Program för framtida bostadsbyggande

Antaget av kommunfullmäktige 2010-09-27 § 56

Bakgrund

Det kan konstateras att kommunen har stor efterfrågan på bostäder, detta har varit synligt under en längre tid. Tillsammans med det övergripande målet i Strategiska planen, att kommunen vid utgången av 2011 skall ha 16 500 invånare, gör att det måste till såväl nybyggnation, omvandling samt rivning av bostäder i kommunen. Det är viktigt att byggandet av lägenheter kommer igång innan potentiella hyresgäster löser sina bostadsbehov genom att lämna kommunen. Med resultatet från den boendeenkät som genomfördes vintern 2006-2007 som underlag bör bostadsbyggandet koncentreras till Vara tätort.

Kommunen har tagit initiativ till träffar med fastighetsägare i Vara under ett par år för att stämma av efterfrågan på bostäder och för att få en bild kring hur de ser på nybyggnation av flerbostadshus i kommunen. De privata fastighetsägarna har hittills visat ett svagt intresse för att bygga lägenheter i Vara. Kommunens bostadsbolag, Vara Bostäder, har därför getts i uppdrag att utöka sitt bestånd av lägenheter och på så vis stått för den största delen av nytillskott av lägenheter under de senaste åren.

Bostadsbeståndet påverkas negativt varje år genom att det de facto försvinner ett antal lägenheter genom rivning och brand. Särskilt på landsbygden finns ett ganska stort antal hus som inte längre nyttjas som bostäder. De flesta av dessa hus har en låg teknisk standard och fastighetsägarna väljer i de flesta fall att inte rusta upp husen.

Socialnämnden genomför under 2008-2010 omstruktureringar av särskilt boende till seniorbostäder, vilket medför att en rotation på bostadsmarknaden

kommit igång. Det krävs dock fler insatser för att få igång den trögrörliga bostadsmarknaden.

Kommunfullmäktige antog den 15 juni 2009 riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen. Dessa utgör ett viktigt underlag för arbetet med den översiktliga planeringen och för att skapa förutsättningar för ett till efterfrågan väl anpassat utbud av tomter och lägenheter av god kvalitet i trevlig miljö. Kommunen har stora obebyggda markreserver lämpliga för bostadsbebyggelse. I ovan nämnda riktlinjer beskrivs kommunens markberedskap i samtliga tätorter.

Bedömning av framtida behov

Ett tillskott på nya bostäder behövs för att vända trenden av en sviktande befolkning och för att kunna möta den ökande efterfrågan på bostäder och då på rätt typ av bostäder. År 2015 kommer 1,1 miljon 40-talister att ha nått pensionsåldern och de som vill flytta vill enligt Institutet för framtidsstudier ha bekväma, moderna lägenheter i attraktiva lägen - och gärna med grannar i sin egen ålder. Det är möjligt att skapa en positiv omflyttning på bostadsmarknaden gnom att satsa på moderna och bekväma bostäder med god tillgänglighet anpassade för seniorer. Villor och gårdar på landet frigörs och det skulle skapas en rotation bland egnahemsboenden till förmån för yngre barnfamiljer. Efterfrågan på befintliga småhus är stor enligt de signaler som lämnats av fastighetsmäklare vid kontakter med dessa. Detta gäller speciellt för centralorten Vara, vilket under de senaste åren resulterat i stigande priser på enfamiljshus.

Gruppen unga som kommer ut på bostadsmarknaden kommer generellt att öka fram till 2020 och denna grupp kommer troligen att ställa krav på centrala, små och billiga lägenheter. Även för denna grupp behöver nya bostäder tillkomma och bostadsbeståndet kommer att behöva nyttjas på ett effektivt sätt.

Vara kommun är en av elva kommuner i Västra Götaland (2009) som är inpendlingskommun. Inpendling visar näringslivets behov av arbetskraft. Detta innebär att kommunen har en stor del förvärvsarbetande dagbefolkning. Denna grupp bör tas i beaktande när det gäller presumtiva kommuninvånare. Tillgången på attraktiva bostäder och boendemiljöer måste dock vara god för att attrahera denna grupp.

Handelsutbudet är en viktig faktor när det gäller boendemiljön. Kommunen har genom Vara Småstad stärkts och en positiv trend för den lokala handeln och stadskärnan har skett under de senaste åren. Handeln i Vara befinner sig nu i en ny utvecklingsfas där fokus är att utöka handeln runt torget och i centrum samt att tillskapa ett nytt handelscentrum för volymhandel utanför stadskärnan. Detta handelscentrum kommer att innebära ett nytillskott på 9 000 m^2 butiksyta att ge möjlighet till nyetableringar likväl som expandering för redan befintliga butiker och volymhandel.

