

# Etableringsstrategi

Fördjupad översiktsplan  
nordöstra Vara tätort



VARA KOMMUN

# Innehållsförteckning

|  |           |
|--|-----------|
| Sammanfattning   | 3         |
| <b>Inledning</b>   | <b>4</b>  |
| Syfte och mål  | 4         |
| <b>Mål, vision och styrning</b>                                      | <b>6</b>  |
| Koppling till Regional samverkan och delregionala planeringsunderlag | 6         |
| Koppling till Vara kommuns Övergripande mål                          | 8         |
| Kopplingen till Översiktsplan och näringslivsstruktur                | 8         |
| Koppling till FÖP:ens vision och värdeord                            | 9         |
| <b>Omvärldsanalys</b>  | <b>10</b> |
| Trender och drivkrafter nationellt, regionalt och lokalt             | 10        |
| Behov och efterfrågan inom olika branscher                           | 11        |
| SWOT-analys för området  | 12        |
| <b>Nulägesbeskrivning</b>  | <b>13</b> |
| Fysisk struktur  | 13        |
| Befintliga verksamheter och aktörer                                  | 14        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Nulägesanalys</b>                            | <b>16</b> |
| Befintliga verksamhetsområden & kluster         | 18        |
| Sammanfattande analys                           | 29        |
| <b>Målbild och vision</b>                       | <b>33</b> |
| Önskat framtida läge för området                | 33        |
| Typ av etableringar som eftersträvas            | 35        |
| Samspel med omgivande områden och ortens profil | 37        |
| <b>Strategi för genomförande</b>                | <b>38</b> |
| Attraktion och profilering                      | 38        |
| Platsens identitet och värdeerbjudande          | 38        |
| Markanvisning, tillstånd och stöd               | 39        |
| Samverkan och kommunikation                     | 39        |
| Utvecklingsinsatser och investeringar           | 40        |
| <b>Uppföljning</b>                              | <b>42</b> |
| <b>Bilaga 1</b>                                 | <b>43</b> |
| <b>Bilaga 2</b>                                 | <b>45</b> |

## Sammanfattning

Etableringsstrategin för nordöstra Vara tätort utgör ett konkret planeringsunderlag som visar hur området kan utvecklas till ett attraktivt, profilerat och hållbart verksamhetsområde, i nära samspel med Vara småstads identitet och framtidsambitioner.

Området föreslås rymma ett varierat utbud av verksamheter, med särskilt fokus på:

- Besöksnäring och upplevelsebaserade etableringar där en potentiell besöksanläggning kan fungera som dragare för kringliggande verksamheter.
- Kultur- och utbildningsnära aktörer i samspel med Sprinten och ortens kulturprofil.
- Bilrelaterad handel och service som kan samla platskrävande verksamheter i en tematiskt profilerad del av området.
- Småskalig produktion, teknik, hantverk och cirkulär ekonomi med flexibilitet i ytor och logistik.

Strategin betonar vikten av att området utformas i samklang med omgivningen, där såväl fysisk struktur som etableringsinriktning stärker Vara tätorts roll som en levande småstad med god tillgänglighet, attraktivt näringsliv och tydlig lokal profil.

Utvecklingen föreslås ske genom:

- Omlokalisering av platskrävande verksamheter från centrum
- Klustring kring besöksmål och tematiska synergier
- Infrastrukturinvesteringar och planläggning i samverkan med fastighetsägare
- Offentliga satsningar på grönstruktur, gestaltning och tillgänglighet
- Samarbete med Köpmännen i Vara småstad och Business Region Skaraborg

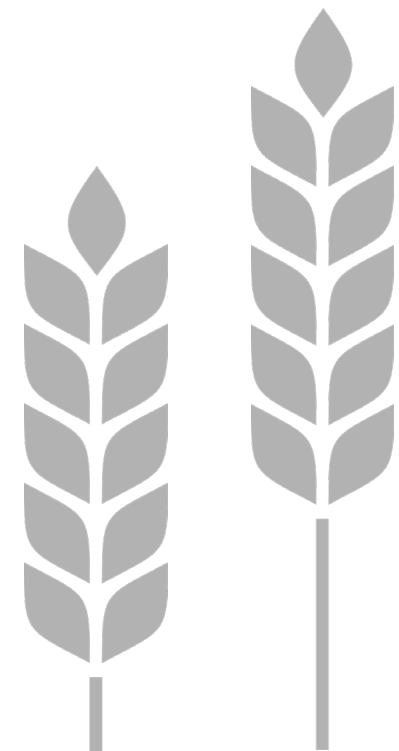
Sammantaget ger strategin ett konkret stöd för kommunens framtida planering, etableringsdialog och investeringsprioritering, med målet att skapa ett verksamhetsområde som både stärker och kompletterar det befintliga och där tillväxt, kreativitet och hållbarhet går hand i hand.

## Syfte och mål

Syftet med en etableringsstrategi för nordöstra Vara tätort är att skapa en långsiktig och hållbar inriktning för hur området ska utvecklas, både som ett konkurrenskraftigt verksamhetsområde i sig och som en förstärkning av det befintliga näringslivet och småstadsutvecklingen.

En etableringsstrategi konkretiserar hur ett område bör utformas och fungera i praktiken för att på bästa sätt bidra till mål och visioner på olika nivåer, från kommunens övergripande mål till FÖP:ens inriktning.

Strategin ska ge vägledning för markanvändning, infrastrukturutbyggnad och utveckling av viktiga kopplingar mellan det nya området och den befintliga tätorten. Målet är att möta efterfrågan på mark för nya företagsetableringar på ett sätt som kompletterar de verksamheter som finns och samtidigt stärker den lokala servicen och bidrar till ökad attraktionskraft och fler besöksanledningar till Vara med omnejd.



## Avgränsningar

### Avgränsat strategiskt dokument

Strategin är framtagen som ett stöd i arbetet med FÖP:en för området, och fungerar som ett kompletterande underlag för att skapa tydlig riktning i planeringen och utvecklingen av verksamhetsmark inom det avgränsade området.

### Geografiska och tematiska avgränsningar

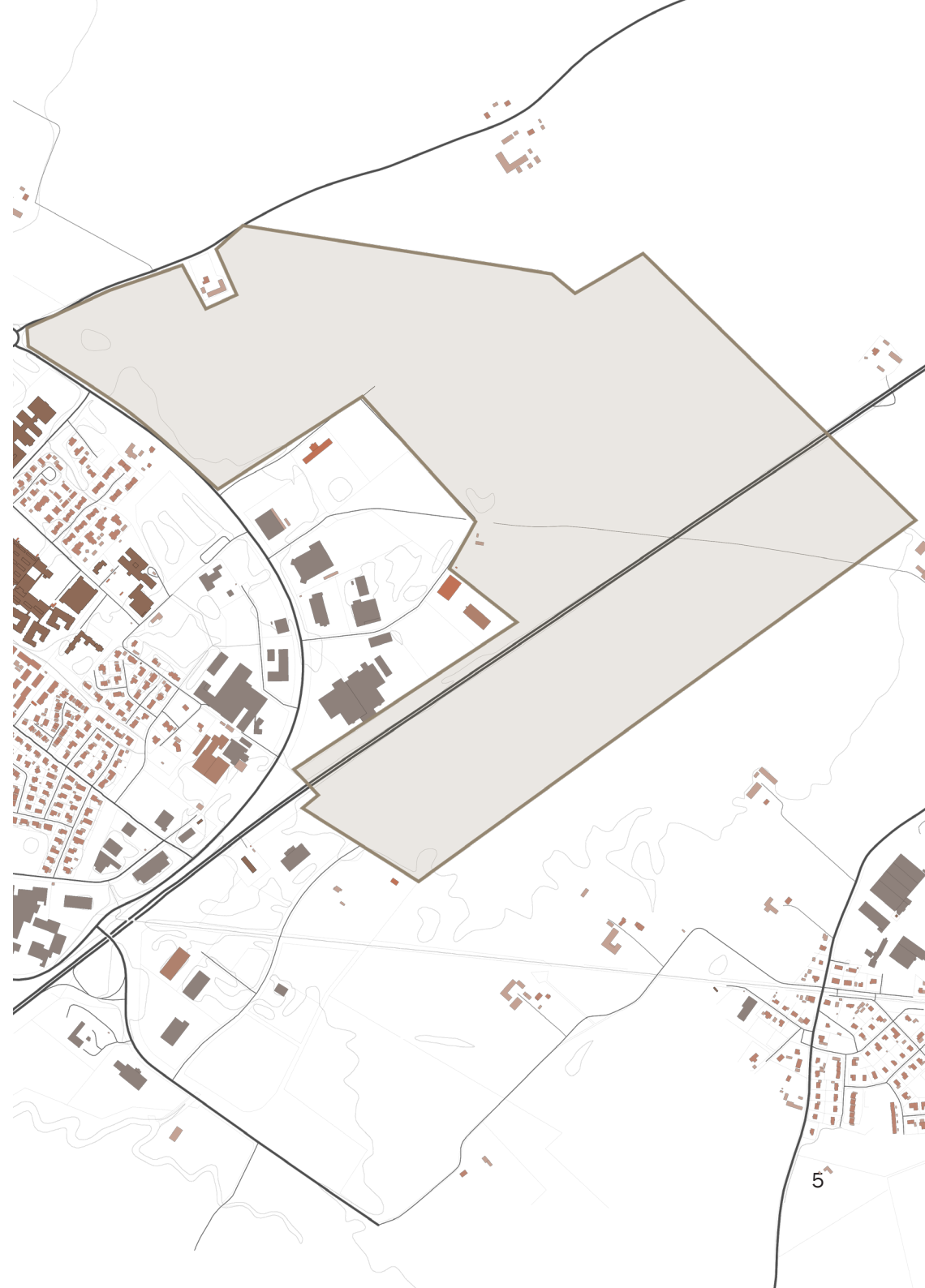
Det aktuella planområdet är beläget i nordöstra delen av Vara tätort och omfattar cirka 100 hektar mark. Området utgörs huvudsakligen av jordbruksmark, men har även en strategisk placering i direkt anslutning till den nationella infrastrukturen E20, som löper genom området i sydväst-nordöstlig riktning. I anslutning till planområdet finns verksamhetsbebyggelse av varierad karaktär, vilket skapar goda förutsättningar för kompletterande etableringar.

Tematiskt fokuserar strategin på utveckling av området som verksamhets- och etableringsområde för näringslivets behov. Fokus är på att skapa en hållbar, flexibel och attraktiv utformning för industri, logistik, produktion och service/besöksverksamheter, i kombination med åtgärder för att säkerställa miljömässig och social hållbarhet.

### Tidsmässiga avgränsningar

Etableringsstrategin följer samma genomförandetid som FÖP nordöstra Vara tätort.

*Bilden till höger redovisar en illustration över FÖP:ens planområde och avgränsning. Bild Vara kommun.*



# Mål, vision och styrning

## Koppling till Regional samverkan och delregionala planeringsunderlag

Som ett delregionalt underlag finns Strategi för markanvändning vid större etableringar i Skaraborg (2022), framtagen av Skaraborgs kommunalförbund tillsammans med Business Region Skaraborg (BRS), i dialog med de 15 kommunerna. Dokumentet är inte politiskt antaget, men fungerar som ett gemensamt analys- och planeringsstöd som kan användas för att stärka kopplingen mellan effektiv markanvändning och lokaliseringen av större verksamhetsetableringar.

Strategin fokuserar på större etableringar som kräver ett större geografiskt omfång och samordning än vad som normalt hanteras inom en enskild kommun, det vill säga den typ av ärenden som ofta kanaliseras via Business Sweden och BRS. Syftet med strategin är att skapa handlingsberedskap inför nya etableringar, identifiera och prioritera lämpliga markområden samt visa hur sådana kan bidra till regional utveckling, sysselsättning och hållbar markanvändning.

