



VADSTENA
KOMMUN

2021-11-10
1 (11)

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM 22-26 RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

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

2021-11-10
2 (11)

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

I detta dokument redovisas kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen tillsammans med övergripande mål, strategier samt åtgärder. Riktlinjerna som följer ska utgöra underlag för god plan- respektive planeringsberedskap på ca 10 års sikt med möjlighet att justeras under varje mandatperiod i samband med aktualisering. Bilagan med förslag på åtgärder som pekats ut för perioden 2022-2026 är ett prioriterat urval av åtgärder kopplade till riktlinjerna och något som kommunen bedömer sig ha kapacitet att kunna arbeta med.

Utöver detta finns ett underlag med statistik och analyser redovisade i tillhörande *Planeringsförutsättningar* samt en genomförandestrategi för perioden 2022-2026. Dokumenten utgör inte en del av kommunens ställningstagande avseende bostadsförsörjningen, men ger en fördjupad beskrivning av bostadsmarkanden i Vadstena och konkretiserar vilka åtgärder kommunen planerar för att klara bostadsförsörjningen under perioden.

Målsättningar knutna till bostadsmarkanden

Kommunens målsättning är att genom sin planering möta det uppskattade behovet i ett spann på cirka 200-350 bostäder fram till 2030. För att säkerställa att byggandet i kommunen inte förhindras av bristande planläggning bedöms en beredskap för byggande av ungefär dubbelt så många bostäder över den kommande 10-årsperioden, det vill säga cirka 400-700 byggrätter, krävas. I begreppet beredskap inräknas färdigställda detaljplaner samt möjligheten att inom cirka 2 års tid kunna starta och färdigställa nya detaljplaner. Färdigställs de detaljplaner som kommunen för närvarande arbetar med bedöms kommunen ha goda möjligheter att uppfylla ovanstående.

Samtidigt bör kommunen även ha en beredskap för förändringar i konjunkturen och möta rådande efterfrågan på bostadsmarknaden – vilket kan innebära att kommunen har en beredskap för ökad såväl som en vikande efterfrågan på tomter och bostäder. Detta innebär exempelvis att ha lagom stor planberedskap och att kontinuerligt se över hur och i vilken takt kommunen arbetar med markanvisningar och utbyggnad av allmän platsmark.

Vadstena kommun bör under kommande fyraårsperiod inrikta sig mot att underlätta för ett privat deltagande i samband med markförädling som syftar till bostäder. Vidare bör resurser avsättas för att stötta ett attraktivt nybyggande och omvandling där det finns ett bostadsbehov som inte kan lösas genom nybyggande på marknadsmässiga grunder. Det kan exempelvis handla om byggande av hyresbostäder såsom trygghetsbostäder via det kommunala bostadsbolaget.

De åtgärder som lyfts fram i riktlinjerna bör så långt det är möjligt arbetas in i ordinarie verksamhet via uppdrag i kommunfullmäktiges budget och arbetas med inom ramen för respektive förvaltnings befintliga processer.

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
3 (11)

Aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen

- Säkerställa tillgång på goda bostäder för kommunens invånare
- Möjliggöra för fortsatt inflyttning till Vadstena kommun
- Se till att kommunens har ett tillvägagångsätt knutet till markinnehav och markplanering som möjliggör god planering och strategiska etableringar
- Ökat externt och internt samarbete inom ramen för samhällsbyggnadsprocessen

Åtgärder knutna till riktlinjerna

Riktlinje - Säkerställa tillgång på goda bostäder för kommunens invånare

Hur görs detta?

- Möta behoven av bostäder för särskilda grupper (äldre, ungdomar, personer med funktionsvariationer m.fl.) både i befintligt bostadsbestånd samt vid nybyggnation. Detta genom att,
 - Säkerställa en god planeringsberedskap genom att i översiktsplanen utreda förutsättningar och peka ut områden lämpliga för nya detaljplaner för bostäder riktade mot särskilda grupper.
 - Strategisk utveckling av olika typer av boendekoncept för äldre för att tillmötesgå förändrade boendepreferenser och behov.
 - I samarbete med VFAB studera och utveckla modeller för ett kostnadseffektivt boende med syfte att möta ett bostadsbehov som inte helt kan lösas på markandsekonomiska grunder. Vid nybyggnation ska en avvägning mellan kostnader och kvalitet göras i förhållande till efterfrågan och attraktivitet. I modellen ingår också att studera utveckling av det befintliga bostadsbeståndet.
- Skapa rörlighet på bostadsmarknaden - Kommunen ska, i samverkan med marknadens aktörer, möjliggöra för ett varierat utbud av bostäder såväl vad avser upplåtelseformer, bostadsstorlekar och hustyper såväl som pris- och hyresnivåer för att möta olika behov.
- Kontinuerligt arbeta med förvaltning och utveckling av det befintliga bostadsbeståndet.