För att förstärka Vara Småstad ytterligare och ge besökare och invånare en känsla av att man befinner sig i en småstad med allt det utbud och den service som man kan förvänta sig av småstaden, har kommunfullmäktige antagit ett

gestaltningsprogram som nu ligger till grund för fortsatt utveckling av det offentliga rummet i Vara Småstad.

För att möta det förväntade behovet av nya bostäder bör kommunen ha en tillväxt av bostadsbeståndet med ca 50 lägenheter i olika boendeformer per år fram till 2018. Kommunen bör intensifiera sitt arbete med att försöka få de privata fastighetsägarna att bygga bostäder, men om detta inte är framkomligt och det privata inte agerar, bör uppdraget gå till Vara Bostäder AB.

Livsstilsboende 2012-2018

En boendeform som kommunen via Vara Horse Arena redan ser som en attraktiv boendemiljö är livsstilsboende. Det kan definieras som bostadsområden som i planering och marknadsföring vänder sig till en klart uttalad målgrupp som får mervärde av sitt boende genom tillgång till konceptet och som mer eller mindre skräddarsys efter dem som ska bo där. Det nya bostadsområdet ska i första hand utgå från boendes ambitioner och önskemål och dessa får relativt stort inflytande över utformningen av boendet. Den gemensamma utgångspunkten kan vara hästen (Vara Horse Arena) men det kan lika gärna vara ekologiskt boende, ungdomar, +55 eller något annat som binder samman det nya bostadsområdet.

Vara Horse Arena

I anslutning till Vara Horse Arena planeras olika former av bostäder nära naturen och med tillgång till alla anläggningens tävlings- och träningsbanor, stallar och ridvägar. Genom tillkomsten av Vara Horse Arena förväntas minst 500 personer flytta till kommunen. Detta innebär att ett stort antal nya bostäder kommer att efterfrågas. I första etappen bör mellan 120-160 friliggande bostadshus byggas uppdelat på 4 byar med 30-40 hus i varje by samt 100 hyreslägenheter. I etapp två kan mellan 80-100 friliggande bostadshus komma ifråga.

Nybyggnation av vanliga lägenheter och småhus 2010-2011

- **Nybyggnad kv. Lärkträdet I och II 2010:**

Under våren 2010 färdigställde Vara Bostäder AB en byggnation av **16 lägenheter på Kv. Lärkträdet I** (vid Solgården).

Lägenheterna är på 2 rum och kök och ersätter de lägenheter som tidigare fanns på tomten. De som tidgare bodde på området har haft förtur till de nya lägenheterna.

Tomten medger ***nybyggnation av ytterligare ett hus på 16 lägenheter lika Lärkträdet I.*** Byggnation av dessa lägenheter har påbörjas under hösten 2010.

- **Nybyggnad kv. Svalan (6, 8, 10) 2011:**

Kommunen har givit ägardirektiv till Vara Bostäder AB att undersöka förutsättningar för en byggnation på fastigheterna. Ett förslag har tagits fram under våren 2010. Enligt gällande plan är det möjligt att uppföra ett hus i 4

våningar och ca 20 lägenheter i våning 2, 3 och 4. Bottenvåningen är avsedd för butikslokaler och/eller kontor. Utifrån gällande plan är det även möjligt att bygga hotell på fastigheten.

- **Kv. Ritaren (Johan Brinks gata) 2011:**

En nyproduktion är möjlig av ca 12 marklägenheter. Gällande detta område finns idag intresse från Seniorvillan i Lidköping att köpa markområdet av kommunen och bygga 6 parhus med totalt 12 lägenheter.

- **Elisgården 2**

En nyproduktion av 4 småhus.

- **Elisgården 3**

En nyproduktion av 18 småhus.

- **Tonfisken**

En nyproduktion av 2 småhus.

- **Kv. Bonden 2011:**

Det centrala läget av detta bostadsområde medför att det är ett attraktivt boende. *En förtätning av området genom nyproduktion är möjlig av ca 20 lägenheter.*

- **Kv. Pinjen (Södergatan) 2011:**

En nyproduktion är möjlig av ca 30 lägenheter i 2 punkthus alternativt 16 marklägenheter i kedjehus.

Markberedskapen i Vara är god för att kunna öka på det ordinära fastighetsbeståndet och möta den efterfrågan som finns idag när det gäller lägenheter. Bostadsbolaget ges i uppdrag att ta fram en tidsplan för en nyproduktion i dessa kvarter med möjlighet till hyresförlustgarantier.

