



Bostadsförsörjningsplan 2013-2020

Upprättad: 2012-10-29

Ärende: 2012-000375

Planskriven av Samhällsbyggnadsberedningen för antagande
av: Kommunfullmäktige

Datum för antagande: 2013-09-23, § 111

Kontaktperson: Mikael Lundgren



INNEHÅLL

SIDA

INLEDNING, UPPDRAGET OCH VÄRDEGRUND	3-4
BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPLANENS SYFTE OCH MÅL	4
BYGGNATION OCH HÅLLBAR UTVECKLING.....	5
EKONOMISKA ASPEKTER KRING BYGGANDE.....	5
SOCIALA ASPEKTER, MEDBORGARPERSPEKTIV, INFRASTRUKTUR, ESTETIK OCH SÄRSKILD HÄNSYN	6
NULÄGE – GÖTENE KOMMUN.....	7
PLANBEREDSKAP – FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN...	19
SLUTSATSER.....	26
FOKUSOMRÅDEN OCH MÅL.....	28
INTRESSANTA WEBBLÄNKAR.....	29



*“-Ej finnes väl skönare plats uti nord, Du drottning bland västgöta berg!
Och därför det går ej beskriva i ord din tjugande charm och din färg.
Det är blott att taga vad du vill oss giva och sedan för livet dig trogen förbliva.
Ur ymnighetshornet du rikt delar ut de skatter som ej taga slut.”*

Visan om Kinnekulle
Av: Georg Amandusson

INLEDNING

Vi bor i ett rikt kulturlandskap, nära naturen men ändå nära till bra samhällsservice. Vi har valt vilket sätt vi vill bo och leva, en del av oss inne i en tätort och en del av oss på landsbygden. Vi lever som en del av världen och blir allt mer vana att röra oss fritt på olika sätt där utvecklad infrastruktur och ny teknik ger oss stora och helt nya möjligheter att röra oss i hela världen, både i arbetslivet och på fritiden. Vi har ett differentierat arbetsliv med allt från globala världsföretag till lokala företag som producerar olika varor och tjänster som behövs och efterfrågas både lokalt, regionalt, nationellt och internationellt.

UPPDRAGET

Samhällsbyggnadsberedningen har i uppdrag att utarbeta en plan för hur kommunens bostadsförsörjning skall lösas under perioden 2013-2020.

VÄRDEGRUND

”Bo i Götene - lev i världen” är Götene kommuns vision. Den ger uttryck för viljan att skapa goda miljöer för boende och arbete samtidigt som den pekar på vikten av att utveckla fysiska, kulturella och virtuella förbindelser med omvärlden. Ett centralt begrepp som ska omfatta alla i kommunen är medskaparanda, medborgardeltagande och engagemang.

Genom att ständigt vara öppen, lyssnande, lärande och villig att förändra skapas en organisation som säkerställer den lokala demokratin och tillgodoser medborgarnas behov av kommunal service. Följande värderingar kännetecknar Götene kommun:

- **Kreativitet**
- **Öppenhet**
- **Tydlighet**

Bostadsförsörjningsplanen tar hänsyn till nedanstående perspektiv;

- *Medskapare*: Boendemiljöer har en stor betydelse för alla medborgare för att främja en god uppväxt och möjlighet till stimulans och personlig utveckling. Därför måste kommunen sträva efter en allmän mobilisering på så sätt att medborgarna, kommunen, byggföretag, näringsliv och olika typer av intresseföreningar gemensamt arbetar både för att utveckla boendefrågor och att göra hela bygden attraktiv.
- *Utveckling*: Önskad utveckling är fastställd på politiskt plan i kommunens Framtidsplan.
- *Ekonomi*: Förslag till fokusområden redovisas i relation till ekonomiska konsekvenser.

VAD ÄR EN BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPLAN?

Bostadsförsörjningsplanen ska redovisa kommunens strategi för bostadsförsörjningen och visa på behovet av bostäder i framtiden. Bostadsförsörjningen har en grundläggande betydelse för människors välfärd och kommunens möjlighet att utvecklas. Därför behöver alla kommuner en väl genomtänkt strategi för hur bostadsbebyggandet och boendet i olika delar av kommunen ska utvecklas i framtiden. För att säkerställa detta arbetar kommunen med två viktiga strategidokument, Bostadsförsörjningsplanen och den kommunövergripande översiktsplanen/framtidsplan för Götene kommun 2010-2020 (KF okt 2010). Bostadsförsörjningsplanen kartlägger statistik för att få fram behovet vars fysiska resultat speglas i översiktsplanen.

Syfte och mål

Kommunerna har ett lagstadgat bostadsförsörjningsansvar. De ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383), ”planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder”. Rätten till ett boende är också förankrad i deklarationer och konventioner såsom FN:s deklaration om mänskliga rättigheter och konventionen om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter. Det går igen i regeringsformen där det står att: ”Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet samt för goda förutsättningar för hälsa”. För bostadspolitikerna finns ett övergripande mål som är fastlagt av riksdagen.

Syftet med planen är att ange politisk riktning och mål för att uppnå en väl genomtänkt strategi för hur bostadsbyggandet och boendet i olika delar av kommunen ska utvecklas under perioden 2013-2020.

Planens fokusområden redovisar de områden som anses särskilt viktiga att vidareutveckla inom kommunen för att få goda, trygga och attraktiva boendemiljöer. Bostadsbehovet i kommunen beror främst på befolkningsutvecklingen över tid. Behovet påverkas också av hur framgångsrik kommunen är i sin marknadsföring av de mervärden i form av livskvalitet som ett boende i Götene innebär.

Hållbar utveckling

Vid all byggnation ska miljömässigt hållbara och resurssnåla lösningar sökas aktivt. Exploatering ska genomföras med god markhushållning och minsta miljömässiga inverkan. Planering och nybyggnation bör ske med ett livscykelperspektiv med hänsyn till energi- och miljöaspekterna. Bebyggelse ska placeras så att den stärker befintlig infrastruktur och gynnar utveckling av resurseffektiva tekniska system.

Ekonomiskt

- Fördelningen av kommunal mark ska syfta till att åstadkomma variation i byggandet och goda bostäder till lägsta möjliga kostnader.
- Planering och genomförande ska ske på ett resurseffektivt sätt när det gäller att utnyttja befintliga tekniska system, service, gatubyggnad etc.
- Planberedskap ska finnas för ett byggande som ger balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder.
- Det ska finnas ett varierat utbud av bostäder som stimulerar flyttkedjor och frigör billigt boende i äldre bostäder.

Socialt

Kommunens olika delar ska innehålla lägenheter med olika upplåtelseformer, storlekar och typer av boenden för människor med olika behov. Utformningen av boendemiljöerna ska underlätta integration och motverka utanförskap.

- Bostadsområden ska, där det är lämpligt, innehålla även arbetsplatser, kommersiell och offentlig service, möjligheter till fritids- och kulturaktiviteter och andra naturliga mötesplatser för att stimulera mänsklig samverkan.
- Vid ny- och ombyggnation ska särskilt tillgänglighets-, trygghets-, säkerhets och folkhälsoaspekter liksom åtgärder som främjar integration, beaktas.
- Behovet av platser och grönområden för rekreation och uteaktiviteter beaktas.