Tre vägledande samhällsintressen ligger till grund för bedömningen av etableringsområden:

- Förädling av lokala resurser, till exempel livsmedelsförädling nära jordbruksmark eller logistik i anslutning till transportnoder.
- Utökad och stärkt arbetsmarknadsregion, där etableringar skapar arbetstillfällen som gynnar flera kommuner genom pendling och värdekedjor.
- Effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur och service, såsom vägar, VA, elnät och kollektivtrafik.



Skaraborgs resursbaser, såsom gröna näringar, trä- och möbelindustri, logistik och försvar, lyfts fram som prioriterade branscher för framtida etableringar.

Vara kommun ingår i ett av de geografiska delområdena, Sydvästra Skaraborg, och har därför en tydlig koppling till strategin. Etableringsstrategin för nordöstra Vara tätort knyter an till flera av de vägledande samhällsintressena, särskilt genom områdets strategiska läge vid E20, närheten till befintlig infrastruktur samt möjligheterna att skapa sysselsättning, klustereffekter och besöksflöden.

Strategin är också förenlig med flera mål inom Västra Götalandsregionens utvecklingsstrategi (VG2020) och initiativet Färdplan för fossilfri konkurrenskraft, där fokus ligger på att uppnå resurseffektivitet, minskad klimatpåverkan och samverkan mellan kommuner för hållbar tillväxt. Etableringsområdet i östra Vara kan bidra till dessa mål genom att erbjuda lokaliseringmöjligheter för näringsliv inom besöksnäring, cirkulär produktion, teknikintensiva verksamheter eller utbildningsnära företag, samtidigt som det utnyttjar och förstärker befintlig infrastruktur.

*Bilden till vänster är i illustrativt syfte och visar en del av Torggatan i Vara tätort. Bild Vara kommun.*

## Koppling till Vara kommuns Övergripande mål

Etableringsstrategin för nordöstra Vara tätort utgår från och kan bidra till att uppfylla flera av Vara kommuns övergripande mål för perioden 2024–2027, särskilt:

- **Attraktivt Vara med livskvalitet för alla** – Genom att främja ett levande och hållbart näringsliv bidrar området till sysselsättning, tillväxt och ett samhälle med goda livsvillkor.
- **Hållbar ekonomi** – Genom strategisk markberedskap och effektiv markanvändning skapas förutsättningar för långsiktig tillväxt, möjlighet till ökade skatteintäkter och effektiv resursanvändning i kommunens investeringar.

Strategin knyter även an till Vara kommuns miljöstrategi 2021–2030, som pekar ut fyra prioriterade fokusområden:

1. **Klimat och energi**
2. **Hållbar samhällsplanering**
3. **Biologisk mångfald och ekosystemtjänster**
4. **Resursanvändning och cirkulär ekonomi**

Genom att planera för nya etableringar i anslutning till befintlig infrastruktur och service, och genom att ställa krav i enlighet med politisk satta mål så blir etableringsstrategin inte bara ett verktyg för näringslivsutveckling, utan också en del av det lokala genomförandet av kommunens miljömål och hållbarhetsambitioner.

## Kopplingen till Översiktsplan och näringslivsstruktur

Etableringsstrategin för är en del av underlaget till FÖP:en för nordöstra Vara tätort. Etableringsstrategin utgör därmed ett strategiskt förtydligande av kommunens långsiktiga markanvändningsmål inom just detta område. FÖP:en är vägledande för framtida detaljplanering, bygglovsprövning och andra beslut, och kompletterar den ÖP som fortsatt är aktuell men där arbetet med att bereda en ny ÖP utifrån antagen planeringsstrategi är pågående.

Området är särskilt intressant med tanke på Vara kommuns näringslivsstruktur, som präglas av ett diversifierat näringsliv med både små och medelstora företag samt stark förankring inom jordbruk, industri, logistik och tjänstesektor. Genom att utvidga möjligheten till verksamhetsetableringar i ett läge med god infrastruktur tillgodoses behov från både befintliga företag som vill expandera och externa aktörer som söker etableringsmöjligheter i Västra Götaland.

Strategin kan bidra till att skapa tydlighet kring vad som kan skapa tillväxt inom näringslivet och vad som kan stärka Vara kommuns position som en attraktiv etableringsort i regionen.



Bilden ovan visar de framgångsfaktorerna som formulerats för att uppnå syftet med FÖP:en. De fyra framgångsfaktorerna, och ovan illustrerade kugghjul, är långsiktigt, välkomnande, kompletterande och tillgängligt. Bild: Vara kommun.

## Koppling till FÖP:ens vision och värdeord

FÖP:en för nordöstra Vara tätort bygger på en vision om att utveckla området på ett sätt som stärker både tätorten och kommunens långsiktiga attraktivitet. Visionen utgår från en helhetssyn där området ska bidra till hållbar tillväxt, nya arbetstillfällen och ökad attraktionskraft, samtidigt som kopplingarna till befintlig bebyggelse, infrastruktur och näringsliv förstärks.

I FÖP:en har fyra framgångsfaktorer formulerats. När faktorerna ”värdeskapande”, ”välkomnande” och ”tillgänglighet” samverkar uppnås det fjärde ”långsiktigt”. Tre vägledande framgångsfaktorer har formulerats och fungerar som grund för etableringsstrategin:

- **Välkomnande** – området ska bjuda in till nya etableringar, skapa positiva första intryck och underlätta möten mellan olika verksamheter.
- **Kompletterande** – utvecklingen ska bygga vidare på tätortens befintliga kvaliteter, verksamheter och struktur.
- **Tillgängligt** – platsen ska vara lätt att nå, förstå och använda, fysiskt, funktionellt och socialt.

FÖP:ens ”kugghjul” beskriver hur olika samhällsfunktioner behöver samverka för att området ska fungera som en helhet: näringsliv, infrastruktur, social hållbarhet, miljö, energi, besöksanledningar och lokal identitet ska tillsammans bilda en stabil plattform för utveckling.

Etableringsstrategin utgår från denna vision och värdegrund, och konkretiserar hur området kan planeras och aktiveras för att kugghjulen ska samverka i praktiken, genom rätt markanvändning, rätt typ av etableringar och ett starkt samspel med omgivande struktur.

# Omvärldsanalys

## Trender och drivkrafter nationellt, regionalt och lokalt

Utvecklingen av verksamhetsområden påverkas av flera större samhällstrender. På nationell nivå ses en ökad efterfrågan på hållbara, strategiskt belägna etableringslägen med god infrastruktur och möjlighet till energieffektiv logistik.

Regionalt prioriteras samverkan mellan kommuner, klimatsmarta transporter och etableringar som stärker arbetsmarknadsregionens konkurrenskraft.

Lokalt i Vara kommun finns ett växande intresse från företag som söker tillgång till större sammanhängande verksamhetsmark med närhet till E20. Digitalisering, elektrifieringen, industriell symbios och kompetensförsörjning är genomgående drivkrafter som påverkar såväl typ av etableringar som krav på utformning och tillgänglighet.

*Bilden till höger är i illustrativt syfte och visar en del av befintlig trafikplats i Vara tätort. Bild Vara kommun.*



## Behov och efterfrågan inom olika branscher

Efterfrågan på verksamhetsmark i strategiska lägen är tydlig inom flera branscher. Industri- och logistikföretag söker ytor med god tillgänglighet till större vägnät och möjlighet till anpassad infrastruktur. I takt med den gröna omställningen och elektrifieringen av industrin ställer företag inom tillverkning, energiteknik och återvinningsindustri ökade krav på tillgång till el, vatten och hållbara transporter. Mindre aktörer inom service, hantverk och lokalproducerad livsmedelsförädling efterfrågar etableringsmöjligheter på mindre ytor men gärna lokaliserade på ett sätt som möjliggör för kluster med närhet till kundflöden.

När det gäller besöksnäring och destinationsutveckling finns ett växande behov av etableringsmöjligheter som kombinerar verksamhet och upplevelse. Aktörer inom turism, mat och dryck, lokal handel och kultur söker ofta platser där publika inslag kan samsas med exempelvis produktion, försäljning, logi eller evenemang. Preferenser finns för lokaliseringar med god tillgänglighet, visuell exponering och möjlighet till gestaltning som stödjer platsens identitet. Detta gäller särskilt för etableringar som syftar till att skapa attraktionskraft och helhetsupplevelser, såsom gårdsbutiker, besökscenter eller upplevelsebaserade destinationer.

Generellt sätt finns det ett ökat behov av differentierade etableringsmöjligheter som kan möta både stora och små verksamheters behov och samtidigt bidra till att stärka arbetsmarknaden och lokala besöksflöden. Behoven av verksamhetsmark varierar avsevärt mellan olika branscher, vad gäller exempelvis ytstorlek, tillgänglighet, försörjningskrav, exponering och möjligheter till samlokalisering. Storskalig industri och logistik efterfrågar robust infrastruktur och stora sammanhängande ytor, medan mindre service- och hantverksföretag ofta söker flexibla lokaliseringar med närhet till marknad och kluster. Besöksnäringen har andra behov, såsom publika lägen, gestaltning och helhetsupplevelser, vilket ställer särskilda krav på tillgänglighet och miljö.

Mot denna bakgrund är det viktigt att etableringsstrategin tydliggör hur olika behov kan mötas genom varierade etableringsmöjligheter, inom ett och samma område eller genom en medveten detaljplanering. Strategin fungerar därmed som ett verktyg för att säkerställa att markberedskap, planeringsinriktning och infrastrukturutbyggnad sker på ett sätt som möjliggör etableringar i flera sektorer, utan att de står i konflikt med varandra.



## SWOT-analys för området

### Styrkor

Strategiskt läge vid E20 med god tillgänglighet för både person- och godstrafik

Närhet till befintliga verksamheter och logistikfunktioner

Delvis kommunalt markinnehav och planberedskap inom vissa delar av området, vilket underlättar initial etablering

Delregionalt intresseområde (ingår i sydvästra Skaraborgs prioriterade utvecklingskorridorer)

### Svagheter

Stora delar av området utgörs av brukad jordbruksmark

Begränsad kollektivtrafikanslutning i dagsläget

El- och VA-kapacitet kan kräva förstärkning vid större etableringar

Risk för fragmentering om området inte planeras helhetsmässigt eller om olika verksamhetstyper tillåts utan samordning

### Möjligheter

Potentiell etablering av större besöksanläggning med utställningshall och hotell kan skapa ökad attraktionskraft och synergier med andra verksamheter

Ökad synlighet och besöksflöde från E20 stärker både publik verksamhet och lokal handel

Potential att profilera området som blandat verksamhetsområde med plats för både industri/logistik och publika verksamheter

Samverkan med Business Region Skaraborg och regionala stödstrukturer kan stärka investeringsattraktiviteten

Möjlighet att använda etableringar för att stärka ortens profil kopplat till besöksmål, hållbarhet eller småskalig matproduktion

Gestaltningsskrav, tillgänglighet och upplevelsekaraktär kan användas strategiskt för att skapa en sammanhållen och attraktiv miljö som stärker både etableringar och Vara som helhet

### Hot

Publika verksamheter kan skapa målkonflikter med tunga transporter, buller eller säkerhetskrav för industriell verksamhet

Oro bland befintliga handlare och verksamhetsutövare att etableringar i området ska utarma Vara småstad om inte tydlighet råder kring vilka verksamheter som ska lokaliseras i FÖP-området

Krav på investeringar i ny trafikanslutning till E20 (ytterligare trafikplats), vilket kan innebära betydande kostnader för kommunen och påverka övrig planering

Förväntningar på gestaltning, tillgänglighet och upplevelsekaraktär kan skapa fördröjningar eller konflikter i planerings- och etableringsprocesser

Konkurrens från andra etableringsorter med färdig infrastruktur

Osäkerhet kring finansiering av kompletterande infrastruktur (t.ex. gång- och cykelvägar, kollektivtrafik, grönytor)

# Nulägesbeskrivning

## Fysisk struktur

FÖP:en omfattar ett område i där markanvändningen i nuläget till stor del domineras av jordbruksmark. En större del av marken är i privat ägo, men det finns områden där kommunen är markägare.

