

Mark- och bostadsstrategi för Färgelanda Kommun



Antaget av Kommunfullmäktige 2017-10-18, KF § 141

Innehållsförteckning:

| | |
|---|-----|
| Inledning | s3 |
| Syfte | s3 |
| Samverkan mellan strategiska styrdokument | s3 |
| Uppföljning | s4 |
| Mark- och bostadspolitiska inriktningsmål | s5 |
| Kommunens markinnehav | s6 |
| Aktiv markpolitik | s7 |
| Varför ska kommunen äga skog? | s8 |
| Försäljning av mark | s9 |
| Planberedskap | s9 |
| Bostäder | s10 |
| Nulägesbeskrivning | s10 |
| Strategi | s12 |
| SABO-kombohus | s15 |
| Omsorg | s16 |
| Nulägesbeskrivning | s16 |
| Strategi | s17 |
| Skola | s19 |
| Nulägesbeskrivning | s19 |
| Strategi | s21 |
| Näringsliv | s25 |
| Nulägesbeskrivning | s25 |
| Strategi | s25 |

Inledning

Färgelanda kommuns Mark- och bostadsstrategi grundar sig i kommunens översiktplan, ÖP14, och anger en strategi för kommunens framtida utveckling i enlighet med ambitionerna i ÖP14. Strategin ska genom långsiktigt arbete med god framförhållning och anpassning till gällande översiktplan och övriga upprättade styrdokument underlätta kommunens möjlighet att vara observant på förändringar i samhället. Genom en aktiv markpolitik och hög planberedskap skapas förutsättningar för att möta förändringar och behov samt kunna tillgodose behov av mark för bostäder, företagsetableringar och övrig samhällsservice.

Mark- och bostadsstrategin ska även fungera som ett hjälpmedel för berörda tjänstemän som arbetar med samhällsfrågor, då strategin anger utgångspunkter och handläggningsprocesser att förhålla sig till vid frågor rörande mark och markanvändning.

Det finns flera kommunala verktyg & åtgärder som kommunen kan använda sig av i samband med bostadsplanering, vilka är;

- En aktiv markpolitik genom markförvärv och försäljning.
- God planberedskap i form av översiktsplaner, tematiska översiktsplaner och detaljplaner.
- Samarbete mellan sektorer, enheter, Valbohem AB och privata fastighetsägare.
- Bevaka bostadsmarknaden och befolkningsutvecklingen i kommunen.
- Marknadsföring av kommunen som familj- och boendeort samt turistort.
- Genom det kommunala bostadsbolaget kan kommunen se till att bostäder byggs till rimliga priser, oavsett inkomstgrupp eller samhällsklass.

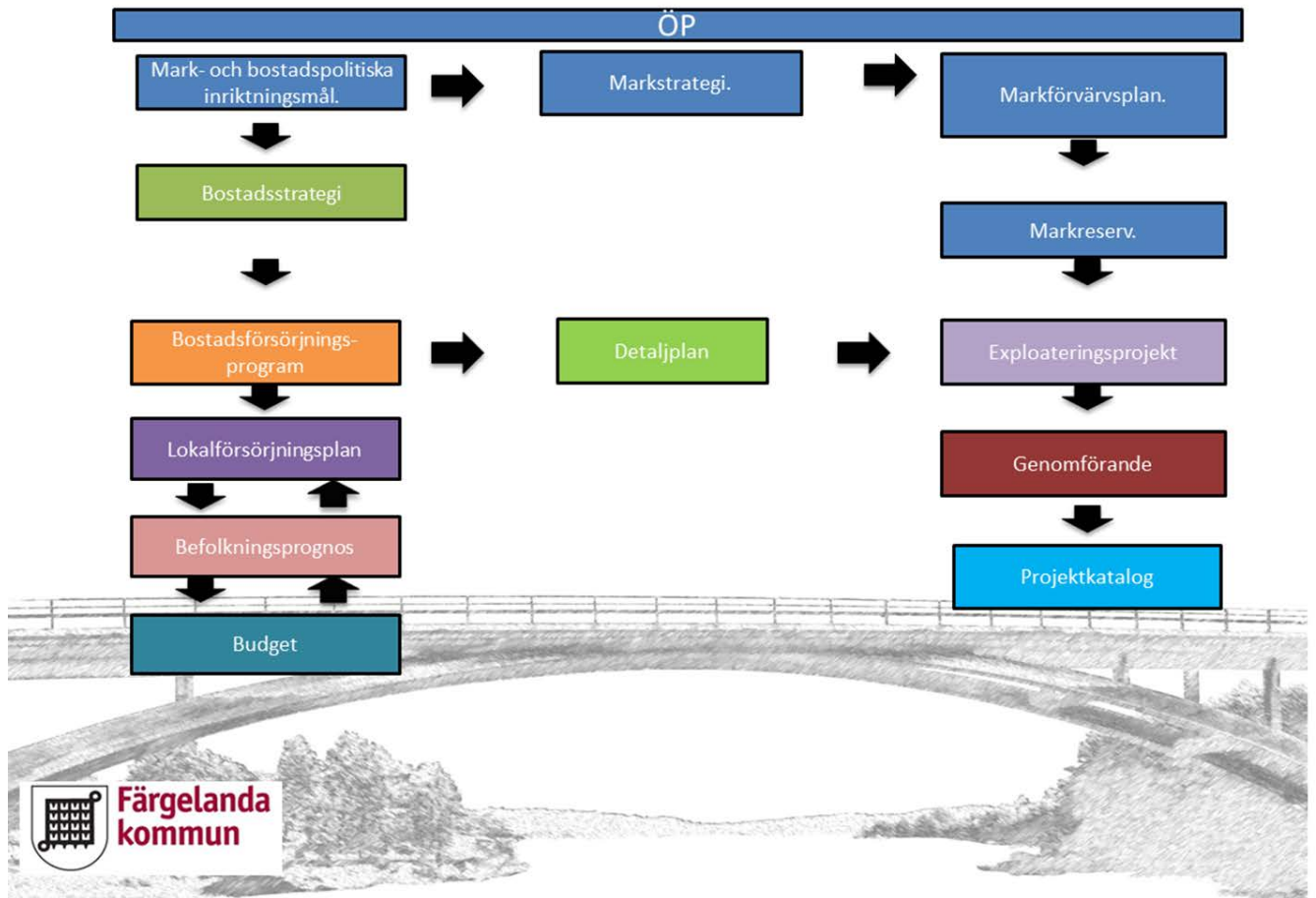
Syfte

Syftet med Mark- och bostadsstrategin är att skapa verktyg för att förutse förändringar och framtida behov i samhället så kommunen i god tid kan vidta förberedelser för att möta dem.

Samverkan mellan strategiska styrdokument

Färgelanda kommuns Mark- och bostadsstrategi upprättas med utgångspunkt i en övergripande helhetssyn avseende övriga strategiska styrdokument så som Översiktplan, Bostadsförsörjningsprogram, Lokalförsörjningsplan, Riktlinjer för mark- och exploateringsavtal och Riktlinjer för utarrendering av mark.

Flödesschema



Uppföljning

Mark- och bostadsstrategin ska följas upp och vid behov revideras en gång varje mandatperiod.

Mark- och bostadspolitiska inriktningsmål

Kommunstyrelsen har antagit Mark- och bostadspolitiska inriktningsmål för Färgelanda kommun, KS § 275, 2015-11-25. Inriktningsmålen bygger på de mål som finns angivna i kommunens översiktsplan, ÖP14. Inriktningsmålen anger utgångspunkten för mark- och bostadsstrategin.

Färgelanda kommuns Mark- och bostadspolitiska inriktningsmål är att;

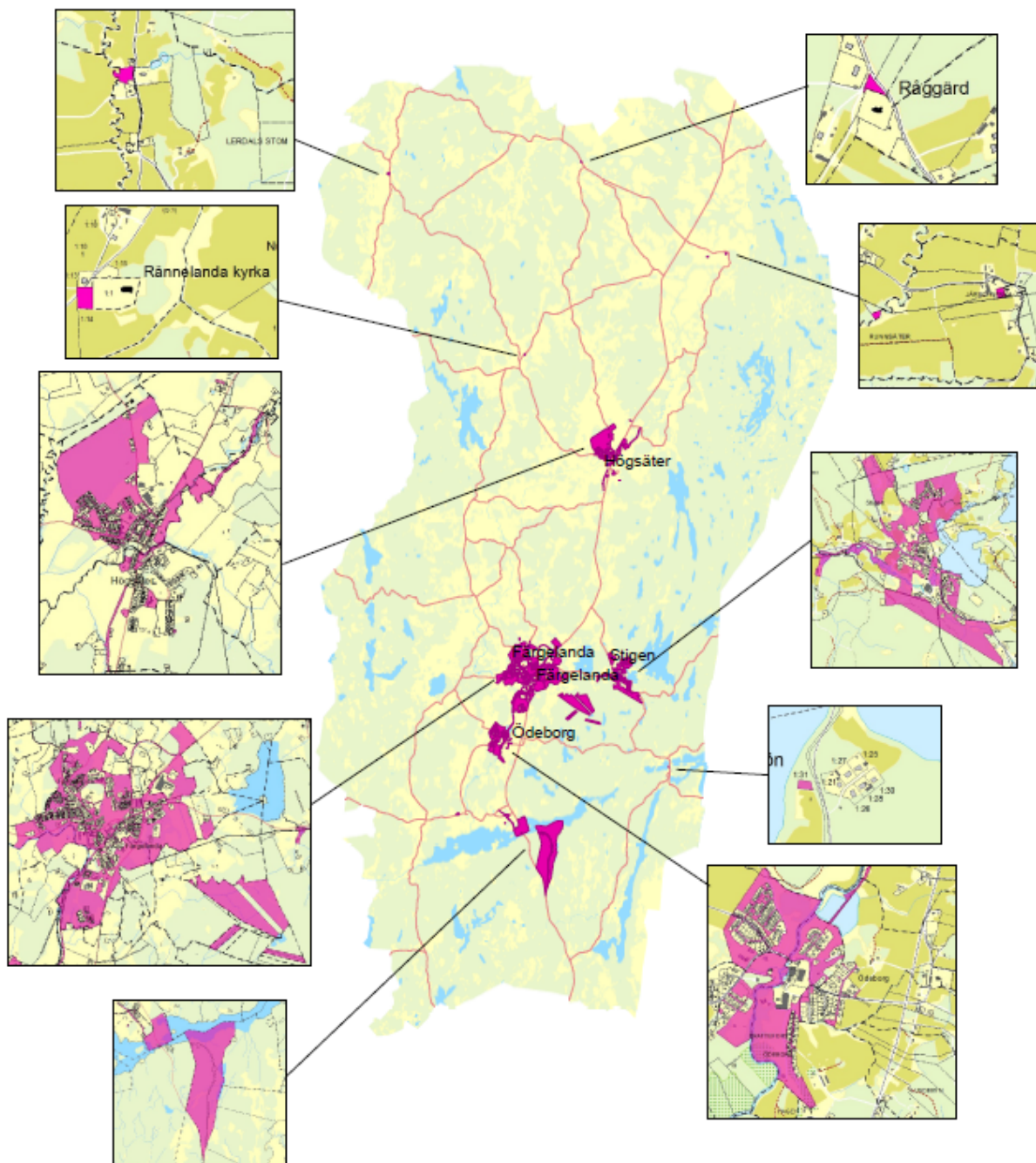
- driva ett strategiskt arbete där framtidens behov av tillgänglig mark, bostäder och lokaler kan säkerställas med god framförhållning,
- verka för en god markreserv i attraktiva lägen med goda kommunikationer,
- skapa förutsättningar för att ett mer diversifierat näringsliv kan utvecklas,
- boendeutveckling i hela kommunen och skapa förutsättningar för fler attraktiva boenden,
- all planering sker med fokus på en hållbar utveckling inom hela kommunen.

Kommunens markinnehav

Färgelanda kommun äger idag sammanhängande tätortsnära mark i Färgelanda, Högsäter, Stigen och Ödeborg. Kommunen äger även en del skogsmark och några områden med jordbruksmark.



Kommunägd mark

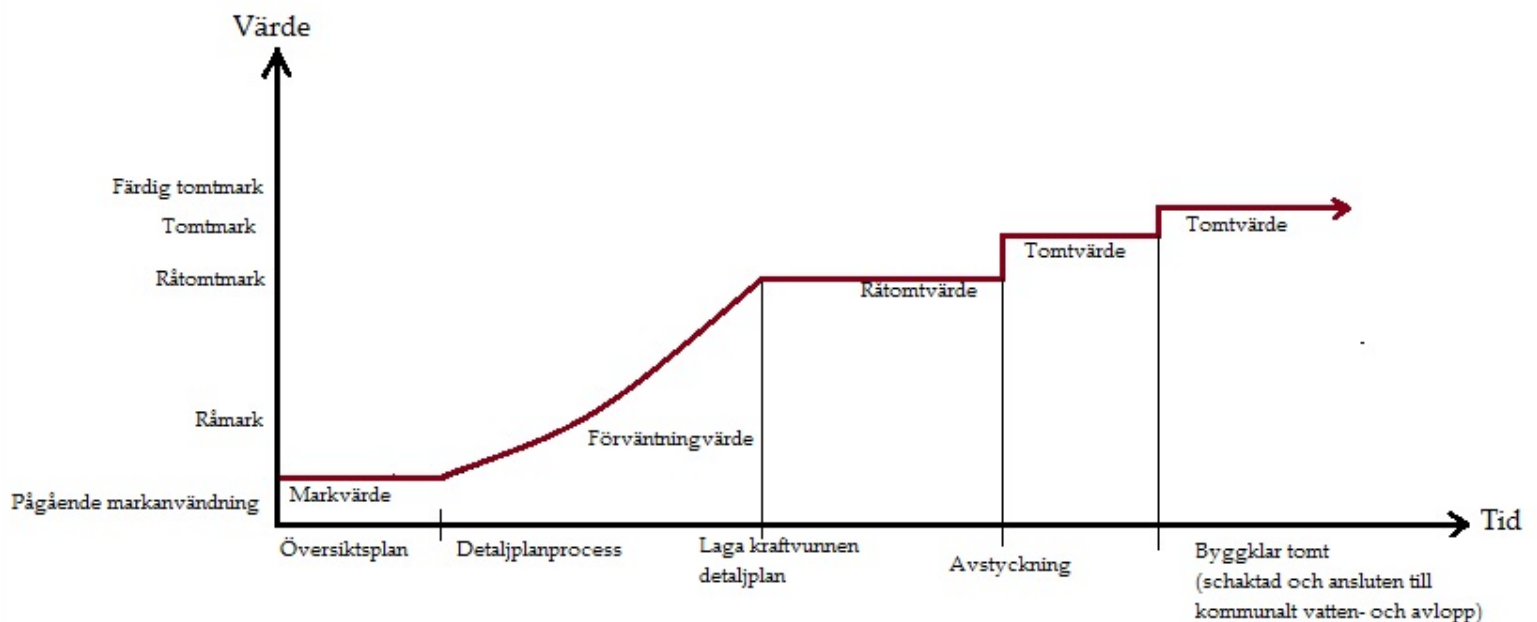


Aktiv markpolitik

Tillgången på kommunal mark är på många sätt en grundläggande förutsättning för samhällsutvecklingen. Ett skäl till att kommunen ska äga mark är för att tillgodose framtida behov av planlagd mark för företag, mark för bostäder samt mark för särskilda boendeformer och samhällsservice. Ett annat skäl till att kommunen ska äga mark är att kunna erbjuda allmän rekreation i skog och natur. Kommunägd mark kan även fungera som utbytesmark vid framtida exploateringsbehov inom mark som ägs av annan än kommunen.