Bemötande

- Bostadsbyggandet ska ske med hög ambition i fråga om medborgarinflytande.
- Kommunen ska medverka till att underlätta förmedling av bostäder till de som söker en bostad i Götene.
- Kommunen ska ha en god markberedskap genom tidiga markförvärv.
- Byggbranschen ska stimuleras till nytänkande.

Byggandet *(se vidare Väg- och infrastrukturplan)*

- Nybyggnation ska primärt ske längs befintlig infrastruktur i form av vägar och cykelvägar, kollektivtrafik, vatten- och avloppsnät samt energiförsörjning, samt se till att få ett bra samspel mellan bebyggelsestruktur, grönstruktur och vattenstruktur.
- Utbyggnad, planering och byggande ska ske i samtliga tätorter.
- Behovet av specialbostäder som trygghetsboenden, äldreboenden mm. ska tillgodoses.
- Götene ska ha en väl fungerande samhällsstruktur, som ska vara estetiskt tilltalande, ekologiskt uthållig och bygga på en god arkitektur.

Nuläge - förutsättningar och utgångsläge

I Götene kommun finns tätorterna Götene, Lundsbrunn, Källby och Hällekis. Dessa större orter erbjuder både arbetstillfällen och service samt har förutsättningar att även i framtiden vara intressanta för ett ökat boende. Götene kommun har strax under 13 100 invånare fördelat på cirka 5 100 hushåll (statistik lämnad 2013-03-31). Av totala antalet invånare bor närmare 8 200 invånare i kommunens fyra tätorter. Övriga, cirka 4 900 invånare, bor i byar, mindre samhällen eller i fritidshusområden. Källby församling har ökat mest invånarmässigt med cirka 250 invånare sedan 2002.

Götene kommun har ett brett utbud av företag, inom tillverkning, service och handel. Dessutom finns en livskraftig jordbrukssektor. De flesta arbetstillfällena finns inom livsmedelsproduktion med cirka 1 700 arbetstillfällen.

Vår bygd genomsyras av en rik kulturhistoria och genom åren har vi utvecklat olika upplevelser för besökande i kommunen. Vi blir alltmer medvetna om den unika bygd vi lever i. Vi är stolta över att visa upp det vi har och det leder också till att allt fler väljer att bosätta sig i vår kommun hela eller delar av året. Götene kommun är en kommun som hela tiden utvecklas tack vare alla kreativa kommuninvånare.

Tätorterna

Tätorter med ett mångsidigt näringsliv, väl utvecklad service och attraktiva bostäder är viktiga förutsättningar för att kommunen kontinuerligt utvecklas. Tätorternas utbud av arbetstillfällen och service är till gagn för alla kommuninvånarna. Tätorternas närområde fordrar en sammanhållen planering för att klara alla de anspråk som ställs på den. Olika funktioner såsom biologisk mångfald, rekreation, lokalt omhändertagande av dagvatten, avlopp och biologiskt nedbrytbart avfall eller produktion av biobränsle och livsmedel ställer var för sig anspråk på tätorternas omgivningar som ofta, men inte alltid, är förenliga.



Centralort och landsbygd

Centralort och landsbygd är ömsesidigt beroende av varandra. Centralortens ställning, Götene, är av speciellt intresse i planeringen. Tätorten har ett strategiskt läge vid korsningen mellan E20 och riksväg 44, vilket ger goda förutsättningar för att förlägga verksamheter med regionalt underlag. Götene tätort är mindre och har ett lägre serviceutbud än de flesta huvudorterna i kringliggande kommuner. För att Götene kommun ska kunna hävda sig i konkurrensen om arbetstillfällen och serviceutbud är det angeläget att centralorten utvecklas.



Landsbygden

I byarna och på landsbygden ska framställningar om att bygga bostäder uppmuntras, bland annat genom att hjälpa till att finna lösningar för vattenförsörjning och avlopp. Krav ska ställas på att bebyggelsen lokaliseras på ett för miljön, energiförsörjningen och samhällsekonomin gynnsamt sätt. Tillgången på dricksvatten samt möjligheterna att omhänderta avloppsvatten och avfall är särskilt viktiga förutsättningar. Att människor bor på landet och brukar jorden är en nödvändig förutsättning för ett fortsatt öppethållande av landskapet och bevarande av kulturmiljön i form av såväl kulturlandskap som bebyggelse. Det är därför viktigt att värna om jordbruks- och skogsmark.

Kinnekmale

En utveckling av besöksnäringen och ökat boende på Kinnekmale är en viktig strategisk ståndpunkt från kommunen. För att möjliggöra detta utan att ge avkall på Kinnekulles höga och riksintressanta natur- och kulturvärden har kommunen påbörjat arbetet med en fördjupad översiktsplan för Kinnekmale. En varsam utveckling av kyrkbyarna på Kinnekmale skapar ett attraktivt boende i kulturhistoriskt intressanta miljöer, under förutsättning att vatten och avloppsfrågan kan lösas på ett tillfredställande sätt.

Befolknings- och hushållsutveckling

Under hela efterkrigstiden har bostadsmarknaden präglats av en tydlig förändring; hushållens storlek har minskat.

Befolkningsutveckling, åren 2005 – 2013

Efter att ha ökat från år 2005 har Götene kommuns folkmängd minskat under 2013 till något under 13 100 invånare (statistik från SCB 2013-03-31). I SCB:s prognos för de kommande 25 åren förväntas kommunens invånarantal att öka innan kurvan planar ut och därefter minskar svagt. Prognosen talar också för ett ökat barnafödande under de kommande 10 åren som därefter minskar. Mest kommer gruppen äldre att öka, vilket kommer att ställa krav på fler bostäder med god tillgänglighet.

Arbetsmarknadsläget

Götene kommun har en relativt låg arbetslöshet i jämförelse med riksgenomsnittet. Generellt är bedömningen att den typ av verksamhet som dominerar i Götene är mindre känslig för konjunktursvängningar än motsvarande orter.

Pendling

Antalet som pendlar in- respektive ut från kommunen är relativt jämnt fördelat (2 507 in/2 576 ut) där männen dominerar i båda fallen. Antalet som både arbetar och bor i kommunen är 3 739 personer.

Medborgarundersökningen 2012

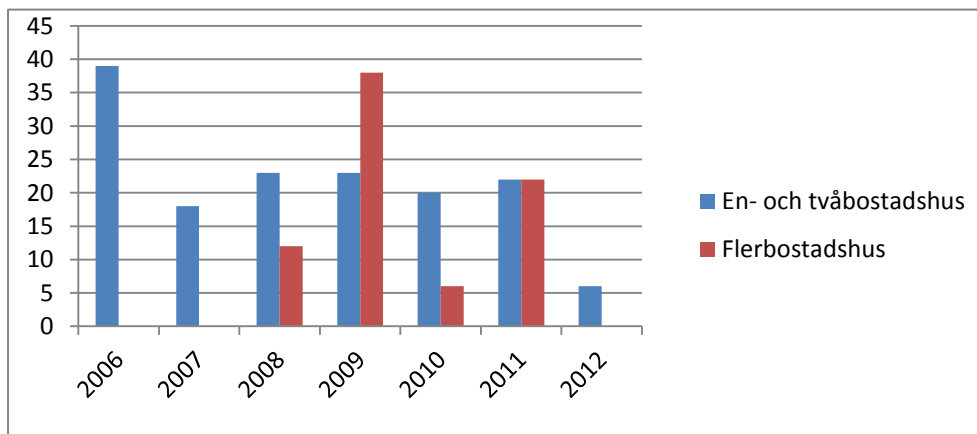
Statistiska Centralbyrån SCB, hjälper kommunerna att genomföra medborgarundersökningar för att ta reda på hur nöjd man är med sin kommun. Under våren 2012 medverkade Götene kommun i Statistiska centralbyråns (SCB) medborgarundersökning. 517 personer i Götene kommun tyckte till om Götene som en plats att leva och bo i, om de kommunala verksamheterna och om sitt inflytande på kommunala beslut och verksamheter.