Områdets tillgänglighet är en tydlig styrka. Den södra delen angränsar direkt till E20, vilket möjliggör god anslutning för både person- och godstransporter. Det finns dock i dagsläget endast en tydlig infartspunkt från E20, vilket begränsar tillgängligheten för storskaliga besöksflöden och logistik. Diskussioner förs därför om behovet av ytterligare en trafikplats. Interna vägar inom området är i varierande skick, och det kommer att krävas investeringar i ny eller förbättrad lokalgata, gång- och cykelinfrastruktur samt kopplingar till befintligt vägnät i tätorten.

Inom FÖP-området finns befintliga tekniska ledningsstråk, men kapaciteten för el, vatten och avlopp är begränsad och behöver förstärkas för att möjliggöra större etableringar. Speciellt gäller detta elförsörjning för energikrävande verksamheter. Det finns goda möjligheter att förstärka fiberinfrastruktur, vilket är en fördel för digitala eller serviceintensiva verksamheter. Kommunen bedömer att delar av området kan försörjas med enskilda lösningar initialt, men att gemensamma investeringar kommer att krävas i takt med utbyggnadens omfattning.

En viktig fysisk förutsättning är också en potentiell besöksanläggning, som kan påverka markdisposition, trafikstruktur och behov av upplevelseorienterad infrastruktur. Det ställer särskilda krav på hur området formas funktionellt, estetiskt och logistiskt, med hänsyn till både verksamheters effektivitet och besökares helhetsupplevelse.

## Befintliga verksamheter och aktörer

### Befintliga verksamheter och aktörer

FÖP-området i nordöstra Vara tätort angränsar till en etablerad verksamhetsmiljö med blandad karaktär. Inom och nära området finns idag småföretag inom hantverk och teknik, samt detaljhandel med koppling till lantbruk, bygg och fordon. I området finns också designföretag med inriktning mot inredning och export, vilket tillför en kreativ och företagsam profil till platsen.

Den befintliga strukturen skapar en övergångszon mellan småstadens kärna och dess yttre verksamhetsområden, med inslag av platskrävande verksamhet, logistikberoende handel och service. Detta ger goda förutsättningar för att utveckla området till ett differentierat och tematiskt profilerat verksamhetsområde, där nya och befintliga aktörer samspelar snarare än konkurrerar.

Samtidigt finns i direkt närhet det framväxande Sprinten-området, där utbildnings- och kulturinstitutioner som AMB, Lagmansgymnasiet, Vara konserthus och Vara badhus samlats. Detta skapar förutsättningar för att delar av etableringsområdet kan riktas mot verksamheter inom pedagogik, kultur, upplevelseproduktion eller medieteknik, särskilt i gränsszonerna mot Sprinten.

En ytterligare potential är att området skulle kunna inrymma bilrelaterad handel och service, såsom bilhallar, verkstäder eller tillbehörsbutiker. Dessa verksamheter är ofta yttäckande och lämpar sig sällan för centrala stadslägen. Genom att samla dem i en tematiskt samlad struktur, gärna i anslutning till den planerade besöksanläggningen, skapas synergier, tydlighet och nya möjligheter till klustring och profilering. En sådan

utveckling kan samtidigt frigöra lokaler i centrum för handel och service som bättre gynnar småstadens liv och tillgänglighet.

Sammanfattningsvis utgör området redan idag en väletablerad struktur med företagsamhet, design, kultur och service i direkt närhet, vilket skapar starka förutsättningar för strategisk utveckling. Etableringsstrategin bör därför:

- ta hänsyn till befintliga verksamheters utvecklingsmöjligheter,
- peka ut logiska expansions- och omvandlingsmöjligheter, och
- värna balansen mellan publikintensiva verksamheter i centrum och mer yttäckande näringsliv i utkanten.



## Fastighetsstruktur och ägandeförhållanden

Inom det område som omfattas av FÖP:en är markägandestrukturen varierad, vilket har betydelse för genomförandetakten och val av verktyg i den fortsatta utvecklingen. Kommunen är fastighetsägare inom delar av området, i synnerhet inom de västra delarna närmast befintliga verksamheter och bebyggelse. Detta ger goda möjligheter att ta en aktiv och styrande roll i utvecklingen, exempelvis genom markanvisningar, planläggning och etappindelning.

Större delar av det östra och nordöstra området utgörs däremot av privatägd mark, med brukningskaraktär eller icke-exploaterad mark. För dessa delar krävs en tidig dialog med fastighetsägare och investeringsvilliga aktörer. Genom strategisk planering, samverkan och tydlig riktning i etableringsstrategin finns förutsättningar att även dessa delar kan ingå i en långsiktig utvecklingsstruktur.

Flera av de fastigheter som redan är bebyggda eller detaljplanerade inrymmer idag verksamheter inom handel, hantverk, service eller kultur, vilket innebär att ägarbilderna är spridda även inom befintlig bebyggelse. Det kan krävas individuell anpassning i dialogen med fastighetsägare, särskilt i frågor som rör utvecklingspotential, samlokalisering eller eventuell omlokalisering.

Den varierade ägarbilderna innebär även att det är viktigt att kommunen är tydlig med vilka områden som prioriteras i olika skeden, och att etableringsstrategin används som ett gemensamt verktyg för att skapa förutsägbarhet, undvika intressekonflikter och möjliggöra samordnad utbyggnad.

## Planförutsättningar

Delar av området omfattas redan idag av gällande detaljplaner för verksamheter. Andra delar är fortfarande ej planlagda, främst med användning som jordbruksmark. Det innebär att området har både direkt utvecklingsbar mark och ytor som kräver långsiktig planering och samverkan.

Etableringsområdet ligger i en zon där det sker en övergång mellan tätare och glesare bebyggelse, vilket ställer krav på varsamhet i struktur, skala och landskapsanpassning. Genom att arbeta med tydliga övergångar och landskapsintegration kan påverkan på omgivande miljö begränsas och platsens helhetsintryck stärkas. Det gäller även visuella samband, tillgänglighet och grönstruktur.

Det finns inga utpekade riksintressen för kulturmiljövård inom området, men strategin bör ändå ta hänsyn till befintlig bebyggelsestruktur och småstadens karaktär, särskilt i gränsytor mot redan etablerade delar av tätorten. Det är också viktigt att kommande exploatering sker på ett sätt som respekterar den lokala identiteten och förstärker områdets koppling till kultur, utbildning och besök.

Planförutsättningarna påverkas också av övergripande mål på lokal och regional nivå. Det gäller exempelvis hållbar markanvändning, fossilfri omställning, resurseffektiv infrastrukturutbyggnad och god hushållning med naturresurser. Strategin bör stödja dessa ambitioner genom att främja klustereffekter, samutnyttjande av infrastruktur och långsiktig förvaltning av tekniska system.

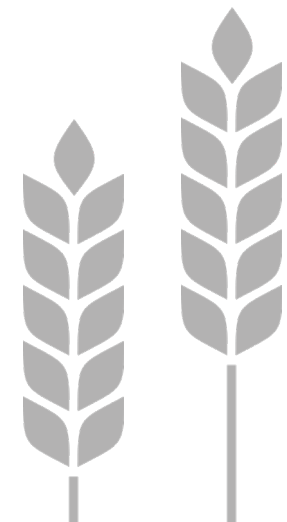
# Nulägesanalys

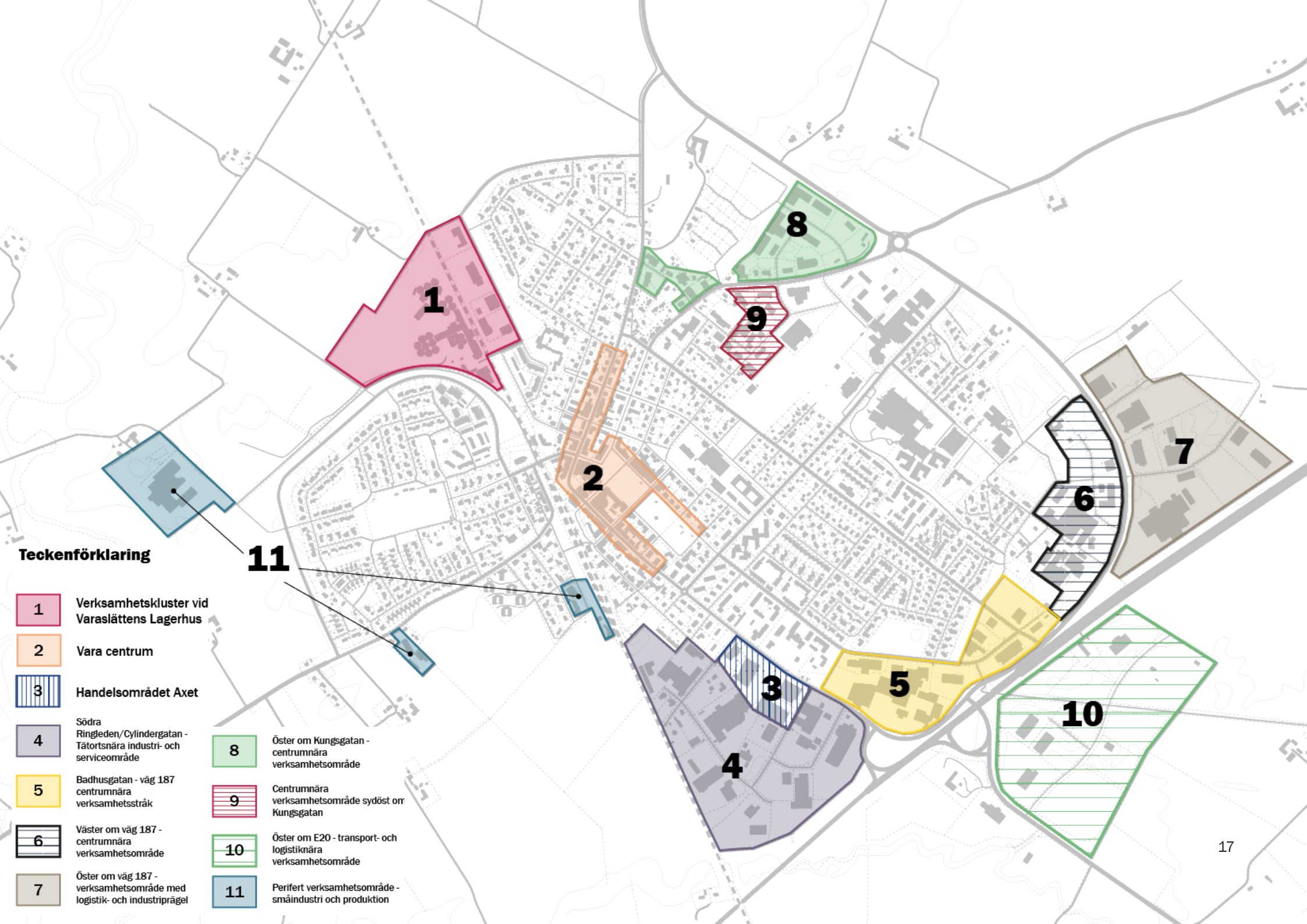
Nulägesanalysen beskriver hur verksamhetsområdena i Vara tätort är uppbyggda idag, med fokus på var olika verksamheter finns, hur de fungerar och vilka förutsättningar de har att utvecklas. Analysen omfattar både centrum, handelsområden och områden för industri, logistik och annan verksamhet.