En aktiv markpolitik innebär att kommunen, i tillräcklig omfattning, förvärvar strategisk mark som kan komma att planläggas i framtiden. Syftet med att bedriva en aktiv markpolitik är att i förväg förvärva mark medan värdet är förhållandevis lågt till skillnad från detaljplanlagd mark. Figuren nedan illustrerar hur markvärdet ökar i takt med att en detaljplan tas fram. Redan vid initieringen av planarbetet uppstår det ett förväntningsvärde på marken. Det kan därför vara strategiskt att köpa marken långt innan den avses planläggas.

Värdeförändring



Varför ska kommunen äga skog

Färgelanda kommun äger omkring 370 hektar skog, både tätortnära och längre från tätorterna. Skogen utgör ett värde för kommunen i form av rekreativsmöjlighet och friluftsvärde, värden för framtida utveckling, ekonomiska värden och ekologiska värden.

Rekreation och friluftsvärde

Skogen är en stor och fri resurs för kommunens invånare och många vistas i skogen för att få naturupplevelser, motionera, plocka svamp och bär, träffa människor eller bara finna lugn och ro. Det finns dessutom forskning som visar på naturen och skogens värde ur ett folkhälsoperspektiv. Vistelse i skog och natur kan ge positiva effekter i form av bland annat sänkt blodtryck, sänkt stressnivå och förhöjd koncentrationsförmåga. Störst påverkan och förbättringen i hälsa och välbefinnande för de med nedsatt allmän funktion. Enligt Boverket har 300 meter visat sig vara ett riktvärde för hur långt man är beredd att gå till ett grönområde för att man ska använda det ofta. Naturområden som ägs av kommunen är tillgängliga för allmänheten och vid framtida planering kan utveckling av dessa områden vägas in för att ytterligare främja rekreationen och friluftslivet, exempelvis i form av grillplatser. Kommunen kan dock inte påverka tillgängligheten i de skogar där kommunen inte är fastighetsägare.

Ekologiska värden

Skogen är även en viktig plats för djur och växter. Skogen ska därför skötas så att förutsättningarna för de arter och naturtyper som finns bevaras och utvecklas och en hög naturvårdshänsyn ska gälla i kommunens skogar.

Ekonomiska värden

Det kommunala skogsägandet medför även ekonomiska värden i form av tillgångar och avkastning. Kommunens skog ska skötas på ett ekonomiskt hållbart sätt och bestånd för produktion ska skötas så att god virkeskvalitet erhålls och i förlängningen ge en god avkastning.

Värden för framtida utveckling

Skog som ägs av kommunen kan även tillgodose framtida exploateringsbehov samt användas som bytesmark i samband med kommunens framtida utveckling. Vid planering av nya områden är det viktigt att tillgången på tätortsnära skog tas till vara. Områden för tätortsnära grönområden bör i planeringen reserveras och utvecklas till goda kvaliteter för kommande och befintliga bostäder.

Försäljning av mark

Färgelanda kommun har för avsikt att i första hand endast sälja kommunal mark som omfattas av detaljplan. Detta är en förutsättning för att kommunen ska bibehålla sin markreserv för framtida utveckling. Tätortsnära mark kan utgöra strategiska områden för framtida utveckling av bostäder eller verksamheter och mark utanför tätorterna kan utgöra strategiska områden för utbytesmark. Kommunen kan även ta initiativ till att sälja mark som inte omfattas av detaljplan. Marken annonseras då ut på kommunens hemsida.

En byggherre som vill genomföra ett projekt som bidrar till kommunens utveckling kan lämna in en intresseanmälan om markanvisning hos kommunen även om marken inte omfattas av en detaljplan. En förutsättning är då att den önskade markanvändningen på den specifika platsen har stöd i kommunens översiktsplan, ÖP14, som anger kommunens ambitioner om hur mark och vattenområden i kommunen ska användas och utvecklas. Ett sådant markförvärv ska alltid föregås av ett markanvisningsavtal samt att en detaljplan tas fram för området.

Planberedskap

Vid ny bebyggelse krävs det ofta att en ny detaljplan tas fram eller att en befintlig detaljplan ändras. Allt eftersom kommunen utvecklats enligt befintlig planberedskap bör nya planer tas fram för att kommunen fortsatt ska ha en reserv med färdiga detaljplaner.

Att ta fram eller ändra en detaljplan är en demokratisk process där allmänhet och myndigheter ska ges möjlighet till insyn och påverkan. En detaljplan ska tas fram med hänsyn till lagstiftning, hållbar utveckling, demokrati, statliga intressen samt människors hälsa och säkerhet. För att försäkra att dessa villkor uppfylls behöver även ett antal utredningar utföras i samband med detaljplanprocessen. Att ta fram en detaljplan är därmed en långdragen process och det är viktigt att påbörja arbetet med en ny detaljplan i god tid innan behovet att bygga enligt planen uppstår.

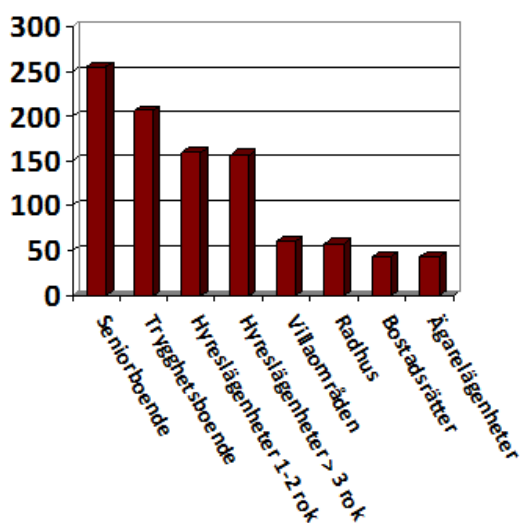
Att ha en god planberedskap är därmed en förutsättning för att snabbt kunna sätta spaden i marken när behovet väl uppstår.

Bostäder

Nulägesbeskrivning

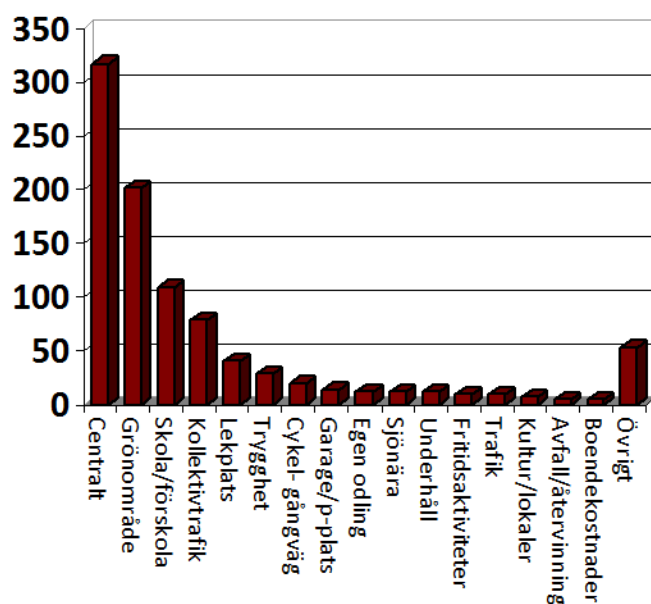
Bostadsmarknaden i Färgelanda kommun har undersökts genom att enkäter har skickats ut till alla hushåll i kommunen, där omkring 390 svar inkommit. Resultatet från enkäten redogörs i diagrammen nedan. I arbetet med Mark- och bostadsstrategin har även privata hyresvärdar och det allmännyttiga bostadsbolaget kontaktats angående hur de upplever bostadsmarknaden i kommunen. Vidare har utbudet på Hemnet bevakats under perioden mars-juni 2016. Samtliga undersökningar visar på att det finns en brist på bostäder i Färgelanda kommun. Även företag har påtalat att de har svårt att rekrytera personal med anledning av att eventuell personal inte finner någonstans att bo i kommunen.

Vilken bostadstyp finns det behov av i kommunen?

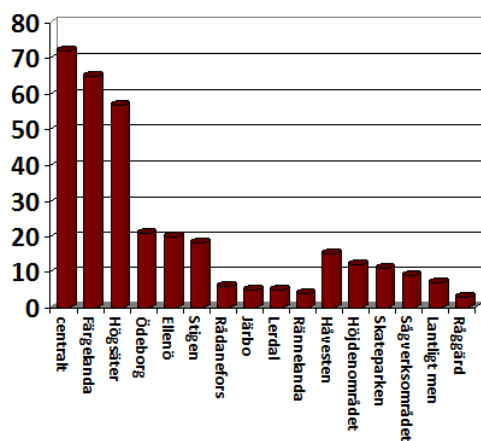


Vad gör ett bostadsområde attraktivt?

Bra/närhet till....



I vilka områden vill kommunens hushåll att det skapas fler bostäder?



Lägenheter

Undersökningarna visar på att det finns ett behov av fler lägenheter inom alla kommunens tätorter. Enligt den enkät som skickades ut till kommunens hushåll har fler än 150 hushåll svarat att det behövs fler lägenheter i kommunen, såväl mindre lägenheter som större.

Även vid intervjuer av hyresvärdar som är verksamma i kommunen framgår att det är brist på lägenheter i kommunen. Hyresvärdarna anger att de ofta får samtal från personer som söker lägenhet utan att det finns några lediga lägenheter att erbjuda. Efterfrågan är störst på större lägenheten som i många fall inte ens hinner ut på marknaden innan det finns en ny hyresgäst. Det kommunala bostadsbolaget Valbohem AB har en lång bostadskö till sina lägenheter.

Det finns ett stort behov av fler lägenheter i kommunens alla orter för såväl ungdomar, familjer och seniorer. Ett blandat utbud av upplåtelseformer är en bra kombination, då både hyreslägenheter och bostadsrätter efterfrågas.

Servicenära boende

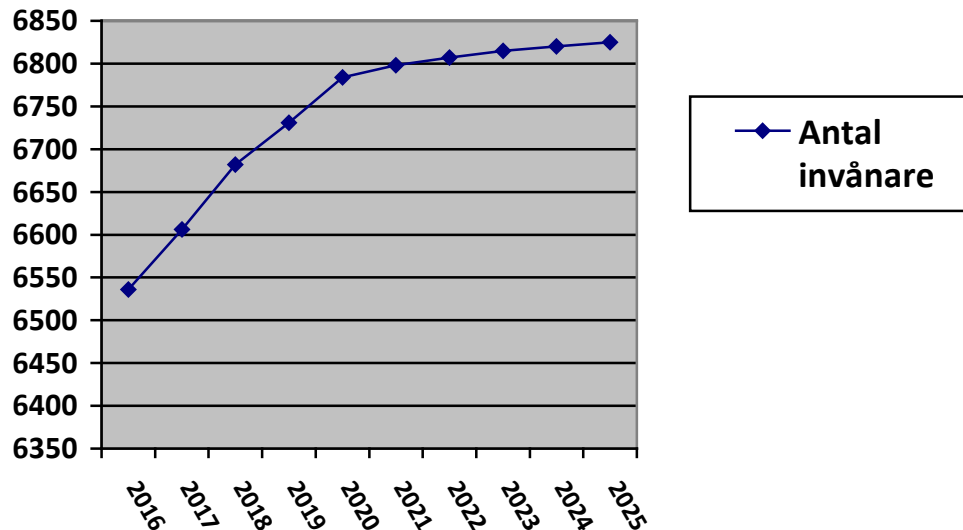
Undersökningarna visar att det finns ett stort behov av servicenära boende i Färgelanda kommun. Med servicenära boende avses i detta dokument en vanlig lägenhet i servicenära läge. Enligt den enkät som skickades ut till kommunens hushåll benämndes servicenära boende som seniorboende och mer än 200 hushåll svarade att boendeformen behövs i kommunen. Enligt enkäten är behovet störst i Färgelanda och Högsäter. Färgelanda och Högsäter är dessutom de tätorter där det finns mest utbud av såväl offentlig som kommersiell service.

Villatomter

Under perioden 17 mars – 2 juli 2016 såldes 12 villor i Färgelanda kommun. Under samma period var totalt 13 villor till salu. Med anledning av att de utannonserade villorna på Hemnets hemsida som medel hade 1 900 besökare efter sju dygn kan det antas att efterfrågan på villor är mycket stor. Även resultatet från bostadsenkäten visar på ett behov av fler villor i kommunen, där 60 hushåll angett att det behövs fler villor.

Strategi

Västra Götalandsregionens befolkningsprognos till år 2025 visar på en positiv befolkningsutveckling i Färgelanda kommun.



Västra Götalandsregionen har baserat befolkningsprognosen på de antaganden om fruktsamhets-, dödlighetsutveckling samt migrationsantaganden som SCB gör i sin riksprgnos. VGR gör sedan antagande om inrikes flyttnetto baserade på historisk data.

Färgelanda har tidigare haft ett negativt födelsenetto (dvs lite fler som dör än vad som föds) och negativt flyttnetto (fler flyttar från Färgelanda än vad som flyttar in). Det som har ändrats är att antalet nyanlända ökade mycket kraftigt under 2015. Dessa människor började komma in i folkbokföringen först 2016 och därför ökar inflyttningen till i stort sett alla kommuner. Det kommer även att ha effekt under 2017 eftersom migrationsverket inte har klarat av att hantera alla asylansökningar under 2017 utan det är fortfarande 1-1,5 års väntan på besked.

I SCB:s riksprgnos ligger migrationsantagandena högt även de kommande åren och därför är det ett fortsatt tillskott av inflyttande under åren framöver. I år har det inte kommit lika många asylsökande som prognostiserat, vilket snabbt kan öka igen, varför prognosen kan vara osäker.

För att möjliggöra en positiv boendeutveckling i kommunen behöver det skapas fler bostäder. Sammanställningen av de enkäter som skickades ut till kommunens hushåll visar på att det behövs fler bostäder redan idag. Behovet stärks ytterligare med beaktande på den befolkningsökning som prognosen anger.

Det finns en stor efterfrågan på servicenära boende i såväl Färgelanda tätort som i Högsäters tätort. I Färgelanda tätort har en detaljplan för flerfamiljshus tagits fram i ett område som bedöms som servicenära. Detaljplanen vann laga kraft sommaren 2017. I Högsäter finns ett område som är planlagt för radhusbebyggelse med möjlighet till egen trädgård för varje lägenhet. Området är beläget i Solbergsområdet, omkring 500 meter från mataffär och busshållplats.

Det finns även ett stort behov av fler bostäder för ungdomar och familjer. Samtidigt som det finns ett behov av fler villor i kommunen, finns det en god planberedskap för villabebyggelse. Bedömningen är dessutom att ett flertal villor frigörs i samband med byggnation av servicenära boenden i kommunen. På kort sikt bedöms antalet planlagda villatomter som tillräckligt då det utöver de tomter som idag är avstyckade och förberedda med gator, vatten och avlopp finns ytterligare planlagda områden för villabebyggelse på kommunägd mark. En exploaterings- och prioriteringsstrategi bör utformas för dessa områden. I denna strategi bör även nödvändiga investeringsmedel redovisas. Kommunen får ofta in förfrågningar om förberedda tomter från intresserade tomtköpare. På lång sikt behöver det därför planläggas för fler villatomter i kommunen. Detta för att bibehålla en god planberedskap och för att fortsatt kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen i kommunen. Ett attraktivt och strategiskt beläget område för blandad bebyggelse av radhus och villor skulle kunna vara något av kommunens utpekade LIS-områden med närhet till befintlig kollektivtrafikled, se bilaga 2 "Framtida planberedskap".

Det finns en mycket hög efterfrågan på hyreslägenheter i kommunen. Behovet bedöms kunna tillgodoses inom befintlig planberedskap, men det krävs någon som bygger. I bilaga 1 redogörs för ett antal områden i kommunen med byggrätt för nyproduktion av flerfamiljshus. För att dessa områden ska bebyggas krävs det att kommunen arbetar för att skapa kännedom hos byggherrar avseende att såväl behovet som förutsättningarna för fler lägenheter finns i kommunen.

