Strategiskt planeringsunderlag för bostadsutveckling utanför centralorten

Rapport och analysarbete 2026

Beslutad av: Kommunstyrelsen
Beslutsdatum och paragrafnummer: 2026-xx-xx §
Diarienummer: KS 2025/0318
Dokumentansvarig avdelning: Mark- och exploateringsavdelningen

VARBERGS KOMMUN

Innehållsförteckning

Strategiskt planeringsunderlag för bostadsutveckling utanför centralorten1
Rapport och analysarbete 2026 1
Uppdrag....3
Syfte 3
Sammanfattande processbeskrivning 4
Befolkningsprognos och utbyggnadsplan....5
Demografiska faktorer 5
Ekonomiska förutsättningar....6
Planberedskap 7
Drivkrafter och begränsningar för bostadsutveckling 8
GIS-baserad analysmodell....8
Begränsningar....9
Drivkrafter 12
Etapputbyggnad 13
Slutsatser 13

Uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i maj 2025 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att utarbeta en fördjupad analys av var det finns behov av nya bostäder utanför centralorten. Uppdraget beskrevs enligt följande:

Analysen ska inkludera både orter där det finns efterfrågan men där kommunen i dag inte äger mark eller har pågående planering och orter där kommunen äger mark men där området inte ingår i utbyggnadsplanens prioriteringar. Analysen ska även innehålla en sammanställning av vilka orter eller områden som kan vara viktiga att utveckla framöver, både vad gäller småhus och flerbostadshus.

Rapporten ska också inkludera en bedömning av möjligheten att utveckla bostäder i mindre etapper, där delar av ett område kan tas i bruk utan att hela området behöver byggas ut samtidigt.

Förvaltningen ska säkerställa att resultatet från uppdraget beaktas i kommande uppdateringar av relevanta styr- och planeringsdokument.

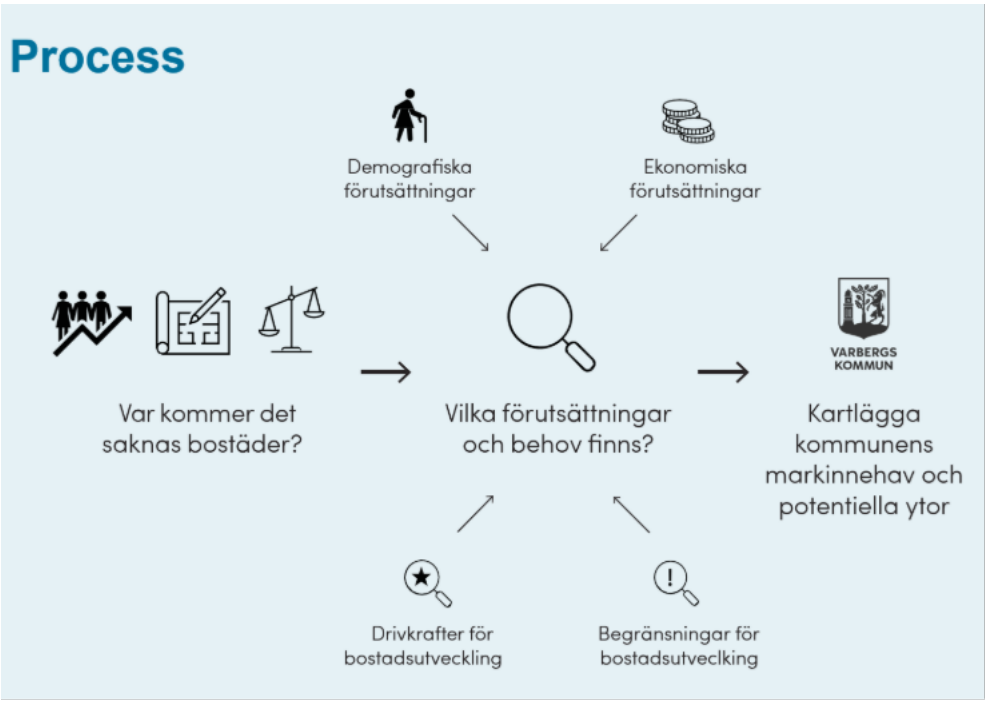
Motsvarande analys ska genomföras minst en gång vart fjärde år för att hålla kommunens planeringsunderlag aktuellt och relevant.