Analysen visar att Vara har en i grunden fungerande och varierad struktur. Centrum är en viktig plats för handel, service och möten, medan andra delar av tätorten rymmer mer yttunga och transportberoende verksamheter. Det finns också flera centrumnära områden med småskaliga verksamheter som bidrar till lokala arbetsplatser och service nära bostäder. Samtidigt finns det vissa utmaningar. Flera områden har begränsat utrymme att växa, och det saknas i vissa fall mark som är lämplig för nya, större etableringar. Det finns också behov av att förbättra kopplingarna mellan olika områden och att säkerställa att verksamheter ligger i lägen som passar deras behov.

Sammanfattningsvis visar nulägesanalysen att det finns behov av att utveckla strukturen vidare. Det handlar både om att skapa nya etableringsmöjligheter och om att stärka sambanden mellan befintliga områden, för att på sikt uppnå en mer tydlig, effektiv och långsiktigt hållbar utveckling av verksamheter i Vara tätort.

På följande sidor kommer en nulägesanalys för 11 olika verksamhetsområden i Vara att göras. På nästkommande sida visas en kartbild för redovisning av lokaliseringen för berörda områden.





**Teckenförklaring**

- 1** Verksamhetskluster vid Varaslättns Lagerhus
- 2** Vara centrum
- 3** Handelsområdet Axet
- 4** Södra Ringleden/Cylindergatan - Tätortsnära industri- och serviceområde
- 5** Badhusgatan - väg 187 centrumnära verksamhetsstråk
- 6** Väster om väg 187 - centrumnära verksamhetsområde
- 7** Öster om väg 187 - verksamhetsområde med logistik- och industriprägel
- 8** Öster om Kungsgatan - centrumnära verksamhetsområde
- 9** Centrumnära verksamhetsområde sydöst om Kungsgatan
- 10** Öster om E20 - transport- och logistiknära verksamhetsområde
- 11** Perifert verksamhetsområde - småindustri och produktion

## Befintliga verksamhetsområden & kluster

### Område 1 - Verksamhetskluster vid Varaslättens Lagerhus

**Läge:** Västra Skolgatan / Lagerhusgatan, norra delen av tätorten.

**Iniktning:** Agrara näringar, spannmålshantering, lager/logistik och småskalig teknik/service.

Område 1 utgör ett etablerat verksamhetsområde i direkt anslutning till bostadsbebyggelse och det öppna landskapet norr om Vara tätort. Kärnan i området är Varaslättens Lagerhus, med omfattande spannmålsanläggningar, silos, transporter och tillhörande servicefunktioner. Därtill finns mindre verksamheter, verkstadsmiljöer och förrådsbyggnader som knyter an till jordbruk, logistik, teknik och lokal service. Närheten till väg 47 och E20 skapar god tillgänglighet för in- och uttransporter.

Områdets verksamhetsprofil är i dag tydligt produktions- och logistiknära, men med inslag av småföretagande inom bygg, teknik och verkstad. Det fungerar som en etablerad nod för jordbruksrelaterade flöden och säsongintensiva transporter.

Område 1 bedöms ha begränsade expansionsmöjligheter utifrån sin fysiska struktur, närheten till bostadsområden och den etablerade anläggningsvolymen. Utvecklingstrenderna handlar därför främst om intern effektivisering inom befintlig verksamhet, snarare än geografisk utvidgning eller förändrad inriktning.

Möjliga utvecklingar på sikt kan vara:

- Modernisering eller teknisk uppgradering av befintliga spannmåls- och lageranläggningar.
- Småskaliga tillägg i direkt anslutning till befintliga byggnader, inom ramen för befintlig detaljplan.
- Effektivare logistiklösningar, såsom optimerade uppställningsytor eller förbättrade trafikflöden – snarare än fler byggnadsvolymer.
- Kompletterande serviceytor som stärker huvudverksamheten (exempelvis verkstads- eller supportlokaler).

I tabellen till nedan sammanfattas områdets styrkor och svagheter sett till utveckling.

| Styrkor  | Utmaningar  |
|--|---|
| Etablerat kluster inom spannmål, jordbruk och logistik | Begränsad lämplighet för publik verksamhet eller handel         |
| God tillgänglighet för tung trafik                     | Trafikbelastning och buller nära bostäder                       |
| Stabil efterfrågan och långsiktig funktion             | Begränsade expansionsmöjligheter inom befintlig struktur        |
| Närhet till annan service i tätorten                   | Trång struktur som gör området mindre flexibelt för omställning |
| Robust markanvändning med tydlig branschprofil         | Intressekonflikter mellan tunga transporter och boendemiljö     |

## Område 2 - Vara centrum

**Läge:** Centrala Vara kring Stora Torget, Storgatan, Drottninggatan, Torggatan m.m.

**Iniktning:** Dagligvaruhandel, restauranger, caféer och lokalt serviceutbud.

Område 2 utgör Vara tätorts mest centrala handels- och servicekluster. Här finns frekventa målpunkter som skapar flöden för både boende och besökare. Området har en traditionell småstadskarakter med funktionsblandning, handel, service, kontor och bostäder som ligger tätt och i direkt anslutning till resecentrum. Detta gör klustret till en viktig nod för både lokalt liv och för det vardagliga utbudet.

Området är också den plats där ortens identitet som småstad tydligast uttrycks genom kultur, gatustruktur och närhet till offentliga funktioner.

### Möjliga utvecklingar på sikt kan vara:

Handelsområdet i centrala Vara är i huvudsak fullt utbyggt, men det finns viktiga utvecklingstrender,

- Ökat behov av attraktiva centrala lägen för större butikskoncept, aktörer som ofta vill ligga centralt men behöver yta, parkering och god logistik.
- Pågående förändringar i detaljhandeln innebär att centrum behöver stärkas för att behålla konkurrenskraft, särskilt i relation till digital handel och externa handelsplatser.
- Ett stigande intresse för upplevelsebaserad handel och restauranger, vilket skapar potential för stärkt kvällsekonomi.

- Tryck på centrumnära lokaler för kontor och tjänstesektorn kopplat till pendlingsflöden och centrumnära arbetsplatser.
- Behov av att behålla eller stärka serviceutbudet för att säkerställa en levande småstadskärna – en förutsättning för att nya etableringar i ytterområden inte ska urholka centrum.

I tabellen nedan sammanfattas områdets styrkor och svagheter sett till utveckling.

| Styrkor   | Utmaningar   |
|---|--|
| Stark och etablerad handelsnod med dagligvaror och systemhandel | Begränsat utrymme för yteffektiva verksamheter som kräver större lokaler                     |
| Hög tillgänglighet för gående, cyklister och kollektivtrafik    | Sårbarhet för konkurrens från nya handelslägen om centrum inte stärks                        |
| Levande småstadsmiljö med restauranger och service              | Parkeringsituationen upplevs som begränsande vid hög belastning                              |
| Närhet till stationen skapar goda pendlings- och besöksflöden   | Äldre lokaler kan vara otillräckliga för vissa moderna handelskoncept                        |
| Sociala mötesplatser och tät kvartersstruktur                   | Risk att centrala verksamheter flyttar ut om nya externt belägna områden utvecklas felaktigt |

### Område 3 - Handelsområdet Axet

**Läge:** Östra delen av tätorten, i direkt anslutning till Allégatan och befintliga bostadsområden.

**Inriktning:** Dagligvaruhandel, volymhandel i mindre skala, kompletterande service.

Område 3 utgör ett av Vara tätorts två centrala handelskluster. Förutom två stora dagligvaruaktörer har Vara Axet även ett antal kompletterande verksamheter som breddar utbudet och stärker områdets roll som vardagsnav. I direkt anslutning finns apotek, hem- och inredningsbutik, elektronikbutik samt bilrelaterade verksamheter, vilket skapar en samlad handelsmiljö med både dagligvaror och sällanköpshandel. Tillsammans genererar dessa aktörer stabila och kontinuerliga kundflöden från både tätorten och det omgivande omlandets invånare.

Strukturen är yteffektiv och funktionellt anpassad för större butikskedjor med tydliga logistikbehov och omfattande parkeringsytor, även om området som helhet har begränsad flexibilitet för ytterligare större etableringar.

#### Möjlig utveckling på sikt kan vara:

- Stärkt samhandel, där kunder kombinerar matinköp med ärenden.
- Förbättrad logistik för e-handel, exempelvis drive-in-lösningar, utlämningsjänster och förstärkt lastningsoptimering.
- Förstärkta gång- och cykelkopplingar mot omliggande bostadsområden för att reducera korta bilresor.
- Eventuella mindre kompletteringar, exempelvis service inriktad mot vardagsärenden.

I tabellen nedan sammanfattas områdets styrkor och svagheter sett till utveckling.

| Styrkor   | Utmaningar   |
|---|--|
| Ett av kommunens viktigaste handelskluster med både dagligvaror och sällanköpshandel      | Begränsade expansionsmöjligheter för nya större butikskoncept                                |
| Kombination av handel som ger ett brett utbud   | Stor andel hårdgjorda ytor och parkeringsbehov begränsar omställbarheten                     |
| Höga och stabila kundflöden från hela kommunen  | Risk för inre konkurrens och splittrad profil om ytterligare handel placeras in ostrategiskt |
| God tillgänglighet för bil och kort väg från bostadsområden                               | Logistikytorna är optimerade för befintliga aktörer, vilket försvårar nyetablering           |
| Möjlighet att göra flera typer av ärenden vid samma besök (samlad handel)                 | Området har låg visuellt/gestaltad kvalitet jämfört med modernare handelsplatser             |
| Funktionell placering strax utanför centrum utan att konkurrera direkt med småstadskärnan | Begränsat stöd för upplevelsehandel eller kvällsekonomi                                      |

## Område 4 - Södra Ringledden/Cylindergatan - Tätortsnära industri- och serviceområde

**Läge:** I direkt anslutning till Område 3, längs Södra Ringledden och Cylindergatan.

**Inriktning:** Småindustri, entreprenad, verkstad, hantverk, däck- och fordonsservice samt bilhandel och bilsalonger.

Område 4 utgör ett etablerat, tätortsnära verksamhetsområde med en kombination av industriella, tekniska och fordonsrelaterade verksamheter. Här finns entreprenadföretag, verkstads- och serviceinriktade företag, hantverkslokaler, mindre lager samt bilhandel, bilsalonger och däckservice.

Området har historiskt fungerat som ett flexibelt industristråk i utkanten av handelsområdet, men ligger i framtiden mitt i ett strategiskt läge mellan dagligvaruhandel och det planerade bostadsområdet Håkan Månggården.

I tabellen nedan sammanfattas områdets styrkor och svagheter sett till utveckling.

| Styrkor  | Utmaningar  |
|--|---|
| Etablerat område för småindustri och tekniska verksamheter | Blandad struktur och varierande gestaltungs-nivå              |
| Flexibla lokaliteter som passar många företagsformer       | Bilhandel och fordonsverksamheter tar stora, attraktiva lägen |
| God tillgänglighet via Södra Ringledden                    | Risk för störningar mot närliggande bostadsområden            |
| Närhet till Område 3 skapar kundflöden och logisk koppling | Området upplevs som ”baksida” till handelsområdet             |
| Stabilt lokalt företagande                                 | Otydlig framtidslogik utan strategiska vägval                 |

### Möjlig utveckling på sikt kan vara:

Utvecklingen i Område 4 är idag i huvudsak kopplad till befintliga verksamheters anpassning och utbyggnad. Tendenser på kort sikt är:

- Fortsatt efterfrågan på lokaler för småindustri, tekniskservice och hantverk
- Modernisering av verkstadslokaler och mindre ombyggnationer
- Stabil efterfrågan på däck- och fordonsservice
- Begränsad expensionspotential för ny större industri

Området har allmänt begränsade expensionsmöjligheter på grund av den fysiska strukturen, men kan successivt anpassas genom omflyttningar och omvandling i relation till det nya etableringsområdet i nordöstra Vara tätort. Strategin för FÖP Nordöstra Vara tätort innebär att vissa verksamhetstyper passar bättre i FÖP-området än i Område 4. Därför delas Område 4 på sikt i två logiska utvecklingsspår:

### På längre sikt kan Område 4 utvecklas till:

- En förlängning av handelsområdet i Område 3
- Ett läge för sällanköpshandel, service och vardagsnära funktioner som kompletterar både centrum och Axet.
- Ett område där kvarvarande industri integreras utan att dominera.

