



BOSTADSPLAN

Riktlinjer för Surahammar kommuns bostadsförsörjningsarbete 2024 - 2030

Upprättat 22 mars 2024.

Antagen av Kommunfullmäktige 2024-05-13, § 143 Dnr KS 2024.143



Innehållsförteckning

1	Bostadsplan – innehåll och process	3
1.1	Övergripande mål för bostadsförsörjningen i Surahammar	3
1.2	Tidsperspektiv	3
2	Bakgrund.....	3
2.1	Lagen om bostadsförsörjningsansvar	3
2.2	Surahammar i ett nationellt och regionalt sammanhang	4
2.3	Kommunens vision och värdegrund.....	5
2.4	Kommunens demografiska förutsättningar.....	5
2.5	Bostadsmarknadsläget	6
2.6	Befintligt bostadsbestånd.....	7
2.7	Särskilda grupper	7
2.8	Bostäder för ungdomar	7
2.9	Nyanlända	7
2.10	Funktionsnedsatta	8
2.11	Äldre.....	8
3	Handlingsplan/fokusområden	9
3.1	Strategiska markköp.....	9
3.2	Samverkan med privata aktörer	9
3.3	Kommunala hyresrätter	10
3.4	Planberedskap och plangenomförande.....	10
4	Möjliga bostadsprojekt.....	12
4.1	Möjligheter inom befintligt bestånd.....	12
4.2	Möjliga byggrätter i gällande planer	12

1 Bostadsplan – innehåll och process

Arbetet med bostadsplanen inleddes under mandatperioden 2018–2022. Bostadsplanen ingick som del i arbetet med kommunens översiktsplanearbete, men var också föremål för samrådsremiss under 2020. När den kommuntäckande översiktsplanen gick till antagande under 2021, pausades bostadsplanen med hänvisning till att kommunpolitiken delvis fått ny inriktning.

Sedan samrådshandlingen av bostadsplanen togs fram har pandemin klingat av, det säkerhetspolitiska läget förändrats och samhällsekonomin påverkas vilket har lett till förändrade förutsättningar för bostadsförsörjningen.

Surahammars kommun bedömer dock att de befolkningsmässiga analyser som ligger till grund för översiktsplanen, fortfarande utgör en grund för kommunens utveckling. Länsstyrelsen har årligen bidragit med underlag för detta i den regionala bostadsmarknadsanalysen.

Nu är avsikten dels att sammanställa en bostadsplan som kompletterar den översiktsplan som finns och de ställningstaganden som görs i planeringsstrategin. Bostadsplanen är därmed en komprimerad version av det som tidigare processats. Dels att fokusera på de frågeställningar där det krävs ställningstaganden utifrån kommunens bostadsstadsförsörjningsansvar.

1.1 Övergripande mål för bostadsförsörjningen i Surahammar

Följande mål utgör kommunens övergripande ställningstagande för bostadsförsörjningsarbetet i kommunen:

- Kommunen ska fortsatt arbeta för att möjliggöra nybyggnation av bostäder.
- Kommunen ska fortsätta arbeta inom de fokusområden som nämns i bostadsplanen.
- Utifrån bostadsplanens avslutande avsnitt ”Möjliga bostadsprojekt” arbeta vidare med genomförande och marknadskontakter.

1.2 Tidsperspektiv

Planens gäller från 2024 till 2030, med fortsatta möjligheter till revidering vid önskemål om förändrad inriktning och vid ny mandatperiod.

2 Bakgrund

2.1 Lagen om bostadsförsörjningsansvar

Riktlinjerna ska enligt bostadsförsörjningslagen innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och för utveckling av bostadsbeståndet. I riktlinjerna klargörs kommunens bostadspolitiska mål, medel och ambitioner. Här tar kommunen ställning till på vilket sätt viska verka för att nå uppsatta bostadspolitiska mål och hur kommunen vill använda de verktyg vi förfogar över.

Riktlinjerna ska innehålla uppgifter om hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för

bostadsförsörjningen. I riktlinjerna kan kommunen utgå ifrån de mål, planer och program som kommunen har angett i översiktsplanen och som berör bostadsförsörjningen. Riktlinjerna behöver vara väl förankrade politiskt för att ge stabilitet, förutsägbarhet och långsiktighet.

