

Mjölby kommun, Arbetsutskott 2025-01-13

§ 8

Diarienummer: KS/2024:272

Bostadsförsörjningsprogram för Vadstena kommun 2025-2029, yttrande på samråd**Bakgrund**

Mjölby kommun har getts möjligt till yttrande över Vadstena kommuns förslag till nytt bostadsförsörjningsprogram. Bostadsförsörjningsprogrammet är utställt för samråd under perioden 27 november 2024-31 januari 2025.

Sammanfattning

Vadstena kommuns förslag till bostadsförsörjningsprogram avser perioden 2025-2029. Bostadsförsörjningsprogrammet beskriver nationella och regionala mål och kommunala styrdokument som är relevanta för bostadsförsörjning. Bostadsförsörjningsprogrammet anger även grundläggande förutsättningar gällande bostadsförsörjning samt kommunala mål och åtgärder för bostadsförsörjningen.

Mjölby kommun förslås i yttrandet svara att kommunerna står inför vissa liknade utmaningar gällande bostadsförsörjning och att båda kommunerna förslagit en del liknade åtgärder samt att kommunen ställer sig positiv till en fortsatt samverkan mellan kommunerna i bostadsförsörjningsfrågor.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-12-30

Yttrande, bostadsförsörjningsprogram, remissvar 2024-12-30

Protokollsutdrag Kommunstyrelsen i Vadstena kommun § 169 / 2024-11-11

Samrådsversion Bostadsförsörjningsprogram för Vadstena kommun 2025-2029

Bilaga samrådsversion Bostadsförsörjningsprogram för Vadstena kommun 2025-2029
planeringsunderlag

Följebrev Bostadsförsörjningsprogram för Vadstena kommun

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen lämnar remissvar i enlighet med bilagt förslag till yttrande.

—

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen
Vadstena kommun
Akten



Kommunstyrelsens förvaltning

Datum 2024-12-30
Diarienummer KS/2024:272

Handläggare
Albert Lindgren
Telefon 010-234 51 02

Kommunstyrelsen

Yttrande angående Vadstena kommuns förslag till bostadsförsörjningsprogram

Bakgrund

Mjölby kommun har getts möjligt till yttrande över Vadstena kommuns förslag till nytt bostadsförsörjningsprogram. Bostadsförsörjningsprogrammet är utställt för samråd under perioden 27 november 2024-31 januari 2025.

Sammanfattning

Vadstena kommuns förslag till bostadsförsörjningsprogram avser perioden 2025-2029. Bostadsförsörjningsprogrammet beskriver nationella och regionala mål och kommunala styrdokument som är relevanta för bostadsförsörjning. Bostadsförsörjningsprogrammet anger även grundläggande förutsättningar gällande bostadsförsörjning samt kommunala mål och åtgärder för bostadsförsörjningen.

Mjölby kommun förslår i yttrandet svara att kommunerna står inför vissa liknade utmaningar gällande bostadsförsörjning, att båda kommunerna förslagit en del liknade åtgärder samt att kommunen ställer sig positiv till en fortsatt samverkan mellan kommunerna i bostadsförsörjningsfrågor.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-12-30
Yttrande, bostadsförsörjningsprogram, remissvar 2024-12-30
Protokollsutdrag Kommunstyrelsen i Vadstena kommun § 169 / 2024-11-11
Samrådsversion Bostadsförsörjningsprogram för Vadstena kommun 2025-2029
Bilaga samrådsversion Bostadsförsörjningsprogram för Vadstena kommun 2025-2029 planeringsunderlag
Följebrev Bostadsförsörjningsprogram för Vadstena kommun

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen lämnar remissvar i enlighet med bilagt förslag till yttrande.

—

Beslutet skickas till
Akten
Vadstena kommun

Tjänsteskrivelse

Datum 2024-12-30
Diarienummer KS/2024:272

Beskrivning av ärendet

Vadstena kommuns förslag till bostadsförsörjningsprogram innehåller ett huvuddokument med bostadsförsörjningsprogrammet och en bilaga som innehåller planeringsunderlag.

Vadstena kommuns mål för bostadsförsörjning är uppdelade i fyra mål: Säkerställa tillgången till goda bostäder, möta bostadsbehoven för särskilda grupper, möta bostadsefterfrågan och främja inflyttning samt boende som en del av samhällsbyggnadsprocessen. Inom respektive mål anges sammanlagt 13 åtgärder för att uppnå målen.

Målet säkerställa tillgången till goda bostäder ska uppnås genom åtgärderna: Främja hållbara bostadsområden och stadsdelar, skapa variation och rörlighet på bostadsmarknaden, utgå från bostadsmarknadens behov och marknadsläge.

Målet möta bostadsbehovet för särskilda grupper ska uppnås genom åtgärderna: Underlätta för dem som har det svårt och få en bostad, verka för goda bostäder för äldre, säkerställa bostäder för dem med rätt till särskilt stöd.

Målet möta bostadsefterfrågan och främja inflyttning ska uppnås genom åtgärderna: Främja Vadstena som en god och attraktiv boendekommun, god planberedskap för en effektiv bostadsutbyggnad, verka för bostadsbyggande i hela kommunen, erbjuda attraktiva villatomter.

Målet boende som en del av samhällsbyggnadsprocessen ska uppnås genom åtgärderna: Integrera bostadsplanering och samhällsplanering, samverka för en god samhällsplanering, strategiska markförvärv knutet till den långsiktiga planeringen. Samtliga åtgärder är mer utförligt beskrivna i dokumentet.

Yttrande över Vadstena kommuns förslag till bostadsförsörjningsprogram

Mjölby kommun har getts möjlighet att yttra sig angående Vadstena kommuns förslag till bostadsförsörjningsprogram.

Kommunen noterar att både Vadstena och Mjölby kommun står inför vissa liknade utmaningar gällande bostadsförsörjning med exempelvis ett ökat antal äldre personer i kommunerna. Gällande föreslagna åtgärder för bostadsförsörjning har båda kommunerna angett en del liknade åtgärder såsom att skapa attraktiva boendemiljöer, arbeta med strategiska markköp och ha en god planberedskap. Mjölby kommun ser positiv på en fortsatt samverkan kring bostadsförsörjningsfrågor mellan kommunerna.

Kommunstyrelsens förvaltning

Andreas Capilla
Kommundirektör

Tjänsteskrivelse

Datum 2024-12-30
Diarienummer KS/2024:272

Johan Cöster
Samhällsbyggnadschef



Kommunstyrelsens förvaltning

Datum 2024-12-30
Diarienummer KS/2024:272

Handläggare
Albert Lindgren
Telefon 010-234 51 02

Yttrande över Vadstena kommuns förslag till bostadsförsörjningsprogram

Mjölby kommun har getts möjlighet att yttra sig angående Vadstena kommuns förslag till bostadsförsörjningsprogram.

Kommunen noterar att både Vadstena och Mjölby kommun står inför vissa liknade utmaningar gällande bostadsförsörjning med exempelvis ett ökat antal äldre personer i kommunerna. Gällande föreslagna åtgärder för bostadsförsörjning har båda kommunerna angett en del liknade åtgärder såsom att skapa attraktiva boendemiljöer, arbeta med strategiska markköp och ha en god planberedskap. Mjölby kommun ser positiv på en fortsatt samverkan kring bostadsförsörjningsfrågor mellan kommunerna.

Cecilia Burenby
Kommunstyrelsens ordförande

Kommunstyrelsens förvaltning
Mjölby kommun 595 80 Mjölby
Telefon: 010-234 50 00
Telefax: 010-234 58 80
E-post: samhallsbyggnad@mjolby.se
www.mjolby.se
Organisationsnummer: 212000-0480

Protokollsutdrag Kommunstyrelsen 2024-11-11

§ 169

Bostadsförsörjningsprogram för Vadstena kommun

Vår beteckning: KS/2024:168

Kommunstyrelsens beslut

1. Samrådshandling för Bostadsförsörjningsprogram med riktlinjer för Vadstena kommun godkänns för att sändas ut på samråd.

Sammanfattning

Petter Frid stadsarkitekt föredrar ärendet.

Varje kommun ska enligt lagen om kommuners bostadsförsörjningsansvar ha aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen. I Bostadsförsörjningsprogrammet anges de styrdokument som bedömts relevanta för bostadsförsörjning samt föreslår vilken förvaltning/kommunalt bolag som ansvarar för respektive åtgärder. Programmet har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen med stöd av de andra förvaltningarna och VFAB.

Vadstena kommun samrådde hösten 2021 inom kommunen samt med grannkommuner, region och Länsstyrelse om de nya riktlinjerna. Mindre synpunkter inkom och programmet justerades utifrån detta men förslaget bereddes inte för antagande i kommunfullmäktige, bland annat med hänsyn till att en ny översiktsplan var under framtagande. I samband med lagförändringar i bostadsförsörjningslagen i december 2022 finns behov att återigen samråda om förslaget.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag samhällsbyggnadsnämnden 2024-10-22, § 90

Tjänsteskrivelse till samhällsbyggnadsnämnden, daterad 2 oktober 2024

Förslag till samrådshandling för bostadsförsörjningsprogram för Vadstena kommun
Bilaga - Bostadsförsörjningsprogram för Vadstena kommun – Planeringsunderlag

Beslutet med handlingar expedieras till

Kommunstyrelsens beslut expedieras till samhällsbyggnadsförvaltningen för vidare hantering.



VADSTENA
KOMMUN

1/1

Utskriftsdatum KS/2024:168
2024-11-26

Samråd för Vadstena kommuns Bostadsförsörjningsprogram

Tyck till mellan 27 november 2024 och 31 januari 2025

Vadstena kommun har tagit fram ett förslag till bostadsförsörjningsprogram med reviderade riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen ge länsstyrelsen, region, grannkommuner och andra berörda tillfälle att yttra sig över planeringen för bostadsförsörjningen. Vadstena kommun vill med detta brev bjuda in er att lämna synpunkter på förslaget.

Samråd

Samrådstiden pågår mellan den 27 november 2024 – 31 januari 2025

Synpunkter lämnas skriftligen till:

Vadstena kommun, plan- och bygglovavdelningen, 592 80 VADSTENA, eller via e-post till samhallsbyggnadsnamnden@vadstena.se senast **31 januari 2025**. Diarienummer KS/2024:168 - 229

Under remisstiden avser kommunen bjuda in till separata samrådsmöten med Länsstyrelse och region. Ytterligare samrådsmöten med berörda erbjuds vid förfrågan via kontaktuppgifterna ovan.

Vi sammanställer och behandlar inkomna synpunkter när remissperioden är slut. När programmet justerats avses det beslutas av kommunfullmäktige.

Samhallsbyggnadsförvaltningen

Petter Frid
Stadsarkitekt

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 010-234 70 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se
www.vadstena.se



VADSTENA
KOMMUN

Samrådshandling

Bostadsförsörjningsprogram för Vadstena kommun

Gäller från och med 2025-XX-XX



Innehåll

Samrådshandling	1
Förvaltningsförkortningar	3
Inledning	4
Syfte	4
Riktlinjer för bostadsförsörjningen	5
1. Säkerställa tillgången till goda bostäder	5
Främja hållbara bostadsområden och stadsdelar	5
Skapa variation och rörlighet på bostadsmarknaden	6
Utgå från bostadsmarknadens behov och marknadsläge	7
2. Möta bostadsbehoven för särskilda grupper	8
Underlätta för dem som har svårt att få en bostad.....	8
Verka för goda bostäder för äldre.....	9
Säkerställa bostäder för de med rätt till särskilt stöd.....	9
3. Möta bostadsefterfrågan och främja inflyttning.....	10
Främja Vadstena som en god och attraktiv boendekommun	10
Ha god planberedskap och främja en effektiv utveckling av planlagd mark	11
Verka för bostadsbyggande i hela kommunen	12
Erbjuda attraktiva villatomter.....	12
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	14
Kommunala styrande dokument	15
Översiktsplanering	15
Riktlinjer för markanvisningar - KS 29 november 2017, § 228	15
Bostadsbolagets ägardirektiv.....	16
Mål och budget.....	16
Kulturmiljöprogram	17
Serviceplan	17
Nationella mål och strategier	17
Nationella målet för bostadsförsörjningen	18
Mål för integrationspolitiken.....	18
Mål för funktionshinderspolitiken.....	18



VADSTENA
KOMMUN

Jämställdhetsmålet	19
Folkhälsomålet	19
Strategi för att motverka hemlöshet.....	19
Regionala mål och strategier	19
Regionens utvecklingsstrategi	19
Folkhälsostrategi för Östergötland.....	20
Uppföljning.....	20

Bilaga – planeringsunderlag Bostadsförsörjningsprogram för Vadstena kommun

Förvaltningsförkortningar

SBF - Samhällsbyggnadsförvaltningen

KSF - Kommunstyrelsens förvaltning

KUF - Kultur- och utbildningsförvaltningen

SOF – 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 rådighet över fastigheter och byggnader för att kunna ordna bostäder för särskilda behov.

Kommunens bostadsförsörjningsprogram ska hållas aktuellt och innehålla riktlinjer och åtgärder för bostadsförsörjningen. I detta dokument redovisas riktlinjer 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

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.



VADSTENA
KOMMUN

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.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Nedan beskrivs Vadstena kommuns riktlinjer 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.



VADSTENA
KOMMUN

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 infrastruktur 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 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 insatser 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



VADSTENA
KOMMUN

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 Nässjahalvön. 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.

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 aktuella riktlinjer 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



VADSTENA
KOMMUN

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

Berörda förvaltningar: SBF, KSF, VFAB, SOF

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 ansvarar 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

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, SOF, 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 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, SOF

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 ersättas då gruppen som ges rätt till boende har ett annat vårdbehov idag än tidigare vilket medför andra lokalbehov.



VADSTENA
KOMMUN

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, SOF, KUF

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 befolkningsstillväxt 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



VADSTENA
KOMMUN

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

Ha god planberedskap och främja en effektiv utveckling av planlagd mark

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



VADSTENA
KOMMUN

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

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



VADSTENA
KOMMUN

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 arbetsplatsernas lokalisering vägas in. Detta mot bakgrund av att arbetsgivare i perioder upplevt utbudet av bostäder som hämmande för de arbetssökande.

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, SOF

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 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, SOF, VFAB



VADSTENA
KOMMUN

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

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 byggs 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 riktlinjer. 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.



VADSTENA
KOMMUN

Kommunala styrande dokument

Nedan redovisas aktuella delar av kommunala styrande dokument som har betydelse och därmed har beaktats vid framtagande av riktlinjer 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 – Åsytar 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 vårda 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 riktlinjer 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 av Vadstena kommuns riktlinjer.

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 riktlinjer 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 riktlinjer 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 riktlinjer 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 riktlinjer 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 riktlinjer 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 riktlinjer 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

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 riktlinjer som anger att,

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

Uppföljning

Ambitionen med riktlinjerna, för att de ska kunna bli verksamma, är att de i sina huvuddrag löper över lång tid knutet till kommunens översiktliga planering.

Mål och insatser 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 riktlinjerna bedöms vara aktuella fortsätter de att gälla.