### Lämpliga framtida funktioner:

- Mindre sällanköpshandel
- Hem, hobby, livsstil, fritid
- Vardagsnära service och kontor
- Tjänsteföretag kopplade till lokal konsumtion

## Område 5 - Badhusgatan - väg 187 centrumnära verksamhetsstråk

**Läge:** Mellan Badhusgatan i söder och väg 187 i norr, i anslutning till bostadsområden och med koppling till E20.

**Inriktning:** Fordonsservice, mindre verksamheter, lager, hantverk och viss specialiserad handel.

Område 5 utgör ett blandat och småskaligt verksamhetsområde i direkt anslutning till bostadsområden. Här finns en kombination av:

- Rekond-/bilvårdsverksamheter
- Mindre lager- och verksamhetslokaler
- Mindre verkstäder och serviceföretag
- Enstaka handelsinslag

Området fungerar idag som ett övergångsområde mellan bostad, verksamhet och trafikstruktur med en tydligt stadsnära karaktär men utan en sammanhållen identitet.

Området har god tillgänglighet med bil och ligger nära både E20 och väg 187. Samtidigt är det tillgängligt för gång- och cykeltrafik, vilket gör det mer lämpat för stadsnära funktioner än för tung verksamhet. Närheten till bostäder ställer krav på låg störningsnivå.

### Möjlig utveckling på sikt kan vara:

Område 5 kan på längre sikt utvecklas till ett centrumnära service- och verksamhetsstråk, dvs ett slags mellanläge mellan centrum och verksamhetsområdena. Sett till nära angränsning till bostäder är området inte lämpligt för tung verksamhet.

### Lämpliga framtida funktioner:

- Mindre handel
- Vardagsservice
- Tjänsteföretag
- Hälsa, behandling, träning
- Småskalig verksamhet

I tabellen nedan sammanfattas områdets styrkor och svagheter sett till utveckling.

| Styrkor  | Utmaningar                               |
|--|--|
| Centrumnära läge med närhet till bostäder                  | Splittrad struktur och otydlig identitet |
| God tillgänglighet via Badhusgatan och väg 187             | Fordonsverksamheter kan skapa störningar |
| Mindre skala ger flexibilitet över tid                     | Låg visuell kvalitet                     |
| Potential att utvecklas till service- och verksamhetsstråk | Begränsade expansionsmöjligheter         |
| Koppling till både centrum och trafikleder                 | Svag koppling till tydliga handelsflöden |

## Område 6 - väster om väg 187 - centrumnära verksamhetsområde

**Läge:** Väster om väg 187, fram till Bendersvallen, i anslutning till omkringliggande bostadsområden.

**Inriktning:** Lätt industri, lager, hantverk och mindre verksamheter.

Område 6 utgör ett småskaligt och stadsnära verksamhetsområde med inslag av lätt industri, lager och serviceföretag. Här finns bland annat:

- Verksamhet/lager/produktion)
- Mindre verksamhetslokaler
- Hantverks- och serviceföretag

Området präglas av en funktionell struktur med mindre verksamhetstomter och byggnader anpassade för lokal produktion och service.

Samtidigt ligger området i direkt anslutning till bostadsområden, vilket påverkar vilka typer av verksamheter som är långsiktigt lämpliga.

### Möjlig utveckling på sikt kan vara:

Område 6 kan på längre sikt utvecklas till ett stadsnära och småskaligt verksamhetsområde med fokus på lättare verksamheter. Med hänsyn till närheten till bostäder är området inte lämpligt för tung industri eller transportintensiva verksamheter, utan bör istället utvecklas med låg störningsnivå och tydlig lokal funktion.

### Lämpliga framtida funktioner:

- Mindre verksamheter och hantverk
- Lokala tjänsteföretag
- Mindre lager och servicefunktioner
- Lätt industri i liten skala
- Verksamheter med låg trafik- och bullerpåverkan

I tabellen nedan sammanfattas områdets styrkor och svagheter sett till utveckling.

| Styrkor                                  | Utmaningar  |
|--|---|
| Centrumnära läge med god tillgänglighet  | Närhet till bostäder begränsar störningsnivå        |
| Flexibla lokaler för mindre verksamheter | Otydlig struktur och identitet                      |
| Lokala arbetsplatser nära boende         | Begränsad expansionsmöjlighet                       |
| Närhet till väg 187 ger god bilaccess    | Risk för konflikt mellan verksamheter och omgivning |
| Potential för småskalig utveckling       | Splittrad karaktär                                  |

## Område 7 - öster om väg 187 - verksamhetsområde med logistik- och industriprägel

**Läge:** Öster om väg 187, i anslutning till E20 och i direkt koppling till övergripande vägnät.

**Inriktning:** Lätt industri, lager, logistik, maskinhandel och verksamheter med behov av god tillgänglighet för transporter.

Område 7 utgör ett verksamhetsområde med tydlig koppling till transportleder och logistik. Här finns bland annat:

- Maskinhandel och verksamheter kopplade till lantbruk och teknik
- Lager- och uppställningsytor
- Verksamhetslokaler för industri och service
- Större tomter anpassade för verksamheter med transportbehov

Området präglas av en mer storskalig och funktionsinriktad struktur jämfört med centrumnära områden, med god tillgång till ytor för uppställning, logistik och verksamhetsutveckling.

Läget i direkt anslutning till E20 och väg 187 ger mycket god tillgänglighet, samtidigt som avståndet till bostäder är större än i mer centrala delar av tätorten.

### Möjlig utveckling på sikt kan vara:

Område 7 kan på längre sikt utvecklas till ett tydligt verksamhetsområde för logistik, maskinhandel och lättare industri med koppling till det övergripande vägnätet. Området är väl lämpat för verksamheter med behov av god tillgänglighet och större ytor, och kan utgöra ett komplement till FÖP-området. Samtidigt är det mindre lämpligt för publikintensiv handel eller verksamheter som kräver centrumnära läge.

### Lämpliga framtida funktioner:

- Lager och logistikverksamhet
- Maskinhandel och teknikföretag
- Lätt industri i större skala
- Verksamheter med behov av uppställningsytor
- Service kopplad till transport och teknik

I tabellen nedan sammanfattas områdets styrkor och svagheter sett till utveckling.

| Styrkor  | Utmaningar                                      |
|--|---|
| God tillgänglighet till E20 och väg 187        | Begränsad koppling till gång- och cykelstråk    |
| Större tomter möjliggör verksamhetsutveckling  | Lågt upplevelse- och gestaltningsvärde          |
| Lämpligt för transport- och logistikverksamhet | Risk för ensidig struktur                       |
| God exponering mot större vägar                | Begränsad attraktivitet för publik verksamhet   |
| Mindre konflikt med bostäder                   | Kräver tydlig planering för långsiktig struktur |

## Område 8 - öster om Kungsgatan - centrumnära verksamhetsområde

**Läge:** Öster om Kungsgatan, i anslutning till bostadsområden och lokala gator

**Riktning:** Mindre verksamheter, service, hantverk

Område 8 utgör ett småskaligt och centrum verksamhetsområde med fokus på lokala företag och service. Här finns bland annat:

- Mindre verksamhetslokaler
- Hantverks- och serviceföretag
- Småskaliga kontor och verksamheter

Området präglas av en tätortsnära struktur där verksamheter är integrerade i den befintliga centrummiljön. Skalan är genomgående mindre och anpassad till omgivande bebyggelse.

Området i direkt anslutning till bostäder vilket innebär att verksamheterna behöver ha låg störningsnivå och fungera väl tillsammans med boendemiljön.

### Möjlig utveckling på sikt kan vara:

Område 8 kan på längre sikt utvecklas till ett centrumnära verksamhetsområde med fokus på småskalig service och lokalt företagande. Med hänsyn till närheten till bostäder är området inte lämpligt för tung verksamhet eller transportintensiva funktioner, utan bör istället utvecklas med låg störningsnivå och tydlig lokal förankring.

### Lämpliga framtida funktioner:

- Mindre verksamheter och hantverk
- Mindre/medelstora tjänsteföretag
- Småskaliga kontor
- Vardagsnära service
- Verksamheter med låg trafik- och bullerpåverkan

I tabellen nedan sammanfattas områdets styrkor och svagheter sett till utveckling.

| Styrkor                                 | Utmaningar   |
|---|--|
| Centrumnära läge med god tillgänglighet | Närhet till bostäder begränsar störningsnivå             |
| Småskalig struktur ger flexibilitet     | Begränsade expansionsmöjligheter                         |
| Närhet till centrum och service         | Otydlig struktur och identitet                           |
| Lämpligt för mindre/mellanstora företag | Risk för konflikt mellan verksamheter och boende         |
| God tillgänglighet via lokalgator       | Begränsad exponering mot större trafik- och handelsstråk |

## Område 9 - Centrumnära verksamhetsområde sydöst om Kungsgatan

**Läge:** Längs Kungsgatan och ned mot Allégatan, i direkt anslutning till centrala funktioner och omgivande bostadsområden.

**Inriktning:** Service, mindre verksamheter, utbildning, kultur och offentliga funktioner.

Område 9 utgör ett centrumnära och verksamhetsintensivt område med en blandning av service, offentliga verksamheter och mindre företag. Här finns bland annat:

- Verksamheter kopplade till kultur och utbildning
- Idrotts- och fritidsfunktioner
- Mindre service- och verksamhetslokaler
- Stadsnära arbetsplatser och funktioner

Området präglas av en tät och integrerad struktur där olika typer av verksamheter samverkar och bidrar till platsen.

Samtidigt ligger området i nära anslutning till bostäder och centrum vilket innebär att verksamheterna behöver ha låg störningsnivå och fungera väl i en småstadsmiljö.

### Möjlig utveckling på sikt kan vara:

Område 9 kan på längre sikt utvecklas till ett tydligt centrumnära verksamhetsområde med fokus på service, kultur, utbildning och mindre verksamheter. Med hänsyn till läget i direkt anslutning till centrum är området inte lämpligt för störande eller transportintensiva verksamheter, utan bör utvecklas med fokus på tillgänglighet, samverkan och stadsliv.

### Lämpliga framtida funktioner:

- Service och tjänsteföretag
- Kultur- och fritidsverksamheter
- Utbildningsrelaterade verksamheter
- Mindre kontor och verksamheter
- Verksamheter som bidrar till stadsliv och mötesplatser

I tabellen nedan sammanfattas områdets styrkor och svagheter sett till utveckling.

| Styrkor  | Utmaningar                                  |
|--|---|
| Centrumnära läge med god tillgänglighet                | Begränsad yta för expansion                 |
| Närhet till service, kultur och utbildning             | Höga krav på anpassning till omgivning      |
| God tillgänglighet för gång, cykel och kollektivtrafik | Begränsad möjlighet för större verksamheter |
| Bidrar till stadsliv och aktivitet                     | Risker för konflikt mellan olika funktioner |
| Lämpligt för mindre verksamheter och service           | Otydliga strukturer i vissa delar           |

## Område 10 - öster om E20 - transport- och logistiknära verksamhetsområde

**Läge:** Öster om E20, i anslutning till trafikplats och övergripande vägnät, längs Fordonsgatan och Heljevedsvägen.

**Inriktning:** Logistik, transport, återvinning, drivmedel och verksamheter med behov av god tillgänglighet till huvudvägnät.

Område 10 utgör ett transport- och logistikorienterat verksamhetsområde med tydlig koppling till E20 och regionala flöden.

