019
Centralt	Misteln 25	flerbostadshus	Ca 20	Förtätning på P-plats	2005
Centralt	Katten	flerbostadshus	Ca 50	Förtätning på P-plats	2020
Centralt	Niklasberg Hagalunden	flerbostadshus/radhus	Ca 130	Förtätning på grönområde	2018
Centralt	Svalan	flerbostadshus	Ca 70	Omvandling från skolområde	1993
Centralt	Kalkonen	flerbostadshus	Ca 110	Omvandling från skolområde	1993
Huvudnäs	Holmängen	flerbostadshus/radhus	Ca 230	Exploatering på jordbruksmark	2016
Huvudnäs	Restad Gård I + II	småhus/flerbostadshus	Ca 170	Omvandling, förtätning	2012/2014
Öxnered	Öxnered/Skaven I	småhus/flerbostadshus	Ca 600	Exploatering på skogsmark	2020
Frändefors	Elgärde	småhus/flerbostadshus	Ca 130	Exploatering på jordbruksmark mm	2017
Dalslandskusten	Hopperud 1 & 2	småhus	Ca 30	Exploatering på skogsmark	1974/1988
Dalslandskusten	Sannebo	småhus	Ca 10	Exploatering på skogsmark	2018



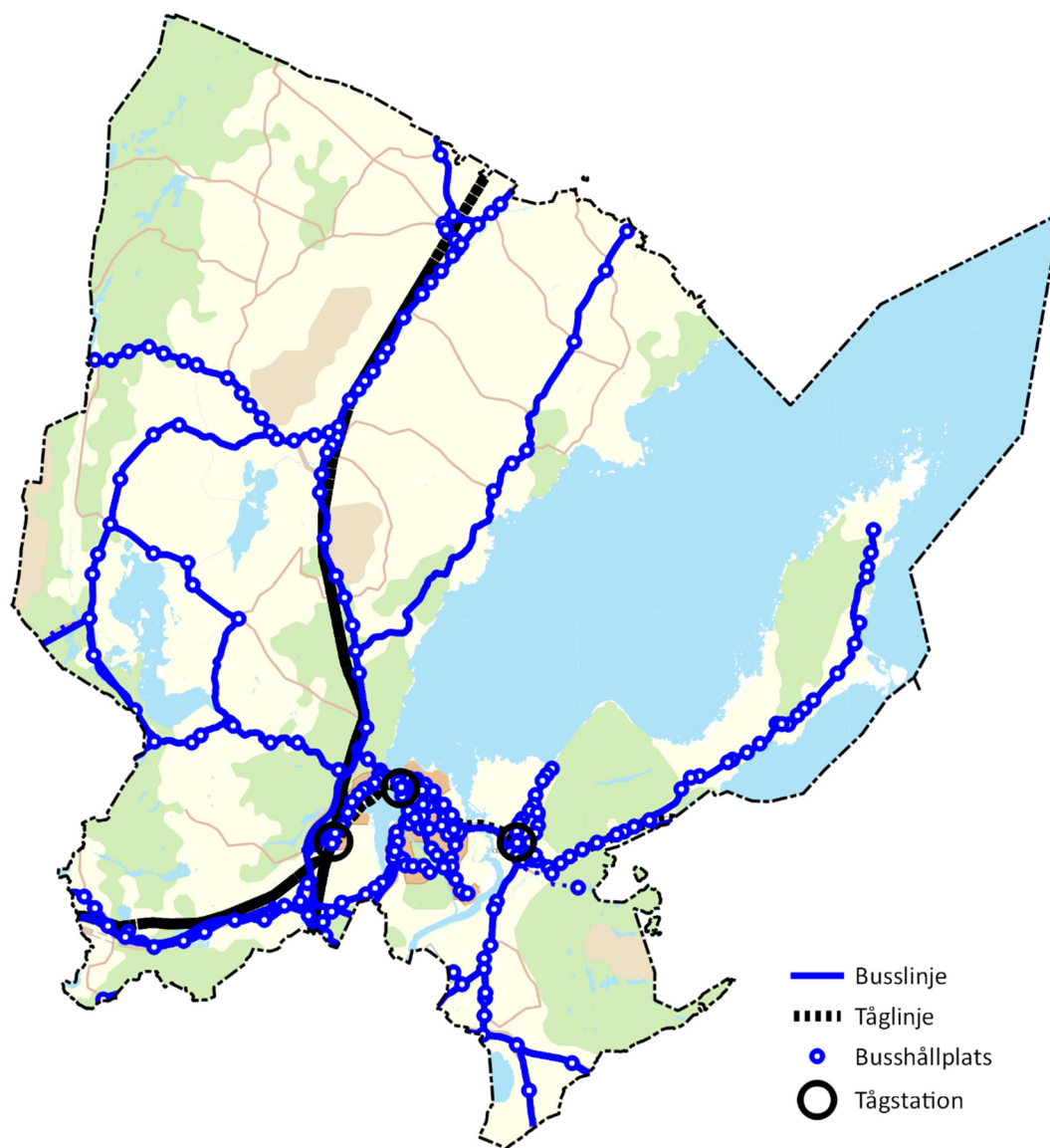
Översikt över aktuella bostadsprojekt och planberedskap 2020 i Vänersborg-Vargöns tätortsområde.



Översikt över aktuella bostadsprojekt och planberedskap 2020 i övriga kommunen.

6.2. Karta över kollektivtrafikstråken

Möjlighet att försörja med kollektivtrafik väger tungt i val av plats för nya bostadsområden. En utgångspunkt i planeringen av bostäder kring Öxnered-Skaven är att utnyttja tågstationen i Öxnered bättre. En viktig fråga är också möjligheten att skapa en förbindelse för bussar mellan Öxnered och Onsjö, den så kallade Brättelänken.