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska alla kommuner planera för sin bostadsförsörjning. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Enligt lagen ska riktlinjer för bostadsförsörjningen innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå uppsatta mål och 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, marknadsförutsättningarna och bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

2.2 Surahammar i ett nationellt och regionalt sammanhang

Bostadsplanen har, precis som översiktsplan och planeringstrategi, sin utgångspunkt i de nationella mål och strategier som styr samhällsutveckling. Här finns anknytning till Agenda 2030, Boverkets vision och de bostadsförsörjningsfrågor som återfinns inom samtliga nationella sakpolitiska områden. På regional nivå finns också kopplingen till den regionala utvecklingsstrategin *Region Västmanland – Vår strategi för ett livskraftigt Västmanland Regional utvecklingsstrategi 2030*.

Surahammar är en del av den expansiva Mälardalsregionen och ligger granne med Västerås stad som är en viktig nod i kontakten med hela Mälardalen. En närhet som både ger goda förutsättningar och högre konkurrens i fråga om utveckling av näringsliv, boende med mera.

I bostadsplanen finns ställningstaganden för hur kommunen ska möta behovet av utveckling och vilka projekt som ska förverkligas. Befintliga och kommande invånare behöver bostad, arbete och goda kommunikationer samt basservice.

Ställningstaganden och satsningar inom kommunikationer, transporter och pendlingsmöjligheter görs i kommunens översiktsplan och den därpå följande placeringsstrategin. Målet är att fortsatt möjliggöra attraktiva bostadsmiljöer med livskvalitet i tätorter och på landsbygden. Genom pendlingsmöjligheter finns goda förutsättningar att bo i kommunen och med ett kommunens levande näringsliv finns möjligheter till sysselsättning inom Surahammars kommun. Med satsningar på allmänna kommunikationer och bredband stärks förutsättningarna. Kommunen behöver fortsätta underlätta ett varierat utbud av bostäder och fortsätta skapa möjligheter till attraktiva bostadsmiljöer för nuvarande och kommande invånare i kollektivtrafiknära lägen.

2.3 Kommunens vision och värdegrund

Surahammars kommuns Vision är att år 2030 är Surahammars kommun en mer tillgänglig, välmående, tillväxtdriven och utvecklande kommun där kommuninvånarna känner mer stolhet, delaktighet, gemenskap och trygghet.

Surahammars kommuns värdegrund är att vi alla är delaktiga i att bygga ett bättre samhälle och att det finns bra bostäder för alla. Skolorna ska vara bland de bästa i landet och alla får en god start i det livslånga lärandet. Förskolan är till för alla och verksamheten håller högsta kvalitet, det är attraktivt att leva och verka i kommunen, vi har ett levande kulturliv, rika möjligheter till fritidsaktiviteter och nära till naturen och stillheten.

När företag rekryterar arbetskraft är tillgången till attraktiva bostäder en viktig faktor för att de ska kunna knyta rätt kompetens till sig. Att ha en bra planering av bostadsförsörjning bidrar till hela kommunens utveckling och är därför en viktig del i kommunens strategiska planering.

Kommunen behöver en samlad bild av bostadsförsörjningen. Därför har beslut tagits om att ta fram en bostadsplan som är samordnad med arbetet med planeringsstrategin.

2.4 Kommunens demografiska förutsättningar

Kommunen hade 9934 invånare vid årsskiftet 2023/2024 och över tid har kommunens befolkning minskat sedan början av 1990-talet då invånarantalet var strax över 11 000. De allra flesta bor i någon av de tre tätorterna. Centralorten Surahammars har ca 6 300 invånare och Ramnäs och Virsbo har ca 1 300 invånare vardera. Resterande befolkning bor i någon av byarna eller småorterna på landsbygden i närheten av tätorterna, längs Kolbäckån eller i jordbruksområdet i söder.

Visionen hos kommunen är att vända befolkningsminskningen som beror på låga födslotal och utflyttning till andra delar av landet.

Befolkningsprognoser pekar på att andelen äldre i befolkningen kommer öka samtidigt som antalet barn och unga förväntas minska. Utvecklingen kommer att leda till utmaningar kopplat till kostnadsutvecklingen, möjligt behov av resursomfördelning och även investeringar i verksamhetslokaler. Det förväntas dock, likt i riket, ske en förändring av befolkningsstrukturen. Över tid förväntas andelen unga under 19 år minska i kommunen och andelen äldre 80 plus öka.