När det gäller Götene kommun som en plats att leva och bo är medborgare mycket nöjda med tillgången till parker, grönområden och natur. Men även möjligheten att hitta bra och trivsamma boenden får bra betyg liksom att man kan känna sig trygg när man vistas utomhus. Äldreomsorgen i Götene får bättre betyg än övriga medverkande kommuner. Minst nöjd är man med snöröjningen på gator, gång- och cykelvägar.

Bygglov, bostäder 2006 – 2012

Bostadsbyggandet i Götene kommun har, liksom i övriga landet, länge varit lågt men med en positiv förändring från 2006, då 39 bygglov söktes för enbostadshus. Under den senaste 6-årsperioden har knappt 150 lägenheter färdigställts i en- och tvåbostadshus med ett normalutfall med ca 20 per år. Under samma period har ungefär 70 lägenheter i flerbostadshus färdigställts. Priserna på småhusmarknaden är idag stillastående eller svagt på väg ner, och omvärldens ekonomiska problem avspeglas även i byggandet i Götene. På sikt är dock förväntan att priset på småhusmarknaden vänder upp, vilket kommer att göra det mer attraktivt att bygga nya en- och tvåbostadshus även i Götene kommun. Nedan visas antal sökta bygglov för en- och tvåfamiljshus samt flerbostadshus i Götene kommun.

År	En- och tvåbostadshus	Flerbostadshus
2006	39	0
2007	18	0
2008	23	12
2009	23	38
2010	20	6
2011	22	22
2012	6	0



Biståndsbedömt boende enligt socialtjänstlagen

Biståndsbedömt boende enligt socialtjänstlagen, s.k. särskilt boende finns i kommunens tätorter. I Götene kommun delas boendena in i tre typer, trygghetsboende, gruppboende och korttidsboende (för avlastning av anhöriga eller efter sjukhusvistelse).



AB Götenebostäder - nybyggnad av trygghetsbostäder i kvarteret Melonen med hemtjänstlokaler samt "träffpunkt".

Trygghetsboende

Trygghetsboende är till för äldre som önskar ett tryggt boende i gemenskap med andra äldre och där en person i hushållet fyllt 70 år. Boendet ska uppfylla höga krav på tillgänglighet och ha tillgång till gemensamhetslokaler. Trygghetsbostäder finns i kommunens alla tätorter och anvisas av AB Götenebostäder.

Tillgänglighet och bostadsanpassning

Svårigheter med att bo själv i en egen bostad är den främsta orsaken till att det finns ett behov av ett Trygghetsboende eller en bostad med särskild service. Med stöd av bostadsanpassningsbidrag kan bostadsanpassningsåtgärder ge möjlighet till kvarboende i ordinärt boende. Bostadsanpassningsbidraget är ett uttryck för samhällets mål att funktionshindrade människor ska kunna leva som alla andra i en egen bostad. Där bygglagstiftningens krav inte räcker till för den funktionshindrade träder lagen om bostadsanpassningsbidrag in (Prop. 1992/93:58, s.11).

Boende för 55+ (Seniorboende)

Hur morgondagens äldre kan och vill bo i framtiden, spelar stor roll i ett bostadsförsörjningsperspektiv. Äldres efterfrågan på olika boendeformer kan förändras. Bostäder blir även lediga när äldre väljer andra boendeformer.

Beläggning på särskilt boendet för äldre (Äldreboende)

Under 2013 finns det sammanlagt 203 platser för särskilt boende och trygghetsboende. Detta motsvarar att det finns plats för 6,7 % i särskilt boende av kommunens befolkning över 65 år (maj månad år 2013 fanns det 3 019 personer, 65 år eller äldre). Motsvarande siffror för riket är cirka 7,5 %.

Befolkningsstrukturen för 85 år och äldre (personer)

År	2010	2015	2020	2025
Hällekis	52	66	69	85
Lundsbrunn	47	58	59	54
Källby	26	32	48	81
Götene	221	209	228	249
Sammanlagt	346	365	404	469 personer

Boende	Trygghetsboende	Särskilt boende	Korttidsboende
Statistik framtagen under maj 2013			
Götene, Helenagården*		36	4 (växelvård)
Götene, Kastanjegården		26	
Götene, Korttidsavdelning			12
Götene, Ceciliagården		32	
Götene, Heldesborg	21		
Fridebogården Källby	14	8	
Backlyckan Hällekis	20	10	
Lundagården Lundsbrunn	20		
TOTALT	75	112	16

*Mer behov av särskilt boende färdigställs under 2013 på Helenagården. Vid årsskiftet 2013-2014 ska 8 nya boenden vara färdiga där.

Boende för yngre personer med funktionshinder

Av socialtjänstlagen (2000:453, SoL) och lagen (1993:387) om stöd och service till vissa utsatta grupper (LSS) framgår att kommunen har ett särskilt ansvar när det gäller boendet för personer med funktionsnedsättning. För dessa personer ska kommunen inrätta bostäder med särskild service. Man kan dela in boendet för personer med funktionsnedsättning i tre olika kategorier. Särskilt boende enligt SoL, gruppboende med stöd och service till personer med funktionsnedsättning, LSS och alternativa boenden i ordinärt boende med olika former av stöd (I denna indelning tas inte korttidsboende med).

Att tillgodose behovet av bostäder är en lång process där flera moment pågår parallellt. Framförhållning är ett nyckelord i planeringen liksom samarbete, framförallt mellan de olika förvaltningarna i kommunen.

Biståndsbedömt boende enligt LSS och SoL

Bostad med särskild service för vuxna, av typen gruppboende, finns med totalt 20 platser på Mandolinen, Nygården, Skogstorp och Doktorsvägen samt därutöver gruppboende med 5 platser för ungdomar på Postiljonen i Götene. Bedömningen är att befintligt antal platser inte kommer att räcka i framtiden.

Psykiatriboende enligt SoL

Inom psykiatrin finns 5 lägenheter varav 1 lägenhet är akutboende. Boendet är beläget på Vikingagatan 3 Götene och biståndsbedöms enligt socialtjänstlagen, SoL.

Avtal med migrationsverket

Götene kommun åtar sig att årligen ta emot 30 flyktingar. Lidköping och Götene har båda tecknat överenskommelse med Migrationsverket gällande mottagande av ensamkommande flyktingbarn. Lidköping garanterar Götene 5 platser i boendet för de barn som anvisas till Götene från Migrationsverket.

