



Bostadsförsörjningsprogram Strategi och analys 2019-2022

Innehåll

Sammanfattning	6
Kommunövergripande bostadsförsörjningsstrategi	7
Inledning	8
Programmets syfte	8
Kommunernas bostadsförsörjningsansvar	9
Regionala mål	10
 Del 1: Kommunövergripande strategi	
Kommunens utgångspunkter och förutsättningar	11
Bostadsmarknad	16
Behov och efterfrågan	18
Marknadsperspektiv	20
Bostadsförsörjning för särskilda grupper	22
Summering och slutsatser	27
 Del 2: Strategi per delområde	
Centrum	28
Nya Staden	30
Gamla Staden	32
Hamnstaden	34
Tofta/Stenhammar	36
Råda	38
Majåker/Ljunghed	40
Filsbäck	42
Övriga kommunen	44
 Arbetsprocess	45

Sammanfattning

Lidköpings kommun växer och så även behovet av nya bostäder. Befolkningen har ökat under de senaste tre åren och det finns nästan inga outhyrda lägenheter. Efterfrågan på bostadsrätter och småhus är hög och priserna har ökat kraftigt de senaste tre åren, framför allt på bostadsrätter.

Lidköpings kommuns vision är att bli 45 000 invånare i Lidköping år 2030. För att komma dit behövs fler bostäder. Kommunen ligger bra till när det gäller att planera för fler bostäder, men byggtakten är inte tillräcklig. Det behövs en god beredskap av byggklar mark och en aktiv marknad. Det är också viktigt att ta reda på vilka bostäder människor behöver och efterfrågar, och var i kommunen de vill bo.

I dag är det många som vill bo centralt i hyresrätt eller bostadsrätt.

Befolkningen i Lidköping växer, samtidigt som kommunens äldre blir allt fler. Under de senaste elva åren har antalet invånare som är 65 år eller äldre ökat med drygt 1900 personer. Samtidigt har kommunen som helhet bara ökat med 1980 invånare. Även framöver ser det ut som att den äldre befolkningen kommer att öka mest. Alltså behöver kommunen vara duktiga på att planera för och skapa lämpliga

boendeformer till de äldre. En attraktiv bostadsmarknad kräver ett brett utbud av boendeformer och upplåtelseformer. Människor i alla åldrar ska kunna hitta en bostad som passar dem. Under de senaste tio åren har byggandet främst bestått av småhus och enstaka hyresrätter. I dag är det många som vill bo centralt i hyresrätt eller bostadsrätt. Fler lägenheter skulle göra att äldre som bor i villa kan flytta till en mindre lägenhet i stan nära service och kommunikationer. På så sätt skapas en flyttkedja och de lägenheter som finns kan användas på ett bättre sätt.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska vara ett strategiskt styrdokument för kommunens utveckling på lång sikt. Programmet är också ett arbetsredskap med vägledande principer för kommunens arbete och detaljplanering. I programmet finns analyser om befolkningens utveckling och sammansättning. Dessutom finns information om byggandet av bostäder, utvecklingen på bostadsmarknaden och behovet av bostäder framöver. Analyserna är framförallt inriktade tio år tillbaka i tiden och tio år framåt. I programmet finns också samlade svar från intervjuer med fastighetsägare, bostadsutvecklare och fastighetsmäklare inom kommunen. Tanken är att ge en bild av efterfrågan på både enskilda bostäder och byggbar mark.

Kommunövergripande bostadsförsörjningsstrategi

Förtäta och förädla stadskärnan

Eftersom Lidköpings stadskärna mest består av exploaterad mark är det viktigt att främja projekt som förtätar och förädlar exploaterade fastigheter. Det kan ske genom mindre om- och tillbyggnader eller inom lågexploaterade fastigheter.

Prioritera flerbostadshus i de centrala delarna av staden och småhusbebyggelse i halvcentrala delar

I dag finns en hög efterfrågan på bostäder i flerbostadshus nära centrum, såväl bostadsrätter som hyresrätter. I övriga delar av kommunen är dock efterfrågan mycket liten.

Bygg ut i takt med ökad efterfrågan i övriga kommunen

Prisstatistik och bedömningar visar att efterfrågan på bostäder inom övriga delar av kommunen är liten. Det finns heller inte någon stor efterfrågan på mark för bostadsutvecklingsprojekt (även när hänsyn tagits till hög risk och dålig exploateringsekonomi).

Ta tillvara marknadsläget

I dag är efterfrågan mycket hög på byggbar mark och enskilda bostäder i centrum, såväl hyresrätter som bostadsrätter, vilket bör skapas i de centrala delarna av staden.

Skapa attraktiva boendeanternativ i centrum för äldre

Antalet invånare över 65 år ökar stadigt under de kommande åren. För att skapa flyttkedjor bör attraktiva bostäder för äldre skapas i strategiska lägen, med närhet till service och kommunikationer. Ett problem i dag är bristen på centralt belägna bostäder med hiss.

Utnyttja närheten till vattnet

Prisstatistik och bedömningar visar att det är mycket attraktivt att bo i områden nära Vänern.

Inledning

Bostadsförsörjningsprogrammet ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Samhällsbyggnad har tagit fram ett förslag till nya riktlinjer för bostadsförsörjning.

Underlaget till de nya riktlinjerna bygger på vad som fortfarande är aktuellt i programmet från 2015. Fastighetsägare, bostadsutvecklare och fastighetsmäklare har blivit intervjuade i syfte att göra klart vilka typer av bostäder som nuvarande och kommande Lidköpingsbor efterfrågar. Dessutom har politiker i samhällsbyggnadsnämnden och tjänstepersoner på Samhällsbyggnad analyserat utvecklingsbar mark i kommunen. Samma personer har också gjort en marknads- och efterfrågeanalys.

Resultatet redovisas på kommunnivå med övergripande strategier och vägledande principer. På områdesnivå finns riktlinjer som styr arbetet med att utveckla och planera de olika områdena. Riktlinjerna är tänkta att uppdateras i takt med att kommunen utvecklas och marknaden förändras.

Varje år genomförs analys och uppföljning av programmet, så att de stämmer med övergripande strategier. På så sätt är riktlinjerna alltid aktuella under mandatperioden.

Programmets syfte

Bostadsförsörjningsprogrammet ska fungera som riktlinjer för bostadsförsörjningen, enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Förutom att uppfylla kraven i lagen ska programmet vara ett styrdokument för kommunens utveckling på lång sikt. Programmet är också ett arbetsredskap med vägledande principer för kommunens arbete och detaljplanering.

...programmet ska vara ett styrdokument för kommunens utveckling på lång sikt.

Programmet utgår från efterfrågan på marknaden samt förutsättningar hos kommunen och de olika områdena. Programmet ska ge en tydlig bild av vilka bostäder nuvarande och kommande Lidköpingsbor efterfrågar. Fastighetsägares och bostadsutvecklares intresse att investera ska också undersökas.

Första delen av bostadsförsörjningsprogrammet, Del 1: Kommunövergripande strategi, innehåller analys och strategi på kommunnivå. Andra delen, Del 2: Strategi per delområde, innehåller förutsättningar och strategier för delområdena.

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Bestämmelserna för kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen finns reglerat i lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och innebär bland annat att:

"1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Lag (2013:866).

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

- 1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,*
- 2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och*
- 3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.*

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Lag (2013:866)."

Nationella mål

Det övergripande 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.

Det övergripande målet har brutits ner i delmål och de som är särskilt relevanta för bostadsförsörjningsprogrammet är:

- Hållbara städer är inkluderande och tillgängliga stadsmiljöer som erbjuder alla människor en attraktiv och grön livsmiljö. Närhet gör att det är enkelt att leva sitt vardagsliv och ta sig fram med hållbara transporter som till exempel gång och cykel. Helhetssyn i planeringen tillsammans med smarta lösningar bidrar till städer där människor kan leva klimatsmart, hälsosamt och tryggt.
- Väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.
- Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.

Regionala mål

Region Västra Götaland har antagit visionen, "Vision Västra Götaland – det goda livet". Visionen är den gemensamma utgångspunkten för hur Västra Götaland ska utvecklas för att vara en attraktiv region att bo och verka i. Visionen om det goda livet beskriver vad ett gott liv innebär för invånarna i Västra Götaland. Vägen dit förutsätter en hållbar utveckling i tre dimensioner – den ekonomiska, den ekologiska och den sociala.

Länsstyrelsens rapport Bostadsmarknadsanalys – Västra Götalands län 2018 visar att det fram till 2027 kommer att behövas 80 000 nya bostäder i länet varav 7000 i Skaraborg.

Kommunens vision

Lidköpings kommun har tagit fram en vision som ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen. Bostadsförsörjningsprogrammet är ett viktigt verktyg i arbetet med kommunens utveckling på en långsiktig och strategisk nivå och därmed för att nå visionen. Kommunens vision är "Lidköping - en välkomnande och hållbar kommun".