Fördjupad läsning om befolkningen och bostadsmarknad finns i:

- Översiktsplan 2021, Surahammars kommun
- Bostadsmarknadsanalys 2022, Länsstyrelsen Västmanland
- Kommunstatistik, Statistiska Centralbyrån

2.5 Bostadsmarknadsläget

En väl fungerande bostadsmarknad är viktig för såväl individen som samhällets utveckling i stort. På en fungerande bostadsmarknad finner hushållen en bostad som motsvarar deras behov.

Underskott av bostäder skapar en särskilt svår situation för de som är nya på bostadsmarknaden samt hushåll med låga inkomster, till exempel ungdomar, nyanlända och ensamstående pensionärer. Nyproducerade bostäder har höga priser respektive hyresnivåer som dessa personer ofta inte har råd med. Underskottet av bostäder innebär också att det blir en svag rörelse på bostadsmarknaden. Detta beror bland annat på att äldre invånare som vill sälja sina villor och flytta in i en lägenhet inte har möjlighet till det. Totalt sett behövs av tillskott på bostäder i Surahammars, för att möjliggöra inflyttning och flyttkedjor. Utifrån svaren i Boverkets årliga bostadsmarknadsanalys råder det en obalans på bostadsmarknaden i kommunen.

Bostadsbyggandet är relativt lågt och möjligheten att efterfråga en nyproducerad bostad försvåras av att kostnaden för nyproducerade bostäder dels ökar med inflationen och dels är dyrare än i befintligt bostadsbestånd. En kombination mellan förändrad konjunktur och höga byggkostnader, påverkar möjligheten att efterfråga bostäder.

Skillnaden mellan vad en befintlig villa kostar att köpa jämfört med vad det kostar att bygga en ny är avgörande för finansieringsekonomin. Detta brukar benämnas Tobins Q och är ett sätt att mäta den lokala bostadsmarknadens attraktivitet. Kvoten kan fungera som en indikator på om det är lönsamt att bygga nytt. En sådan genomgång av huspriser i förhållande till byggkostnader visar att Surahammars tätort och söder ut mot gränsen till Hallstahammar är den del där nyinvesteringar av bostäder kan löna sig. Det är inom Surahammars tätort med närmaste omgivning som nya bostäder projekteras av såväl externa aktörer som att kommunen själv planerar för att skapa möjlighet till fler bostadstomter.

En länsgemensam analys och sammanställning av svaren på bostadsmarknadsenkäten återfinns i Länsstyrelsens årliga rapport.

2.6 Befintligt bostadsbestånd

Bostadsbeståndet i Surahammars kommun består till stor del av småhus. Siffrorna i tabellen nedan är från 2019, men dessa siffror är relativt beständiga över tid. Andelen hushåll i olika bostadsformer i Surahammars, visar att flerbostadshus har en lägre andel än för Sverige totalt. Denna sammansättning av bostadsmarknaden är generellt vanlig för mindre landsbygdskommuner, där antalet lägenheter i flerbostadshus generellt är lägre än riksgenomsnittet.

Hyreslägenheterna i Surahammars kommun ägs till 65% av det kommunala bostadsbolaget. Utöver de vanliga bostäderna finns också specialbostäder som äldreboenden och gruppboenden

	Småhus, äganderätt	Flerfamiljshus, hyresrätt	Flerfamiljshus, bostadsrätt
Hela riket	40 %	28 %	20 %
Västmanlands län	40 %	28%	23%
Surahammars kommun	60%	16%	16%

Tabell 1 Andel hushåll i olika bostadsformer i kommunen, SCB, 2019

2.7 Särskilda grupper

I tillägg till bostadsförsörjningslagen finns det fler lagar som styr kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Socialtjänstlagen, lagen om stöd och service till funktionshindrade och bosättningslagen styr kommunens ansvar i förhållande till särskilda grupper som äldre, personer med funktionsnedsättning och nyanlända som fått uppehållstillstånd. Lagparagraferna innebär inte någon ovillkorlig rätt till bostad för enskilda medborgare.

2.8 Bostäder för ungdomar

Kommunen har inga särskilda ungdomsbostäder eller några riktade satsningar till målgruppen. Ungdomar som grupp påverkas generellt av få lediga bostäder i kommunen.