Ett för kommunen viktigt hjälpmedel i bostadsförsörjningen är det kommunala bostadsbolaget, Valbohem AB. Det allmännyttiga bostadsbolagets mest grundläggande uppgift är att bygga bostäder till rimliga priser för alla, oavsett inkomstgrupp eller samhällsklass. Det är genom ägardirektiven till bostadsbolaget som kommunen kan styra bostadsbyggandet och upprustningsbehov. I praktiken utformas direktiven ofta i en dialog mellan företrädare från kommunen och för bostadsbolaget.

Som framgår ovan är det viktigt att alltid ha en god planberedskap i kommunen för att möjliggöra en snabb ärendeprocess när nya behov uppstår. Färgelanda kommun har idag en god planberedskap (se bilaga 1 "Befintlig planberedskap"). För att även i framtiden kunna erbjuda en god planberedskap är det viktigt att redan nu utse områden som på längre sikt kan vara strategiska att planlägga. Översiktisplanen, ÖP 14, pekar ut ett antal områden för

framtida utveckling, se Bilaga 2. Dessa områden har utvärderats efter resultatet av kommunens boendeenkät och de kriterier som framkommit som viktiga för ett attraktivt boende. Mot denna bakgrund har två områden valts ut som strategiska för framtida planläggning på längre sikt. Det ena av dessa områden är beläget vid Timmervägen i Färgelanda där möjligheter kan skapas för tre/fyra flerfamiljshus, centralt beläget med närhet till parkområde och resecentrum. Det andra området är beläget vid Vrine i Ödeborg där förutsättningar för ytterligare villor kan skapas i ett lugnt och tryggt område med närhet till förskola och natur.

Kombohus

Det råder bostadsbrist i 240 av landets 290 kommuner. Det är kostsamt att uppföra nya hyreshus och samtidigt håller bostadsbristen tillbaka kommunernas möjligheter till tillväxt. Det är svårt att pressa priserna när man bygger i små volymer, men när det är många kommuner som bygger i liten skala blir det en stor skala tillsammans. Detta har möjliggjort flera ramupphandlingar för nybyggnation av kombohus; hyreshus till lägre kostnader men med bibehållen kvalitet.

Ett exempel på detta är bransch- och intresseorganisationen SABO (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag) som genomförde en ramavtalsupphandling som resulterade i Kombohus Bas. Ramavtalet för Kombohus Bas har idag ersatts med en avsiktsförklaring vilket gör att produktionen av Kombohus bas kan fortsätta. Kombohusen har även kompletterats med två nya ramavtal. Det ena gällande typhus med 5–8 våningar, Kombohus Plus samt ett ramavtal för Kombohus Mini, med fokus på många små och yteffektiva lägenheter. SABO har även tagit fram ett upphandlingsstöd för medlemsföretagen avseende lokal typhusupphandling, Kombohus Flex. Målen med Kombohus Flex är bland annat att främja lokal konkurrens, få utländska aktörer att lämna anbud, pressa priserna genom standardiserad upphandling samt att halvera kostnaden för entreprenörer att lämna anbud.

Även SKL har genomfört en nationell ramupphandling för hyreshus i syfte att kunna erbjuda bostäder med hög kvalitet, till lägre kostnader och kortare byggtider. Ramavtal har tecknats med Hjaltevadshus, BoKlok, NCC och Villa VIDA. Kommunerna ska kunna avropa från SKLs ramavtal från och med 2017.

FAKTA SABOS KOMBOHUS

Kombohus Bas

- 2–4 våningar och 2–3 rum och kök.
- Pris 12 000 kr/m² boarea (BOA) ovan mark exklusive grundläggningskostnader och moms.
- Avtal med tre entreprenörer.
- Prognos på 3 000 lägenheter.

Ramavtalet gick ut årsskiftet 2014/15 och har ersatts av en avsiktsförklaring mellan SABO och entreprenören JSB för att säkerställa att typhusproduktionen av hus med 2–4 våningar kommer att fortsätta.

Kombohus Plus

- 5–8 våningar och 1–4 rum och kök.
- Pris 13 000 kr/m² BOA ovan mark exklusive grundläggningskostnader och moms.
- Avtal med tre entreprenörer.
- Prognos på 5 000 lägenheter.

Kombohus Mini

- 2–6 våningar och 1–2 rum och kök (35m² respektive 45m²)
- Pris 14 000 kr/m² BOA ovan mark exklusive grundläggningskostnader och moms.
- Prognos 3 000 lägenheter.

Bild på ett Kombohus Bas, källa sabo.se/pressbilder



Omsorg

Behovet av särskilda bostäder förändras i takt med att befolkningsmängden förändras och i takt med att befolkningen blir äldre. En förutsättning för att kommunen ska ha en möjlighet att möta framtida behov är att skapa verktyg för att i god tid förutse de framtida behoven. Ambitionen med markstrategin är att förutse utökade behov minst tre år innan behoven uppstår. Då hinner kommunen ta fram en detaljplan, avsätta medel samt uppföra nya bostäder eller särskilda bostäder, som då kan stå färdiga när behovet uppstår.

Bedömningar av framtida utökade behov ska grunda sig på befintligt bestånd och befolkningsprognoser. Nedan redogörs nuläget för bostäder inom omsorgens ansvarområden i Färgelanda kommun.

Nulägesbeskrivning

Särskilda boenden för äldre

I Färgelanda kommun finns tre särskilda boenden för äldre; Håvestensgården med 33 lägenheter, Lillågården med 28 lägenheter och Solgården med 19 platser. Av de totalt 80 platserna i särskilt boende är 43 inriktade på demensboende och 7 platser används för korttidsboende. På Håvesten finns dessutom en avdelning som förnärvarande står tom med 9 lägenheter.

Bostäder för personer som omfattas av LSS och personer inom socialpsykiatri

I Färgelanda kommun finns en gruppboende för personer som omfattas av LSS (Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade). För personer som omfattas av LSS men som inte bedöms vara i behov av att bo på gruppboende finns dessutom ett antal servicelägenheter ordnade. Dessutom finns servicelägenheter för beslut om serviceboende inom socialpsykiatri.

Det finns dock ett akut behov i kommunen av ytterligare serviceboenden med inriktning mot LSS och socialpsykiatri. Behovet är 3-4 lägenheter för LSS och samma antal för socialpsykiatri. Servicelägenheterna inriktar sig mot personer som vill flytta till eget boende och som inte har behov av att bo på gruppboende men ändå kan behöva ett visst stöd. I sådant lägenhetshus krävs därför även utrymmen för personal. Lägenheter för LSS och psykiatri kan inrymmas i samma byggnad men bör ha separata trappuppgångar.

Strategi

Bostäder inom socialpsykiatri och LSS

Nybyggnation av lägenheter inom LSS och Socialpsykiatri bedöms som det bästa alternativet för att tillgodose det behov som finns idag. Eftersom det råder generellt stor brist på lägenheter i kommunen bedöms det inte skäligt att avsätta befintliga hyreslägenheter för ändamålet. Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) har tagit fram ett antal kombohus som håller en bra standard och inte kostar så mycket att uppföra. Flera kommuner i Sverige har uppfört dessa kombohus med seniorboende som vanligt ändamål. Mer information om kombohusen finns på sidan 15.

I Färgelanda kommun finns dessutom flera områden med färdiga detaljplaner avseende bebyggelse av flerfamiljshus, vilket innebär att byggnation kan påbörjas inom snar framtid utan att behöva invänta långa planprocesser. Av de i kommunen planlagda områdena för flerfamiljshus finns det tre områden som består av öppen yta och därmed inte har så mycket skog som behöver avverkas. Dessa områden är belägna vid Torsberg i Ödeborg, Solberg i Högsäter och Skolbacken i Stigen, se Bilaga 1.



Torsberg



Solberg

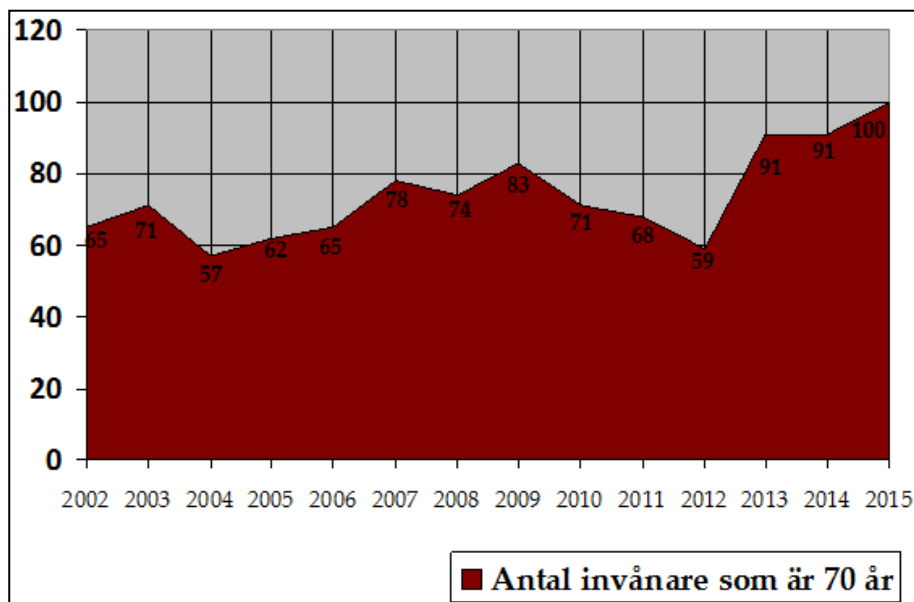


Skolbacken

Särskilt boende för äldre

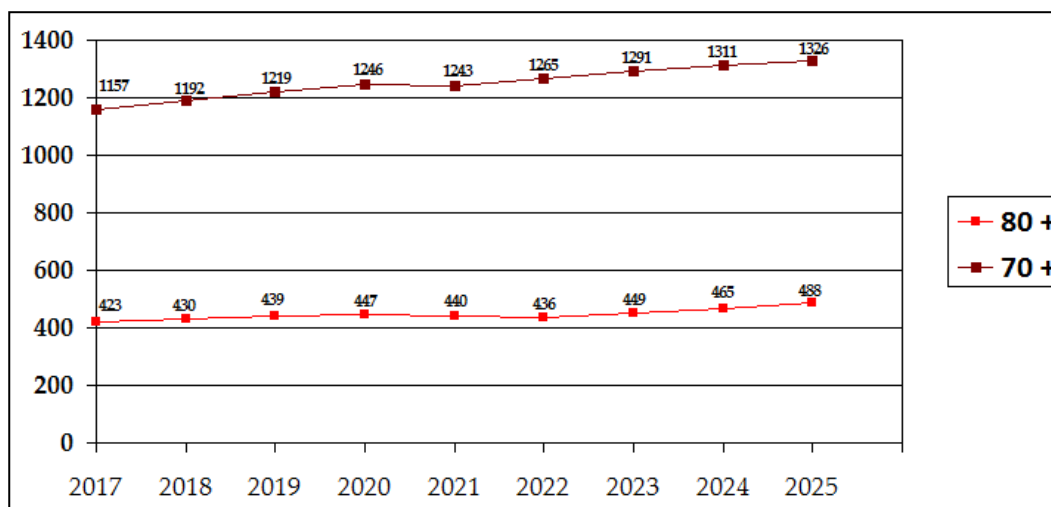
På kort sikt bedöms behovet av särskilt boende för äldre vara tillfredsställt. Dessutom finns nio lägenheter som vid behov kan göras om till särskilda boenden.

För att bedöma det långsiktiga behovet av särskilda boenden för äldre har statistik över antalet 70 åringar i Färgelanda kommun undersöks. Urvalet antal invånare som är 70 år har valts eftersom undersökningen inriktar sig mot det långsiktiga behovet, omkring 10 år framåt. Statistiken visar att antalet 70 åringar under perioden 2002-2012 har varit mellan 57 till 83 personer. Antalet har sedan under 2013-2014 ökat till omkring 90 personer och 2015 var antalet 70 åringar 100 stycken. Den största andelen boende på särskilda boenden bedöms vara över 80 år, men det finns även många boende i 70-årsåldern.



Källa statistik: SCB

Enligt Västra Götalandsregionens befolkningsprognoser bedöms antalet invånare som är 70 år eller äldre att öka med 169 personer under perioden 2017-2025. Även antalet invånare som är 80 år eller äldre kommer att öka med 65 personer under samma period.



Källa
prognos:
VGR

Sammantaget visar prognosen att antalet äldre invånare ökar. I ett kort perspektiv bedöms kommunen kunna tillgodose behovet av särskilt boende för äldre, dessutom finns 9 platser på Håvestensgården att tillgå vid behov.

Om behovet av särskilt boende för äldre skulle öka i ett längre perspektiv kan ett alternativ till att bygga nytt vara att omvandla trygghetslägenheterna på Solgården och Lillågården till särskilt boende för äldre.

Skola

I samband med planering av nya bostadsområden kan det uppstå utökade behov av skollokaler. Behovet av skollokaler förändras även i takt med att befolkningens mängd förändras. Kommunen har enligt skollagen en skyldighet att erbjuda barn en plats i förskolan och skolan inom rimlig tid. Det är därför viktigt att kunna förutse utökade behov av lokaler i god tid innan behovet uppstår. Ambitionen med markstrategin är att förutse utökade behov minst tre år innan behoven uppstår. Då hinner kommunen ta fram en detaljplan, avsätta medel samt uppföra en ny skola/förskola, som då kan stå färdig lagom till behovet uppstår.

Bedömningar av framtida utökade behov ska grunda sig på befintligt bestånd och befolkningsprognoser. Nedan redogörs för nuläget avseende skola och förskola i Färgelanda kommun.

Nulägesbeskrivning

Förskola

I Färgelanda kommun finns det 6 förskolor med sammanlagt 13 avdelningar. Utöver dessa avdelningar finns det ytterligare en provisorisk avdelning i Högsäter samt en pedagogisk omsorg. Under hösten 2016 hade totalt 219 barn en plats på den kommunala förskolan med ytterligare 17 barn i kö. Utöver de kommunala förskolorna finns dessutom två friskolor samt två fristående pedagogisk omsorg.

Fördelningen inom den kommunala förskolan ser i dagsläget ut enligt nedan:

| Förskola | Antal avdelningar | Antal barn som har plats | Antal barn i kö | Antal barn som ej sökt förskoleplats |
|--------------------|---|---------------------------------|------------------------|---|
| Järbo | 1 | 12 | 0 | 4 |
| Stigen | 1 | 19 | 2 | 11 |
| Högsäter | 2 avd + 1 provisorisk + 1 pedagogisk omsorg | 38 | 3 | 16 |
| Ödeborg | 2 | 36 | 4 | 15 |
| Håvesten Höjden | 3 4 | 114 | 8 | 33 |
| Totalt | 13 + 2 | 219 | 17 | 79 |

Det finns idag ett akut behov av ytterligare lokaler för förskola i kommunen. Förutom att det idag står 17 barn i kö till en förskoleplats så finns ett behov av att minska antalet barn per avdelning. Kommunen har idag 18 barn per avdelning som delningstal men det finns en önskan om att sänka delningstalet till i genomsnitt 15 barn per avdelning.

Under hösten 2016 öppnades en provisorisk förskola i Högsäters församlingshem, vilket var nödvändigt för att kommunen skulle kunna erbjuda alla barn i kö en förskoleplats inom skälig tid. Projektering pågår för att bygga ut Månvägens förskola i Högsäter med 2 nya avdelningar.