Tre målbilder som utgår från visionen anger kommunens mål för år 2030.

- Erkänt god livskvalitet, hälsosam miljö och bra service för alla gör att fler flyttar till Lidköpings kommun och vi är minst 45 000 lidköpingsbor.
- Lidköpings kommun är en mötesplats som har fördubblat antal besökare.
- Det ska finnas jobb inom räckhåll för alla som vill bo i Lidköpings kommun och kommunikationer så man kan ta sig till och från utbildning och arbete.

Del 1:

Kommunövergripande strategi

Kommunens utgångspunkter och förutsättningar

Planering

Lidköping har en översiktsplan antagen i oktober 2018 och en Stadsutvecklingsplan för Lidköping håller på att tas fram (Fördjupad översiktsplan för tätorten). I stadsutvecklingsplanen behandlas frågor som hur Lidköping ska kunna rymma en växande befolkning och möjliggöra för ökat bostadsbyggande samtidigt som vi ska värna stadens attraktionskraft. Även "Program för social hållbarhet 2018-2030" och kommunens miljöplan är viktiga utgångspunkter för arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet.

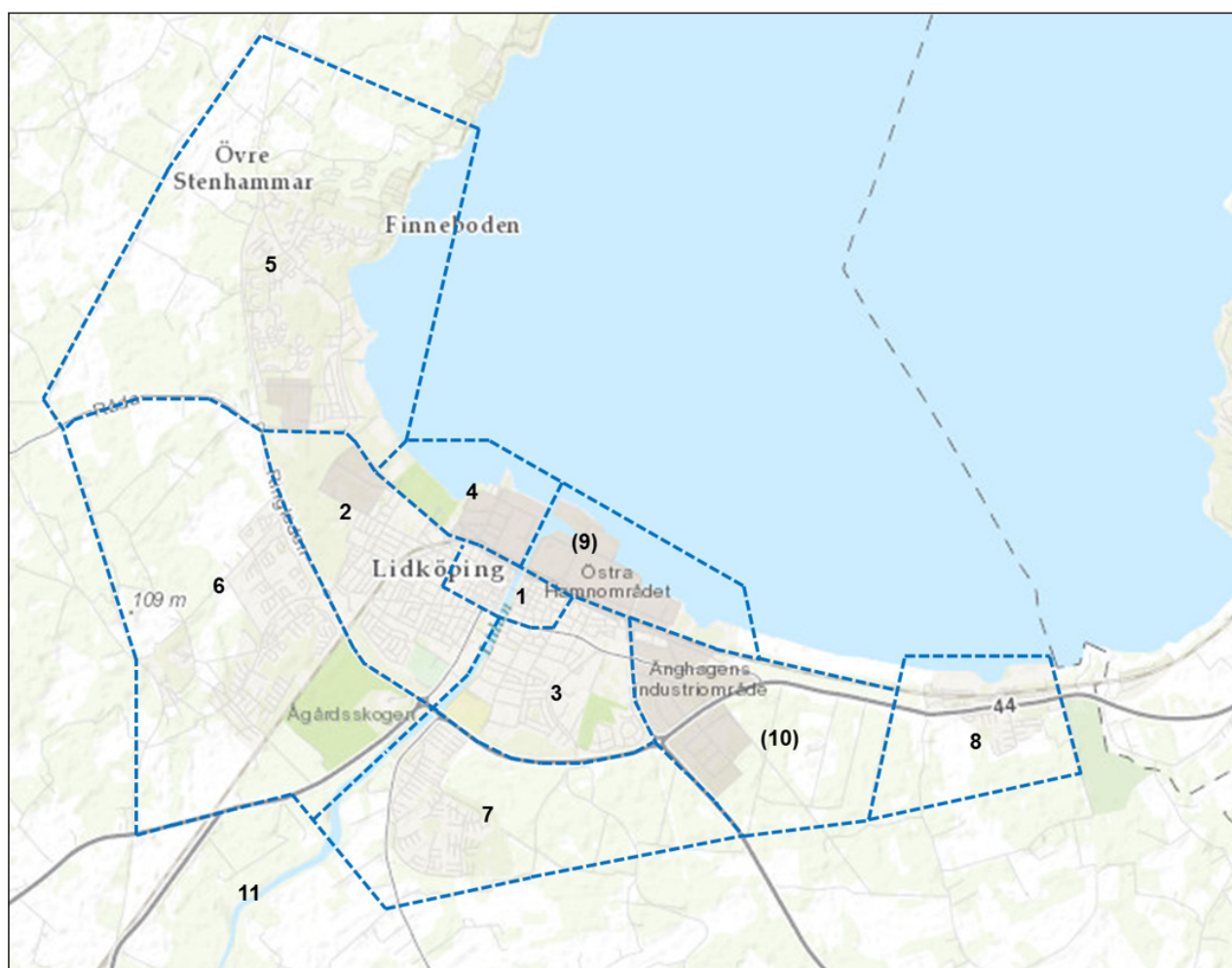
Bostadsförsörjningsprogrammet är ett verktyg för planering, analys och uppföljning av bostadsbyggandet i kommunen. I tätorten Lidköping föreslås flera områden få ändrad markanvändning. Nya områden för bostäder planeras i tätortens utkanter, bland annat kring Tofta, Råda och Filsbäck. I centrala staden planeras för blandad bebyggelse med bostäder, verksamheter och handel på områden som tidigare varit verksamhetsmark till exempel Hamnstaden och ett område längs Wennerbergsvägen. Förbifart Filsbäck, byggs ut just nu och nuvarande väg 44 blir en lokal gata. Från Kartåsen och västerut finns ett större vägreservat eftersom förbifarten av väg 44 planeras för att fortsätta byggas ut. Förbifart Filsbäck och fortsatt utbyggnad av väg 44 sätter en ny gräns för staden söderut.



Områdesindelning

I bostadsförsörjningsprogrammet är Lidköpings tätort med omnejd indelad i följande delområden.

Lidköpings stadskärna (1) som är det mest centralt belägna området. Nya Staden (2) och Gamla Staden (3) är två separata områden som också består av stadsbebyggelse. Blivande Hamnstaden (4) är ett eget område. Stadens ytterkanter består av fyra områden med stort inslag av småhusbebyggelse: Tofta/Stenhammar (5), Råda (6), Majåker/Ljunghed (7) och Filsbäck (8). Två områden, Östra Hamnen (9) och Änghagen/Kartåsen (10), är och planeras förbli utan bostadsbebyggelse. Resterande delar av kommunen bildar område 11.

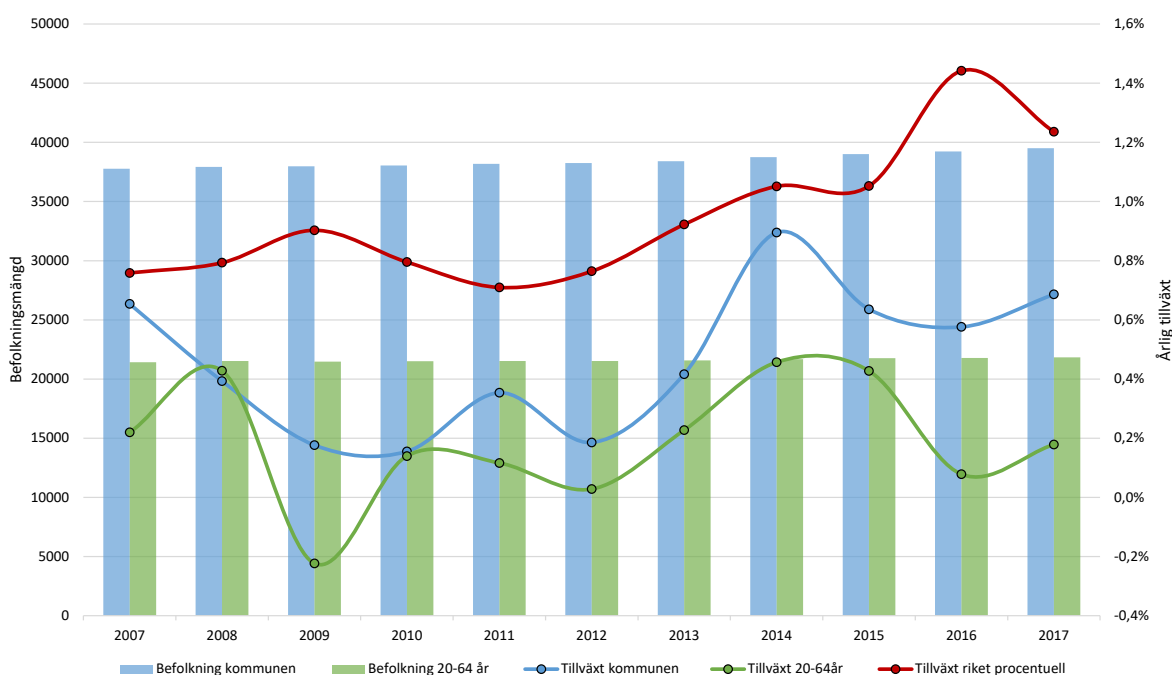


Områdesindelning. Källa: Lidköpings kommun

Befolkningsutveckling

Lidköpings kommun har under de senaste elva åren haft en svagt positiv befolkningsutveckling. Vid utgången av 2017 bestod kommunen av 39 506 personer. Den årliga tillväxttakten har under perioden varierat mellan 0,2 och 0,9 procent, med ett snitt på 0,46 procent per år. Befolkningstillväxten har dock ökat rejält under de senaste tre åren. Mellan 2008 och 2013 växte staden med mellan 59 och 160 personer. Genomsnittet var då knappt 110 personer per år. Under 2017 tillkom 271 nya Lidköpingsbor. De senaste två åren, 2015 och 2016, var det 248 respektive 226 personer som valde Lidköping som hemstad. Den genomsnittliga befolkningsökningen under de gångna elva åren är 180 personer per år.