Här finns bland annat:

- Åkeriverksamhet och transportföretag
- Drivmedelsstation (tung trafik)
- Återvinningscentral
- Lager- och verksamhetslokaler
- Ytor för uppställning och logistik

Området präglas av en storskalig och funktionsinriktad struktur med fokus på tillgänglighet, transporter och yteffektiva lösningar.

Läget i direkt anslutning till E20 innebär mycket god tillgänglighet för tung trafik, samtidigt som avståndet till bostäder minskar risken för störningskonflikter.

### Möjlig utveckling på sikt kan vara:

Område 10 kan på längre sikt utvecklas till ett tydligt verksamhetsområde för logistik, transport och tekniska funktioner med stark koppling till E20. Området är särskilt lämpat för verksamheter

med behov av god tillgänglighet för tung trafik och större ytor, och kan utgöra en viktig nod för transportrelaterade funktioner i Vara.

- Logistik- och transportverksamhet
- Åkerier och distributionsverksamhet
- Drivmedel och service för tung trafik
- Återvinning och tekniska anläggningar
- Verksamheter med behov av stora uppställningsytor

| Styrkor                                       | Utmaningar  |
|---|---|
| Direkt anslutning till E20 och trafikplats    | Lågt upplevelse- och gestaltningsvärde  |
| Mycket god tillgänglighet för tung trafik     | Begränsad attraktivitet för publik verksamhet                                   |
| Lämpligt för logistik och transportverksamhet | Kan upplevas som perifert i förhållande till tätorten                           |
| Stora ytor för uppställning och expansion     | Kräver planering för struktur och effektiv markanvändning                       |
| Mindre konflikt med bostäder                  | Gång- och cykelkoppling finns men området domineras av bil- och transportflöden |

## Område 11 - perifert verksamhetsområde - småindustri och produktion

**Läge:** I utkanten av tätorten, i övergången mellan verksamhetsmark och jordbruksmark.

**Inriktning:** Produktion, lätt industri, lager och verksamheter med behov av avskilt läge.

Område 11 utgör ett perifert och avskilt verksamhetsområde med fokus på produktion och industriella verksamheter. Här finns bland annat:

- Produktionsverksamhet
- Lager och verksamhetslokaler
- Ytor för uppställning och hantering
- Verksamheter med behov av större tomter

Området präglas av en funktionsinriktad och relativt storskalig struktur, där verksamheter har god tillgång till ytor och mindre påverkan från omgivande bebyggelse.

Läget utanför den centrala tätorten innebär att området lämpar sig för verksamheter som kan vara mer yttunga eller störande, samtidigt som kopplingen till större vägnät är viktig

### Möjlig utveckling på sikt kan vara:

Område 11 kan på längre sikt utvecklas till ett tydligt område för produktion, lager och lätt industri med behov av större ytor och ett mer avskilt läge. Området är särskilt lämpat för verksamheter som inte kräver centrumnära läge och som kan innebära viss påverkan på omgivningen.

### Lämpliga framtida funktioner:

- Produktion och lätt industri
- Lager och logistik i mindre till medelstor skala
- Verksamheter med behov av större tomter
- Tekniska verksamheter
- Verksamheter med viss störningspåverkan

| Styrkor                                      | Utmaningar                              |
|--|---|
| Avskilt läge minskar konflikt med bostäder   | Kan upplevas som perifert               |
| Lämpligt för produktion och lätt industri    | Begränsad koppling till övriga tätorten |
| Mindre krav på anpassning till stadsmiljö    | Låg synlighet och exponering            |
| Flexibilitet för olika typer av verksamheter | Kräver god tillgänglighet via bil       |

## Sammanfattande analys

### Vilka behov täcks idag?

Den samlade nulägesanalysen visar att Vara tätort idag har en relativt väl fungerande och differentierad struktur av verksamhetsområden, där olika typer av behov tillgodoses i olika delar av tätorten.

Centrala delar av tätorten (Område 2) täcker i hög grad behovet av dagligvaruhandel, restauranger, service och mötesplatser, och utgör en viktig nod för småstadens identitet och vardagsliv. Detta kompletteras av handelsområdet i Axet (Område 3), som erbjuder volymhandel och sällanköpsvaror i ett mer bilorienterat läge.

I de mer perifera och verksamhetsinriktade områdena (Område 1, 4, 7, 10 och 11) finns ett tydligt utbud av verksamheter inom industri, logistik, transport, jordbruksrelaterade flöden och teknisk service. Dessa områden täcker i stor utsträckning behovet av yttäckande och transportintensiva verksamheter.

De centrumnära verksamhetsområdena (Område 5, 6, 8 och 9) tillgodoser behovet av mindre verksamheter, hantverk, service och lokala arbetsplatser med låg störningsnivå, ofta i direkt anslutning till bostäder.

Sammantaget innebär detta att Vara redan idag har:

- Ett för kommuntypen och storleken väl fungerande centrum för handel och service (Område 2)
- Ett etablerat handelsområde i Axet (Område 3) med begränsade möjligheter till expansion för större butikskoncept och mer sällanköpshandel
- Flera etablerade verksamhetsområden för industri, logistik och transport (Område 1, 4, 7, 10 och 11)
- Flera småskaliga verksamhetsområden i nära anslutning till bostäder (Område 5, 6, 8 och 9)



## Vilka branscher/verksamheter är underrepresenterade eller saknas?

Däremot framträder ett antal tydliga utvecklingsbehov och brister i den nuvarande strukturen:

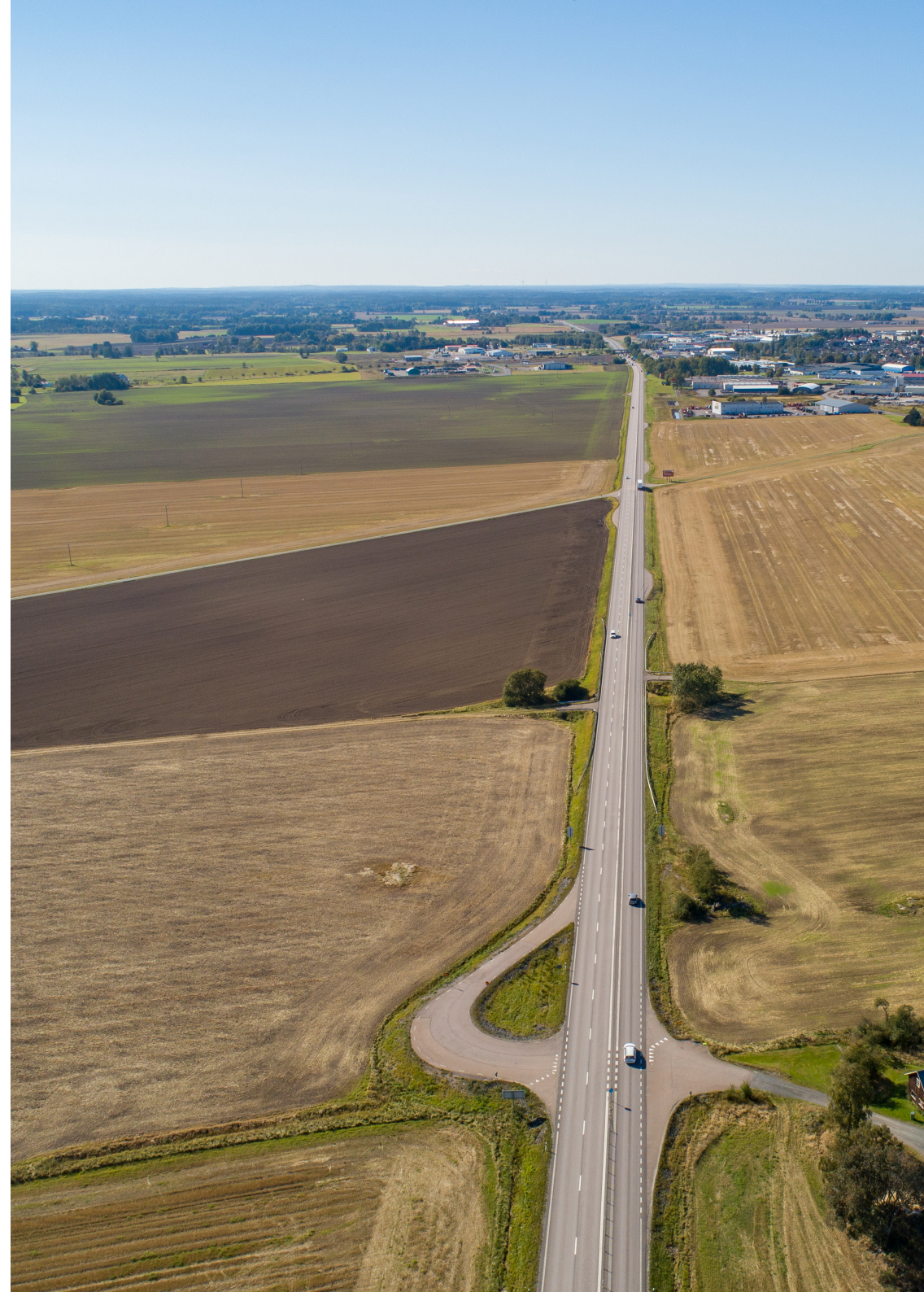
- Begränsad tillgång till större sammanhängande verksamhetsmark för nyetableringar och expansion av industri-, logistik- och teknikintensiva verksamheter
- Begränsat utrymme för platskrävande handel i strategiskt läge, särskilt i nära koppling till befintlig centrumhandel
- Avsaknad av tydliga kluster eller tematiska etableringsmiljöer som kan skapa synergier mellan verksamheter
- Begränsat utbud av etableringslägen för besöksnäring och upplevelsebaserade verksamheter
- Begränsad tillgång till moderna och flexibla lokaler för små och medelstora företag med tillväxtambitioner

Det finns också en strukturell utmaning i att vissa verksamheter idag är lokaliserade i lägen som inte är långsiktigt optimala, exempelvis bilrelaterad handel och andra platskrävande verksamheter i centrumnära områden.

Sammantaget visar analysen på behovet av att både möjliggöra nyetablering och skapa förutsättningar för omlokalisering, i syfte att uppnå en mer funktionell och långsiktigt hållbar struktur.

Detta pekar tydligt mot behovet av ett nytt, strategiskt beläget verksamhetsområde som kan komplettera den befintliga strukturen och möta framtida efterfrågan.

*Bilden till höger är i illustrativt syfte och visar en vy mot Vara tätort längs med E20. Bild Vara kommun.*



## Infrastruktur och logistikförutsättningar i relation till befintliga områden

Vara tätort har generellt goda infrastrukturella förutsättningar, där särskilt E20 och väg 187 utgör ryggraden i tillgängligheten för både person- och godstransporter. Flera av de befintliga verksamhetsområdena har god koppling till dessa stråk, vilket är en tydlig styrka.