VADSTENA
KOMMUN

Bilaga - planeringsunderlag

Bostadsförsörjningsprogram för Vadstena kommun

Gäller från och med 2025-XX-XX



VADSTENA
KOMMUN

Innehåll

Läsanvisning.....	3
Demografisk utveckling	4
Sammanfattning av den demografiska utvecklingen	4
Befolkningsutveckling i omvärlden	4
Födseltal och dödstal i kommunen	5
In- respektive utflyttning i kommunen.....	6
Befolkningsprognos.....	8
Hushållsprognos	10
Efterfrågan på bostäder	13
Sammanfattning	13
Vadstenas kvaliteter	14
Bostadsbestånd nationellt och lokalt	14
Upplåtelseformer nationellt och lokalt.....	15
Bostädernas storlek	16
Hyresbostäder genom Vadstena fastighet AB (VFAB)	17
Outnyttjade byggrätter	17
Fritidshusbebyggelse och fritidsboende	17
Demografisk fördelning i bostadsbeståndet.....	19
Nybyggda områden – exempel Drottningmarken	20
Arbetsmarknad	20
Pendling.....	21
Segregation	22
Flyttkedjor	22
Bostadsbehov i Vadstena.....	23
Planberedskap.....	23
Bostadsbehov för särskilda grupper	24
Sammanfattning	24
Mått på bostadsbrist.....	24
Äldre personer	26
Äldres behov i bostaden	26
Kommunala vård- och omsorgsboenden.....	26
Personer i behov av socialt stöd	27
Personer med funktionsnedsättning	27
Barn och unga	28
Nyanlända samt ensamkommande barn och ungdomar.....	29



VADSTENA
KOMMUN

Marknadsförutsättningar	29
Sammanfattning	29
Bostadsmarknadsenkäten	30
Prisnivån på bostäder	30
Tobins Q.....	31
Samverkan med byggaktörer	31
Enkätundersökning	32
Hyresrätter	32
Omvärldsförändringar påverkar marknaden	33

Läsanvisning

Syftet med det här planeringsunderlaget är att det ska fungera som ett statistik- och kunskapsunderlag tillhörande *Bostadsförsörjningsprogram för Vadstena kommun*. Underlaget ger en fördjupad bild av hur bostadsmarknaden fungerar i kommunen och är en grund till bostadsförsörjningsprogrammets ställningstagande och riktlinjer.



VADSTENA
KOMMUN

Demografisk utveckling

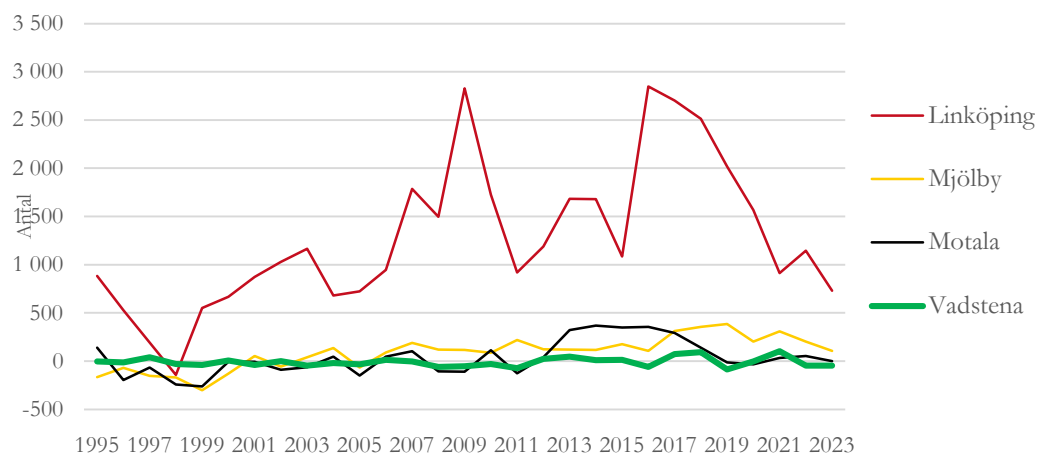
Sammanfattning av den demografiska utvecklingen

Vadstena kommuns invånarantal har länge legat runt 7500 invånare och förändringarna över tid har varit små. De senaste årens förändringar kan övergripande sammanfattas enligt nedan:

- Under de senaste tio åren har byggtakten i kommunen ökat, med en befolkningstillväxt som följd.
- Mellan åren 2011 och 2023 har befolkningen ökat med cirka 200 invånare.
- Vadstens inflyttning genom bland annat nybyggnation medför att invånarantalet hålls uppe och inte minskar över tid.
- Över åren har det skett en omflyttning vilket medfört att invånarantalet i Vadstena stad ökat medan de mindre orterna och landsbygdens invånarantal minskat.
- Ålderssammansättningen har ändrats, och ändras fortsatt, i riktning mot en allt äldre befolkning, andelen över 80 år ökar med cirka 300 personer till år 2035.
- En utglesning sker gradvis i bostadsbeståndet och kvadratmeterytan per person ökar. Det medför att byggande och befolkningsutveckling inte följs åt.
- Av de som flyttar till Vadstena kommer en majoritet från Östergötlands län, därefter är den största gruppen inflyttandes från Stockholms län.

Befolkningsutveckling i omvärlden

På nationell respektive regional nivå har befolkningen över tid vuxit. Historiskt nationellt med ungefär 0–1 % om året med en relativt likartad utveckling i regionen. Framför allt har tillväxten skett i de större kommunerna Linköping och Norrköping medan ett flertal av de mindre kommunerna har en svagare befolkningstillväxt alternativt en något minskande befolkning. I det sammanhanget har Vadstena utifrån sina förutsättningar placerat sig i ett mellanskikt där invånarantalet varit ganska oförändrad.

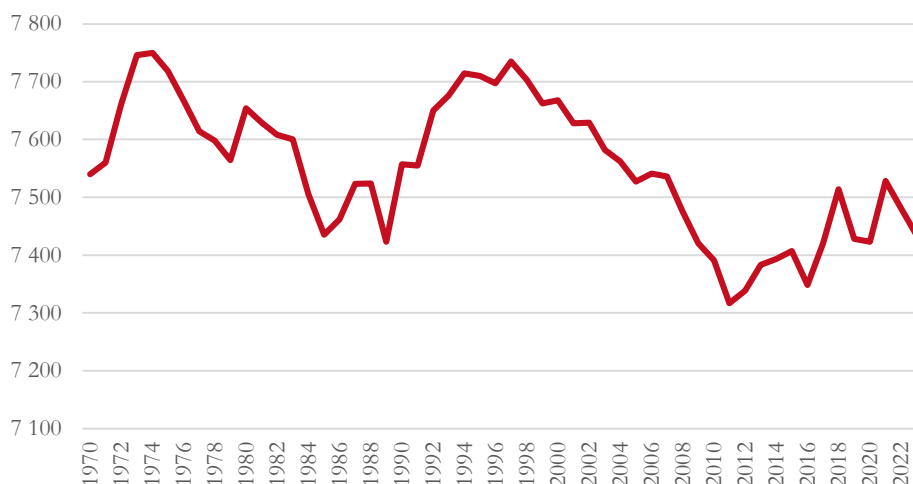


Befolkningsutveckling i Vadstena i jämförelse med grannkommuner i regionen 1995 - 2023 (källa; SCB 2024).



VADSTENA
KOMMUN

Befolkningsutveckling Vadstena 1970-2023

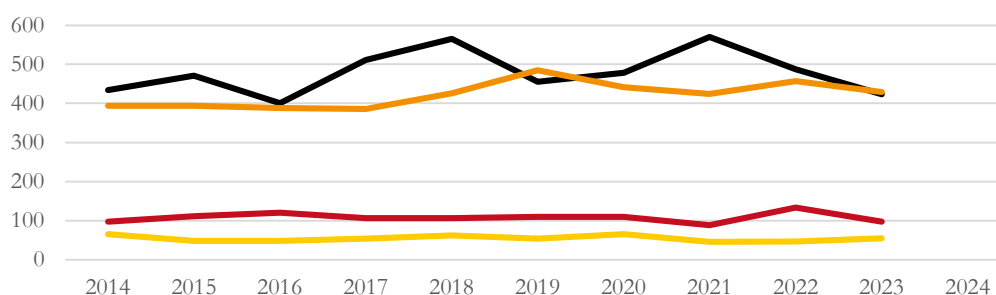


Befolkningsutveckling för Vadstena 1970–2023 (källa; SCB 2024).

Födelsel och dödstal i kommunen

Över lag har Vadstenas haft ett födselunderskott de senaste 20 åren om 30–50%. Vid en tillbakablick kan det konstateras att det varierar ganska stort mellan enskilda år. Dock visar utvecklingen över längre tid ett ökande födselunderskott. För 10–15 år sedan låg födselunderskottet i snitt på ungefär 42 personer per år, idag ligger snittet på cirka 46 personer per år.

Födda, döda, in- och utflyttning



— Döda, antal Antal döda under året. Källa: SCB. Vadstena

— Födda, antal Antal födda under året. Källa: SCB. Vadstena

— Inflyttade till kommunen, antal Antal inflyttade till kommunen under året. Avser inrikes inflyttade + immigrerade. Källa: SCB. Vadstena

— Utflyttade från kommunen, antal Antal Utflyttade från kommunen. Avser inrikes utflyttade + emigrerade. Källa: SCB. Vadstena

Befolkningsutveckling i Vadstena de senaste 10 åren fördelat på födda, döda, inflyttade och utflyttade (källa; SCB - 2024).



VADSTENA
KOMMUN

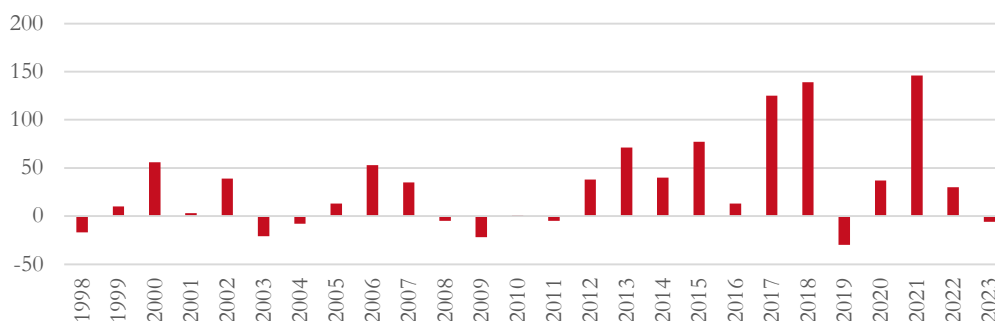
In- respektive utflyttning i kommunen

De år Vadstena växer befolkningsmässigt beror det framför allt på att den totala inflyttningen, inklusive migration, är större än utflyttningen. Antalet som flyttar in respektive ut ligger i storleksordningen 400–500 personer per år och innebär en befolkningsförändring av 5–8 % av kommunens totala befolkning per år.

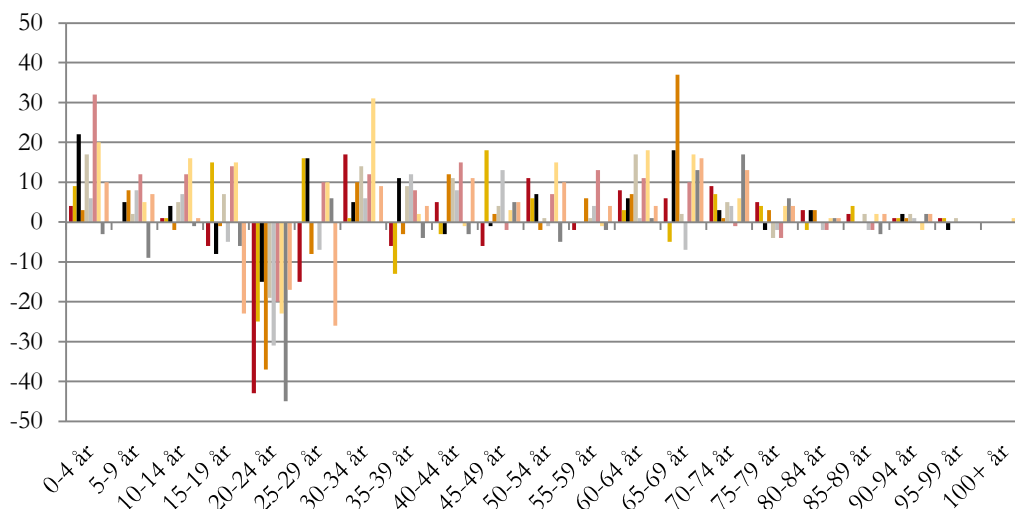
Befolkningsökningen syns framför allt som ett medelvärde över flera år, även om det enskilda år skett upp- och nedgångar i befolkningsantalet. Det är tydligt att det positiva flyttnettot motverkat födselunderskottet i kommunen.

Omflyttningen till och från kommunen förändrar över tid den åldersmässiga befolkningsammansättningen. De senaste 10 åren har en majoritet av de som flyttar från Vadstena varit i åldrarna 20–24. De inflyttade åldersgrupperna kan inte ringas in lika tydligt. Visst finns det en svag majoritet av inflyttare i åldersgrupperna 65–70, men annars fördelar sig de inflyttade åldersmässigt betydligt jämnare. De år som befolkningen minskar i Vadstena syns framför allt på minskning av inflyttning i de yngre åldersgrupperna.

Flyttnetto Vadstena



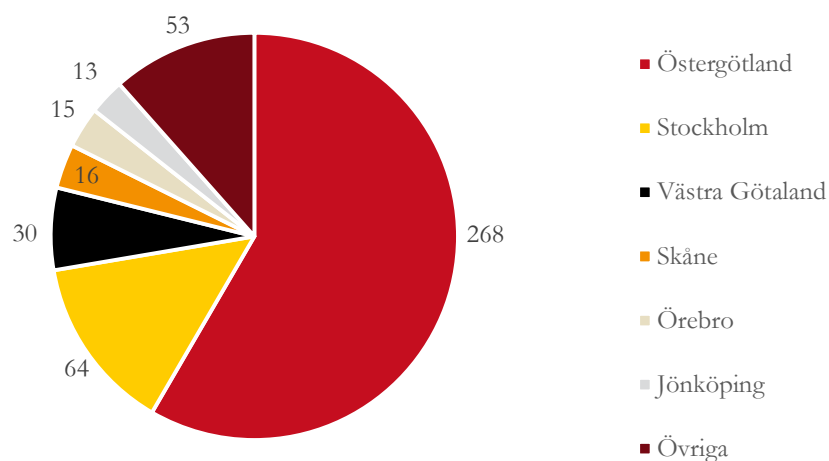
Flyttnetto in/ ut till Vadstena per år (källa; SCB - 2024).