Under 2017 tillkom 271 nya Lidköpingsbor.



Befolkningsutveckling i Lidköpings kommun, 2007-2016. Källa: SCB

Åldersfördelning

Det bor fler äldre i Lidköpings kommun jämfört med Sverige som helhet. De senaste elva åren har dessutom alla tioårsklasser över 50 år ökat, samtidigt som de under 50 år har minskat med 92 personer.

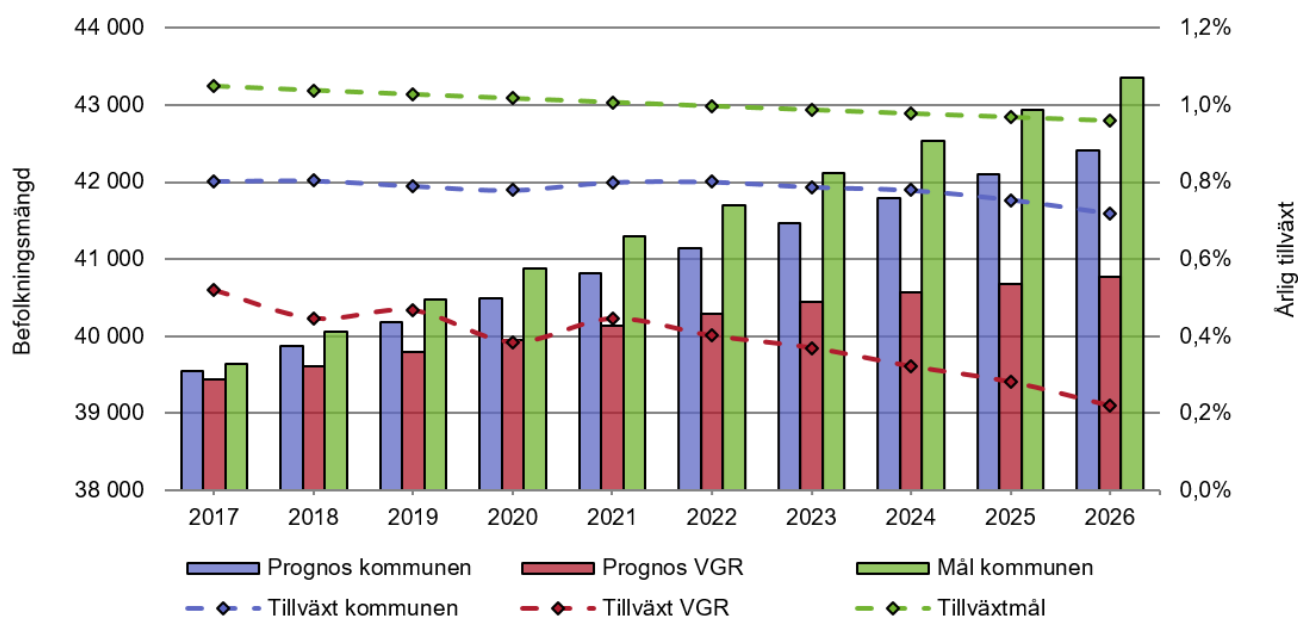
Flyttströmmar

Flyttströmmar, befolkningsprognoser och boendestatistik visar att det behövs fler bostäder inom alla boende- och upplåtelseformer. Störst befolkningsökning väntas bland kommunens äldsta. Alltså behöver vi skapa förutsättningar för bostäder som möter behoven hos de äldre i kommunen. De senaste elva åren har 17 026 personer flyttat till kommunen och 15 083 flyttat ut. Det betyder ett positivt flytt-netto om 1943 individer under perioden, eller i genomsnitt 177 personer per år.

Befolkningsprognos och befolkningsmål

Enligt kommunens befolkningsprognos från 2018 kommer befolkningen i Lidköping öka med cirka 8,8 procent, motsvarande 3 486 invånare, fram till utgången av 2030. Västra Götalandsregionen (VGR) har tagit fram en befolkningsprognos för samtliga kommuner i länet. Prognosen för Lidköping visar att antalet invånare i kommunen ökar med 2246 personer under samma period, med en tillväxt om 5,7 procent. De två prognoserna pekar mot att Lidköpings invånare totalt är cirka 42 721 respektive 41 752 vid utgången av 2030.

Diagrammet nedan visar de två befolkningsprognoserna i relation till kommunens mål om att uppnå 45 000 invånare 2030. Om vi antar att befolkningen ökar lika mycket varje år under perioden, blir befolkningsmängden cirka 45 000 personer under 2030. Alltså klart högre än båda prognoserna.



Befolkningsprognos och befolkningsmål för Lidköpings kommun, 2017-2026.

Källa: Lidköpings kommun och VGR

Hushållsstruktur

Hushållsstrukturen i kommunen speglar i stort riksgenomsnittet. Andelen ensamhushåll är något lägre, 38,1 procent i Lidköping jämfört med 39,1 procent i landet. Samtidigt är antalet hushåll med två personer något högre, 32,9 procent i Lidköping jämfört med 30,6 procent i landet. Lidköpings hushåll består i genomsnitt av 2,16 personer, att jämföra med 2,19 i Sverige som helhet.

Arbetsmarknad

Arbetslösheten i Sverige är i dag 7,4 procent (antalet öppet arbetslösa och sökande i program under september 2017). Andelen arbetslösa i Lidköpings kommun är 5,1 procent (september 2017). I slutet av 2016 var arbetslösheten 5,7 procent. 2015 respektive 2014 var siffrorna 6,7 procent respektive 7,2 procent. Följaktligen har vi i dag en mycket stark arbetsmarknad i Lidköpings kommun.

**Följaktligen har vi i dag en
mycket stark arbetsmarknad i
Lidköpings kommun.**

Arbetspendling

Under 2015 pendlade 4 251 yrkesverksamma till Lidköpings kommun. Samtidigt var antalet pendlare till annan kommun 5 359 personer, alltså ett negativt pendlingsnetto om 1 108 personer. Antalet förvärvsarbetande med både bostad och arbetsplats i kommunen var 13 654 personer.

Inkomstfördelning

Den senaste mätningen 2015 visade att medelinkomsten i Lidköpings kommun var 276 400 kronor. I de yngre åldersgrupperna, 20-24 år samt 25-29 år, är inkomsterna högre än i Västra Götalands län och landet som helhet. Förmodligen beror det på att Lidköping saknar ett eget högre lärosäte och att få studerande bor i kommunen. I övriga åldersgrupper är inkomstnivån i kommunen lägre än snittet i både länet och landet i stort.

Bostadsmarknad

Fastighetsbestånd

De flesta av kommunens flerbostadshus ligger i tätorten Lidköping. Kartan nedan visar de fastigheter som är taxerade som flerbostadshus inom centrala Lidköping (lila markering). Det finns även en mindre mängd flerbostadshus utanför de centrala delarna, exempelvis i Tofta, Stenhammar, Råda och Vinninga.



Fastigheter i Lidköpings tätort med omnejd taxerade som bostäder. Källa: Datscha

Största fastighetsägare

De största fastighetsägarna i Lidköping är kommunen själv med drygt 148 000 kvadratmeter taxerad yta, Fastighets AB Drömstan med drygt 46 000 kvadratmeter i taxerad yta och Senäte fastigheter och aktiebolag med drygt 10 000 kvadratmeter taxerad yta.

Andelen småhus i kommunen är nio procentenheter högre än genomsnittet i Sverige.

Bostadsbestånd

I Lidköpings kommun fanns under utgången av 2016 totalt 19 059 bostäder. Av dessa var 9 856 småhus, vilket motsvarar ungefär 52 procent. 8 146 bostäder, cirka 43 procent, var flerbostadshus. Övriga hus och specialbostäder var 1 057 stycken, det vill säga fem procent. Andelen småhus i kommunen är nio procentenheter högre än genomsnittet i Sverige.