2.9 Nyanlända

Enligt lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning har kommuner ett ansvar att ta emot och ordna bosättning för nyanlända invandrare som beviljats uppehållstillstånd i landet. Kommunen har enligt SoL 2 kap. 1 § ett yttersta ansvar för att enskilda får det stöd och den hjälp de behöver, vilket tillsammans med särskilda bestämmelser i lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande innebär att kommunerna ansvarar för ensamkommande barns mottagande, omsorg och boende. Ansvaret gäller både asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige

Andelen nyanlända har de senaste åren varit liten i kommunen därför har bedömningen gjorts att befintligt bostadsbestånd är tillräckligt och inga specifika riktlinjer har lyfts in till målgruppen.

Utmaningen har varit att behålla ungdomar, inklusive ensamkommande, eftersom det finns brist på få överkomliga bostäder i stort.

2.10 Funktionsnedsatta

Enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) har personer med omfattande funktionsnedsättning rätt att få stöd från kommunen genom till exempel boendelösningar som bostad med särskild service när det är nödvändigt för den enskilde individens välmående.

I Surahammars finns 16 boendeplatser inom LSS med full beläggning. Därmed behöver möjlighet till ytterligare boendeplatser skapas, för att möta kommande behov. Med den befolkningsammansättning som kommunen har och förväntas utveckla, bedöms behovet av LSS-platser att öka.

2.11 Äldre

Enligt socialtjänstlagen (2001:453) ska socialnämnden verka för att äldre människor får goda bostäder och ge de som behöver det stöd och hjälp i hemmet. Dessutom ska kommunen inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Befolkningsutvecklingen i Sverige är sådan att äldre lever allt längre och med bättre hälsa än tidigare. Det har skett en viss minskning i nyttjandet av omfattande äldreomsorg och ett skifte från särskilt boende till mer omfattande hemtjänstinsatser.

En bedömning av nuläget, utifrån befolkningsprognoser, visar att behovet av bostäder för äldre kommer att öka. Inom denna kategori rymms både bostäder med hög tillgänglighet och bostäder för vård i olika former.

3 Handlingsplan/fokusområden

Surahammars bostadsplan utgår från de analyser av nuläge, befintligt bostadsbestånd och bedömningar av framtida behov som redovisats ovan. Nedan beskrivs de sakområden som kommunen avser att arbeta vidare inom för att möta bostadsförsörjning. Under varje rubrik anges de aktiviteter som utgör handlingsplanen.

- På en strategisk nivå krävs att kommunen kontinuerligt arbetar med översiktsplanering och analys av bostadsmarknaden och bostadsförsörjningsfrågor integrerat i arbete med kommunens övriga strategiska och ekonomiska planering.

3.1 Strategiska markköp

Kommunen har större möjligheter att styra bostadsbyggandet i de fall där kommunen är markägare. För detta krävs att det finns ett långsiktigt arbete med att köpa eller byta mark i strategiska lägen och att återkommande bedöma lämpliga områden för bostadsutveckling.

Kommunen har förutsättningar att bedriva en mer aktiv bostadspolitik och möjliggöra bostadsbyggande genom markanvisningar. En markanvisning är ett avtal med en byggherre som ger byggherren en tidsbegränsad ensamrätt att under givna villkor förhandla med kommunen om upplåtelse av ett kommunägt markområde. I markanvisningen kan kommunen ställa krav på upplåtelseform, utformning och kvalitet och skapa förutsättningar för fler aktörer på marknaden. Kommunens riktlinjer för markanvisning utgör en grund i detta.

Planerade åtgärder:

- Fortsätta utveckla arbetssätt för mark och exploatering, där möjliga bostadsprojekt återfinns i bostadsplanens sista avsnitt.
- Utveckla marknadsföring för befintliga bostadsbyggrätter.

3.2 Samverkan med privata aktörer

Samarbeten med privata bostadsutvecklare sker och kan ske på olika sätt. En viktig del är att tydliggöra de möjligheter som ryms i befintliga tätortsstrukturer. Kommunen har de senaste åren arbetet med markanvisningstävling och direktanvisning av mark.