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
4 (11)

- Inom vissa områden där det är svårt att få igång ett byggande och där detaljplanen tillåter främja enklare, och mindre kostnadsdrivande byggkoncept.
- Säkerställa och tillmötesgå efterfrågan på tomter som kan släppas till den kommunala tomtkön.
- Verka för långsiktigt social hållbarhet i nya bostadsområden. Exempelvis genom att i markanvisningar främja en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer.

Riktlinje - Möjliggöra för fortsatt inflyttning till Vadstena kommun

Hur görs detta?

- Möta efterfrågan på bostadsmarknaden – vilket kan innebära att kommunen har en beredskap för ökad såväl som en vikande efterfrågan på tomter och bostäder. Detta innebär exempelvis att ha lagom stor planberedskap och att kontinuerligt se över hur och i vilken takt kommunen arbetar med markanvisningar och utbyggnad av allmän platsmark.
- Verka för att nyproduktionen av bostäder bidrar till att möta efterfrågan i kommunen och regionen över tid och att den sker i dialog med byggherrar.
- Säkerställa en god planeringsberedskap genom att i översiktsplanen utreda förutsättningar och peka ut områden som är attraktiva på den privata bostadsmarkanden. Arbetet kan ske i samråd med exempelvis fastighetsägare och bostadsutvecklare.
- Säkerställa och tillmötesgå efterfrågan på tomter som kan släppas till den kommunala tomtkön genom kommunalt markägande och planberedskap.
- Marknadsföra Vadstena kommun som en attraktiv boendekommun.
- Att på regional nivå driva frågan vidare kring hur inflyttning till hela kommunen genom attraktivitet och efterfrågan på bostadsmarknaden är knutet till pendlingsmöjligheter och en förbättrad infrastruktur.

Vadstena kommun

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

www.vadstena.se



**VADSTENA
KOMMUN**

Riktlinje - Se till att kommunens har ett tillvägagångssätt knutet till markinnehav och markplanering som möjliggör god planering och strategiska etableringar.

Hur görs detta?

- Strategiska markförvärv från 2021 och framåt ska utredas i samband med ny översiktsplan och i huvudsak ske i samverkan med aktörerna på marknaden och förhålla sig till aktuella marknadsförutsättningar.
- Underlätta bostadsbyggande som bidrar till landsbygdsutveckling.
- Markägare och privata bostadsutvecklare förmås ta ett större initiativ för bostadsbyggande som drivs av efterfrågan och den privata bostadsmarknadens förutsättningar.
- Verka för en ökad mångfald av både byggaktörer, upplåtelseform, hustyper och lägenhetsstorlekar. Exempelvis vid markanvisningar i enlighet med kommunens riktlinjer.

Riktlinje - Ökat externt och internt samarbete inom ramen för samhällsbyggnadsprocessen

Hur görs detta?

- Ett ökat samarbete i tidiga skeden med byggaktörer, såväl privata som det kommunala bostadsbolaget, vilket möjliggör för kommunen att utforma både väl avvägda och attraktivare detaljplaner och underlätta i bygglovhanteringen.
- Involvera kommunmedborgarna genom riktade medborgardialoger samt inom ramen för plan- och byggprocessen.
- Vara aktiva i regionen gällande bostadsförsörjningsfrågor och med särskilt fokus driva frågan vidare om pendlingsmöjligheter och förbättrad infrastruktur mellan Vadstena kommun och övriga delar i regionen.
- Samverka med både kommunala och privata aktörer för en riktad och målgruppsanpassad marknadsföring, exempelvis i samband med större exploateringsprojekt.
- Arbeta kontinuerligt med att förbättra analyser och prognoser för att samordna den långsiktiga bostadsutvecklingen med planering och utveckling både på kommunal-, mellankommunal, samt regional nivå.



VADSTENA
KOMMUN

2021-11-10
6 (11)

Uppföljning

Ambitionen med riktlinjerna, för att de ska kunna bli verksamma, är att de i sina huvuddrag löper över lång tid knutet till kommunens översiktliga planering i översiktplanen som har ett tidsperspektiv på 20-40 år.

Eftersom riktlinjerna för bostadsförsörjning revideras och aktualiseras inför kommunens arbete med ny översiktsplan som förväntas att påbörjas 2022 kommer de att kunna fungera som ett vägledande underlag in översiktsplanarbetet. Inför nästa aktualisering kan riktlinjerna i bostadsförsörjningsprogrammet behöva anpassas till inriktningen i den nya översiktsplanen.