Antalet småhus i kommunen är i stort sett samma som i andra kommuner i samma storlek i regionen. Andelen småhus i Falköping är 54 procent, i Mariestad 53 procent och i Vänersborg 51 procent. I Skövde och Trollhättan, som har en större befolkning, utgör flerbostadshusen 42 procent och småhusen 39 procent.

Boendeformer

De flesta Lidköpingsbor över 20 år bor i småhus med äganderätt. Av 30 759 personer i denna ålderskategori bor 17 949, nästan 60 procent, i småhus. Cirka 21 procent bor i hyresrätt och drygt 16 procent i bostadsrätt.

Nyproduktioner

Under de senaste elva åren har Lidköping haft mellan 26 och 131 nya bostäder per år. Totalt 718 bostäder har skapats under perioden, varav de allra flesta i småhus. Alla nyproducerade lägenheter i flerbostadshus är hyresrätter.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Medel
Flerbostadshus	0	0	0	0	0	32	0	66	7	0	64	15
Småhus	67	59	26	66	53	30	24	65	68	43	48	50
Totalt	67	59	26	66	53	62	24	131	75	43	112	65

Färdigställda bostäder i Lidköpings kommun, 2007-2017. Källa: SCB

Regionalt perspektiv

Antalet nyproducerade lägenheter i Lidköping är få, jämfört med större kommuner i länet och sett till befolkningsmängd och antal nya invånare i kommunen. Samtidigt ligger andra mindre kommuner, såsom Kungälv, Härryda och Ale, närmare Göteborg och har alltså bättre förutsättningar.

Hyresmarknaden

Efterfrågan på bostäder i de centrala delarna av kommunen är i dag stor. I områden innanför Ringleden finns främst en efterfrågan på hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus. I resten av kommunen är efterfrågan på hyresrätter och bostadsrätter liten, medan småhus med äganderätt är eftertraktade.

Efterfrågan på bostäder i de centrala delarna av kommunen är idag stor.

AB Bostäders bestånd

Allmännyttiga AB Bostäder är den enskilt största ägaren av flerbostadshus med hyresrätter i Lidköping. Bolaget ägde vid utgången av 2017 sammanlagt 2 299 lägenheter, en bostadsyta om nästan 176 201 kvadratmeter. AB Bostäder har haft en mycket god utveckling under de senaste tio åren.

Marknaden för bostadsrätter och småhus

Bostadsrätter och småhus i kommunen har ökat i pris under de senaste tre till fyra åren. Genomsnittspriset för en bostadsrätt var cirka 5 700 kronor per kvadratmeter under 2014. I dag är priset 11 600 kronor per kvadratmeter. Samtidigt har priset på ett småhus ökat från cirka 2 miljoner till 2,4 miljoner.

Bostadsrätter

Stenhammar och Tofta har högst priser trots att husen är relativt stora, vilket brukar sänka priset per kvadratmeter. En förklaring kan vara att de flesta bostadsrätterna är nya. Lägenheterna i centrum och Nya och Gamla Staden är relativt lika i pris och storlek, och ligger en nivå över bostadsrätterna i resten av kommunen. Övriga bostadsrätter är belägna i Vinninga.

Småhus

I Lidköpings tätort är priserna på småhus ungefär desamma. Utanför tätorten sjunker dock priserna rejält. Småhuspriserna är högst i Nya Staden, följt av Tofta, Stenhammar och Råda.

Behov och efterfrågan

Ekonomiska förutsättningar på bostadsmarknaden

I Sverige är styrräntorna just nu mycket låga, vilket har pressat bankernas bostadsräntor. Konsumenterna har möjlighet att efterfråga bostäder till allt högre priser. Samtidigt har få bostäder byggts runt om i landet, vilket gjort att priserna har stigit på småhus och bostadsrätter.

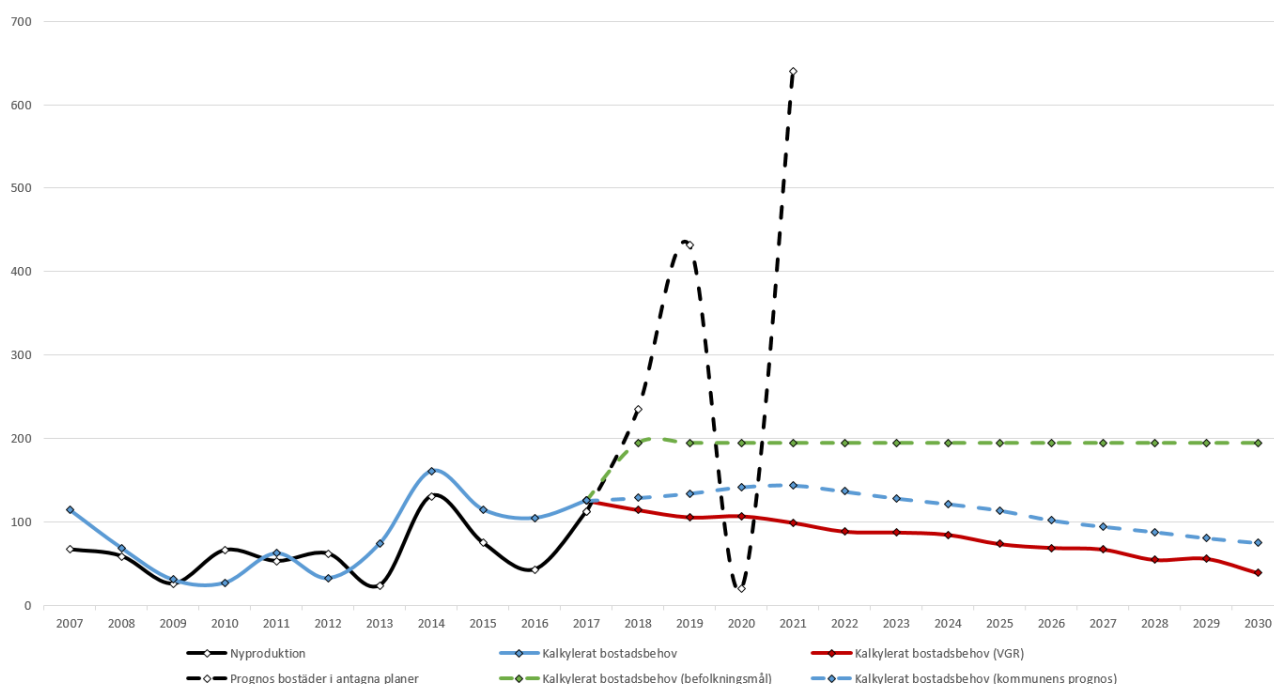
Efterfrågan på bostadsmarknaden är god i dag, men det kan ändra sig när nya regler träder in. Två åtgärder som diskuteras är att gradvis trappa ner ränteavdraget och att ha ett skuldkvotstak för alla nya bolån (vilket de flesta banker redan infört). En skärpning av amorteringskravet från 2016 är också på gång, där syftet är att minska hushållens lån. Från och med 1 mars 2018 ska dessutom bolånetagare som lånar mer än 4,5 gånger sin bruttoinkomst amortera en procentenhet mer än tidigare år.

Framtida bostadsbehov

Diagrammet nedan är tänkt att ge en bild av hur bostadsbehoven kan tänkas bli i kommunen. Som nyckeltal används den genomsnittliga storleken på hushåll i kommunen under 2017, cirka 2,16 personer per hushåll. Bostadsbehovet under de senaste elva åren räknas fram genom att dividera befolkningsökningen med nyckeltalet. Bostadsbehovet för de kommande elva åren räknas ut på samma sätt, med tillägg från Lidköpings kommuns och Västra Götalandsregionens befolkningsprognos samt kommunens befolkningsmål.