Under sommaren 2017 har även moduler placerats i Ödeborg och Stigen för att ytterligare kunna möta behovet av antalet förskoleplatser. Modulen i Ödeborg ingår i verksamheten sedan augusti 2017 och i Stigen beräknas verksamheten i modulen starta under november 2017. Det akut utökade behövet av förskoleplatser som varit under 2016 kan bero på att kommunens befolkning under de tre senaste åren har ökat med omkring 100 elever jämfört med tidigare år.

Grundskola

I Färgelanda kommun finns tre skolor för elever i årskurs F-6 samt ytterligare en skola för elever i årskurs 7-9. Ambitionen i Färgelanda kommun är att delningstalet för högstadielklasser ska vara 27 elever.

Fördelningen inom grundskolan ser ungefär ut enligt nedan (årsskiftet 2016/2017).

| Skola | Antal klasser | Ca antal elever | Fritidsavdelningar |
|-----------------|---------------|-----------------|--------------------|
| Bruksskolan | ca 7 | 120 | 1 |
| Högsätersskola | ca 7 | 100 | 1 |
| Valboskolan F-6 | 10 | 200 | 2 |
| Valboskolan 7-9 | 9 | 200 | - |

Valboskolan har under 2016 utökats med tre provisoriska klassrum i form av moduler. Inför augusti 2017 flyttades även förskoleklassen från Valboskolan till Höjdensskolan. Det tidigare akuta behovet av fler lokaler på Valboskolan har efter ovan beskrivna åtgärder förbättrats men det finns fortfarande behov av ytterligare lokaler till Valboskolan. Planer finns på att renovera Höjdensskolan så att hela F-3 kan förflyttas från Valboskolan till Höjden vilket bedöms lösa det befintliga lokalbehovet.

Strategi

Kommunen har som mål att befolkningen ska öka med 10 invånare per år, vilket kan leda till att behovet av fler skollokaler ytterligare ökar. Dessutom framarbetas för närvarande provisoriska lösningar fram för att tillgodose det akuta behovet av lokaler för skola och förskola. På lång sikt behöver mer permanenta lokaler framarbetas. I detta dokument redogörs för markförutsättningarna avseende utökning av de kommunala skolorna. Hur behovet av fler skollokaler slutligen ska lösas är något som behöver utredas vidare och framgå i kommunens lokalförsörjningsprogram.

Statistik antal barn och ungdomar 2015 och 2016 samt prognos för 2020 och 2025:

| | Barn 0-6 år | Barn 7-12 år | Barn 13-15 år | Totalt |
|---------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|---------------|
| Statistik 2015 | 471 | 411 | 225 | 1 107 |
| Statistik 2016 | 484 | 444 | 225 | 1 153 |
| Prognos 2020 | 556 | 470 | 242 | 1 268 |
| Prognos 2025 | 579 | 505 | 249 | 1 333 |
| Ökning från år 2015-2025 | 108 | 94 | 24 | 226 |

Källa statistik: SCB

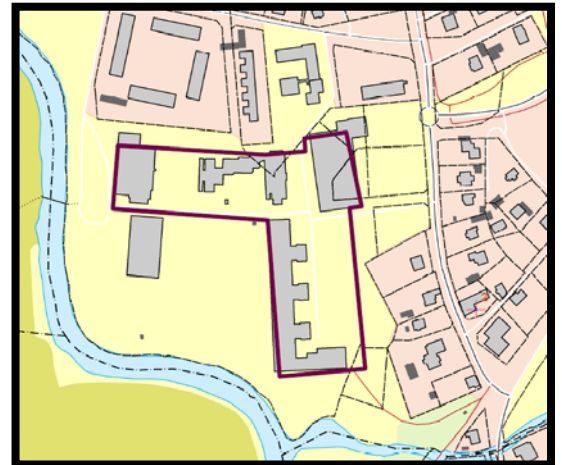
Källa prognoser: VGR statistikdatabas

Enligt statistiska centralbyrån, SCB, fanns år 2015 totalt 1 107 barn i åldrarna 0-15 år i Färgelanda kommun. Under 2016 fanns totalt 1 153 barn mellan 0-15 år vilket är en ökning med 46 barn.

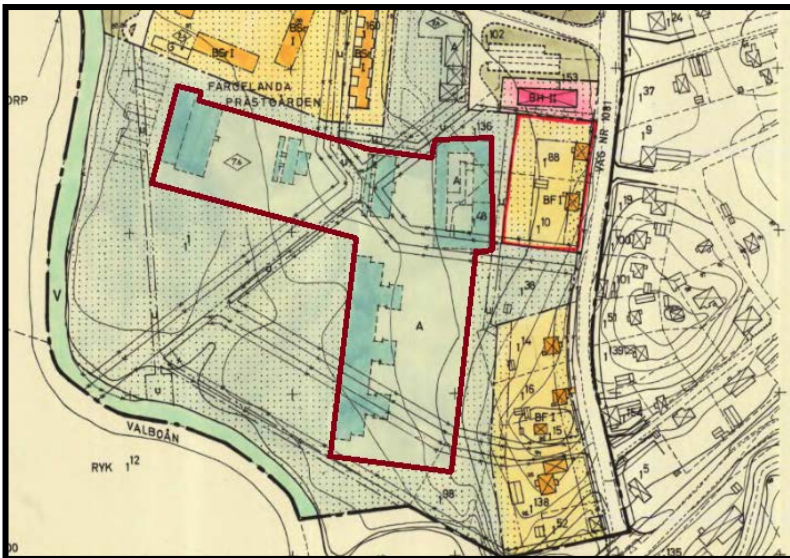
Enligt Västra Götalandsregionens statistikdatabas anger prognosen år 2020 för antal barn i åldrarna 0-15 år vara totalt 1 268 stycken, vilket skulle innebära en genomsnittlig ökning med omkring 32 barn per år mellan 2015 och 2020. Till 2025 anger prognosen totalt 1 333 barn i ålderskategorin vilket innebär en ökning med totalt 226 barn från 2015 till 2025 och en genomsnittlig ökning med 22 barn per år.

Valboskolan har i dag ett behov av ytterligare fem klassrum samt ett större utrymme för personalens kontor. Behovet bedöms kunna tillgodoses genom att årskurs F-3 flyttas till Höjdensskolan.

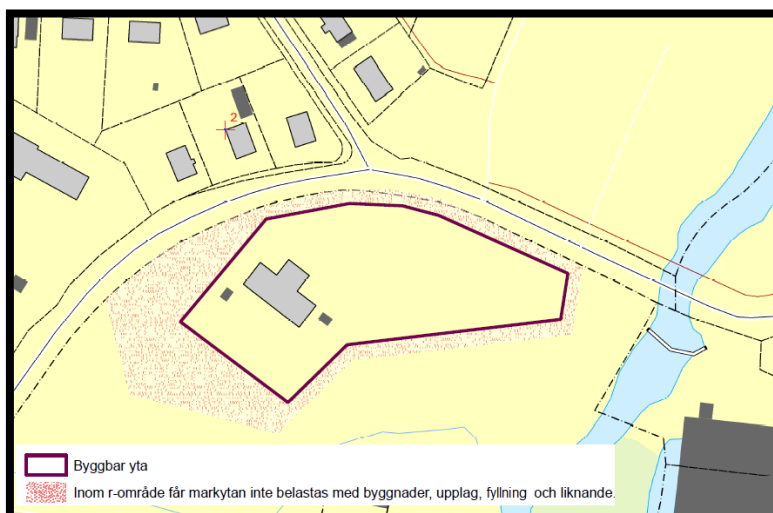
Vid Valboskolan finns även förutsättningar för en utbyggnad enligt gällande detaljplan. Byggbar yta enligt befintlig detaljplan är markerat med rött i kartan nedan.



Byggbar yta enligt gällande detaljplan för Valboskolan.

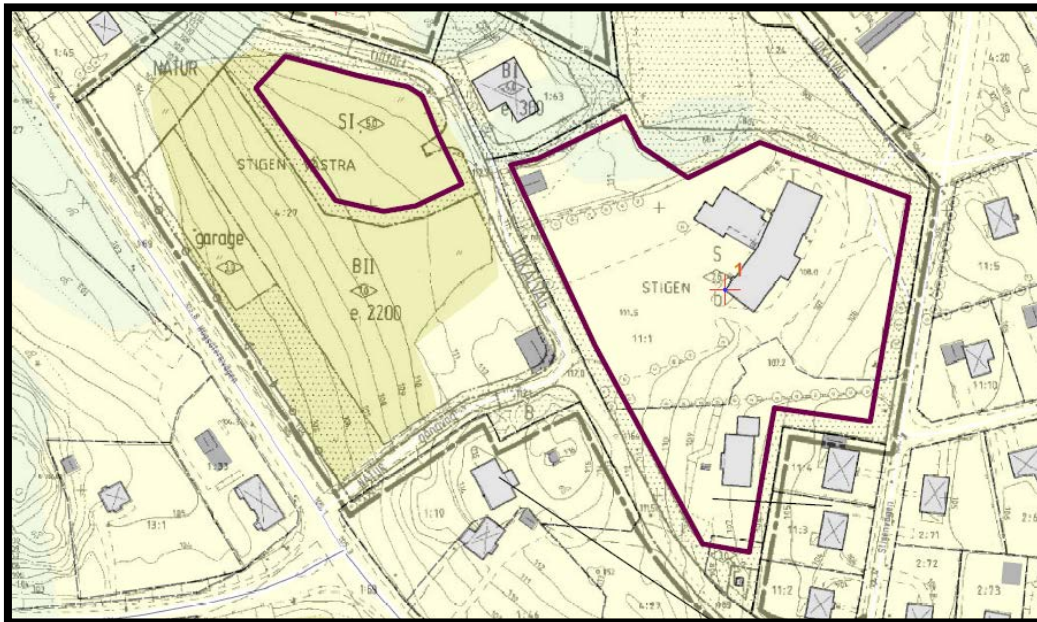


Förskolan i Ödeborg och Stigen har ett sammanlagt behov av ytterligare 2 avdelningar, vilket idag tillgodoses genom provisoriska moduler. Vid Ödeborgs förskola finns det enligt gällande detaljplan förutsättningar att bygga ut skolbyggnaden. I kartan nedan är byggbar yta markerad med lila. Ytan kan dock avgränsas ytterligare med hänsyn till riktlinjer för minsta utomhuslektyta. För marken gäller även särskilda restriktioner med hänsyn till markbeskaffenheten.



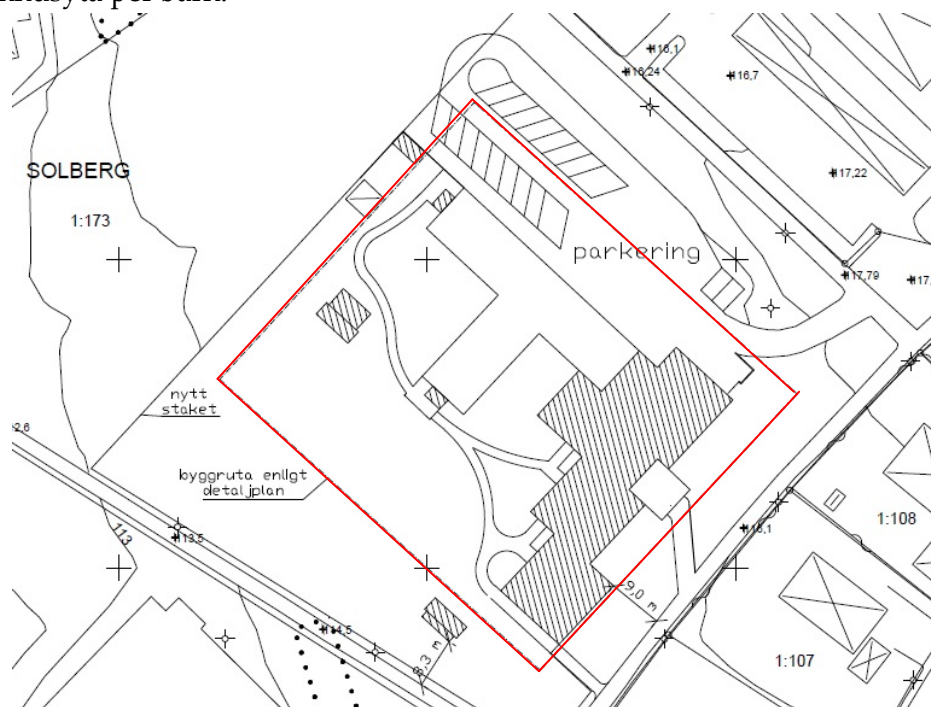
Byggbar yta enligt gällande detaljplan för Ödeborgs förskola.

I Stigen finns det en detaljplan som medger byggnation av en ny förskola i anslutning till skolbacken. Samma detaljplan medger även en utökning av den befintliga friskolan. Markterrängen inom befintligt skolområde i Stigen kan dock vara ogynnsam för en utbyggnad på vissa ställen. Byggbara ytor enligt gällande detaljplan är markerade med lila i kartan nedan.



Byggbar yta enligt gällande detaljplan för Ödeborgs förskola.

I Högsäter pågår en utbyggnation av befintlig förskola med två nya avdelningar. Avdelningarna ryms inom befintlig byggrätt i gällande detaljplan. Efter att byggnationen är färdigställd kan ytterligare utbyggnation begränsas med hänsyn till riktlinjer för minsta utomhusyta per barn.



Byggbar yta enligt gällande detaljplan för förskolan i Högsäter, Månvägens förskola.

För att i framtiden kunna möta förändrade behov på ett effektivt sätt bör kommunen arbeta för att finna lösningar i form av flexibla lokaler. Stora förändringar i elevantal medför att behovet av skollokaler växlar över tid. Kommunen bör därför i det framtida lokalförsörjningsarbetet överväga att arbeta med flexibla lösningar för skollokaler och finna lösningar på lokaler som på ett smidigt sätt kan anpassas till ändrade behov. Det bör vara möjligt att på ett enkelt sätt ändra en lokal så att den kan användas som förskola för att sedan användas som grundskola. Kommunen bör även finna lösningar för att använda och anpassa de befintliga skolorna på ett flexibelt sätt.

Verksamheter och Näringsliv

Nulägesbeskrivning

I Färgelanda kommun finns en god planberedskap för detaljplanerad mark för verksamheter, mer information om var dessa områden är belägna finns i Bilaga 1. Företagare som vill utveckla sina verksamheter efterfrågar mark som är så förberedd som möjligt för etablering. Kommunen arbetar därför med att till viss del förbereda för framtida etableringar inom det planlagda området för småindustri inom Dyrtorp.

Det finns en viss efterfrågan på lediga lokaler i kommunen för såväl tillverkning som handel och kontor. Samtidigt som det finns en efterfrågan finns det dessutom lokaler som står tomma såväl centralt som utanför tätorternas kärnor. Arbetet pågår därför just nu med att skapa en digital kommunikationsplats där lediga lokaler kan annonseras och/eller eftersökas.

I Färgelanda kommun finns behov av övernattningsmöjligheter i form av hotell, motell eller vandrarhem. Övernattningsmöjligheter efterfrågas av många företagare som idag hänvisar gästarbetare, konferensgäster och konsulter till boendemöjligheter i grannkommunerna.

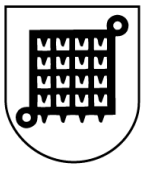
Strategi

En förutsättning för företag som vill utvecklas och växa inom kommunen är tillgång till förberedd mark som i förlängningen möjliggör en snabb ärendehantering. Processen från idé till genomförande ska vara väl förberedd för att bli så kort som möjlig då behov uppstår. Det är därför viktigt att kommunen även i fortsättningen arbetar för att ha en tillräcklig beredskap på mark, förberedd med infrastruktur, för verksamheter.