Samtidigt visar analysen att tillgängligheten är ojämnt fördelad mellan olika områden och att det finns begränsningar i hur väl infrastrukturen stödjer framtida utveckling:

- De centrumnära områdena har god tillgänglighet för gång-, cykel- och kollektivtrafik, men är mindre lämpade för tung trafik och större logistikflöden
- De externa verksamhetsområdena har god tillgänglighet för bil och transport, men saknar i vissa fall tydliga kopplingar till tätorten och upplevs som perifera
- Vissa områden har begränsad intern struktur och logistiklösning, vilket försvårar effektiv markanvändning och nyetablering

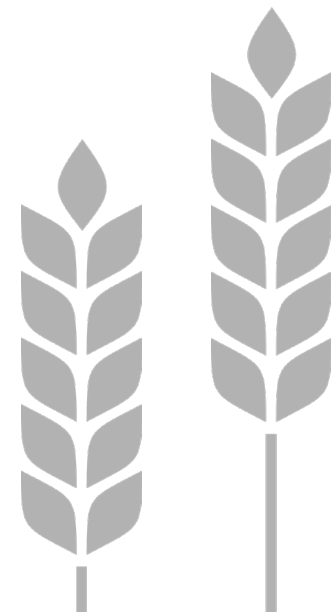
Det finns även ett antal övergripande utmaningar:

- Begränsat antal infarter och kopplingar till E20
- Behov av förstärkning av lokalgatunät i takt med utveckling
- Behov av utbyggnad av gång- och cykelstråk för att knyta samman områden
- Kapacitetsutmaningar inom el, VA och teknisk försörjning vid större etableringar

Samtidigt finns tydliga styrkor att bygga vidare på:

- Strategiskt läge i ett regionalt transportstråk
- Närhet mellan olika verksamhetsområden och centrum
- Möjlighet att utveckla nya kopplingar och strukturer i samband med FÖP

Den samlade bedömningen är att befintlig infrastruktur ger en god grund, men att den inte fullt ut stödjer den typ av etableringar och den utveckling som efterfrågas framåt.



## Samlad slutsats

Den befintliga strukturen i Vara tätort är i grunden funktionell, men i flera delar begränsad och fragmenterad, vilket påverkar möjligheterna till nyetablering, expansion och strategisk utveckling.

Det finns ett tydligt behov av att:

- skapa nya sammanhängande etableringsytor för industri, logistik och teknikintensiva verksamheter
- möjliggöra omlokalisering av platskrävande och transportintensiva verksamheter från centrumnära lägen
- stärka kopplingen mellan olika verksamhetsområden
- utveckla tydligare kluster och etableringsmiljöer

En särskilt viktig strategisk slutsats är att skrymmande detaljhandel och platskrävande handelskoncept bör lokaliseras i direkt anslutning till, eller i nära koppling till, befintlig centrumhandel.

Genom att samla denna typ av handel i ett centrumnära läge skapas synergier där olika handelsfunktioner förstärker varandra, ökar kundflöden och bidrar till ett mer attraktivt och konkurrenskraftigt handelsutbud. En sådan samlokalisering innebär att helheten blir starkare än de enskilda delarna och att etableringar bidrar till att stärka, snarare än att konkurrera med, Vara som handelsplats.

Samtidigt behöver mer ytkrävande, transportintensiva och störningskänsliga verksamheter ges möjlighet att etableras i lägen som är bättre anpassade till deras behov, med god tillgång till mark, infrastruktur och logistik.

FÖP-området i nordöstra Vara tätort utgör i detta sammanhang en avgörande möjlighet att skapa en mer sammanhållen, flexibel och långsiktigt hållbar struktur för näringslivsutveckling i Vara, där olika typer av verksamheter ges rätt läge utifrån sina förutsättningar och där samspelet mellan centrum och externa lägen aktivt tas tillvara.



# Målbild och vision

## Önskat framtida läge för området

Det önskade framtida läget bygger på att området utvecklas som en strategisk etableringszon med plats för verksamheter som bidrar till:

- ökad sysselsättning,
- nya besöksflöden, och
- lokal och delregional samverkan.

Området ska inte fungera enbart som ett traditionellt verksamhetsområde, utan utvecklas till ett differentierat och profilerat område som möjliggör kompletteringar till Vara småstads befintliga näringsliv. Det innebär att området bör rymma verksamheter med skilda förutsättningar – från publika besöksmål och upplevelsebaserad handel till lättare produktion, logistik och företagstjänster. Etableringar bör utformas så att de kompletterar och samspelar med befintliga strukturer, snarare än konkurrerar med dem.

En central utvecklingsmöjlighet är besöksnäringen. Den potentiella anläggningen med inriktning mot bilkultur, utställning och logi kan skapa en stark besöksanledning för besökare, vilket i sin tur skapar mervärde för andra verksamheter som prioriteras in i området. Tematisk samlokalisering av bilrelaterade företag, handel och service kan förstärka profil och identitet – och samtidigt bidra till nya arbetstillfällen och externa flöden till Vara. Handel kopplad till fordon, såsom bilhallar, verkstäder, tillbehörsbutiker eller upplevelseinriktad motorkultur, bedöms vara lämplig inom delar av området där det finns god tillgänglighet från E20 och koppling till besöksmål. Denna typ av verksamhet är ofta yttäckande, publik men inte konkurrensutsatt i relation till centrumhandel, vilket gör den särskilt lämpad för lokaliseringsstyrd samverkan.

En annan styrka är närheten till Sprinten-området, ett dynamiskt kluster för kultur, utbildning och upplevelser. Genom närhet till aktörer som AMB, Lagmansgymnasiet, Vara konserthus och Vara badhus finns goda förutsättningar att utveckla delar av området med koppling till bildning och kultur. Det kan exempelvis handla om etableringar inom kulturproduktion, lärande turism, evenemangsstöd, medieteknik eller skapande verksamhet – aktörer som kan samverka med skolor, publikverksamhet eller lokalt föreningsliv. Dessa skulle stärka områdets attraktionskraft och komplettera ortens identitet som en plats för kreativitet, upplevelser och lärande.

För att uppnå denna utveckling bör strategin även uppmärksamma möjligheten till strategisk omlokalisering av befintliga verksamheter. Exempelvis kan bilhallar eller bilförsäljning som i dag ligger centralt, över tid överväga att flytta till FÖP-området, där förutsättningarna för logistik och yta är bättre och där tematisk samverkan kan stärka kundvärdet. Det skulle samtidigt kunna frigöra etableringsytor eller lokaler i småstaden för ”ny” typ av detaljhandel, som efterfrågar centrala lägen men också tillgänglig parkering och exponeringsmöjligheter.

Att stärka detaljhandeln i centrum är viktigt för ortens livskraft. Genom att etablera publikintensiv handel nära bostadsområden och dagliga flöden av människor, skapas tillgänglighet för fler och bidrag till ett levande vardagsliv. Det ger dessutom synergieffekter med andra funktioner i centrum, minskar bilberoendet och förstärker småstadens roll som social mötesplats.

*Bilden till höger är i illustrativt syfte och visar en översikt på kvarteret Sprinten.  
Bild Vara kommun.*

För att dessa utvecklingsvägar ska bli möjliga i praktiken krävs tydlig vägledning i både planering och etableringsdialog. Etableringsstrategin bör därför peka ut denna omlokaliseringslogik, kompletteringsstrategi och samverkanspotential som en långsiktig utvecklingsinriktning, där FÖP-området fungerar som en motor för tillväxt utan att bryta upp det befintliga småstadslivet, utan i stället förstärka det.



## Typ av etableringar som eftersträvas

Etableringsområdet i nordöstra Vara tätort har en unik position i kommunen genom sin närhet till såväl den större väginfrastrukturen (E20) som till befintliga samhällsfunktioner och verksamheter. Området bedöms kunna möta efterfrågan på ett brett spektrum av etableringar, där vissa typer är särskilt relevanta utifrån planerade investeringar, lokal profil och kommunens utvecklingsambitioner.

### 1. Besöksnäring och upplevelsebaserade verksamheter

Planerna på en större besöksanläggning med bilutställning och hotell gör området särskilt attraktivt för verksamheter som bygger på tematiska besök, evenemang och regionala resmål. Det finns potential att utveckla ett kluster av besöks- och destinationsverksamheter med exempelvis:

- kompletterande logi- eller konferenslösningar,
- upplevelsehandel, gårdsbutiker och lokalproducerad mat,
- evenemang, utställningar och kulturaktiviteter kopplade till tema eller årstid.

### 2. Kultur- och utbildningsnära verksamheter

I direkt anslutning till området ligger kvarteret Sprinten, ett kunskaps- och kulturkluster där Academy of Music and Business, Lagmansgymnasiet, Vara konserthus och Vara badhus redan samverkar. Här finns möjlighet att utveckla nya verksamheter som drar nytta av denna kreativa miljö och bidrar till platsens identitet. Exempel på efterfrågade aktörer kan vara:

- studios och produktionsmiljöer för media, musik och film,
- utbildnings- och utvecklingsverksamhet, särskilt med kulturprofil,
- coworking-ytor, lärcentrum eller kreativa mötesplatser.

### 3. Bilrelaterad handel och service

I anslutning till den planerade fordonsinriktade besöksanläggningen finns potential för etableringar inom exempelvis:

- bilhallar eller tillbehörshandel,
- serviceverkstäder eller tekniklösningar för fordon,
- eventuellt ett mobilitetsnav eller konceptbutik med fordonsprofil.

En flytt av denna typ av verksamhet från centrala Vara kan frigöra ytor i småstaden för handel och annan service med större behov av centrumnärlighet.

#### 4. Tekniknära service, hantverk och småföretagande

Mindre verksamheter inom bygg, el, VVS, glasmästeri och liknande söker ofta tillgängliga men prisvärda ytor med lager- och verkstads möjlighet, gärna i lägen med närhet till kundflöden. Etableringsområdet bör erbjuda flexibilitet i yta och tillgång till gemensam infrastruktur.

#### 5. Lättare industri och hållbar teknik

Det finns ett fortsatt behov av ytor för mindre produktionsverksamheter, gärna med inriktning mot cirkulära flöden och miljödrivna lösningar. Här kan det exempelvis handla om:

- återvinning och återbruk
- lokal resursförädling
- energitekniska lösningar och teknikkonsultverksamhet.

*Bilden till höger är i illustrativt syfte och visar en del av Önum kyrkby tillsammans med kringliggande jordbruksmark. Bild Vara kommun.*



## Samspel med omgivande områden och ortens profil

Etableringsområdet i nordöstra Vara tätort är strategiskt beläget i övergången mellan tätare bebyggelse och öppnare landskapsrum. För att området ska bidra till en hållbar och långsiktigt attraktiv utveckling är det avgörande att det utformas i samspel med omgivande områden, ortens karaktär och befintliga verksamheter.

Vara småstad kännetecknas av sin tillgänglighet, småskalighet, lokala förankring och starka kultur- och utbildningsprofil. Det finns en levande stadskärna, ett rikt föreningsliv och tydliga noder för musik, bildning och upplevelser. Samtidigt är orten också en funktionell nod i infrastrukturnätet, där både väg- och järnvägsförbindelser ger tillgång till regionala och nationella flöden.

Etableringsområdet bör därför inte utvecklas som en isolerad enhet, utan som en naturlig förlängning av tätorten, där nya funktioner, verksamheter och flöden samspejar med det som redan finns. Det handlar om att:

- ta tillvara på närheten till Sprintenområdet och skapa synergier med kultur- och utbildningsverksamheter,
- stärka kopplingarna till andra befintliga verksamhetsområden (så som område 7 och 8),
- värna om en struktur som möjliggör samband, klustring och kompletterande innehåll.

För att dessa synergier ska realiseras krävs en medveten strukturering av området, där olika delområden får tydlig funktion, där gång- och cykelkopplingar prioriteras och där offentliga rum utformas för att skapa samband och attraktionskraft.

Det är också avgörande att etableringsområdet inte drar handel, funktioner eller flöden från småstadens centrum på ett sätt som urholkar dess roll. I stället bör etableringar här komplettera det som finns, exempelvis genom bilrelaterad handel eller verksamheter som drar besökare snarare än vardaglig konsumenttrafik.

På så sätt kan området utvecklas till en integrerad del av Vara tätorts utveckling, som samtidigt förstärker dess roll som en plats för skapande, möten, näringsliv och upplevelser.



# Strategi för genomförande

## Attraktion och profilering

Etableringsområdet i nordöstra Vara tätort har potential att bli en tydligt profilerad nod för verksamheter som förenar näringsliv, upplevelser, bildning och lokalt entreprenörskap. I planeringen bör stor vikt läggas vid att utveckla en plats med tydlig identitet och attraktivt värdeerbjudande, anpassat för olika typer av verksamheter, från besöksaktörer och företagare till kreativa näringar och hantverkare.