Planerade åtgärder:

- Kommunen ska i större utsträckning marknadsföra sig själv och möjliga utvecklingsområden för att på så sätt nå ut till privata aktörer.
- Inled samarbeten med privata aktörer för utveckling av såväl småhus som flerbostadshus.
- Bjud in till samverkan med byggherrar och samverkan med privata hyresvärdar
- Samverka med bostadsmarknadens aktörer om att skapa bostäder med hög tillgänglighet

3.3 Kommunala hyresrätter

Det kommunala bostadsbolaget, Surahammarshus Förvaltnings AB, är del av den kommunala organisationen. Bolagets verksamhet utgår från de ägardirektiv som beslutas av kommunfullmäktige och bolagsstämman. I sitt lägenhetsbestånd har bolaget drygt 500 lägenheter fördelade på radhus och större flerbostadshus. Bostäderna finns i både Surahammar och Virsbo. Flera av bolagets områden har inriktning mot boende för personer äldre än 50 år. Bolagets senaste byggprojekt var omvandling av del av tidigare Skogslundskolan, där lägenheterna blev inflyttningsklara under 2014.



Bostäder i tidigare Skogstorpsskolan

Bolaget ska bedriva verksamheten i enlighet med affärsmässiga principer och ett socialt hänsynstagande. I ägardirektivet och via bolagsordningen har kommunen som ägare dragit upp riktlinjer för bolagets arbete. Eftersom Surahammarshus är ett aktiebolag ska verksamheten bedrivas utifrån den specifika lagstiftning och de ekonomiska villkor som gäller för detta.

Planerade åtgärder:

- Bolaget ska uppmärksamma kommunen på hur bostadsmarknaden utvecklas och till ägaren föreslå lämpliga åtgärder i syfte att åstadkomma en socialt väl fungerande bostadsmarknad.

3.4 Planberedskap och plangenomförande

Kommunen ansvarar för översiktsplanering och detaljplanering av mark- och vattenområden inom sina geografiska gränser. Genom planläggning kan kommunen skapa förutsättningar för bostadsbyggande.

Översiktsplanen ska redogöra för grunddragen i användningen av mark och vatten och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Av översiktsplanen ska även framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Översiktsplanen kan innehålla mål för bostäder och redogör för var och hur det är lämpligt med bostäder i kommunen och är vägledande för efterföljande prövning och beslut.

Den gällande översiktsplanen antogs 2021. I översiktsplanen tecknas en framtidsbild och där pekas även områden ut för utveckling. Befintliga och tillkommande bostadsområden finns utpekade i översiktsplanen, framför allt i och i anslutning till de större tätorterna. I den nu framtagna planeringsstrategin fortsätter arbetet med att lyfta aktuella behov och planeringsprojekt.

Kommunen kan genom att detaljplanera mark för bostäder påverka var och hur bostäder ska byggas. Detaljplanen reglerar volym, struktur och byggrätt för bebyggelsen. Detaljplanen är juridiskt bindande för efterföljande prövning och beslut. Inom tätorterna finns flera outnyttjade möjligheter för bostadsbyggande och några detaljplaneprocesser är också pågående med målet att skapa mer och flexibla byggrätter. Några äldre planer kan behöva ändras för att bättre uppfylla dagens önskemål.

Planerade åtgärder:

- Möjliggörande av bostadsprojekt ska utgå från översiktsplanen, planeringsstrategin samt de möjliga bostadsprojekt som listas i avsnitt 4 nedan.

4 Möjliga bostadsprojekt

Surahammars kommun behöver den närmaste åren arbeta med att underlätta olika typer av bostäder. För olika typer av vård- och omsorgsboenden finns möjligheter inom såväl omvandling och utveckling av befintliga byggnader, som i nybyggnation.

Byggrätter för nybyggnation av vårdboenden finns på ett flertal ställen, främst inom Surahammars tätort och i anslutning till befintliga etableringar.

Utöver de något större byggrätter för bostäder som presenteras nedan, finns ytterligare detaljplanemöjligheter för bostäder inom kommunens alla tätorter. I något fall krävs rivning eller annan omställning för att byggnation ska kunna vara möjlig. Projekten nedan är alltså utvalda som något större och med färre initiala hinder och kostnader.

