



VADSTENA
KOMMUN

2021-11-10
1 (63)

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM 22-26 PLANERINGSUNDERLAG

SAMRÅDSHANDLING

Antagen av kommunfullmäktige den x x 2020, § x
Ärendebeteckning: SBN/2021:167|

Vadstena kommun
Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA
KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	2
Bakgrund.....	6
Uppdraget	6
Syfte.....	6
Mål	6
Vad säger lagen?	7
Internationella mål.....	7
<i>Agenda 2030</i>	7
Nationella mål.....	8
<i>Nationella strategin för hållbar utveckling</i>	8
<i>Uppföljningsbara mål för hållbar fysisk samhällsplanering</i>	8
Relevanta Regionala strategier.....	9
<i>Storregional planering</i>	9
<i>Regional utvecklingsstrategi 2040</i>	9
<i>Regional samverkan</i>	11
Kommande bostadspolitiska beslut	11
<i>Socialt hållbar bostadsförsörjning</i>	11
<i>Fri hyressättning vid nyproduktion</i>	11
<i>Regeländringar bygglov</i>	11
Kommunal styrning.....	12
<i>Översiktsplanen</i>	12
<i>Friluftsplan</i>	13
<i>Politiska mål 2018-2022</i>	14
Demografisk utveckling	15
<i>Historisk befolkningsutveckling</i>	15
<i>Hushållens sammansättning</i>	20
Befolkningsprognos	22
<i>Nationell befolkningsprognos</i>	23
<i>Befolkningsprognoser för Vadstena kommun</i>	24
<i>SCB:s befolkningsprognos för juni 2021 inklusive byggplaner</i>	24
<i>Region Östergötlands marknadsdjupsundersökning</i>	25
<i>SCBs prognos med nedskrivna byggplaner</i>	25
<i>Hushållsprognos</i>	26
<i>Slutsats</i>	28
<i>Bostadsbestånd och boendeförhållanden</i>	29
<i>Tillgänglighetsinventering</i>	32
<i>Outnyttjade bostäder</i>	33

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



**VADSTENA
KOMMUN**

<i>Arbetsmarknad</i>	38
<i>Pendling</i>	39
<i>Betalningsförmåga</i>	40
<i>Segregation</i>	40
<i>Flyttkedjor</i>	41
<i>Bostadsbyggnadsbehovet</i>	42
<i>Slutsats</i>	43
Bostadsbehov för särskilda grupper	44
<i>Kvantitativt mått på behovsbaserad bostadsbrist</i>	44
<i>Äldre personer</i>	44
<i>Personer i behov av socialt stöd</i>	46
<i>Personer med funktionsnedsättning</i>	46
<i>Barn</i>	47
<i>Elevantal och utveckling av skolans lokaler</i>	47
<i>Ungdomar och unga vuxna</i>	48
<i>Nyanlända Ensamkommande barn och ungdomar</i>	48
Marknadsförutsättningar	50
<i>Bostadsmarkandsenkäten</i>	51
<i>Prisnivån på bostäder</i>	52
<i>Tobins Q</i>	52
<i>Samverkan med byggaktörer</i>	53
<i>Hyresrätter</i>	54
<i>Trygghetsbostäder</i>	56
<i>En omvärld i förändring</i>	56
<i>Byggbar mark</i>	56
<i>Landsbygdsutveckling i strandnära lägen</i>	58
<i>Vadstenas strategier för attraktivitet</i>	58
<i>Slutsats</i>	60
REFERENSER	62
<i>Digitala referenser</i>	62
<i>Tryckta referenser</i>	63



VADSTENA
KOMMUN

2021-11-10
4 (63)

SAMMANFATTNING

Syftet med att ta fram ett planeringsunderlag (detta dokument) är att det ska fungera som kunskapsunderlag för de riktlinjer som kommer att gälla kopplat till bostadsförsörjningen under kommande 4 år, dvs. längden av en mandatperiod. Underlaget ger inblick i hur bostadsmarkanden fungerar i kommunen och kan därmed fungera som stöd och bidra till en samsyn vid möten med aktörer inom näringslivet och inom kommunen.

Vadstena bör ha en beredskap för efterfrågan såväl som en vikande efterfrågan på tomter och bostäder. I konjunkturuppgångar kan det innebära att i ha en planeringsberedskap tidigt och att i större omfattning överlåta framdriften av byggprojekt åt privata aktörer. I lågkonjunktur är det 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 och byggande via det kommunala bostadsbolaget. Kommunen bör vara delaktig och främja om- och nybyggnad där ett behov finns men där de marknadsmässiga förutsättningarna inte är tillräckligt starka.

Av underlaget framgår att befolkningsförändringarna i Vadstena har över tid varit små och att den största påverkan på upp- och nedgångar i befolkningsmängd beror på in- och utflyttning. Störst inflyttning sker från det egna länet samt från Stockholms län. De som flyttar från kommunen är framförallt i åldrarna 20-25 år, de som flyttar in fördelar sig mera jämt även om en viss överrepresentation syns i åldrarna 50+.

Över tid har befolkningstäthet och hushållsstorlekarna minskat och det byggande som skett inom kommunen har, över längre tid, framförallt bidragit till att invånarantalet inte minskat. Sammansättningen i befolkningen förändras och har de senaste 30 åren inneburit en större andel äldre i befolkningen som lever allt längre samt en större andel sommarboenden.

Enligt de prognoser som tagits fram kommer befolkningen öka i kommunen med 300-700 personer till 2030 avhängigt att kommande åren följer den utveckling som skett sedan 2011. Det egentliga bostadsbehovet (enligt boverkets sätt att räkna) uppgår till cirka 100 bostäder till 2030, räknas efterfrågan och planerad utbyggnad in beräknas ”behovet” eller efterfrågan istället ligga på runt 300 bostäder.

Vadstena har relativt små problem med trångboddhet och hemlöshet och betalningsförmågan i förhållande till bostadsmarkandens utbud är relativt god. Det är lönsamt att bygga i Vadstena, men byggandet påverkas av konjunkturen i regionen och omvärlden. Ett större utbud av efterfrågade bostäder, såsom villor, olika boendekoncept för äldre och lägenheter i attraktiva lägen, ökar utbudet och rörligheten på bostadsmarkanden.

Gruppen äldre, framförallt 88-90 år, bedöms öka framöver och till 2030 syns ett behov av både vård- och omsorgsboenden, trygghetsboenden och hyres- och bostadsrätter inriktade mot äldre. I viss utsträckning ökar även behoven för gruppen med en funktionsnedsättning.

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

Gruppen barn och unga ökar något utifrån prognosen, i storleksordningen 5-10 barn per åldersgrupp.

En faktor som kan komma att påverka befolkningsutvecklingen som helhet negativt framöver är fortsatt utglesning, främst på grund av en ökad andel äldre i befolkningen som ofta lever i ensamhushåll.

Många äldre personer väljer att flytta till Vadstena permanent men även antalet sommarboenden har ökat. Här finns en efterfrågan som Vadstena bör ta tillvara på. De här grupperna är ofta relativt resursstarka och även om de innebär omkostnader för kommunen så innebär det även en ökad lokal konsumtion till förmån för näringsliv och kulturliv samt bättre möjlighet att bygga nytt genom en större efterfrågan på bostadsmarkanden.

Vidare förutsätter en fortsatt attraktivitet att bosätta sig i kommunen en god arbetsmarknad, bra näringslivsklimat, välplanerad infrastruktur och välfungerande kommunikationer samt möjlighet till en högkvalitativ och attraktiv skola och fritid. Samarbete och samverkan med grannkommuner och regionen är fortsatt viktigt.

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA
KOMMUN

2021-11-10
6 (63)

Bakgrund

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen utgår från bostadsförsörjningslagen. Tonvikten ligger på att planera för att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Det kan ske genom åtgärder som möjliggör bostadsbyggande eller genom att främja en utveckling av det befintliga bostadsbeståndet. Kommunen behöver också få tillgång till bostäder för att lösa särskilda bostadsbehov.

Uppdraget

I enlighet med av kommunfullmäktige antagna strategiska plan och budgetför perioden 2021-2023 ska en aktualisering av kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning med start under 2021. De aktualiserade riktlinjerna beräknas kunna antas i Kommunfullmäktig under första kvartalet 2022.

Arbetet har genomförts genom en förvaltningsöverskridande arbetsgrupp samt med stöd av en referensgrupp bestående av bland annat det kommunala hyresbostadsbolaget VFAB (Vadstena fastighets AB) samt Vadstena Turism och näringsliv. Vid ett antal tillfällen har kommunstyrelsens arbetsutskott samt samhällsbyggnadsnämnden informerats och getts möjlighet att komma med synpunkter på arbetet. Kunskap om bostadsmarknaden från privata aktörer har inhämtats via en enkätundersökning och i samband med det löpande arbetet inom samhällsbyggnadsförvaltningen. Vidare ges tillfälle att via ett remissförarande ge berörda tillfälle att komma med synpunkter på förslaget mellan den 10 november 2021 – 10 januari 2022.

Syfte

Syftet med att ta fram ett planeringsunderlag (detta dokument) är att det ska fungera som kunskapsunderlag för de riktlinjer som kommer att gälla kopplat till bostadsförsörjningen under kommande 4 år, dvs. längden av en mandatperiod.

Underlaget ger inblick i hur bostadsmarknaden fungerar i kommunen och kan därmed fungera som stöd och bidra till en samsyn vid möten med aktörer inom näringslivet och inom kommunen.

Mål

Att sammanställa relevanta uppgifter om hur bostadsmarknaden i Vadstena fungerar och därmed kunna utgöra ett underlag till

Lagstiftning knutet till bostadsförsörjning

Bostadsförsörjningslagen

Att kommunerna har huvudansvaret för bostadsförsörjningen framgår av bostadsförsörjningslagen. Varje kommun ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen och genom dessa riktlinjer planera för bostadsförsörjningen. Syftet med planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Allmännyttelagen

I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (allmännyttelagen) definieras ett sådant bolag som ett aktiebolag där en eller flera kommuner har det bestämmande inflytandet. Bolaget ska i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter där bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande.

Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser

Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar innehåller bestämmelser om länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser och innehåller också bestämmelser som kompletterar bostadsförsörjningslagen. Länsstyrelsen ska årligen ta fram en skriftlig rapport som innehåller en analys av bostadsmarknaden i länet samt en redovisning av hur kommunerna och länsstyrelsen lever upp till kraven i bostadsförsörjningslagen.

Plan- och bygglagen

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet hör till de så kallade allmänna intressena, som enligt PBL ska främjas i den översiktliga fysiska planeringen. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska också ge underlag till översiktsplaneringen. Det ska framgå av översiktsplanen hur kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen, det vill säga bostadsbyggande, utveckling av bostadsbeståndet och planerade insatser för att nå uppsatta mål samt en redovisning av relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Vad säger lagen?

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. Men det är ett allmänt mål, som inte ger upphov till någon utkrävbar rättighet för den enskilde.

Kommunen ansvarar för planering av bostadsförsörjningen och för de åtgärder som krävs för att bostäder ska kunna byggas. Men det handlar också om att främja en utveckling av det befintliga bostadsbeståndet och att få tillgång till bostäder för att lösa särskilda behov.

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen utgår från bostadsförsörjningslagen. Tonvikten ligger vid att planera för att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Det kan ske genom åtgärder som möjliggör bostadsbyggande eller genom att främja en utveckling av det befintliga bostadsbeståndet. Kommunen behöver också få tillgång till bostäder för att lösa särskilda bostadsbehov.

Även i andra lagar finns bestämmelser som på olika sätt ger kommunen ett ansvar – eller i vissa fall befogenheter – när det gäller bostadsförsörjningen.

Internationella mål

Agenda 2030

Av de 17 globala målen är det framförallt mål 11 – **Hållbara städer och samhällen** – som har bäring på bostadsförsörjningen. Mål 11 är att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

I synnerhet det första delmålet, delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad är relevant. Det innebär bland annat att senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster.

2021-11-10
7 (63)

Bosättningslagen

Kommunerna har ett ansvar att ta emot och ordna bosättning för nyanlända invandrare som beviljats uppehållstillstånd i landet. Det kallas bosättningsansvar och regleras i Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, den så kallade bosättningslagen

Socialtjänstlagen

Socialtjänstlagen är en så kallad ramlag som ligger till grund för socialtjänstens verksamhet. Socialtjänstens mål är enligt denna lag att främja människornas ekonomiska och sociala trygghet, jämlikhet i levnadsvillkor och aktiva deltagande i samhällslivet.

Socialtjänstlagen (SoL) ger socialnämnden ett särskilt ansvar att göra sig väl förtrogen med levnadsförhållandena i kommunen och att medverka i samhällsplaneringen, för att främja goda miljöer i kommunen. Nämnden ska utifrån sina sociala erfarenheter vara med och påverka utformningen av både nya och äldre bostadsområden i kommunen och även främja den enskildes rätt till bostad.

LSS

I lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) finns bestämmelser om särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning.

Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisning. Riktlinjerna ska innehålla

- kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelse av markområden för bebyggande
- handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar
- Principer för markprissättning.

Kommunallagen

Kommunerna har enligt kommunallagen hand om angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens eller regionens område eller deras medlemmar. Ett sådant allmänt intresse är bostadsförsörjningen.

Befogenhetslagen

Genom den så kallade befogenhetslagen regleras kommunernas handlingsmöjligheter inom vissa områden.

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA
KOMMUN

2021-11-10
8 (63)

Nationella mål

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet 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.

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 bostättning av nyanlända flyktingar.

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.

Nationella strategin för hållbar utveckling

Strategin med dess strategiska områden och prioriteringar är vägledande för inriktningen av de regionala utvecklingsstrategierna. Strategin ska även främja en ändamålsenlig medverkan från statliga myndigheter i det regionala utvecklingsarbetet.

För att möta samhällsutmaningarna, ta till vara möjligheterna och hitta lösningar samt uppnå målet för den regionala utvecklingspolitiken identifierar regeringen i denna strategi fyra strategiska områden som ska ligga till grund för genomförandet av den regionala utvecklingspolitiken 2021–2030. De strategiska områdena är:

- likvärdiga möjligheter till boende, arbete och välfärd i hela landet
- kompetensförsörjning och kompetensutveckling i hela landet
- innovation och förnyelse samt entreprenörskap och företagande i hela landet
- tillgänglighet i hela landet genom digital kommunikation och transportsystem.

Uppföljningsbara mål för hållbar fysisk samhällsplanering

Boverkets gjorde under 2015 en sammanställning av nationella mål, planer och program av betydelse för fysisk samhällsplanering. Av sammanställningen framgår sju mål som behöver uppnås för att säkerställa en långsiktigt god livsmiljö för kvinnor och män knutet till framtida fysisk planering och bostadsförsörjning,

- **Bostäder efter människors behov** Människors behov ska styra utbudet av bostäder och alla ska ha likvärdig tillgång till bostad och boendemiljö av god kvalitet.
- **Attraktiva livsmiljöer**
Alla inne- och utemiljöer ska utformas och gestaltas så att de främjar jämställdhet, trygghet, hälsa, tillgänglighet, kultur och social sammanhållning.

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

- **God tillgänglighet i vardagen**
Lokalisering och nyttjande av bebyggelse och infrastruktur ska på ett miljö- och hälsofrämjande sätt bidra till god tillgänglighet i vardagen.
- **Bättre resurshushållning**
I ett livscykelperspektiv ska miljö-, hälso- och klimatpåverkan från byggnader, infrastruktur och energiproduktion samt uttaget av icke förnybara råvaror minska.
- **Långsiktig livsmedelsförsörjning**
Dricksvattenförsörjningen och jordbruksmarken ska långsiktigt tryggas.
- **En funktionell grönstruktur**
Gröna och blå strukturer ska i ökad grad prioriteras efter deras potential att bidra med värden och tjänster för människan och för ekosystemet som helhet.
- **Färre olyckor**
Lokalisering och utformning av bebyggelse, infrastruktur och allmänna platser ska förebygga att människor och egendom drabbas av olyckor

Relevanta Regionala strategier

Storregional planering

Sju län (där region Östergötland ingår) i östra Mellansverige samarbetar i ett antal strategiska inriktningar,

- Integrera arbets-, utbildnings- och bostadsmarknaderna
- Verka för en koncentrerad, tät och sammanhållen bebyggelse i de bästa kollektivtrafiklägena
- Länka samman de storregionala nodstäderna med i första hand Stockholm och med varandra genom tvärförbindelser
- Stärk ÖMS internationella kopplingar och förbindelser med andra storstadsregioner som Helsingfors, Oslo och Öresund
- Utveckla en resurseffektiv gods-försörjning

Regional utvecklingsstrategi 2040

Regional utvecklingsstrategi 2040 för Östergötland utgör en gemensam målbild och en vägvisare för arbetet med hållbar utveckling i Östergötland.

Utvecklingsstrategins målbild 2040 om goda livsvillkor i Östergötland samlas under tre rubriker,

- Ett inkluderande Östergötland
- Ett innovativt och attraktivt Östergötland
- Ett grönare Östergötland

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

Strategin pekar ut sex prioriterade områden som viktiga för att nå målbilden. Följande mål bedöms vara mest relevanta knutet till bostadsförsörjningen i Vadstena kommun,

Skapa ett mer digitalt Östergötland

Fokusområdet rör digital delatighet och säkerhet samt utvecklingen inom arbets- och näringsliv som digitaliseringen medför.

Målet är aktuellt för Vadstena kommun bland annat utifrån behoven av en ökad tillgänglighet genom digitalisering vilket underlättar och effektiviserar ett antal processer knutna till bostadsförsörjningen samt bidrar till möjligheten att bo, arbeta och arbetspendla i Vadstena.

Skapa ett grönare Östergötland

Målet berör både behoven av en mer cirkulär ekonomi samt hur vi transporterar oss.

Målet är aktuellt för Vadstena kommun gällande bostadsförsörjningsfrågorna då det ligger i linje med kommunens arbete att möjliggöra för pendlingsmöjligheter och förbättrad infrastruktur mellan Vadstena kommun och övriga delar i regionen.

Skapa attraktiva livsmiljöer

Fokusområdet rör att skapa en god samhällsplanering och säkra ett starkt kultur- och idrottsliv. Vidare att skapa god tillgång till kommersiell och offentlig service samt god och jämlik hälso- och sjukvård.

Målet är aktuellt för Vadstena då det gäller möjligheten att tydliggöra och marknadsföra kommunens egen identitet gentemot länets övriga kommuner. En god samhällsplanering kan även för Vadstena kommun innebära en hållbar tillväxt där kommunens höga natur- och kulturvärden tas tillvara.

Skapa förnyelseförmåga och konkurrenskraft

Fokusområde med syfte att främja av tillgången till kompetens, stärka entreprenörskap och företagande, kraftsamla kring regionala styrkor samt öka satsningarna för investering, etablering och besöksnäring.

Fokusområdet är viktigt för Vadstena kommuns bostadsförsörjning utifrån att det länkar bostadsförsörjningen med satsningar mot näringslivet och nyttan att en kontinuerlig dialog för att ringa in bostadsbehov och efterfrågan.

Knyt samman Östergötland och ta tillvara det goda läget

Fokusområde med syfte att skapa sammanhållna bostads- och arbetsmarknader, säkra tillgången till digital uppkoppling samt skapa förutsättningar för hållbart resande.



VADSTENA KOMMUN

Fokusområdet är viktigt för Vadstena kommun bland annat genom ändrade arbets- och pendlingsmönster vilket i framtiden kan påverka möjligheten och attraktiviteten med att bo och arbeta i Vadstena och därmed ligger till grund för hur kommunen ser på framtida bostadsetableringar.

Regional samverkan

I dagsläget har Region Östergötland tillsammans med alla länets kommuner upprättat en samrådsstruktur där frågorna om bostadsförsörjning sorterar under Ledningsgruppen för samhällsplanering. Till ledningsgruppens finns särskilda nätverk med inriktning mot t ex översiktsplanering, bredband, landsbygdsfrågor osv. Vadstena kommun är representerad i dessa grupper och deltar aktivt.

Vilka ytterligare åtgärder som regionen avser att ta för en ökad samordning återstår dock att se. Vadstena har internt inom kommunen en fördel genom sin långa erfarenhet av att nära och samordnat arbeta med arkitektur, form, konst och design både kommuninternt och med kulturskapare och kulturskapande näringar.