Det kan vara strategiskt att redan nu utse ett möjligt framtida område som på längre sikt avses planläggas för verksamheter. Då det finns en efterfrågan på industrimark i Högsäter bedöms ett område längs väg 172, vid den södra infarten till Högsäter vara en strategisk plats för nästa verksamhetsområde, se Bilaga 2. När verksamhetsområdet inom Dyrtorp är till hälften etablerat av företag bedöms det lämpligt att påbörja planläggning av nästa område som kommunen vill utveckla som verksamhetsområde.



**Färgelanda
kommun**



**Färgelanda
kommun**

BILAGA 1

Mark- och bostadstrategi

Befintlig planberedskap

I Färgelanda kommun finns en god planberedskap för bostäder och verksamheter vilket är en styrka för kommunen. I denna bilaga redogörs de olika områdena kortfattat.

Bostäder:

Färgelanda samhälle

I Färgelanda tätort finns en planberedskap för omkring 100 nya lägenheter samt ett 70-tal tomter för villabebyggelse, där 23 av dessa villatomter är förberedda för byggnation. Villatomterna finns i Håvesten, Prästgårdsgärdet, Kylsäter, Kostorp och Fornkullen. Planberedskap för flerfamiljhus finns vid Håvesten, Gränsetorpet och Färgelanda Centrum.

Håvesten

**Detaljplan: 15-STY-4406,
laga kraft 1989-09-28**

I Håvestensområdet finns det en god planberedskap för villabebyggelse, där några av tomterna är avstyckade och förberedda med vatten- och avlopp och gator.

Detaljplanen ger möjlighet att bygga enfamiljhus i ett plan och med en största byggnadsyta om 200 kvm. Inom några av tomterna medges även souterrängplan.



Bygglara villatomter



Område som är planlagt för ytterligare villatomter



I Håvesten finns även en planberedskap för byggnation av flerfamiljshus i två våningar och med en största byggnadsyta om 1 900 kvm.

*Planlagt område för
flerfamiljshus*



Prästgårdsgärdet

**Detaljplan: 15-STY-3522,
laga kraft 1978-06-21**

Prästgårdsgärdet är planlagt för friliggande enbostadshus med en maximal byggnadshöjd på 4,2 meter och en maximal yta på 200 kvm. Dessa tomter är avstyckade och kommunalt vatten- och avlopp är framdraget till tomtgräns.

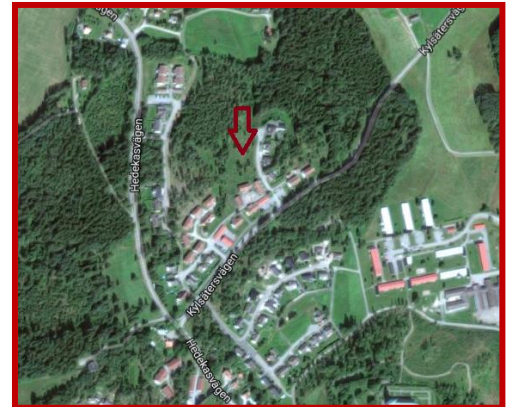


Kylsäter

Detaljplan: 15-STY-3607,
laga kraft 1980-02-21



Dessa tomter är planlagda för friliggande enbostadshus med en maximal byggnadshöjd på 4,2 meter och en maximal yta på 200 kvm. Tomterna är avstyckade och kommunalt vatten- och avlopp är framdraget till tomtgräns.



Kostorp

Detaljplan: 15-STY-3429,
laga kraft 1977-06-30

På denna tomt får en friliggande villa uppföras med en maximal byggnadsyta om 200 kvm och en byggnadshöjd på maximalt 4,2 meter. Dessa tomter är avstyckade och kommunalt vatten- och avlopp är framdraget till tomtgräns.



Fornkullen

Detaljplan: 15-STY-3914,
laga kraft 1986-04-09

Vid fornkullen finns planlagda tomter med möjlighet att uppföra friliggande enbostadshus med en maximal byggnadsyta om 200 kvm och en byggnadshöjd på maximalt 4,2 meter. Dessa tomter är avstyckade och kommunalt vatten- och avlopp är framdraget till tomtgräns.



Färgelanda Centrum

Detaljplan: 1439-P29,
laga kraft 1999-11-23

Intill resecentrum i Färgelanda centrum finns det möjlighet att bygga ett tvåvåningshus med centrum i bottenplan och bostäder i övre plan.



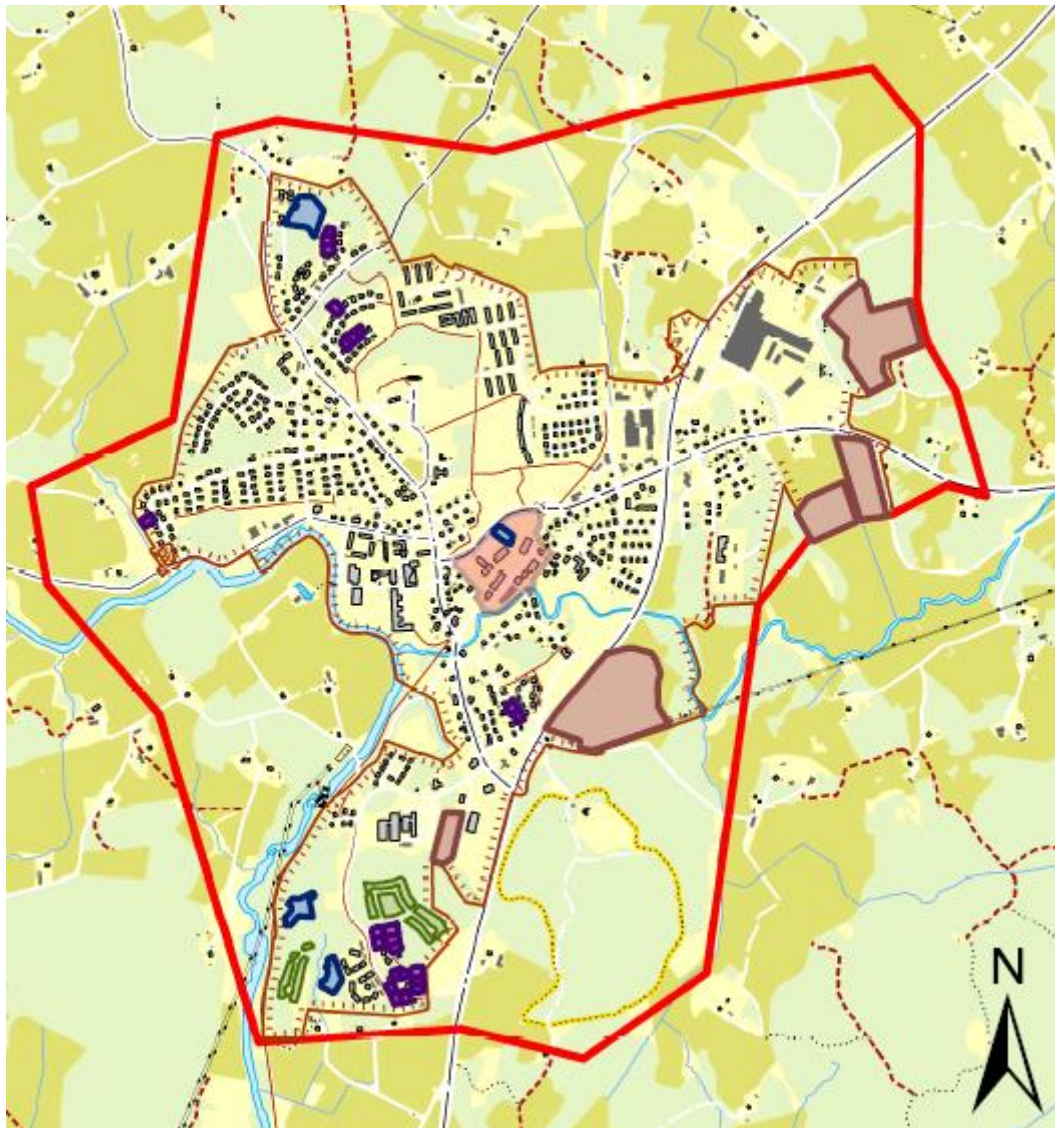
Gränsetorpet






Detaljplan: 15-STY-3607,
laga kraft 1980-08-27

Vid Gränsetorpet finns det
möjlighet att bygga flerfamiljhus
på 2 500 kvm med två våningar.



Samlingskarta över lediga tomter i Färgelanda tätort



- | | | | |
|---|-----------------------|---|---------------------------------|
|  | Gräns för samhälle |  | Mark planlagd för flerfamiljhus |
|  | Byggklara villatomter |  | Mark planlagd för industri |
|  | Övriga villatomter | | |

Högsäter samhälle

Inom de detaljplanelagda områdena på Solberg finns ett tjugotal tomter för enfamiljshus, och vid Högakas mark för ytterligare lika många. Inom Solbergsområdet finns dessutom möjlighet att uppföra flerfamiljshus i form av radhus.

Solberg

**Detaljplan: 15-STY-3573,
laga kraft 1980-02-26**

Vid Solbergsområdet finns möjligheter att komplettera den befintliga villabebyggelsen med ytterligare villor vid två områden.

I gällande detaljplan medges byggnation av enfamiljshus i ett plan och med en största byggnadsyta om 200 kvm. Inom några av tomterna medges även souterrängplan.



Villabebyggelse



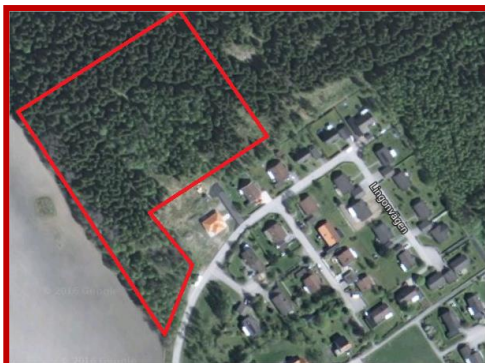
Radhusbebyggelse



Villabebyggelse

Befintlig detaljplan vid Solbergsområdet medger dessutom en utökning av befintligt radhusbestånd.

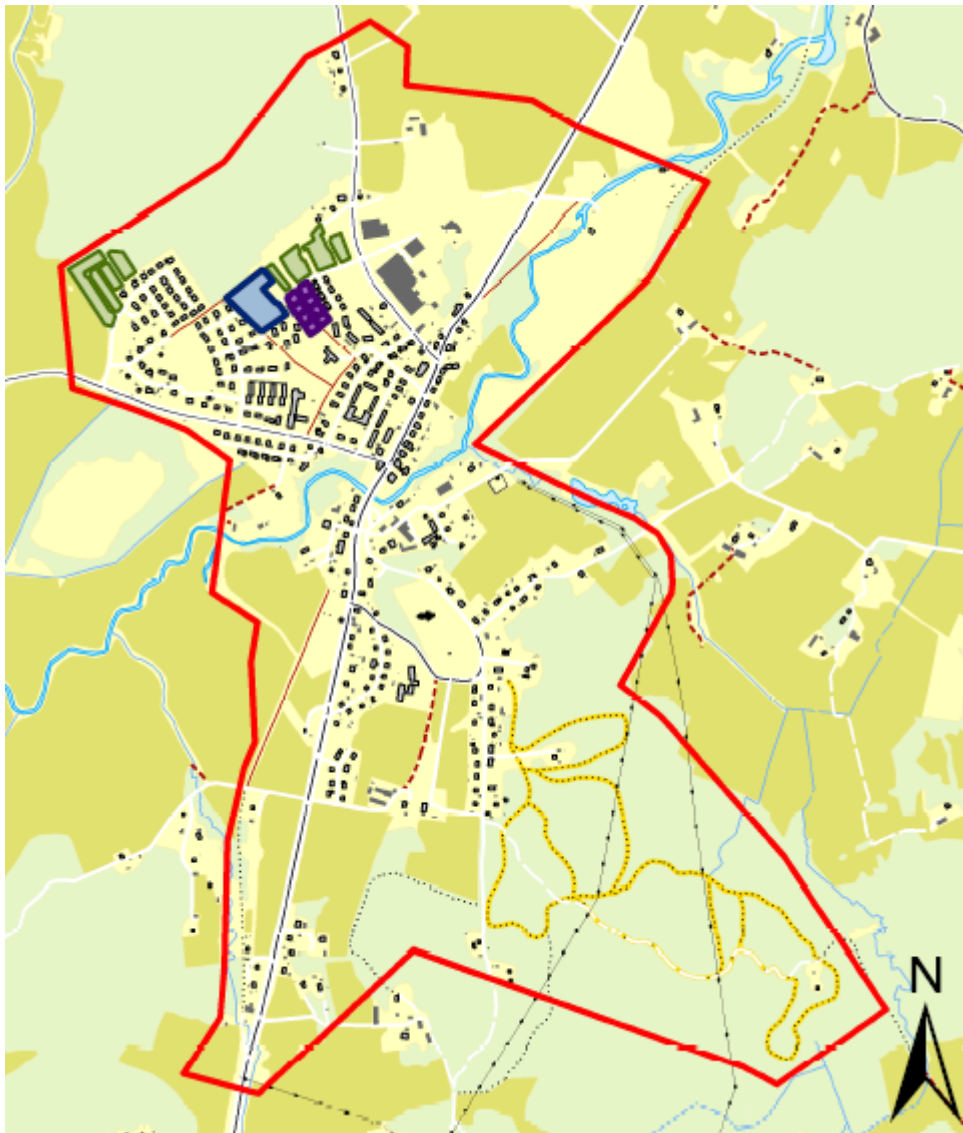
**Detaljplan: 15-STY-3357,
laga kraft 1977-03-11**




Villabebyggelse, ej avstyckade tomter



Samlingskarta över lediga tomter i Högsätters tätort



- | | | | |
|---|-----------------------|---|---------------------------------|
|  | Gräns för samhälle |  | Mark planlagd för flerfamiljhus |
|  | Byggklara villatomter |  | Mark planlagd för industri |
|  | Övriga villatomter | | |

Stigen samhälle

I Stigen finns två detaljplanelagda områden för bostäder som inte blivit utbyggda. På Skolbacken och vid Stiftelsevägen finns möjligheter att tillskapa sammanlagt ett 30-tal lägenheter. Vidare finns möjlighet att bygga ut småhusområdet Konvaljbacken med 10-12 villor. Tomterna vid Konvaljbacken är dock inte förberedda för bebyggelse.

Kardarevägen

Detaljplan: 15-STY-3438,
laga kraft 1978-01-27

Vid Kardarevägen finns 2 st byggklara tomter som är planlagda för friliggande enbostadshus om 200 kvm.



Konvaljbacken

Detaljplan: 15-STY-3438,
laga kraft 1978-01-27

Vid Konvaljbacken finns ett område som är planlagt för friliggande enbostadshus om 200 kvm.