Ungdomsbostäder

En av de demografiska utmaningarna framöver är de stora barnkullarna i början av 1990-talet. Vi har också en relativt låg ungdomsarbetslöshet. Detta bidrar till att efterfrågan på bostäder blir större bland ungdomar. Har man egen inkomst vill man oftast också skaffa egen bostad. Bristen på lämpliga små och billiga bostäder tvingar ungdomar att i stor utsträckning bo kvar hemma längre. Detta medför ofta påfrestningar för både ungdomar och föräldrar och bör vara en prioriterad fråga. En egen bostad är viktig för eget inflytande och utvecklat självförtroende. För ungdomar som skall flytta hemifrån torde effekter av flyttkedjor ha den största betydelsen. För att underlätta för ungdomar att skaffa egen bostad har Götenebostäder beslutat att lämna viss hyresrabatt.



Gammalt och nytt i kvarteret Lejonet, Götene.

AB Götenebostäder

En ny lag trädde ikraft för de allmännyttiga bostadsföretagen 1 januari 2011.

Krav ställs nu på att agera mer affärsinriktat och leverera en rimlig avkastning till ägarna. Den hyresledande rollen inom bruksvärdesystemet upphör. En konsekvens bör bli att många kommuner måste se över sina ägardirektiv och för att tydliggöra vilka uppdrag man vill att de allmännyttiga bostadsföretagen ska ha inom bostadsförsörjningen. Kommunen äger det allmännyttiga bostadsbolaget AB Götenebostäder som år 2013 förvaltar: 382 lägenheter varav 21 st. i särskilda boendeformer för äldre samt 26 st. lokaler. Bolaget har till uppgift att svara för bostadsförsörjning inom Götene kommun jämte att förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar. Bolaget ska ha regelbundna kontakter med kommunens individ- och familjeomsorg och medverka till att infria kommunens skyldighet att tillgodose bostadsbehovet för äldre- och socialt funktionshindrade.

Behov av nyproduktion av bostäder 2013 – 2020

Det är inte bara invånarantalet eller in- och utflyttning som påverkar behovet av bostadsbeståndet. Behovet av nybyggnad av bostäder påverkas i hög grad även av den tydliga trenden mot mindre hushållsstorlekar. Detta är särskilt tydligt i storstadsregionerna men även mindre tätorter påverkas.



Kvarteret Tulpanen, Götene – centrala bostadsrätter uppförda av Götenehus AB 2010.

Attraktiva bostadsområden - Vad är attraktivt?

Det är viktigt att skapa attraktiva bostadslägen för att locka människor att bosätta sig i kommunen. Vad som är attraktivt skiljer sig naturligtvis mellan olika grupper i samhället. För många är det ett strandnära boende med utsikt över hav eller sjö som är attraktivt. För en del handlar det om att bo nära centrum med den service som ofta finns nära till hands och för andra handlar det om att få bo nära naturen. Ofta varierar vad som är attraktivt efter bl.a. ålder, familjeförhållande och ekonomiska förutsättningar.

En attraktiv boendemiljö uppfattar vi inte alltid som lika med ett attraktivt läge. Miljön får ibland ge vika för läget och i andra fall tvärt om. Typ av bostäder (villor, lägenheter) bör mixas inom bostadsområden för att minska risken för segregering mellan kön, ålder, socioekonomisk standard osv. Vid nybyggnation ska hänsyn tas till barns synpunkter och hänsyn till var barn leker. Det är av stor vikt för både gamla och unga med grönområden för rekreation.

Respektera skyddet för vissa områden

För att motverka en exploatering av de känsligaste områdena och områden som alla människor är i beroende av för sin trivsel och rekreation finns skydd mot bebyggelse i strandnära områden, områden med höga kulturvärden och naturskyddade områden. Dessa skydd bör respekteras.

Pågående och planerad byggnation, mark- och planberedskap

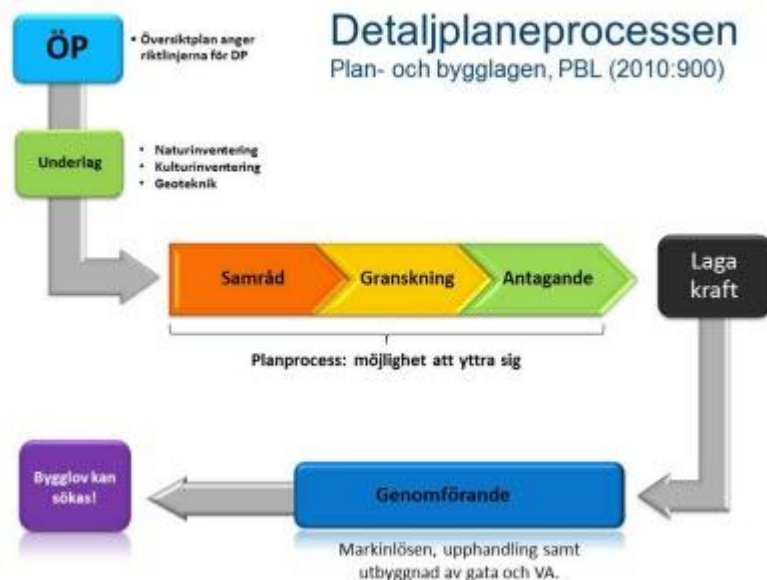
Kommunen gör kontinuerligt översyn av markinnehav och en analys av eventuellt framtida exploateringsmark. Huvudsakligen är det i Götene och Källby tätort som efterfrågan finns på nya bostadsområden samt på Kinnekulle. Kommunen medverkar också till att skapa nya bostäder på privat mark genom att medverka till att utarbeta detaljplaner samt undersöka möjligheter att lösa VA-frågan mm. Det finns flera områden som ägs av privata fastighetsägare och som är mycket väl lämpade för bostäder. Några områden är redan eller kan komma att bli exploaterade för bostäder. Det största planerade bostadsområdet på privat mark är Truve-Svanvik på gränsen mot Lidköping. Översyn av planer pågår och framdragning av VA diskuteras.



Idéskiss på vattennära bebyggelse i Nordskog/Sofiestrand i Källbys norra del.

Trender och inspiration

Dagens starka fokus på att skapa hållbara boendemiljöer ställer stora krav på framtidens samhällsbyggnad. Den täta "blandstaden" där verksamheter och boende blandas blir en vision som ersätter tidigare ideal med funktionsuppdelade enhetliga bostadsområden som blir tysta "sovstäder". Blandstaden ger goda förutsättningar för människor att mötas – med liv och rörelse under både dagar och kvällar och där olika typer av bostäder och verksamheter skapar en mångfald av människor och kulturer. Små grönytor av hög kvalitet kan ofta utnyttjas bättre än stora "överblivna grönytor". Att bygga vid vatten blir allt mer vanligt och utpekats som attraktivt. I Götene kommun har detta visat sig i stor efterfrågan på boende längs Vänerkusten. Källby och Nordskog bör kunna utnyttja sitt vattennära läge ytterligare för att skapa spännande och attraktiva bostadsmiljöer. Tät bebyggelse med strandpromenader – men till skillnad från grannstäder, tät småhusbebyggelse istället för flerbostadshus i flera våningar.