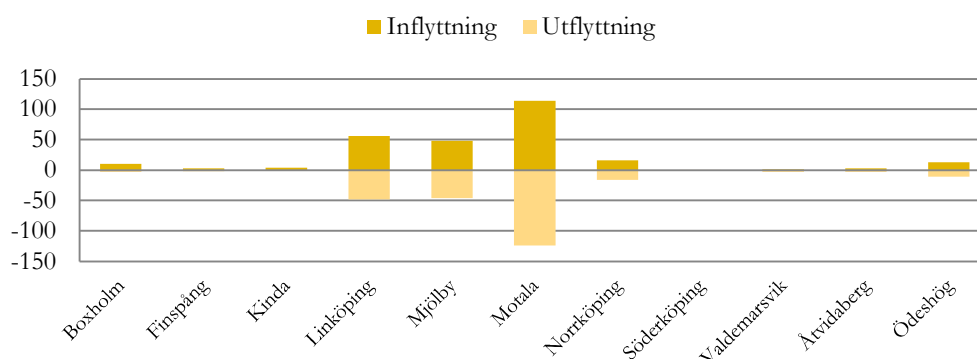
In- respektive utflyttning 2013-2023 fördelade i 5-årsklasser. Respektive färgstaplar redovisar respektive år (källa; SCB – 2023)



VADSTENA
KOMMUN



Inflyttning till Vadstena per län år 2020 (källa; Region Östergötland – april 2020)



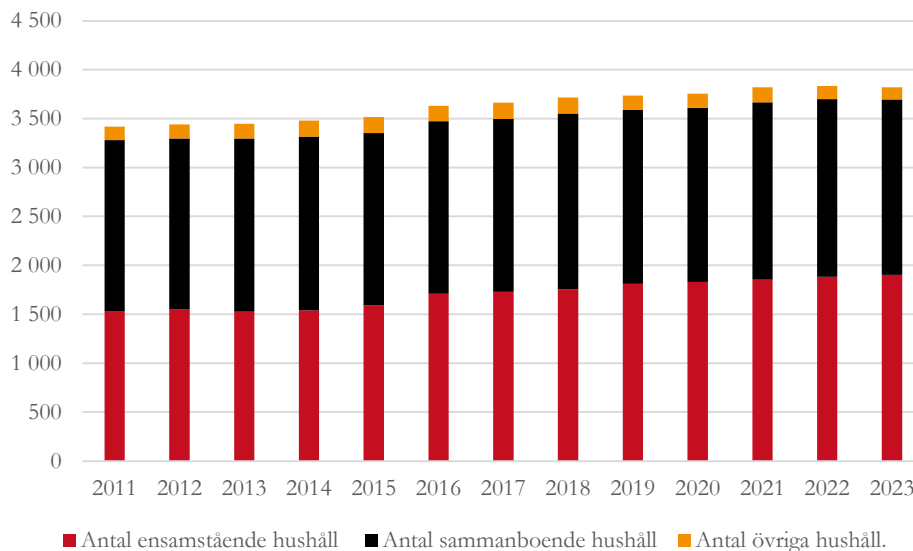
Vadstena - In- och utflyttning från grannkommunerna inom länet, år 2020 (källa; Region Östergötland – 2020)

Av de som flyttar till Vadstena kommer en majoritet från Östergötlands län, därefter är den största gruppen inflyttandes från Stockholms län. I det egna länet sker det största flyttutbytet mellan Vadstena och Motala men ett större utbyte sker även med Linköping och Mjölby. Flyttnettot mellan kommunerna varierar. År 2020, enligt en sammanställning gjord av region Östergötland, hade kommunen ett svagt negativt flyttnetto gentemot Motala men ett tillika positivt netto med Mjölby och Linköping.



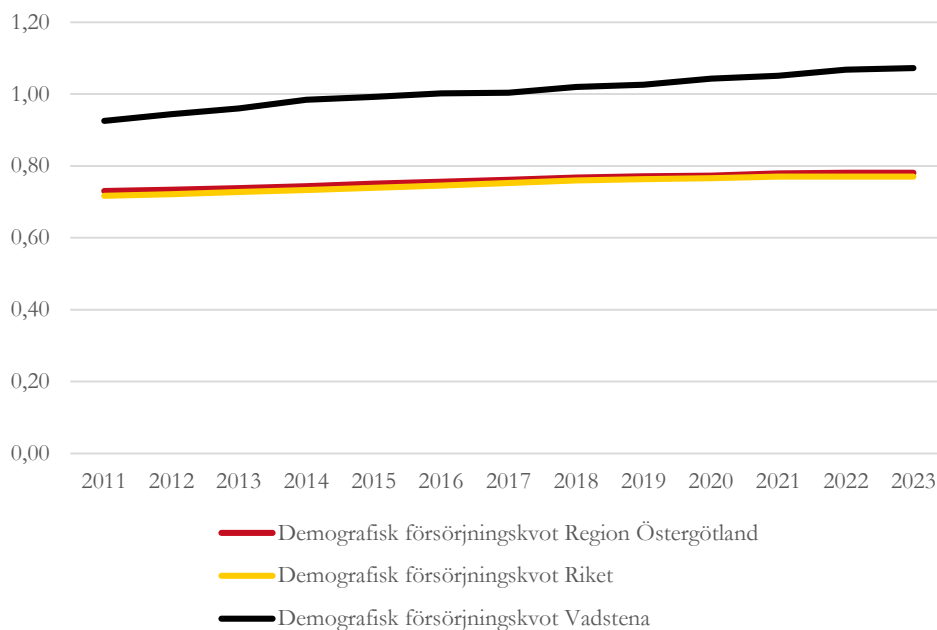
VADSTENA
KOMMUN

Hushåll i Vadstena kommun



Hushållsammansättning i Vadstena 2023 (källa: SCB – 2023).

Demografisk försörjningskvot i jämförelse



Försörjningskvoten i Vadstena i förhållande till riksgenomsnittet, en äldre befolkning innebär en ekonomisk utmaning att hantera för en kommun (källa: kolada.se - 2024).

Befolkningsprognos

Den sista december 2023 hade Vadstena kommun 7 434 invånare. Hur kommer invånarantalet att utveckla sig i framtiden? Till hjälp för att försöka svara på det har



VADSTENA
KOMMUN

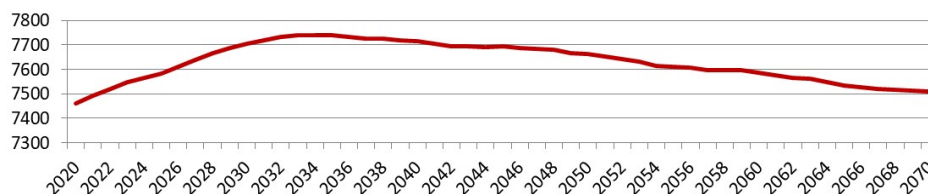
kommunen tittat på huvudsakligen tre olika prognoser och framskrivningar. Dels Statistiska Centralbyråns (SCBs) befolkningsframskrivning, dels 2024 års befolkningsprognos framtagen av SCB som även omfattar kommande skattad byggnation i kommunen. Utöver det har, som referens, region Östergötlands marknadsdjupsundersökning tagits med som visar på en ungefärlig befolkningstillväxt på 0,5 % per år i Vadstena de kommande 10 åren.

Underlaget ger ett brett intryck av den framtida befolkningsökningen med ett spann på mellan 100–500 personer fram till 2033-2035.

Nationell och regional befolkningsprognos

SCB gör regelbundet en framskrivning av Sveriges befolkning. Resultatet från senaste sammanställning kan sammanfattas med att befolkningen ökar i Sverige som helhet men i långsammare takt än tidigare.

Region Östergötlands statistik visar att befolkningsökningen i regionen minskat kraftigt, 2023 blir det år som ökningen är som lägst sedan år 2000. Tidigare prognoser som bland annat förutspått en ökning med cirka 30 000 personer till år 2030 kan därför komma att behöva revideras framgent.



SCB:s framskrivning av befolkningen i Vadstena fram till år 2070 (SCB - 2022)

SCB:s befolkningsprognos för juni 2024 inklusive byggplaner

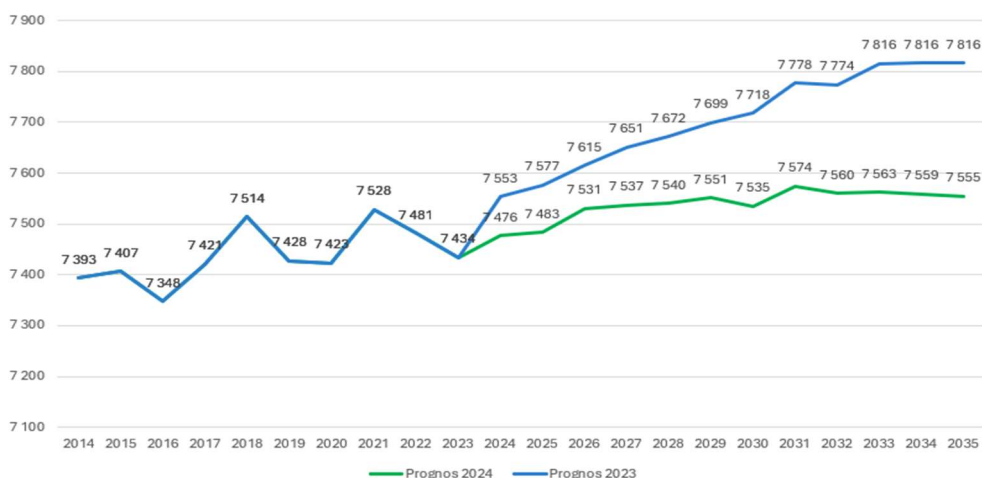
Enligt SCB:s prognos från juni 2024 kommer Vadstenas befolkning att växa under prognostiserad period, 2023-2033, med cirka 120 personer till cirka 7550 personer. Prognosen är nedreviderad från tidigare prognos då antal invånare 2032 förväntades bli cirka 7800.

Prognosen har tagits fram med hjälp av födelse-, dödlighets- och flyttningskoefficienter, men även med en skattning av framtida byggande.

Variationerna visar på svårigheten med prognostiseringen när exempelvis förändringar sker i omvärlden och när dataunderlaget är kvantitativt litet.



VADSTENA
KOMMUN

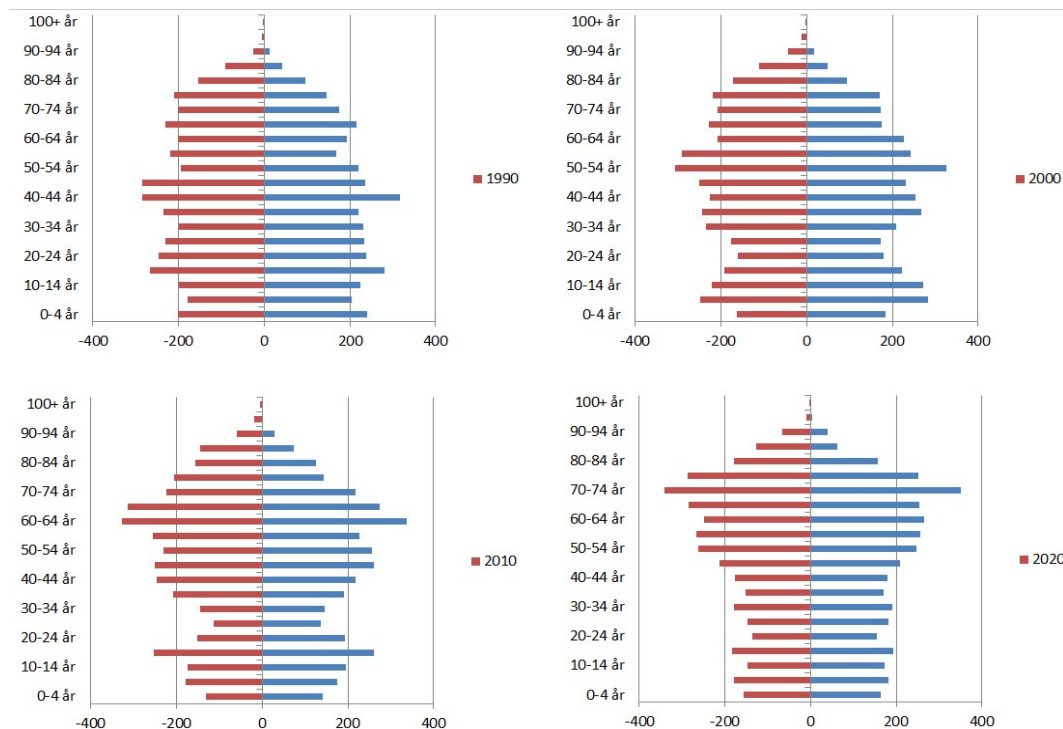


SCB:s befolkningsprognoser för Vadstena, 2023 års prognos respektive 2024 års prognos

Hushållsprognos

Tillbakablick över hushållens sammansättning

Den genomsnittliga hushållsstorleken nationellt år 2022 var 2,15 personer per hushåll. Hushållsstorleken i Vadstena kommun låg samma år på 1,95 personer per hushåll och påvisar att Vadstena generellt har få personer i varje hushåll. Utvecklingen de senaste åren har dessutom gått mot allt färre personer i varje hushåll både i Sverige och i Vadstena. Exempelvis var år 2011 den genomsnittliga familjen i Vadstena 2,05 personer. Utvecklingen visar en allt större andel ensamhushåll.



Befolkningsammansättning i 5-årsklasser i Vadstena i jämförelse över en längre tid, åren 1990, 2000, 2010 och 2020 (källa; SCB – maj 2021)

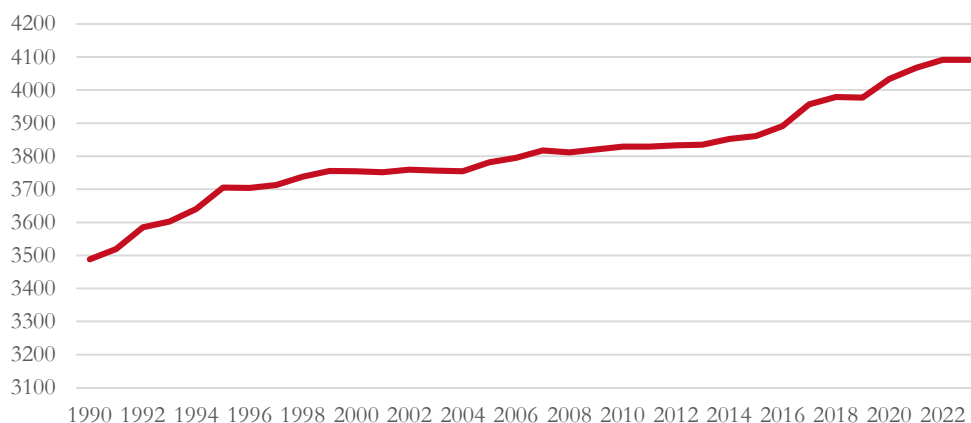


VADSTENA
KOMMUN

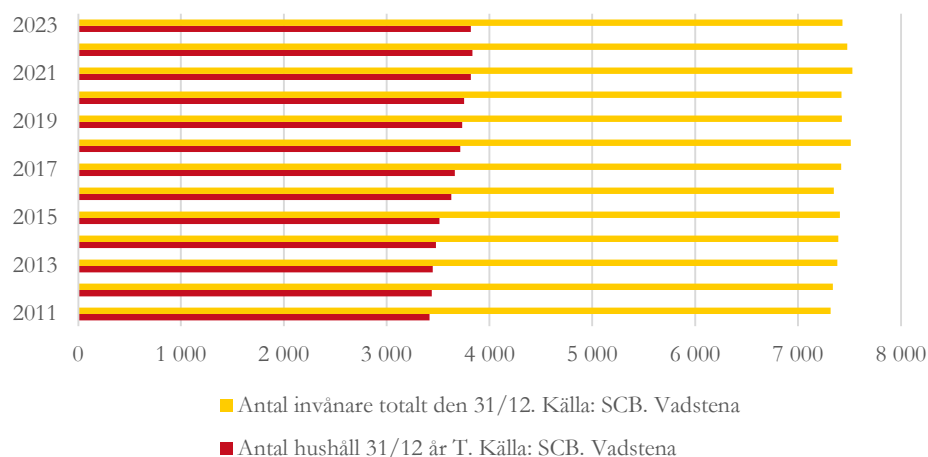
Orsakerna till förändringen är flera, som exempel kan lyftas att många bor kvar och flyttar mindre i senare skeden av livet samt att medellivslängden gradvis har ökat. Utvecklingen förstärks av ett relativt lågt födelsetal i kommunen samt att en ganska så stor andel av de som flyttar till Vadstena är i övre medelåldern och pensionsåldern.