Översikt över kollektivtrafiknätet i Vänersborgs kommun.

7. DISKUSSION OCH SLUTSATSER

7.1. Bostadsbyggandets utveckling i Vänersborg

I kommunens *Bostadsförsörjningsprogram 2017-2022* sattes målet upp att det ska produceras 160 bostäder per år. Detta var ett högt ställt mål med tanke på att det genomsnittligt byggdes under 40 bostäder per år under perioden 2010-2016. Bostadsbyggandet har dock tagit fart under de senaste åren, framför allt beroende på stora projekt med flerfamiljshus i Holmängen, norra Onsjö och centrala Vänersborg.

7.2. Beräkning av behov

Behovet av nya bostäder beräknas till stor del på befolkningsprognosen, vilken i sin tur baseras delvis på förväntat bostadsbyggande. Därför finns en rundgång som skapar osäkerhet i såväl befolkningsprognos som bedömning av hur mycket bostäder som behöver byggas. Ett annat sätt att bedöma behovet av bostäder är att se till efterfrågan, till exempel hur många som har anmält sig till köerna för kommunala villatomter eller Vänersborgsbostäders hyreslägenheter. Ett tredje sätt är att utgå från hur stor del av befolkningen som bor trångt och kan förväntas vara intresserade av att flytta isär eller flytta till en större bostad.

Inget sätt kan ge säkra siffror eftersom det hela tiden finns många fler parametrar att ta hänsyn till. Bland annat är det en avgörande faktor att nyproducerade bostäder ofta blir dyra och svåra att få tillgång till för hushåll med låga inkomster. En annan avgörande faktor är att efterfrågan kan skilja stort beroende på vilken typ av bostad det är och var den finns. Det kan därför bli så att det finns ett överutbud av bostäder på vissa platser, av vissa slag och i vissa prisnivåer, samtidigt som det saknas på andra platser, andra typer av bostäder och andra prisnivåer.

Slutsatsen att det behöver tillkomma i snitt 200 bostäder per år under perioden 2021-2025 är främst beräknad från befolkningsprognosen, där förväntat byggande är inräknat. Såväl köer till villatomter och hyreslägenheter, som beräkning av trångboddhet antyder att det finns ett stort behov av fler bostäder och att behovet inte minskat genom de senaste årens större bostadsbyggande. Därför är bedömningen att 200 bostäder per år är en rimlig målsättning för kommande år.

7.3. Bostadsbyggandet 2021-2025

Måluppfyllelse

200 bostäder per år är ett mycket högt satt mål om vi ser till bostadsbyggandet de senaste decennierna. Men det är också många bostadsprojekt igång och om allt flyter på kan vi vänta oss så mycket som mellan 350 och 400 färdigställda bostäder år 2023. Det finns samtidigt osäkerhetsfaktorer. Bland annat påverkas marknaden för bostadsrätter i hög utsträckning av konjunktur och förändringar i de ekonomiska spelreglerna. Prognosen utgår även från att överklagade detaljplaner och bygglov vinner laga kraft.

Hur ska kommunen arbeta

Till stor del styrs bostadsbyggandet av marknaden. Men kommunen har flera viktiga roller att fylla. Bland annat genom följande:

- Kommunen har ansvar för att ta fram översikts- och detaljplaner.
- Kommunen äger mycket mark som kan planläggas och säljas för bostadsbyggande. I samband med markförsäljning har kommunen också möjlighet att påverka vad och hur det byggs.
- Kommunen kan genom det allmännyttiga bostadsbolaget Vänersborgsbostäder bygga bostäder.
- Kommunen kan på olika sätt underlätta för bygg- och bostadsmarknadens aktörer, till exempel genom att utveckla sina processer och föra kontinuerlig dialog.

I bostadsförsörjningsplanen formuleras riktlinjer för hur kommunen ska arbeta med dessa roller under perioden. Till stor del är riktlinjerna en fortsättning på de arbetssätt kommunen utvecklat de senaste åren.

Var ska nya bostäder planeras

I Bostadsförsörjningsplan 2021-2025 presenteras en plan för bostadsutbyggnad som har tagits fram med följande utgångspunkter:

1. De närmsta åren styrs byggandet av sådant som redan är bestämt sedan tidigare. En stor del av byggandet utgörs av flerbostadshus på Holmängen, norra Onsjö och några centralt belägna fastigheter i Vänersborg. När det gäller villor står utbyggnaden av Mariedal Östra för en stor del, tillsammans med bland annat Öxnered/Ska-ven samt Källeberg (utifrån att den antagna detaljplanen där vinner laga kraft i mark- och miljödomstolen).
2. Under perioden kommer kommunen framför allt att ha fokus på utveckling kring Holmängen, Öxnered och Källeberg. Stora investeringar i bland annat vägar och järnvägstunnel behövs och en utgångspunkt är att utnyttja dessa innan andra större bostadsområden börjar byggas ut.
3. Vänersborgsbostäder har flera pågående projekt i centrala delar av Vänersborg under perioden, bland annat kvarteren Haren och Penséen. Bostadsbolaget förbereder även nya projekt och räknar med en utbyggnadstakt på ca 50 nya bostäder per år.
4. Samtidigt väntas privata exploatörer fortsätta vara aktiva i liknande utsträckning som tidigare femårsperiod. Det innebär stor utbyggnad av flerbostadshus i centrala lägen och nya småhustomter bland annat i Sikhall och utkanterna av Vänersborg-Vargöns tätortsområde.