



VADSTENA
KOMMUN

Bostadsförsörjningsprogram för Vadstena kommun

Handlingsplan

Gäller från och med 2025-04-29



VADSTENA
KOMMUN

Innehåll

Handlingsplan.....	1
Förvaltningsförkortningar	3
Inledning	4
Syfte	4
1. Säkerställa tillgången till goda bostäder	6
Främja hållbara bostadsområden och stadsdelar	6
Skapa variation och rörlighet på bostadsmarknaden	6
Utgå från bostadsmarknadens behov och marknadsläge	7
2. Möta bostadsbehoven för särskilda grupper	9
Underlätta för dem som har svårt att få en bostad.....	9
Verka för goda bostäder för äldre.....	9
Säkerställa bostäder för de med rätt till särskilt stöd.....	10
3. Möta bostadsefterfrågan och främja inflyttning.....	11
Främja Vadstena som en god och attraktiv boendekommun	11
Ha god planberedskap för en effektivt bostadsbyggande	12
Verka för bostadsbyggande i hela kommunen	13
Erbjuda attraktiva villatomter.....	13
4. Boende som del av samhällsbyggnadsprocessen.....	13
Integrera bostadsplaneringen med samhällsplaneringen.....	13
Samverkan för en god bostadsplanering	13
Strategiska markförvärv knutet till den långsiktiga planeringen	14
Bostadsmål och prioriteringar i bostadsbyggandet	15
Genomförandestrategi	15
Kommunala styrande dokument	19
Översiktsplanering	19
Riktlinjer för markanvisningar - KS 29 november 2017, § 228.....	19
Bostadsbolagets ägardirektiv.....	20
Mål och budget.....	20
Kulturmiljöprogram	21
Serviceplan	21
Nationella mål och strategier	21
Nationella målet för bostadsförsörjningen	22
Mål för integrationspolitiken.....	22
Mål för funktionshinderspolitiken.....	22



VADSTENA
KOMMUN

Jämställdhetsmålet	23
Folkhälsomålet	23
Strategi för att motverka hemlöshet	23
Regionala mål och strategier	23
Regionens utvecklingsstrategi	23
Rumslig strategi för Östergötland	24
Folkhälsostrategi för Östergötland	24
Evidens markandsdjupsundersökning	25
Uppföljning	26

Bilaga – planeringsunderlag Bostadsförsörjningsprogram för Vadstena kommun

Förvaltningsförkortningar

SBF - Samhällsbyggnadsförvaltningen

KSF - Kommunstyrelsens förvaltning

KUF - Kultur- och utbildningsförvaltningen

SF – Socialförvaltningen

VFAB – Vadstena fastighets AB (kommunalt bostadsbolag)



VADSTENA
KOMMUN

Inledning

Bostadsförsörjningsprogrammet beskriver nationella och regionala mål samt kommunala styrdokument som är relevanta för bostadsförsörjning samt anger grundläggande förutsättningar gällande bostadsförsörjning. Vidare anges kommunala mål och åtgärder för bostadsförsörjningen. Bostadsförsörjningsprogrammet anger även vilken förvaltning som berörs av respektive åtgärd och på vilket sätt uppföljning ska ske.

Bostadsförsörjning är ett lagstadgat kommunalt ansvar. Kommunen ansvarar därmed för att åtgärder vidtas för att bostäder ska kunna byggas. Ansvaret omfattar även att verka för utveckling av det befintliga bostadsbeståndet och se till att det finns bostäder för särskilda behov. Tyngdpunkten i lagstiftningen är att se till alla innevånare ska bo i goda bostäder. Kommunen kan möjliggöra detta genom åtgärder som leder till bostadsbyggande och verka för att det befintliga bostadsbeståndet utvecklas samt genom att man tillser nödvändig rådgivning över fastigheter och byggnader för att kunna ordna bostäder för särskilda behov.

Kommunens bostadsförsörjningsprogram ska hållas aktuellt och innehålla en handlingsplan för bostadsförsörjningen. I detta dokument redovisas inriktning för bostadsförsörjningen tillsammans med åtgärder under kommande mandatperiod.

Tillhörande programmet finns bilagt ett planeringsunderlag, *Bostadsförsörjningsprogram för Vadstena kommun – Planeringsunderlag* i syfte att ge en fördjupad beskrivning av bostadssituationen i Vadstena med stöd av statistik och analyser.

Syfte

En handlingsplan för kommunens bostadsförsörjning är som nämnts ett lagstadgat ansvar. Utöver det lagstadgade kravet syftar Vadstena kommuns bostadsförsörjningsprogram även till att förmedla en bredare bild av bostadsmarknaden och dess villkor, inblandade aktörer och olika roller och perspektiv för att uppnå kommunens målsättning med sitt bostadsbyggande.

Krav enligt bostadsförsörjningslagen

Kommunfullmäktige ska under varje mandatperiod anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen.

Handlingsplanen ska redovisa:

1. Behovet av tillskott av bostäder i kommunen.
2. Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.
3. Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål.



VADSTENA
KOMMUN

4. 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:

1. Den demografiska utvecklingen.
2. Marknadsförutsättningarna.
3. Vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med, samt det ytterligare underlag som kommunen behöver för analysen.

Goda livsvillkor

Syftet med den kommunala planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Att ha tillgång till en bostad som motsvarar de egna behoven är nödvändigt för såväl goda livsvillkor för individen och motverkar utanförskap men är även av vikt för ett fungerande näringsliv och arbetsmarknad.

Tillgång till en bostad

Genom bostaden ges möjlighet till delaktighet att verka i samhället och är en nödvändighet som inte kan väljas bort. Detta innebär en komplexitet mellan vad marknaden har att erbjuda, efterfrågan samt behov. En rörlighet på bostadsmarknaden med ett tillräckligt och varierat utbud kan delvis överbygga detta samtidigt som det bör beaktas att rörligheten har en generell inbyggd tröghet, ett bostadsbyte ses ofta som ansträngande eller ekonomiskt svårmotiverat.

Långsiktigt perspektiv

Bostadsmarknaden som den ser ut idag präglas av aktörer som har olika tidsperspektiv. Allt från några år för de som utvecklar och bygger till betydligt längre för de som bor och förvaltar. En byggnads livslängd är lång och det är därför viktigt att beslut om byggande av nya bostäder grundas på långsiktiga överväganden.

Handlingsplan för bostadsförsörjningen

Nedan beskrivs Vadstena kommuns handlingsplan för bostadsförsörjningen. En kortare beskrivning ges inom respektive område för att belysa förutsättningar och utmaningar samt de åtgärder kommunen planerar att vidta.

1. **Säkerställa tillgången till goda bostäder**
 - Främja hållbara bostadsområden och stadsdelar
 - Skapa variation och rörlighet på bostadsmarknaden
 - Utgå från bostadsmarknadens behov och marknadsläge
2. **Möta bostadsbehoven för särskilda grupper**
 - Underlätta för dem som har svårt att få en bostad

- Verka för goda bostäder för äldre
- Säkerställa bostäder för dem med rätt till särskilt stöd

3. Möta bostadsefterfrågan och främja inflyttning

- Främja Vadstena som en god och attraktiv boendekommun
- Ha god planberedskap för en effektiv bostadsutbyggnad
- Verka för bostadsbyggande i hela kommunen
- Erbjud attraktiva villatomter

4. Boende som del av samhällsbyggnadsprocessen

- Integrera bostadsplaneringen med samhällsplaneringen
- Samverka för en god bostadsplanering
- Strategiska markförvärv knutet till den långsiktiga planeringen

1. Säkerställa tillgången till goda bostäder

Främja hållbara bostadsområden och stadsdelar

Social och miljömässig hållbarhet bör prioriteras för att skapa goda livsmiljöer som kommer alla Vadstenabor till del. Hållbarhet ur Vadstenas perspektiv innebär bostadsbebyggelse som är tillgängligt och inkluderande, har ett barn- respektive jämlikhet- och jämställdhetsperspektiv samt bidrar till ökad folkhälsa och trygghet.