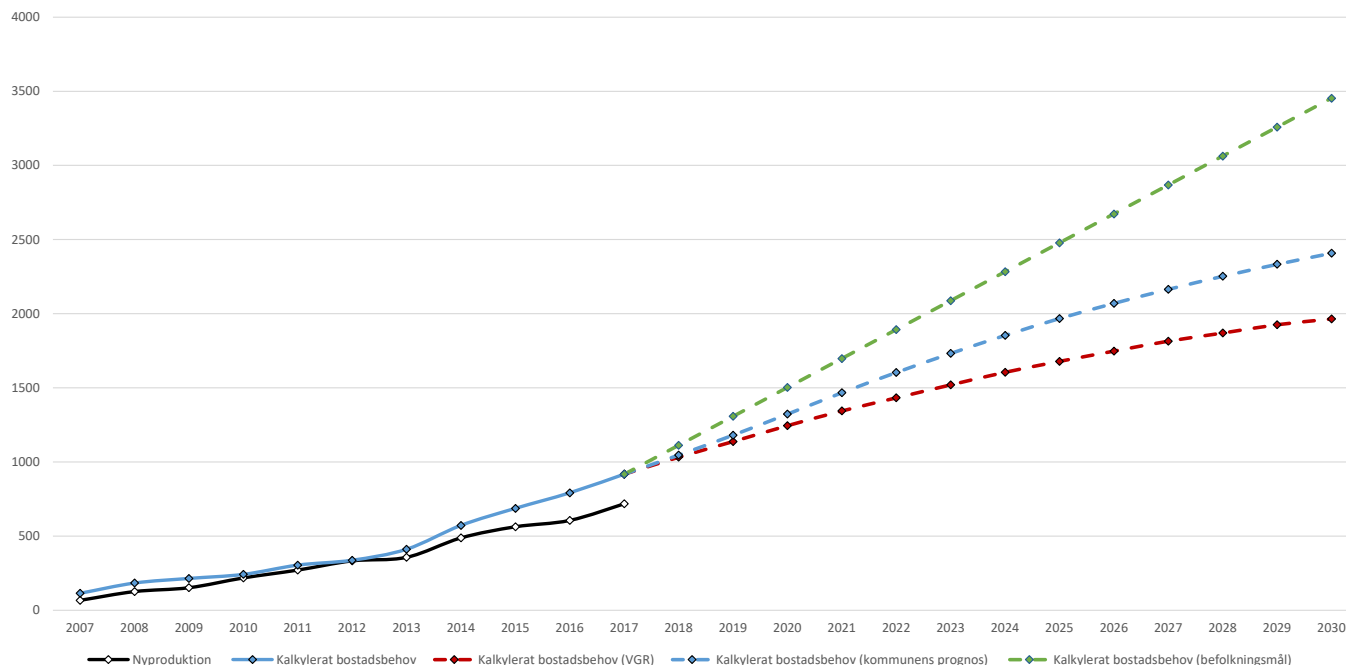
Diagrammet visar en nyproduktionstakt om cirka 150 bostäder per år enligt kommunens prognos. Som jämförelse finns Västra Götalandsregionens prognos som skulle innebära cirka 95 bostäder per år. För att kunna erbjuda bostad åt alla nya Lidköpingsbor, med visionen 45 000 invånare 2030, behövs 195 bostäder per år. Diagrammet visar även att nyproduktionstakten, i förhållande till befolkningstillväxten, varit relativt låg.

...en nyproduktionstakt om cirka 150 bostäder per år enligt vår prognos.



Årlig nyproduktion i förhållande till beräknat bostadsbehov i Lidköpings kommun, 2006-2025. Källa: SCB, Lidköpings kommun och VGR

Diagrammet nedan visar nyproduktion i förhållande till beräknat bostadsbehov. Den sammanlagda nyproduktionen under de senaste elva åren är 718 bostäder. Beräknat bostadsbehov under samma period är 917 bostäder. Alltså blir det ett underskott om 199 bostäder i kommunen (beräknat på 2,16 personer per hushåll).



Samlad nyproduktion i förhållande till beräknat bostadsbehov i Lidköpings kommun, 2006-2025. Källa: SCB, Lidköpings kommun och VGR

Observera att diagrammet inte räknar med eventuella ombyggnationer eller rivningar av nuvarande byggnader. Viktigt att tänka på är att planerat behov och faktisk efterfrågan på nya bostäder inte alltid stämmer överens. Diagrammet kan dock ge en fingervisning om framtida bostadsbehov.

Marknadsperspektiv

I bostadsförsörjningsprogrammet finns samlade svar från intervjuer med fastighetsägare, bostadsutvecklare och fastighetsmäklare inom kommunen. Syftet har varit att se vilka bostäder nuvarande och kommande Lidköpingsbor söker. Tanken har också varit att undersöka intresset hos fastighetsägare och bostadsutvecklare som ju ska bygga de bostäder som kommunen planerar för. Resultatet från intervjuerna, samt övriga planerings- och marknadsförutsättningar, visas även på delområdesnivå i andra delen av programmet, Del 2: Strategi per delområde.

Efterfrågan hos slutkund

Det finns i dag en god efterfrågan på alla boende- och upplåtelseformer i de centrala delarna av kommunen. Flera personer som blivit intervjuade tycker att det viktigaste är att prioritera en förtätning av stadens centrala delar. Personerna

efterfrågar också fler bostadsrätter nära centrum och småhus i sjönära lägen. Något som också behövs är fler attraktiva bostadsalternativ i centrum, bland annat tillgänglighetsanpassade lägenheter med hiss. En viktig del i att få en mer fungerande bostadsmarknad är att skapa attraktiva boendeformer för exempelvis äldre, en tydligt växande målgrupp. På så sätt skapas flyttkedjor som frigör större bostäder utanför centrum. Det kan alltså vara lämpligt att bygga fler trygghetsboenden eller seniorbostäder i centrum.

Lidköpings kommun består främst av hyresrättslägenheter och småhus. Nyproduktionen av bostadsrätter behöver öka. Efterfrågan på bostadsrättsradhus och smålägenheter om ett rum och kök anses dock vara liten.

Intervjupersonerna är överens om hur efterfrågan ser ut hos olika målgrupper. Bostäder i flerbostadshus efterfrågas främst av äldre villasäljare, 50 år och uppåt, utan barn (vilket stämmer överens med statistiken). För småhus är efterfrågan störst hos familjer med barn.

Äldre söker främst centralt boende i flerbostadshus. Det geografiska läget är viktigt eftersom risken finns att de boende blir isolerade om de bor utanför staden med dåliga kommunikationer och otillräcklig service.

Efterfrågan i olika delområden

Intervjupersonerna är överens om efterfrågan av bostäder inom tätortens olika delar. I centrum innanför Ringleden anses det finnas en god efterfrågan på hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus. I resten av kommunen är dock efterfrågan på hyresrätter och bostadsrätter liten. Det enda undantaget är vattennära lägen nordväst om stan, som Tofta, Stenhammar och Sjölunda. Tillsammans med Råda, Majåker och Ljunghed, samt yttre delarna av centrum, anses de mycket attraktiva för småhusbebyggelse. Intervjupersonerna är inte lika optimistiska när det gäller Filsbäck eftersom det ligger utanför centrum och har sämre kommunikationer.

Efterfrågan hos fastighetsägare och bostadsutvecklare

Intresset att investera verkar positivt, med tanke på kommunens och stadens storlek. Förmågan att betala för nyproducerade bostäder bedöms i dag vara så god att det går att med lönsamhet skapa nya bostäder inom flera delområden. En osäkerhetsfaktor är dock att det är relativt stor skillnad i hyresnivå och bostadsrättspris mellan nyproducerade lägenheter och nuvarande, äldre lägenheter.

Efterfrågan hos fastighetsägare och bostadsutvecklare är geografiskt sett samma som hos slutkunderna. De flesta intervju personer menar att absolut viktigast är att prioritera projekt som förtätar de centrala delarna av staden.

Bostadsförsörjning för särskilda grupper

Varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen och ge alla kommuninvånare förutsättningar för ett bra boende. Så säger lagen om kommunernas bostadsförsörjning. Invånarnas förutsättningar och behov är olika och det behövs en bild av boendesituationen för olika målgrupper. Nedan finns en sammanställning som även visar hur bostadsbehovet kan komma att bli framöver.

Unga vuxna och studenter

Unga vuxnas betalningsförmåga är ofta begränsad, vilket gör att de inte söker efter nyproducerade lägenheter eftersom priserna eller hyrorna är högre. I Lidköping finns i dag inga studentbostäder eller ungdomsbostäder. Istället får unga vuxna vända sig till allmännyttan och privata fastighetsägare.

Vid utgången av 2016 bodde de flesta unga vuxna, 20-24 år, i småhus med äganderätt, vilket tyder på att vissa bor kvar i sitt föräldrahem. Andelen boende i småhus var cirka 42 procent. Samtidigt bodde cirka 34 procent i hyresrätt och 18 procent i bostadsrätt.

Unga vuxna efterfrågar främst mindre lägenheter. Inom allmännyttan är det bara 15 procent av lägenheterna som består av ett rum och kök. Samtidigt har det länge varit ett negativt flyttnetto bland unga i åldern 19 till 24 år, och troligt är att det de närmaste tio åren blir en negativ befolkningstillväxt i samma åldrar. Intervjupersonerna upplever alla att efterfrågan på små lägenheter är liten.

Barnfamiljer

Bland barnfamiljer finns varierande behov och resurser. Gemensamt är att många efterfrågar större boenden, ofta småhus med äganderätt. Lidköping är på så sätt mycket bra för barnfamiljer eftersom det finns många småhus.