Antalet bostäder har över lång tid ökat i Vadstena. År 1990 fanns det cirka 3500 bostäder i kommunen, 2023 var antalet bostäder knappt 4100. Samtidigt som ökningen skett så har hushållstorlekarna minskat. Vadstenas täthet har minskat mer än i region- och grannkommuner och ligger idag lågt i jämförelse med många kommuner. Detta syns även på den statistik som visar att Vadstenaborna bor glest, i medeltal med 53 kvadratmeter bostadsarea per person (2023).

Antal bostäder i Kommunen



Antal bostäder i kommunen (källa; SCB 2024)



Hushåll i förhållande till befolkning i kommunen (källa; SCB 2024)

Prognos till 2035 för hushållens sammansättning

Enligt SCB:s senaste befolkningsprognos för Vadstena kommer år 2033 befolkningssammansättningen vara relativt likartad med några undantag. I gruppen

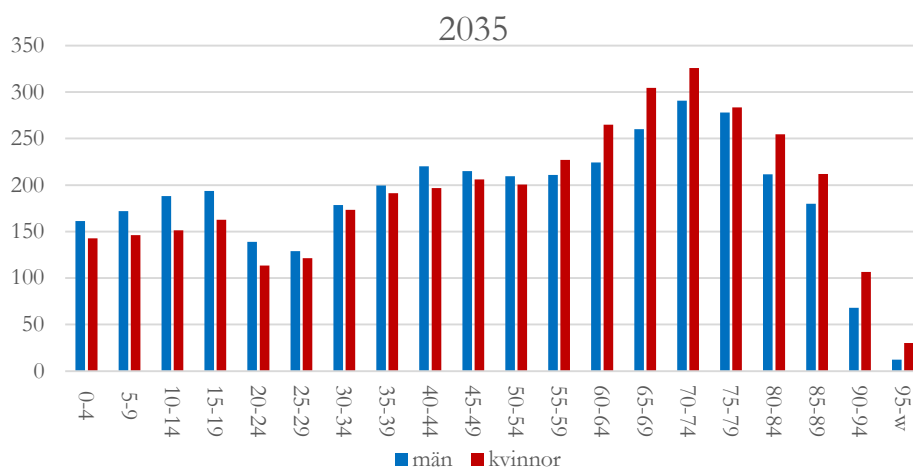
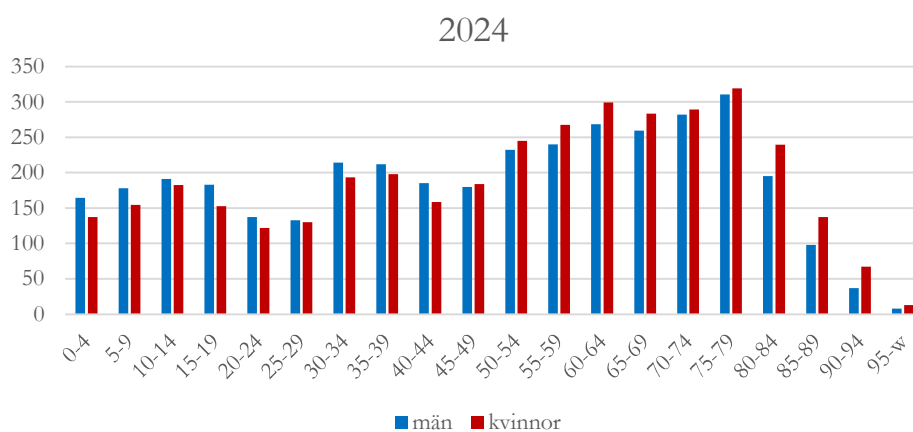


VADSTENA
KOMMUN

över 85 år beräknas en ökning ske med över 300 personer. I grupperna arbetsför ålder 20–66 år samt i åldrarna 70-79 år förväntas en liten minskning ske med 150-200 personer. I prognosen anges att antalet barn i skola och förskola fram till 2035 kommer att vara relativt konstant.

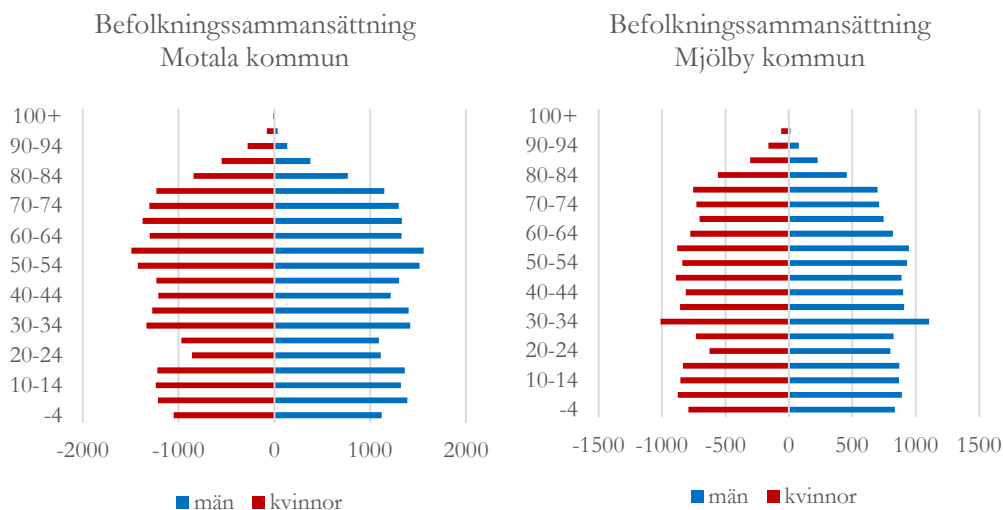
Utifrån prognosen kommer Vadstena kommun även om tio år sannolikt att ha en större andel äldre personer än genomsnittet på regional respektive nationell nivå.

Utifrån ålderssammansättningen är det sannolikt att Vadstena även fortsättningsvis kommer att ha mindre hushållstorlekar än andra kommuner då en stor andel av hushållen över 80 år är ensamhushåll.

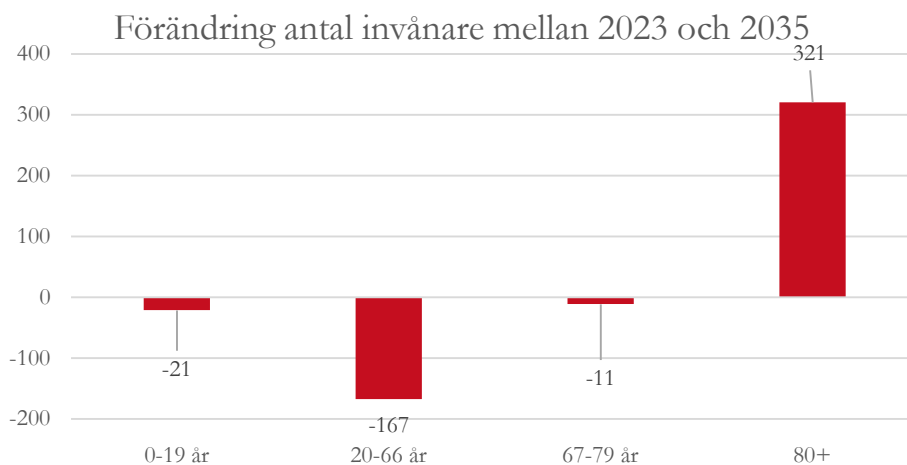




VADSTENA
KOMMUN



Befolkningssammansättning i 5-årsklasser i Motala och Mjölby 2023 (källa; SCB – 2024)



Förändringar i olika åldersgrupper enligt SCB:s prognos (2023)

EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER

Sammanfattning

Som underlag för planeringen av bostadsförsörjningen behövs en analys av omfattning och inriktning på bostadsefterfrågan. Det handlar om att försöka ringa in hushållens önskemål och ekonomiska förutsättningar i förhållande till det befintliga bostadsbeståndet och till hyror och priser i nyproduktionen. Det gäller i första hand den egna befolkningen men även om en efterfrågan från hushåll som kan tänka sig att flytta till kommunen. Utgångspunkt för bostadsefterfrågan i Vadstena sammanfattas nedan.



VADSTENA
KOMMUN

- I Vadstena finns närhet och trygghet, kvalitet när det kommer till skola och omsorg, ett aktivt näringsliv med stor bredd samt ett, för sin storlek, ovanligt rikt kulturutbud. I kommunen finns efterfrågan för olika former av småhus och mindre flerbostadshus i attraktiva lägen.
- Bostadsefterfrågan är störst i Vadstena stad men efterfrågan finns i hela kommunen.
- Köpstarka grupper, exempelvis par i övre medelåldern, styr i hög grad efterfrågan på bostäder i Vadstena och påverkar inriktningen i marknadsstyrda nybyggnadsprojekt.
- Utbud skapar rörlighet och möjliggör för flyttkedjor på bostadsmarknaden vilket underlättar för fler grupper att hitta en attraktiv bostad i kommunen.
- Kommunen har, tillsammans med det kommunala bostadsbolaget, möjlighet att anpassa och utveckla befintligt bostadsbestånd för att möjliggöra grupper som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.
- Plan- och planeringsberedskap bör vara ungefär dubbelt så stort som bostadsbehov- och efterfrågan.

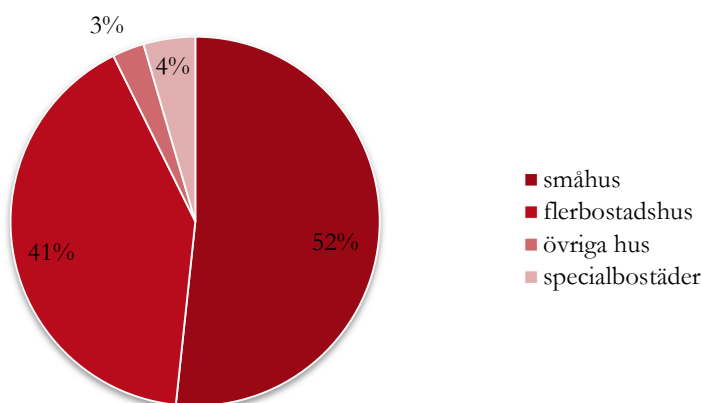
Vadstenas kvaliteter

Vadstena kan i stället erbjuda en enklare vardag för många, såväl barnfamiljer som pensionärer. Genom närhet och trygghet, kvalitet när det kommer till skola och omsorg, ett aktivt näringsliv med stor bredd samt ett, för sin storlek, ovanligt rika kulturutbud.

Bostadsbestånd nationellt och lokalt

I hela Sverige finns det cirka fem miljoner bostäder. Av dessa är cirka 40 % småhus, 50 % lägenheter i flerbostadshus, och 10 % specialbostäder, såsom studentbostäder och särskilda boenden. Skillnaderna är stora mellan storstadskommunerna med en hög andel flerbostadshus (cirka 60 %) samt glesbygdskommunerna med en stor andel småhus (cirka 70 %).

I Vadstena är fördelningen i bostadsbeståndet 52% småhus och 41 % flerbostadshus.



Fördelning av upplåtelseformer i Vadstena 2023 (SCB 2023)

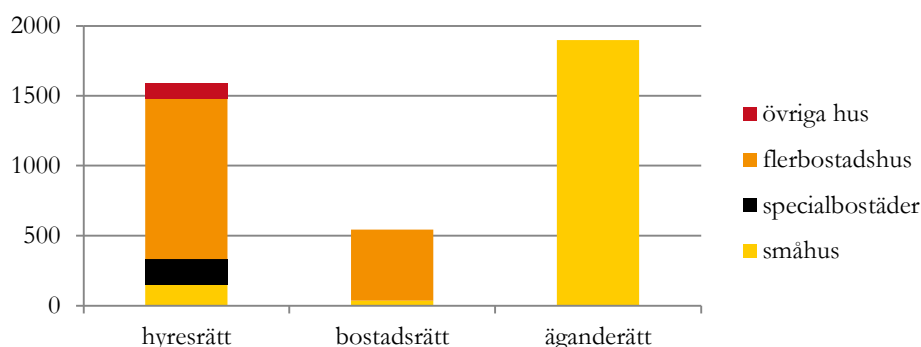


VADSTENA
KOMMUN

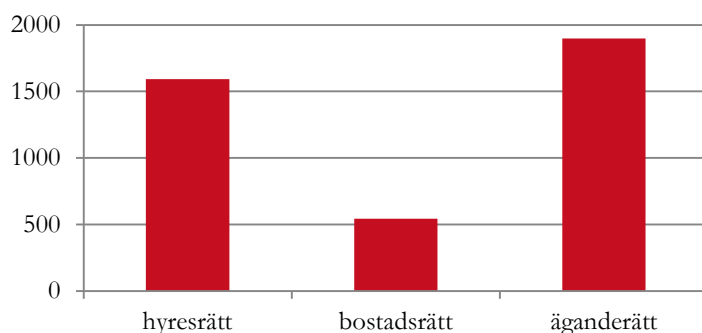
Upplåtelseformer nationellt och lokalt

Nio av tio småhus i landet är egnahem, det vill säga huset ägs av den som bor i det. I flerbostadshus upplåts nästan sex av tio lägenheter med hyresrätt och drygt fyra av tio är bostadsrätter.

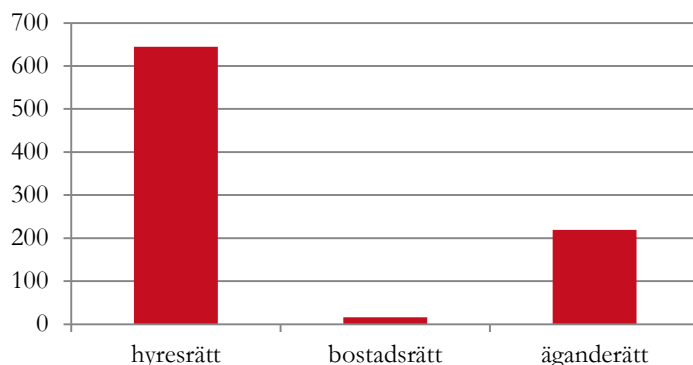
I Vadstena utgörs eget ägande av småhus ungefär 47 %, 41 % utgörs av hyresrätter och endast 13 % är bostadsrätter. Inom kommunen är dock variationen stor. Som exempel är andelen bostadsrätter och äganderätter låg inom Vadstenas stadskärna som i stor omfattning domineras av hyresrätter.