Ovanstående förutsätter en god anpassning till platsen eller staden samt en blandning där såväl större som mindre byggherrar ges möjlighet att verka och resultera i blandade upplåtelseformer och byggnadstyper.

Miljömässig hållbarhet kan innebära resurseffektivitet och minskad energianvändning, hållbara och robusta material och hänsyn till ekologiska förutsättningar.

Kommunen har ett delat ansvar med byggherrar och förvaltare för att säkerställa ett hållbart byggande. Så att värden kan bevaras, kvaliteter tillföras och nya och befintliga områden är trygga och jämlika med möjlighet för de som bor att göra hållbara val.

Lokaliseringen av nya bostadsområden är viktigt för att uppnå ett hållbart samhälle men även för att främja folkhälsa och vara resurseffektiva. För Vadstena innebär det lokaliseringar i lägen som i möjligaste mån har en utbyggd väg- och teknisk infrastrukturer och som ligger på ett rimligt avstånd från samhällsservice. Planering och byggande bör även underlätta för hållbara val. Som exempel kan nämnas närhet till kollektivtrafik, möjlighet att gå- och cykla och utveckling i anslutning till det redan byggda.

Berörda förvaltningar: SBF, KSF, VFAB

Skapa variation och rörlighet på bostadsmarknaden

Vadstena kommun har ett relativt blandat bostadsbestånd med en hög andel ägda småhus samt hyresrätter. Periodvis uppstår ett underskott på vissa bostadsformer och



VADSTENA
KOMMUN

som helhet i kommunen finns en efterfrågan på bostäder, bostadsbristen skattas dock som relativt låg, lägre än i riket och regionen.

I de mest attraktiva delarna av kommunen är bostadspriserna höga. Här kan betalningsförmågan vara en utmaning för många som arbetar på orten. Generellt är dock betalningsförmågan i förhållande till bostadsmarknadens utbud relativt god.

Vadstena får, genom sitt läge i en stark region, byggmässig draghjälp av de större kommunerna i regionen vid högkonjunkturer, men är samtidigt känslig för konjunkturedgångar. Bostadsbeståndet ökar gradvis och har så gjort sedan 1950-talet men samtidigt ökar antalet kvadratmeter som vi bor på.

Efterfrågan på och möjligheten att köpa en bostad i Vadstena är störst i den övre medelåldern, en åldersgrupp som är relativt köpstark. Detta påverkar ofta inriktningen i marknadsstyrda nybyggnadsprojekt. Samtidigt bidrar nya bostäder, såväl vanliga lägenheter såsom boendekoncept för den gruppen och bostäder för friska äldre, till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Studier gjorda av Evidens (Bostadsmarknaden för äldre – rörlighet, preferenser och betalningsvilja, juni 2021) har visat att ett relativt stort utbud av framför allt bostadsrätter kan bidra till en ökad rörlighet lokalt. En rörlighet som genom flyttkedjor ger möjligheter för yngre familjer med barn att skaffa sig ett boende i kommunen i det befintliga beståndet, vilket oftare är billigare än nyproduktion.

Eftersom merparten av bostadsbeståndet utgörs av det redan byggda är det viktigt att bibehålla eller öka attraktiviteten och användbarheten i dessa bostäder och områden.

Kommunen bör därför främja åtgärder som möjliggör boende i befintligt bestånd för de grupper som har det svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Exempelvis bör kommunen underlätta vid renoveringar och om- och tillbyggnader i det befintliga bostadsbeståndet vid såväl tillgänglighetsanpassningar som åtgärder som gör bostäderna mer intressanta för barnfamiljer, äldre och rörelsehindrade.

Vid nybyggnation bör främjas olika typer och upplåtelseformer av bostäder i kommunen. För småhus finns attraktiva lägen att bygga på i hela kommunen, störst efterfrågan finns i dagsläget i Vadstena stad och området Borghamn-Rogslösa-Skedet samt på Nässjahlavön. Vid byggande av flerbostadshus krävs sannolikt en noggrannare analys av marknadsläget och målgruppen och är framför allt aktuellt i eller i anslutning till Vadstena stad.

Berörda förvaltningar: SBF, VFAB

Utgå från bostadsmarknadens behov och marknadsläge

Kommunen har tillsammans med staten och regionen flera verktyg för att analysera och prognostisera läget på bostadsmarknaden. Varje år genomförs bostadsmarknadsenkäten, en årlig nationell undersökning som riktar sig till landets 290 kommuner. Enkäten har stort fokus på bostadsbehovet i kommunerna och förutsättningar för byggande för särskilda grupper. Enkäten blir ett tillfälle för kommunen att samordna sin syn på bostadsmarknaden inom kommunens förvaltningar samt med det kommunala bostadsbolaget.



VADSTENA
KOMMUN

Region Östergötland genomför och följer upp marknadsläget på bostadsmarknaden i regionen och en kontinuerlig samverkan kring bostadsfrågorna förs. Kommunen tar årligen fram en befolkningsprognos för den demografiska utvecklingen för kommande tio år. Utöver det sker det kontinuerligt samverkan grannkommuner emellan och dialoger med både intressenter och producenter/utvecklare av bostäder i kommunen.

Ovanstående utgör en del av underlaget för bostadsförsörjningsprogrammet. Kommunen bör uppdatera och sammanställa detta i samband med varje ny mandatperiod som del av lagkravet att ha en aktuell handlingsplan för bostadsförsörjningen. Utöver detta har kommunen mycket att tjäna på att i samband med större förändringar i omvärlden, vid förändringar i marknadsläget etc. uppdatera sitt underlag.

Demografi och bostadsefterfrågan

Vadstena kommun beräknas enligt SCBs senaste befolkningsprognos (2024) växa med cirka 100 personer till år 2035. Föregående prognos angav en tillväxt på över 400 personer till år 2034. Att det växlar så kraftigt från år till år visar på vikten av ett flexibelt förhållningsätt från kommunens sida och att befolkningsökning och behov och efterfrågan hänger samman i relativt låg grad.

Efterfrågan på bostäder bedöms dock kvantitativt större än bostadsbehovet. Detta beror framför allt på att efterfrågan genom inflyttning vägs in, men även byggande av fritidsboende och den efterfrågan som uppstår av olika demografiska förändringar. Här kan framför allt nämnas en åldrande befolkning och därmed fler ensamhushåll vilket resulterar i en utglesning och sämre nyttjande av bostadsbeståndet.

Den efterfrågestyrda bostadsplaneringen avspeglar sig därmed i mindre grad mot den demografiska utvecklingen och mäts i stället bättre genom kommunens och det kommunala bostadsbolagets bostadsköer, kontinuerliga kontakter med bostadsmarknadens aktörer och bostadsförsäljningar i kommunen.

Tydligt blir därför att det i kommunen behöves ett byggande, både för att inte minska befolkningsmässigt men även för att skapa förutsättningar för en god demografisk balans.

Betalningsförmåga

I tidigare marknadsdjupundersökningar framtagna av region Östergötland har betalningsförmågan studerats genom att prisnivåer för nyproduktion satts i relation med inkomstkraven för att köpa eller hyra en bostad.