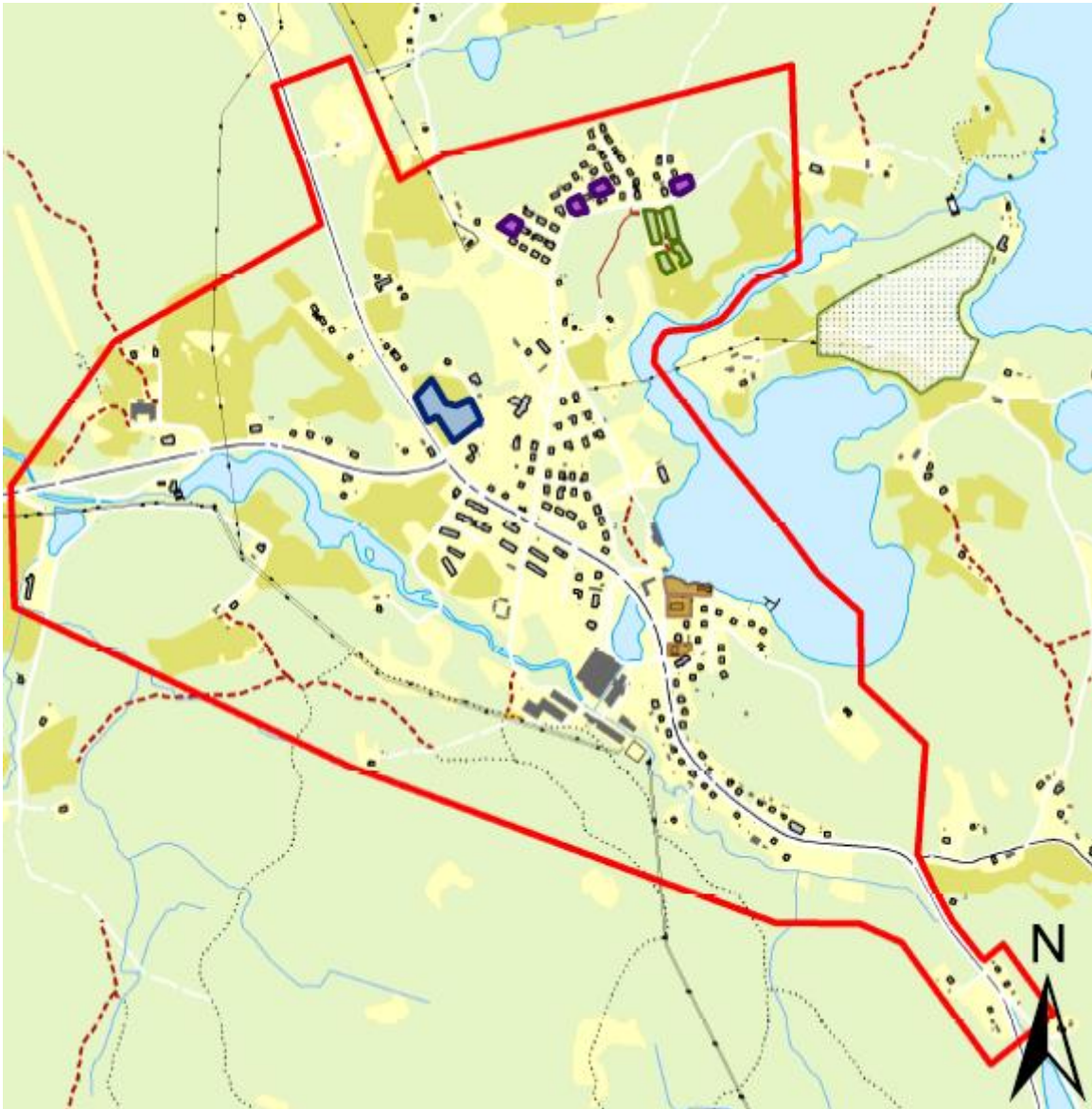
Skolbacken

Detaljplan: 15-STY-4380,
laga kraft 1990-06-26

Vid Skolbacken i Stigen är det
planlagt för tvåplans flerfamiljshud
med en tillåten byggnadsyta om
2 200 kvm.



Samlingskarta över lediga tomter i Stigens tätort



- | | | | |
|---|-----------------------|---|---------------------------------|
|  | Gräns för samhälle |  | Mark planlagd för flerfamiljhus |
|  | Byggklara villatomter |  | Mark planlagd för industri |
|  | Övriga villatomter | | |

Ödeborg samhälle

I Ödeborg finns en planberedskap för cirka 20 lägenheter vid Torsberg samt ett område för radhus vid Brötegården.

Vrine

*Detaljplan: 15-STY-3080,
laga kraft 1973-11-22*

Vid Vrine finns planlagda tomter med möjlighet att uppföra friliggande enbostadshus med en maximal byggnadsyta om 200 kvm. Dessa tomter är avstyckade och kommunalt vatten- och avlopp är framdraget till tomtgräns.



Torsberg

**Detaljplan: 1507-280,
laga kraft 1990-06-26**

Vid Torsberg i Ödeborg finns det möjlighet att bygga flerfamiljshus till en största byggnadsyta om 1 800 kvm i 2 plan.



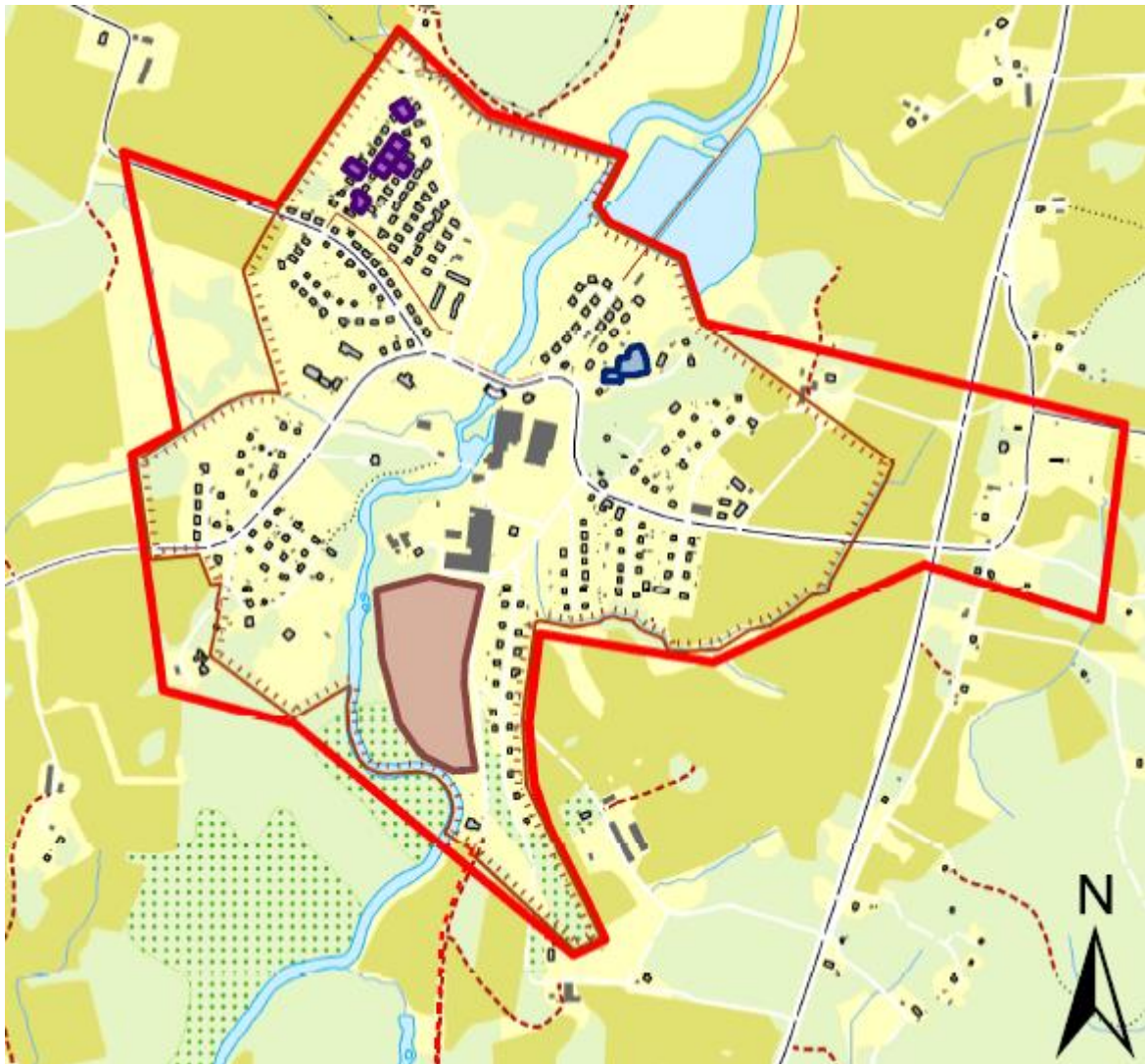
Brattefors






**Detaljplan: 15-STY-4440,
laga kraft 1990-03-29**

Vid Brattefors finns det möjlighet att uppföra tre mindre tvåvånings hyreshus med tillhörande garage och förråd.



Samlingskarta över lediga tomter i Ödeborgs tätort



- | | | | |
|---|-----------------------|---|---------------------------------|
|  | Gräns för samhälle |  | Mark planlagd för flerfamiljhus |
|  | Byggklara villatomter |  | Mark planlagd för industri |
|  | Övriga villatomter | | |

Verksamheter/Näringsliv

Färgelanda:

I Färgelanda tätort finns en planberedskap för utveckling av ett par befintliga verksamhetsområden samt för iordningställande av några nya områden. Gatersbyn i öster har ett detaljplanelagt område på cirka 7,5 ha för industriändamål, och vid Assarbyn, öster om IAC, finns ytterligare ett planlagt industriområde.

Inom det detaljplanelagda handels- och verksamhetsområdet vid södra infarten finns outnyttjad tomtmark om cirka 8 ha. Området håller för närvarande på att förberedas med infrastruktur.

Högsäter:

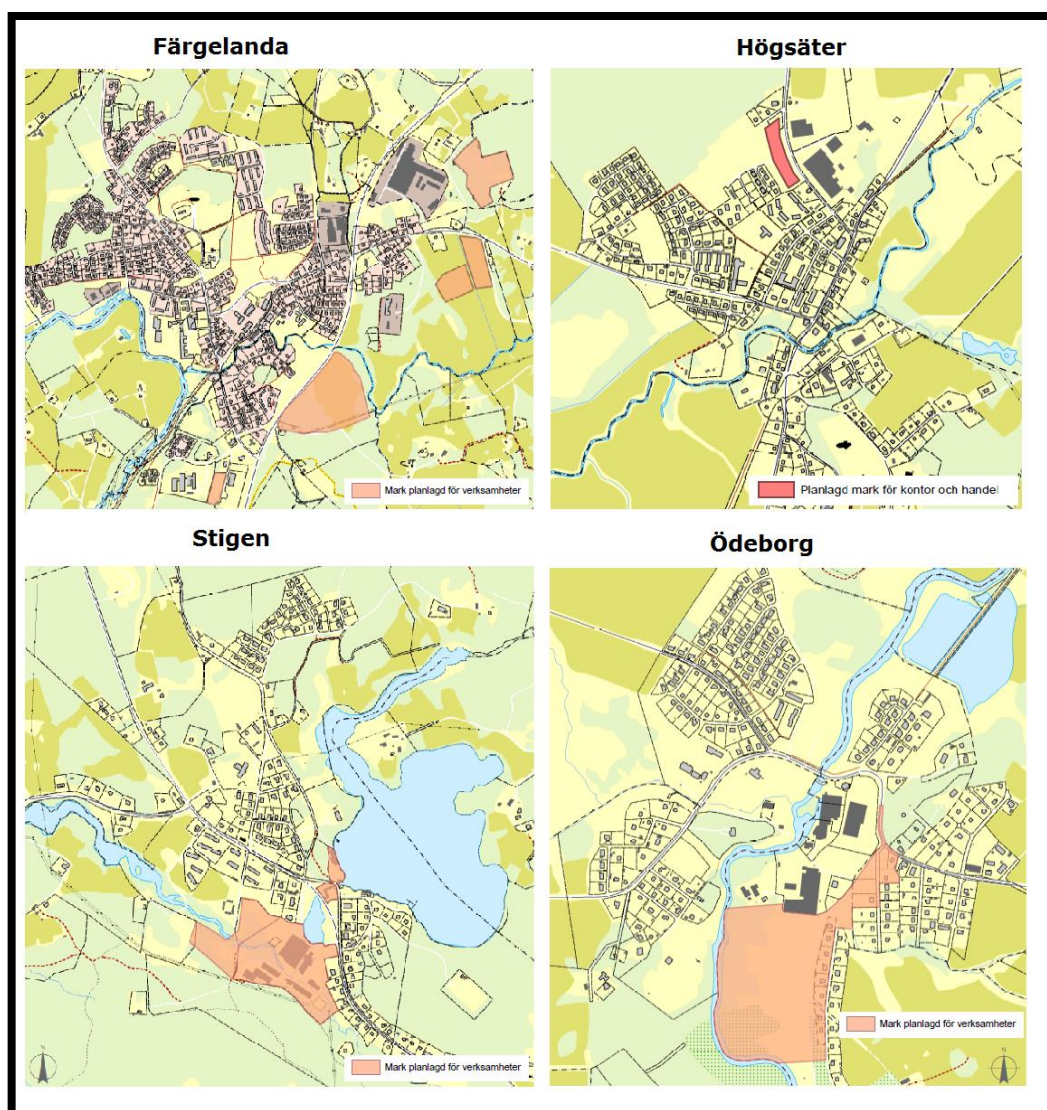
I Högsäter, väster om Ånnerudsvägen, finns en detaljplan som medger kontor och handel.

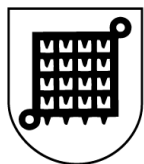
Stigen:

Stigens fabriker vid Lillån inrymmer olika mindre verksamheter. Ett visst utrymme för expansion finns inom det detaljplanelagda området.

Ödeborg:

Vid Valboån söder om bruket finns möjligheter till utveckling eller etablering av verksamheter inom område som är detaljplanelagt. I en del av området finns dock förorenad mark som behöver åtgärdas före en eventuell exploatering.





**Färgelanda
kommun**

BILAGA 2

Mark- och bostadstrategi

Framtida planberedskap

I denna bilaga redogörs i korthet för områden i Färgelanda kommun som är strategiska att planlägga i framtiden

BILAGA 3 Framtida planberedskap

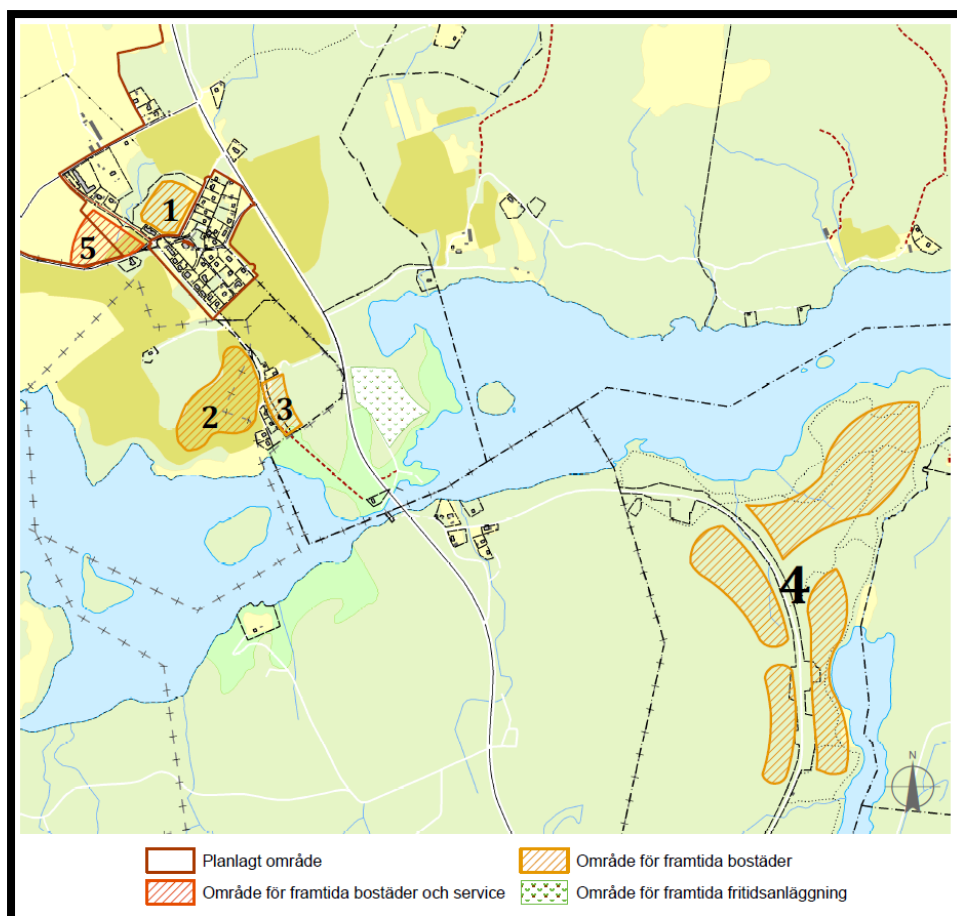
En förutsättning för en kommun att utvecklas är att ha en god planberedskap. Det är därför viktigt att även planera ytterligare ett steg framåt och peka ut områden som är strategiska att planlägga i framtiden. Kommunens översiktsplan, ÖP 14 pekar ut ett antal områden för framtida utveckling. Dessa områden redogörs i korthet nedan, för mer information om varje område hänvisas till kommunens översiktsplan, ÖP 14.