Mål och åtgärder följs upp genom aktualitetsprövning vart 4 år, allra helst i början av mandatperioden. Om riktlinjerna bedöms vara aktuella fortsätter de att gälla.

Viss statistik följs upp vart annat år i samband med att en uppdaterad befolkningsprognos beställs från SCB.

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
7 (11)

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM 22-26

BILAGA - GENOMFÖRANDESTRATEGI

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



BILAGA - GENOMFÖRANDESTRATEGI 2022-2026

Säkerställa tillgång på goda bostäder för kommunens invånare

- Kommunen ska aktivt i markanvisningar vara med och påverka inriktning, kostnader och kvalitet inom detaljplanelagda områden med syfte att säkerställa hållbara bostadsområden (Ansvarig – SBN).
- Studera incitament och åtgärder för att fler äldre ska kunna och vilja flytta till annan bostad för att skapa flyttkedjor. Exempelvis skulle en djupare utvärdering av trygghetsboendet Kalkhagsvägen kunna göras över tid (Ansvariga – VFAB/SBN/SN).
- Kommunens behov av strategiska markinköp bör inrikta sig mot köp i syfte att möta bostadsbehov som inte låter sig byggas på marknadsmässiga grunder (byggande för särskilda grupper) samt för att möjliggöra villatomter till tomtkön. Marken ska i huvudsak vara lokaliserad i samhällsekonomiskt goda lägen och bör föregås av en övergripande lokaliseringsstudie. (Ansvarig – SBN)
- Kommunen ska bedriva ett mer aktivt arbete med att, genom dialog med markägare, uppmuntra till att omvandla egen mark till bostäder. (Ansvarig – SBN)
- Kommunen ska prioritera samtal med bostadsaktörer inom olika segment med syfte att tidigt hitta möjliga samarbeten, skaffa sig en bättre förståelse om bostadsmarknaden i Vadstena samt kunna marknadsföra aktuella områden för exploatering (Ansvarig – SBN)
- Utveckla samverkan mellan nämnder och kommunala bolag med inriktning på planering och byggande för att säkerställa kommunens behov av bostadsförsörjning (Ansvariga – SN, KUN, VFAB och SBN).
- Modell för prognos kring antalet äldre och deras behov över en tioårsperiod tas fram (Ansvariga – SN, SBN)
- Kommunen ska under kommande period särskilt titta på möjligheten till bostadsutveckling i Borghamn/Rogslösa samt Nässja (SBN).



VADSTENA
KOMMUN

2021-11-10
9 (11)

Möjliggöra för fortsatt inflyttning till Vadstena kommun

- Vadstena kommun ska fortlöpande ”mäta” efterfrågan på bostäder i kommunen genom att sammanställa data från tomtkö, listor med intresserade byggaktörer, näringsidkare samt i dialog med byggaktörer med flera (SBN/KS).
- Möjliggöra för framtida attraktiva bostadslokaliseringar - Med stöd av olika aktörer på bostadsmarkanden fördjupa kunskapen om varför människor väljer att flytta till Vadstena kommun och låta det återspeglas vid lokaliseringsutredningar, framförallt i samband med att en ny översiktsplan tas fram (Ansvarig – SBN, VFAB).
- I större detaljplaner utveckla framgångsrika former för markanvisningar som främjar socialt hållbara områden och som kan utvecklas i lämpliga etapper och utbyggnadstakt med syfte att kunna appliceras i framtida markanvisningar (Ansvarig – SBN)
- Utveckla och digitalisera kommunen tomtkö och byggherrelista (SBN).
- Förstärkt och riktad marknadsföring av Vadstena som en attraktiv boendekommun via hemsida och andra digitala plattformar (KUN/SBN/VFAB)
- Övergripande arbete inom kommunen för att säkerställa tillgång till välfärd för kommande Vadstenabor (KS/SN/SBN)

Riktlinje - Se till att kommunens har ett tillvägagångsätt knutet till markinnehav och markplanering som möjliggör god planering och strategiska etableringar.