Fördelning av upplåtelseform i förhållande till hustyper i Vadstena 2023 (källa; SCB 2023)



Vadstena kommuns fördelning av upplåtelseformer i hela kommunen (källa; SCB 2023)



Vadstena kommuns fördelning av upplåtelseformer i stadskärnan (källa; SCB 2023)

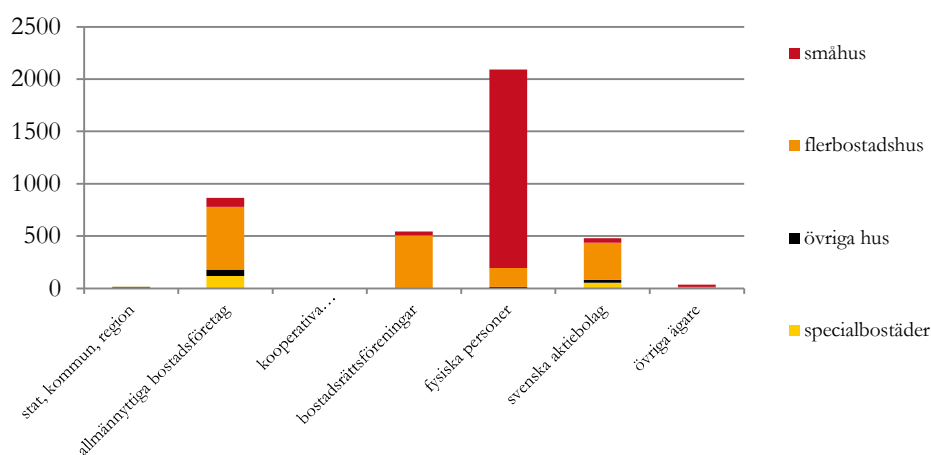
I Borghamn, Rogslösa och Skedet bor majoriteten av invånarna i friliggande småhus. I Borghamn finns även cirka 15 radhuslägenheter som ägs av VFAB och i Rogslösa



VADSTENA
KOMMUN

finns några mindre parhus samt några lägenheter som hyrs ut av privat hyresvärd i den gamla lärarbostaden.

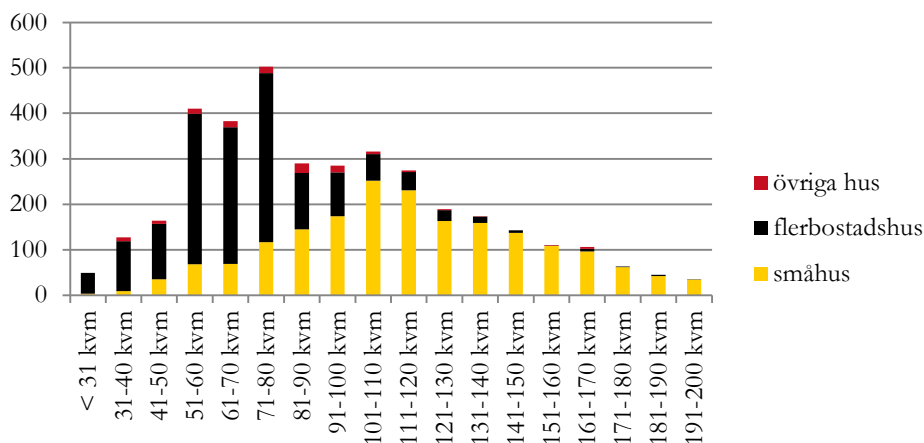
Fysiska personer dominerar bostadägandet i Vadstena, framför allt på grund av den stora andelen småhus, vanligtvis den egna villan. Kooperativa hyresrätter saknas helt. På hyresmarknaden är den största enskilda uthyraren det allmännyttiga bostadsbolaget VFAB, som med sina cirka 780 bostäder står för ägande av mer än hälften av det totala antalet hyresbostäder. I Vadstena innerstad dominerar hyresrätterna, cirka 650 bostäder, bostadsrätterna är väldigt få och ungefär 210 bostäder är äganderätter i form av småhus och villor.



Vem äger bostäderna i Vadstena (källa; SCB 2023)

Bostädernas storlek

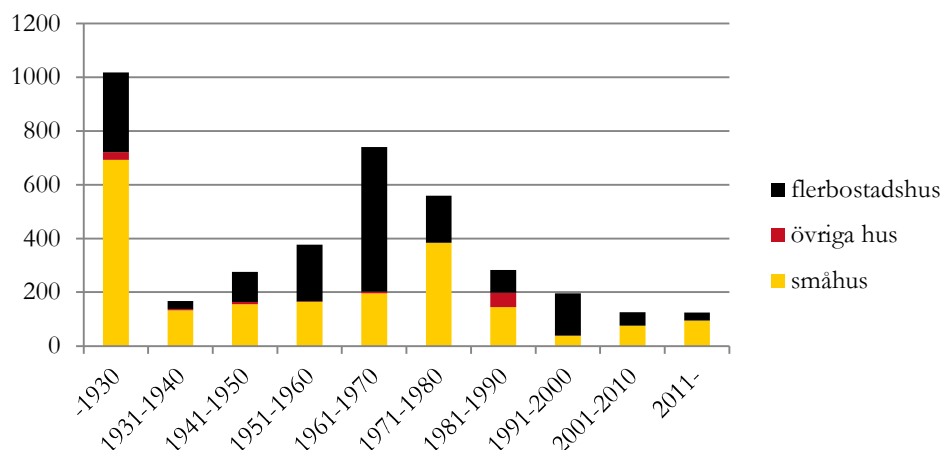
Bostadsstolekarna i flerbostadshusen, det vill säga lägenheter, är vanligen 50–80 kvadratmeter och utifrån det uppskattas att de vanligaste bostadstyperna är 2: or och 3: or. Storlekarna i småhusen är något mindre vid en jämförelse med riket i övrigt. I jämförelse med Motala är snittvillan cirka 10 kvadratmeter mindre. Den vanligaste storleken är cirka 100–110 kvadratmeter, men även storlekar på 80–150 kvadratmeter är vanligt. I nyproduktion sker en utveckling mot ytmässigt större småhus och 200–250 kvadratmeter är inte ovanligt.



Hustypernas storlek 2023 (källa; SCB 2021)



VADSTENA
KOMMUN



Färdigställandeperioder (värdeår 2023) ca 3 % br byggs av det totala beståndet sedan 2011 (källa; SCB 2021)

Hyresbostäder genom Vadstena fastighet AB (VFAB)

Det kommunala bostadsbolaget VFAB anger att de endast har ett fåtal vakanta lägenheter i sitt bestånd. VFAB har idag en stor bostadskö. Det handlar dock om intresseanmälningar i samband med att lediga lägenheter publiceras och att dra några slutsatser kring en bristsituation knutet till kön blir därför svårt. Vidare är det avgiftsfritt att stå i kön även om det krävs en årsvis uppdatering för att stå kvar.

Outnyttjade byggrätter

Tidigare fanns ett visst utbud av outnyttjade byggrätter i Vadstena stad där inte bostadsbyggande kommit till stånd. Idag är huvuddelen av dessa bebyggda då marknadsförutsättningarna har förändrats och gjort dem mera attraktiva. I Borghamn finns i gällande detaljplaner byggrätter med möjlighet att bygga cirka 20 bostäder. I Rogslösa finns i äldre gällande detaljplaner möjlighet att uppföra cirka 15–20 friliggande småhus.

Allt färre outnyttjade byggrätter är ett tecken på att det finns en efterfrågan på bostäder i kommunen.

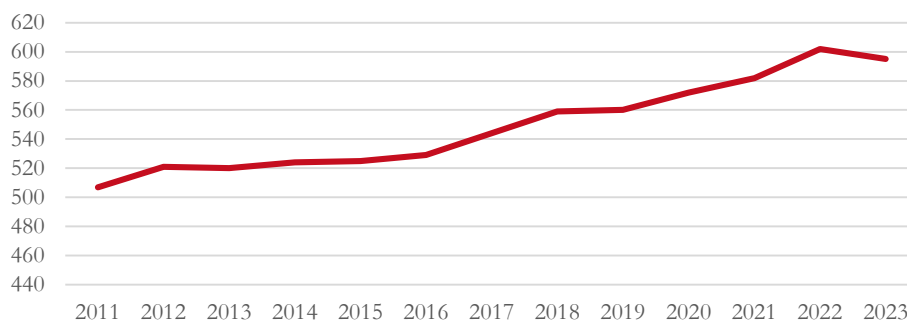
Fritidshusbebyggelse och fritidsboende

I Vadstena kommun finns det en efterfrågan på fritidshus, framför allt på landsbygden samt i anslutning till stadskärnan och i sjönära lägen.

Många av fritidshusen ägs av någon som bor utanför kommunen. Vissa fritidshus övergår successivt till permanentboende samtidigt som det finns det andra som utnyttjas allt mindre. De senaste 20 åren har antalet taxerade fritidshus ökat. Detta kan härledas till gradvis tillägg och förtätningar på landsbygden i sjönära lägen och i anslutning till nuvarande fritidshusområden i Nässja och Järnevid. Det har även pågått en gradvis omvandling till fritidsboende inom det befintliga småhusbeståndet. Förändringen av antalet fritidshus följer förändringen av det totala antalet bostäder i

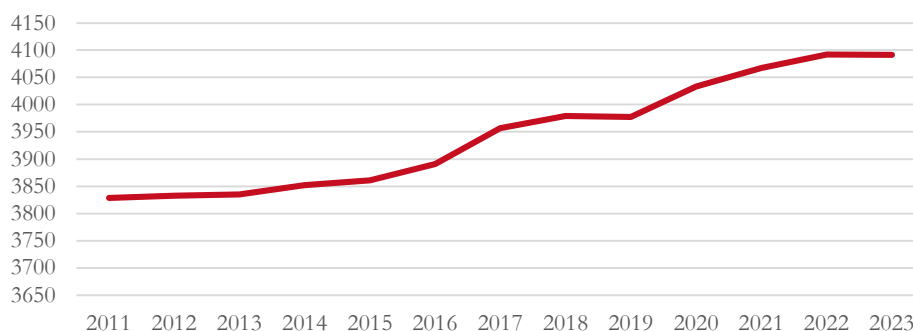
kommunen.

Antal fritidshus i kommunen



Antal fritidshus ägda av fysiska personer eller dödsbon år 2011 – 2023 (källa; SCB 2024)

Totalt antal bostäder i kommunen



Totalt antal bostäder i kommunen år 2011 – 2023 (källa; SCB 2024)

I Vadstena stadskärna finns i nuläget ungefär 25–30 småhus där ingen är folkbokförd eller står som adressat varför man kan anta att de främst används som fritidsboende. I innerstaden finns även hus där någon står folkbokförd på fastigheten men där inte någon adressat finns. Dessa bostäder kan vara lägenheter som är tillfälligt vakanta eller bostäder som hyrs ur under kortare perioder.

Vidare finns det exempel på när någon i hushållet är folkbokförd i Vadstena medan någon annan i samma hushåll är skriven på annan ort och bostaden används som fritidsboende, något som kan gälla för både småhus, bostadsrätter och hyresrätter.

I Borghamn är det tydligare att en större andel, närmare 30 % av det totala beståndet, saknar någon folkbokförd på fastigheten och därmed sannolikt används som fritidsbostad alternativt står outnyttjad.

Obebodda hus på landsbygden

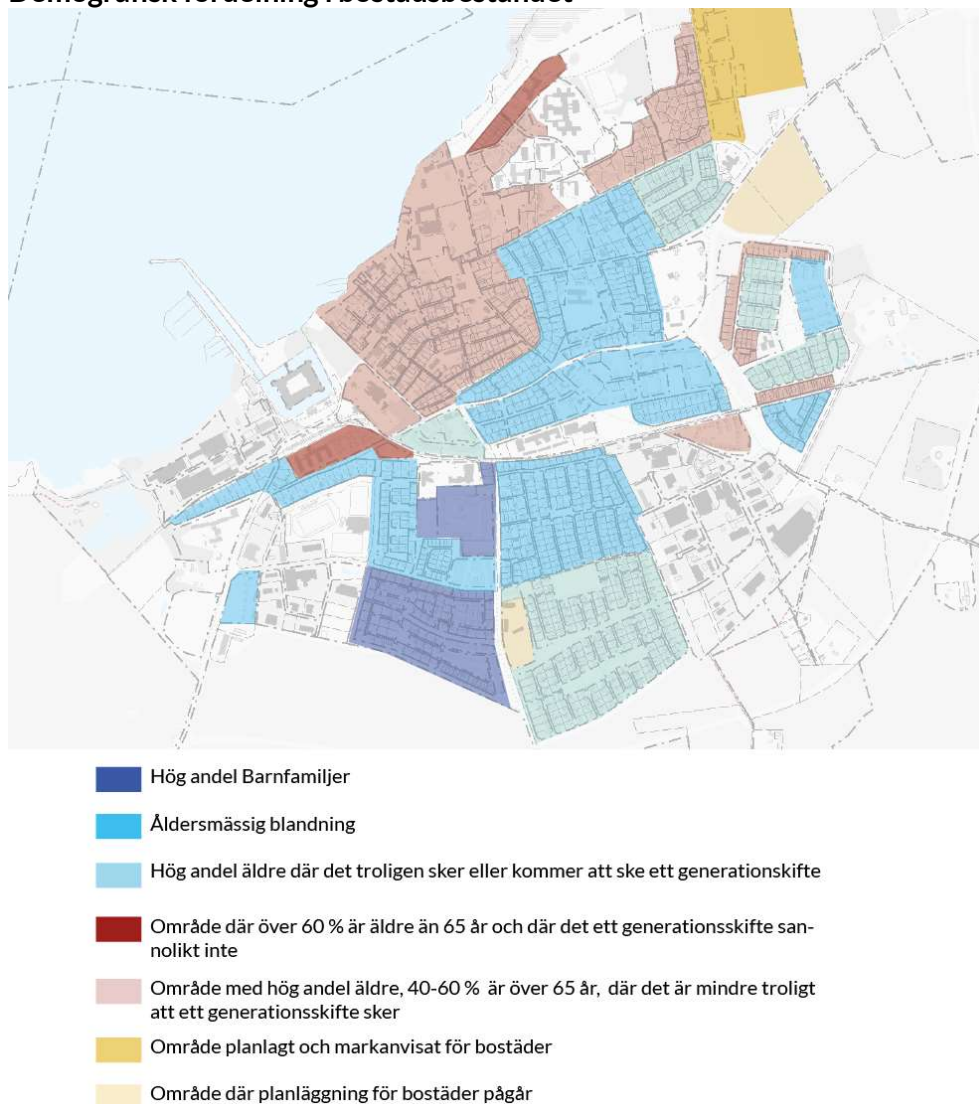
I Vadstena bedöms det inte finnas någon stor bostadsreserv i form av ödehus på landsbygden i hus som ingen bor i. Där det kan förekomma är främst på taxerade jordbruksenheter där det kan stå tomma hus som ingen använder. Samtidigt är



VADSTENA
KOMMUN

området kring Vadstena attraktivt för turister och många boenden på landsbygden som delvis står tomma används ofta som fritidsboende.

Demografisk fördelning i bostadsbeståndet



Åldersgrupper och deras utveckling i olika delar av Vadstena stad (källa; Vadstena kommun 2023)

I Vadstena stad varierar den demografiska sammansättningen inom olika områden och kvarter. Innerstaden har en högre andel äldre än resten av Vadstena stad och i vissa kvarter utgörs mer än 50 % av personer som är 65+. I dessa kvarter är även hushållsstorlekarna mindre.