Studien visar att Vadstena kommuns inkomstnivå är ganska likartad med regionen som helhet. 60-90 % av hushållen med två inkomster inom kommunen har den betalningsförmåga som krävs för att kunna hyra eller köpa en bostad. För ensamhushåll är det endast ett fåtal (cirka 10 %) som klarar av att köpa ett småhus, men däremot klarar ensamhushållen i större utsträckning (40-70 %) inkomstkraven för en nyproducerad hyres- eller bostadsrätt. För de med lägre inkomster finns ett utbud i det äldre bostadsbeståndet där hyrorna är låga, framförallt i områden byggda på 50-, 60- och 70-talen. Detta visar sig även i att hemlösheten i Vadstena är liten. I de fall



VADSTENA
KOMMUN

hemlöshet förekommer finns det oftast en bredare problematik knutet till detta som omfattar mer än förhållandena på bostadsmarknaden.

Berörda förvaltningar: SBF, KSF, VFAB, SF

2. Möta bostadsbehoven för särskilda grupper

Underlätta för dem som har svårt att få en bostad

Särskilda grupper utgörs av dem som har svårt att konkurrera på den ”vanliga” bostadsmarknaden. Kostnaderna är höga för att bygga och bo i nyproducerade hus eller lägenheter och dessa grupper blir därför beroende av de stöd som främst kommunen ansvar för. Det underlättar för dessa grupper om det finns en rörlighet på bostadsmarknaden där flyttkedjor tillgängliggör billigare bostäder i det befintliga äldre beståndet.

Det finns ett behov av akutlägenheter som kommunen har rådighet över och där socialtjänsten tillfälligt kan placera dem som saknar en egen bostad och möjligheter till att själva ordna ett boende på kort sikt. För personer med till exempel beroendeproblematik eller socialpsykiatrisk problematik finns också ett behov av boende med långsiktigt stöd.

Vadstena kommun nyttjar hyresgarantier respektive uthyrning av andrahandslägenheter enligt socialtjänstlagen (SOL) för att underlätta för personer som har svårt att få en bostad på bostadsmarknaden. Kommunen erbjuder även biståndsinsatser för att söka eget boende och arbetar vräkningsförebyggande tillsammans med bland annat VFAB.

Vadstena kommun arbetar aktivt med vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer och bör även framöver främja flyttkedjor för att frigöra små och billiga bostäder inom det befintliga beståndet. Kommunen behöver också kontinuerligt följa upp bostadsmarknadens utveckling för att bedöma flyttkedjornas effekt, särskilt i relation till unga vuxna och om det finns personer som ofrivilligt står utan bostad i Vadstena.

Ett barnperspektiv i den kommunala planeringen med delaktighet är viktigt för att nå framgång och vidta ”rätt” åtgärder i arbetet med att främja barn- och ungas livsmiljöer. Barn och unga är experter på sin egen närmiljö. Tillgången till en god bostad är viktig men ska ses tillsammans med möjligheter till en god skolmiljö, tillgång till fritidsaktiviteter och fritidsmiljöer, satsningar på trygga och tillgängliga kommunikationsvägar med mera. För att uppnå detta behöver kommunen jobba nära tillsammans över förvaltningarna.

Berörda förvaltningar: SBF, VFAB, SF, KUF

Verka för goda bostäder för äldre

Målet inriktar sig mot framförallt friska äldre eller äldre som har ett mindre vårdbehov med stöd genom exempelvis hemtjänst eller bostadanpassningsåtgärder. Denna grupp



VADSTENA
KOMMUN

kommer att växa framöver och är den stora delen i gruppen över 85 år som mellan 2024 fram till 2034 beräknas bli ungefär 300 personer fler.

Många kommer att bo kvar i sitt nuvarande boende med möjlighet till stöd i hemmet genom bostadsanpassningar och hemtjänst. En del av de äldre kommer att flytta, oftast från den egna villan in till en lägenhet såsom ett trygghetsboende. År 2020 färdigställdes 30 lägenheter av VFAB vilka hyrdes ut direkt. Såväl VFAB som privata bostadsutvecklare har visat intresse för att bygga fler liknande bostadstyper.

Berörda förvaltningar: SBF, VFAB, SF

Säkerställa bostäder för de med rätt till särskilt stöd

Kommunen har ett direkt kommunalt ansvar för boendet när det gäller:

- äldre personer som behöver särskilt stöd
- personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende
- nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bostättningslagen
- asylsökande ensamkommande barn

Svårigheter med hemlöshet i Vadstena är små och handlar ofta om enstaka/ett fåtal personer. Det kommunala bostadsbolaget Vadstena fastighets AB (VFAB), socialtjänsten och andra berörda förvaltningar arbetar kontinuerligt för att bättre kunna förutse och möta de behov som uppstår. Möjligheten finns dock att utveckla och etablera bättre kontakt med privata värdar.

Inom 10 år bedöms behovet av vård- och omsorgsbostäder öka i enlighet med kommunens befolkningsprognos. Nuvarande boenden, främst Wasagården som är äldst, kommer inom perioden att behöva förnyas och/eller ersättas då gruppen som ges rätt till boende har ett annat **vårdbehov** idag än tidigare vilket medför andra lokalbehov.

Det framtida behovet av gruppboendestäder bedöms öka och sannolikt kommer det under en 10-årsperiod krävas ytterligare boendebestånd i form av gruppboende eller servicelägenheter motsvarande 10–15 platser.

Vadstenas mottagande av flyktingar varierar och är starkt påverkat av omvärldsfaktorer såsom pandemin, kriget i Ukraina men även av politik som förs på nationell nivå. Vid en tillbakablick handlar det i snitt om ett 10-tal personer per år. Boende för dessa erbjuds huvudsakligen i VFABs lägenheter. Den låga vakansgraden och efterfrågan på hyresbostäder i hyresbeståndet medför att det kan vara svårt att tillgå lägenheter, särskilt smålägenheter. Många familjer som kommer till Vadstena väljer att bo kvar.

Kommunen har de senaste åren inte tagit emot några ensamkommande barn eller ungdomar. De år som kommunen tillhandahållit omsorg och boende till ensamkommande har det handlat om enstaka personer.

Berörda förvaltningar: SBF, VFAB, SF, KUF



VADSTENA
KOMMUN

3. Möta bostadsefterfrågan och främja inflyttning

Främja Vadstena som en god och attraktiv boendekommun

Nuvarande befolkningsprognos innebär en svag befolkningsökning. I Vadstena stad, där 75-80 % av invånarna i kommunen bor, bör tillväxten vara något högre medan en viss minskning förmodas att ske i de mindre orterna och på landsbygden.

I Borghamn, Skedet och Rogslösa samt på landsbygden har under flera år invånarantalet minskat. I Borghamn, Skedet och Rogslösa bor cirka 5 % av alla invånare i kommunen, runt 400 personer, och trenden pekar på en fortsatt minskning av de som bor permanent i området, en trend som är svår att vända.

För att vända utvecklingstrenden i de mindre orterna och på landsbygden krävs fler åtgärder som gör det attraktivt att bo och leva där. Dels spelar den nationella landsbyggspolitiken som förs en viktig roll men av erfarenhet från andra kommuner framgår vikten av att alla hjälps åt, såväl lokala krafter såsom föreningar och näringsliv tillsammans med kommun och region.

Kommunens befolkningstillväxt bygger i stor utsträckning på inflyttning från grannkommuner i länet. Hur Vadstena väljer att profilera sig är av betydelse för vilka som väljer att flytta hit. Samtidigt finns förutsättningar givet kommunens roll i region och omvärld faktorer som påverkar vilken inflyttning som sker. Vadstena kommun ska vara välkomnande för alla samtidigt som det är viktigt att eftersträva en god demografisk balans.