KOMMANDE BOSTADSPOLITISKA BESLUT

Socialt hållbar bostadsförsörjning

Regeringen har tillsatt en utredning med syftet att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning som underlättar situationen för hushåll som har svårt att skaffa en bostad på marknadens villkor, bl.a. strukturellt hemlösa. Samtidigt ska boendesegregation motverkas och förutsättningarna för jämlika uppväxt- och levnadsvillkor förbättras. I det sammanhanget är det angeläget att det finns en tydlig uppgiftsfördelning inom det allmänna och att de bostadspolitiska verktygen är effektiva och ändamålsenliga. Uppdraget ska redovisas senast den 8 november 2021.

Fri hyressättning vid nyproduktion

Ett förslag på en modell med fri hyressättning, inklusive tariffsystem, för nyproducerade lägenheter tas fram på uppdrag av regeringen. Modellen syftar till att ge bostadsområden med olika förutsättningar möjligheter att utvecklas och möta den efterfrågan som finns på bostäder.

Regeländringar bygglov

Bygglovsutredningens har haft i uppdrag att göra en systematisk översyn av regelverket för bl.a. bygglov. Syftet är att skapa ett enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk som samtidigt säkerställer angelägna allmänna och enskilda intressen och ett långsiktigt hållbart byggande av bl.a. bostäder.

Utredningen ska bl.a. föreslå när lovplikt respektive anmälningsplikt bör inträda för olika typer av åtgärder, föreslå vilka förutsättningar som bör vara uppfyllda för att lov ska ges och



VADSTENA KOMMUN

lämna de förslag till ändringar och följdändringar i plan- och byggregelverket och i annan reglering som bedöms motiverade utifrån våra analyser och ställningstaganden.

Kommunal styrning Översiktsplanen

Översiktsplanen beskriver hur markanvändningen bör se ut och pekar ut möjliga utbyggnadsområden för bostäder.

Tre huvudstrategier ligger till grund för föreslagna områden för utbyggnad av Vadstena stad:

Från trasig till hel - Målet är ett effektivare markutnyttjande och att skapa en sammanhängande, mindre brokig front, som inte tar uppmärksamhet från stadssiluetten men visar på den vackra stad som finns innanför.

Från gles till tät - En förtätning av stadens glesare struktur skapar korta avstånd vilket främjar miljö och resurshushållning; bland annat kan den värdefulla jordbruksmarken sparas i högre grad.

Från kvantitet till kvalitet - Ny bebyggelse bör byggas stadsmässigt och med småstadens täta bebyggelsestruktur som en förebild. Vid utformningen av nya områden bör omsorg också läggas på att hitta bra kombinationer av ytsnål och attraktiv bebyggelse. Innerstaden kan fungera som inspirationskälla både för att studera variationsrikedom och hög detaljeringsnivå men också exploateringsgraden.



Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

Utpekade områden lämpliga för ny bebyggelse i ÖP 2013

Vidare ett utdrag av relevans kring Vadstena kommuns ställningstagandeför landsbyggdets bebyggande,

- Målet för planering och stadsbyggnad är att skapa en tydlig gräns mot omgivande landsbygd, genom en sammanhållen och väl gestaltad stadskropp.
- Ny sammanhållen bebyggelse eller enstaka nya huvudbyggnader på nya tomter tillåts inte inom en kilometer från detaljplanerat område.
- Jordbruket har företräde beträffande markanvändningen på slätten. Vid jordbrukets bedrivande bör hänsyn tas till natur- och kulturmiljövårdens intressen och till miljöpåverkan.
- För att behålla den öppna landskapsbilden och för att bevara de stora sammanhållna arealerna bör spridd bebyggelse i landskapet undvikas.
- Ny bebyggelse bör lokaliseras så att befintliga bebyggelsegrupper förtätas eller utvidgas.

Friluftspan

Planen listar friluftaktiviteter samt de anläggningar och områden för friluftsliv som finns i kommunen och vad som bör utvecklas. Planen anger vilka kommunala mål som finns för friluftslivet kopplat till de nationella målen och vilka geografiska områden som är av intresse för friluftsliv. Den ger också förslag på strategiska åtgärder för att bidra till att nå målen.

Planen visar en kartering och värdering av olika områdestyper i kommunen, denna är ett underlag för de förslag och åtgärder som beskrivs i planen. De tätortsnära områden som i karteringen klassas som mycket viktiga presenteras mer utförligt med förslag för bevarande och utveckling för det området.

Utpekade klassificerade områden bedöms som mindre lämpliga för framtida bostadsexploateringar alternativt kan de i vissa lägen ställa krav på kompensationsåtgärder.



Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



Kommunens friluftspan framtagen 2020-2021

Politiska mål 2018-2022

Med utgångspunkt i den politiska viljeinriktningen har kommunfullmäktige, 2019-02-27 § 14, beslutat om tre strategiska mål för kommunen under mandatperioden. Dessa är:

- Växande Vadstena
- Attraktiva Vadstena
- Hållbara Vadstena

De strategiska målen är rikttnings- eller strävansmål, till vilka samtliga nämnder och bolag ska förhålla sig och bidra till att uppfylla.

Politisk viljeförklaring

I viljeförklaringen presenterar majoriteten en gemensam syn inom viktiga sakpolitiska områden och en bild av de utmaningar, problem och möjligheter vår kommun står inför. Flertalet av viljeförklaringarna anknyter på olika vis till bostadsförsörjningsprogrammet utifrån tillväxt och attraktivitet. En sammanfattning med de delar som bedömts ha störst relevans är,

Den demografiska utmaningen - Målsättning om att nå 8000 invånare 2022/2023.

Förutsätter att planer inom bostadssektorn kan genomföras samt att kommunen kan vara en attraktiv boende- och arbetsplats för den östgötska arbetsmarknaden.

Bostadsutmaningen - Under mandatperioden 2018-2022 räknas med att – förutsatt att behov och efterfrågan finns – att igångsätta cirka 400 bostäder.

Omsorgsutmaningen -Behov av flera boende- och omsorgsformer som ger möjlighet att bo kvar i det hem man bott länge, i trygghetsboende som bryter ofrivillig ensamhet eller i äldreboende för den som behöver vård och tillsyn.

De ungas framtid - Vi behöver lyfta skolmiljöerna, skapa bättre förutsättningar för lärande och en attraktiv arbetsplats för såväl medarbetare som elever.

Turism och Näringsliv -Turismen spelar en viktig och växande roll för Vadstena. En varierad handel, bra restauranger och ett rikt kultur- och rekreationsutbud ökar Vadstenas attraktionskraft..

Klimatutmaningen -Kommunen ska arbeta mer strategiskt med miljöfrågorna inom kommunen, både inom den kommunala verksamheten som inom kommunen i stort.

Kollektivtrafik och infrastruktur – Kommunen ska, i den mån det är möjligt, arbeta för en god kollektivtrafik mellan Linköping, Motala och Skänninge/Mjölby.

Vadstenas kultur- och fritidsliv -Kulturen och rekreationsmöjligheterna i Vadstena stärker oss som boende- och besöksort, såväl nationellt som internationellt.



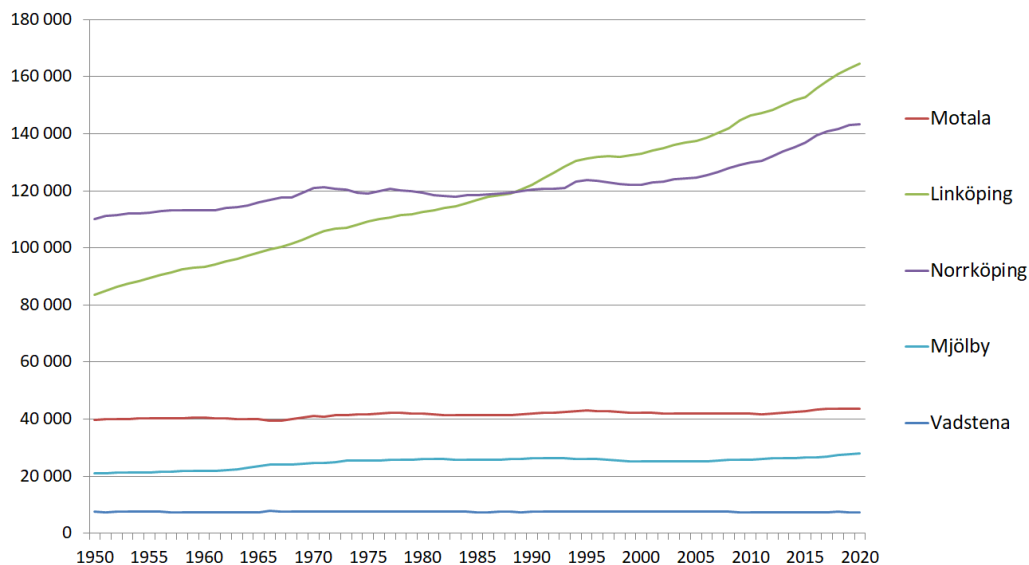
VADSTENA
KOMMUN

2021-11-10
15 (63)

DEMOGRAFISK UTVECKLING

Historisk befolkningsutveckling

På riks- respektive regional nivå syns en kontinuerligt växande befolkning. Historisk nationellt med ungefär 0-1 % om året med en något högre växt (strax över 1 %) de senaste åren. På regional nivå ser det relativt likartat ut och här har framförallt tillväxten skett i de större kommunerna Linköping och Norrköping medan ett flertal av de mindre kommunerna har en svagare befolkningsstillväxt alternativt har en något minskande befolkning.



Befolkningsutveckling i Vadstena i jämförelse med grannkommuner i länet över en längre tid (källa; SCB april 2021).

För kommungruppen som Vadstena tillhör, C7 - Pendlingskommuner nära mindre stad/tätort har befolkningsutvecklingen under de senaste 20 åren varit relativt svag. Under en lägre period har befolkningen krympt i dessa kommungrupper men under de senaste 10 åren har en relativt stor återhämtning och tillväxt skett.

En allt större andel av befolkningen har under de senaste 20 åren blivit allt äldre och Vadstena, liksom andra mindre kommuner, har upplevt perioder med en krympande befolkning samtidigt som gruppen av äldre växer.

Att arbeta för en befolkningsammansättning i en hållbar balans och att bibehålla befolkningsmängden med en stabil åldersfördelning är en av kommunens utmaningar.

Vadstena kommun

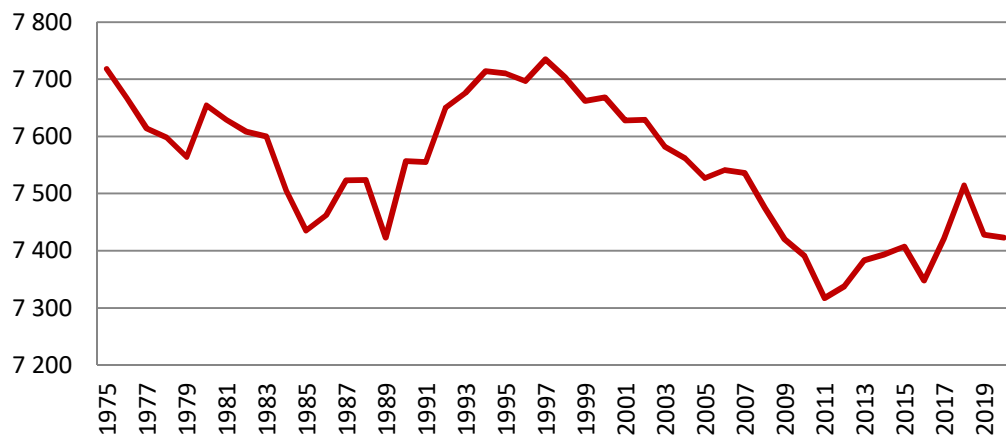
Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35

Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



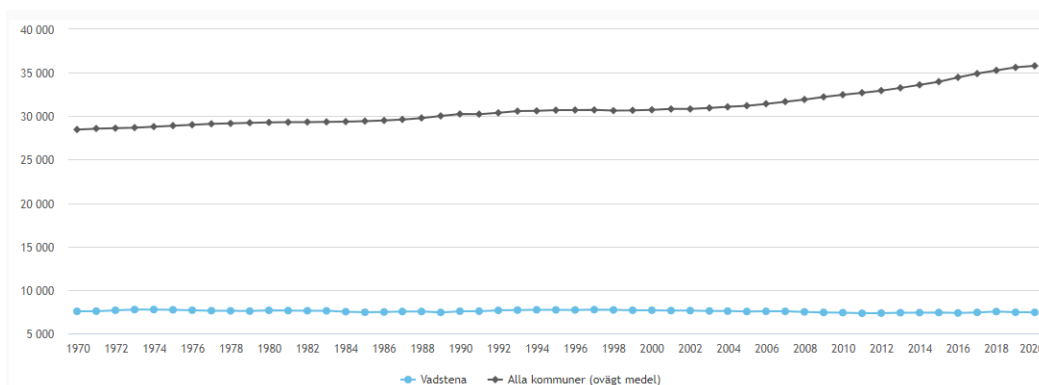
VADSTENA KOMMUN



Befolkningsutveckling för Vadstena 1975-2020 (källa; SCB april 2021).

Vadstena kommuns befolkningsantal har ända sedan 1950-talet varit ungefär 7500 invånare och förändringarna över tid har varit små. De senaste 30 årens utveckling kan övergripande sammanfattas enligt nedan,

- Mellan 1990-1997 ökade befolkningen med cirka 300 invånare, delvis som en konsekvens av ett ökat byggande under slutet av 1980-talet och början av 1990-talet.
- Mellan åren 1998-2011 föll befolkningsantalet i kommunen tillbaka med en minskning på cirka 300 personer.
- Mellan åren 2011-2019 sker så en ökning igen, som med en viss fluktuation, inneburit att kommunen vuxit med cirka 200. Under de senaste fem åren har byggtakten i kommunen ökat vilket delvis kan kopplas till en befolkningstillväxt under de senaste åren.



Befolkningsutveckling i Vadstena sedan 1970 (blå) i jämförelse med en sammanvägd utveckling i Sveriges kommuner (svart) (källa Kolada.se, data inhämtat från SCB i april 2021).

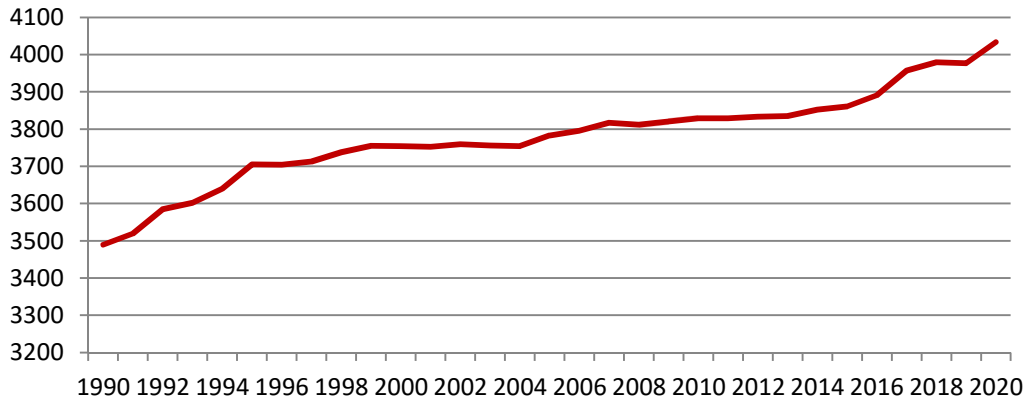
Födelseunderskott

Överlag har antalet födda inom kommunen under de senaste 20 åren varit färre än antalet döda (cirka 30-50 % lägre). Vid en tillbakablick kan det konstateras att det varierar ganska

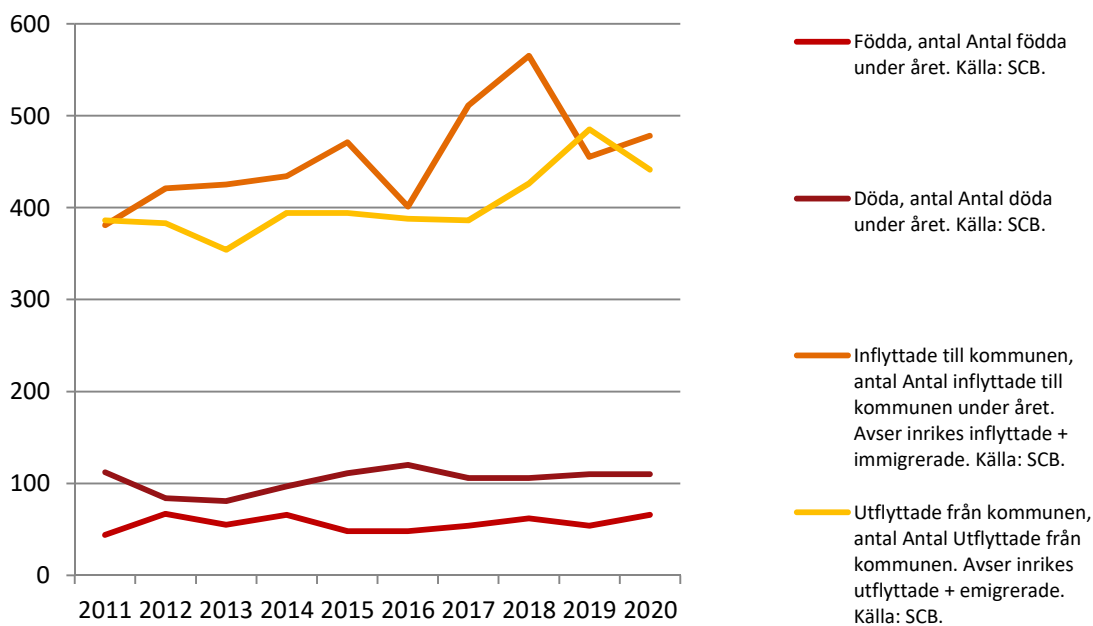


VADSTENA KOMMUN

stort mellan åren men med en utveckling över lång tid visar en svagt ökande trend, dvs. med ett ökande födselunderskott. För 10-15 år sedan låg underskottet i snitt på ungefär 42 personer, idag ligger snittet på cirka 46 personer.



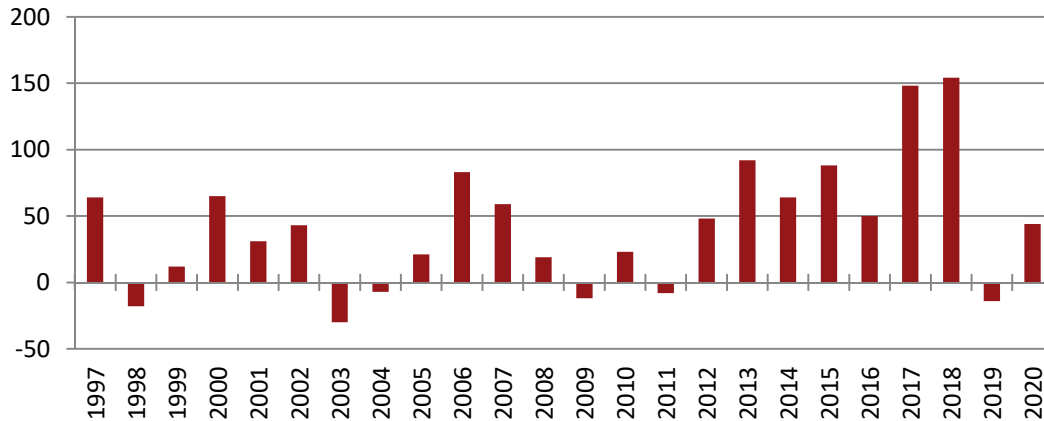
Antal bostäder i kommunen (källa; SCB från april 2021 – data till och med 2020).



Befolkningsutveckling i Vadstena de senaste 10 åren fördelat på födda, döda, inflyttade och utflyttade (källa; SCB från april 2021).