Nyproduktion lägenheter i Vedum, Levene och Kvänum 2010-2011:

Det har framkommit i olika sammanhang att det finns ett behov av lägenheter i tätorterna Vedum, Levene och Kvänum. Benders har byggt 8 lägenheter i markplan i Kvänum och under våren 2010 var dessa färdiga för inflyttning. Företaget har i september 2009 även lämnat in en intresseanmälan om att få köpa mark i Levene och Vedum för att bygga 6 lägenheter i vardera orten

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 24 februari 2010 som ombudsdirektiv ge Vara Bostäder AB i uppdrag att se på möjligheten att starta upp en byggnation i Levene. Även i Kvänum och Vedum kommer Vara Bostäder AB att se över möjigheten till byggnation.

Nya bostadsområden i Vara 2012-2018

För framtiden möjliga men idag ej planlagda områden för byggnation av lägenheter så väl som småhus.

- **Lassagården**

Nyproduktion är möjlig av 40 småhus och uppåt beroende på hustyp.

- **Torsgården**

Nyproduktion är möjlig av 15-20 småhus

- **Håkan Månsgården**

Nyproduktion är möjlig av från 50 småhus och uppåt beroende på hustyp.

- **Torsvallen, del av Vara 25:1**

Nyproduktion är möjlig av flerbostadshus med ca.45 lägenheter i 4 våningar. F.n. finns ett avtal med Vara SK för detta område. Avtalet löper ut 31 december 2012 och är uppsagt av kommunen. Diskussioner pågår med föreningen om den framtida placeringen av verksamheten.

- **Aspen 1, Brinkaskogen (privat ägo)**

Nyproduktion är möjlig av 15 småhus alternativt 30 lägenheter i 2 punkthus.

- **Oxeln 2,3,4 (privat ägo)**

Nyproduktion är möjlig av 20 lägenheter.

Äldreomsorg

Ca 15 % av rikets befolkning, 80 år och äldre, bodde i särskilt boende 2008 (Sveriges officiella statistik, 2008) Befolkningsprognosen för Vara kommun 2010-2030 (Statisticon AB) visar att antalet personer över 80 år ligger relativt konstant fram till 2020, med ca 1 085 personer. Mellan år 2020 och 2025 visar prognosen på en ökning i åldersgruppen med 135 personer och framtill 2030 beräknas en ökning med ytterligare 134 personer ske. Antalet 80 år och äldre kommer enligt prognosen uppgå till 1354 år 2030.

Enligt Sveriges officiella statistik är trenden dels att andelen personer 80 år och äldre som har hemtjänst ökar och dels att andelen som bor i särskilda boendeformer minskar. År 2000 hade 18,3 % av personerna 80 år och äldre hemtjänst, år 2006, 20,2 % och år 2008, 22%. Av Äldrepolitik för framtiden (SOU 2003:91) framgår att 19-20 % bodde i särskilt boende hösten 2001. Sveriges officiella statistik visar att motsvarande siffra var 16,2 år 2007 och 15 % år 2008.

Enligt socialnämndens beslut den 8 september 2009 § 61 ska det genomföras en förändring som innebär att antalet platser i särskilda boenden för äldre ska motsvara 17 % för åldersgruppen 80 år och äldre.

Detta förutsätter dock en väl utbyggd hemtjänst och tillgång till andra lägenheter med god tillgänglighet och möjlighet till nära service, seniorbostäder.

Den fullmäktigeberedning som under våren 2010 arbetat med att belysa kommunens äldreomsorg ur ett långsiktigt perspektiv är i stort sett enig med ovanstående. Beredningen anser att behovet av platser i särskilt boende är tillgodosett fram till 2018, då en utbyggnad av särskilda boendeformer bör påbörjas. Kommande år ökar antalet personer i åldersgruppen 80 år och äldre och så även behovet av av platser i särskilda boendeformer. Bedömningen beredningen gör är att ca 200 platser kommer att behövas för personer över 65 år, 2025. Av dessa 200 platser beräknas ett 15-tal till åldersgruppen 65-79 år. Mellan år 2025 och 2030 förmodas platsbehovet öka ytterligare.

Vid ingången av år 2008 fanns 274 särskilda boendeplatser, fördelat på fem orter i Vara kommun. Socialnämnden har fattat en rad olika beslut kring strukturella förändringar för att kunna möta framtida behov och att ha en ekonomi i balans. Enligt nedanstående tabell, vilken redovisar platserna både när det gäller äldre- och demensboende, före och efter socialnämndens beslutade strukturella förändringar.