Det är viktigt att kontinuerligt marknadsföra Vadstena kommun som en attraktiv boendekommun. Vadstena kommun har unika kvaliteter som sticker ut gentemot andra kommuner. Detta medför ibland utmaningar när intresse uppstår att bygga och ändra i attraktiva men känsliga miljöer och kommunen bör gå varsamt fram. Vid tillägg och kompletteringar bör kommunen tidigt bilda sig en uppfattning om det är lämpligt att gå vidare i planerings- och exploateringsprocessen. Detta är viktigt för externa intressenter som behöver förutsägbarhet och tydlighet för att fortsatt vilja verka i en kommun. Kommunala aktörer bör för egen del förhålla sig restriktiva till att i egen regi genomföra förändringar som negativt kan påverka Vadstenas bevarandevärden. Den starka medvetenheten och stolthet som finns rörande rekreations- och kulturmiljöers värde är viktiga att värna.

I kommunen finns goda möjligheter att fortsatt dra nytta av Vadstena stad och den dragningskraft staden har samtidigt som landsbygdens kvaliteter tydligare skulle kunna lyftas fram i bostadsplaneringen.

En viktig delaspekt för attraktiviteten i kommunen och enskilda områden är att det upplevs som tryggt och att det finns bostäder som passar den enskilde. Nivån av skötsel kan ha stor betydelse för den upplevda tryggheten. Stort ansvar vilar på den enskilde fastighetsägaren, men kommunens skötsel av gator och parker har också stor betydelse för detta likväl som kommunens prioriteringar på gestaltning, platsutveckling och offentlig utsmyckning.

Berörda förvaltningar: SBF, VFAB, KUF, KSF



VADSTENA
KOMMUN

Ha god planberedskap för en effektivt bostadsbyggande

Vadstena kommunen kan genom sitt markinnehav och sitt planmonopol verka för att nyproduktionen av bostäder. Kommunen har dock ett begränsat markinnehav och bör, för att nyttja det på bästa sätt, planera och styra för en god hushållning av marken. För att bidra till att uppfylla kommunens målsättningar, transparens och konkurrens bör (där kommunen är markägare) kommunen vara ledande för att främja blandade, attraktiva och hållbara områden. Likväl bör kommunen i dialog med utvecklare av privat mark i möjligaste mån ställa krav som främjar ett gott samhällsbyggande.

Kommunen bör på egen mark avvakta med markanvisningsprocessen till dess att möjligheterna finns för en effektiv och samlad genomförandeprocess. Genom exempelvis en senare markanvisning kan genomförandeskedet kortas i tid eftersom färre aktörer är inblandade i detta skede. Samtidigt gör det att ledtiderna och resursbindningen kan minska för byggherrarna, vilket leder till mindre risktagande och lägre kostnader för dessa, vilket i sin tur underlättar för mindre aktörer och på så sätt kan förbättra konkurrenssituationen.

I begreppet planberedskap inräknas färdigställda detaljplaner samt möjligheten att inom cirka 2-3 års tid kunna färdigställa nya detaljplaner. Under de senaste 10-15 åren har det byggts cirka 30 bostäder i Vadstena per år varav cirka 10-20 % byggs utom detaljplan, framförallt på landsbygden. Kommunen har i dagsläget en god planberedskap och med möjlighet att i antagna och pågående detaljplaner erbjuda möjligheten att bygga mellan 200-300 bostäder beroende på hur tätt planlagda områden exploateras.

Baserat på att kommunen har ett begränsat markinnehav som i hög grad är planlagt eller utgör föremål för planläggning, bör kommunen under kommande mandatperiod inrikta sig på att styra bostadsbyggandet på egen mark genom markanvisningar och tomtsläpp samt möjliggöra för privata markägare att utveckla och planlägga mark.

Kommunen bör i planbesked och planprioritering prioritera de detaljplaneprojekt för bostäder som ger störst bidrag till kommunens målsättningar för bostadsförsörjningen. Detta kan vara ett sätt att styra privata aktörer att ta ett större ansvar kopplat till social- och miljömässig hållbarhet, nyttja marken effektivt och tillföra kvaliteter.

Vadstena bör ha en förberedelse för efterfrågan såväl som vikande efterfrågan. I konjunkturuppgångar kan det innebära att ha en plan- och planeringsberedskap och att vara beredd på att i en större omfattning överlåta framdriften av byggprojekt åt privata aktörer.

I sämre konjunkturer är det däremot kanske bättre att, i den mån den kommunala ekonomin tillåter, ta ett större ansvar och främja ett bostadsbyggande genom en större delaktighet vid planläggning och exploatering, reglering av prissättning på mark, marknadsföring och byggande via det kommunala bostadsbolaget.

Berörda förvaltningar: SBF



VADSTENA
KOMMUN

Verka för bostadsbyggande i hela kommunen

I kommunen finns ett skiftande behov och förutsättningar vad gäller boende avseende typer, storlekar och lägen. För många är det önskvärt att kunna bo kvar i närområdet eller hemorten även när behoven förändras. För att skapa områden som är attraktiva och socialt hållbara behöver bostadsutbudet ha en stor bredd i hela kommunen.

Byggande och planering, främst i de mindre orterna och på landsbygden och som främjar landsbygdsutveckling bör prioriteras. Det kan exempelvis handla om bostäder som innebär ett komplement genom att de möjliggör inflyttning av nya åldersgrupper eller möjliggör kvarboende.

Berörda förvaltningar: KUF, SBF, VFAB

Erbjuda attraktiva villatomter

Det är många som önskar bygga och bo i ett ägt småhus. Kommunen har en tomtkö och släpper löpande tomter för att tillgodose det behovet. Villabebyggelsen har många goda kvaliteter men är dessvärre inte särskilt yteffektivt. Planering av rena villaområden bör därför begränsas till förmån för mer blandade områden där villan utgör en del av beståndet. Utöver detta kan kommunen begränsa tomtstorlekarna och i planer och rådgivning påverka intressenter att bygga på mindre yta alternativt bygga i två våningar i stället för en.

Berörda förvaltningar: SBF

4. Boende som del av samhällsbyggnadsprocessen

Integrera bostadsplaneringen med samhällsplaneringen

Bostadsplaneringens behov och lokalisering ska samordnas med behoven av förskolor, skolor och annan offentlig service. Likaså bör även näringslivets behov och arbetsplatsers lokalisering vägas in. Detta mot bakgrund av att arbetsgivare i perioder upplevt utbudet av bostäder som hämmande för de arbetsökande.

Beräknad bostadsutbyggnad medför en ökad efterfrågan på platser i för- och grundskolan varför en anpassning bör göras för att rymma ytterligare 5 - 10 barn per åldersgrupp till 2030. Cirka 40 % av fritidshemmen och delar av förskolorna bedrivs av enskilda huvudmän och eventuella förändringar i deras verksamhet kan medföra en påverkan på kommunens egen verksamhet.

Berörda förvaltningar: SBF, KSF, KUF, SF

Samverkan för en god bostadsplanering

Kommunens bostadsförsörjningskrav innebär inte att kommunen ensam ska tillskapa nya bostäder. Bostadsbyggande är en ofta svåröverblickbar blandning av privata investeringar som länkas samman med kommunala, regionala och statliga investeringar. Olika aktörer är inblandade i olika skeden, såsom markägare, privata bostadsutvecklare kommunen och statliga aktörer. Ofta förutsätter den långa process som planering och byggande av ett bostadsområde är en hög grad av samverkan och



VADSTENA
KOMMUN

samarbete. Kommunen deltar och bör fortsatt, utöver lagstadgade samråd och möten, aktivt delta i olika sammanhang för att kunna bidra till att skapa rätt förutsättningar och styra planeringen på önskvärt vis.