Planberedskap

Kommunens Framtidsplan (översiktsplan) ska enligt Plan- och bygglagen hållas aktuell. Som underlag ska bostadsförsörjningsplanen användas för att få en helhetsbild av bostadsfrågorna i kommunen. Det är viktigt att dessa tidigt sätts in i sammanhang med andra frågor som barnomsorg, utbildning, äldreomsorg, social omvårdnad, kollektivtrafik, vägnät samt vatten- och avloppsförsörjning. Det är också mycket viktigt att den översiktliga planeringen följs upp med detaljplanearbete för nya verksamhets- och bostadsområden. Det fortsatta arbetet med bostadsförsörjningen ska ha en inriktning mot att kommunens tillväxt och attraktivitet gynnas i samklang med långsiktig hållbarhet.

Marknadsföring av Götene kommun

2010 antog kommunfullmäktige Näringslivsplanen för Götene. Det yttersta syftet med näringslivsplanen för Götene kommun är att skapa tillväxt. Indirekt förväntas denna marknadsföring av Götene kommun medföra ökat behov av bostäder.

Bostadsförvaltning

Planeringen för bostadsförsörjningen innefattar inte bara nyproduktion och kvantitativa aspekter. Det är i hög grad även en fråga om att förvalta det befintliga bostadsbeståndet och utveckla boendet i vid bemärkelse.

Ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen

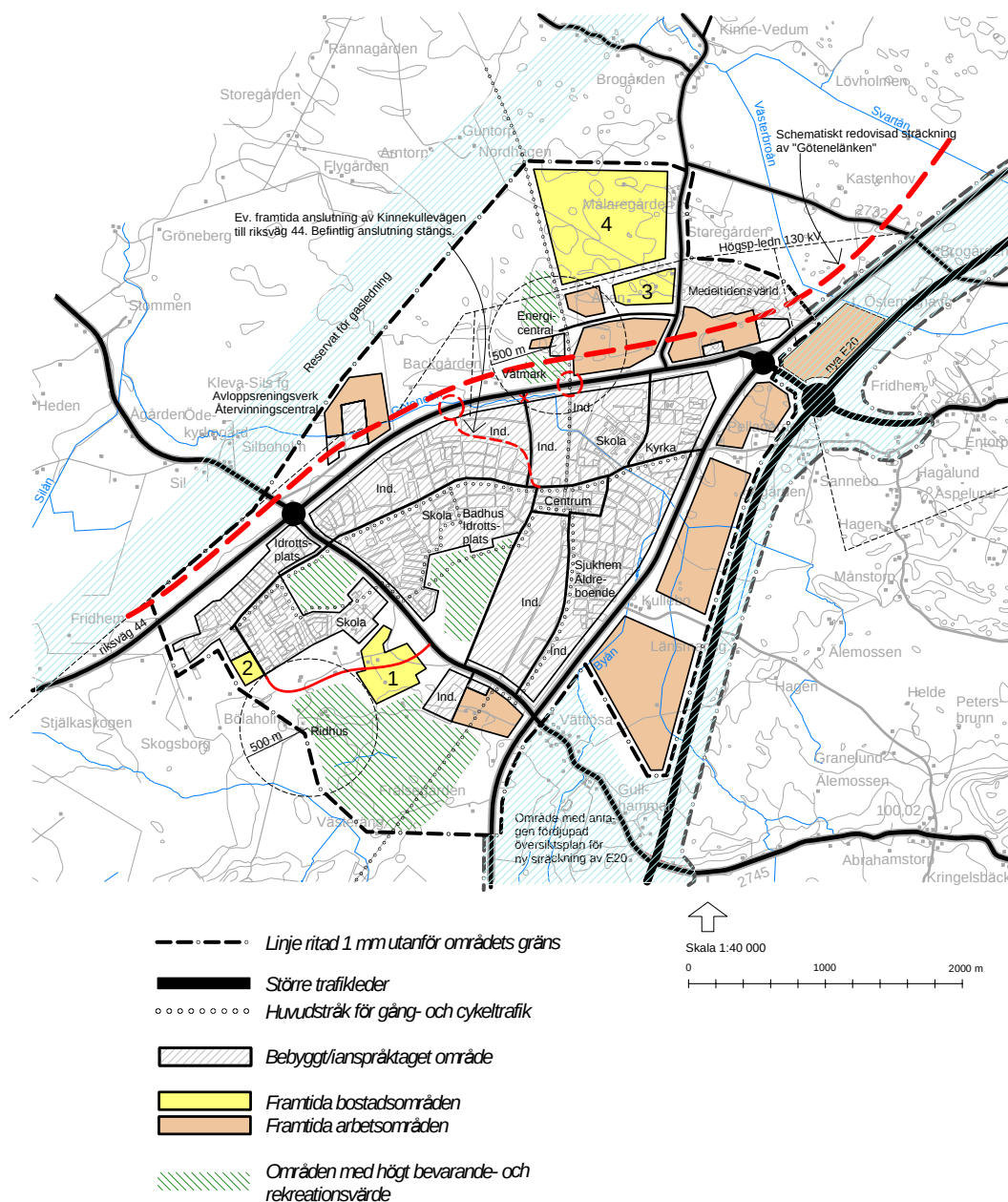
Det största hindret för nyproduktion av bostäder idag, främst hyresrätter, är kostnaden i relation till de boendes betalningsförmåga/-vilja. Det är också relativt låga priser på fastigheter i Götene kommun som kan vara ett hinder för nyproduktion då produktionskostnaden kan överstiga ett andrahandsvärde vid en eventuell försäljning.

De åtgärder som kommunen bör arbeta med för att eftersträva en balanserad och tillfredställande bostadsförsörjning handlar om:

- Fysisk planering - översyn av översiktsplan minst varje mandatperiod
– planberedskap
- Mark och exploatering - underlätta kontakter mellan kommun/exploatörer
- Infrastruktur - utbyggnad VA-anläggningar
– god kollektivtrafik
– tillgång till bredband
- Seniorboende/55+ - undersökning av efterfrågan
- Särskilda boenden - planering av bostäder enligt SoL och LSS
– mark för specialbostäder
- Boende för funktionsnedsatta - undersökning av efterfrågan
– planering av bostäder enligt SoL och LSS
– mark för specialbostäder