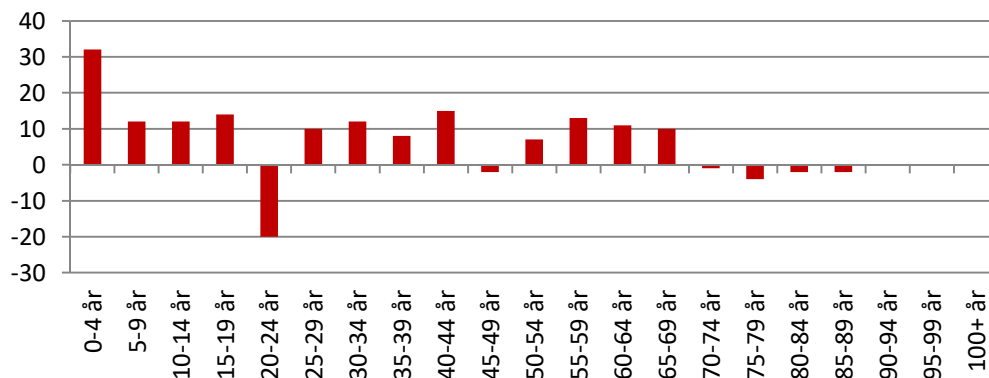
In- respektive utflyttning

De år Vadstena växer befolkningsmässigt beror det framförallt 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.

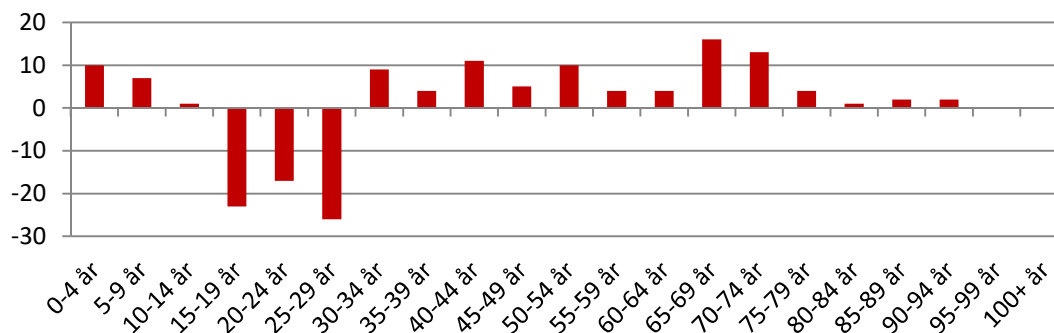


Flyttnetto in/ut till Vadstena per år (källa; SCB - april 2021).

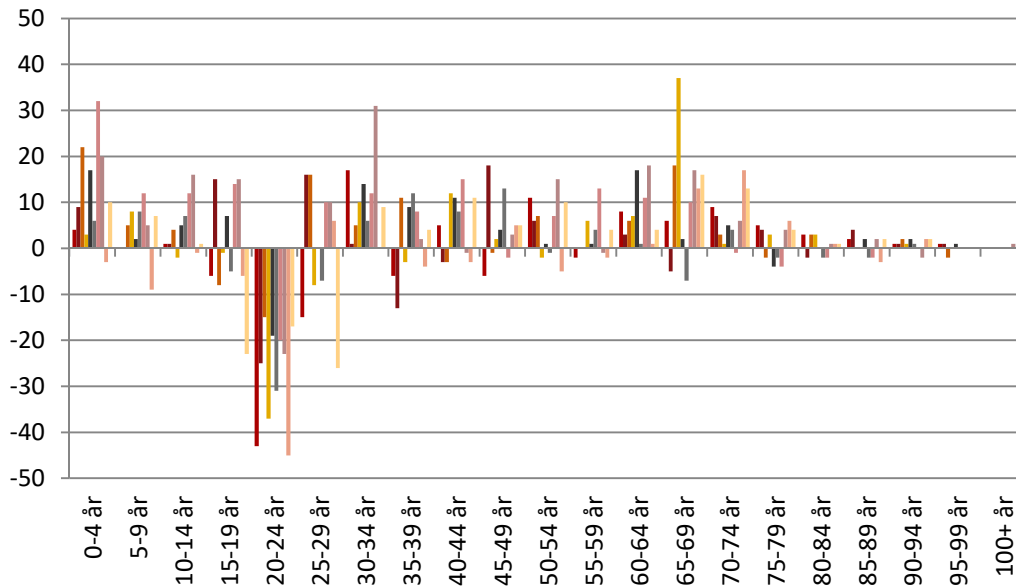
Den totala ökningen av cirka 200 personer syns framförallt som ett medelvärde över flera år, enskilda år har det skett ganska stora (+/- 50-100 personer ibland) förändringar. Det är tydligt att det positiva flyttnettot motverkat födselunderskottet i kommunen.



In- och utflyttning per 5-årsklasser 2017 (exempelår, källa; SCB från april 2021- april 2021)

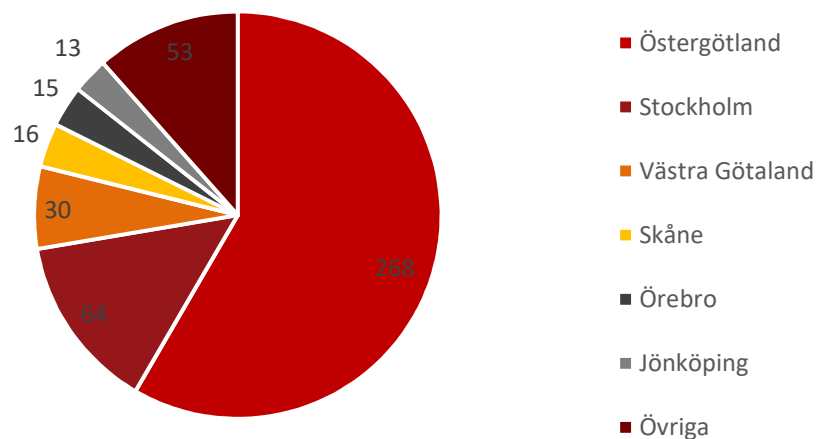


In- och utflyttning per 5-årsklasser 2020 (källa; SCB – april 2021)

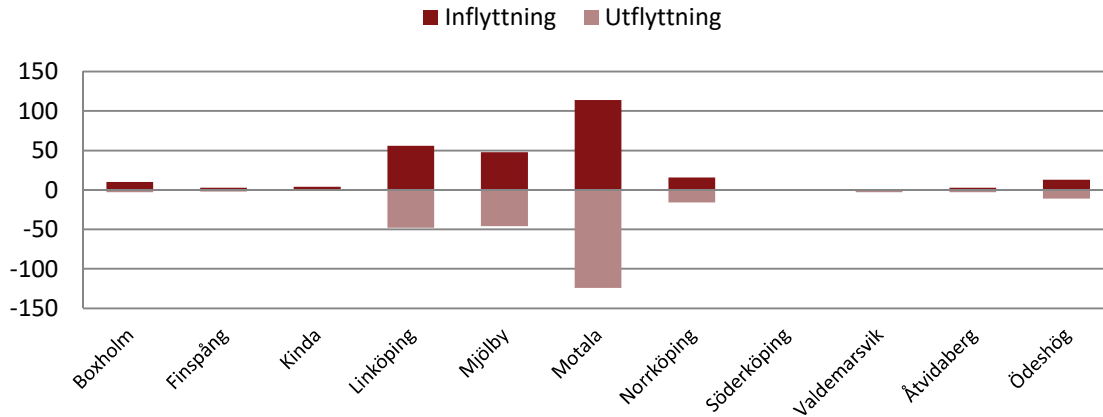


In- respektive utflyttning 2011-2020 fördelade i 5-årsklasser. Respektive färgstaplar redovisar respektive år (källa; SCB – april 2021).

Omflyttningen till och från kommunen förändrar över tid den åldersmässiga befolkningsammansättningen. De senaste 10 åren har en tydlig 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 framförallt på minskning av inflyttning i de yngre åldersgrupperna.



Inflyttning till Vadstena per län år 2020(källa; SCB – april 2021)

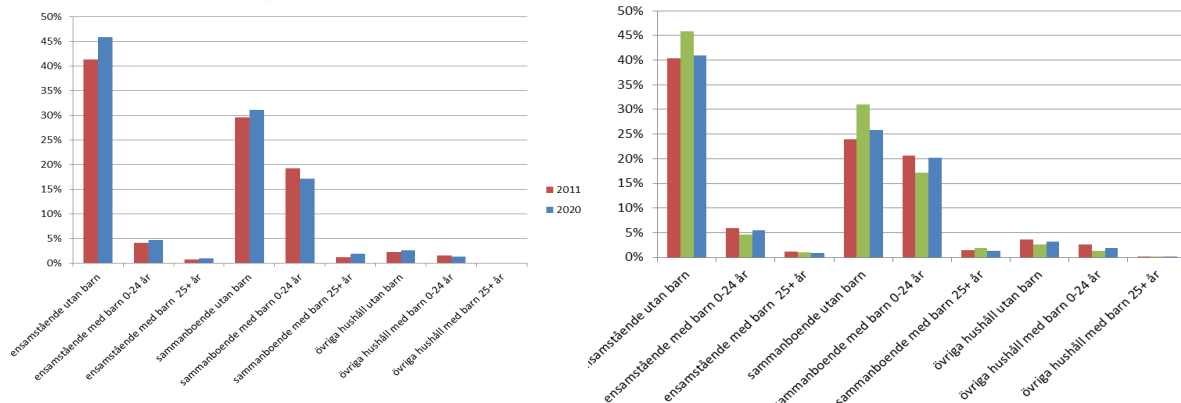


Vadstena - In- och utflyttning från grannkommunerna inom länet, år 2020 (källa; SCB - april 2021)

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 mellan Vadstena och Linköping och Mjölby. Flyttnettot mellan kommunerna varierar, 2020 hade kommunen ett svagt negativt flyttnetto gentemot Motala men ett tillika positivt med Mjölby och Linköping.

Hushållens sammansättning

Den genomsnittliga hushållsstorleken i Sverige samt länet år 2020 var 2,17 respektive 2,12 personer/per hushåll. Hushållsstorleken i Vadstena kommun låg år 2020 på 1,97 personer/per hushåll och är lågt i jämförelse. Utvecklingen de senaste åren har dessutom gått mot allt mindre hushåll, för tio år sedan (2011) var den genomsnittliga familjen i Vadstena 2,05 personer.

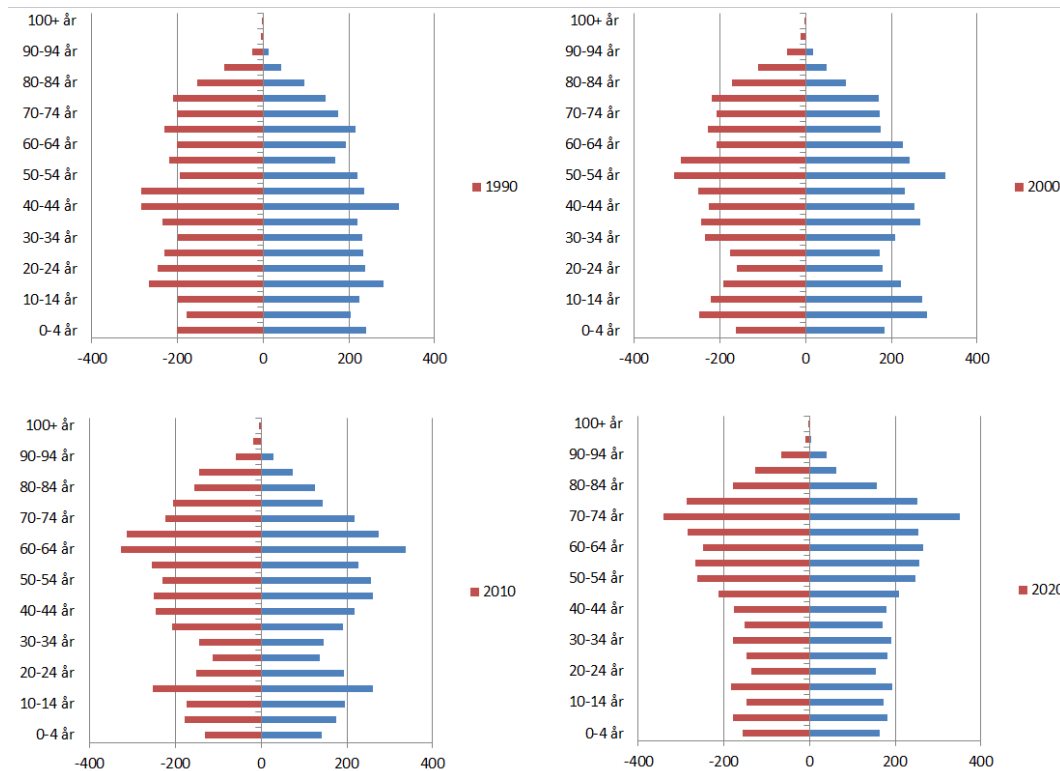


Hushållsammansättning i Vadstena 2011 respektive 2020 samt i jämförelse med riket (grön) och länet (blå) 2020 (källa; SCB – april 2021).



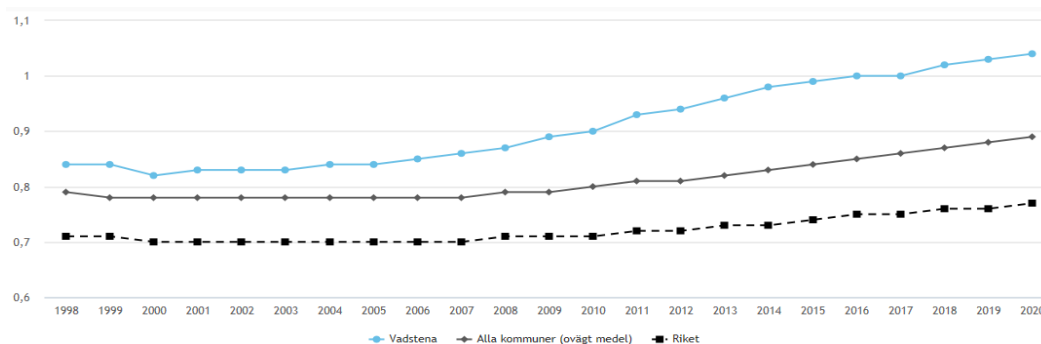
VADSTENA KOMMUN

Idag är den ”vanligaste” Vadstenabon mellan 70 och 80 år och under de senaste 40 åren har det skett en gradvis utveckling mot att en allt större andel av kommuninvånarna blir äldre.



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

Orsaken till förändringen är flera, många bor kvar samt lever längre, ett relativt lågt födelsetal samt att en ganska så stor andel av de som flyttar till Vadstena är så kallade yngre äldre, dvs. personer i pensionsåldern.



Försörjningskvoten i Vadstena i förhållande till riksgenomsnittet, en äldre befolkning innebär en ekonomisk utmaning att hantera för en kommun (källa: kolada.se, data inhämtat från SCB i maj 2021).

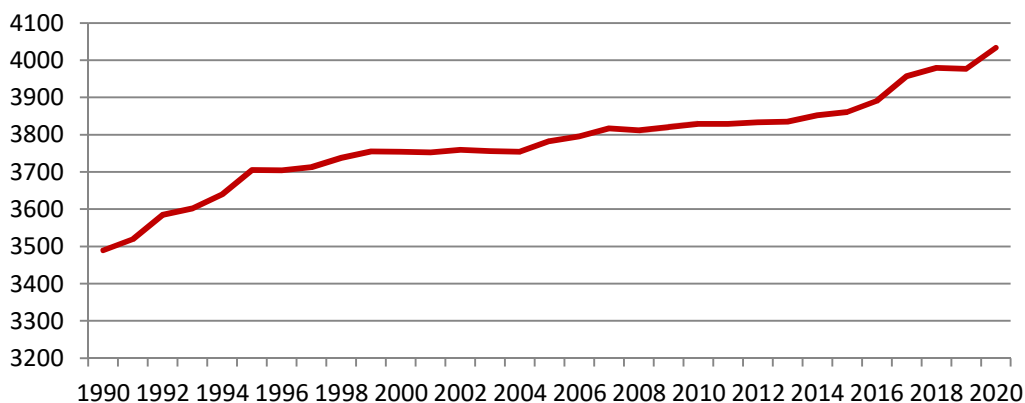
Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

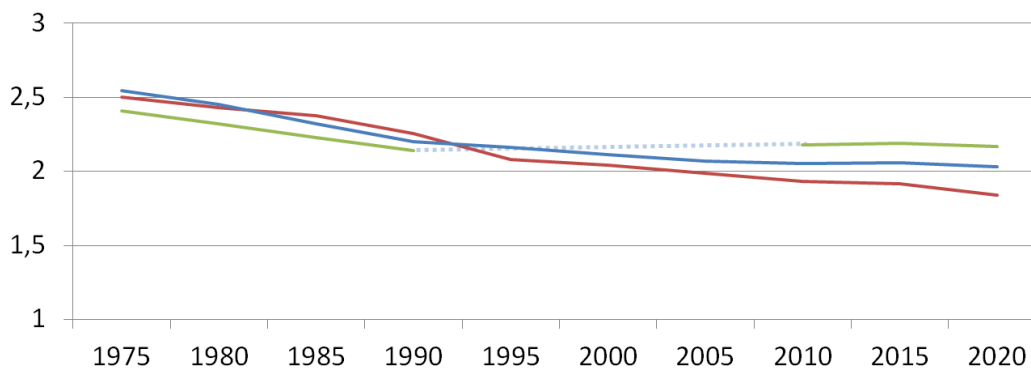
www.vadstena.se



Antalet bostäder har över lång tid ökat i Vadstena. 1990 fanns det cirka 3500 bostäder i kommunen, 2020 var antalet bostäder strax över 4000. Men samtidigt som detta skett så har tätheten, dvs. hur många som bor i bostäderna, minskat. 1975 beboddes i genomsnitt varje bostad av 2,5 personer, år 2020 av cirka 1,8 personer. Vadstens täthet har minskat mer än exempelvis i Motala kommun eller Riket i stort och ligger idag lågt i jämförelse med många kommuner. Detta syns även på den statistik som visar att Vadstenaborna bor glest, i medeltal 51 kvm bostadsarea/per person.



Utvecklingen av antalet bostäder i Vadstena 1990-2020 (källa; SCB – maj 2021).



Antal boende per antal bostäder. Röd linje – Vadstena kommun, Blå linje – Motala kommun, Grön linje – Sverige som helhet (för streckad linje saknas data och baseras på ett antagen) (källa; SCB – maj 2021).

BEFOLKNINGSPROGNOS

Den sista december 2020 hade Vadstena kommun 7 423 invånare. Men hur kommer invånarantalet att utveckla sig framtiden? Till hjälp för detta har kommunen tittat på huvudsakligen tre olika prognoser/framskrivningar. Dels SCBs befolkningsframskrivning för år 2020-2070, dels en prognos från SCB med två olika framtida utbyggnadscenarion samt en



VADSTENA KOMMUN

2021-11-10
23 (63)

jämförelse med region Östergötlands marknadsdjupsundersökning som visar på en ungefärlig befolkningsstillväxt på 0,5 % per år i Vadstena de kommande 10 åren. Prognoserna visar ett span på en befolkningsökning på mellan 300-700 personer fram till 2030.

Nationell befolkningsprognos

SCB gör regelbundet en framskrivning av Sveriges befolkning till år 2070. Resultatet från senaste sammanställning kan sammanfattas med att befolkningen som helhet ökar i Sverige. Även antalet och andelen äldre ökar och andelen födda utomlands ökar något.

I sin senaste sammanställning (2021) skriver SCB att

”Befolkningen beräknas öka med 2,2 miljoner, från 10,4 miljoner år 2020 till 12,6 miljoner år 2070. Folkmängden har ökat och förväntas fortsatt att öka i olika takt i olika åldrar. Födelsekullarnas storlek varierar mellan åren och påverkar antalet i varje ålder varefter de åldras. Hur många som finns i olika åldrar beror också på hur många som avlider eller flyttar till och från Sverige. Antalet som invandrar till Sverige har under 2000-talet haft en ökande trend. Under 2020 minskade invandringen ytterligare till följd av coronapandemin. På sikt beräknas invandringen öka från dagens nivå till drygt 100 000 per år. Det är en nivå i samma storleksordning som genomsnittet sedan år 2000.