Vidare är bostadsmarknaden inte lokal. Kommungränsen är sällan det viktigaste för hushåll som letar bostad. Bostadspriser i regionen påverkar flyttströmmar, liksom utökade möjligheter att pendla till andra orter inom rimlig tid. Det är av stor vikt för Vadstena kommuns tillväxt att tillgängligheten till en större arbetsmarknad är god, även om den egna arbetsmarknaden är relativt stark. Att tillhöra en tillväxtregion ger möjligheter som måste tillvaratas. Restiderna till Linköping ligger idag på gränsen för att arbetspendling ska vara ett attraktivt alternativ. Pendlingsmönster ändras dock gradvis och vid mer sällanpendling (1–3 dagar i veckan) kan ett längre pendlingsavstånd oftast accepteras.

När andra stråk i regionen förbättras förlorar Vadstena kommun i ett avseende i attraktivitet. Samtidigt är utveckling som helhet i regionen positiv för en långsiktig och hållbar tillväxt för kommunen. Motalas, Mjölby och Linköpings arbetsmarknader är viktiga för medborgarna i Vadstena kommun och för att Vadstena ska vara en attraktiv boendekommun. Det är därför viktigt att stimulera och engagera sig i hela regionens möjligheter att växa. Fortsatt regional samverkan för näringslivets framgång är därför viktigt även för Vadstenas lokala bostadsmarknad.

Berörda förvaltningar: SBF, KSF, KUF, SF, VFAB

Strategiska markförvärv knutet till den långsiktiga planeringen

För att göra det möjligt för kommunen att påverka nya bostäder avseende god kvalitet, mångfald, småskalighet med mera behöver kommunen äga mark som kan tilldelas marknadens aktörer. Kommunen har idag ett krympande markinnehav och behöver på lång sikt arbeta med den strategiska markförsörjningen. Markförvärv bör kopplas till det långsiktiga markbehov som kan förutses i den kontinuerliga översiktliga planeringen.

Berörda förvaltningar: SBF, KSF



VADSTENA
KOMMUN

Bostadsmål och prioriteringar i bostadsbyggandet

Samverkande mål med kommunens översiktsplan är att ha en planberedskap för att möjliggöra för 1000 nya bostäder fram till år 2040. Målet har beräknats utifrån,

- det antal bostäder, cirka 300, som byggts under de senaste 10 åren
- analyser av bostadsbehov och bostadsefterfrågan
- en planberedskap som är högre än förväntat antal bostäder som byggs

Dagens planberedskap möjliggör för cirka 400 nya bostäder i antagna detaljplaner. I pågående men ej antagna detaljplaner möjliggörs för ytterligare cirka 120 bostäder. Ungefär 80 bostäder förväntas byggas under perioden utan att föregås av detaljplan. Det innebär att kommunen till 2040 bör planlägga för ytterligare 400 bostäder.

Beroende på konjunkturläge och behov beräknas byggandet variera kraftigt under perioden och kommunen bör i första hand prioritera en utbyggnad i redan planerade områden och i markanvisningar styra byggandet mot programmets handlingsplan. Vidare bör prioriteras de områden där det pågår eller påbörjats detaljplaneläggning. Vid planläggning av nya områden bör utveckling av icke kommunägda fastigheter prioriteras i syfte att få in en variation och fler aktörer på bostadsmarknaden. Kommunen bör även i en rimlig omfattning prioritera planering och byggande för dem som har svårt att få en bostad eller i områden där kommunen har en önskan att få i gång byggandet.

Genomförandestrategi

För att kunna bedöma om och hur kommunen arbetar med uppsatta mål i handlingsplanen har en matris tagits fram med förslag på åtgärder. Matrisen är tänkt fungera som en checklista där berörda förvaltningar/aktörer medverka och stämmer av åtgärder och indikatorer. I samband med att matrisen stäms av bör den även knytas till politiska mål/insatser för aktuell mandatperiod och uppdateras eller ändras om behov föreligger.

Delaktighet och ansvar för åtgärder bör delas. För större tydlighet har förslag på huvudansvarig för respektive indikator fetmarkerats. Åtgärder/indikatorer har fokus på det som bedöms vara aktuellt att arbeta med under kommande år kopplat till bostadsförsörjningen på kort och lång sikt.

Matrisen redovisas på efterföljande sidor.



VADSTENA
KOMMUN

Mål	Verktyg	Åtgärder	Indikatorer	Ansvar och delaktighet
Främja hållbara bostads-områden och stadsdelar	Översiktlig planering och detaljplanering	Lokaliseringsstudier, planbesked, påbörjade detaljplaner	Överensstämmer planeringen, d.v.s. i plan- och bygglov, i huvudsak med den strategiska planeringen?	SBF, KLF
	Markanvisningar	Genomförda dialoger och analyser i tidiga skeden, krav hållbarhet, energi m.m. i markanvisningar	Har dialogvandringar och liknande genomförts? Har markanvisningar med hållbarhetskrav gjorts?	SBF, KUF, SF
	Förvaltning av allmänna platser	Allmänna ytor för invånare och besökare. Möjlighet för lek- och utomhusaktiviteter	Bedömning av omdömen och kritik mottagna via appen per år, Omfattningen större eller mindre än vanligt? Vanliga synpunkter? Finns synpunkter kopplade till bostadsförsörjningen?	SBF, KUF,
	Relaterade planerings- och genomförandefrågor	Utbyggnad av hållbar infrastruktur	Finns goda möjlighet att gå, cykla eller resa kollektivt till/från nya bostadsområden?	SBF
		Åtgärder som främjar hållbart resande såsom gång- och cykel, kollektivtrafikresande, elfordon m.m.	Har åtgärder genomförts som förbättrar det hållbara resandet?	SBF, VFAB
Skapa variation och rörlighet på bostadsmarknaden	Markanvisningar	Krav på bostads- och upplåtelseform i markanvisningar, variation av markanvisningsförfarande	Har krav ställts i markanvisningar? Hur ser utfall av variationen ut i nya områden?	SBF
	Översiktlig planering/Detaljplanering/ändring av detaljplaner	Byggnad av olika bostadsformer och typer i hela kommunen.	Har kommunen planlagt, byggt eller markanvisat utanför tätorten?	SBF, KSF
	Allmännyttigt bostadsföretag	Medverkan i anvisnings- och planeringsprocess	Har grupp för strategiska fastighets- och exploateringsfrågor möts? (ca 4 ggr/år)	VFAB, SBF
	Råd och vägledning vid omflyttning	Bygga för en jämlik tillgång på bostäder	Har eller planeras för ny- eller ombyggnation för att tillskapa nischbostäder och liknande?	VFAB, SBF, SF
		Rådgivning och/eller information vid in- och omflytt	Har kommunen varit rådgivande? Har några flyttkedjor uppmärksammats. Hur ser exempelvis statistik för ensamhushåll i småhus ut?	KSF, SBF, VFAB, SF
	Analys av flyttkedjor	Kontinuerligt följa upp med VFAB och externa aktörer på bostadsmarknaden	Avstämning mellan SBF och VFAB hur det sett ut under året	VFAB, SBF, SF
Utgå från bostadsmarknads behov och marknadsläge	Enkätundersökningar	Dialog och samverkan i anslutning till Bostadsmarknadsenkäten, regionala undersökningar etc.	Vilka enkäter har kommunen besvarat och medverkat?	VFAB, SBF, SF, KUF
	Mellankommunala nätverk/regional samverkan	Deltagande vid träffar och nätverk	Har kommunen deltagit i några möten/forum? Vilka forum respektive förvaltningar?	SBF, KSF, SF, KUF