4.1 Möjligheter inom befintligt bestånd

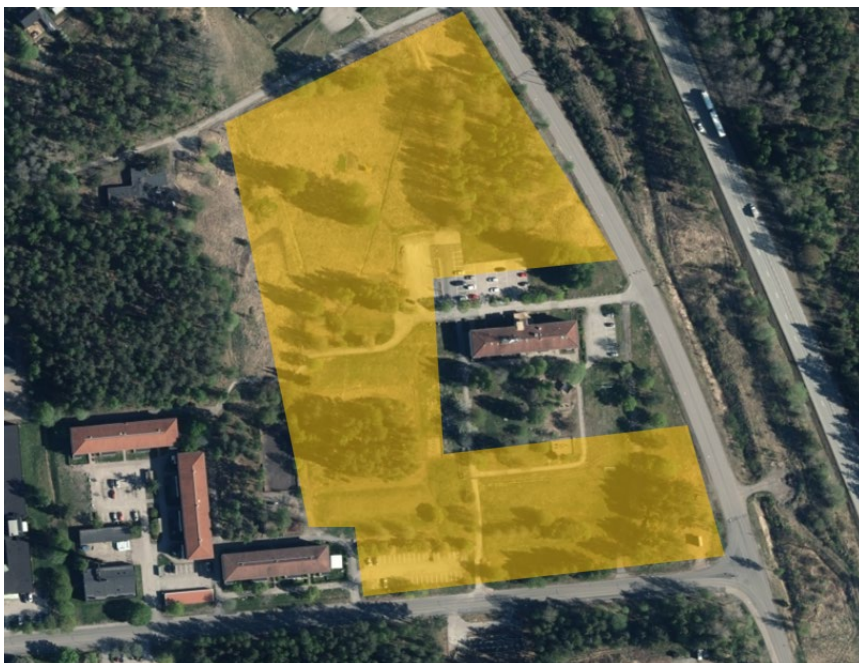
Inom Socialförvaltningen pågår kartläggning av nuvarande och kommande behov av särskilt boende och boende inom LSS (Lagen om särskilt stöd). Dessa behov bedöms i första hand kunna hanteras genom ombyggnation av befintliga boenden och lokaler som finns i kommunens ägo. Bland möjliga sådana projekt märks bland annat utveckling av servicehusen Österängen i Surahammar och Städet i Ramnäs, som båda genom renovering kan rymma särskilda boenden.

4.2 Möjliga byggrätter i gällande planer

I detta avsnitt presenteras möjliga bostadsprojekt. Planbeteckningar för aktuella detaljplan redovisas inom parentes. Detaljplanerna finns tillgängliga på kommunens webbplats under dessa beteckningar. ÄDP står för ändring av detaljplan och är aktuellt i några av projekten för att vidga möjligheterna till byggnation.

4.2.1 Nybygget, Surahammar (S 29 D)

Detaljplanen vann laga kraft 1973 och tillåter bostäder i form av småhus, flerbostadshus och radhus. Planen reglerar marken hårt med prickmark och smalhus i tre våningar. En genomgång av önskemålen hos berörda parter kan göras och eventuellt behöver planregleringen ändras.



4.2.2 Stavtorpet, Surahammar (S71) /ÄDP pågående

Detaljplanen vann laga kraft 1993 och avser ett femtiotal bostäder i form av småhus. Tidigare detaljplan för området var projektspecifikt utformad. Nu pågår planprocess för att ändra planen och möjliggöra ett mer flexibelt byggande.



4.2.3 Njord, Surahammar (S 81 D)

Detaljplanen vann laga kraft 1997 och avser småhus. Området i slutet på Puckvägen kan nyttjas för bostäder, vilken typ av bostäder som är lämpligt kan avgöras efter genomgång av platsens förutsättningar. Detaljplanen medger bostadshus i två våningar.



4.2.4 Vråken, Surahammar (S 102 D)

Detaljplanen vann laga kraft 2012 och avser ca 100 bostäder i befintliga byggnader och nybyggnation av punkthus. Delar av området har markanvisats och kan komma att bebyggas i närtid. Utöver detta finns fler projektidéer i området, som på sikt kan utredas.





4.2.5 Östra Källberget (S 98 D)

Detaljplanen vann laga kraft 2007 och avser ett tjugotal småhustomter. Området är föremål för exploateringsintresse och förväntas utvecklas till bostadsområde



4.2.6 Hjulmakarvägen, Magnetgatan (S 64 D)

Området har sedan tidigare planlagts för bostäder i framför allt två våningar, och med möjlighet till tre våningar i nordväst.





4.2.7 Norrby, Ramnäs (R18 ÄDP)

Området omfattas av en äldre detaljplan som genom en ändringsprocess gjorts mer flexibel och där ändringen fick laga kraft i mars 2024. Planen tillåter småhus, radhus eller volymmässigt småskaliga flerbostadshus. Tanken är att bebyggelsen ska anknyta utseendemässigt till den bruksbebyggelsen i Ramnäs. En ändring av detaljplanen har nyligen antagits för att möjliggöra en något mer flexibel omfattning av exploatering.