Syfte

Med utgångspunkt i uppdraget har samhällsutvecklingskontoret utarbetat ett förslag till rapport som avses uppdateras minst vart fjärde år. Planeringsunderlaget föreslås beslutas av Kommunstyrelsen och samordnas med Planeringsstrategin (aktualiseringsprövningen av Översiktsplanen) och även med aktualiseringen av Bostadsförsörjningsstrategin. Planeringsunderlaget ska också kopplas till arbetet med Utbyggnadsplanen och befolkningsprognosen.

För att ta fram underlaget görs bedömningen att det dels behövs ett underlag som visar på vilken mark i kommunen som kan vara möjlig att bebygga, dels ett underlag som visar på var efterfrågan finns och hur den bedöms utvecklas över tid.

Sammanfattande processbeskrivning



Planeringsunderlaget har tagits fram genom en process där förutsättningarna, drivkrafterna och begränsningarna kartlagts. Det relateras sedan till den förväntade befolkningsutvecklingen och behovet av bostadsbyggnation. I processen har målet varit att få fram ett digitalt underlag som är möjligt att uppdatera i enlighet med uppdraget där data också kan vara tillgänglig och nyttjas i intilliggande uppdrag, som exempelvis arbetet med Bostadsförsörjningsstrategin och Utbyggnadsplanen.

Analysen har utgått från att i ett första steg identifiera var bostäder kommer att saknas, både fram till år 2040 och på längre sikt. Denna bedömning har i huvudsak gjorts genom att ställa befolkningsprognosen mot gällande exploateringsprognos.

I nästa steg fördjupades analysen kring behoven och förutsättningarna för bostadsutveckling utanför centralorten. Här undersöktes bland annat målkonflikter där ett reellt bostadsbehov kan finnas, men där relativt låga marknadspriser hämmar marknadskrafternas incitament att bygga. För att få en nyanserad bild av vilken typ av bostäder som efterfrågas vägdes även demografiska och ekonomiska faktorer in, såsom marknadsvärden och åldersfördelning per bostadstyp. Därefter genomfördes en kommuntäckande kartläggning av övergripande drivkrafter och restriktioner för bostadsutveckling.

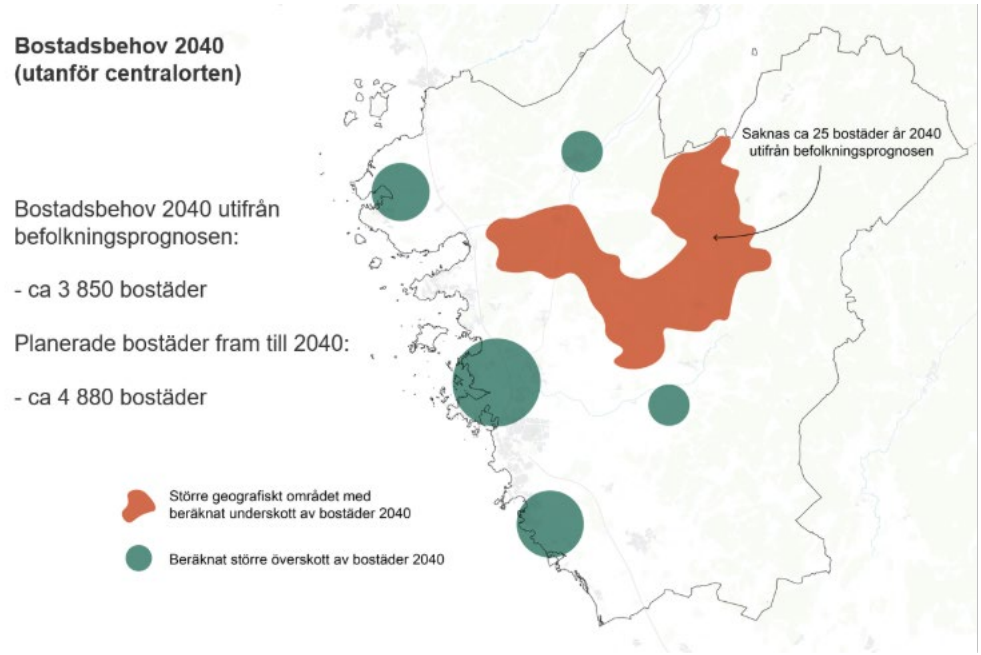
Med det samlade materialet som grund analyserades slutligen kommunens eget markinnehav ur ett strategiskt perspektiv. Fokus låg på att identifiera var kommunen idag har ett starkt markinnehav, var det

saknas mark, samt hur drivkrafter och begränsningar ser ut på den redan kommunägda marken.

