



MARIESTAD

Bostadsförsörjningsprogram

Mariestads kommun
Antagandehandling
2017-2025

Mariestads kommun
Kommunstyrelsen/ Sektor samhällsbyggnad

Postadress: Mariestads kommun
Kyrkogatan 2
542 86 Mariestad
0501-75 51 33
Vxl 0501-75 50 00
Dnr: 2016/00136
Datum: xxxx-xx-xx

Webb: <http://www.mariestad.se>

Ansvarig utgivare
Tina Karling Hellsvik, stadsplanechef

Projektledare
Mona Nilsson, planarkitekt
Omslagsfoto: Mariestads kommun

Upphovsrätt

Innehåll

Sammanfattning.....	5
Del 1: Introduktion, visioner & mål	6
Syfte	6
Nationella mål	7
Kommunens vision	8
Mål och riktlinjer	9
Del 2: Planeringsverktyg & bostadsmarknad	10
Planeringsverktyg	12
Bostadsmarknaden i Sverige	13
Bostadsmarknadsbedömning	14
Efterfrågan på bostäder	14
Planlagd mark	18
Del 3: Befolkningsprognos & bostadsbehov	24
Befolkningsutveckling	28
Unga vuxna	30
Äldre	5
Särskilt ansvar för vissa grupper	32
Nyanlända	33
Del 4: Stadsbyggnadskvaliteter & goda exempel	35
Stadsbyggnadskvaliteter.....	36
Mål stadsbyggnadskvalitet	30
Goda referenser	39



DEL 1
Introduktion
Visioner
Mål



Sammanfattning

Mariestad kommuns bostadsförsörjningsprogram grundar sig på en analys som gjorts av kommunens bostadssituation samt de lokala, regionala och nationella mål som finns angående bostadsförsörjning.

Bostadsförsörjningsprogrammet ger en kortfattad bild kring hur bostadssituationen ser ut i kommunen och vilka behov man kan se finns i idag och vilka behov som kan finnas i framtiden med tanke på den förväntade befolkningsutvecklingen. Kommunen har analyserat detta ur olika gruppers perspektiv, gällande främst äldre, ungdomar, personer med funktionsnedsättning och speciella behov samt nyanlända.

En förutsättning för fortsatt befolkningsstillväxt är att tillgången på attraktiva och ändamålsenliga bostäder byggs. Samtidigt är det viktigt att kommunen växer i en takt som är hållbar, att kommunen hinner med behovet av nya förskolor och skolor, utbyggnad av kommunalt VA samt gator och vägar och att tillväxten inte sker på bekostnad av vår unika naturmiljö.

För att kunna möta dessa behov sätter Mariestads kommun upp riktlinjer för bostadsbyggandet samt åtgärder som visar på kommunens planerade insatser för åren 2017–2025 (se s.9).

Vidare har bostadsförsörjningsprogrammet kommit fram till att boenden för äldre, funktionsnedsatta och unga efterfrågas i kommunen. För att kommunen ska möjliggöra för äldre och personer med särskilda behov att bo i eget boen-

de behöver det byggas nya tillgängliga boenden alternativt tillgängliggöra befintligt bestånd genom installation av hiss m.m. Dessa boenden bör placeras centralt med närhet till service och socialt sammanhang. För att minska segregation av dessa grupper ska nyproduktion inte anpassas utan istället byggas utifrån förutsättningen att de ska passa alla invånare och grupper på bostadsmarknaden.

Det behövs fler små lägenheter (1:or) för unga samt billiga 2:or för äldre. Genom skapande av flyttkedjor vid produktion av större lägenheter (2:or och 3:or) som personer med högre inkomst kan flytta till frigörs mindre, billigare lägenheter för både unga och äldre. Då flertalet berörda i dessa behovsgrupper inte har en ekonomi som räcker för att bo i nyproducerade bostäder krävs det att vi får en omflyttning mellan olika behovsgrupper och boendeformer. Samtidigt som många äldre saknar ekonomi för att flytta till nyproducerade lägenheter finns det även de med god ekonomi som har behov av att byta till ett modernt, bekymmersfritt och tillgängligt boende.