Äldre

I dag utgör invånare över 65 år drygt 22 procent av befolkningen i kommunen. Under det närmaste decenniet kommer de äldre i befolkningen bli allt fler. Vid utgången av 2026 förväntas andelen invånare över 65 år vara drygt 24 procent, en tillväxt om närmare 1 500 personer. I dag bor cirka 55 procent av de äldre i småhus, cirka 21 procent i bostadsrätt, 17 procent i hyresrätt och 4 procent i specialbostad. Bland invånare över 80 år är motsvarande siffra drygt 12 procent.

**Under det närmaste
decenniet kommer de äldre
i befolkningen bli allt fler.**

Äldres bostadsbehov skiljer sig åt och olika typer av bostäder behövs. Dessutom kan behovet av att flytta ske snabbt. Till skillnad från unga vuxna, som ofta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, har äldre redan en bostad. Problemet för många äldre är i stället att hitta lämpliga alternativ när de behöver flytta.

Lidköpings kommun erbjuder i dag olika boendeformer för äldre: särskilda boenden som är behovsprövade, samt trygghetsboenden, pensionärlägenheter och seniorbostäder (vilka inte kräver biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen). Till särskilda boenden hör äldreboenden och demensboenden, som är till för personer som behöver mycket omvårdnad.

I takt med en växande äldre befolkning blir det allt viktigare att hitta alternativa boenden. Så kallade mellanformer, som inte är behovsprövade, kan ge både ett kvalitativt boende och ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Samtidigt vill många äldre inte flytta utan väljer att bo kvar hemma. Följaktligen är det troligt att behovet av bostadsanpassningar i det egna hemmet blir vanligare framöver.

Personer med funktionsnedsättning

Kommunen har skyldighet att tillhandahålla särskilda boenden till personer med olika funktionsnedsättningar och det är insatsen bostad med särskild service som regleras i både socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Tillgången till bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet är en viktig fråga för personer med funktionsnedsättning, bostaden har även stor betydelse för att tillgodose delar av livet som andra får genom aktivitet utanför sin bostad.

Inom LSS går det att urskilja tre olika boendeformer; gruppbostad, servicebostad och annan särskilt anpassad bostad. Gruppbostad är ett alternativ för personer med ett omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov. Inom SoL är servicebostad det vanligaste begreppet och utgör en mellanform mellan boende i gruppbostad och självständigt boende i ordinär lägenhet.

I Lidköping finns idag 20 olika boenden riktade till personer med funktionsnedsättning. För att få en bostad i ett sådant boende krävs ett myndighetsbeslut av en handläggare. Boendena erbjuder olika grad av service beroende på den boendes behov. I dag finns ingen möjlighet att själv välja sitt boende, men kommunen ska tillgodose varje individs behov i det boende som erbjuds.

Kommunen kommer även fortsatt ha ett behov av nya särskilda boenden. Personer med funktionsnedsättning efterfrågar dock inte alltid lösningar i form av kollektiva boenden. Istället vill personerna ofta ha boendelösningar där den egna bostaden anpassas efter var och ens behov och med rätt bostad kan dessa personer leva ett fortsatt självständigt liv. Idag ges detta stöd i form av boendestöd, det är därför av stor vikt att det i kommunen verkas för lämpliga bostäder i det ordinarie biståndet med hög tillgänglighet för den aktuella målgruppen.

Nyanlända flyktingar

Bosättningslagen trädde i kraft den 1 mars 2016 (2016:38). Lagen innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd. Syftet med lagen är att nyanlända snabbare ska tas emot för bosättning i en kommun, och därmed kunna påbörja etableringen i samhällslivet och på arbetsmarknaden.

Bosättningslagen innebär att kommunerna måste beakta mottagandet av nyanlända i sin planering för bostadsförsörjningen. Regeringens intention är att kommunerna i så stor utsträckning som möjligt bör erbjuda anvisade nyanlända permanenta bostäder.

Kommunen ansvarar för att ta emot nyanlända för bosättning efter anvisning utifrån sitt kommunal och sin årsplanering. Dessutom tar kommunerna emot nyanlända som ordnar bosättning på egen hand, personer som kommer som anhöriga till en person som redan bor i kommunen samt ensamkommande barn.

Flyktingmottagandet i Lidköping har ökat, precis som i övriga delar av Sverige. Under 2016 uppgick kommunens flyktingmottagande till 185 personer och 2017 till 249 personer, att jämföra med 38 personer 2012. För 2018 tror kommunen att siffran blir 140 nyanlända (anvisningstalet var 69). För 2019 är anvisningstalet 42, sammantaget för 2019 och 2020 uppskattar Social och arbetsmarknad det totala flyktingmottagandet till 100 personer.

Eftersom Lidköpings kommun inte klarat av att bosätta nyanlända utifrån bosättningslagens intentioner så har nyanlända i viss utsträckning bosatts i tillfälliga boendelösningar eller via andrahandskontrakt. Boendesituationen för nyanlända uppgick under hösten 2018 till att cirka 80 nyanlända, varav drygt 30 barn, bodde i tillfälliga boenden.

Kommunen ansvarar, som nämnt ovan, även för ensamkommande barn. Kommunen ansvarar för den enskilde och dess boende under asylprocess samt efter bedömning av den enskildes behov av stöd. För detta har Lidköpings kommun ett HVB-hem samt tre stödboenden. Efter insats och om behov inte föreligger ska den enskilde bosätta sig på egen hand.

Socialt utsatta grupper och personer som står utanför ordinarie bostadsmarknad

Boendefrågan är mycket angelägen och central för människor som får stöd och insatser från Individ- och familjeomsorg (IFO). Socialtjänsten upplever att allt fler behöver hjälp med sitt boende eftersom de inte får bostad till följd av exempelvis restförda skulder hos Kronofogden och/eller betalningsanmärkningar.

Tillgången till bostad är en förutsättning för att de öppenvårdsinsatser socialtjänsten erbjuder ska kunna genomföras och för att klienter ska kunna slus-

sas ut från olika former av institutionsvård. Efterfrågan på så kallade träningslägenheter i det ordinära bostadsbeståndet ökar för exempelvis ungdomar och människor i missbruk och/eller hemlöshet.

Andra hushåll som har behov av stöd kopplat till boendet är våldsutsatta kvinnor som behöver skyddat boende, ensamstående och barnfamiljer med betalningsanmärkningar, hushåll med social problematik samt personer som efter avslutad behandling behöver bostad.

Summering och slutsatser

- Befolkningsutvecklingen i kommunen har under de senaste åren varit svagt positiv och även framöver väntas en positiv befolkningsutveckling. Antalet yngre och äldre är fler och väntas bli så även framöver, i högre takt än invånare i arbetsför ålder. Kommunens prognos visar en befolkningsökning som är klart lägre än den tillväxt som krävs för att Lidköping ska uppnå målet om 45 000 invånare 2030.
- Flyttströmmar, befolkningsprognoser och boendestatistik tyder på ett ökat behov av bostäder inom alla boende- och upplåtelseformer. Störst befolkningsökning sker bland kommunens äldsta, vilket innebär att det behövs fler bostäder som möter efterfrågan inom denna åldersgrupp. Det finns också ett behov av att kommunens verksamheter samarbetar för att skapa möjligheter för resurseffektiva boendelösningar för personer med svag ekonomi.
- Resultat från intervjuer med marknadsaktörer samt statistik visar att många i åldrarna 30-39 år och 40-49 år kommer att flytta till äganderätt i småhus från övriga boendeformer. I takt med att befolkningen åldras och allt fler väljer bostadsrätt, minskar antalet boende i hyresrätt. Förutsättningar finns för att bygga mer inom alla boende- och upplåtelseformer. Intervjuerna visar på ett större intresse för bostadsrättslägenheter de senaste åren, vilket också syns i prisstatistiken.
- Nyproduktionstakten i kommunen har de senaste åren varit låg och tillskottet inom flerbostadshus mycket litet. Under perioden 2007 till 2017 har det tillkommit i snitt 1,69 bostäder per 1 000 invånare och 0,36 bostäder per ny invånare. Med tanke på befolkningsutvecklingen behövs fler bostäder. Utifrån nuvarande hushållsstorlekar och en bostadsmarknad i balans, behövs 0,4 till 0,5 nya bostäder per ny invånare.
- För att möta befolkningstillväxten de närmaste tolv åren behövs cirka 150 nya bostäder per år (beräknat på 2,16 personer per hushåll).
- Prisutvecklingen på bostadsrätter och småhus har varit mycket positiv de senaste åren. Bostadsrätter har i flera år haft ett snittpris om 5 000 kronor per kvadratmeter, för att i dag närma sig 12 000 kronor per kvadratmeter. I senare års nyproducerade bostadsrätter är genomsnittet cirka 21 000 kronor per kvadratmeter. Den ökande betalningsviljan ger goda förutsättningar för fler bostadsrättsprojekt med god exploateringsekonomi.