Befolkningsprognos och utbyggnadsplan

Bostadsbehovet har beräknats per Nyko 4-område (statistiska nyckelkodsområden) utifrån gällande befolkningsprognos, med ett antagande om 2,3 invånare per bostad. För att möjliggöra jämförelse har även utbyggnadsplanen aggregerats till Nyko 4-nivå. Genom att ställa bostadsbehovet mot den uppskattade byggtakten ger analysen en indikation på var bostadsbrist kan uppstå, både fram till år 2040 och på längre sikt.

Sammantaget visar analysen på en god planeringsberedskap. Det planerade antalet bostäder fram till 2040 uppgår till cirka 4 800, medan behovet utanför centralorten beräknas till cirka 3 850. Den geografiska spridningen är dock ojämn. Det största överskottet finns vid kusten, medan det inåt landet finns områden där det sammantagna behovet beräknas till ytterligare 25 bostäder fram till 2040. Bedömningen är dock att detta behov kan tillgodoses genom strövillor utanför detaljplanelagt område, då det innebär en byggnation av knappt två bostäder per år fram till 2040.

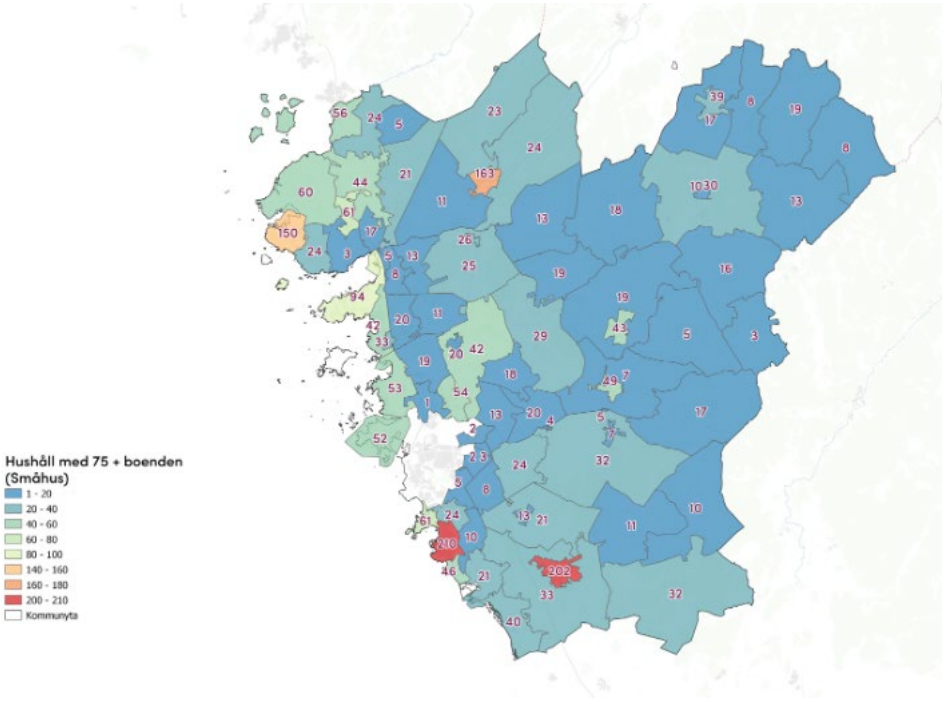


Demografiska faktorer

Ur befolkningsprognosen kan konstateras att den del av befolkningen som kommer att öka mest är den äldre, och framför allt kategorin äldre över 75. Samtidigt kan vi i bostadsbeståndsunderlaget se att det i vissa områden finns en mycket stor andel villabebyggelse som ägs av samma ålderskategori. Bedömningen är därför att dessa till stor del kommer att

komma ut på marknaden inom en tioårsperiod. Kartmaterialet nedan visar antalet hushåll med äldre fastighetsägare per nyckelkodsområde. En slutsats som går att dra av analysmaterialet är att det i vissa områden troligen kommer att vara ett överskott av villor framöver. Det ger framför allt ett underlag till arbetet med att utveckla kommunens markinnehav, där fokus i dessa områden bör vara andra bostadsformer än småhus.