VADSTENA
KOMMUN

Mål	Verktyg	Åtgärder	Indikatorer	Ansvar och delaktighet
	Allmännyttigt bostadsföretag	Anpassat byggande till marknaden. Undvika konkurrens med marknaden. Bidra till byggande i kommunen i ex. lågkonjunkturer	Vad har planerats och byggts under året? Har något fördjupande arbete, tillägg, eller nya riktlinjer etc. tagits fram?	VFAB, SBF
	Bostadsförsörjningsprogram	Kommun och kommunalt bostadsbolag. Aktuellt för varje mandatperiod	Finns ett antaget Bostadsförsörjningsprogram?	SBF, KSF, SF, KUF
Underlätta för dem som har svårt att få en bostad	Andrahandsuthyrning enligt SOL	Möjlighet till andrahandslägenhet i samverkan mellan SF och VFAB	Hur många lägenheter hyrdes ut under innevarande år? Övergick nogon av dessa till förstahandskontrakt?	SF, VFAB,
	Vräkningsförebyggande arbete	Dialog mellan SF och VFAB	Utvärdering av arbetet? Finns rutiner och använder vi dem?	VFAB, SF
Verka för goda bostäder för äldre	VFAB	Bygga trygghetsbostäder	Vilka åtgärder har vidtagits? Marknadsundersökning? m.m.	VFAB, SF, SBF
Säkerställa bostäder för dem med rätt till särskilt stöd	Kommunal lokalförsörjning	Kontinuerligt se över och möjligheter och kapacitet utifrån prognostiserat behov på 5-15 års sikt. m.m. i samverkan med andra förvaltningar	Hur har det setts över under året?	SF, SBF, KSF, VFAB
Främja Vadstena som en god och attraktiv boende-kommun	Kommuninternt arbete/samverkan	Marknadsföring	Vilka åtgärder/kampanjer har genomförts? Ex. bomässa, dialogarbete mot byggaktörer m.fl. Statistik över flyttmönster enl. Kolada/SCB	SBF, KSF, KUF
	Kommuninternt arbete/samverkan	Trygghetsarbete genom bla. BRÅVA	Har några BRÅVA-insatser eller andra insatser/undersökningar gjorts under året?	SF, SBF, KSF, KUF, VFAB
	Planerad drifts- och underhållsåtgärder allmänna platser	Sammanställning av synpunkter	Utvärdering av synpunkter i App, Kritik på teknik, åsikter från verksamheten m.m.	SBF
	Planerad drifts- och underhållsåtgärder kommunalt bostadsbestånd	Sammanställning av synpunkter	Utvärdering av synpunkter och åsikter från verksamheten, boende m.fl.	VFAB
Ha god planberedskap för ett effektivt bostadsbyggande	Översiktlig planering/Detaljplanering	Ta fram nya detaljplaner. Aktuellt bostadsförsörjningsprogram	Finns byggrätter/planberedskap för ca 100 bostadsenheter i gällande detaljplaner i tätort	SBF, KSF, VFAB
Verka för bostadsbyggande i hela kommunen	Översiktlig planering/Detaljplanering	Möjliggör för bostäder i hela kommunen i översiktsplanen, prioritera detaljplaner och bygglov som främjar landsbygdsutveckling	Finns byggrätter/planberedskap för ca 5 bostadsenheter i Vadstena kommun (utanför Vadstena stad)	SBF, KSF, VFAB
Erbjuda attraktiva villatomter	Översiktlig planering/Detaljplanering	Integrera villabebyggelse med små- och flerbostadshusbebyggelse	Hur många tomter har sålts under året?	SBF



VADSTENA
KOMMUN

Mål	Verktyg	Åtgärder	Indikatorer	Ansvar och delaktighet
Integrera bostadsplaneringen med samhällsplaneringen	Markanvisningar	Täta villatomter, variation inom områden	Hur många tomter är markanvisade eller pågående arbete för att ta fram tomter?	SBF, KSF
	Samverkan med invånare och bostadsaktörer i regionen	Möte med bostadsmarknadens aktörer genom en samordnad "inslussning", bostadsförsörjningsträffar, samråd etc. i länet	Har kommunen erbjudit byggherredialoger m.m.?	SBF, KSF
	Kommunintern och samverkan	Samordna bostadsbyggande och lokalisering med framtida service- och infrastrukturutbyggnad	Har återkommande möte för etableringsfrågor skett? Andra samverkansåtgärder under året	SBF, KSF
Strategiska markförvärv knutet till den långsiktiga planeringen	Kommunal markpolitik	Utreda behovet av framtida markförvärv och om, hur ska markförvärvsprocessen gå till	Finns ett strategisk arbete/plan knutet till kommunala markförvärv?	KUF, SBF, KSF
Främja hållbara bostadsområden och stadsdelar	Översiktlig planering och detaljplanering	Lokaliseringsstudier, planbesked, påbörjade detaljplaner	Överensstämmer planeringen, d.v.s. i plan- och bygglov, i huvudsak med den strategiska planeringen?	SBF, KLF



VADSTENA
KOMMUN

Kommunala styrande dokument

Nedan redovisas aktuella delar av kommunala styrande dokument som har betydelse och därmed har beaktats vid framtagande av handlingsplanen för bostadsförsörjningen.

Översiktsplanering

Bostadsförsörjningsprogrammet tas fram parallellt med ny Översiktsplan för Vadstena kommun. Översiktsplanen föreslår lämpliga lägen för bostadsbyggande i alla delar av kommunen, både i Vadstena stad samt i de mindre orterna, i LIS-områden och på landsbygden. Målet är att kommunen ska växa på ett hållbart sätt, oavsett om det är i mindre orter eller på landsbygden. Kommunens förhållningssätt är att nyttja och stärka de kvaliteter som redan finns idag i de områden som pekas ut.

För att uppnå önskad utveckling presenteras tio strategiska viljeinriktningar varav följande bedöms vara av stor betydelse för bostadsförsörjningen,

- Möta bostadsefterfrågan och säkerställa tillgången på goda bostäder.
- Utveckla våra samarbeten och samverkan för att planera och bygga rätt på ett varsamt och hållbart sätt.
- Prioritera bostadsbyggande och platsutveckling som gör oss attraktiva för rekrytering, investeringar och etableringar.
- Nyttja den mark som vi tar i anspråk på ett effektivt och hållbart vis.
- Verka för hållbar utveckling och hållbara kommunikationer i kommunen.

Den översiktliga planeringens utpekande av lämpliga områden för bostadsetableringar utgår från bostadsbehovet och bostadsefterfrågan och anger främst ett kommande byggande i Vadstena stad samt i Borghamn, Rogslösa, Skedet samt på Nässjahlavön. Utpekade områden utgörs både av förtättnings- och omvandlingsområden i befintlig byggd miljö samt kompletterande områden i anslutning till bebyggda områden.

Riktlinjer för markanvisningar - KS 29 november 2017, § 228

Vadstena kommun har som grundprincip att de som är intresserade av att bygga bostäder i kommunen ska beredas möjlighet att komma med förslag på bebyggelse innan fördelning av kommunal mark sker. Principen är viktig för att behandla aktörer rättvist och för att stimulera att fler aktörer blir verksamma i Vadstena.

För markanvisning användas tre principer: Direktanvisning, anbudsförfarande (normalförfarande) och tävlingsförfarande.

Följande kriterier utgör generellt beslutsunderlag vid anbuds- eller tävlingsförfarande,

- Markpris; Kommunen säljer mark till marknadsmässigt pris. Markpris kan beslutas innan utskick men även vara ett av urvalskriterierna.
- Mångfald; Förslaget stödjer önskvärd mångfald inom närområdet. Exempelvis blandning av upplåtelseform, hustyper, lägenhetsstorlekar.
- Konkurrens; Kommunen önskar att fler byggherrar visar intresse av att bygga bostäder inom kommunen. Flera företag som bedriver långsiktig förvaltning



VADSTENA
KOMMUN

berikar hyresmarknaden. Inom större tilldelningar är det positivt med flera aktörer.