Utvandringen har också ökat, men inte i lika stor utsträckning som invandringen. Nettoinvandringen, det vill säga antalet invandrare minus antalet utvandrare, väntas på sikt variera omkring 35 000 personer per år. Det är lägre jämfört med nivåerna som setts under senare år, med undantag för år 2020, och något högre än genomsnittet under perioden 1970–2020.

Sverigefödda kvinnor förväntas vara något äldre när de får sitt första barn och andelen barnlösa förväntas öka något. I framtiden antas kvinnor i genomsnitt vara två år äldre när de får sitt första barn än de kvinnor som får sitt första barn idag. Det medför både att färre får barn överhuvudtaget och att färre får flera barn.

Medellivslängden har ökat och förväntas fortsätta att öka, om än i en något långsammare takt än tidigare, och skillnaderna mellan könen minskar. De senaste 50 åren har medellivslängden ökat med 7,1 år för kvinnor och 8,5 år för män. De kommande 50 åren förväntas medellivslängden öka med 5,5 år för kvinnor och med 7,1 år för män. En ökad medellivslängd medför att allt fler lever till högre åldrar och av de flickor och pojkar som föds 2021 beräknas hälften av flickorna vara kvar i livet vid drygt 94 års ålder och hälften av männen vid knappt 93 års ålder. Dessa antaganden resulterar sammantaget i att folkmängden ökar och den åldersgrupp som ökar mest är de äldsta.”

År 2030 beräknas befolkningen i Östergötlands län öka med 33 300 eller 7,1 procent jämfört med år 2019. Men hur fördelar sig en sådan tillväxt i länet och hur ser det specifikt ut för

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

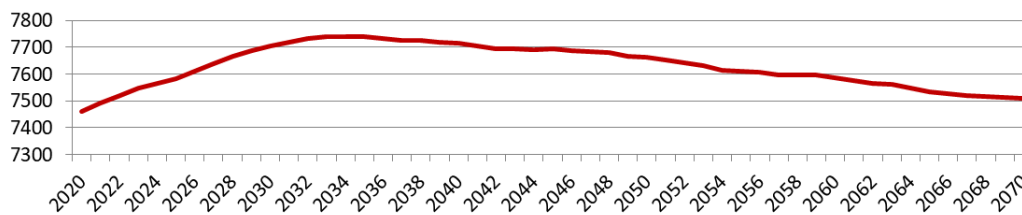
Vadstena kommun? En generell trend under längre tid på både riks- och regionalplanet har varit att de större tätorterna växer medan de mindre mer perifera orterna krymper.

Befolkningsprognoser för Vadstena kommun

I de olika prognoserna som används både inräknas och utelämnas kommunens uppskattade framtida byggplaner. Men även i de fall de utelämnats, som i SCBs framskrivning för 2020-2070, så avspeglas tidigare byggande varför ett visst byggande kan antas ingå som underlag för samtliga prognoser.

SCB:s befolkningsframskrivning

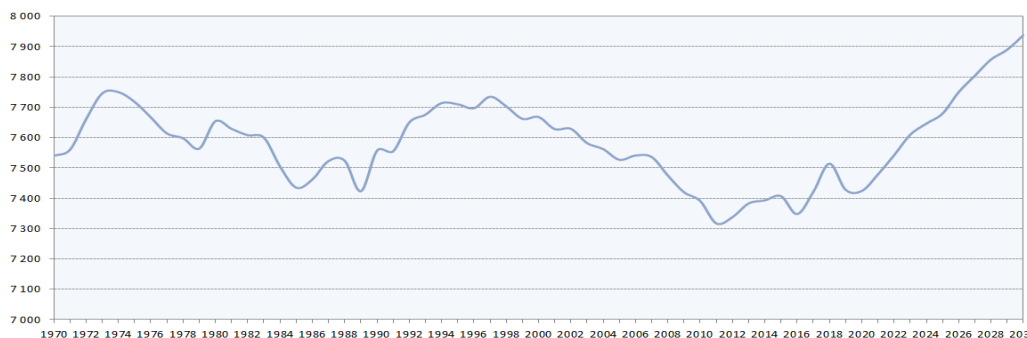
Statistiska centralbyrån (SCB) presenterar i öppen data (tillgängligt för alla) befolkningsframskrivningar till 2070 på kommunnivå. Framskrivningen bestäms av den framtida befolkningens storlek och sammansättningen av den senast kända årsbefolkningen och antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttmönster. Beräkningarna bygger på vad som observerats de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. Det bör observeras att både små och stora strukturförändringar i samhället påverkar den framtida befolkningsutvecklingen, vilket innebär att det finns en osäkerhet förenad med framskrivningen.



SCB:s framskrivning av befolkningen i Vadstena fram till år 2070

SCB:s befolkningsprognos för juni 2021 inklusive byggplaner

Enligt SCBs (prognos från juni 2021) kommer Vadstenas befolkning att växa under prognostiserad period (2020-2030) med cirka 700 personer till 8146 personer. Prognosen har tagits fram med hjälp av födelse-, dödlighets- och flyttningskoefficienter men även med beräknat framtida byggande.



SCB:s befolkningsprognos inklusive historisk befolkningsutveckling sedan 1970 (källa; SCB)

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se

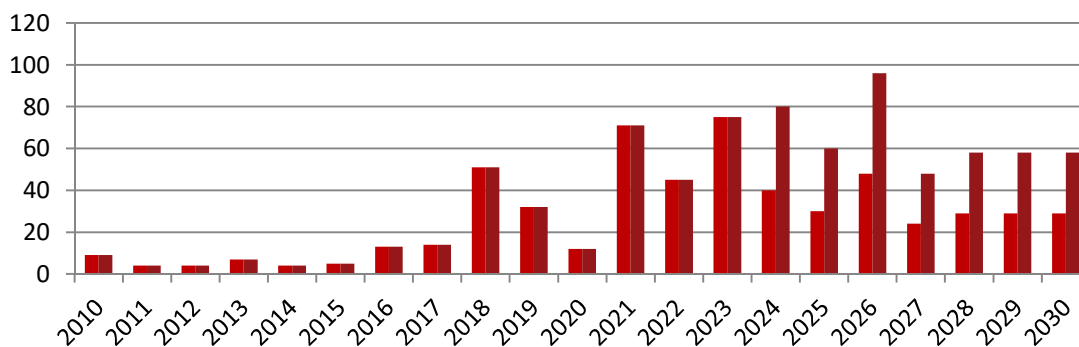


Region Östergötlands marknadsdjupsundersökning

I samband med att region Östergötland tog fram en marknadsdjupsundersökning uppskattades Vadstena att växa med cirka 5 % mellan perioden 2019-2029 och man gjorde även uppskattningen att det finns ett behov av 27 bostäder per år under en tioårsperiod. Det skulle ungefärligt, om man undantar omflyttning inom kommunen, innebära en befolkningsökning på cirka 370-400 personer och en total befolkning 2030 på cirka 7850.

SCBs prognos med nedskrivna byggplaner

När det kommer till beräkningar som rör framtida byggande är det värt att uppmärksamma några förutsättningar som gör det svårt att göra en korrekt uppskattning av prognostiserat byggande av både till antal nya bostäder och dess nyttande kopplat till befolkningsökningen.



Färdigställda bostäder (småbuss och flerbostadsbuss) i Vadstena perioden 2010-2020 (data från kommunen) samt prognostiserat bostadsbyggande fram till år 2030 (orangea staplar). Röda staplar anger för hur många bostäder som det möjliggörs för (källa; Vadstena kommun samt SCB – maj 2021).

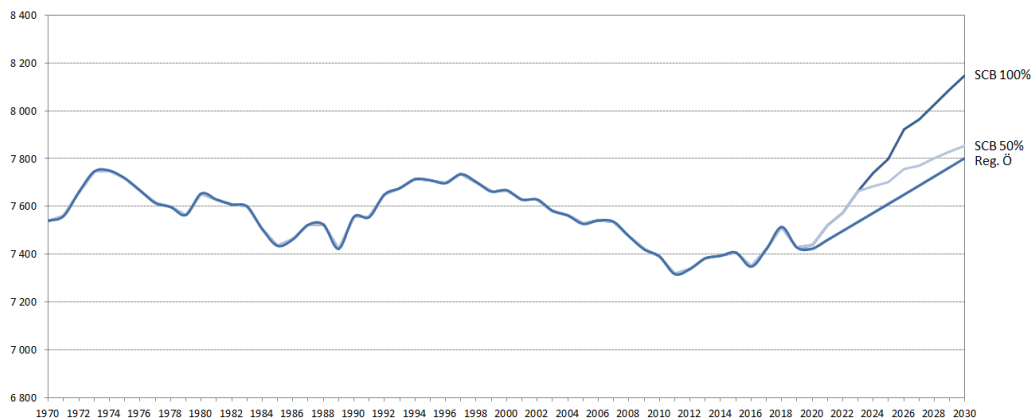
Faktiska byggstarter når sällan upp till planerade och anledningarna till detta kan vara höga produktionskostnader, svag inkomstutveckling, konflikter med riksintressen (PBL), brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen samt osäker konjunktur och problem för byggherrarna att hitta kapital. Det är svårt att göra en exakt uppskattning om kommande antal planerade bostäder då det i detaljplaner möjliggörs för olika bebyggelsetyper men marknaden oftast styr detta mot framförallt villor vilka genererar en lägre exploateringsgrad och färre bostäder.

Med ovanstående som utgångspunkt har en försiktig uppskattning gjorts om att endast 50 % av alla bostäder i kommande projekt faktiskt byggs ut inom den tid och omfattning som estimerats. Utifrån ett sådant antagande skulle Vadstenas befolkning växa med cirka 430 personer, upp till cirka 7850 personer, fram till 2030.

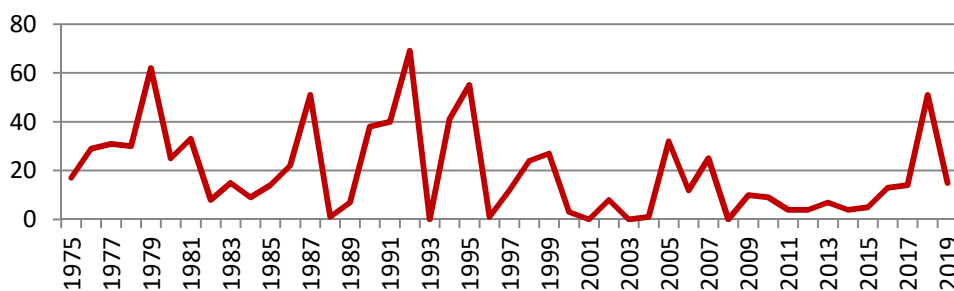


VADSTENA KOMMUN

2021-11-10
26 (63)



De olika prognoserna/framskrivningarna i jämförelse med varandra (källa; SCBs befolkningsprognos för Vadstena kommun, Marknadsdjup bostäder 2020 – Region Östergötland och Juni strategi).



Färdigställda bostäder (småhus och flerbostadshus) i Vadstena perioden 1975-2019 (källa; SCB – maj 2021).

Hushållsprognos

Enligt SCB:s befolkningsprognoser för Vadstena till år 2030 kommer den åldersmässiga befolkningssammansättningen vara relativt likaartad de kommande 9-10 åren som det ser ut idag men med några undantag. Äldre 80-90 åringar kommer att öka relativt kraftigt. Andelen i åldrarna under 40 år förväntas växa något om planerat byggande genomförs, ökningen blir dock relativt liten mot idag. Vadstena kommer även om tio år sannolikt att ha en större andel äldre personer än genomsnittet på riks- respektive länsnivå.

Utifrån ålderssammansättningen är det rimligt att anta att Vadstena även fortsättningsvis kommer att ha hushållstorlekar som ligger lägre än på riks- och länsnivå men även lägre än grannkommunerna då en stor andel äldre i befolkningen innebär fler ensamhushåll.

Det är sannolikt att antalet barn i skola- och förskola fram till 2030 kommer att vara relativt konstant. Kanske kan det även ske en viss ökning, upp till 40-80 barn fler i kommunen i åldrarna 0-14 år. Antalet äldre ökar i storleksordningen med cirka 200 personer i åldrarna 70-79 år och i åldrarna 80-99 förutspås en ökning på 350-400 personer fram till 2030.

Vadstena kommun

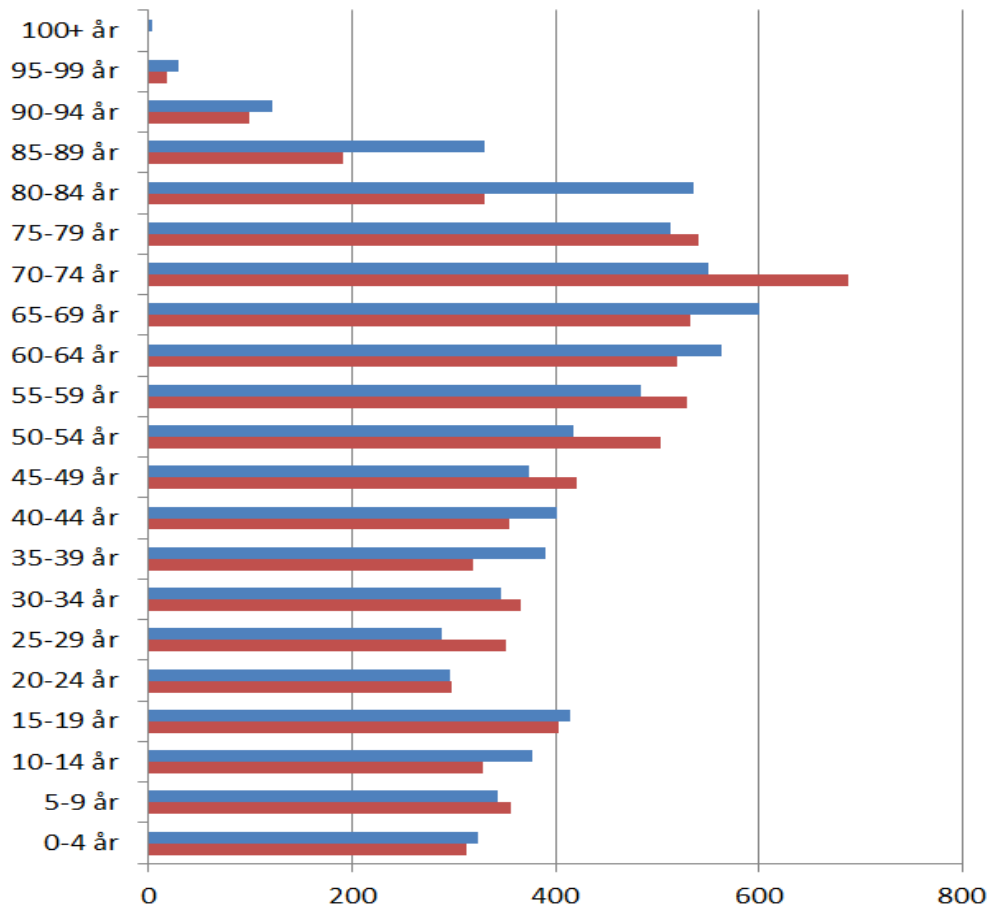
Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se

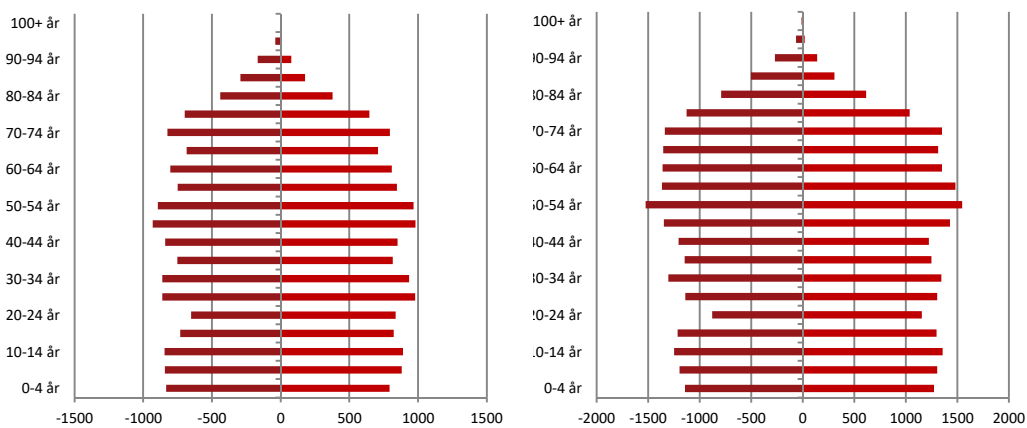


VADSTENA
KOMMUN

2021-11-10
27 (63)



Befolkningssammansättning i 5-årsklasser i Vadstena. Röda staplar – åldersfördelning 2020, blå staplar – åldersfördelning 2030 (källa; SCB – maj 2021)



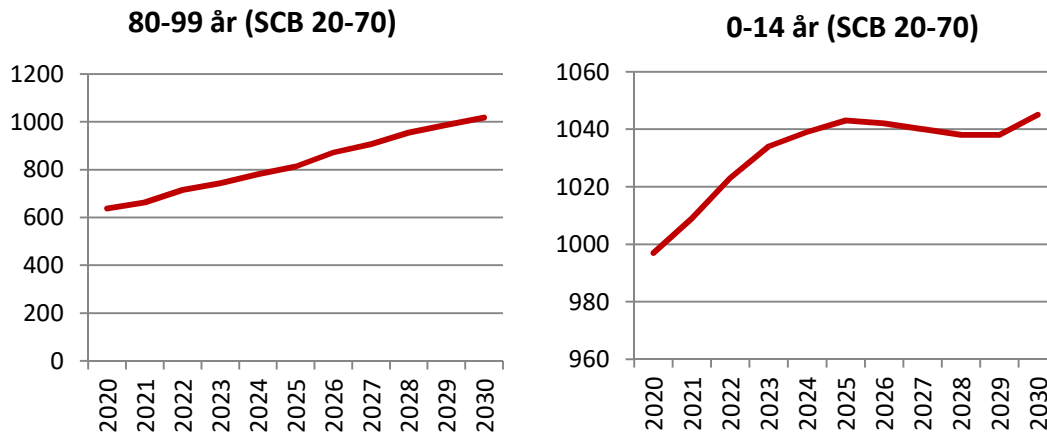
Mjölby's befolkningssammansättning 2020 (källa; SCB)

Motalas befolkningssammansättning 2020 (källa; SCB)

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



Utvecklingen av antalet äldre (80-99 år) respektive yngre (0-14 år) enligt SCBs regionala befolkningsframskrivning.

Slutsats

Enligt prognoserna som omfattas i planeringsunderlaget beräknas Vadstena växa med 300-700 personer till år 2030 om utvecklingen som varit under perioden 2011-2020 består. Det skulle i så fall innebära en ökning någonstans runt 0,5-1,0 % per år. Prognosen blir vägledande för kommunens planering av bostäder men ett kritiskt förhållningssätt till densamma bör gälla. De senaste årens utveckling har följt av en negativ befolkningsutveckling dess för innan. Förändringar i flytt- och döds- respektive födseltal på grund av omvärldsfaktorer etc. kan snabbt uppstå. Att regelbundet följa upp utfallet i prognoserna ger kommunen en bättre möjlighet att beräkna framtida behov och efterfrågan på bostäder.

För perioden 2022-2026, aktuell period för programmet, prognostiseras en befolkningsökning i spannet 200-500 personer.

Tidigare utveckling visar att det vid utbyggnad av större bostadsprojekt har skett en befolkningsökning (under framförallt slutet av 1980- och början av 1990-talet) men som efter 10-20 år fallit tillbaka igen. Likande ses vid mindre "byggtoppar" då en utbyggnad resulterat i att befolkningsminskningen avstannat (exempelvis under åren 2005-2007)

Nuvarande ökade planerings- och byggtakt i Vadstena ser ut att kunna ge en liknande befolkningsökning, vad som sker på 15-30 års sikt återstår dock att se. Över tid sker en utglesning där befolkningsmängden inte följer storleken i bostadsbeståndet. Tydligt blir att kommunen behöver bygga för att inte krympa, och det handlar inte bara om befolkningsmängd utan även om dess sammansättning, nybyggnation skapar en ökad inflyttning av människor i olika åldrar.