4.2.8 Åsenområdet, Ramnäs (R12D)

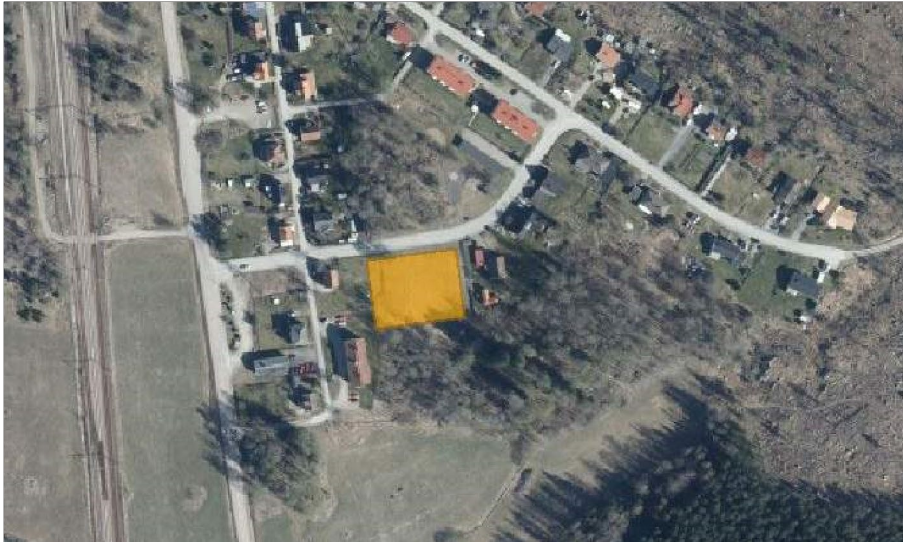
Detaljplanen vann laga kraft 1990 och tillåter bostäder i form av småhus. En del av området är idag bebyggt enligt planen., ytterligare möjligheter finns till utveckling och närheten till järnvägsstationen kan stärka möjligheten till exploatering.





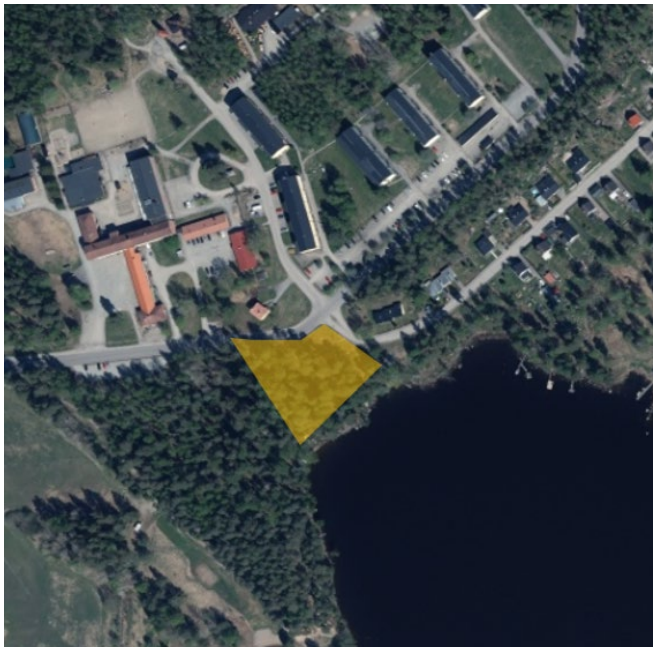
4.2.9 Gammelby, Virsbo (V3)

I området finns outnyttjade byggrätter i en byggnadsplan från 1962 och som tillåter bostäder i form av småhus i en och två våningar. Här finns möjlighet till fortsatt utveckling och om möjlighet ska ge att uppföra flerbostadshus kan det komma att kräva ändring av planregleringen.



4.2.10 Tomter söder om Jägargatan, Virsbo (V23)

I området finns outnyttjade byggrätter i en detaljplan från 2008 som tillåter tre bostadstomter söder om Jägargatan.





4.2.11 Lerhagsvägen, Gamla bruket Virsbo (V16)

I den södra delen av Gamla Bruket finns byggrätt för bostäder i två våningar utmed Lerhagsvägen. Här finns möjligheter till exempelvis rad- eller parhus.