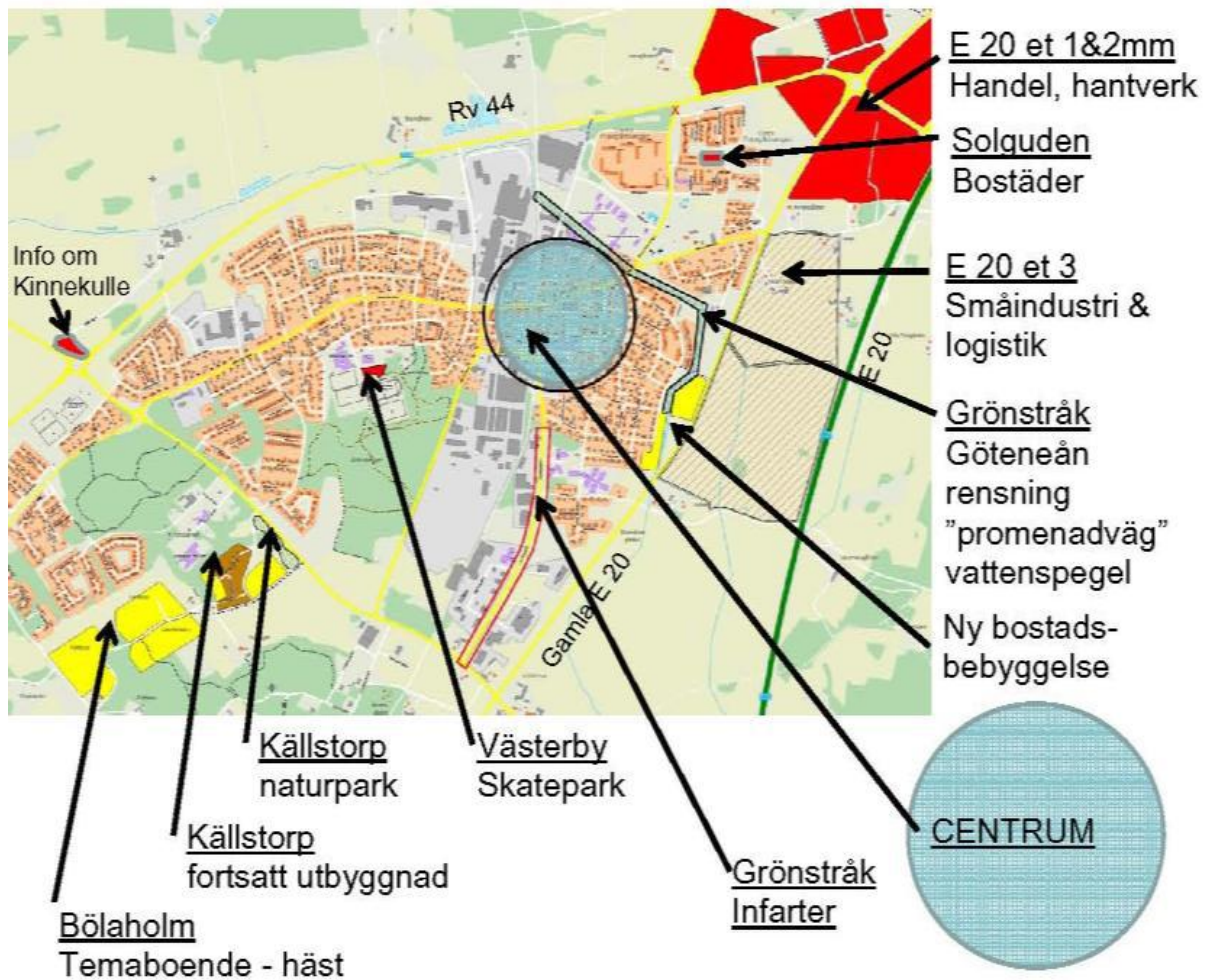
Planberedskap

Götene tätort



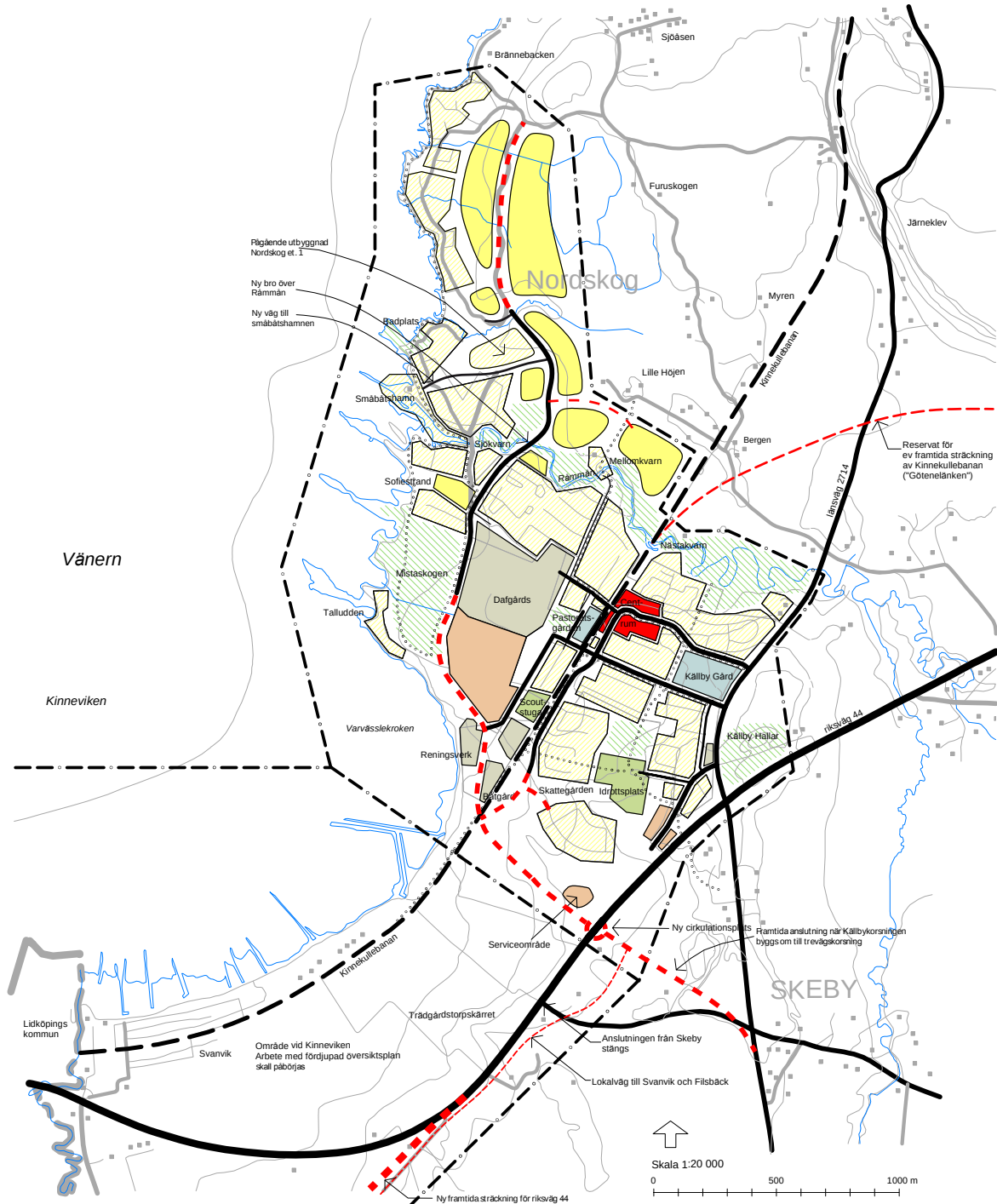
Stor del av den tillkommande bostadsbebyggelsen i Götene tätort har de senaste åren skett i form av förtätningar relativt centralt. Tätortens utbyggnadsmöjligheter är begränsade av E20 och riksväg 44. Området mellan E20:s gamla och nya sträckning skapar utrymme för bl.a. handel och småindustri-/hantverk. Tätorten har ett pågående utbyggnadsområde för styckebyggda småhus – Källstorp. I en första etapp har cirka 7-8 småhus byggts och ytterligare 5-6 tomter är klara att bebyggas.