VADSTENA
KOMMUN

2021-11-10
29 (63)

EFTERFRÅGAN

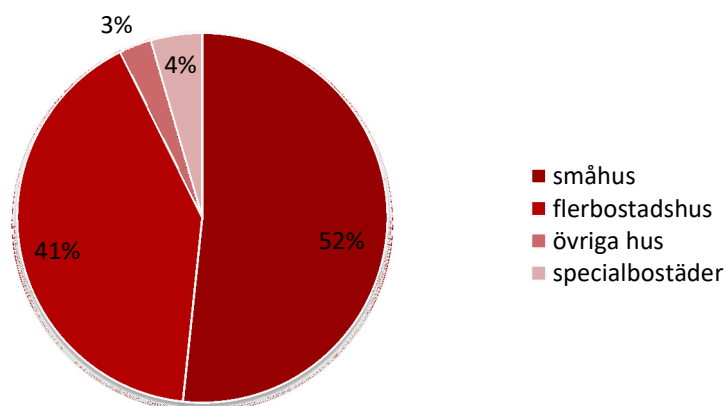
Som underlag för planeringen av bostadsförsörjningen behövs en analys av omfattning och inriktning på bostadsefterfrågan. Det handlar om att försöka ringa in hushållens önskemål och ekonomiska förutsättningar i förhållande till det befintliga bostadsbeståndet och till hyror och priser i nyproduktionen.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

Olika faser i livet och önskade livsstil styr våra val av bostadsort. Vadstena kommun har svårt att erbjuda det många unga människor i 20-årsålderna söker, storstadsliv, studier och ”puls”, varför många i åldersgruppen flyttar ut ur kommunen. Allmänna kommunikationer försvårar även för en effektiv arbetspendling.

Vad Vadstena istället kan erbjuda är 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. Detta attraherar främst en lite äldre målgrupp som uppskattar och har tid att ta del av Vadstenas utbud av kultur och stadsliv. I denna grupp är många pensionärer och behovet av arbetspendling har därmed ofta upphört. Men även de som är i familjebildeande ålder/barnfamiljer som söker en enklare vardag, trygghet och lugn lockas av detta såvida de har möjlighet till bostäder och arbete.

Bostadsbestånd och boendeförhållanden

I hela Sverige finns det cirka fem miljoner bostäder. Av dessa är cirka 40 procent småhus, 50 procent lägenheter i flerbostadshus, och 5-10 procent specialbostäder (mestadels studentbostäder och särskilda boendeformer) och övriga hus. Skillnaderna är stora mellan storstadskommunerna med en hög andel flerbostadshus (cirka 60 procent) samt glesbygdskommunerna med en stor andel småhus (cirka 70 procent). I Vadstena ser fördelningen något annorlunda ut. Framförallt är andelen småhus högre, 52 procent, gentemot andelen flerbostadshus som är lägre, 41 procent, än riksgenomsnittet.



Fördelning av upplåtelseformer i Vadstena 2020 (SCB – maj 2021)

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

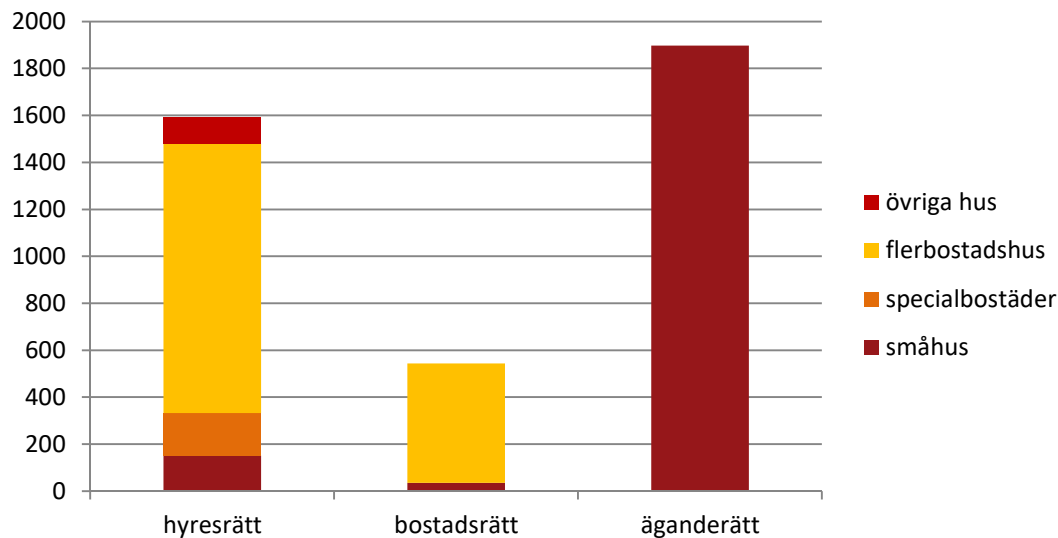
www.vadstena.se



Upplåtelseformer

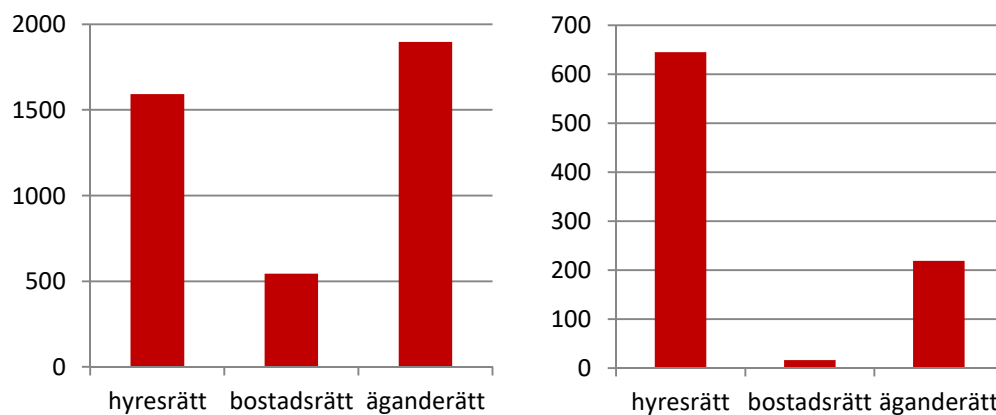
Nio av tio småhus i landet är egnahem, dvs. ägs av den som bor i huset. I flerbostadshus upplåts nästan sex av tio lägenheter med hyresrätt och drygt fyra av tio är bostadsrätter.

I Vadstena (2020) utgörs eget ägande av småhus ungefär 47 procent, 41 procent utgörs av hyresrätter och endas 13 procent är bostadsrätter.



Fördelning av upplåtelseform i förhållande till bustyper i Vadstena 2020 (källa; SCB – maj 2021)

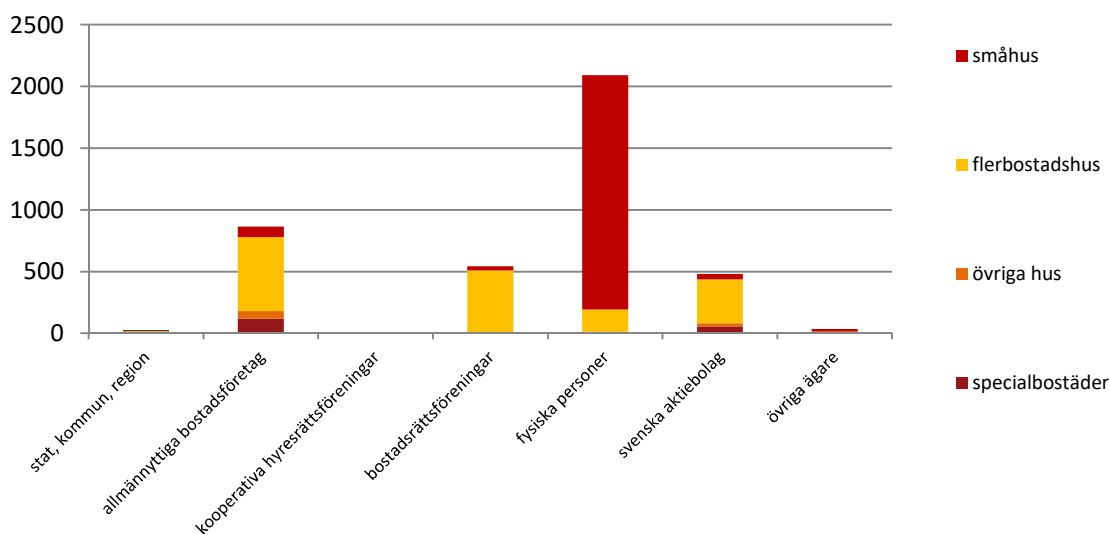
Inom kommunen Varierar det dock relativt kraftigt. Som exempel är andelen bostadsrätt och äganderätter låg inom Vadstenas innerstad (SCBs DeSo omr.) vilken i stor omfattning domineras av hyresrätter.



2020 – Vadstena kommuns fördelning av upplåtelseformer som helhet respektive innerstaden (källa; SCB)



Fysiska personer dominerar bostadägandet i Vadstena, framförallt på grund av den stora andelen småhus - egna hem. Kooperativa hyresrätter saknas helt. På hyresmarkanden är den största enskilda ythyraren det allmännyttiga bostadsbolaget VFAB som med sina cirka 780 bostäder och 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 (småhus/villor).



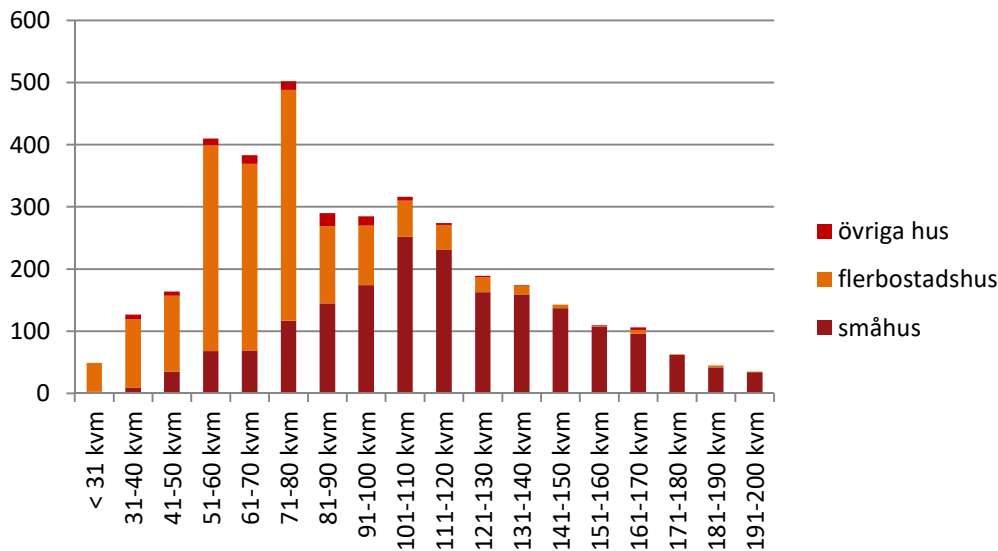
Vem äger bostäderna i Vadstena (källa; SCB – maj 2021)

Bostädernas storlek

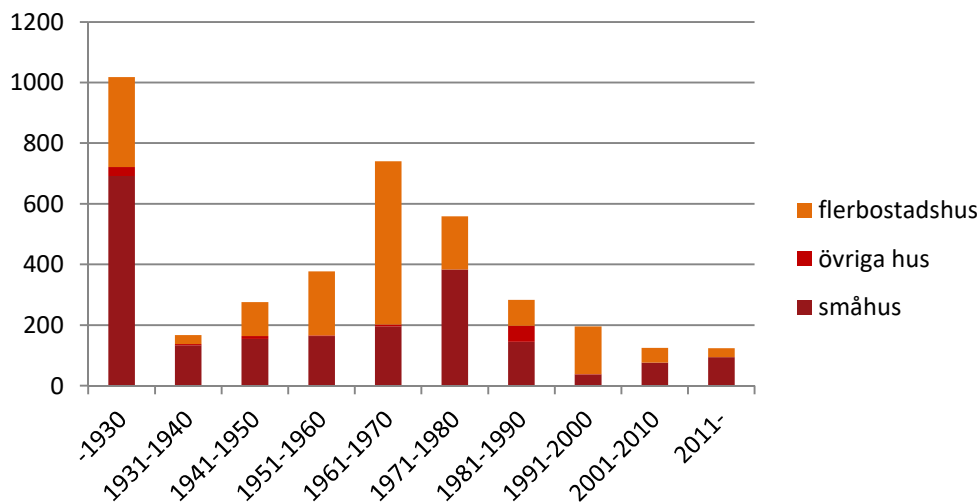
I jämförelse med Riket och länet så bor Vadstenas kommuninvånare glest. Cirka 51 m² per invånare som vid en jämförelse ligger kommunen i topp när det gäller högsta antalet kvadratmeter per invånare. Bostadsstolekarna i flerbostadshusen, dvs. ”lägenheter” är vanligen mellan 50-80 m² och utifrån det uppskattas att de vanligaste bostadstyperna är 2or och 3or. 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 m², men även storlekar på 80-150 m² är vanligt.



VADSTENA KOMMUN



Hustypernas storlek 2020 (källa; SCB – maj 2021)



Färdigställandeperioder (värdeår - 2020) ca 3 % br byggt av det totala beståndet sedan 2011 (källa; SCB – maj 2021)

Tillgänglighetsinventering

Ett steg i att få en överblick över det befintliga bostadsbeståndet är att genomföra en tillgänglighetsinventering av hela eller delar av flerbostadshusbeståndet i kommunen. Vadstena med en stor andel äldre bostäder och sin stora andel äldre i befolkningen skulle genom en inventering kunna skaffa sig en bättre bild över vilka behov och efterfrågan som finns inom det befintliga beståndet. Men även yngre personer kan ha eller av olika skäl drabbas av nedsatt rörlighet, som kan kräva tillgänglighetsåtgärder.

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



Outnyttjade bostäder

Outhyrda bostäder

Som tidigare nämnts bedömer det kommunala bostadsbolaget Vadstenabostäder AB(VFAB) att de endast har ett fåtal vakanta lägenheter i sitt bestånd. Totalt ligger detta runt knappt 1 % av beståndet.

2500 personer står i dagsläget (våren 2021) registrerade i VFABs kö. 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 uppdatering av intresset med jämna mellanrum. Fastighetsbolaget har även en ”traditionell kö” d.v.s. en kö som man inte registrerar sig via hemsidan, här står cirka 330 personer (våren 2021) och köar framförallt till bostäder i Vasagården.

Utifrån ovanstående bör det finnas ett behov av att utöka beståndet av hyresrätter och framgent arbete tillsammans med både VFAB och privata aktörer för att möjliggöra en nyproduktion.

Outnyttjade byggrätter

Det fanns tidigare ett visst utbud av outnyttjade byggrätter i kommunen där inte bostadsbyggande kommit till stånd. Dessa är idag bebyggda då marknadsförutsättningarna har förändrats och gjort dem mera attraktiva. Utvecklingen med en avsaknad av outnyttjade byggrätter är ett tecken på att efterfrågan på bostäder ökat i kommunen.

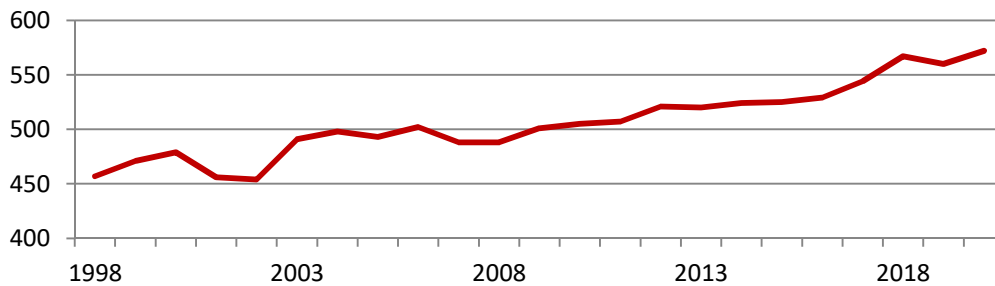
Fritidshusbebyggelse och fritidsboende

I Vadstena kommun finns det en efterfrågan på fritidshus, framförallt i anslutning till den gamla 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 med cirka 120 stycken i kommunen. Detta kan härledas till gradvis tillägg och förtätningar på landsbygden, i främst i sjönära lägen och i anslutning till nuvarande fritidshusområden i Nässja och Järnevid. Men det har även pågått en gradvis omvandling till fritidsboende inom det befintliga småhusbeståndet.



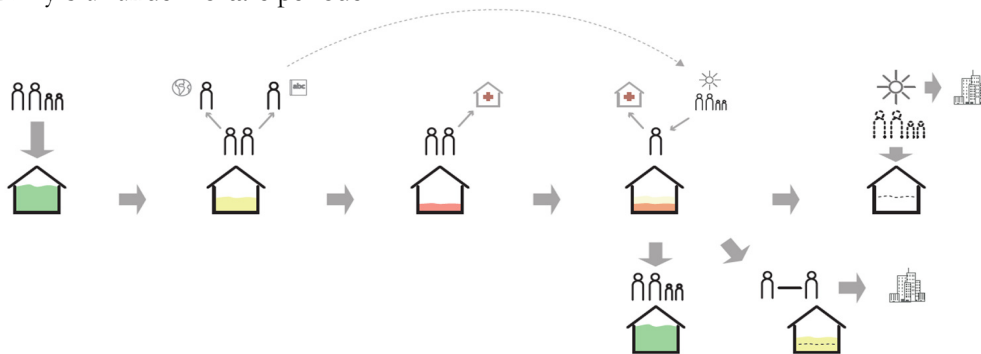
VADSTENA KOMMUN



Antal fritidsbushus ägda av fysiska personer eller dödsbon efter region. År 1998 – 2020 (källa; SCB – maj 2021)

I Vadstena innerstad finns idag (maj 2021) ungefär 25-30 småhus där ingen är folkbokförd eller står som adressat varför man kan anta att de främst används för 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.



Vanligt flyttmönster i Vadstena som gradvis innebär en utglesning i bostadsbeståndet (källa; Vadstena kommun)

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

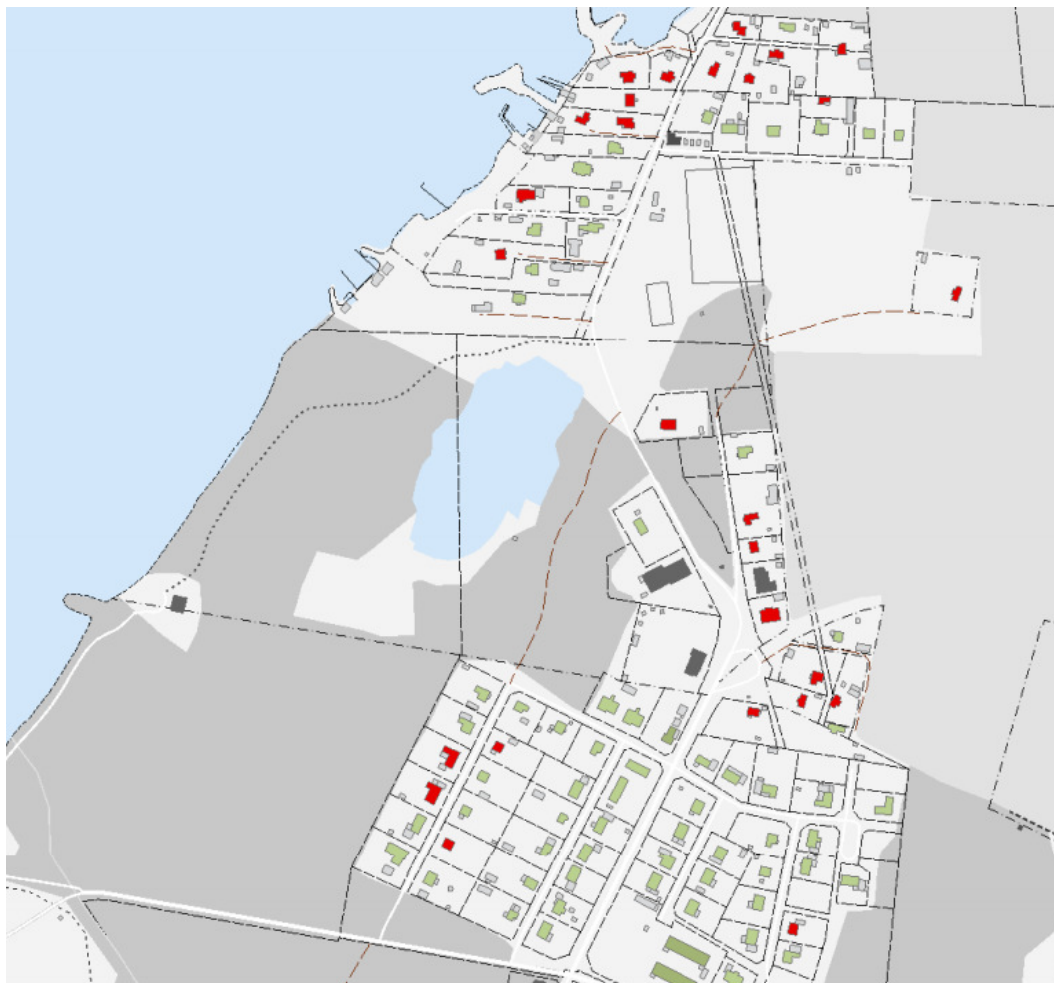
www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

Vidare är det sannolikt någon i hushållet är folkbokförda i Vadstena medan någon annan i samma hushåll är skriven på annan ort och nyttjas som fritidboende, 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.