- Framtagande och förankring av underlag som tydligt redovisar avvägningar och motiveringar i kommande översiktsplan knutet till exploatering i landsbygdsutvecklingsområden samt vid områden på jordbruksmark. (Ansvarig – SBN med stöd av Region Östergötland)
- Dialog med privata fastighetsägare inom ramen för översiktsplanarbetet där de uppmuntras att förädla egen mark för bostäder i lämpliga lägen. (Ansvarig – SBN)

Riktlinje - Ökat externt och internt samarbete inom ramen för samhällsbyggnadsprocessen

- Utveckla nuvarande byggherredialoger för att bättre attrahera attraktiva aktörer på bostadsmarknaden och ge dialogerna ett större utrymme inför kommande arbete med ny översiktsplan. Utveckla riktade möten där deltagande och form växlar beroende

Vadstena kommun

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

www.vadstena.se



på om syftet är knutet till markanvisningar, möten i tidiga planeringsskeden, i samband med översiktsplanearbetet etc.(SBN).

- Vidareutveckla kommunen möjlighet till ett bättre bemötande och service genom en ökad digitalisering. I detta ingår att undersöka möjligheten till en gemensam plattform för kommunens kommunikation i markanvisningar med byggaktörer, kommunala aktörer, bygglovsökande, kommande bostadsgäster m.fl.(SBN)
- Ökat fokus på förvaltningsövergripande samarbete kring strategiska planeringsfrågor knutet till bostadsbehoven. (Ansvarig – KS/SBN/KUN/SN)
- Utredda syfte och lämplig markanvändning inom strategiska förtätningsområden (ex. Birgittaområdet eller Siloområdet) (Ansvarig – SBN med stöd av KS/KUN)
- Aktivt deltagande i planerings- och utvecklingsfrågor på regional nivå såsom i ledningsgruppen för samhällsplanering, ÖP-nätverket och i dialogmöten med östgötatrafiken. (SBN, KS)

Verktyg för att tillmötesgå uppsatta riktlinjer

Ovanstående åtgärder ska fördjupas och förtydligas i samband med att bostadsförsörjningsprogrammet aktualiseras genom att en handlingsplan fram (det vill säga under varje mandatperiod) vilken bör innehålla,

- Konkretisering av kommunens pågående och planerade insatser inom bostadsförsörjningsområdet samt när de förväntas ske.
- Konkretisering av kommunens strategi för markinköp och markinnehav.
- Hur kommunen avser att samverka med byggherrar och intressenter under kommande mandatperiod (till exempel anordnande av möten/träffar/samråd)
- Ta fram/uppdatera hur processen kring bostads- och samhällsbyggnadsfrågor genomförs. Vilka roller som är tillförordnade för olika processteg och ansvarsområden i planerings- och exploateringsprocessen.
- Fortlöpande uppdateras i kommunens GIS-databas en förteckning över,
 - Kommunens markinnehav
 - Byggbar mark inom kommunen (med utgångspunkt i aktuell Översiktsplan)detaljplaner som är på gång (antagna, pågående och planerade)
 - Bostadsprojekt som är färdigställda, pågående och igångsatta.
 - Beviljade bygglov



Bilaga - Kommande detalplaner och markanvisningar 22-32 (nuv. kännedom)

Typ	Projektname	Antal bostäder	Antag- andetid	Mark- anvisning	Ut- lysning	Färdig- ställt	Notering
Detaljplan	Vadstena 4:44, bostäder öster om Tycklingevägen	400	dec-21	Anbud/ tävling			Mellan 300- 450 bostäder
Markanvisning	Bostäder öster om Tycklingevägen etapp 1 och 2	80-100		Anbud	2022	2024	
Markanvisning	Bostäder öster om Tycklingevägen etapp 3 och 4	80-100		Anbud/ tävling	2024	2026	
Markanvisning	Bostäder öster om Tycklingevägen etapp 5 och 6	80-100		Anbud/ tävling	2026	2028	
Markanvisning	Bostäder öster om Tycklingevägen etapp 7 och 8	80-100		Anbud/ tävling	2028	2030	
Detaljplan	Kvissberg 2:2, bostäder Vadeslätt	250	2023				mellan 100- 250 bostäder
Markanvisning	Bostäder Vadeslätt etapp 1 och 2	40-70		Anbud/ tävling	2023	2025	
Markanvisning	Bostäder Vadeslätt etapp 3 och 4	40-70		Anbud/ tävling	2025	2027	
Markanvisning	Bostäder Vadeslätt etapp 5 och 6	40-70		Anbud/ tävling	2030	2032	
Detaljplan	Klosterängen 5, bostäder	35	dec-22	Direkt- anvisning	2023	2025	
Bygglov	Flerbostadshus på Vadstena 4:44 - Vid Klosterledsgatan	36				2022	
Bygglov	Flerbostadshus på fastigheten Novisen 2	32				2022	
Bygglov	Villor till tomtkän inom Södra Drottningmarken	6				2022	
Bostäder möjligt att färdigställa perioden 22-32		759					