Götene tätort - Utvecklingsidéer



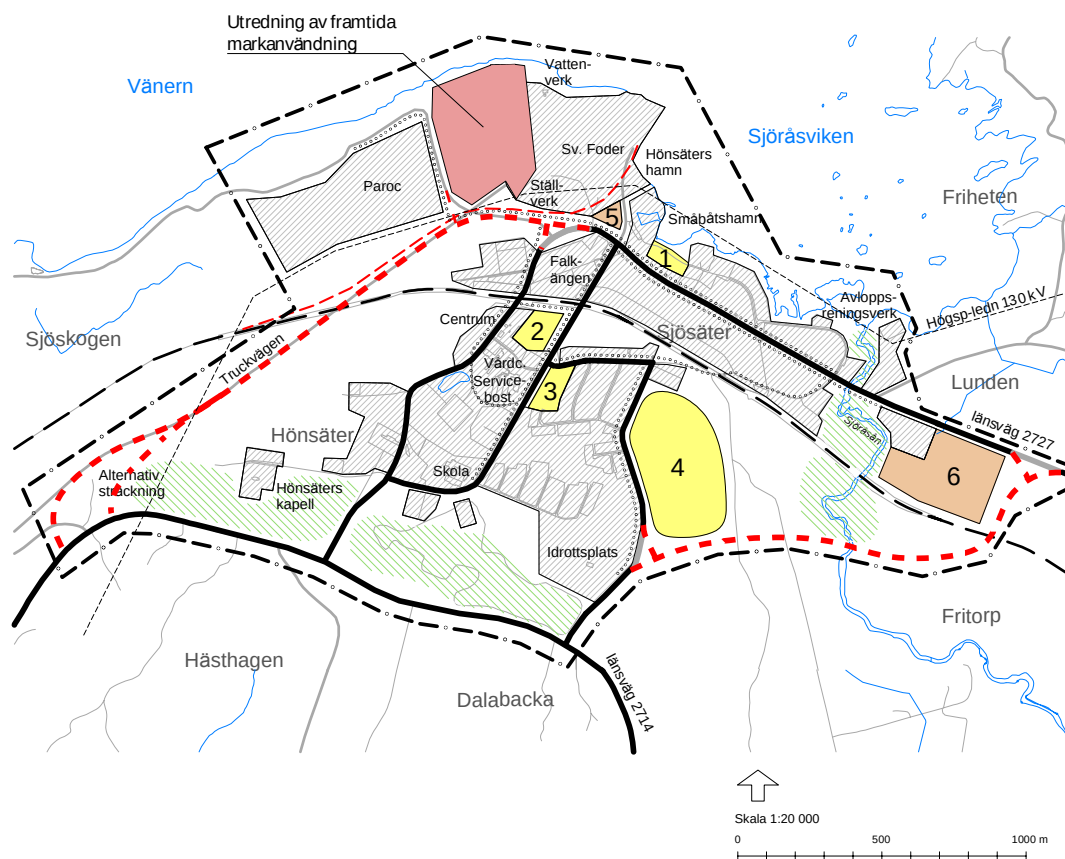
I samband med en minimässa (mars 2011) för allmänheten presenterades en vision för Götene tätorts utveckling med bl.a. temaboende hästsport samt ett nytt bostadsområde mellan Göteneån och gamla E20.

Källby tätort



Källby är den tätort som under senare år haft störst inflyttning och nybyggnation. Framförallt är det Nordskogsområdet och där förväntas även framtida expansion. Nordskog erbjuder ett lugnt läge med utsikt över Vänern och med närhet till vidsträckta ströv- och rekreationsområden. Inom det aktuella området har kommunen under 2011 antagit två detalplaner med möjlighet att bygga ca 40 bostäder. Detaljplanerna medger dels friliggande småhus och dels en tätare bebyggelsestruktur med grupp- eller kedjehus med blandad upplåtelseform. Ett förslag till detaljplan för Nordskog etapp 3 finns (maj 2013) för ca 30 småhustomter för styckebyggda hus.

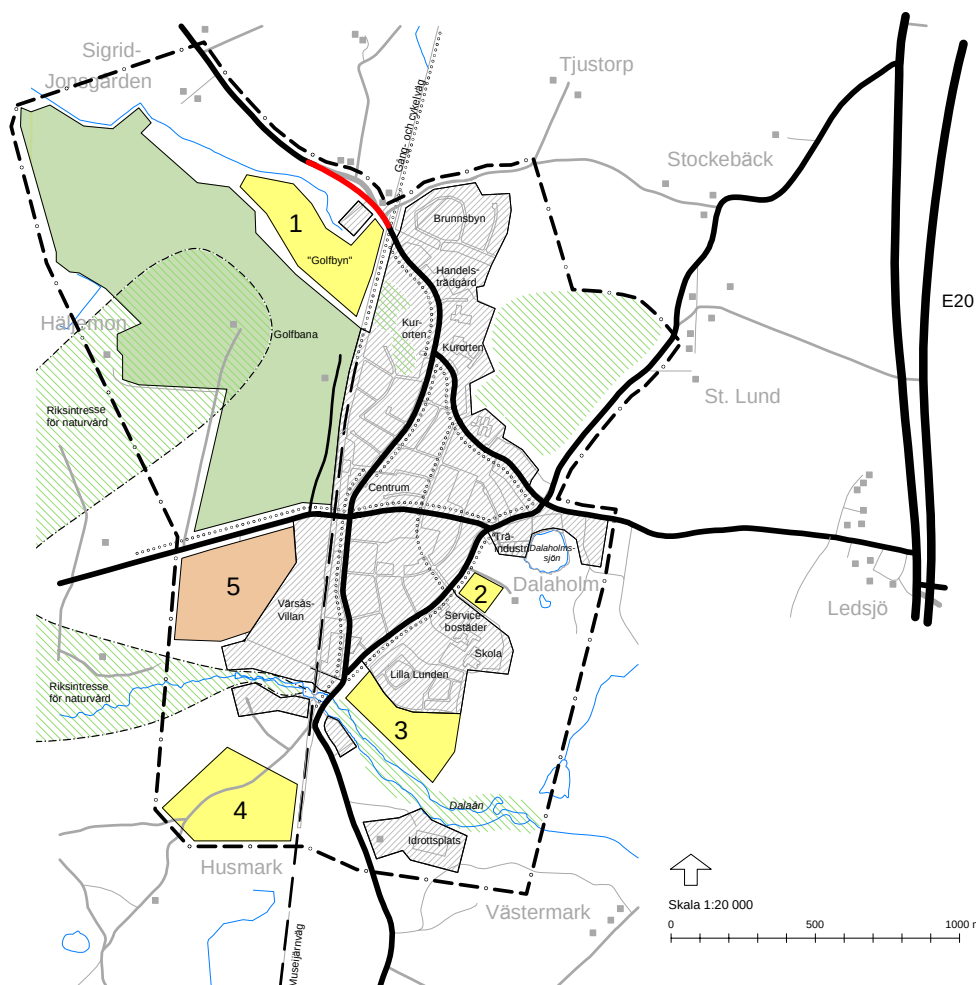
Hällekis tätort



Hällekis är en gammal bruksort vid Väner, där nya bostäder huvudsakligen skapas genom komplettering av befintlig bebyggelse i ortens centrala delar (område 1- 3).

Inom område 1, finns en gällande detaljplan där det planeras ny bostadsbebyggelse med 10 parhus. Området har ett attraktivt läge nära vattnet med utsikt över småbåtshamnen. Planberedskapen i Hällekis bedöms vara god.

Lundsbrunns tätort



Lundsbrunns tätort präglas av äldre trähusbebyggelse. Det är viktigt att även framtida bebyggelse ges samma småskaliga karaktär. Orten är till stor del omgiven av öppen åkermark. Inte minst därför är det viktigt att de befintliga skogspartierna behålls.