- Gestaltning; Vadstena kommun lägger stor vikt vid den arkitektoniska utformningen såväl estetik som boende- och utomhusmiljö.
- Organisation och genomförande; Kommunen är angelägen om en snabb bostadsproduktion som inte avstannar. Det är därför viktigt att byggherren kan visa en trovärdig organisation och har ekonomisk möjlighet till genomförande.

Avseende villabebyggelse iordningställer kommunen småhustomter som förmedlas genom kommunens tomtkö. Köparen har normalt möjlighet att fritt välja husleverantör.

Bostadsbolagets ägardirektiv

Vadstena fastighets AB (VFAB) är kommunens bostadsbolag och ägs helt av Vadstena kommun. Bolaget är en del av kommunens verksamhet och ska i sin verksamhet beakta detta utifrån de mål och visioner som beslutas i kommunfullmäktige respektive kommunstyrelse.

Bolagets verksamhet utgår från att på affärsmässiga grunder främja bostadsförsörjning i Vadstena kommun samt erbjuda boende boendeflyttande samt inflyttande i bolaget. Bolaget ska tillhandahålla bra och prisvärda bostäder till befintliga hyresgäster, kommuninvånare och personer som söker bostad i Vadstena.

Utifrån det ingår, på affärsmässiga grunder, bland annat att aktivt arbeta med nyproduktion av bostäder inom kommunen, erbjuda goda, sunda och prisvärda bostäder, stimulera byggande av alla former av bostäder, erbjuda bostäder för olika faser av livet samt bevaka miljö- och kretsloppsanpassning. Bolaget kan även bygga bostäder med andra upplåtelseformer.

VFAB ska ta ett bostadssocialt ansvar, bland annat genom att arbeta förebyggande mot avhysningar och vräkningar, tillsammans med kommunen planera långsiktigt för kategoribostäder samt främja brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder.

I åtagande ingår vidare bland annat ett så kallat kommunkontrakt där bolaget ska ställa lägenheter till förfogande för personer som av särskilda ekonomiska eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand, tillgängliggöra bostäder vid större renoveringar och nybyggnation samt vara ett föredöme i miljöfrågor knutet till drift och material.

Mål och budget

I Vadstenas politiska viljeförklaring för perioden 2023-2026 presenteras tre perspektiv som ska genomsyra kommunens arbete och utgör underlag för prioriteringar och uppdrag. Perspektiven och de delar av dessa med störst relevans för bostadsförsörjningsprogrammet utgörs av,

- Demografi – Sammanfattningsvis behöver kommunen arbeta för en bättre åldersbalans och attrahera att behålla människor i arbetsför ålder i kommunen samtidigt som den kommunala planeringen och resursfördelningen behöver anpassas för att hantera ett ökat antal äldre.



VADSTENA
KOMMUN

- Resurser – Minskade ekonomiska resurser knutet till konjunkturen och omvärldsläget med bland annat högre byggkostnader som följd.
- Samverkan – Åsytter såväl mellankommunal som intern samverkan där bland annat samverkan mellan VFAB och kommunens förvaltningar lyfts fram med syfte att kunna leverera en god och säker välfärd och en robust kommunal organisation.

Vidare presenteras prioriterade områden av vilka följande direkt berör bostadsförsörjningen,

- Platsutveckling och näringsliv – med en levande stadskärna, goda förutsättningar för näringsliv och turism samt framtagande av ny översiktsplan i syfte att ge förutsättningar till tillväxt, attraktivitet och hållbarhet i hela Vadstena kommun.
- Trygghet och boende - främja och möjliggöra bostadsbyggande samt trygghetsboende samt planera för ett särskilt boende för äldre
- Klimat – med fokus på hållbar infrastruktur
- Social hållbarhet - förebyggande arbete och insatser för en god folkhälsa
- Landsbygd - aktivt möjliggöra utveckling på landsbygden

Kulturmiljöprogram

Vadstena kommun har tagit fram en samrådsversion av ett kulturmiljöprogram som tar utgångspunkt i de nationella kulturmiljömålen samt politiska viljeförklaring 2023-2026 och bidrar till att uppfylla de övergripande målen och visionen för Vadstena kommun. Vadstenas mål för kulturmiljöarbetet anger följande,

- Vadstenas kulturmiljöer bevaras och vårdas och bidrar till en långsiktigt hållbar förvaltning av bebyggelse och landskap
- Vadstenas kulturmiljöer används och tillgängliggörs och är därigenom en källa till kunskap och upplevelser
- Vadstenas kulturmiljöer är en resurs för samhällsutvecklingen i kommunen

Serviceplan

Serviceplanen lyfter både offentlig och privat service och är av betydelse vid bostadsförsörjningen för att samlokalisera i syfte att skapa attraktiva bostadsområden och stadsdelar och uppnå en god social livsmiljö. I planen anges att det ska gå att få till en fungerande tillvaro och vardag avseende tillgänglighet till dagligvaror, drivmedel, betaltjänster, apoteksvaror och posttjänst. Offentliga aktörer som kommunen och regionen kan påverka förutsättningarna för tillgänglighet på olika sätt. Som kommunal serviceort anges Vadstena stad och som ytterligare serviceområde i kommunen anges Rogslösa, Skedet och Borghamn.

Nationella mål och strategier

Här nedan presenteras vilka regionala mål, planer och program som har betydelse för bostadsförsörjningen och hur de har beaktats vid framtagande av handlingsplanen för



VADSTENA
KOMMUN

bostadsförsörjningen. Agenda 2030 ska genomsyra allt arbete som sker i Vadstena kommun och utgöra ett underlag för alla styrande dokument som tas fram. Av de 17 globala målen är det framförallt mål 11 – Hållbara städer och samhällen – som har bäring på bostadsförsörjningen som särskilt tagits hänsyn till.

Nationella målet för bostadsförsörjningen

Det övergripande nationella målet för bostadsförsörjningen är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

För delområdet bostadsmarknad är målet även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Budgetpropositionens presenterade mål bedöms beaktas i samtliga förslag enligt Vadstena kommuns handlingsplan.

Mål för integrationspolitiken

Det nationella målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Detta tillsammans med bostättningslagen innebär ett ansvar på kommunal nivå för integration och bosättning av nyanlända flyktingar.

Bedöms beaktas främst i kommunens handlingsplan som anger att,

- säkerställa bostäder för de med rätt till särskilt stöd
- underlätta för dem som har svårt att få en bostad

Mål för funktionshinderspolitiken

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas. Av de elva övergripande målen är det följande tre som har tydligast samband med bostadsförsörjningen; delaktighet och inflytande i samhället, ekonomiska och sociala förutsättningar samt barn och ungas uppväxtvillkor.

Bedöms beaktas främst i kommunens handlingsplan som anger att,

- främja hållbara bostadsområden och stadsdelar
- säkerställa bostäder för de med rätt till särskilt stöd
- underlätta för dem som har svårt att få en bostad samt samverka för en god bostadsplanering



VADSTENA
KOMMUN

Jämställdhetsmålet

Det övergripande nationella målet för jämställdhetspolitiken innebär att kvinnor och män är lika värda och har samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter att forma samhället och sina egna liv.

Bedöms beaktas främst i kommunens handlingsplan som anger att,

- främja hållbara bostadsområden och stadsdelar samt riktlinje
- integrera bostadsplaneringen med samhällsplaneringen

Folkhälsomålet

Det nationella målet för folkhälsopolitiken är framtaget för att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation. Boende och närmiljö är ett av åtta områden inom folkhälsopolitiken med betoning på att tillgången på god bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa.