Andel hus där ingen står folkbokförd i Borghamn (Källa; Vadstena kommun samt Lantmäteriet - maj 2021)

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 +65. I dessa kvarter är även hushållsstorlekarna lägre.

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

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-talet.



Andel hus där ingen står folkbokförd i Vadstena innerstad (Vadstena kommun samt Lantmäteriet -maj 2021)

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

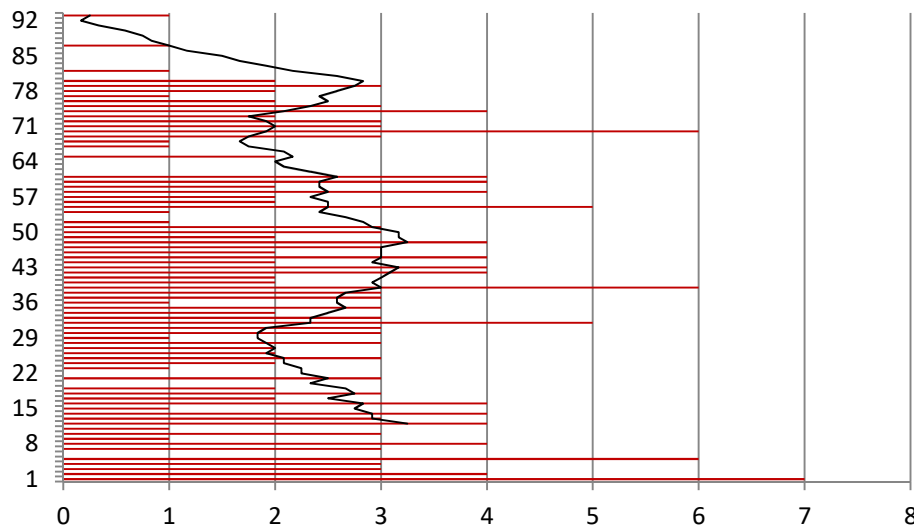
Obebodda hus på landsbygden

I Vadstena finns det kanske en viss bostadsreserv i form av ”ödehus” – hus på landsbygden, som ingen bor i. Kommunen har mycket jordbruksmark och taxerade jordbruksenheter där det kan stå tomma hus som ingen nyttjar. Samtidigt är området kring vadstena attraktivt för turister och många boenden på landsbygden som står tomma delvis används även som fritidsboende.

För att få bättre kunskap om detta skulle kommunen kunna genomföra en inventering av de outnyttjade husen. Det kan vara ett sätt att dels göra landsbygden mer levande, dels kunna möta efterfrågan på småhus och dels göra istället för de som vill bo i ett småhus.

Nybyggda områden – Drottningmarken

Drottningmarken i södra delen av Vadstena har under de senaste åren (sedan 2006) byggts ut med villor, radhus och parhus. Området ligger inte i direkt anslutning till de mer attraktiva miljöerna knutna till ett sjönära läge eller kulturmiljön men har trots detta i relativt snabb takt byggts ut. Området kännetecknas av en relativt traditionell småhusbebyggelse där mindre bostadsentreprenörer byggt ett antal typhus eller där enskilda fastighetsägare uppfört kataloghus från olika husleverantörer.



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) i högre utsträckning i hyresbostäder och barnfamiljerna i egenägda småhus.

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

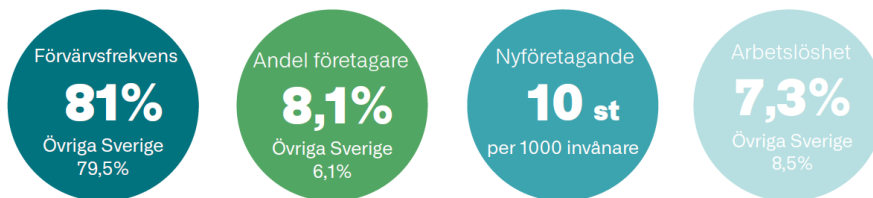
2021-11-10
38 (63)

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, internationella industrier, lantbruk, omvårdnad och turism.

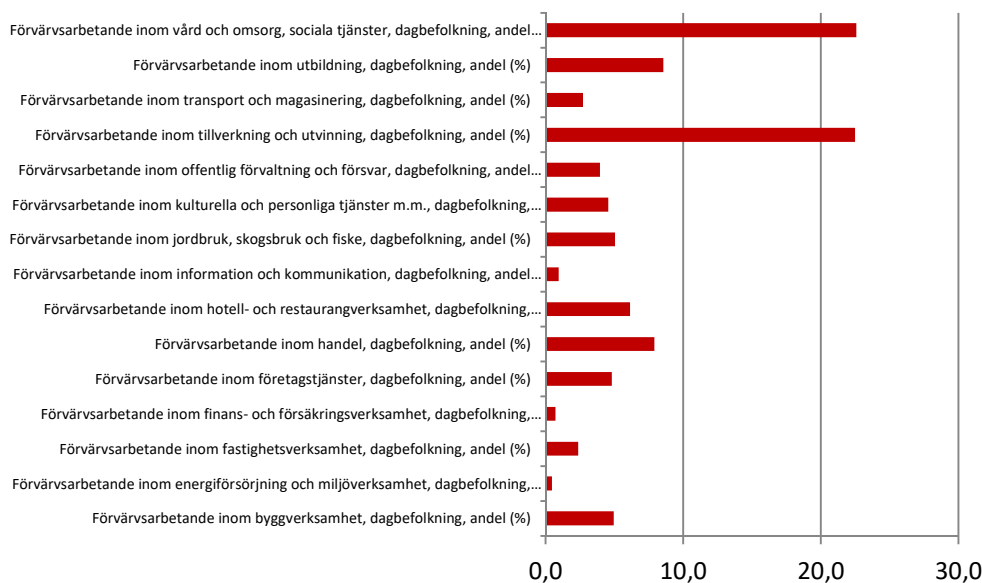
Av de 916 registrerade arbetsställena är hälften enskilda firmor och hälften aktieföretag. De flesta är registrerade som jordbruk/fiske/skog, handel/ service och industri/teknik. Många har liten omsättningen och snittet ligger på 2 anställda per företag (Källa Business Analys nov 2020).



(Källa Ekonomifakta.se)

Förvärsarbetande och företagare i kommunen 2020

Antalet sysselsatta i kommunen har under senare år legat på runt 80 % av befolkningen. Och även om Vadstenas identitet i mycket är knutet till den viktiga kultur- och turismsektorn så har kommunen relativt hög andel industriföretag.



Förvärsarbetande fördelat på olika sektorer i Vadstena, 2020 (källa; SCB – maj 2021)

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



I kommunen finns ett antal mindre samt medelstora arbetsgivare inom tillverkning/industriproduktion som tillsammans utgör de en relativt stor andel av de förvärvsarbetande. Kommunen är givetvis en större arbetsgivare och tidigare har arbete kopplat till vård genom Birgitta sjukhus samlat än fler arbetstagare än idag.

Pendling

De flesta som bor i kommunen arbetar också inom dess gränser, så näringslivsutvecklingen i Vadstena kommun är av stor vikt. Men i Vadstena är även arbetspendling viktigt. Trenden har under senare år varit relativt stabil med något fler utpendlare än inpendlare till kommunen.

Vadstena och Motala är arbetspendlingsorter knutna till varandra med ungefär lika många inom utpendlare varje dag. Vidare är pendlingen till Mjölby och Linköping viktig.

	Utpendling	Inpendling
Motala kommun	469	670
Mjölby kommun	261	211
Linköpings kommun	206	79
Övriga Vadstena kommun	198	226
Totalt	1316	1360

Ut- och inpendling till Vadstena 2020 (källa; SCB – mars 2021)

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, där det är möjligt, 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 succesiv och ser olika ut i olika delar av Sverige, i Stockholm ligger den runt 50 %. Samtidigt sker även en utveckling mot mer digitaliserade vård- och omsorgslösningar.

Fortsatt goda pendlingsmöjligheter krävs

Bostadsmarknaden är 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.



VADSTENA KOMMUN

Pendlingsmönster ändras dock gradvis och vid mer sällanpendling (1-3 dagar i veckan) kan ofta ett längre pendlingsavstånd accepteras.

När andra stråk i regionen förbättras förlorar Vadstena kommun relativt sett i attraktivitet. Samtidigt är utveckling som helhet i regionen positiv för en långsiktig och hållbar tillväxt för kommunen.

Motalas, Mjölbys och Linköpings arbetsmarknader är viktiga för medborgarna i Vadstena kommun och för att Vadstena skall 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.

Betalningsförmåga

I region Östergötlands marknadsdjupundersökning från 2020 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 likartat 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 (ca 10%) som klarar av att köpa en 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. Hyrorna är så pass låga och ett utbud finns, framförallt i områden byggda på 50-, 60- och 70-talet. 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 bostadsmarkanden.

Bostadsköer

Kommunen har en tomtkö där intressenter har möjlighet att anmäla intresse som kontinuerligt fylls på. Cirka 1/3 av de som står i tomtkön är boende i kommunen och 2/3 är boende i grann- eller andra kommuner. Cirka 5 nya registreringar till kön sker per månad och under de senaste åren, då nya villatomter har släppts, tecknas de och bebyggs i regel mer eller direkt.

Segregation

Vadstena tätort respektive kommun är liten och problemen med segregation är i huvudsak små. Det finns det bostadsområden som har en relativt homogen struktur och att få till mer blandade bostadsområden genom kompletteringsbebyggelse med de bostadstyper som saknas kan vara en möjlighet att lätta upp större homogena områden.

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

En annan kan vara omvandling av hyresrätter till bostadsrätter eller försäljning av delar av fastighetsbeståndet om en ensam fastighetsägare står som hyresvärd för en större andel av bostadsbeståndet.

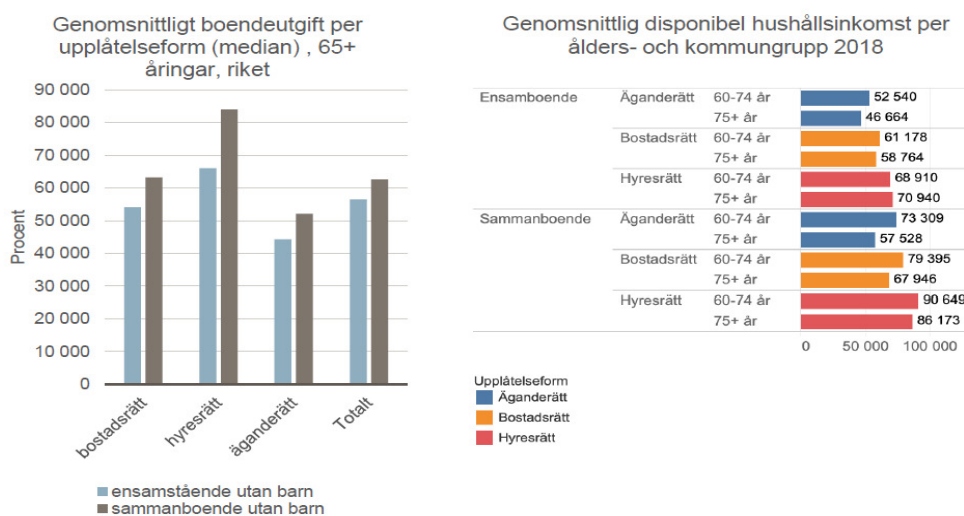
Det kan även behövas komplettering och variation av utbudet för att olika grupper ska hitta en bostad eller för att möjliggöra att bo kvar i ett område med en bättre tillgänglighet. Nyproduktion kan också vara ett sätt att förbättra ett områdes status. Nya bostäder tenderar att förnya hela områdets upplevda miljö och rykte.

Flyttkedjor

Den forskning som finns 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. Det uppstår flyttkedjor som gör det möjligt för socioekonomiskt starka hushåll att byta bostad. Om det däremot byggs billigare hyreslägenheter i utkanten av en stad kommer det att frigöras andra billiga icke-centralt belägna hyreslägenheter.

Flyttkedjor kan i Vadstena framförallt bidra till att frigöra olika typer av boendeformer som är bättre anpassade till förändrade behov, exempelvis genom att möjliggöra en flytt från sin villa in till ett trygghetsboende och därmed ger plats för en barnfamilj, eller vid en flytt till en större hyresrätt som ger unga eller andra, inte så ekonomiskt starka grupper, möjligheten att ta sig in på bostadsmarkanden.

I Sverige bor idag 40 % av personer upp i 80-årsåldern kvar i sina villor. Ibland bor man kvar för att det råder brist på alternativa boendeformer såsom exempelvis trygghetsboenden och lägenheter. Boendeekonomin spelar även en viktig roll, statistiskt sett har boende i hyresrätt de största månaskostnaderna för sitt boende, boende i enskilt ägda småhus de lägsta.



(Källa; Evidens – rörlighet på bostadsmarknaden för äldre 20201119)



VADSTENA KOMMUN

Även möjligheten att bo kvar, via stöd med bostadsanpassning, bidrar till att många äldre bor kvar. Här finns ett dilemma för kommunerna, samtidigt som det finns ekonomiska fördelar med att äldre bor hemma så bidrar det även till lösningar på bostadsmarkanden.

Undersökningar som genomförts av Juni strategi respektive Evidens visar att äldre personer som flyttar från ett självägt småhus föredrar att köpa en bostadsrätt när de blir äldre, de har både de ekonomiska förutsättningarna men ser även fördelar med att kunna styra sin egen boendekostnad i högre grad.

Vid en granskning av flyttkedjor under 2020-21 så framgår det att cirka 11 stycken enbostadshus/villor kommer eller har kommit ut till försäljning genom inflyttningen i det nybyggda trygghetsboendet vid Kalkhagsvägen.

Bostadsbyggnadsbehovet

Definition av bostadsbehov måste rymma ett flertal variabler såsom tillväxt, nyproduktion, förtätning, omflyttning, ombyggnad, omvandling, permanentning etc. Genom att ändra på olika regler som påverkar hur det befintliga beståndet används påverkas den eventuella bostadsbristen och behovet av att bygga nytt. Därav är det komplext att uppskatta ett framtida behov.

Vad som är viktigt är en rörlighet på bostadsmarknaden för att hushållen ska kunna förverkliga sina bostadsbehov och önskemål. Och för att locka ny befolkning krävs ett attraktivt utbud av bostäder för dessa målgrupper.

Med utgångspunkt i den metod för behov som boverket rekommenderar och baserat på de befolkningsframskrivningar som SCB gör och ett ackumulerat uppskattat underskott på cirka 5 % redan idag (uppskattning utifrån köer, lediga tomter etc.) så skulle ett behov till 2030 vara i storleksordningen cirka 100 bostäder.

Samtidigt är inflyttningen till Vadstena en avgörande och därför blir utvecklingen i regionen och landet i sin helhet knutet till Vadstenas attraktivitet avgörande. Inräknas de faktorer i ”behovet” och den prognostiserade befolkningsökningen uppskattas att runt 300 bostäder skulle behöva byggas till år 2030.

Det är viktigt att planera utifrån både efterfrågan och behov. Efterfrågan handlar i det här fallet om att i delar möjliggöra det markanden önskar, i dagsläget byggande av villor, par- och radhus och flerbostadshus i attraktiva lägen. Behoven bör inrikta sig till att hantera instegs- och rörlighetsproblematik genom byggande för vissa grupper eller skapa möjlighet till flyttkedjor.



**VADSTENA
KOMMUN**

Slutsats

Kommunen bör möjliggöra för olika former av småhus i attraktiva lägen i Vadstena stad och Borghamn då efterfrågan på dessa är stor. Vid byggande av bostadsrätter och hyresrätter krävs sannolikt en noggrannare analys av marknadsläget och målgruppen.

Om Vadstena kommun ger förutsättningar för både kommunalt styrda aktörer såväl som privata aktörer att bygga olika former av boendekoncept för äldre bidrar det till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden i Vadstena. Studier har visat att (Evidens) att ett relativt stort utbud av framförallt bostadsrätter kan bidra till en sådan rörlighet lokalt. En rörlighet, och 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) vilket förhoppningsvis leder till att antalet invånare kan öka. Kommunen kan också aktivt arbeta för att få till en utveckling som möjliggör nya bostäder för de grupper som har det svårt att ta sig in på bostadsmarkanden.

Vidare krävs en fortsatt aktiv bostadspolitik som skapar förutsättningar för att möta behovet av de förändringar som sker i olika ålderskategorier för att kommunen ska vara en attraktiv boendeort.



BOSTADSBEHOV FÖR SÄRSKILDA GRUPPER

Förutsättningarna varierar för olika grupper på bostadsmarknaden. Vadstena kommuns bostadspolitik måste tillgodose alla medborgares och kommande medborgares behov. Hushåll som flyttar in i nyproducerade bostäder är generellt sett välutbildade, välbeställda, relativt unga och lämnar ett boende inom kommunen. Äldre bor ofta bra men får med åldern nya behov av mer tillgängliga bostäder och miljöer. Unga, flyktingar och nyanlända är debutanter på bostadsmarknaden vilket gör att de ofta saknar vetskap om hur bostadsmarknaden fungerar och även kan sakna kapital att satsa i ett eget boende. Idag är det svårt att nyproducera billiga bostäder, samtidigt som det är billiga och små bostäder som många grupper på bostadsmarknaden efterfrågar. Deras behov kan därför sannolikt inte i första hand tillgodoses genom nyproduktion, utan är beroende av en fungerande bostadsmarknad framför allt genom rörlighet inom det befintliga bostadsbeståndet.

Kvantitativt mått på behovsbaserad bostadsbrist

Vad som är en rimlig bostadssituation definieras utifrån sex kriterier av Boverket (Boverket - Mått på bostadsbristen). Boverket har med utgångspunkt i data som finns att tillgå konstruerat kvantitativa mått för att fånga upp hur många hushåll som påverkas av bostadsbrist.

De två mått som Boverket menar bäst sammanfattar den behovsbaserade bostadsbristen är antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi. Drygt en procent av hushållen i Sverige är både trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi.

I Vadstena lever 3,8 % med ansträngd boendeekonomi och 5 % av invånarna skattas som trångbodda (SCB). Detta är lägre än både regionen (Region; 4,8 % med ansträngd boendeekonomi, 8,2 % i trångboddhet) och riket som helhet (Riket; 5,3 % med ansträngd boendeekonomi, 9,9 % i trångboddhet).

Äldre personer

Äldre kommer framöver att utgöra en allt större grupp i kommunen. Från och med 2020 till 2030 beräknas gruppen kommuninvånare över 80 år öka med cirka 50 %. 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. Många äldre bor i flerbostadshus utan hiss vilket på sikt minskar deras rörelsefrihet och välfärd. Även i villor med flera plan eller trappor till entrén kan det med stigande ålder uppstå problem med tillgängligheten. Den sociala aspekten på kvarboende i bostadsområdet är viktig.