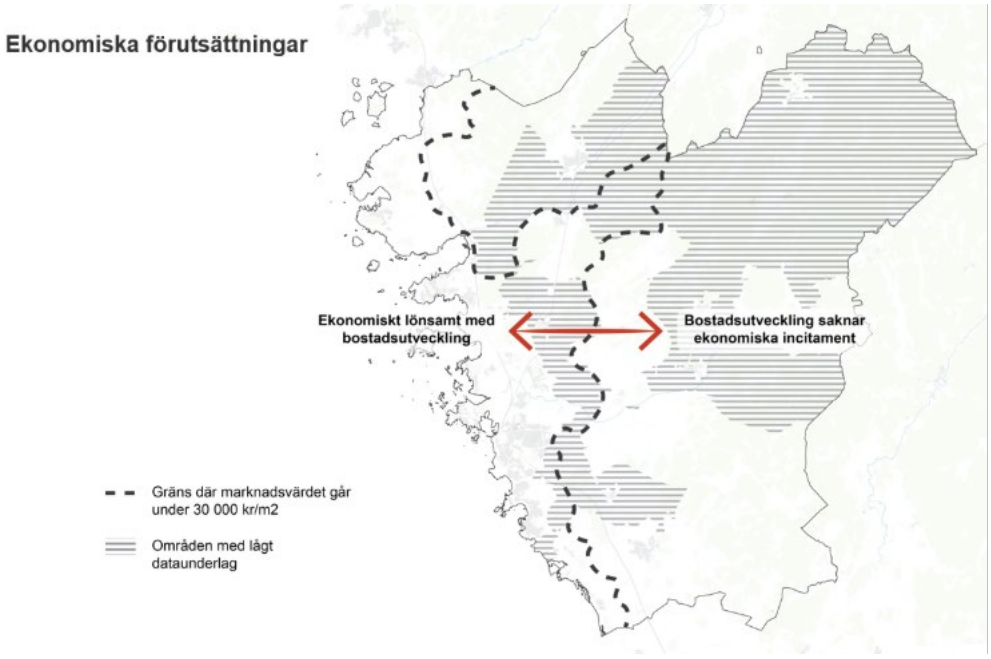
Av kartmaterialet framgår att det är över 150 hushåll på orterna Veddige, Tvååker och i den södra delen av Varbergs stadsområde (Träslövsläge). Men antalet hushåll är också stort i Bua, Värö, Stråvalla, Årnäs, Kungsäter, Rolfstorp, Skällinge, Torpa, Tofta, Valinge, Lindberg, Trönninge, Trönningenäs, Getterön, Södra Näs, Galtabäck och Björkäng, där samtliga ligger mellan 40 – 160 hushåll.



Ekonomiska förutsättningar

En jämförelse mellan de områden som bedömts som byggbara och betalningsviljan utifrån tillgänglig statistik har också gjorts. Här framgår att det finns en stor skillnad i marknadspriset inom kommunen. Delar av kommunen ligger i ett prisspann mellan 40–50000 kr/kvm, vilket är en hög prisnivå även sett till hela Sverige. Samtidigt finns områden där prisnivån ligger under 16 000 kr/kvm, vilket är lägre än en genomsnittlig byggkostnad per kvm idag. Av SCB:s statistik framgår att byggkostnaden per kvm för hela Sverige låg i genomsnitt på drygt 28 000kr år 2023 (referens SCB: Priser för nyproducerade bostäder), vilket är den senaste tillgängliga statistiken. Det innebär att i samtliga områden som ligger till höger om den streckade linjen i kartan nedan har bostäderna ett försäljningspris som är under de genomsnittliga byggkostnaderna. För