Bostäder:

Ellenö:

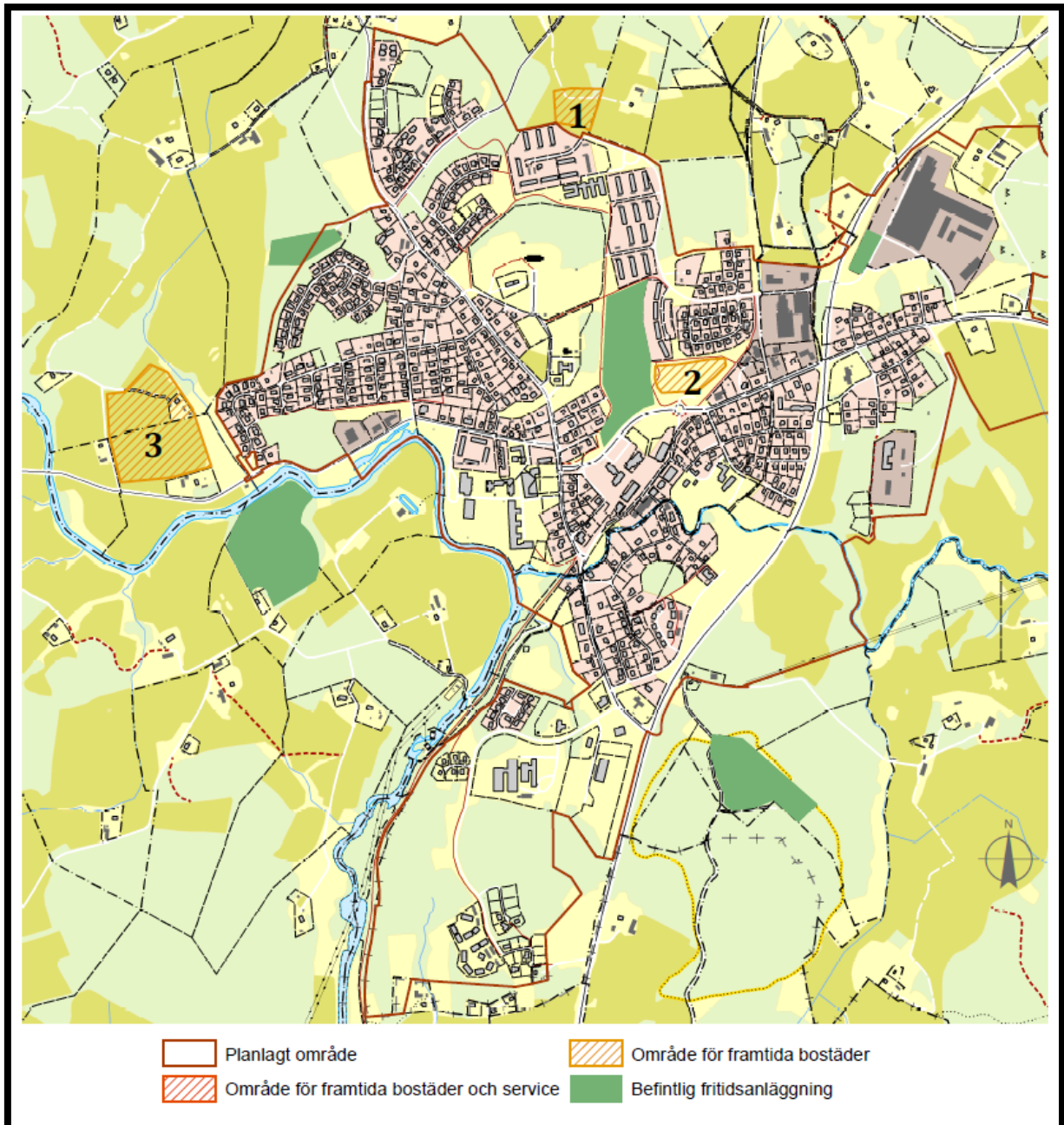
I Ellenö finns fyra områden som pekats ut i kommunens översiktsplan med möjlighet för framtida planering av bostäder. Området som är markerat med 1 på kartan består idag av en lövskogsbevuxen höjd om cirka 1,3 ha. Område 2 kan ge förutsättningar för 15-20 nya småhus och ingår i ett av kommunens områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS). Inom område 3 kan det planeras för ytterligare 5 tomter. Område 1-3 ägs av privata markägare.

Område 4 är beläget söder om Östersjön och utgör ett möjligt framtida utbyggnadsområde för bostäder av olika kategorier. Beroende på hustyp och upplåtelseform kan här mellan 50 och 100 bostäder byggas. Marken ägs av kommunen.



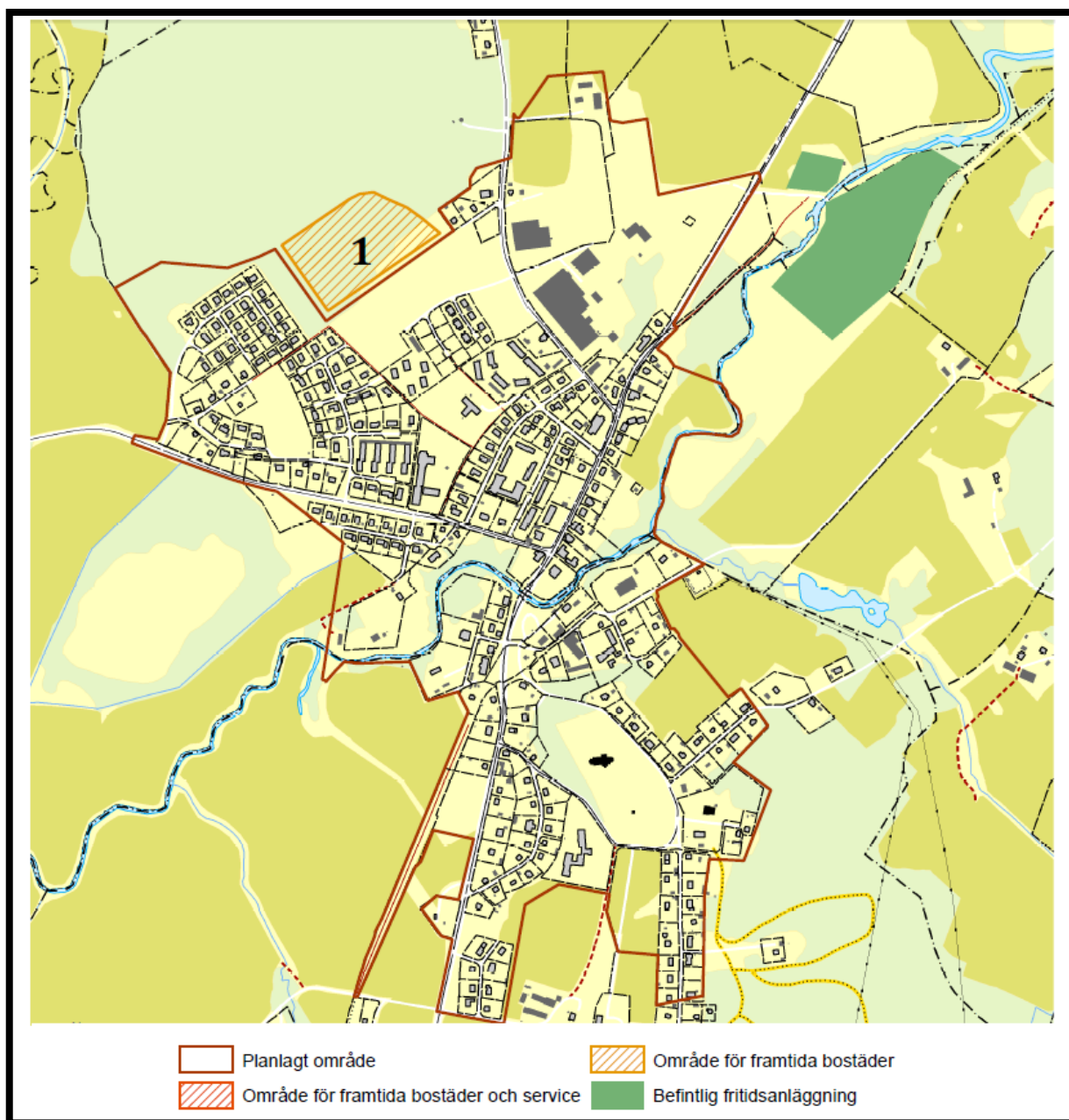
Färgelanda:

Kartan nedan redogör för de områden som pekats ut som möjliga framtida planeringsområden i kommunens översiktsplan. Inom område 1 bedöms det möjligt att planera för komplettering av småhus eller mindre flerfamiljshus. Marken är i privat ägo. Norr om Timmervägen är område 2 beläget, inom vilket det finns möjlighet att planera för ett 20-tal lägenheter i anslutning till park och fritidsområde. Område 3 har en yta om 8 ha och bedöms inrymma 65 småhus.



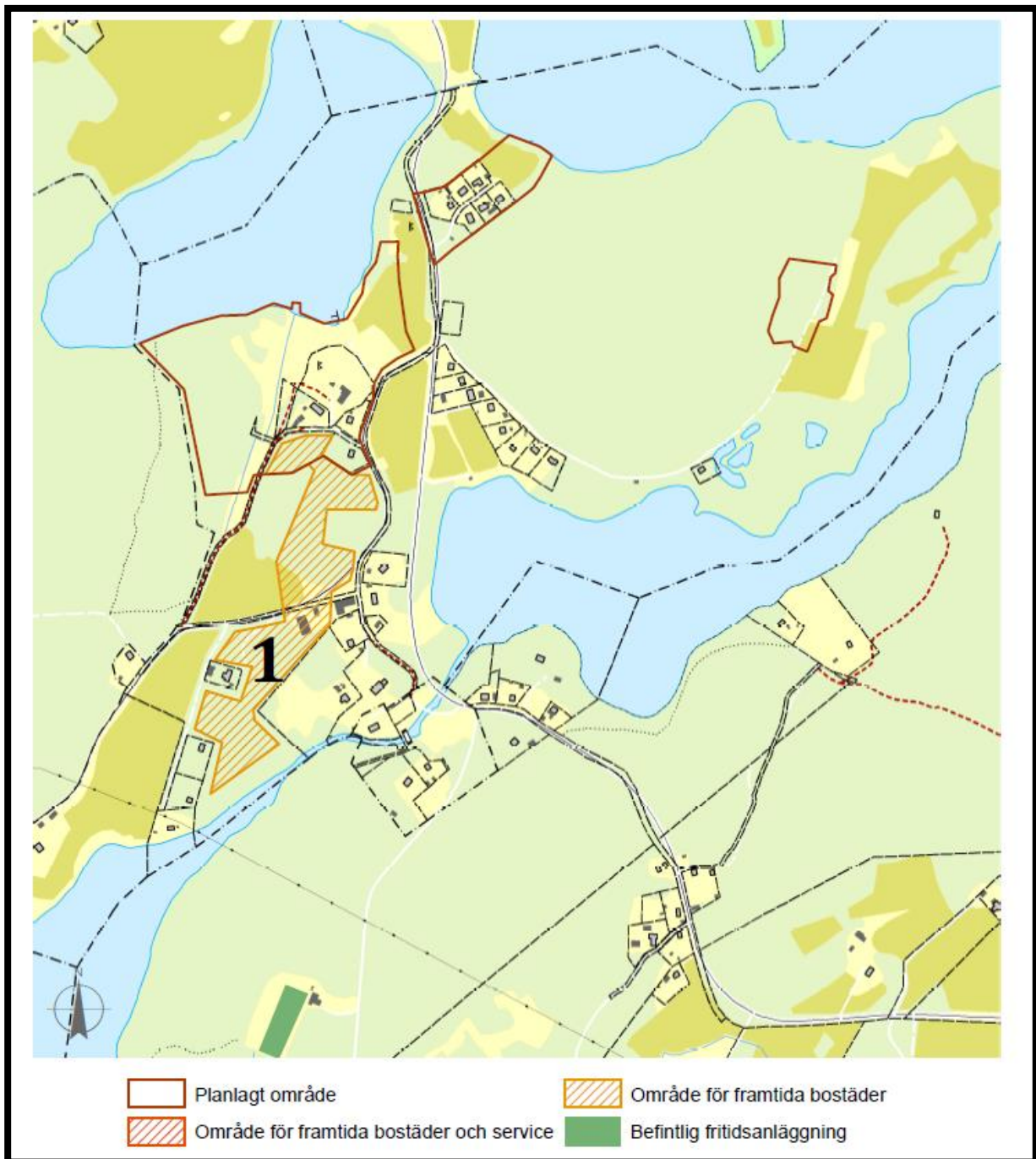
Högsäter:

I Högsäter föreslås ett område för framtida planläggning av ett trettiotal tomter för småhus vid Solbergskogen. Området omfattar cirka 4,5 ha och ägs av kommunen.