Bedöms beaktas främst i kommunens handlingsplan som anger att,

- Främja hållbara bostadsområden och stadsdelar
- Underlätta för dem som har svårt att få en bostad
- Integrera bostadsplaneringen med samhällsplaneringen
- Samverka för en god bostadsplanering

Strategi för att motverka hemlöshet

I strategin för att motverka hemlöshet 2022-2026 tydliggörs hur Regeringen vill rikta insatser för att minska hemlösheten för vuxna och barn. Regeringens mål är att: hemlöshet ska förebyggas, ingen ska bo eller leva på gatan, metoden bostad först bör införas nationellt och att det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

Bedöms beaktas främst i kommunens handlingsplan som anger att,

- säkerställa bostäder för de med rätt till särskilt stöd
- underlätta för dem som har svårt att få en bostad

Regionala mål och strategier

Regionens utvecklingsstrategi

I regionens utvecklingsstrategi som antogs 2021 anges tre delmål som ska bidra till det övergripande målet att uppnå "Goda livsvillkor i Östergötland". I delmålet anges att det "I Östergötland finns en mångfald av olika livsmiljöer; kusten, skärgården, skogsbygderna, slättlandskapet, storstäderna, småstaden, tätorterna, byarna och landsbygderna. Bra boende, arbete och tillgång till service, kultur, omsorg, rekreation och naturupplevelser finns i alla delar av Östergötland. Olika platser unika och egna kvaliteter kompletterar eller förstärker andra platser och ger en bredd i livsmiljöer."



VADSTENA
KOMMUN

Bedöms beaktas främst i kommunens handlingsplan som anger att,

- Främja hållbara bostadsområden och stadsdelar
- Främja Vadstena som en god boendekommun
- Verka för bostadsbyggande i hela kommunen
- Integrera bostadsplaneringen med samhällsplaneringen
- Samverka för en god bostadsplanering

Rumslig strategi för Östergötland

Rumslig strategi för Östergötland är en del av Utvecklingsstrategin för Östergötland. Den har ett östgötskt perspektiv, men med utblick över administrativa gränser för att ta tillvara på de funktionella sambanden som finns idag och som kommer kunna utvecklas i framtiden till år 2040

Den rumsliga strategin preciserar den rumsliga inriktningen i utvecklingsstrategin genom att ge en fördjupad bild av hur Östergötland fungerar idag och bör knytas samman i framtiden. Strategin tar avstamp i det utvecklingsuppdrag som regionen har.

Rumslig strategi visar den regionala målbilden för Östergötland 2040 och består av strukturbilder i tre skalnivåer med tillhörande planeringsprinciper. Principerna innehåller prioriteringar för att nå utvecklingsstrategin mål om goda livsvillkor i Östergötland.

Vadstena utgör i delar ett prioriterat område för sammanhållen utveckling, men även såsom så kallad mellanbygd respektive landsbygd. Kommunhuvudorten Vadstena anges utgöra en delregiona nod och inneha funktionella samband med Motala och Mjölby.

Folkhälsostrategi för Östergötland

I regionens folkhälsostrategi som beslutades 2022 anges under målområdet boende och närmiljö följande mål,

- Tillgång till en fullgod och ekonomiskt överkomlig bostad i ett område som är socialt hållbart
- Skapa tillgängliga boendeformer som främjar trygghet och självständigt samt mötesplatser som underlättar social gemenskap. Motverka trångboddhet och bostadssegregation.
- Skapa en säker och inkluderande närmiljö med grönområden för spontan lek, idrott och rekreation, säkra gång- och cykelvägar för skolbarn, vuxna och äldre.
- Bidra till en god tillgänglighet till kommersiell och offentlig service

Bedöms beaktas främst i kommunens handlingsplan som anger att,

- Främja hållbara bostadsområden och stadsdelar
- Underlätta för dem som har svårt att få en bostad
- Främja Vadstena som en god boendekommun



VADSTENA
KOMMUN

- Integrera bostadsplaneringen med samhällsplaneringen

Evidens markandsdjupsundersökning

En analys av efterfrågan på bostäder i länets kommuner och Tranås kommun har genomförts av Evidens på uppdrag av Region Östergötland under hösten 2024. Underlaget är omfattande och kan nås via region Östergötlands hemsida. De huvudsakliga dragen i rapporten på en regional nivå sammanfattas nedan (För att ta del av fördjupade grafer rörande hur Vadstena förhåller sig till länets övriga kommuner och riket i stort hänvisas i övrigt till rapporten);

Bostadsbyggandet i länet har, liksom i övriga riket, fallit kraftigt sedan 2022. Under 2023 påbörjades cirka 55 procent färre bostäder än under 2022. Det stora fallet i bostadsbyggandet är ett resultat av den inflations- och efterföljande ränteuppgång vi har sett under 2022 och 2023, som lett till fallande bostadspriser och urgröpt köpkraft hos hushållen. I kombination med stigande byggkostnader har förutsättningarna för bostadsbyggande varit, och är, mycket svåra.

För att bostadsbyggandet åter ska öka mer påtagligt krävs att hushållens betalningsvilja i form av priser och hyresnivåer stiger snabbare än bygg- och finansieringskostnaderna. Det kräver i sin tur en relativt god ekonomisk utveckling.

SCB har reviderat ner sin befolkningsprognos för Sverige kraftigt. Från att tidigare prognostiserat att befolkningen troligen ökar med ca 50 000 nya invånare per år fram till år 2030, har prognosen skruvats ner till en ökning om ca 25 000 per år. Totalt betyder det att befolkningen år 2040 blir ca 300 000 färre än vad SCB tidigare trott.

På lång sikt kommer givetvis befolkningstillväxt vara avgörande för att kunna utveckla bostäder. Befolkningstillväxt är en avgörande faktor för att ett samhälle ska kunna fortsätta att utvecklas. Regionalt och lokalt finns det gott om exempel på samhällen och regioner som för en tynade tillvaro med negativ befolkningstillväxt. I dessa samhällen och regioner är också bostadsproduktionen försumbar.

På kort till medellång sikt är det dock andra faktorer som styr hushållens efterfrågan på bostäder. En tydlig illustration av detta är att studera korrelationen mellan befolkningstillväxt och färdigställda bostäder i Riket tillbaka till 2005.

Korrelationen är mycket svag. Detta är ett tydligt exempel på att på kort till medellång sikt är det inte nyinflyttade som driver efterfrågan utan det är vilka förutsättningar redan etablerade hushåll i regionen har som avgör efterfrågan på nya bostäder och därmed bostadsproduktionen.

Under de kommande tio åren förväntas befolkningen i länet växa med drygt 17 600 individer. Det främsta bidraget till befolkningsökningen kommer från antalet äldre (80+åringar) samt individer i åldrarna 38-48 år som förväntas växa med drygt 12 000 individer vardera, vilket kommer att öka efterfrågan på anpassade boenden samt småhus. Även åldersgrupperna 17-27 samt 60-70 bidrar till uppgången. Den tydligaste minskningen i befolkningen syns bland barn upp till femton år och bland 29-37 åringar.



VADSTENA
KOMMUN

Uppföljning

Ambitionen med handlingsplanen, för att den ska kunna bli verksam, är att den i huvuddrag löper över lång tid och knyts till kommunens översiktliga planering.

Mål och åtgärder diskuteras och stäms av vid förvaltningsövergripande träffar i samband med att befolkningsprognoser tas fram och vid framtagande av underlag till Boverkets bostadsmarknadsenkät. Ett större arbete i samband med revideringar och aktualitetsprövning av programmet ska göras under varje mandatperiod. Om handlingsplanen bedöms vara aktuella fortsätter den att gälla.