Ett nytt bostadsområde redovisas norr om golfbanan (område 1) där detaljplanen för en första etapp för ca 40 bostäder antogs under 2011. En antagen detaljplan som medger ett tjugotal lägenheter i småhus finns även för Dalaholm (område 2). Söder om Lilla Lunden (område 3), strategiskt beläget nära skolan och i anslutning till Dalaån finns en gällande detaljplan för småhus. På längre sikt kan etablering av bostäder vara möjlig söder om den nuvarande bebyggelsen (område 4). Planberedskapen bedöms vara god.

Filsbäck - Truve/Svanvik - Idéskiss



Stora delar av marken omkring Filsbäck och Truve är obebyggda. Här finns planer för fler bostäder i attraktiva lägen i nära kontakt med golfbanan och strandzonen. En viktig förutsättning är den nyligen beslutade nya sträckning av Rv 44 söder om Filsbäck och Truve. Under 2012 presenterades en idéskiss för kommunledningarna i Götene och Lidköping samt för markägarna.

Kinnekulle – Tematiskt tillägg till översiktsplan



En utveckling av besöksnäringen och ökat boende på Kinnekulle är en viktig strategisk ståndpunkt från kommunen. För att möjliggöra detta utan att ge avkall på kullens höga och riksintressanta natur- och kulturvärden har kommunen påbörjat arbetet med en fördjupad översiktsplan för Kinnekulle. En varsam utveckling av byarna på Kinnekulle skapar ett attraktivt boende i kulturhistoriskt intressanta miljöer, under förutsättning att vatten och avloppsfrågan kan lösas på ett tillfredställande sätt.

Slutsatser och strategier - Bostadsbehov och långsiktighet

Bostäder är en viktig tillväxtfaktor och ett bristande utbud av lämpliga bostäder kan hämma utvecklingen. Kommunen har ett ansvar att kunna erbjuda dagens och morgondagens invånare goda bostäder i attraktiva miljöer. Kommunen behöver en långsiktig strategi som ger förutsättningar för hållbar utveckling på lång sikt och att detta sker i hela kommunen. Kommunen kan genom god planberedskap skapa förutsättningar för nya bostäder på marknadsmässig grund.

Huvuddelen av tillkommande bostadsbebyggelse skall ske genom:

- Förtätning och utveckling av påbörjade bostadsområden i Götene tätort
- Fortsatt expansion i Nordskogsområdet, Källby tätort
- Nyetableringar på Kinnekulle
- Ny exploatering av området Filsbäck – Truve/Svanvik

Av den tillkommande bebyggelsen kommer troligen Götene tätort att växa huvudsakligen med nya flerbostadshus (hyres- och bostadsrätt) medan övriga utvecklingsområden huvudsakligen kommer att exploateras med småhus med olika upplåtelseform.

Framhäv och förädla det attraktiva

Götene kommun har en storslagen natur och en lång kuststräcka längs Vänern vilket ger goda förutsättningar att skapa attraktiva bostadsmiljöer. Ska kommunen vara attraktiv är det viktigt att det finns en variation av bostadsmiljöer från centrumboende till att bo på landet – samtliga med goda kommunikationer och med modern teknik.

”Bo i Götene – lev i världen”. För att skapa väl integrerade områden rika på mångfald bör olika boende och upplåtelseformer blandas. Möjligheten att ”bo vid vatten” ska ses som en särskild resurs.

Fler små bostäder stimulerar till flyttkedjor

Hushållsstorleken fortsätter att minska vilket ställer krav på högre andel små bostäder, det gäller såväl unga men framförallt den ökande andelen äldre. För att vara attraktiva och flexibla bör kommunen stimulera byggandet av bostäder med hög standard, förhöjd tillgänglighet och möjlighet till nära service till gruppen 55+. Det stimulerar rörligheten och gynnar flyttkedjorna, vilket bidrar till ett bättre användande av befintliga bostäder.

Markförsörjningen

För att ha en beredskap för kommande exploateringar av bostäder och verksamheter bör en plan för strategiska markköp tas fram. Denna bör visa befintligt kommunalt markinnehav samt markbehov för olika typer av etableringar samt närliggande behov av markköp respektive iordningställande av markinnehav. Planen bör även visa på mark för framtida bebyggelse där exploatören själv kan förvärva mark.

En god planberedskap där kommunen snabbt kan erbjuda nya bostäder eller tomter är värdefull eftersom efterfrågan vänder snabbt med konjunkturen. Det är därför mycket viktigt att planeringen har ett framtidsperspektiv genom aktuell översiktsplan som kan möta detta och att markköp och detaljplaneringen också följer samma målsättning. Planeringen bör också vara känslig för vad marknaden efterfrågar både vad gäller typ av bostadsbebyggelse, upplåtelseformer, miljömedvetenhet osv.



Fokusområde – Markinnehav

Kommunen ska ha ett tillfredsställande markinnehav för bostadsbyggande.

Mål: Strategiska köp och försäljningar av byggbar mark.

Mål: Utveckla sjönära boenden.

Mål: Värdefull åkermark skall i möjligaste mån undvikas vid exploatering och bostadsbyggande.

Fokusområde – Bostad åt alla

Planering för bostadsbyggande ska ske ur ett hållbarhetsperspektiv där såväl ekonomiska, ekologiska som sociala aspekter ska beaktas.

Mål: Byggnation av bostäder ska i första hand ske i anslutning till områden där det redan finns en utbyggd infrastruktur.

Mål: Vid planering ska bebyggelsens inverkan på befolkningssammansättningen och åldersfördelningen i kommunens olika delar beaktas.

Mål: Attraktiva, tillgängliga bostäder av olika typer och storlekar som främjar generationsväxling och rörlighet på bostadsmarknaden.

Mål: Kommunen ska ha en god beredskap när det gäller behoven av bostäder för personer inom ramen för SoL och LSS.

Mål: Att det inom kommunen ska finnas tillgång till mindre och billiga lägenheter för unga vuxna och äldre.

Fokusområde – Bostadsbyggande

Kommunen vill stimulera till och ge förutsättningar för ett aktivt och miljövänligt bostadsbyggande.

Mål: Vid all byggnation ska bästa energisnåla miljöteknik, miljövänliga byggnadsmaterial, uppvärmningssystem och avfallssystem prioriteras.

Mål: Vid nyproduktion och större ombyggnationer ska särskilt trygghets- och tillgänglighetsfrågorna finnas med i planerings- besluts och genomförandeprocessen.

Mål: Kommunen ska stärka kontakterna med aktörerna på bygg- och bostadsmarknaden.

Mål: Kommunen ska verka för att fler hyresrätter byggs.

Mål: Upprätta tomtbank där även möjlig bebyggelse på landsbygd framgår.

Intressanta webblänkar

Bostadsförsörjningsplanen har kopplingar till flera av Götene kommuns planer som antagits av Kommunfullmäktige, Götene kommun. Statliga myndigheter såsom Boverket, Statistiska Centralbyrån (SCB) och Energimyndigheten ger också bra information gällande bostäder och bostadsförsörjning. Götene kommuns gällande planer och nämnda statliga myndigheter finner du på nedanstående webblänkar.

www.gotene.se/planer

www.boverket.se

www.energimyndigheten.se

www.scb.se