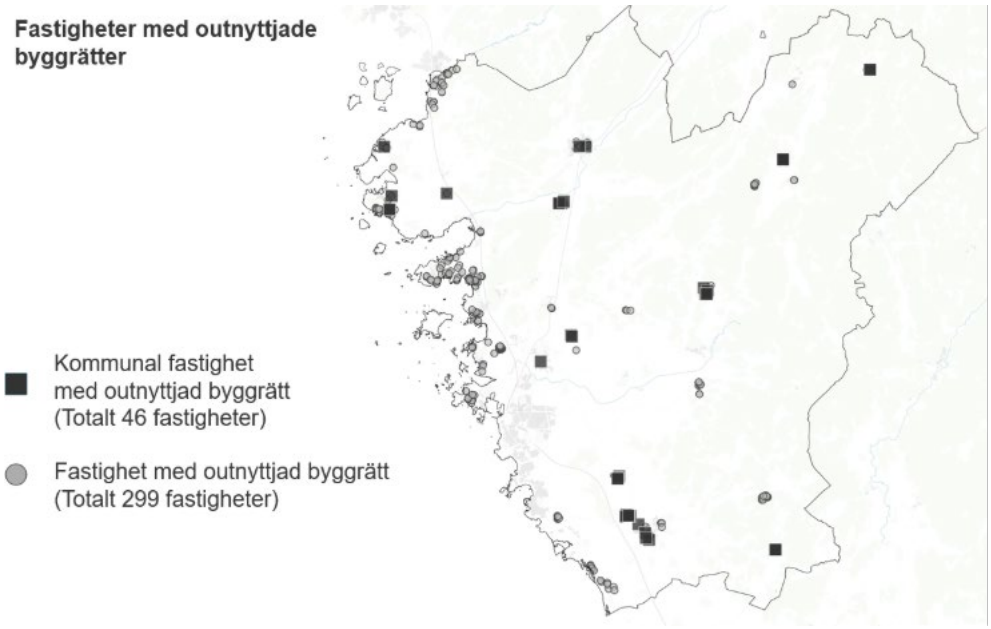
det större geografiska område där det förväntas uppstå ett underskott på cirka 25 bostäder fram till år 2040, bedöms behovet i första hand kunna mötas genom tillkommande enstaka bebyggelse utanför detaljplanelagt område. Marknadspriserna i dessa områden är dock relativt låga, vilket kan göra det svårt för marknaden att tillgodose behovet på kommersiella grunder.



Planberedskap

Ett flertal outnyttjade byggrätter har identifierats i kommunen på både privat och kommunalt ägd mark. I denna analys definieras en outnyttjad byggrätt som en fastighet som är planlagd för bostadsändamål men som saknar bostadsbebyggelse.

Urvalet har gjorts genom att fastigheter på planlagd mark utan registrerade bostadsbyggnader har identifierats. Dessa har därefter granskats manuellt för att kontrollera vad gällande planbestämmelser tillåter. Det bör noteras att vissa nyare detaljplaner ännu inte hunnit realiseras, samt att en enskild byggrätt i många fall medger uppförande av flera bostäder. Analysen visar på en betydande potential i form av outnyttjade byggrätter, främst längs kusten men även i inlandet.



Drivkrafter och begränsningar för bostadsutveckling

Som en del av arbetet med att kartlägga behov och förutsättningar har drivkrafter och begränsningar för bostadsutveckling identifierats. För att på ett övergripande plan belysa drivkrafter för bostadsutveckling har ett antal planeringsmässiga och marknadsmässiga indikatorer tagits fram. Dessa indikatorer är tyngdpunkter för utveckling som kan bidra till att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse, exempelvis områden med god tillgänglighet, attraktiva lägen eller planeringsmässiga inriktningar som stödjer utveckling.

Begränsningar för bostadsutveckling utgörs av faktorer som kan försvåra eller begränsa möjligheterna att genomföra ny bebyggelse. Dessa kan dels vara hänsynsrelaterade begränsningar kopplat till lagstiftning eller andra reglerade restriktioner i markanvändningen. Begränsningar kan även vara av teknisk eller ekonomisk karaktär, där exempelvis svåra markförhållanden, starkt kuperad terräng eller förorenad mark kan innebära utmaningar för exploatering.