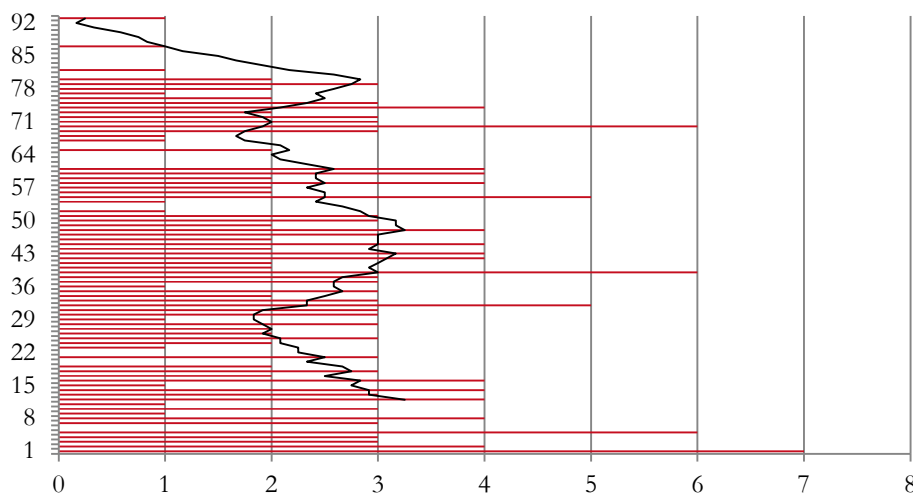
I Vadstena stad som helhet återfinns 65+-åringarna ofta i kedjehus och radhus. Vissa kvarter är väldigt homogena och rimligen bor många kvar här sedan husen byggdes på 60-, 70- och 80-talen.



VADSTENA
KOMMUN

Nybyggda områden – exempel Drottningmarken

Drottningmarken i södra delen av Vadstena har under de senaste åren (sedan 2006) byggts ut med villor, radhus och parhus. Området kännetecknas av en relativt traditionell småhusbebyggelse där mindre bostadsentreprenörer/ husleverantörer byggt ett eller några typhus.



Ålderspyramid i bostadsområdet Drottningmarken våren 2021 (källa; Vadstena kommun)

Åldersfördelningen inom området är jämnare än i Vadstena kommun som helhet med en större andel barnfamiljer och färre äldre. Fördelat inom området bor äldre personer över 65 år i högre utsträckning i hyresbostäder och barnfamiljerna i egenägda småhus.

I området är hushållsstorlekarna större än i Vadstena som helhet, i snitt ungefär 2,4 personer/bostad.

Arbetsmarknad

Vadstenas näringsliv präglas av entreprenörskap och en levande småföretagaranda, med huvudsaklig inriktning mot industri, lantbruk, omvårdnad och turism.

Av de cirka 900 registrerade arbetsställena är ungefär hälften enskilda firmor och hälften aktiebolag. De flesta är registrerade som jordbruk/fiske/skog, handel/ service och industri/teknik. Många har liten omsättning och snittet ligger på 2 anställda per företag. Antalet sysselsatta i kommunen har under senare år legat på runt 80 % av befolkningen.

Även om Vadstenas identitet i mycket är knutet till den viktiga kultur- och turismsektorn så har kommunen relativt hög andel industriföretag.



	Vadstena kommun	Östergöt- lands län	Riket
Vård och omsorg	25%	18%	17%
Tillverkning	21%	14%	11%
Hotell och restaurang	8%	3%	4%
Handel	8%	10%	12%
Utbildning	8%	10%	10%
Jord och skogsbruk	6%	2%	1%
Byggindustri	5%	7%	7%
Kultur, fritid och nöje	4%	4%	4%
Företagstjänster	4%	13%	12%
Offentliga myndigheter	4%	7%	7%
Fastighetsverksamhet	3%	2%	2%
Transport och magasinering	2%	4%	4%
Finans och försäkring	1%	1%	2%
Energi och miljö	0%	1%	1%
Information och kommunikation	0%	4%	5%

Sysselsättning efter bransch 2023 (källa; WSP, 2024, Vadstena kommun - Näringsliv, tillväxt och markförsörjning, granskningsversion)

I kommunen finns ett antal mindre samt medelstora arbetsgivare inom tillverkning och industriproduktion som tillsammans utgör en relativt stor andel av de förvärvsarbetande. Kommunen är givetvis en större arbetsgivare men även vården har varit och är en stor arbetsgivare genom rättspsykiatriska regionkliniken.

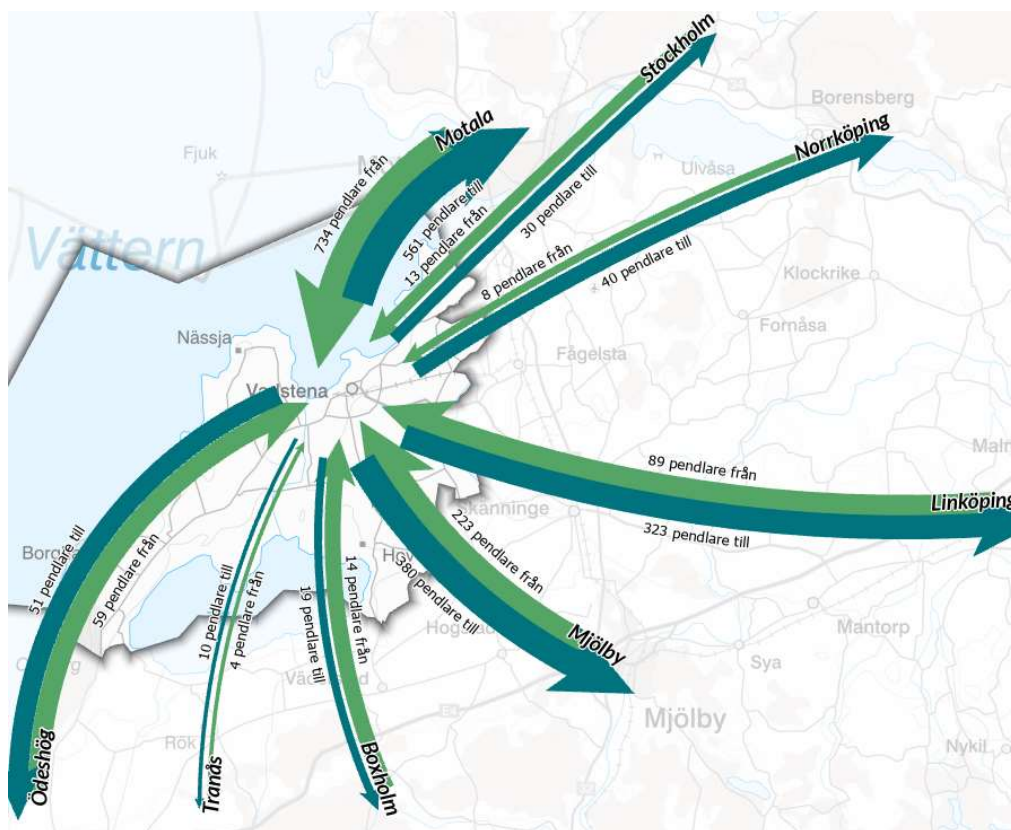
Pendling

De flesta bor och arbetar i kommunen vilket innebär att näringslivsutvecklingen i kommunen är viktig. Samtidigt pendlar närmare 3000 personer till och från kommunen så även arbetspendling är av stor vikt. Trenden har under senare år varit relativt stabil med något fler utpendlare än inpendlare.

Den pågående digitaliseringen förändrar arbetsmarknaden gradvis. Vi befinner oss i en förändringsprocess vilket gör det svårt att göra en analys av vad detta kommer att leda till i framtiden. Den utveckling som syns redan idag visar dock att arbete i högre utsträckning sker hemifrån och därmed möjliggör för att bo relativt långt från sin arbetsplats. Idag har cirka 20 % av Vadstenaborna arbeten som möjliggör arbete från hemmet och siffran ökar succesivt. Det ser olika ut i olika delar av Sverige och i Stockholm ligger den på runt 50 %.



VADSTENA
KOMMUN



Ut- och inpendling till Vadstena 2021 (Granskningshandling Vadstena översiktsplan 2040)

Kommunala tomtkön

Kommunen har en tomtkö där intressenter har möjlighet att anmäla intresse som kontinuerligt fylls på. Ungefär 1/3 av dem som står i tomtkön är boende i kommunen och 2/3 är boende i grann- eller andra kommuner. Kommunen släpper löpande tomter för att tillgodose tomtbehovet och efterfrågan varierar utifrån konjunkturläge.

Segregation

I Sverige är det höginkomsttagare och låginkomsttagare de som lever mest segregat. Både strukturella och individuella orsaker påverkar segregationsprocessen och den kan därför vara svår att styra över. Även om segregering förekommer i Vadstena så är effekten av segregationen begränsad då kommunen är liten och relativt välmående.

Flyttkedjor

Den forskning som finns (boverket.se) visar att flyttkedjor oftast är lokala. Vanligen börjar och slutar flyttkedjor inom samma prisklass och samma geografiska område. När det byggs en dyr bostad centralt så frigörs andra dyra bostäder centralt. Om det däremot byggs billigare hyreslägenheter i utkanten av en stad kommer det att frigöras andra billiga, icke-centralt belägna hyreslägenheter.

Vid en granskning av flyttkedjor i Vadstena under 2020 och 2021 framgick det att cirka 11 stycken enbostadshus/villor under perioden kom ut till försäljning genom inflyttningen i det nybyggda trygghetsboendet vid Kalkhagsvägen.

Bostadsbehov i Vadstena

Det framräknade behovet av nya bostäder är inte detsamma som förväntat bostadsbyggande. Det antal bostäder som faktiskt kommer att byggas blir ett resultat av rådande marknadsförutsättningar, framför allt de ekonomiska förutsättningarna för hushållen att efterfråga bostäder till framtida prisnivåer.

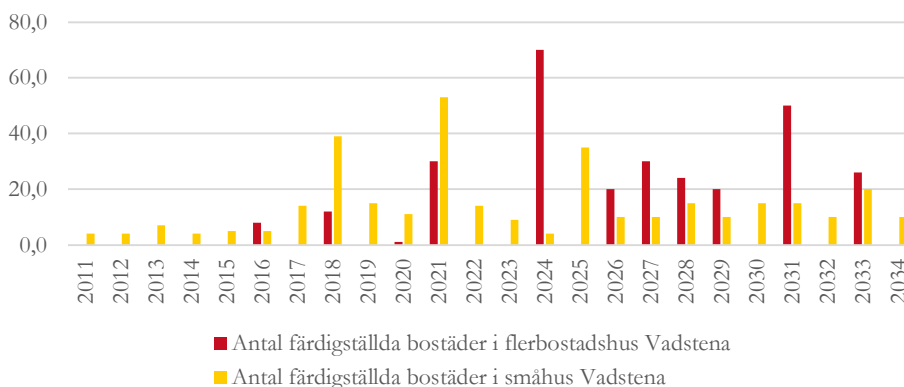
Med utgångspunkt i den metod för behov som Boverket rekommenderar och baserat på SCBs befolkningsprognos och ett ackumulerat uppskattat bostadsunderskott på cirka 5 % redan idag (uppskattning utifrån bland annat köer till hyresbostäder och tomtkö) så skulle ett behov till 2030 vara i storleksordningen 50-100 bostäder. Antalet tar dock inte hänsyn till efterfrågan och inte heller ger det en tydlig bild av vilka som har svårt att tillgodogöra sig en bostad på den reguljära bostadsmarknaden.

Inflyttningen till kommunen kan snarast ses som del av ett nationellt och regionalt bostadsbehov och är för Vadstenas räkning i hög grad knutet till kommunens attraktivitet. Räknas inflyttningen, efterfrågan, in uppskattas att runt 300 bostäder skulle behöva byggas till år 2033. Detta baseras på hur mycket som byggts, en uppskattning av marknadsläget samt kommunens möjliga bostadsinnehåll i gällande och kommande detaljplaner.

Planberedskap

Faktiska byggstartar når sällan upp till det som planeras för. Anledningarna till detta kan vara höga produktionskostnader, svag inkomstutveckling, konflikter med riksintressen (PBL), brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen, osäker konjunktur och problem för byggherrar att hitta kapital. Därför är det svårt att göra en exakt uppskattning om hur många av de planerade bostäderna som kommer att byggas. Detaljplaner möjliggör för olika bebyggelse typer men marknaden styr oftast mot framför allt villor, vilka genererar en lägre exploateringsgrad och färre bostäder.

Utifrån tidigare planering och byggande uppskattas ungefär 50 % av alla planerade bostäder i kommande projekt att kunna byggas ut inom den tid och omfattning som estimerats. Planerings- och planberedskapen bör därmed vara ungefär dubbelt så stor som bostadsbehov och efterfrågan.



Färdigställda bostäder (småhus och flerbostadshus) i Vadstena perioden 2011–2023 samt prognosticerat bostadsbyggande fram till år 2035 (källa; Vadstena kommun samt SCB – 2024).



VADSTENA
KOMMUN

BOSTADSBEHOV FÖR SÄRSKILDA GRUPPER

Samhället har ett uttalat ansvar för bostadsförsörjningen. Av regeringsformen framgår att det allmänna ska trygga rätten till arbete, bostad och utbildning. Det ingår i de grundläggande målen för den offentliga verksamheten.

Sammanfattning

Särskilda grupper omfattar dem som av olika skäl har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden och som därmed behöver ett extra stöd. Vissa grupper har genom lagstiftning getts en rätt till särskilt stöd och hjälp med bostad såsom äldre personer som behöver särskilt stöd eller asylsökande ensamkommande barn.

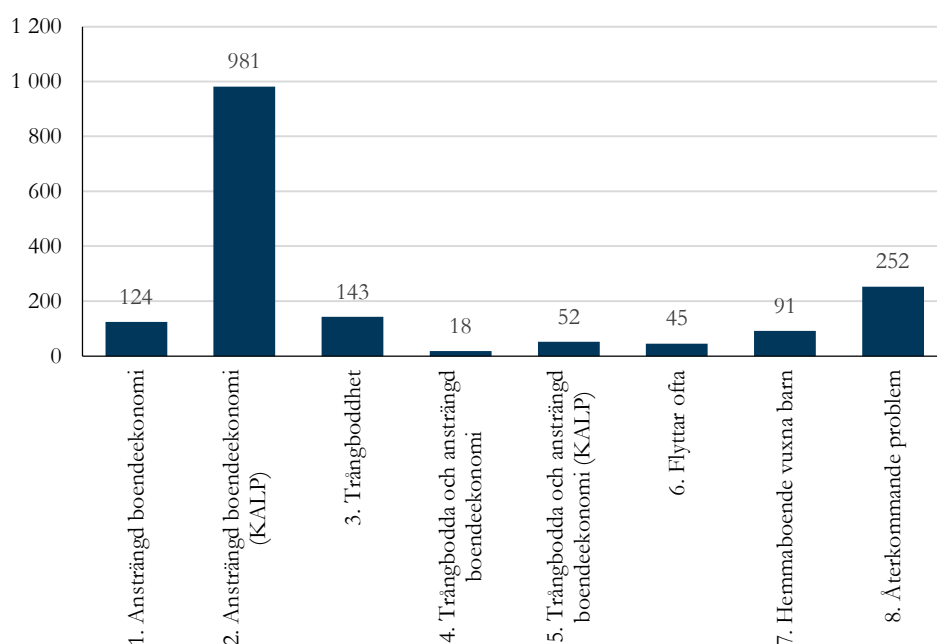
Bostadsbehoven som de särskilda grupperna tillgodoses inte genom ”vanlig” marknadsstyrd nyproduktion. Särskilda gruppers bostadsbehov är de i stället beroende av en rörlighet på bostadsmarknad, genom riktade insatser från kommunen och det kommunala bostadsbolaget samt genom de lagstadgade stöd som främst kommunen ansvar för. Förutsättningarna för grupperna sammanfattas medan,

- Till 2033 beräknas gruppen kommuninvånare över 85 år öka med cirka 300 personer.
- Inom 5–10 år bedöms nuvarande vård- och omsorgsboenden behöva ersättas.
- Det framtida behovet av gruppboendestäder bedöms öka på 5–10 års sikt.
- I Vadstena är relativt få i en situation av trångboddhet och ansträngd boendekonomi.
- Vadstena kommun nyttjar hyresgarantier respektive uthyrning av andrahandslägenheter för att underlätta för personer som har svårt att få en bostad på bostadsmarknaden.
- Kommunen erbjuder biståndsinsatser för att söka eget boende och arbetar vräkningsförebyggande tillsammans med bland annat VFAB.
- Det finns ett behov av akutlägenheter som kommunen har rådighet över.
- För personer med till exempel beroendeproblematik eller socialpsykiatrisk problematik finns ett behov av boende med långsiktigt stöd.
- Vadstenas mottagande av flyktingar varierar och är starkt påverkat av omvärldsfaktorer men har på senare år legat under 10 personer per år. Boende för flyktingar erbjuds huvudsakligen i VFAB:s lägenheter.
- Kommunen de senaste åren inte tagit emot några ensamkommande barn eller ungdomar.