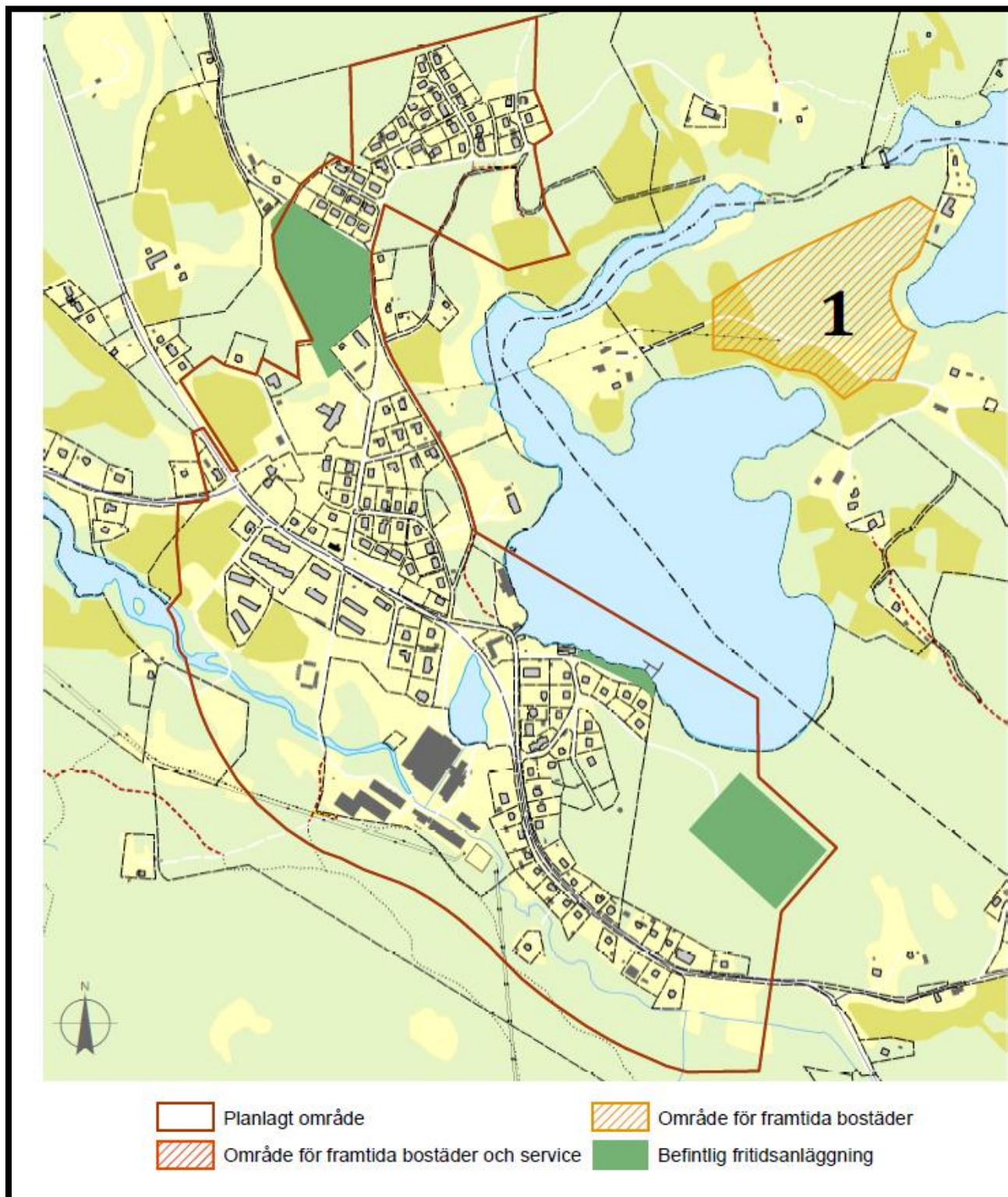
Rådanefors:

I Rådanefors föreslås utbyggnad av bostäder centralt kring Mellområdene och Långhalmen, vilket delvis utgörs av LIS-område. Områdena bedöms inrymma ett tjugotal bostäder, vilket utgör en komplettering som kan binda ihop den något spridda bebyggelsen



Stigen:

I Stigen finns ett område vid Björkudden, mellan Bovattnet och Nyckelvattnet, som kan planeras för ett tjugotal tomter. Marken är privatägd.

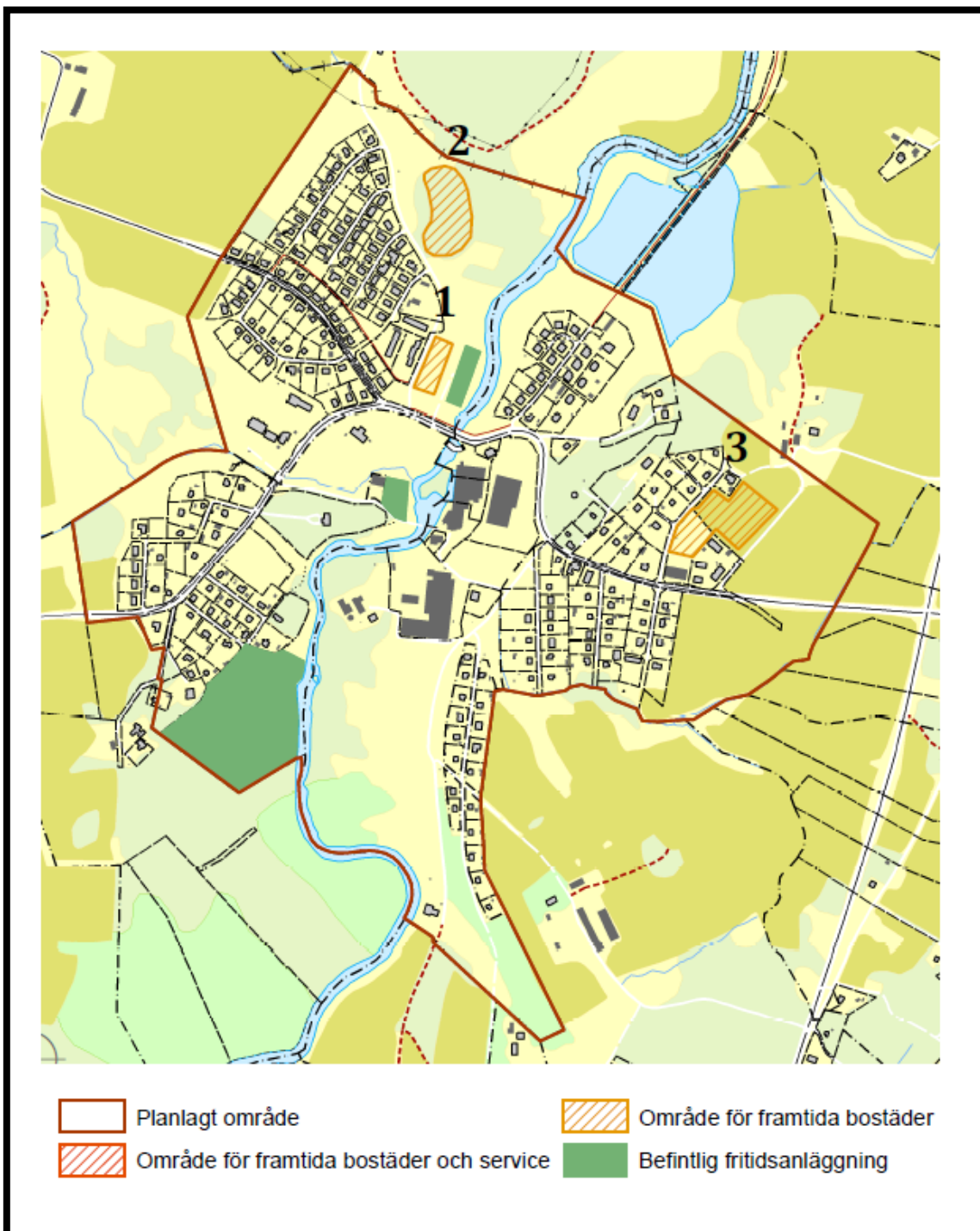


Ödeborg:

Område 1 är beläget parallellt med Mjölnerudsvägen där en komplettering av flerfamiljshusen kan studeras, med 8-10 marklägenheter. Området omfattas idag av en detaljplan från 1984 där markområdet är avsatt för idrottsändamål. Marken ägs av kommunen.

Inom område kan det planeras för ett tiotal tomter för småhus. Det berörda markområdet är i nuvarande detaljplanen redovisat som naturmark. Kommunen äger marken

Område 3 omfattas idag av en äldre inaktuell detaljplan från 1968, som medger bostäder och handel. En ny detaljplan behöver upprättas. En utbyggnad kan komma att handla om 10-15 tomter för friliggande småhus, parhus, radhus eller dylikt.



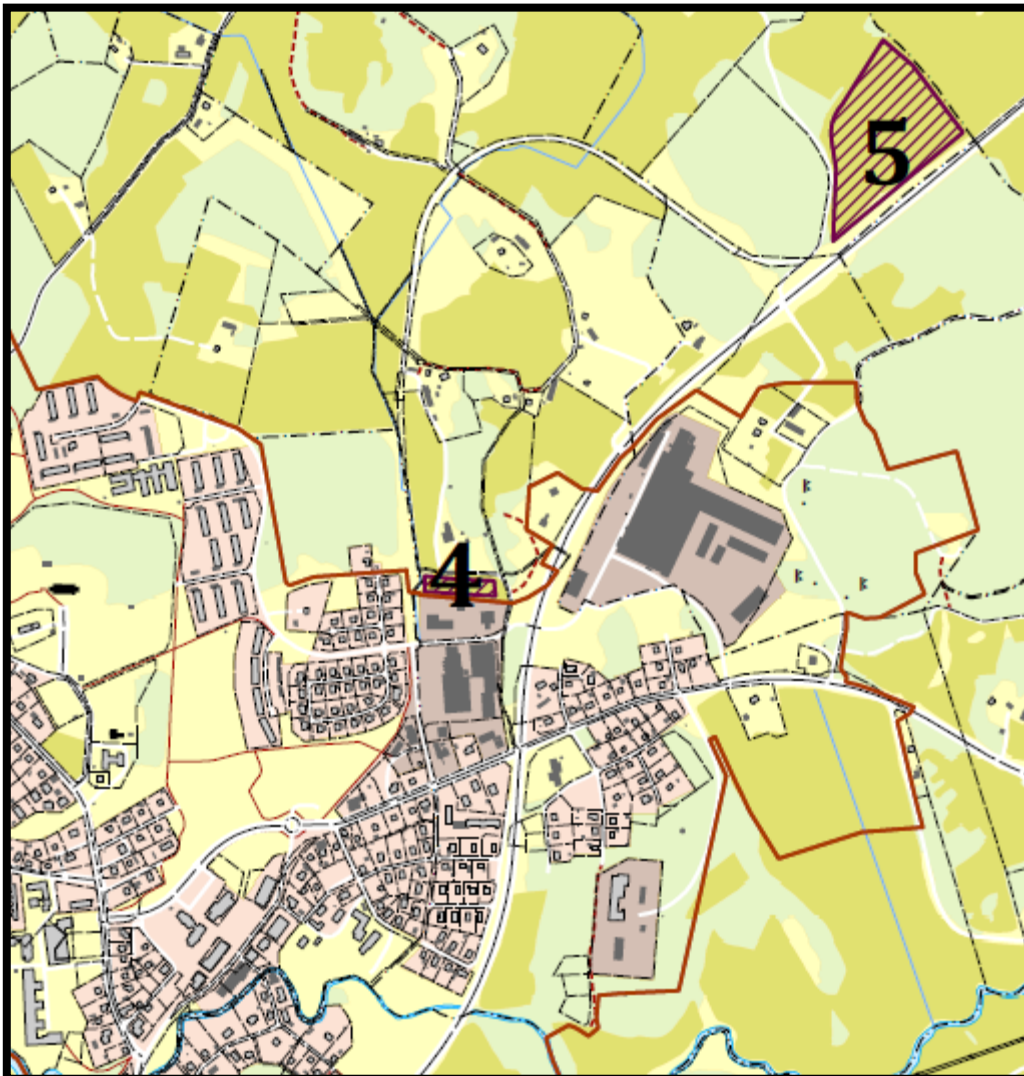
Verksamheter/Näringsliv

Ellenö:

I Ellenö finns ett område utpekat för framtida utvecklingsområde i form av såväl kommersiell service som social service. Behovet av kommersiell service i Ellenö bedöms dock uppstå först när diverse bostadsområden har byggts ut i Ellenö.

Färgelanda:

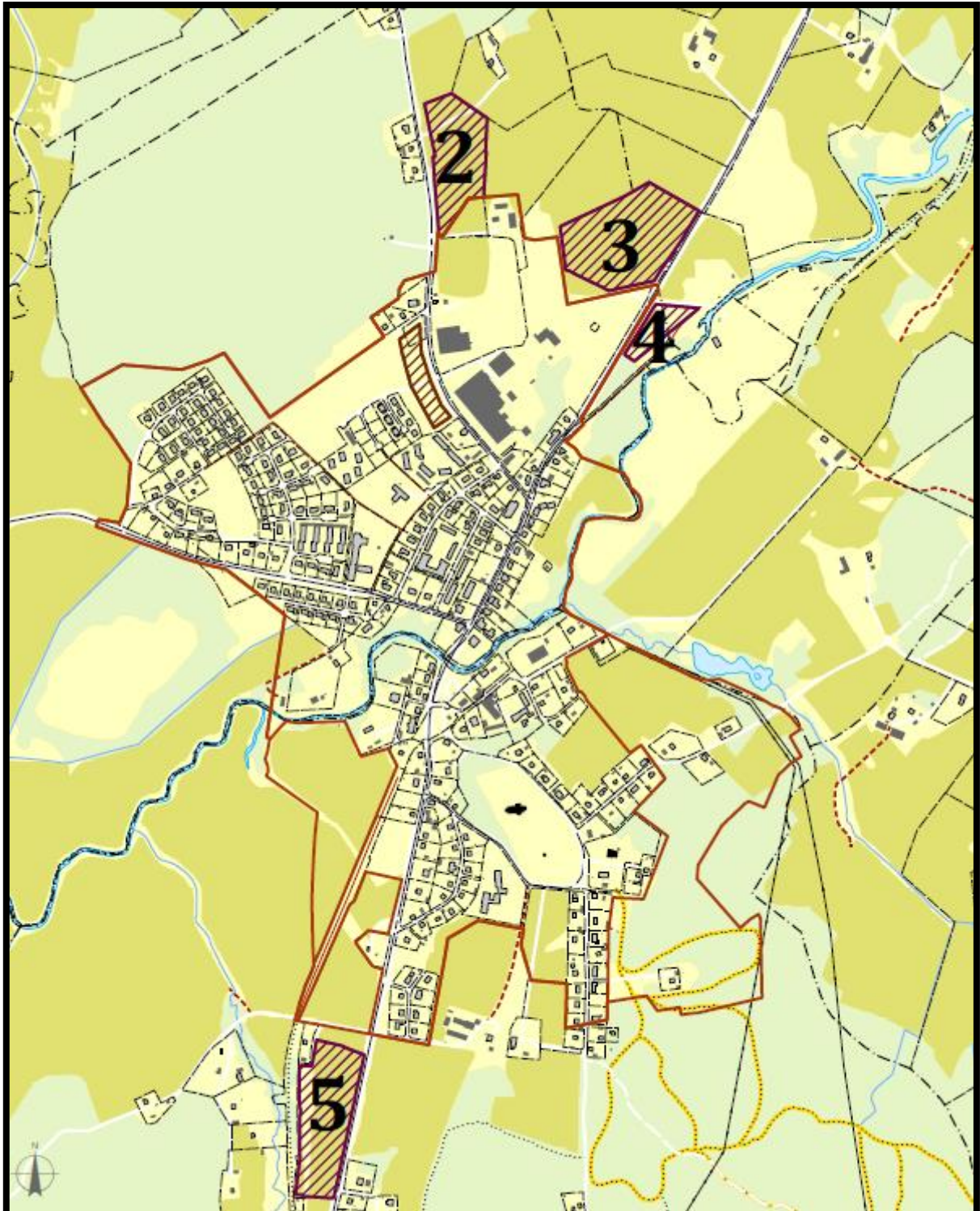
Nya utbyggnadsområden för verksamheter omkring Färgelanda samhälle föreslås vid Gatersbyn som innebär en utökning av befintligt verksamhetsområde samt ett område vid den norra infarten till Färgelanda om 3,5 ha i ett attraktivt läge längs med väg 172.



Högsäter:

Befintligt industriområde vid Ånnerudsvägen föreslås kunna utvidgas norrut. Dessutom finns ett strategiskt beläget område i anslutning till väg 172 vid norra infarten. Det omfattar cirka 3 ha och är tänkt att kunna knytas till det befintliga verksamhetsområdet i framtiden

Det finns dessutom ett lite mindre område i anslutning till väg 172, på östra sidan vid norra infarten samt ett område vid Rösäter, söder om Högsäter, med bra skyltläge.



Stigen:

Mindre verksamheter kan utvecklas inom befintligt verksamhetsområde.

Ödeborg:

Ett utbyggnadsområde för verksamheter föreslås mellan väg 172 och samhället. Läget har goda förutsättningar för kommunikationer och exponering mot vägen. En del av området kommer dock att tas i anspråk för en pendelparkering.