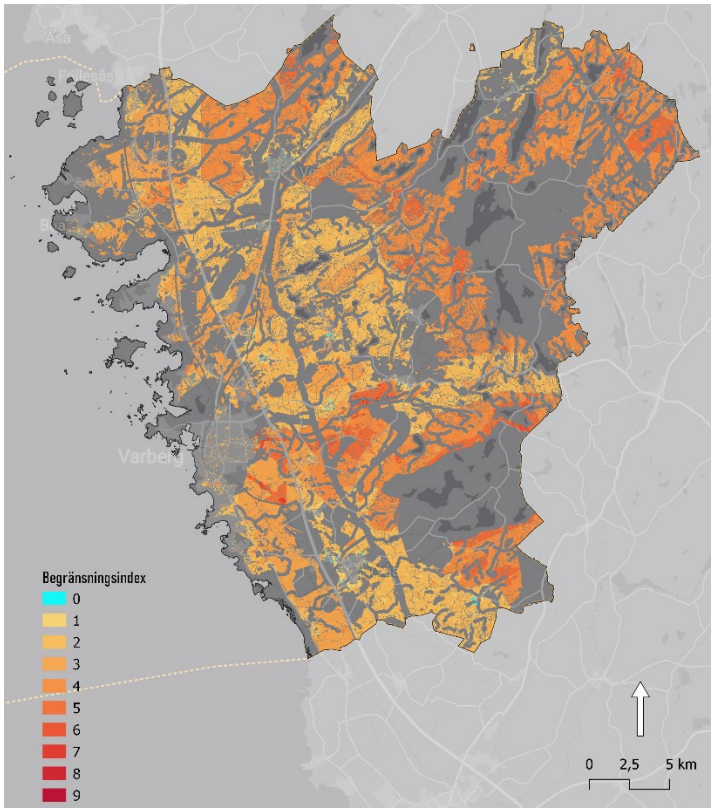
GIS-baserad analysmodell

För att kunna identifiera lägen för potentiellt bostadsbyggande utanför centralorten har en GIS-baserad multikriterieanalysmodell arbetats fram som är möjlig att kunna uppdateras vart fjärde år.

Modellen utgår ifrån ca 40 kriterier som representerar en skala av begränsningar för byggande, samt 8 kriterier som representerar drivkrafter för byggande. Metoden utgår ifrån att kombinera och överlappa flera olika geografiska datalager för att bedöma hur lämpliga olika platser är för ett visst ändamål. Resultatet identifierar lägen som

har flera eller inga begränsningar samt mer eller mindre drivkrafter för byggande. Genom att identifiera områden där få begränsningar sammanfaller med större antal drivkrafter har intressanta platser för bostadsutveckling kartlagts.

Begränsningar



Kriterierna i analysen har graderats utifrån ej byggbart, stora begränsningar och måttliga begränsningar. Dessa klasser utgår ifrån i vilken utsträckning det enskilda kriteriet utgör ett hinder för nybyggnation på ett övergripande plan.

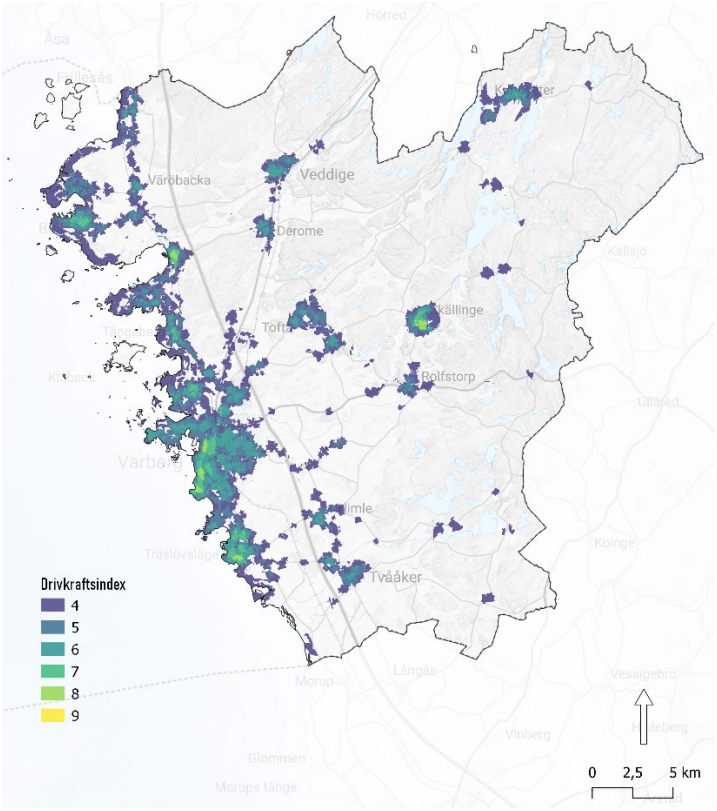
Ej byggbara områden karaktäriseras av starka statliga intressen, skyddsobjekt, miljö- och naturskydd och områden där det idag redan finns teknisk infrastruktur eller där topografin inte anses vara lämplig för bostadsutveckling. Stora begränsningar innefattar områden som präglas av starka skyddsvärden eller stora riskområden där byggnation i praktiken kan bedömas svår. De måttliga begränsningarna avser områden där det finns betydande natur- och kulturintressen som behöver beaktas vid planering av ny bebyggelse, men där dessa intressen inte utgör absoluta hinder för byggnation.