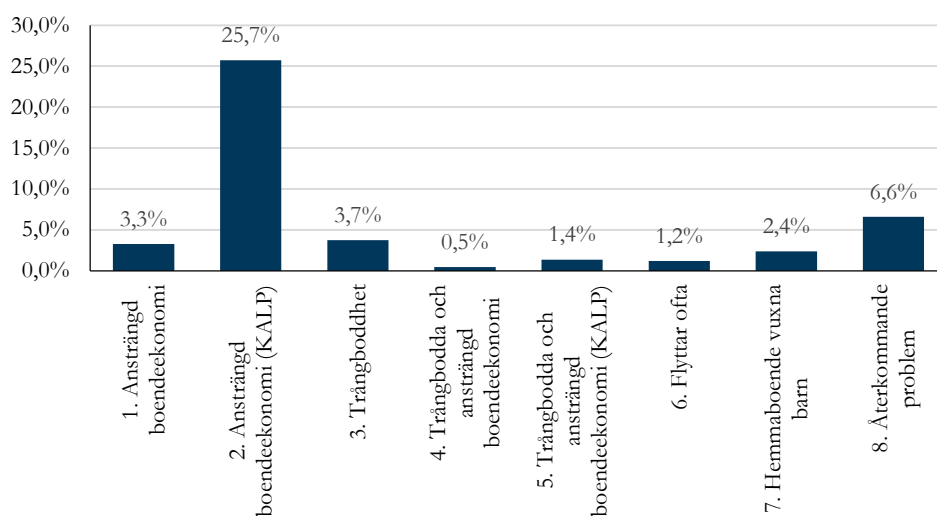
Mått på bostadsbrist

Boverket mäter bostadsbristen genom en analys av hushållens bostadssituation utifrån trångboddhet, återkommande flyttar, hushållens inkomst i förhållande schabloniserade levnadsomkostnader, återkommande problem samt kombinationer av dessa faktorer.

De två mått som Boverket menar bäst sammanfattar den behovsbaserade bostadsbristen är antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi. 2021 levde i Vadstena 3,7 % med ansträngd boendeekonomi och 4,2 % av invånarna skattas som trångbodda (Boverket 2021 samt SCB 2023). Sammantaget lever 1,3 % av invånarna i kommunen i en situation av trångboddhet och ansträngd boendeekonomi (KALP). Andelen är lägre än i Vadstenas kommungrupp och regionen.



Mått på bostadsbrist i Vadstena 2022, antal hushåll (källa Boverket)



Mått på bostadsbrist i Vadstena 2022, andel hushåll (källa Boverket)



VADSTENA
KOMMUN

Äldre personer

Äldre kommer framöver att utgöra en allt större grupp i kommunen. Till 2035 beräknas gruppen kommuninvånare över 85 år öka och bli cirka 300 personer fler. I åldersgruppen finns det, enligt boverket, personer som upplever en oönskad boendesituation genom ofrivillig ensamhet eller en otillgänglig bostad. Som ”kvarboende” äldre i en villa är det oftast ekonomiskt ofördelaktigt att byta boende. Även andra skäl såsom den omställning och arbete som en flytt innebär utgör ofta ett hinder för att byta till en annan boendeform.

Äldres behov i bostaden

Med stigande ålder följer särskilda behov i bostaden och närmiljön. I åldern över 85 år är det vanligt att drabbas av försämrad syn, hörsel och nedsatt rörlighet. Äldre vill gärna bo kvar i sina bostadsområden, men är i behov av bättre tillgänglighet.

Vid byggande av bostäder för äldre är det viktigt att utgå från gruppens behov och förutsättningar. Dessa ser olika ut och för många är det ingen skillnad mot hur livet såg ut som yngre, men för att förebygga och möjliggöra för en självständig livsstil krävs ofta en extra god och genomtänkt planering. Placeringen bör vara i anslutning till övrig bostadsbebyggelse och i nära anslutning till service och kommunikationer. Närmiljön bör utformas attraktivt med plats för mycket samvaro och grönska. Det bör även skapas inkluderande miljöer där olika generationer kan mötas på ett naturligt sätt. Utblickar mot såväl identitetsskapande byggnader som natur inger ofta en trygghet. Lägenheterna bör utformas så att det är enkelt att få vård om det skulle krävas. Gemensamma ytor bör utformas med hög kvalitet och underlätta för samvaro.

Kommunala vård- och omsorgsboenden

Vadstena kommun förfogar i dagsläget över cirka 120 platser på kommunala vård- och omsorgsboenden. Kommunen ansvarar för dessa boenden med service och omvårdnad dygnet runt. Boendet ger alla insatser som den enskilde behöver i det dagliga livet och även hälso- och sjukvård upp till sjuksköterskenivå ingår. Alla har möjlighet att ansöka om plats på vård- och omsorgsboende när behoven av tillsyn, omvårdnad och krav på trygghet inte längre kan tillgodoses på annat sätt i det egna hemmet (enligt socialtjänstlagen). Kommunens biståndshandläggare utreder och beslutar om den enskildes rätt till vård- och omsorgsboende.

Antalet äldre personer som efterfrågar olika stödinsatser och är i behov av särskilt boende har ökat under flera år och ökningen väntas fortsätta i takt med att andelen äldre förväntas öka. Ökningen kan dock bli något mindre som en följd av satsningar på kvalificerade insatser i hemmet. Antalet platser är begränsade i vård- och omsorgsboende. En ökad tillgång på trygghetsbostäder kan göra att fler äldre får möjlighet att bo i ett anpassat boende med tillgång till gemenskapsytor vilket kan göra att behovet av särskilt boende skjuts upp eller inte uppstår.

Vidare genomförs åtgärder i det ordinarie bostadsbeståndet genom så kallad bostadsanpassning. Bidraget är avsett för de som har en varaktig funktionsnedsättning och syftar till att personen ska kunna bo kvar och leva självständigt i sin bostad. Bidragen beslutas av kommunen och ges för anpassning av bostadens fasta



VADSTENA
KOMMUN

funktioner, det vill säga sådant som inte tas med vid flytt, så att den boende ska kunna leva så självständigt som möjligt och kunna ta sig in och ut ur bostaden, förflytta sig inom bostaden, laga mat och sköta sin hygien. Det kan vara dyrt att anpassa befintliga bostäder och det är också svårt att budgetera för kostnaden, men med en allt större andel äldre kan tänkas att kostnaden ökar. Återställandekostnader finns också. Att inrätta ett gemensamt register bland hyresvärdarna i kommunen och en rutin för att kunna förmedla redan anpassade bostäder till äldre i behov av bostadsanpassning kan vara ett sätt att minska kostnaderna.

Vadstena kommuns vård- och omsorgsboenden är Vätterngården och Wasagården. Båda boendena har avdelningar som är riktade mot personer med demenssjukdom. Vätterngården är fördelat på fyra avdelningar. Wasagården är det största vård- och omsorgsboendet där cirka hälften av platserna är anpassade för personer med demenssjukdom.

Flera av Wasagårdens lägenheter har problem med tillgängligheten vilket också påverkar arbetsmiljön. Det gör att Wasagården snart behöver ersättas med ett nytt boende.

Personer i behov av socialt stöd

Vadstena kommun har till och från bostadslösa i kommunen och dessa innebär naturligtvis särskilda utmaningar som kräver särskilda handlingsplaner och aktiviteter. Boendet är en central fråga för de allra flesta och ett tryggt boende är ofta en förutsättning för att fungera i såväl arbetslivet som socialt. Boendetrygghet är viktigt och att inte ha en fast punkt i tillvaron kan sätta även påverka andra delar i livet. Ur ett folkhälsoperspektiv är ett eget boende centralt.

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 det kommunala bostadsbolaget. Det finns dock 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. Det bedöms därmed finnas ett behov av bostäder där kommunen kan erbjuda stöd och hjälp fram till dess att personerna kan få ett boende på den ordinarie bostadsmarknaden.

Att hitta ett systematiskt sätt att arbeta för att förebygga hemlöshet över tid är svårt då behoven varierar mycket över tid. VFAB och socialtjänsten med flera förvaltningar arbetar dock för ett utvecklat och förbättrat samarbete.

Personer med funktionsnedsättning

För de invånare med funktionsnedsättning har kommunen en skyldighet att ha anpassade bostäder som möter individens behov. Målet är att de som av fysiska,



VADSTENA
KOMMUN

psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring ska få möjlighet att delta i samhällets gemenskap och leva som andra.

Gruppboendestäder är en boendeform för personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad att det är nödvändigt att personalen finns till hand hela tiden.

Gruppboendestäderna består av ett mindre antal lägenheter och gemensamhetsutrymmen och har tillgång till en fast personalgrupp. Det framtida behovet av gruppboendestäder bedöms öka på 5–10 års sikt med 5-10 platser.

I framtiden finns ett behov av tillgång till serviceboendestäder. Det är en boendeform där den boende har större självständighet och där stöd dygnet runt erbjuds i anslutning till boendet. Gemenskapsytor ska erbjudas i nära anslutning till bostaden. Behovet bedöms vara 10–15 lägenheter inom den närmsta 10-årsperioden och dessa bör i så stor utsträckning som möjligt integreras i befintliga bostadsområden.

Barn och unga

Sedan 2020 är barnkonventionen svensk lag, och särskilt viktig är artikel 27.1, som fastslår varje barns rätt till en levnadsstandard som säkerställer fysisk, psykisk, andlig, moralisk och social utveckling. Ensamkommande barn omfattas även av asyllagen.

Enligt en rapport från Boverket 2020 var, nationellt, 11 procent av barnfamiljerna trångbodda, och bostadsbristen är generellt sett större bland barnfamiljer än bland hushåll utan barn. Hushållens ekonomi spelar en avgörande roll, och särskilt har ensamstående hushåll med barn halkat efter ekonomiskt jämfört med sammanboende hushåll. I Vadstena lever omkring 15 % av barnen med en ensamstående förälder (2021). En annan indikator som Boverket använder är andelen hemmaboende vuxna barn, vilket i Vadstena uppgick till 2–3 % (2021).

Det kommunala bostadsbolaget rapporterar att det finns ett behov av smålägenheter som kan fungera som första bostad för unga vuxna som flyttar hemifrån. I nuläget saknas ett system som ger unga vuxna förtur eller erbjuder hyresgaranti. Istället tecknar det kommunala bostadsbolaget andrahandskontrakt för att underlätta ungas möjligheter att få egen bostad.

Elevantal i grundskolan

Under de senaste två decennierna har elevantalet i Vadstenas skolor minskat med cirka 30 %. De senaste åren har det fötts allt färre barn i kommunen. De år antalet födda barn ökar syns ett samband med inflyttning av invånare i åldrarna 25-45 år.

Under den senaste tioårsperioden har antalet barn i varje årskull i snitt legat på 65, men en variation förekommer och enstaka år kan det finnas drygt 80 barn i en årskull. Benägenheten för barnfamiljer att bosätta sig i Vadstena är avhängigt tillgången på attraktiva bostäder, möjligheten till arbete eller arbetspendling och de kvaliteter som kommunen kan erbjuda knutet till skola, omsorg samt lekmiljöer och fritidsverksamhet.



VADSTENA
KOMMUN

Nyanlända samt ensamkommande barn och ungdomar

En nyanländ person är någon som är mottagen i en kommun och har beviljats uppehållstillstånd för bosättning. En person är nyanländ under tiden som han eller hon omfattas av lagen om etableringsinsatser, det vill säga två till tre år.

Vadstenas mottagande varierar från år till år och är starkt påverkat av omvärldsfaktorer men har på senare år legat under 10 personer per år. De senaste åren har Vadstena kommun inte tagit emot några ensamkommande barn eller ungdomar.

Boende för gruppen löses huvudsakligen i VFAB:s lägenheter. Den låga vakansgraden och efterfrågan på hyresbostäder i hyresbeståndet medför att det ibland kan vara svårt att tillgå lägenheter, särskilt smålägenheter.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsbyggandet i Sverige har varierat över tid. Från en starkt statligt styrd och subventionerad bostadsmarknad under 1900-talet fram till byggande på mera marknadsmässiga grunder under 2000-talet. Från ett historiskt lågt bostadsbyggande under 90- och 00-talen så har byggandet succesivt ökat främst genom en ökad efterfrågan. Orsakerna till detta är flera, politiska åtgärder, en växande befolkning, förändrade boendebehov och behov av att ersättningsbebyggelse i befintliga bostadsbestånd samt en allt lägre ränta. Byggande på marknadsmässiga grunder har resulterat i en koncentration av byggandet till storstads- och tillväxtregionerna.

I nuläget är dock bostadsbyggandet på nedåtgående utifrån samma mekanismer som tidigare drev upp byggandet såsom ränteläget och en nationellt svagare befolkningstillväxt.