Det finns olika typer av boenden som särskilt riktar sig till äldre. Seniorbostäder, även kallade 55+ bostäder, är helt vanliga hyresbostäder eller bostadsrätter som bara bebos av personer över en viss ålder. Bostäderna säljs eller hyrs ut på den ordinarie bostadsmarknaden och



VADSTENA KOMMUN

2021-11-10
45 (63)

kräver inget biståndsbeslut från kommunen. De boende får vid behov ansöka om hemtjänst eller hemsjukvård på samma villkor som personer boende i vanliga bostäder.

Trygghetsboende är en boendeform för dem som inte känner sig trygga när de blir äldre eller ensamma, men som inte har behov av att ansöka om en plats på vård- och omsorgsboende (särskilt boende grundat på biståndsbedömning). Trygghetsboenden innebär ofta att bostäderna är anpassade för de äldres behov, gemensamhetslokaler samt en värd eller värdinna under vissa tider. Det är ett bra alternativ för att de äldre ska kunna känna sig trygga i hemmet men samtidigt ha nära till frivillig samvaro och gör att de äldre har möjlighet att bo kvar i den egna bostaden och känna sig trygga i det egna hemmet under en längre tid.

Det kan finnas behov av att under kortare perioder ha tillgång till extra hjälp på ett korttidsboende för de som är äldre, sjuka eller har en funktionsnedsättning. Tanken med korttidsboende är att få en tid för rehabilitering innan personen kan flytta hem igen. Växelvård är en form av biståndsbedömd insats som ska erbjuda miljöombyte och i förekommande fall fungera som avlastning i omvårdnadsarbetet för en anhörig. Både korttidsboende och växelvård är en biståndsbedömd insats.

Vadstena kommun förfogar i dagsläget över 127 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 särskild boende har ökat under flera år och ökningen väntas fortsätta i takt med att andelen äldre förväntas öka. Antalet platser är begränsat i vård- och omsorgsboende (särskilt boende). Ökningen kan dock bli något mindre som en följd av satsningar på kvalificerade insatser i hemmet. En ökad tillgång på trygghetsbostäder kan också 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 funktioner, dvs. sådant som inte tas med vid flytt och därmed blir kvar i bostaden, 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

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

2021-11-10
46 (63)

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. Nästan alla lägenheter har utsikt över Vättern eller mot staden. 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 som också påverkar arbetsmiljön. Det gör att Wasagården snart behöver genomgå en omfattande renovering eller ersättas med ett nytt boende. Det bedöms också finnas ett ökat behov av cirka 30 platser inom den närmsta 10-årsperioden. Det bör planeras och byggas både seniorbostäder och trygghetsboenden i större utsträckning nära de bostadsområden där äldre bor idag. En lätt tillgänglig närliggande utemiljö är också viktig för äldre.

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.

Kommunen ser dock att det också finns behov av akutlägenheter som kommunen har rådighet över där socialtjänsten tillfälligt kan placera dem som saknar en egen bostad och möjligheter till att själv ordna ett boende på kort sikt. För personer med exempelvis 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.

Personer med funktionsnedsättning

För de invånare i Vadstena kommun med funktionsnedsättning har kommunen en skyldighet att ha anpassade bostäder som möter individens behov. Målet är att de som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring ska få möjlighet att delta i samhällets gemenskap och leva som andra. Bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning är boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) eller boende enligt 5 kap. 7 § i socialtjänstlagen.

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

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 i framtiden och sannolikt kommer det på 5-10 års sikt krävas ytterligare ett gruppboende (med cirka 6 bostäder).

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

Barn

Under de senaste två decennierna har elevantalet i Vadstenas skolor minska med cirka 30 procent. 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/arbetspendling och de kvaliteter som kommunen kan erbjuda.

Attraktiva bostäder innebär att utbudet av småhus i det äldre beståndet på den privata bostadsmarknaden ökar. Detta är både ekonomiskt fördelaktigt i jämförelse med nyproduktion och innebär även ett effektivt nyttjande av småhusen som ofta är avsedda för att rymma fyra personer eller fler. Vidare behövs ett kontinuerligt utbud av tomter till den kommunala tomtkön.

Möjligheten till arbete/arbetspendling förutsätter en fortsatt god arbetsmarknad inom kommunen samt tillgängligheten till den större arbetsmarknaden i grannkommunerna men även regionalt och nationellt.

Det är viktigt för kommunen att bibehålla och utveckla den kvalitet som kommunen har kopplat till utbildning, rekreation och kulturliv i kommunen. Kommunens höga kvalitet bör även lyftas fram i samband med att nya bostadsprojekt planeras och genomförs.

Elevantal och utveckling av skolans lokaler

Även om kommunen planerar för fler bostäder ger det, enligt de prognoser kommunen tagit fram (SCB), en begränsad ökning när det kommer till en ökning av barn i olika åldersgrupper. Bedömning är därför, på cirka 10 års sikt, att antalet förskolor klarar



VADSTENA KOMMUN

efterfrågan och att grundskolan kan planeras utifrån tre parallellklasser med möjlighet att enstaka år kunna hantera en extra klass.

En fråga som måste lösas på längre sikt är fritidshemlokaler. Nuvarande skolor är inte helt anpassade att kunna ta emot ett stort antal fritidshemselever. Till bilden hör även att cirka 40 procent av fritidshemmen bedrivs av enskilda huvudmän och att en förändring kan medföra en stor påverkan på kommunens egen fritidshemsverksamhet.

Slutsatsen är att en renovering och anpassning av nuvarande skollokaler kan utgå från tre parallellklasser.

Ungdomar och unga vuxna

Vadstena har generellt sett mindre problem med hushåll i trångboddhet och med en ansträngd boendekonomi än riket i sin helhet. Med tanke på den höga andelen småhus i kommunen har sannolikt de flesta barn- och ungdomar tillgång till eget rum och i många fall även tillgång till en trädgård. Många barn och unga upplever därmed sannolikt inte konsekvenserna av bostadsbrist och trångboddhet under sin uppväxt.

Svårigheter kan dock sannolikt uppstå i samband med flytt från hemmet till studier och arbete i storstadsregionerna med betydligt högre konkurrens om bostäderna och svårighet att hitta ett boende.

Vadstena har en hög kvalitet på sin skola och barnomsorg. Detta sammantaget med tryggheten och enkelheten som en uppväxt i Vadstena innebär för de flesta kan vara en viktig anledning till att vissa senare i vuxenlivet väljer att flytta tillbaka till kommunen.

Nyanlända 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. I Onuläget tar kommunen emot ungefär 10 personer per år och under pågående pandemi har det enbart handlat om kvotflyktingar.

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

Många familjer som kommer till Vadstena väljer att bo kvar. De som kommer ensamma, och då främst yngre män, väljer nästan alltid att flytta ifrån kommunen efter sin etableringsperiod.

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA
KOMMUN

2021-11-10
49 (63)

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

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

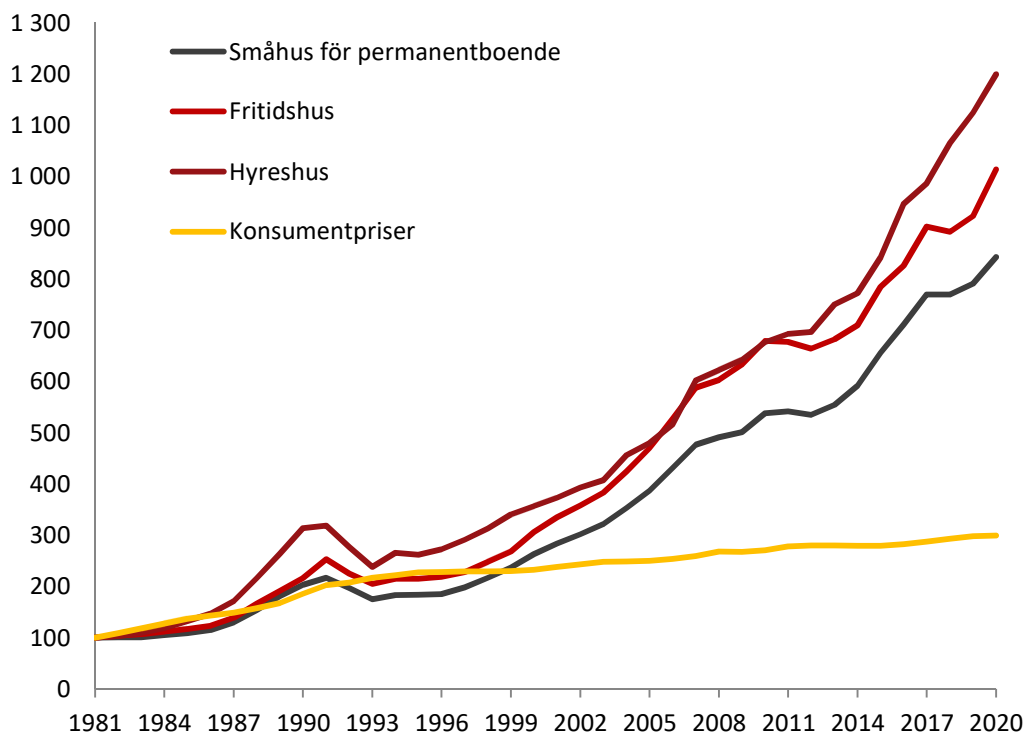
www.vadstena.se



VADSTENA
KOMMUN

MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsbyggandet i Sverige har varierat över tid. Från en starkt statligt styrd och subventionerad bostadsmarknad under senare halvan av 1900-talet fram till byggande på mera marknadsmässiga grunder under 2000-talet. Från ett historiskt lågt bostadsbyggande under 90- och 00-talet 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.



Prisutvecklingen på bostäder i relation till konsumentprisindex (Källa SCB – data till och med 2020 – hämtad maj 2021).

Svensk bostadsmarknad präglas i dagläget av urbanisering och en ökande andel äldre i befolkningen. Fortsatt är det de stora städerna och kommunerna som växer. Under de senaste 10 åren har byggandet ökat och inneburit cirka 15 000 färdigställda bostäder per år till ungefär 40 000 färdigställda bostäder per år 2020.

Vadstena kommun

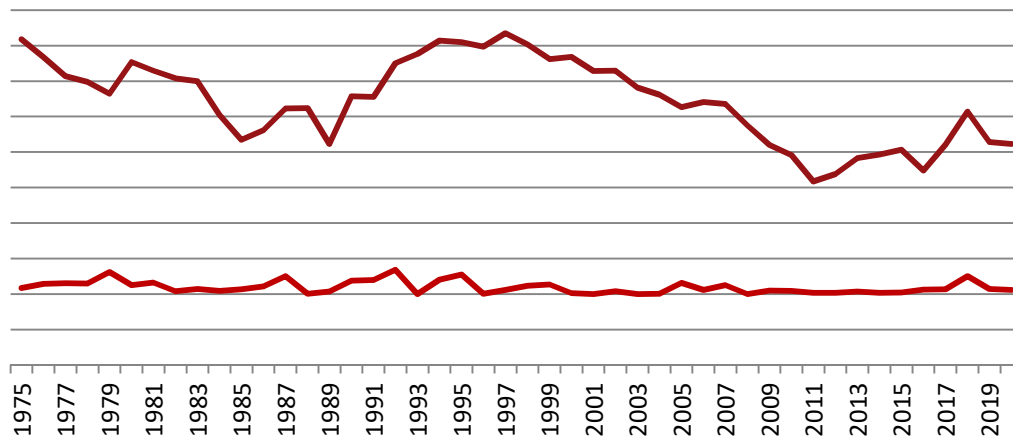
Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

Byggande på marknadsmässiga grunder har dock resulterat i en koncentration av byggandet till storstads- och tillväxtregionerna (SCB). Vadstena har följt konjunkturen relativt väl i förhållande till hur mycket som byggts. Vid konjunkturuppgångar, då och betalningsvilja och efterfrågan ökat, har det byggts och vid nedgångar har byggandet stannat av. En eftersläpning syns tydligt från 2013 och framåt då konjunkturen varit stark men färdigställande av bostäder tydligt ökat först under 2017-2018.



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

Många mindre kommuner i länet har under de senaste tio åren, sannolikt genom regleringar knutna till bostadsmarkandet och konjunkturläget, ökat sin befolkning och bostadsmarknaden i kommuner som Vadstena bedöms på kort sikt som relativt stabil med en fortsatt efterfrågan. På längre sikt finns en osäkerhet kring vad som sker. Yttre faktorer knutna till ändrade beteenden, konjunktur och ränteläge kan innebära både en ökad likväl som en minskad efterfrågan i länet och i kommunen.

Bostadsmarkandsenkäten

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

I 2021 års bostadsmarknadsenkät svarar 30 av 36 kommuner att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. Det är 3 kommuner fler än förra året. Det är bara 6 kommuner som svarar att det råder balans på bostadsmarknaden, vilket kan jämföras med förra året då 9 kommuner angav balans.

År 2021 förväntas en ökning för hyresrätter och bostadsrätter. År 2022 förväntas en ökning främst för bostadsrätter och småhus inom kommungruppen. Utöver den påbörjade nyproduktionen kan det tillkomma ett nettotillskott av bostäder genom ombyggnad av befintliga byggnader.

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



Enligt en sannanställning av länet i sin helhet framgår att det i huvudsak råder underskott på bostäder. Endast i Ydre, Valdemarsvik och Finspång görs bedömningen att det balans eller ett överskott på bostäder. Behovet ser olika ut för olika grupper men bland annat syns ett behov av bostäder för äldre på både lång och kort sikt. Insatser för att få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror samt bostadsförsörjning för äldre och funktionsnedsatta har sedan en längre tid varit en angelägen fråga för kommunerna i länet.

Prisnivån på bostäder

Prisutvecklingen på både villor och bostadsrätter har varit kraftig. Vadstena kommun är attraktivt och har en relativt hög prisnivå i förhållande till sitt läge och storlek. Fritidshusköpare drar också upp priserna. Kommunernas storlek, men framför allt närheten och tillgängligheten till stora arbetsmarknader avgör den generella prisnivån idag. Spridningen i prisnivå mellan lokala bostadsmarknader ökar över tid. Vid en låg prisnivå i det befintliga beståndet blir nyproduktion omöjlig vilket troligen är en realitet i de delar av kommunen som har en lägre attraktivitet och produktionskostnaderna blir i dessa områden högre än betalningsviljan för nya bostäder.

Tobins Q

Det råder brist på bostäder om prisnivån på en "fri" marknad överstiger vad den verkliga kostnaden för att bygga inklusive ett korrekt bestämt markvärde.

Ett sätt att mäta attraktiviteten på den lokala bostadsmarknaden är Tobins Q. På småhusmarknaden definieras Tobins Q vanligtvis som kvoten mellan ett småhus marknadsvärde och dess investeringskostnad. Det innebär att kvoten kan fungera som en indikator på om det är lönsamt att bygga nytt småhus. Enligt teorin är det lönsamt att bygga vid en kvot över 1,0, medan en kvot under 1,0 indikerar det motsatta.

År 2006 gjorde Institutet för bostads- och urbanforskning en kartläggning av Tobins Q på kommunal nivå för alla Sveriges kommuner, och en liknande kartläggning gjordes år 2012 av Boverket. Från kartläggningen 2006 samt senare framgår att Vadstenas värde ligger på cirka 0,6-0,8, dvs. det har tidigare inte varit lönsamt att bygga i kommunen. Underlaget är dock svårt att använda då det dels är 15 år gammalt och dessutom ger en sammanräkning över kommunen som helhet.

En enklare undersökning har genomförts för att identifiera var det är lönsamt att bygga och vad i kommunen. Undersökningen baserar sig på ett relativt begränsat statistiskt underlag men bedöms ändå kunna fungera som stöd för att förstå bostadsmarkanden.

Byggkostnaden som använts som underlag för undersökningen baserar sig på en schablonmässig byggkostnad för Länsregion II från 2019 (Brutto, totalt produktionspris brutto per lägenhet och per kvm lägenhetsarea för flerbostadshus och bostadsarea för

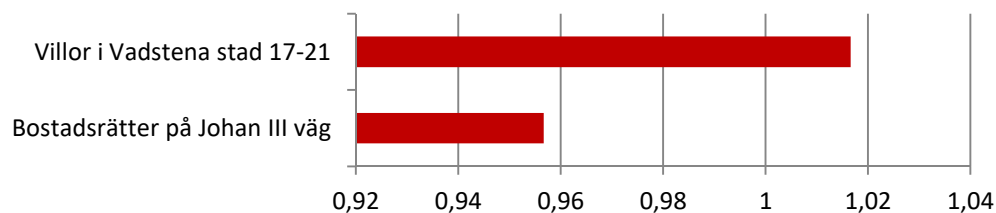


VADSTENA KOMMUN

gruppbyggda småhus, riket i övrigt, undantaget storstadsområdena) samt slutpriser på booli.se under perioden 2017-2021.

Undersökningen utgör ett ”stickprov” i delar av Vadstena stad där det byggts relativt mycket under senare och bekräftar att de sannolikt är lönsamt att bygga nytt centralt, i sjönära lägen och i stadens ytterkanter. För kommunen som helhet är det svårare att göra en likande analys utifrån brist på underlag. Sannolikt finns det dock en lönsamhet i att bygga småhus i sjönära lägen på fler platser i kommunen såsom i Borghamn och Nässja.

Marginalerna är som synes dock oftast relativt små för de byggaktörer som vill verka i kommunen. Kommunen bör vara medveten om det i kontakten med olika aktörer. För att framgångsrikt verka under dessa förhållanden innebär att aktivt arbeta med skapa en ömsesidig förutsägbarhet och tydlighet initialt. För att detta ska vara möjligt krävs att kommunala aktörer har en insikt i intressentens affär och samtidigt vara mån om att kommunicera de kommunala förutsättningarna.



Tobin's Q – mått på lönsamhet att bygga i centrala Vadstena (källa; Vadstena kommun)

Vidare kan byggaktörer under vissa förutsättningar ges statliga kreditgarantier, vilket ibland kan förbättra förutsättningarna för att få lån för bostadsutveckling. Det finns också olika ekonomiska stöd att ansöka om till bostadsbyggande och ombyggnad. Investeringsstöd till hyresbostäder kan förbättra marknadsförutsättningarna genom att göra det möjligt att nå även mindre betalningsstarka hushåll.

Samverkan med byggaktörer

Som grundprincip gäller att de som är intresserade av att bygga bostäder i Vadstena kommun ges möjlighet att komma med förslag på bebyggelse innan fördelning av kommunal mark sker.

Genom regelbundna träffar (byggherreträffar) med bostadsmarknadens aktörer skapas möjligheter att i ett tidigt skede utbyta information om befolkningsutveckling, läget på bostadsmarknaden, behov och efterfrågan, politiska önskemål, utbyggnadsområden, markanvisningar med mera.

Dialogen med medborgarna upprätthålls inom ramen för den fysiska planeringen och ha en framträdande plats i arbetet med planering och förändringar av stadsmiljön. Avsikten är att



VADSTENA KOMMUN

göra medborgarna delaktiga i bostadsplaneringen genom att de i ett tidigt skede inbjuds att diskutera planerad nyproduktion. Detta kommer att vara särskilt viktigt i de centrala delarna av Vadstena kommun med höga bevarandevärden.

Enkät svar

Under hösten 2021 skickades ett antal enkätfrågor ut till hyresvärdar, mäklare samt fastighetsutvecklare/entreprenörer för att fungera som underlag för en bättre förståelse av bostadsmarknaden i Vadstena.

Den samlade bilden utifrån enkäten är att det i nuläget är lönsamt att bygga både hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter/småhus i kommunen.

Genomsnittsåldern för den vanligaste hyresgästen skattas vara mellan 40-70 år och de vanligaste lägenhetsstorlekarna är 2rok och 3rok. De större uthyrarna upplever 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/sommarboende.

Fastighetsutvecklare och mäklare bedömer det framförallt en efterfrågan på fristående villor och radhus samt parhus med inriktning mot barnfamiljer och äldre par. Riktade boendekoncept för äldre blir allt vanligare. Vikten av exploateringsgraden lyfts även fram för att få lönsamhet i projekten. Närhet till centrum, service och kommunikationer lyfts fram som viktigt. Bristen på goda kommunikationer till regionen i övrigt lyfts fram som en svaghet kopplat till kommunens läge. Majoriteten anser att efterfrågan och prisuppgångar i Vadstena ligger i linje med grannkommunerna/länet. Marknaden bedöms även kunna vara underprissatt i jämförelse med Mjölby. Men det handlar om att ligga i "rätt" läge i kommunen eftersom det finns relativt stora variationer i prisbilden.