Parametrar	**Klassning**
Naturreservat	Ej byggbart

Strandskydd	Ej byggbart
Natura 2000	Ej byggbart
Riksintresse för naturvård	Ej byggbart
Riksintresse för kulturmiljövård	Ej byggbart
Tätortsnära grönområden	Ej byggbart
Västkustbanan (50 m)	Ej byggbart
Viskadalsbanan (30 m)	Ej byggbart
Motorväg (50 m)	Ej byggbart
Övrig väg (10 m)	Ej byggbart
Byggnader (10 m)	Ej byggbart
Nyckelbiotopsområden	Ej byggbart
Skyfall (lågpunkter)	Ej byggbart
Havsnivåhöjning (under 3.12 meter – ÖP riktlinje)	Ej byggbart
Kraftledningar och skyddszon gas	Ej byggbart
Verksamhetsområden	Ej byggbart
Kulturmiljöprogram landsbygd	Ej byggbart
Områdesbestämmelser för Grimeton (inre krets)	Ej byggbart
Kuperad mark (Över 33%)	Ej byggbart
Begravningsplats	Ej byggbart
Avfallsanläggningar	Ej byggbart
Skolområden	Ej byggbart
Pågående planer	Ej byggbart
Årnäshalvön	Ej byggbart
Ringhals (500 m)	Ej byggbart
Vattenskyddsområden	Ej byggbart
Vindkraftsområden	Ej byggbart

Jordbruksmark översiktsplan	Ej byggbart
Riksintresse för friluftsliv	Måttlig begränsning
Grimeton områdesbestämmelser (m-bestämmelseområden)	Måttlig begränsning
Riksintresse för rörligt friluftsliv/Högexploaterad kustzon	Måttlig begränsning
Stenmurar (1 m)	Måttlig begränsning
Ängs- och betesmarker	Måttlig begränsning
Förorenad mark	Måttlig begränsning
Långt ifrån VA (> 200 m från verksamhetsområde)	Måttlig begränsning
Produktionsskog	Måttlig begränsning
Naturvårdsprogrammet	Måttlig begränsning
Grönstråk	Måttlig begränsning
Grimeton områdesbestämmelser (q- bestämmelseområden utöver inre krets)	Stor begränsning
Översvämningsrisk	Stor begränsning
Stora opåverkade områden	Stor begränsning
Grönstrategi	Stor begränsning

Drivkrafter



Drivkrafterna för bostadsutbyggnad är mångfacetterade och styrs av både marknadsmässig hänsyn och preferenser samt planeringsmässiga förutsättningar inklusive politiskt beslutade incitament och initiativ. Huvuddrivkrafterna utgörs främst av en befolkningsökning och behovet av att hantera ett bostadsunderskott. Det skapar en efterfrågan på bostadsbyggnation, vilket i sig är grunden till att en exploatering genomförs. En hel del av de begränsningar som beskrivits ovan får också i sig själva en ekonomisk påverkan. Det kan exempelvis handla om att det utöver den faktiska restriktionen avseende översvämningsrisk blir betydligt mer kostsamt att exploatera i ett område där stora markuppfyllnader eller åtgärder krävs för att möjliggöra en utbyggnad.

Utöver de begränsningar som redovisats ovan, finns ett antal närhetsfaktorer som fungerar som positiva drivkrafter för bostadsutbyggnad. Dessa är främst närhet till vatten, närhet till grönområden, närhet till kollektivtrafik, mångfald av service och närhet till utbildning. I analysen har följande parametrar använts för att få fram dessa drivkrafter.

Parameter	**Mått**	**Gränsvärden**
Närhet till kollektivtrafik	Gångavstånd till busshållplatser/tågstation	<500 m - stor drivkraft, <1000 m - måttlig drivkraft
Närhet till vatten	Fågelavstånd till vattenytor> 10ha	<300 m - stor drivkraft, <1000 m - måttlig drivkraft

Närhet till skola/förskola	Gångavstånd till skola	<500 m - stor drivkraft, <1000 m - måttlig drivkraft
Närhet till grönområde (värdefulla)	Gångavstånd till grönyta	<500 m - stor drivkraft, <1000 m - måttlig drivkraft