- Efterfrågan på centralt belägna bostäder är i dag stor. I områden innanför Ringleden finns främst en efterfrågan på hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus. I resten av kommunen är efterfrågan på dessa boende- och upplåtelseformer mycket liten. Istället är det småhus med äganderätt som efterfrågas.
- Fastighetsägare och bostadsutvecklare är positiva till att investera, med hänsyn till kommunens och stadens storlek. Skillnaden mellan hyresnivåer och bostadsrättspriser i befintliga bostäder ses dock som en risk som försvårar för nyproduktion. Störst efterfrågan finns för förtätningsprojekt inom centrala delar och områden i sjönära läge, främst nordväst om centrum.

Del 2: Strategi per delområde

Centrum



Inom området finns cirka 250 fastigheter, varav nära 200 är annat än småhus.

Marknadsförutsättningar

Hela området utgör ett mycket bra läge för bostadsändamål. Marknadsmässiga hyresnivåer för nyare hyresrätter bedöms vara mellan 1 460 och 1 560 kronor per kvadratmeter. Bostadsrättspriserna är bland de högsta i kommunen, dock lägre än i Tofta/Stenhammar, cirka 11 700 kronor per kvadratmeter (medräknat objekt som sålts under det senaste året).

Även om delområdet i stort är utbyggt finns viss exploateringsbar mark som dessutom ägs av kommunen. I kvarteren Uranus och Vulcanus (i områdets sydvästra del som i dag används som parkering) finns äldre stadsplan från 1947 som anger kvartersmark för bostadsändamål. Området håller på att planläggas för bostäder.

Även inom kvarteret Apollo finns markområde som delvis ägs av kommunen och används som parkering. För området gäller en stadsplan från 1979 som anger garage. På sikt finns potential för stadsutveckling även här, troligen främst bostäder. Kommunen äger även den närliggande fastigheten Castor 6 mellan Tullgatan och Kållandsgatan, som är planlagd för garage och som i dag används som parkering samt ryms inom samma stadsplan som kvarteret Apollo.

Bostadsförsörjningsstrategi för Centrum

Förtäta och förädla

Eftersom området mest består av exploaterad mark är det viktigt att främja projekt som förtätar och förädlar exploaterade fastigheter. Det kan ske genom mindre om- och tillbyggnader eller inom lågexploaterade fastigheter. Potential för förädling borde även finnas inom fastigheter som i dag främst används för markparkering. I samband med utbyggnaden av Hamnstaden borde stadens centrum steg för steg flyttas västerut, vilket kan ge fler lediga lokaler för kommersiella verksamheter, främst öster om Lidan. Inom området borde det finnas förutsättningar att riva och bygga nytt, eller göra om lokaler till bostäder.

Ta tillvara marknadsläget

I området är efterfrågan i dag mycket hög på byggbar mark och enskilda bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter. Fler bostadsrättslägenheter borde skapas. Småskaliga bostadsrättsprojekt inom centrala lägen kan stödja kommande större exploateringar, exempelvis Hamnstaden, genom att höja de i dag relativt låga priserna.

Skapa blandad stad enbart där förutsättningar finns

Bostäder och kommersiell verksamhet på markplan, såsom butiker, caféer och restauranger, bör begränsas till starka kommersiella lägen där ekonomiska förutsättningar finns. Ett för stort kommersiellt inslag på icke strategiska lägen riskerar att försämra exploateringsekonomi i det enskilda projektet. Det kan också konkurrera ut nuvarande, kommersiella verksamheter, något som kan leda till tomma lokaler och ett mindre levande centrum.

Nya Staden

Fastighetsbestånd och fastighetsägare



Inom området finns cirka 1 390 fastigheter, varav närmare 270 är annat än småhus. På bilden är utredningsområdet enligt översiktsplanen markerad.

Marknadsförutsättningar

För bostadsändamål bedöms större delen av området vara ett bra läge. Dock ses de mer centrala delarna, främst öster om Rudenschöldsgatan, som ett mycket bra läge. Marknadsmässiga hyresnivåer för nyare hyresrätter är mellan 1 250 och 1 560 kronor per kvadratmeter. Bostadsrättspriserna liknar de i centrum, cirka 11 500 kronor per kvadratmeter (medräknat objekt som sålts under det senaste året). Småhuspriserna är cirka 25 200 kronor per kvadratmeter, motsvarande cirka 3,41 miljoner kronor per objekt, vilket är högst i kommunen.

I översiktsplanen finns ett utredningsområde med inslag av bostäder väster om Kartegårdsvägen, en fortsättning på nuvarande bebyggelse. Kommunen är fastighetsägare och har full rådighet.

Bostadsförsörjningsstrategi för Nya Staden

Prioritera flerbostadshus med visst inslag av småhus

Det finns i dag stor efterfrågan på bostäder i flerbostadshus nära centrum, både bostadsrätter och hyresrätter. Områdets yttre delar i väster är dock lämpliga för småhusbebyggelse.

Skapa attraktiva boendeanternativ för äldre

Antalet invånare över 65 år ökar stadigt under de kommande åren. För att skapa flyttkedjor bör attraktiva bostäder för äldre skapas i strategiska lägen, med närhet till service och kommunikationer. Bostäderna kan antingen byggas direkt för seniorer eller som trygghetsbostäder. De kan också utformas så att äldre invånare bosatta i småhus utanför staden upplever alternativet som attraktivt. Viktigt är att bygga något större lägenheter med god tillgänglighet. Ett problem i dag är bristen på centralt belägna bostäder med hiss.

Gamla Staden

Fastighetsbestånd och fastighetsägare



Inom området finns ungefär 840 fastigheter, varav cirka 230 är annat än småhus, med en sammanlagd taxerad area om drygt 1 160 000 kvadratmeter. På bilden är nytt område för bostäder enligt översiktplanen markerad.

**..det behöver skapas
attraktiva boenden för
äldre inom centralt belägna
delar av kommunen...**

Marknadsförutsättningar

För bostadsändamål bedöms större delen av området vara ett bra läge. Dock ses de mer centrala delarna, främst väster om Östbygatan och norr om Kvarnegårdsgatan, som ett mycket bra läge. Marknadsmässiga hyresnivåer för nyare hyresrätter är mellan 1 250 och 1 560

kronor per kvadratmeter. Bostadsrättspriserna är något lägre än priserna i centrum och Nya Staden, cirka 10 300 kronor per kvadratmeter (medräknat objekt som sålts under det senaste året). Småhuspriserna är cirka 21 600 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 2,85 miljoner kronor per objekt, strax under prisnivåerna i Tofsta/Stenhammar och Råda.

Lidköpings kommun äger marken längs Wennerbergsvägen där nuvarande ställverk kommer att flyttas och området föreslås istället bebyggas med bostäder, service och arbetsplatser.

Bostadsförsörjningsstrategi för Gamla Staden

Prioritera flerbostadshus med visst inslag av småhus

Det finns i dag stor efterfrågan på bostäder i flerbostadshus nära centrum, både bostadsrätter och hyresrätter. Områdets yttre delar i väster är dock lämpligt för småhusbebyggelse.

Skapa attraktiva boendeanternativ för äldre

Antalet invånare över 65 år ökar stadigt under de kommande åren. För att skapa flyttkedjor bör attraktiva bostäder för äldre skapas i strategiska lägen, med närhet till service och kommunikationer. Bostäderna kan antingen byggas direkt för seniorer eller som trygghetsbostäder. De kan också utformas så att äldre invånare bosatta i småhus utanför staden upplever alternativet som attraktivt. Viktigt är att bygga något större lägenheter med god tillgänglighet. Ett problem i dag är bristen på centralt belägna bostäder med hiss.

Hamnstaden

Fastighetsbestånd och fastighetsägare



Inom området finns ungefär 60 fastigheter med en sammanlagd taxerad area om knappt 120 000 kvadratmeter. Inga fastigheter är taxerade som bostäder inom hyreshusenheter eller grupphusområden. På bilden är utredningsområdet enligt översiktplanen markerad.

Marknadsförutsättningar

Området rymmer till stor del projektet Hamnstaden vilket, vid utbyggnad enligt plan, bedöms som ett mycket bra läge för bostäder. Marknadsmässig hyra för nyare hyresrätter bedöms bli mellan 1 460 och 1 560 kronor per kvadratmeter. Framnäsområdet ses som ett utredningsområde för framtida exploatering av bostäder och handel. Markområdet ägs främst av kommunen och gränsar till nuvarande handelsområde och kommande exploateringsområde i Hamnstaden.

Bostadsförsörjningsstrategi för Hamnstaden

Skapa en blandad levande stadsdel

En fördjupad översiktsplan finns för området och byggherrar till första etappen. Arbetet med att utveckla området bör ske inom själva projektet. Efterfrågan på bostäder inom området borde vara stor.

Säkerställ kopplingen till centrum

I dag saknar området en naturlig koppling till centrum, men i takt med att Hamnstaden byggs ut kommer det troligen att bli bättre. Det finns dock en risk att den första etappen som byggs upplevs som isolerad och omgiven av verksamheter som främst är i gång dagtid.