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

Kvaliteter som lyfts fram är den trevliga småstadsatmosfären i innerstaden, sjönära, enkelheten, kulturlivet, trygghet, barnvänligt samt närheten till service.

Hyresrätter

2020 var medelårshyran för hyresrätter i Vadstena 985 konor per kvadratmeter. Utifrån statistik från de senaste fyra åren syns en gradvis hyresökning.

Vadstena kommun

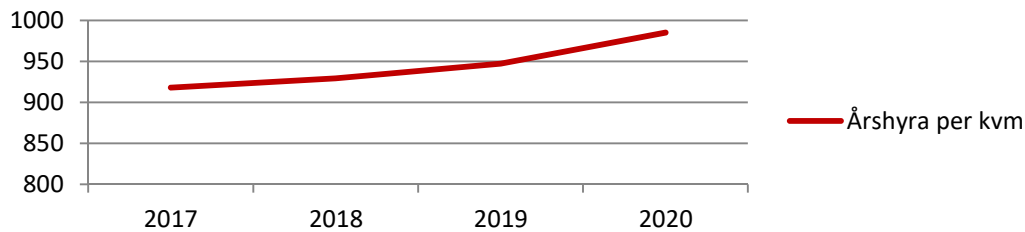
Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

2021-11-10
55 (63)



Årshyra per kvadratmeter (källa; SCB – maj 2021)

För att vara berättigad investeringsstöd vid nybyggnation får normhyran per kvadratmeter boarea per år får vid tillträdet inte överstiga 1350 kronor vilket för Vadstena därmed bör kunna betraktas som en övre gräns för vad som är möjligt att ta ut i hyra vid nyproduktion.

För en lägenhet på 60 kvm betyder det att snitthyran ligger på cirka 4900 kronor i månaden. Samma lägenhet i nyproduktion skulle kosta som mest cirka 6700 kronor i månaden. Samtidigt finns det självklart en spridning i hyresnivåerna och i centrala lägen i innerstaden ligger hyrorna högre, ibland i nivå med de större städerna i regionen.

Skillnaderna på hyror mellan det befintliga beståndet och nyproducerade hyresrätter (särskilt om äldre hyresrätter inräknas) medför att det i Vadstena kan det därför 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 betalningsvilja. En anpassning av bebyggelsen för att kunna ta del av aktuella ekonomiska stöd bidrar även till en bättre lönsamhet.

Genom en aktiv ägardialog med det kommunala fastighetsbolaget Vadstena Fastighets AB (VFAB) har kommunen möjlighet att påverka både produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. I ägardirektiven kan kommunen välja att ange särskilda riktlinjer för bolagets verksamhet och dess nyproduktion. För att detta ska vara verksamt för båda parter så ska ägardirektiven tas fram i dialog mellan parterna. För att stimulera rörligheten på bostadsmarknaden så att fler hushåll får möjlighet att realisera sina bostadsbehov och önskemål behövs en viss vakansgrad i beståndet. Idag är vakansgraden i VFAB för låg för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande, men VFAB har en god rörlighet inom sitt bostadsbestånd även om vakansgraden är låg. VFAB har idag ett bostadsbestånd med totalt 800 hyresrätter belägna i tätorterna Vadstena och Borghamn och vill gärna bygga nya bostäder. VFAB ska vara en självklar aktör när kommunen vill att det byggs bostäder. Närheten och kunskapen om marknaden ger fördelar. För att öka såväl rörlighet och nyproduktion på bostadsmarknaden ska kommunen ha en aktiv dialog med VFAB i arbetet med bostadsförsörjning.

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder är en boendeform, hyresrätter, för äldre som behöver viss service och bättre tillgänglighet än i det ordinarie bostadsbeståndet, men som inte är berättigade till den omsorgsnivå som krävs i särskilda boenden. ”Rätt” utformade trygghetsbostäder medger statliga subventioner. Trygghetsbostäder anses också vara kostnadseffektiva för kommunen eftersom resurserna samlas på ett ställe och hemtjänsten slipper restider. De minskar också kommunens kostnader för bostadsanpassning. Fördelen för de äldre är också utökad service och ett bättre socialt liv, framför allt för ensamstående, med samvaro med andra boende. Attraktiva trygghetsbostäder bör prioriteras i kommunens planering för äldreomsorg och bostadsbyggande.

En omvärld i förändring

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. Förändringar som kan komma att påverka ekonomin och därmed bostadsmarkanden, men även flytmönster 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.

Byggbar mark

Ur ett marknadsperspektiv bör sannolikt mark i centrala Vadstena och i sjönära lägen prioriteras för framtida byggande. Dessa områden omfattas ofta av en rad lagskydd vilket gör det mer eller mindre olämpliga att exploatera. Strandlinjen längs Vättern omfattas av strandskydd och riksintresse för både frilustsliv och i vissa delar kulturmiljö vilket kan vara svårt att förena men nya bostäder.

Översiktsplanen beskriver hur markanvändningen bör se ut och pekar ut möjliga utbyggnadsområden för bostäder. Det första steget mot en god bostadsplanering tas i kommunens översiktsplan (ÖP) som är en långsiktig strategi för utveckling av kommunens mark- och vattenområden. Vadstena har i sin Översiktsplan från 2013 gjort en avvägning där ett antal områden lämpliga för bostadsbyggande pekats ut (alternativt utredningsområden som skulle kunna vara lämpliga för bland annat bostäder).

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

Den mark som har köpts in under senare år är förankrad i ovanstående och därmed möjlig att detaljplanera. Kommunens långsiktiga planer och behov av mark kommer att utredas och kommuniceras genom den kommunövergripande översiktsplanen som beräknas kunna antas 2023.

Utöver detta sker kontinuerligt en inventering av byggrätter inom befintliga detaljplaner liksom inventering av förtätningsmöjligheter (som kräver ny detaljplan) i centrala Vadstena. I dagsläget finns i princip inga byggrätter inom befintliga detaljplaner som är möjliga att exploatera. Förtätningsmöjligheter finns i mindre omfattning, men ger bara mindre tillskott av bostäder. Kommunens markinnehav är en strategisk resurs för planeringen och förutsätter även att en aktiv markpolitik bedrivs. Kommunens inriktning vad gäller utveckling och förvaltning av kommunalt markinnehav samt eventuell satsning på nya strategiska markköp påverkar möjligheterna för kommunen att kunna ”styra” bostadsbyggandet.

Vadstena kommuns strategi bör vara att ha viss planberedskap och en god planeringsberedskap. Kommunen behöver hela tiden ligga steget före för att tillgose efterfrågan på lediga byggrätter samtidigt som det behöver finnas en god beredskap för planering i form av lämplig mark i Översiktsplaner och Fördjupade Översiktsplaner samt en strategi för prioritering mellan planer är viktigt för att effektivisera arbetet och för att möta en efterfrågan av bostadsbyggande.

Jordbruksmark.



Vadstena stad – föreslagna utvecklingsområden (källa; Vadstena Översiktsplan 2013)

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se

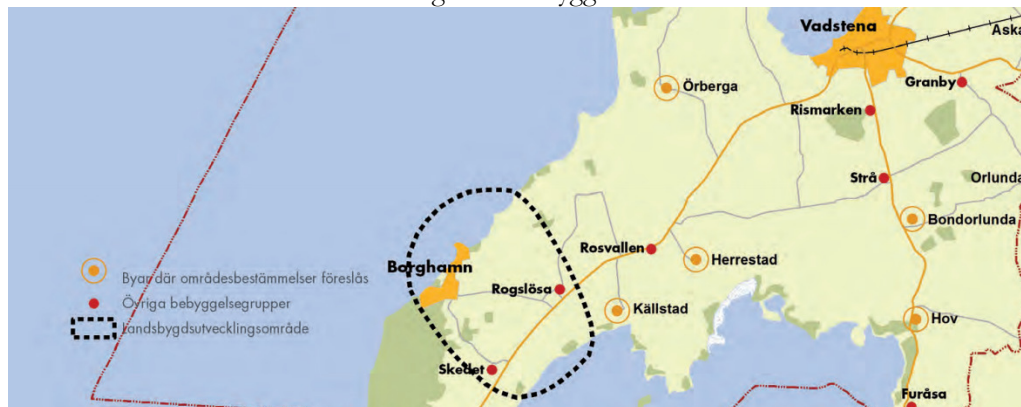


VADSTENA KOMMUN

Landsbygdsutveckling i strandnära lägen

Vadstena pekar i sin Översiktsplan ut ett större område vid Borghamn som lämpligt för landsbygdsutveckling, ett så kallat LIS-områden. Inom detta område kan det särskilda skälet för landsbygdsutveckling användas när man prövar dispenser och upphäver strandskyddet. Syftet är att långsiktigt stimulera den lokala och regionala utvecklingen på landsbygden.

Områdets geografiska avgränsning är idag stor, ett förtydligande av var exploatering skulle kunna vara lämplig inom området tillsammans med en dialog med berörda fastighetsägare skulle sannolikt förbättra förutsättningarna för byggande i området.



Utpekad LIS-område i Översiktsplanen (källa; Vadstena Översiktsplan 2013)

Vadstenas strategier för attraktivitet

Vadstenas bostadsmarkands ekonomiska förutsättningar

Genom senare års kontinuerliga byggherredialog har kommunen en god bild av efterfrågan och kan också följa förändringar på marknaden. I dagsläget är efterfrågan på villatomter, parhus- och radhusbebyggelse stor i hela Vadstena tätort, medan flerbostadshus främst inriktar sig mot äldre personer och i mer centrala lägen.

Produktionskostnader för bostäder har ökat under flera år. Det är inte är markpriset som i första hand drivit på den utvecklingen, dock har markpriserna ökat succesivt (från en låg nivå) då priset sätts utifrån värdering och exploateringsbudget. Vadstena fastighets AB har i sina byggprojekt beviljats investeringsstöd för hyresbostäder och stöd till bostäder för äldre.

De mest attraktiva lägena i Vadstena får anses vara de äldre delarna av stadskärnan (mellan Vätternstranden och den gamla genomfarten) samt sjönära lägen. Dessa områden är samtidigt de minst framkomliga i planeringssammahang. Detaljplanen för bostäder i Asylenparken, som upphävdes i mark- och miljööverdomstolen, är ett exempel på detta. Den centrala delen av Vadstena utgör riksintresse för kulturmiljövården och fornlämningsområde. Byggbar mark är begränsad och det finns frågor om t ex strandskydd att beakta. Samtidigt

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

2021-11-10
59 (63)

har Södra Drottningmarken och kommande plan för Tycklingeområdet visat ett stort intresse att bygga även i Vadstenas utkanter.

Kulturmiljön som marknadsvärde

Vadstena kommun har unika kvaliteter. Kvaliteter som bidrar till att Vadstena att sticka ut gentemot andra kommuner och i grunden bidrar till kommunens attraktivitet. Det är viktigt att kontinuerligt förmedla detta till alla som är med och utvecklar kommunen.

Delar av områdena med stora bevarandevärden, framför allt i stadskärnan, men även på andra platser runt om i kommunen är i delar så unika att de bör vara orörda.

Detta medför naturligtvis utmaningar när någon vill förnya i dessa miljöer och kommunen bör gå varsamt fram i dessa ärenden. Vid förfrågningar om tillägg och kompletteringar från byggaktörer bör kommunen tidigt bilda sig en uppfattning om det är lämpligt att gå vidare i planeringsprocessen. Detta är viktigt även 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. Medvetenhet i den kommunala organisationen om att rekreativ- och kulturmiljöer och är avgörande för Vadstenas attraktivitet är idag stark men kan kanske stärkas ytterligare.

Kommunen bör vidare förhålla sig restriktiva till detaljplaner i visa lägen av samhällsekonomiskt resursmässiga skäl. Att planera i de mest attraktiva lägena, vilket i Vadstena framförallt innebär nära den gamla stadskärnan och sjönära, innebär ofta konflikter med en rad statliga och kommunala intressen och beslut. I praktiken innebär det ofta mycket utdragna detaljplaneprocesser eller processer som behöver avbrytas på grund av överprövningar med mera. Vissa områden är även av stort intresse för kommuninvånarna och medföra en lokalt stark negativ opinion.

För att säkerställa att framtida bostadsförsörjning tar hänsyn till kulturmiljön och innerstaden bör ett framtagande av en Kulturmiljöplan övervägas för att ge ett fördjupat underlag för kommunens översiktsplan och detaljplanering. Alternativ är att arbeta en fördjupad översiktsplan för Vadstena innerstad där utmaningarna i kulturmiljön beaktas.

Vadstena som attraktiv rekreativkommun

Det finns grupper på bostadsmarknaden som har en hög betalningsvilja och gärna köper ett boende i Vadstena kommun till högre priser än vad den lokala bostadsmarknaden förmår. Hushåll från storstadsregionerna är konkurrenter om dyrare objekt på marknaden och priserna på attraktiva bostäder blir därmed högre. En del av dessa hushåll använder bostaden som fritidsbostad. Detta innebär att efterfrågan och "inflyttningen" inte resulterar i de positiva effekter på befolkningsammansättningen i kommunen som man eftersträvar. Det

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

2021-11-10
60 (63)

finns också en risk att de attraktiva bostadsområdena till del ligger ”öde” stora delar av året. Samtidigt är Vadstena kommuns varumärke förknippat med att vara en attraktiv turiststad med flera sevärdheter och detta måste man också värna om. Turister och fritidsboende bidrar till näringsliv och sysselsättning i Vadstena kommun.

Byggherrar har inget eget intresse av att sälja och hyra ut till hushåll som vill bosätta sig i kommunen. För fastighetsägare med hyresrätter kan det till viss del vara lönsamt med hyresgäster som enbart bor i bostaden delar av året. För de som säljer bostadsrätter är inte heller köparnas bostadsort viktig. Kommunens eget bostadsbolag kan däremot ha regler som försvårar för de som inte är kommunmedborgare att hyra bostad vid kontraktsteckning. Men ingen kan hindra ett hushåll från att flytta.

Det är således svårt att förhindra ”rekreationsboende”. Men fritidsboende kan också övergå till att bli permanentboende. Om kommunen är attraktiv kan hushåll lockas att flytta permanent till sina fritidsboenden, vilket också sker i viss utsträckning.

Skola och omsorg, näringsliv och kulturliv

Boendemiljön och platsens attraktivitet blir alltmer avgörande för var människor väljer att bosätta sig. Det finns ett antal generella faktorer som spelar in vid val av boende, delvis beroende av vilket skede i livet som personen befinner sig. Att småbarnsfamiljer i första hand väljer att bo i villa är exempelvis något de flesta känner till.

Vadstena har möjlighet att vara en attraktiv kommun genom att aktivt verka för att upprätthålla och förbättra sig inom de områden där kommunen redan har naturliga och inarbetade fördelar. Det handlar bland annat om att behålla och utveckla kvalitén i skolan och omsorgen samt att värna om och stärka den identitetsstarka stadsmiljön med sin småskaliga handel och service. En ytterligare fördel för Vadstena, som inte alla andra små kommuner har, är ett positivt näringslivsklimat där arbetstillfällen erbjuds inom kommunen.

Vadstenas ”varumärke” är viktigt för dess attraktivitet. Vadstena har under senare år aktivt arbetat med att bereda detta genom att förflytta varumärkets position och platsens image för att locka nya besökare, invånare och investerare.

Knutet till kommunen finns ett kommunalt bolag, Vadstenas Turism och Näringslivsbolag. Bolaget ska vara en viktig partner i näringslivets kontakter med kommunens olika verksamheter samt med Region Östergötland och staten. Bolagetshar som uppdrag att skapa relationer samt mötesplatser mellan näringsliv och offentliga institutioner.

Slutsats

Vadstena får, genom sitt läge, byggmässig draghjälp av den nationella konjunkturen och de större kommunerna i regionen vid högkonjunkturer men är samtidigt känslig för konjunkturedgångar. Dock är variationerna på bostadsmarkanden relativt små och Vadstena är därmed inte en kommun som kraftigt växer från år till år, snarare sker ett

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



VADSTENA KOMMUN

pendlande mönster mellan åren där efterfrågan varierar. Bostadsbeståndet ökar gradvis (det förekommer inga strukturella rivningar i kommunen) men samtidigt glesas befolkningen ut inom den samma.

En rimlig strategi för Vadstena är att ha en beredskap för efterfrågan såväl som en vikande efterfrågan på tomter och bostäder.

I konjunkturuppgångar kan det innebära att i ha en planeringsberedskap tidigt och att i större omfattning överlåta framdriften av byggprojekt åt privata aktörer.

Däremot i lågkonjunktur är det 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 och byggande via det kommunala bostadsbolaget.



VADSTENA
KOMMUN

REFERENSER

Digitala referenser

Boverket(2020). *Introduktion*. <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/> Hämtad 2021-04-20.

Boverket(2020). <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/> Hämtad 2021-11-08.

Kolada (2021) <https://www.kolada.se/verktyg/jamforaren/> hämtad under perioden mars-juni 2021

Länsstyrelsen Östergötland (2021). Bilaga till Regional Bostadsmarknadsanalys för Östergötland 2021 (lansstyrelsen.se) Hämtad 2021-11-08.

Regeringskansliet (2016) – *Agenda 2030 för hållbar utveckling*. <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/globala-malen-och-agenda-2030/agenda-2030-for-hallbar-utveckling/> hämtad 2021-11-08

Regeringskansliet (2021) <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/bostader-och-samhallsplanering/mal-for-boende-och-samhallsplanering/> hämtad 2021-11-08

Regeringskansliet (2021) Nationell strategi för hållbar regional utveckling i hela landet 2021–2030 - [Regeringen.se](https://www.regeringen.se)/ hämtad 2021-11-08

Region Östergötland (2021) <https://www.regionostergotland.se/Regional-utveckling/regional-planering/Storregional-samverkan/> hämtad 2021-11-08

Region Östergötland (2021) <https://www.regionostergotland.se/Regional-utveckling/Utvecklingsstrategi-for-Ostergotland/> hämtad 2021-11-08

Region Östergötland (2021) Bostadsmarknaden för äldre – boende, rörlighet och boendepreferenser Östergötland 2020-11-19 <https://dokument.regionostergotland.se/regsam/Utvecklingsstrategi> hämtad 2021-11-08

Region Östergötland (2021) Slutrapport Marknadsdjup bostäder Region Östergötland, samt länets kommuner 2020-06-23 <https://dokument.regionostergotland.se/regsam/Utvecklingsstrategi> hämtad 2021-11-08

SCB (2021) <https://www.statistikdatabasen.scb.se/> hämtad under perioden mars-juni 2021

Vadstena kommun (2021) https://www.vadstena.se/wp-content/uploads/2021/06/antagandehandling-hela-op-_20130603-minpdf-1.pdf hämtad 2021-11-08

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se



**VADSTENA
KOMMUN**

Vadstena kommun (2019) Politiska mål 2018-2022 Antagen av kommunfullmäktige den 27 februari 2019 § 14

Vadstena kommun (2021) <https://geosecma.vadstena.se/map/> hämtad under perioden mars-juni 2021

Tryckta referenser

SCB (2021-06-02) Befolkningsprognoser för Vadstena kommun åren 2021–2030 inklusive bilagorna - Prognosantaganden 2021_Vadstena kommun.xlsx Prognos (058400) Vadstena_100.xlsx Prognos (058400) Vadstena_100,50.xlsx

Vadstena kommun (2021) Friluftsplän för Vadstena kommun - Antagen av kommunfullmäktige den 17 februari 2021, § 6 (KUN/2020:108 – 809)

Vadstena kommun (2020) Strategisk plan och budget 2021-2023 - Antagen av kommunfullmäktige den 2 december 2020, § 112 (KS/2020:120)

Space-Time Research (2021-06-15) Region Östergötland Flyttningar 2020

Vadstena kommun (2020) årsrapport 202 Vadstena turism och näringsliv AB

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 0143-150 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se

www.vadstena.se