	Platser före 2008-01-01	**Platser efter förändringar**	**Status**
Kvänum	66	56	genomfört
Vedum	25	13	genomfört
Vara	131	80	delvis genomfört
Arentorp	24	0	genomfört
St. Levene	28	29	genomfört
Summa	274	178	

Omvandling Servicehuset i Vara 2009:
Servicehuset i Vara, 39 lägenheter, som ägs av kommunen, har omvandlats till seniorbostäder. Dessa lägenheter ingår i det ordinära fastighetsbeståndet. Seniorbostäder är till fördel för äldre människor och så även för kommunens ekonomi. Tillskapar kommunen seniorbostäder fördröjs behovet av särskilt boende. Den äldre kan hyra en lägenhet och få hemtjänstinsatser för att klara sin dagliga livsföring. Detta skapar också tillgång till hus och lägenheter för kommuninvånare med andra bostadsbehov.

Omvandling Servicehuset i Kvänum 2009:
De 10 kvarvarande lägenheterna har omvandlas från särskilda boendeplatser till lägenheter i ordinärt fastighetsbestånd, riktat till äldre personer, seniorbostäder. Här krävs i dagsläget ingen kompensation av antalet särskilda boendeplatser.

Omvandling Servicehuset i Vedum

12 servicelägenheter i Vedum omvandlades våren 2010 till seniorbostäder. Efter genomförd omvandling har Vidhemsgården13 särskilda boende platser. Verksamheten bör framgent ses över och avvecklas alternativt utvecklas genom en nybyggnation till totalt 30 platser för särskilt boende när det förväntade behovet uppstår 2020 och framåt.

När omvandlingen av servicehusen är genomförd, finns det 71 seniorbostäder som tillhör den ordinära bostadsmarknaden. Kommunen kommer då att ta ställning till om fastigheterna ska avyttras till Vara Bostäder AB alternativt att man ingår ett förvaltningsavtal med Vara Bostäder AB.

Omvandling Söder- och Östergård 2009-2012:
I dagsläget omvandlar socialnämnden Södergårds nuvarande 24 äldreboendeplatser, genom en ombyggnation, till fullvärdiga boendeplatser för personer med demenssjukdom. Efter ombyggnation av såväl Söder- som Östergård kommer antalet särskilda boendeplatser att minska på denna enhet från 48 till 36.

Omvandling Renen i Kvänum:
När ombyggnation av Söder- och Östergård är genomförd, kommer det att finnas 36 platser för personer med demenssjukdom. Då bör behovet av demensboende ses över. Ett boende som i dag är sårbart organisatoriskt, då det endast innehar 14 boendeplatser, är Renen i Kvänum.

Omvandling serviceboende Smedjegatan 2011:
En koncentration av serviceboende på för närvarande 18 lägenheter finns idag på kv. Aspen. Önskvärt är att minska koncentrationen av serviceboende på området enligt tidigare rekommendationer från tillsyningsmyndigheten. Om en omvandling av kv. Lingonet i Vedum och en nyproduktion av en gruppbostad i Vara av 8+8 platser sker, ***kan en stor del av lägenheterna frigöras för vanligt boende på Smedjegatan.***

Omvandling kv. Lingonet i Vedum 2011:
Fram tills nu har denna fastighet, som är byggd som gruppbostad, hyrts ut som vanliga lägenheter. En omdisponering genomförs, vilket medför att fastigheten kommer att användas som gruppbostad och de hyresgäster som bor där idag erbjuds andra alternativ inom Vara Bostäders lägenhetsbestånd. Hyresgästerna kan med fördel erbjudas boende i de lägenheter som omvandlas från särskilt boende i servicehusen till seniorbostäder i Vara, Vedum och Kvänum.

Nyproduktion serviceboende i Vara 2011:
För att minska koncentrationen av serviceboende på kv. Aspen (Smedjegatan) byggs en fastighet avsedd för serviceboende (8 platser). En möjlig plats är området vid Elisgården. Ett sådant boende medför också mer optimala samordningsvinster vad gäller personalbemanning, då lägenheter med denna form av byggnation innebär mindre gångavstånd. Serviceboende i form av ”trapphusmodell”.

Programmet är framtagen av en arbetsgrupp bestående av Gert Norell, Jane Johansson, Lars Henström, Rune Winsnes, Jörgen Ehn och Helena Torsell.

Gert Norell
Kommundirektör

Helena Torsell
Handläggare