Tofta/Stenhammar

Fastighetsbestånd och fastighetsägare



Inom området finns ungefär 1 440 fastigheter, varav cirka 80 är annat än småhus. På bilden är nya bostadsområden enligt översiktplanen markerade.

Marknadsförutsättningar

Områdets exploaterade delar, främst öster om Läckövägen, bedöms som ett bra läge i staden vad gäller bostäder. Marknadsmässiga hyresnivåer för nyare hyresrätter är mellan 1 250 och 1 360 kronor per kvadratmeter. Bostadsrättspriserna är de högsta i kommunen och uppgår till cirka 15 600 kronor per kvadratmeter (medräknat objekt som sålts under det senaste året). Inslaget av nyare bostäder är dock stort vilket påverkar prisbilden. Småhuspriserna är cirka 24 400 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 2,93 miljoner kronor per objekt, som i Råda.

Nyproduktionen består av bostadsrättslägenheter och småhus. Bostadsrätterna kostar cirka 21 000 kronor per kvadratmeter. Småhusen om cirka 130 kvadratmeter kostar mellan 3,25 och 3,4 miljoner kronor.

Området Lockörn, som i dag används för bollplaner, är ett framtida utredningsområde där ägandet är blandat privat och kommunalt. I den nya översiktplanen finns förslag om ny markanvändning och nya bostadsområden i delområdena Erstorp och Brynåsa.

Bostadsförsörjningsstrategi för Tofta/Stenhammar

Prioritera småhusbebyggelse med visst inslag av flerbostadshus

Området består i dag främst av småhus, vilket även framöver är lämplig bebyggelse. Ett visst inslag av flerbostadshus kunde också vara möjligt, främst i form av bostadsrättslägenheter. Det kan även vara bra att utveckla hyresrättslägenheter på bästa läge inom området.

Utnyttja närheten till vattnet

Området bedöms som mycket attraktivt, delvis tack vare närheten till Vänern. Det finns god anledning att starta utvecklingsprojekt med god exploateringsekonomi inom områdets mest attraktiva delar.

Råda

Fastighetsbestånd och fastighetsägare



Inom området finns ungefär 980 fastigheter, varav drygt 40 är annat än småhus. Bortsett från småhus innehåller området få bostadsfastigheter. På bilden är nya bostadsområden enligt översiktplanen markerade.

Marknadsförutsättningar

Områdets exploaterade delar, det vill säga Råda Mosse, Silverbyn och Lillängen, bedöms som ett bra läge i staden vad gäller bostäder. Marknadsmässiga hyresnivåer för nyare hyresrätter är mellan 1 250 och 1 360 kronor per kvadratmeter. Inga bostadsrättsöverlåtelser har skett under det senaste året. Småhuspriserna är cirka 22 300 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 2,91 miljoner kronor per objekt, som i Tofta/Stenhammar.

Nyproduktionen består av småhus. De hus som byggts under 2015 och 2016 kostar i dag drygt 3 miljoner kronor. Småhusen om cirka 140 till 150 kvadratmeter kostar mellan 3,5 och 3,6 miljoner kronor.

För närvarande pågår exploatering av Askeslätt med möjlighet till 240 bostäder. Det kommer att erbjudas tomter via kommunens tomtkö och markanvisningar för grupphusbebyggelse och mindre flerbostadshus. Utbyggnation av området kommer att ske etappvis under flera år. I den nya översiktplanen finns förslag om ny markanvändning och nya bostadsområden i delområdena Råda prästgård, Råda mosse och Tomtehagen. Tillsammans kan det bli cirka 900 bostäder på sikt.

Bostadsförsörjningsstrategi för Råda

Prioritera småhusbebyggelse

Området består i dag främst av småhus, vilket även framöver är lämplig bebyggelse.



Majåker/Ljunghed

Fastighetsbestånd och fastighetsägare



Inom området finns ungefär 980 fastigheter, varav knappt 20 är annat än småhus. Bortsett från småhus innehåller området få bostadsfastigheter. På bilden är nytt bostadsområde enligt översiktsplan markerad.

Marknadsförutsättningar

Områdets exploaterade delar, det vill säga Ljunghed och Majåker, bedöms som ett bra läge i staden vad gäller bostäder. Marknadsmässiga hyresnivåer för nya-re hyresrätter är mellan 1 250 och 1 360 kronor per kvadratmeter. Inga bostads-rättsöverlåtelser har skett under det senaste året. Småhuspriserna är cirka 20 900 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 2,64 miljoner kronor per objekt, lägst bland områdena nära centrum.

Nyproduktionen består av äganderätter i par- och radhus. Parhusen, om cirka 145 kvadratmeter, kostar i dag 3,6 miljoner kronor. Radhusen, om cirka 120 kvadratmeter, kostar i dag cirka 3,2 miljoner kronor.

I den nya översiktsplanen finns ett närliggande område som beräknas rymma cirka 175 lägenheter. Detta område är privatägt.

Bostadsförsörjningsstrategi för Majåker/Ljunghed

Prioritera småhusbebyggelse

Området består i dag främst av småhus, vilket även framöver är lämplig bebyggelse.

Filsbäck

Fastighetsbestånd och fastighetsägare



Inom området finns ungefär 290 fastigheter, varav cirka 15 är annat än småhus. Inga fastigheter är taxerade som bostäder inom hyreshusenheter eller grupphusområden.

Marknadsförutsättningar

Områdets exploaterade delar bedöms som ett utvecklingsområde för bostadsändamål. Marknadsmässiga hyresnivåer för nyare hyresrätter är mellan 1 150 och 1 250 kronor per kvadratmeter. Inga bostadsrättsöverlåtelser har skett under det senaste året. Småhuspriserna är cirka 23 800 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 2,55 miljoner kronor per objekt.

Bostadsförsörjningsstrategi för Filsbäck

Stärk utvecklingen i området genom fortsatt planering

Ett detaljplaneprogram finns för området, framtaget gemensamt med Götene kommun. Arbetet med att utveckla området fortsätter med programmet som utgångspunkt. Efterfrågan på bostäder ökar troligen när nuvarande väg 44 flyttas och området blir mer attraktivt.

Utnyttja närheten till vattnet

När nuvarande väg 44 flyttas blir det lättare att utnyttja närheten till Vätern, något som är viktigt att tänka på i det fortsatta arbetet.

Övriga kommunen

Marknadsförutsättningar

I de mindre tätorterna bedöms förutsättningarna vara goda där närheten till centrala Lidköping även kompletteras med tillgänglighet till kollektivtrafik som gör att man kan nå övriga Skaraborg och regionen. Det finns klara detaljplaner främst för villabebyggelse i de flesta av de mindre orterna i kommunen.

Marknadsmässiga hyresnivåer för nyare hyresrätter är mellan 1 100 och 1 250 kronor per kvadratmeter. Bostadsrättsöverlåtelser har under det senaste året skett i Vinninga där priset är cirka 12 300 kronor per kvadratmeter. Småhuspriserna för samtliga delar av övriga kommunen är i dag cirka 15 000 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 1,52 miljoner kronor per objekt.

Bostadsförsörjningsstrategi för övriga kommunen

Bygg ut i takt med ökad efterfrågan

Det finns efterfrågan på bostäder i övriga delar av kommunen vilken i huvudsak består av friliggande villor. Efterfrågan på mark för bostadsutvecklingsprojekt är i nuläget begränsad. Detaljplaner tas fram efter intresseanmälan.

Arbetsprocess

Arbetet med att ta fram bostadsförsörjningsprogrammet har drivits av Samhällsbyggnad som anlitat konsultbolaget NAI Svefa för framtagande och analys av materialet till riktlinjerna. Materialet har bearbetats av förvaltningen och språkbearbetats av Ingrid Skarp, på Skarp skribent.

Bostadsförsörjningsprogrammet har skickats på remiss under oktober-december 2018 till länsstyrelse, samtliga nämnder och bolag i kommunen, samtliga politiska partier som finns representerade i kommunfullmäktige, samt till omkringliggande kommuner.

Relevanta synpunkter som inkommit under remisstiden har tagits hänsyn till och inarbetats i programmet.

Källor

Följande externa material och information har inhämtats som underlag för bostadsförsörjningsprogrammet:

- Statistik från Arbetsförmedlingen, Kolada, Migrationsverket, SCB, Swedbank och VGR.
- Information kring nationella och regionala mål för bostadsbyggandet från Regeringen och VGR.
- Fastighetsrelaterade uppgifter från Datscha, Mäklarstatistik och NAI Sefas egna databaser.
- Information kring allmännyttans bestånd från AB Bostäder.
- Resultat från intervjuer med fastighetsägare, bostadsutvecklare och fastighetsmäklare.

Lidköpings kommun
531 88 Lidköping
0510-77 00 00
www.lidkoping.se