Etapputbyggnad

En utbyggnad av områden styrs generellt av flera parametrar, där en avgränsning av etapper behöver göras utifrån såväl efterfrågan på det som byggs ut som omfattning och geografi för investeringar kopplade till utbyggnaden. Det innebär exempelvis att en etapp som möjliggör en utbyggnad av ett mindre bostadsområde också måste omfatta den infartsväg som ska försörja området, eventuellt behov av kompletterande allmänna områden som grönområden eller service i form av ett behov av förskoleplatser som skapas av utbyggnaden och så vidare. I arbetet med utbyggnadsplanen har en del också utgjorts av en identifiering av utbyggnadsetapper, och i det arbetet finns en del ställningstaganden kopplat till storlekar på etapper vid en utbyggnad. En sådan generell utgångspunkt är att etappstorlekar varierar mellan mer tätbebyggda områden och områden där det befintliga bostadsbeståndet är mindre. En schablon för storlek på etapper vid utbyggnad beror också av vilken typ av bostäder som byggs. Generellt behöver en etapp för utbyggnad av flerbostadshus vara något större, då de är beroende av att bygga fullständiga enheter och av skalbarhet avseende strukturen på byggnaden. Ett antagande är därför att en etapp i ett mer tätbebyggt läge som innehåller flerbostadshus eller blandad bebyggelse normalt ligger i en storleksordning på mellan 100 – 200 bostäder, medan en etapp i ett mindre tätbebyggt område kan variera från i storleksordningen 10 till 40 bostadsenheter. Inom mindre utbyggnadsområden kan vara lämpligt med utbyggnader i relativt liten skala, från någonstans 4–5 bostadsenheter.

En etappstorlek är dock beroende av mer fördjupade analyser på platsen, där detta lämpligen görs inom ramen för markanvisningsplan eller förstudie. Här är en samordning med befolkningsprognos och lokalförsörjning av stor vikt.

Slutsatser

Sammantaget visar analysen på en god planeringsberedskap. Det planerade antalet bostäder utanför centralorten fram till 2040 uppgår till cirka 4 800, medan behovet beräknas till cirka 3 850. Utifrån analyserna är den samlade bedömningen att det kortsiktiga bostadsbehovet kan tillgodoses genom outnyttjade byggrätter i redan planlagda områden. I dagsläget finns cirka 350 fastigheter med gällande detaljplan som ännu inte har bebyggts. De kommunala områden som finns i denna kategori bör fortsatt arbetas med aktivt. Dessa områden bör ligga med i markanvisningsplan och planlagda småhustomter bör

erbjudas genom tomtkön eller liknande instrument. För det större geografiska område där det förväntas uppstå ett underskott på cirka 25 bostäder fram till år 2040, bedöms behovet i första hand kunna mötas genom tillkommande enstaka bebyggelse utanför detaljplanelagt område.

Den demografiska utvecklingen i kommunen, med en allt äldre befolkning, ställer samtidigt nya krav på samhällsplaneringen. Framöver förväntas ett stort antal småhus frigöras när invånare i åldersgruppen 75+ lämnar sina fastigheter. Att dessa småhus kommer ut på marknaden är positivt, men det förutsätter att kommunen kan erbjuda kompletterande bostadstyper, såsom tillgängliga lägenheter eller trygghetsboenden med god närhet till service, för att dessa flyttkedjor ska kunna realiseras. Kravet på integrerad service vid ny bostadsutveckling kommer därför att öka. Det ger också en tydlig inriktning för arbetet med att utveckla kommunens markinnehav, där fokus i dessa områden således bör vara andra bostadsformer än småhus.

En stor utmaning är att det i stora delar av kommunen saknas tillräckliga ekonomiska incitament för den privata marknaden att driva bostadsutveckling, ofta till följd av för låga marknadsvärden i förhållande till produktionskostnaderna. Om man vill driva en utveckling inom dessa områden kommer det krävas att kommunen tar ett större och mer aktivt ansvar för bostadsutvecklingen.

En utveckling i etapper är tydligt beroende av förutsättningar inom specifika områden och behöver analyseras för respektive utvecklingsområde. För den kommunala marken görs det lämpligen inom ramen för markanvisningsplan eller förstudie. Här är en samordning med befolkningsprognos och lokalförsörjning av stor vikt.

VARBERGS
KOMMUN

Telefon: Varberg direkt: 0340-880 00. E-post: varbergdirekt@varberg.se. Webbplats: varberg.se
Postadress: Varbergs kommun, 432 80 Varberg. Besöksadress: Varberg direkt, Norra Vallgatan 14