Sammanfattning

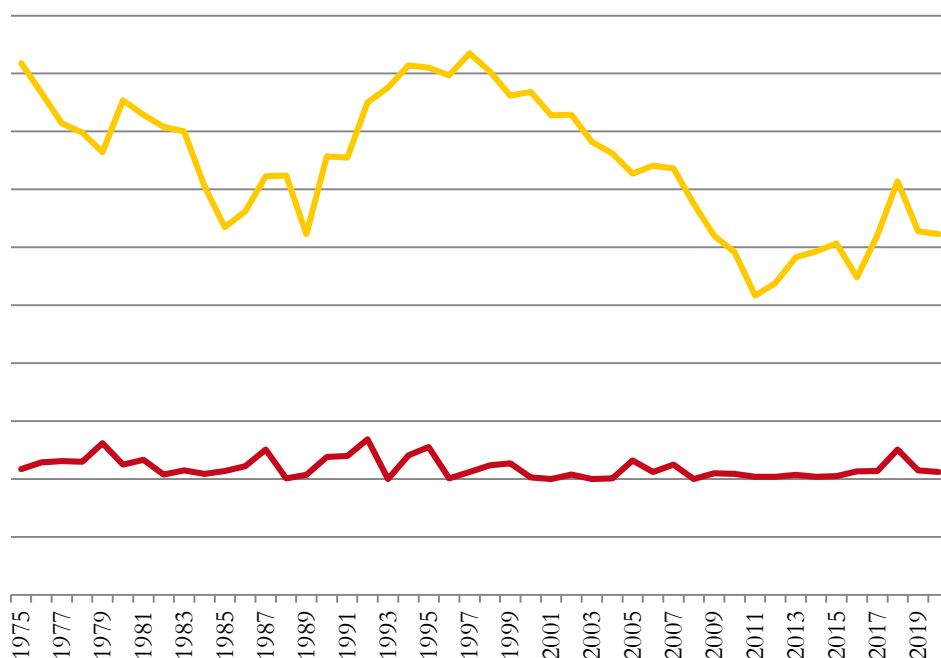
- En nära dialog med marknadens aktörer bidrar till kännedom om efterfrågan på bostadsmarknaden.
- Byggandet i Vadstena följer konjunkturen i stort om än med viss fördröjning.
- Underskottet på bostäder har minskat på regional och nationell nivå men kvarstår för nischade boendeformer såsom trygghetsboenden.
- Prisnivån på bostäder har ökat över längre tid men gått ner sedan år 2022.
- I dagens konjunktur krävs sannolikt, särskilt för byggande av flerbostadshus, en noggrannare analys och marknadsundersökning innan ett bostadsprojekt startar för att säkerställa att det är lönsamt att bygga.
- Hyresnivåerna fortsätter att öka i kommunen samtidigt som investeringsstödet vid byggnation är på väg att avvecklas.
- Omvärldsfaktorer är och kommer fortsatt att vara kostnadsdrivande.

Vadstena har följt konjunkturen relativt väl i förhållande till hur mycket som byggs. Vid konjunkturuppgångar, då betalningsvilja och efterfrågan ökat, har det byggts och vid nedgångar har byggandet stannat av. En eftersläpning syns från 2013 och framåt då konjunkturen var stark men färdigställande av bostäder ökade först under 2017-



VADSTENA
KOMMUN

2018. I nuvarande svagare marknad verkar Vadstena i viss omfattning sticka ut genom en fortsatt förhållandevis god efterfrågan på bostäder kanske hjälpta av att de bostadsköpande målgrupperna i mindre grad påverkats av marknadens konjunkturedgång.



Konjunkturen 1975–2020 i jämförelse med färdigställda bostäder i kommunen (källa; SCB samt konjunkturinstitutet)

Bostadsmarknadsenkäten

Varje år skickar Boverket ut bostadsmarknadsenkäten till Sveriges 290 kommuner och sammanställer därefter bostadsmarknadsläget i olika regioner och kommungrupper samt för olika grupper på bostadsmarknaden.

I 2024 års bostadsmarknadsenkät bedöms bland annat underskott på bostadsmarknaden ha minskat på både regional och nationell nivå och för första gången på många år bedömer kommunerna att läget kommer vara sämre om tre år jämfört med idag.

När det gäller bostäder för äldre så ökar underskottet av trygghetsbostäder stort, från 43 % till 52 %, av de kommuner som uppger att de har trygghetsbostäder. Även för seniorbostäder rapporterar fler kommuner att de har underskott, från 39 % år 2023 till 44 % för 2024.

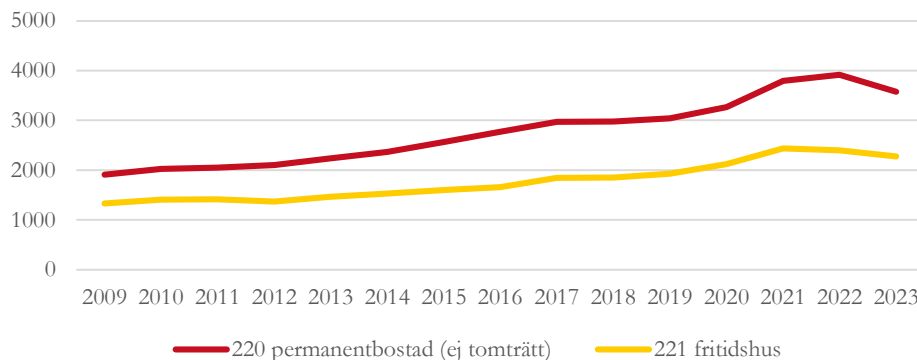
Prisnivån på bostäder

Prisutvecklingen på både villor och bostadsrätter har varit kraftig. Vadstena kommun är attraktiv och har en relativt hög prisnivå i förhållande till sitt läge och sin storlek. Fritidshusköpare bidrar till högre priser. Medelvärde för ett småhus ligger i nuläget på över 2,8 miljoner och har backat något sedan föregående år. Det finns dock stora variationer beroende på läge i kommunen.



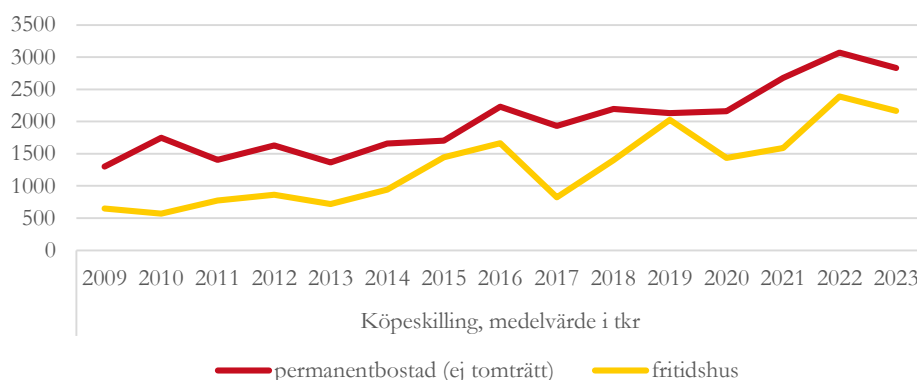
VADSTENA
KOMMUN

Småhuspriser i riket



Prisutvecklingen på riksnivå för bostäder i medelvärde tkr (Källa SCB – data till och med 2023)

Småhuspriser i Vadstena



Prisutvecklingen i Vadstena för bostäder i medelvärde tkr (Källa SCB – data till och med 2023)

Tobins Q

Det råder brist på bostäder om prisnivån på marknaden överstiger den totala kostnaden för att bygga. Ett sätt att mäta detta på den lokala bostadsmarknaden är genom Tobins Q. På småhusmarknaden definieras Tobins Q vanligtvis som kvoten mellan dess marknadsvärde och dess investeringskostnad. Kvoten indikerar om det är lönsamt att bygga nya småhus. Enligt teorin är det lönsamt att bygga vid en kvot över 1,0, medan en kvot under 1,0 indikerar det motsatta.

Under högkonjunkturen 2020–2021 genomfördes en enklare analys av läget i Vadstena. Analysen gav att det var lönsammast att bygga småhus men att det i rätt läge var lönsamt med nyproduktion av både småhus och flerbostadshus. Med dagens (2024) förändrade konjunktur krävs sannolikt en noggrannare analys och marknadsundersökning innan ett projekt startar.

Samverkan med byggaktörer

Vadstena kommun ordnar regelbundna byggherreträffar med bostadsmarknadens aktörer för att skapa möjligheter att i ett tidigt skede utbyta information om bland



VADSTENA
KOMMUN

annat befolkningsutveckling, läget på bostadsmarknaden, behov och efterfrågan, politiska önskemål, utbyggnadsområden och markanvisningar. Träffarna är ett viktigt verktyg för kommunen för att få en inblick i bostadsmarknaden och efterfrågan på bostäder i kommunen.

Enkätundersökning

Under hösten 2021 skickade samhällsbyggnadsförvaltningen ut ett antal enkätfrågor till hyresvärdar, mäklare, fastighetsutvecklare och entreprenörer i syfte att skapa bättre förståelse av bostadsmarknaden i Vadstena.

Enkätens samlade bild gav att det vid tillfället var lönsamt att bygga både hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter/småhus i kommunen.

Genomsnittsåldern för den vanligaste hyresgästen skattades vara mellan 40-70 år och de vanligaste lägenhetsstorlekarna bedömdes vara 2:or och 3:or. De större uthyrarna upplevde en ökad efterfrågan på hyresbostäder de senaste fem åren och bedömer det som lönsamt att bygga eller ombilda bostäder till hyresrätter. Majoriteten av uthyrarna bedömer inte att deras bostäder hyrs ut för säsong- eller sommarboende.

Fastighetsutvecklare och mäklare bedömde att det framför allt fanns en efterfrågan på fristående villor och radhus samt parhus med inriktning mot barnfamiljer och äldre par. Riktade boendekoncept för äldre blev upplevdes bli att vanligare. Vikten av exploateringsgraden lyftes fram för att få lönsamhet i projekten. Närhet till centrum, service och kommunikationer lyftes även fram som viktigt. Det handlar om att ligga i ”rätt” läge i kommunen eftersom det finns relativt stora variationer i prisbilden.

Bristen på goda kommunikationer till regionen bedömdes vara en svaghet kopplat till kommunens läge. Majoriteten ansåg att efterfrågan och prisuppgångar i Vadstena ligger i linje med grannkommunerna och länet. Marknaden bedömes vara underprissatt i jämförelse med Mjölby.

Efterfrågan på permanentboende bedömdes ha ökat de senaste 5 åren medan efterfrågan på fritidsbostäder troddes vara ungefär det samma som för fem år sedan. I Skedet och Rogslösa bedömdes attraktiviteten vara lite lägre än i resten av kommunen.

Kvaliteter som lyftes fram vad den trevliga småstadsatmosfären i innerstaden, sjönära, enkelheten, kulturlivet, trygghet, barnvänligt och närheten till service.

Hyresrätter

År 2023 var medelårshyran för hyresrätter i Vadstena 1084 konor per kvadratmeter. Utifrån statistik från de senaste fyra åren syns en gradvis hyresökning.

Statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande infördes i november 2016. Stödet är nu under avveckling.

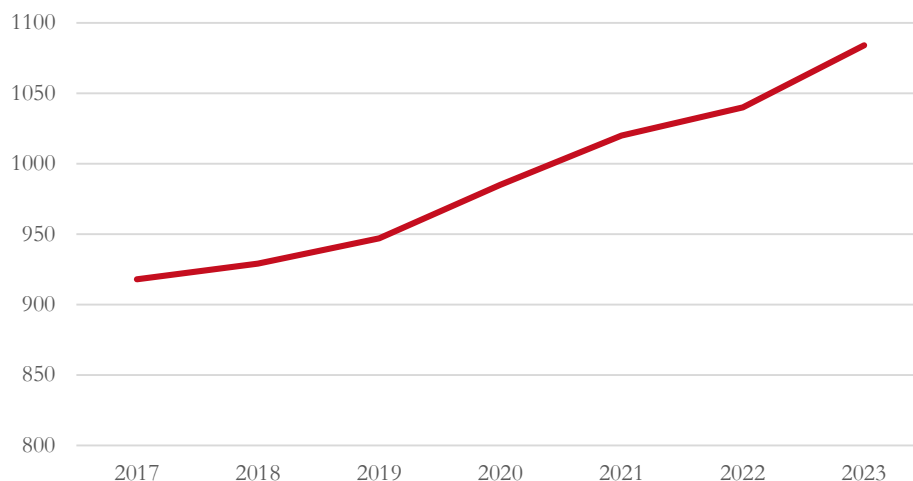
Skillnaderna på hyror mellan det befintliga beståndet och nyproducerade hyresrätter, särskilt om äldre hyresrätter inräknas, medför att det i Vadstena kan vara svårt att bygga nya och attraktiva hyresrätter på marknadsmässiga villkor. För att lyckas behöver kommunen och byggaktören bland annat analysera vilken målgrupp man vänder sig till och hur väl man lyckas ringa in den målgruppens preferenser och



VADSTENA
KOMMUN

betalningsvilja. En anpassning av bebyggelsen för att kunna ta del av aktuella ekonomiska stöd bidrar även till en bättre lönsamhet.

Årshyra per kvadratmeter i Vadstena



Årshyra per kvadratmeter (källa; SCB 2024)

Omvärldsförändringar påverkar marknaden

Omvärlden förändras gradvis, inte alltid i önskad riktning och reella likväl som uppfattade yttre hot påverkar i viss mån människors vardag. Detta kan bland annat kopplas till pandemier, klimatpåverkan och relationerna med vår omvärld. Dessa förändringar kan komma att påverka ekonomin och därmed bostadsmarknaden, men även flyttmönster och födelsekvoter och dödstal.

Även de åtgärder vi vidtar för att öka vår trygghet kan vara hindrande eller kostnadsdrivande. Några exempel på detta är:

- En tryggad livsmedelsförsörjning och kommunens möjlighet att ta i anspråk jordbruksmark för bostadsbebyggelse.
- Hänsynstagande till klimatfaktorer, bland annat vid hantering av dagvatten och skyfall.
- Krav på byggande av eller bibehållande av befintliga skyddsrum.
- Energiförsörjning utifrån ett energiförsörjningssystem som förändras och ett allt större elenergibehov.
- Högre materialpriser och förändrat ränteläge på grund av en osäker omvärld.



VADSTENA
KOMMUN

Digitala referenser

Boverket(2024). <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/>

Boverket(2024). <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>

Kolada (2024) <https://www.kolada.se/> Hämtad under perioden juni-augusti 2024.

Regeringskansliet (2024) <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/bostader-och-samhallsplanering/mal-for-boende-och-samhallsplanering/>

Regeringskansliet (2024) [Nationell strategi för hållbar regional utveckling i hela landet 2021–2030 - Regeringen.se/](https://www.regeringen.se/regionostergotland/Regional-utveckling/RegionAtlas%20Ostergotland)

Region Östergötland (2024) [https://www.regionostergotland.se/Regional-utveckling/RegionAtlas Östergötland](https://www.regionostergotland.se/Regional-utveckling/RegionAtlas%20Ostergotland)

Region Östergötland (2021) Bostadsmarknaden för äldre – boende, rörlighet och boendepreferenser Östergötland 2020-11-19

Region Östergötland (2021) Slutrapport Marknadsdjup bostäder Region Östergötland, samt länets kommuner 2020-06-23

SCB (2021) <https://www.statistikdatabasen.scb.se/> Hämtad data under 2021-2024.

[GRANSKNING - Översiktsplan för Vadstena kommun 2040](#)

<https://geosecma.vadstena.se/map/> Hämtad under perioden juni-september 2024

Tryckta referenser

SCB Befolkningsprognos för Vadstena kommun 2023-2033

Vadstena kommun (2023) årsredovisning för Vadstena kommun

Företagarna (2024) Företagarfakta - Vadstena kommun

ÖMS, Region Stockholm (2023) Distansarbetets påverkan i östra mellansverige.pdf

Juni Strategi och Analys AB på uppdrag av Region Östergötland (2020) Marknadsdjup bostäder

Hyresgästföreningen, rapport Unga vuxnas boende Sverige 2021

Evidens (2021) Bostadsmarknaden för äldre – rörlighet, preferenser och betalningsvilja