## Platsens identitet och värdeerbjudande

Platsen kan profilera sig genom:

- Tematiska synergier kopplade till den planerade besöksanläggningen, där bilrelaterad handel, upplevelsebaserad verksamhet och logi kan samspela.
- Närhet till dels Sprintenområdet, som skapar möjligheter för samverkan mellan kultur, utbildning och näringsliv, och dels till en levande och aktiv småstad.
- Ett tillgängligt läge nära E20 och den befintliga tätorten, som möjliggör både god logistik och lokal förankring.

Sammanlagt ger detta en unik position för att utveckla en plats där det är möjligt att skapa, mötas och utvecklas, oavsett om det handlar om produkter, upplevelser eller idéer.

## Markanvisning, tillstånd och stöd

Kommunen kan agera möjliggörare genom att:

- erbjuda flexibla markanvisningar i de delar där man har ägande och planberedskap,
- samordna en förutsägbar tillståndsprocess inom plan-, bygg- och miljöområdet,
- skapa en tydlig kontaktväg för etablerare genom samarbete mellan kommunens olika förvaltningar.

Genom samarbetet med Business Region Skaraborg (BRS) och andra regionala aktörer får etablerande företag tillgång till rådgivning, nätverk och ibland även stödinsatser, vilket kan förenkla processen och bidra till en mer strategisk lokalisering.

## Samverkan och kommunikation

En framgångsrik utveckling av området förutsätter ett långsiktigt samspel mellan kommunen, näringslivsaktörer, fastighetsägare och civilsamhälle. I detta är ett nära samarbete med Köpmännen i Vara småstad av stor betydelse. Genom tidig dialog kan kommunen och handlarnätverket tillsammans:

- säkerställa att nyetableringar kompletterar, snarare än konkurrerar med, centrumhandeln,
- identifiera verksamheter som med fördel kan omlokaliseras för att frigöra lokaler i centrum för detaljhandel,
- skapa gemensamma kommunikationsinsatser eller samordnade evenemang som stärker platsens totala attraktionskraft.

Ett sådant samarbete är avgörande för att motverka en uppdelning mellan ”det nya” och ”det befintliga” och i stället forma en helhet som stärker hela ortens utvecklingskraft.

För att stödja etableringar behövs också en målgruppsanpassad kommunikationsstrategi, där det tydligt framgår:

- vilka typer av verksamheter området är avsett för
- hur området kompletterar Vara småstads profil och näringsliv
- vilka praktiska förutsättningar som finns (tillgänglighet, elkapacitet, tomtstorlekar etc.)
- hur kommunen fungerar som samverkande part.

Med en tydlig och trovärdig profil, förankrad lokalt men kommunicerad professionellt, kan området attrahera rätt typer av etableringar och samtidigt bidra till ett livskraftigt, sammanhållet och långsiktigt hållbart näringsliv i hela Vara tätort.

## Utvecklingsinsatser och investeringar

För att etableringsområdet i nordöstra Vara tätort ska kunna utvecklas i linje med strategins inriktning krävs ett antal samordnade utvecklingsinsatser och investeringar, både från kommunens sida och i samverkan med privata aktörer. Dessa insatser är avgörande för att skapa förutsättningar för önskad etableringsstruktur, tydlig profilering och långsiktig attraktionskraft.

Strategin pekar ut en långsiktig utvecklingslogik som bygger på tre samverkande principer:

- 1. Omlokalisering av platskrävande verksamheter** – exempelvis bilhallar, serviceverkstäder eller tekniska verksamheter som idag är etablerade i centrala delar av tätorten, men som på sikt skulle kunna fungera bättre inom FÖP-området. En sådan förflyttning frigör attraktiva ytor i småstadens centrum för detaljhandel, publika funktioner eller bostäder.
- 2. Klustring kring en potentiell besöksanläggning** – genom att samla verksamheter med koppling till upplevelser, temahandel, fordon, logi eller evenemang skapas förutsättningar för ett besökskluster med ökad attraktionskraft, fler besökstillfällen och nya sysselsättningsmöjligheter. Om den planerade anläggningen realiseras, kan den fungera som en dragare som även gynnar andra aktörer i området.
- 3. Utveckling av kopplingar till kultur, utbildning och service** – med utgångspunkt i närheten till Sprintenområdet ges möjlighet att stärka platsens identitet och skapa ett naturligt samspel med befintliga aktörer inom bildning, musik, kreativitet och offentlig service. Det öppnar för etableringar som utbildningscenter, studios, kontor för kultur- eller teknikdrivna företag samt kompletterande rekreativa miljöer.

Vidare kan tre investeringsområden identifieras vilka är följande:

### **Infrastruktur och tillgänglighet**

Flera infrastrukturåtgärder kommer att krävas för att området ska fungera som ett attraktivt verksamhetsområde. Det handlar bland annat om:

- utbyggnad av gatunät, gång- och cykelvägar samt anpassad trafiklösning i anslutning till E20
- teknisk försörjning såsom elkapacitet, vatten- och avloppssystem samt dagvattenhantering
- prövning av ny trafikanslutning från E20 – vilket skulle innebära en betydande kommunal investering och samverkan med Trafikverket
- utformning av en parkeringsstrategi anpassad för bilburna besökare, utan att skapa barriäreffekter eller splittrad struktur

### **Planläggning och fastighetsutveckling**

Viss del av området är redan detaljplanelagt, men fortsatt planläggning och förädling av fastighetsstruktur behövs för att:

- erbjuda etableringsklara tomter med varierande storlek
- möjliggöra tematiska delområden med olika inriktning, exempelvis besökskluster, utbildningsnära verksamheter, teknik och lätt industri
- skapa en fysisk struktur som binder samman området med omgivningen genom god tillgänglighet, logiska rörelsestråk och en utformning som bidrar till en sammanhållen tätortsstruktur.

Kommunen kan också överväga incitament eller samverkansformer som underlättar etablering, exempelvis:

- förhandsbesked om lämplig lokalisering
- anpassade avtal vid markanvisning
- dialog med fastighetsägare och näringsliv i befintliga eller nyskapade dialogforum

### **Offentliga investeringar för attraktivitet**

För att området ska uppfattas som attraktivt även utifrån upplevelse och vardaglig funktionalitet behövs investeringar i gestaltning, trygghet och tillgänglighet, exempelvis:

- offentliga ytor som torg, entréer eller stråk
- grönstrukturer och identitetsskapande element kopplat till ortens profil, såsom trädplanteringar, buffertzoner mot trafik, gröna stråk, pollineringsytor eller inramande växtlighet
- kopplingar till kollektivtrafik och cykelinfrastruktur
- eventuella stödjande funktioner som rekreation, service eller test- och demoytor för innovativa aktörer

Tillsammans skapar dessa utvecklingsinsatser en funktionell, attraktiv och samordnad helhet, där området inte enbart blir en plats för nya verksamheter – utan en katalysator för lokal tillväxt, förnyelse och samverkan mellan det nya och det befintliga.

# Uppföljning

Etableringsstrategin ska utgöra ett levande underlag i kommunens arbete med fysisk planering, näringslivsutveckling och strategiska prioriteringar. För att säkerställa att strategins inriktning får genomslag i praktiken behöver användas aktivt i relevanta processer.

Strategin ska särskilt användas som stöd vid:

- prioritering av nya detaljplaner och planbesked
- dialog med företag och investerare kring etableringar
- bedömning av markanvändning och lokalisering av verksamheter
- framtagande av investeringsplaner och infrastrukturåtgärder

Uppföljning bör ske på tjänstemannanivå löpande inom ramen för kommunens löpande arbete med exempelvis:

- översyn av översiktsplan och fördjupningar
- uppföljning av näringslivsutveckling och etableringar
- större mark- och exploateringsprojekt

Som stöd för uppföljning kan följande reflektionspunkter användas:

- antal nya etableringar och omlokaliseringar
- i vilken utsträckning etableringar sker i enlighet med strategins inriktning
- tillgång till planlagd verksamhetsmark
- efterfrågan på olika typer av verksamhetslägen

Vid behov ska strategin revideras för att säkerställa att den fortsatt är aktuell och relevant utifrån förändrade förutsättningar.

# Bilaga 1 - Strategisk checklista för etableringar i nordöstra Vara tätort

## 1. Etableringsinriktning – passar verksamheten in?

- Faller etableringen inom prioriterade verksamhetskategorier?
- Upplevelsebaserad besöksverksamhet
- Kultur-, utbildnings- eller tekniknära verksamhet
- Bilhandel, fordonstjänster eller platskrävande service
- Småskalig produktion, livsmedel eller cirkulär ekonomi (industriell symbios)
- Kompletterar etableringen det befintliga näringslivet i Vara?

## 2. Lägeslogik och lokalisering inom området

- Finns möjlighet till klustring/synergier med liknande aktörer?
- Är verksamheten beroende av tillgänglighet till E20?
- Är läget lämpligt i förhållande till närboende, service eller besöksflöden?

### **3. Gestaltning och tillgänglighet**

- Stärker etableringen helhetsintrycket och upplevelsen av området?
- Bidrar den till sammanhanget med grönstruktur, stråk och orienterbarhet?
- Finns tillräcklig tillgänglighet med bil, gång, cykel och kollektivtrafik?

### **4. Miljömässig och teknisk hållbarhet**

- Kan etableringen anslutas till VA, el och hållbar dagvattenhantering?
- Finns miljömässiga hänsyn kopplat till buller, transporter eller resurshantering?

### **5. Samspel och utvecklingspotential**

- Skapar etableringen nya besöksflöden, arbetsplatser eller samverkansmöjligheter?
- Främjar den småstadens utveckling genom förflyttning eller komplettering?
- Har dialog förts med relevanta aktörer (t.ex. köpmannaförening, fastighetsägare)?

# Bilaga 2 - Matris för strategisk bedömning (vägledande ej styrande)

## Bedömning per fråga:

- 2 poäng = stämmer väl
- 1 poäng = stämmer delvis
- 0 poäng = stämmer inte

## Samlad bedömning

Andelen bedömning av poäng summeras och tolkas i följande bedömningsskala. Observera att följande värden som anges inte bör ses som strikta utan vägledande i bedömningen.

| Etableringsinriktning - passar verksamheten in? |   |   |   |
|---|---|---|---|
| Poäng   | 0 | 1 | 2 |
| Faller inom prioriterade verksamhetskategorier  |   |   |   |
| Kompletterar det befintliga näringslivet i Vara |   |   |   |

| Lägeslogistik och lokalisering                 |   |   |   |
|--|---|---|---|
| Poäng  | 0 | 1 | 2 |
| Möjlighet till klustring/synergier             |   |   |   |
| Behov av tillgänglighet till E20 matchar läget |   |   |   |
| Lämpligt i förhållande till omgivning          |   |   |   |

| Gestaltning och tillgänglighet                     |   |   |   |
|--|---|---|---|
| Poäng  | 0 | 1 | 2 |
| Bidrar till helhetsintryck och attraktivitet       |   |   |   |
| Stärker struktur, stråk och orienterbarheten       |   |   |   |
| Tillgänglighet (bil, gång, cykel, kollektivtrafik) |   |   |   |

| Miljömässig och teknisk hållbarhet           |   |   |   |
|--|---|---|---|
| Poäng  | 0 | 1 | 2 |
| Tekniska förutsättningar (VA, el, dagvatten) |   |   |   |
| Miljömässig påverkan hanterbar               |   |   |   |

| Samspel och utvecklingspotential           |   |   |   |
|--|---|---|---|
| Poäng                                      | 0 | 1 | 2 |
| Skapar mervärden (jobb, flöden, samverkan) |   |   |   |
| Bidrar till småstadens utveckling          |   |   |   |
| Dialog med relevanta aktörer genomförd     |   |   |   |