Bostadsbehovet för familjer är beroende av nyproduktion av flerbostadshus och att flyttkedjorna kommer igång och därmed frigör bostäder på småhusmarknaden. Även större nyproducerade lägenheter kan vara aktuellt för denna grupp.

Då det råder osäkerhet kring prognosen över antalet nyanlända som tilldelas kommunen vid applicering av bostättningslagen är det mycket svårt att ha en god beredskap för denna grupp.

Inledning

I stora delar av Sverige råder det i nuläget bostadsbrist och efterfrågan på bostäder förväntas öka sett till den förutspådda befolkningsutvecklingen. Inom loppet av 8 år förväntas Sverige öka med en miljon invånare, vilket kommer att resultera i ett stort behov av bostäder 2016-2019. En bidragande orsak till den växande befolkningen är den stora mängden nyanlända som kommit till Sverige och det är av stor vikt att kommunerna hanterar bostadsbristen för att möjliggöra integration (Boverket, 2016).

Bostadsförsörjning

Vad är ett bostadsprogram? Det är ett styrdokument som behandlar frågor om hur mycket som ska byggas, vad som ska byggas och när det ska byggas. Bostadsförsörjningsprogrammet ger även en bild av de behov av bostäder som finns i kommunen. Mariestads kommun har tagit fram ett bostadsförsörjningsprogram eftersom bra bostäder och goda levnadsmöjligheter är en förutsättning för kommunens tillväxt såväl som välfärd.

Det behövs olika boendeformer för olika faser i livet och det är idag lagstadgat att varje kommun ska ha en bostadsförsörjningsplan med syftet att tillgodose sina invånare med bostäder av god standard. Analysen som präglat detta dokument har framför allt baserats på Mariestads demografi, bostadsbehov och befolkningsutveckling. Dessutom finns det generella riktlinjer som Boverket har tagit fram där det är uttalat att det i Sverige råder underskott på bostäder för studenter och tillgängliga bostäder för äldre.

I det här programmet har en analys av Mariestad kommuns bostadsbehov gjorts, vilket gav möjligheten att utreda vilken bebyggelse Mariestad skulle eftersträva för att möta sin efterfrågan. I samband med att kommunen planerar för fler invånare och bostäder har även andra strukturer analyserats.

Syfte

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att samordna kommunens fysiska utveckling med befolkningstillväxten i enlighet med översiktsplanens intentioner. Riktlinjerna i bostadsförsörjningsprogrammet är Mariestads kommuns mål för bostadsförsörjning tillsammans med åtgärder för att uppnå målen.

Kommunerna har ansvaret för bostadsförsörjningen och 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.

Dessa riktlinjer ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Riktlinjerna ska ange:

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Vad säger lagarna?



§ Bostadsförsörjningslagen SFS 2000:1383
Bostadsförsörjningslagen säger att varje kommun ska ange riktlinjer för bostadsförsörjning för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunens riktlinjer ska ta ställning till bostadsmarknades behov och efterfrågan på bostäder.

§ Kommunallagen SFS 81991:900
Kommunallagen säger att kommunen har rätt att skapa och driva bostadsföretag.

§ Plan- och bygglagen SFS 2010:900
Plan- och bygglagen säger att kommuner ansvarar för att planlägga sin mark- och vattenanvändning som omfattar hela kommunen. Syftet med PBL är att gynna en hållbar utveckling så att nästa generation kan ta del av samma resurser och friska miljöer.

§ Socialtjänstlagen SFS 2001:453
Socialtjänstlagen säger att kommunen har ett ansvar för den enskildes rätt till bostad.

Nationella mål

Sverige 2025

Boverket har på regeringens uppdrag format en vision för Sverige 2025 som visar var vi behöver vara 2025 för att ska nå ett hållbart samhälle år 2050. De rikttningsförändringar vi måste göra presenteras i tolv Sverigebilder. Nedan presenteras ett urval av bilderna, vilka har direkt koppling till bostadsförsörjningen. Mer information finns att läsa i publikationen Vision för Sverige 2025 eller på www.boverket.se.

- Sammanlänkade städer stärker regionernas utveckling
- Förtätning och minskad biltrafik ger hållbara städer
- Samverkan utvecklar små orter och glesbygd
- Hållbart byggande ger livskvalitet
- Universitet och högskolor driver den regionala tillväxten
- Utbyggd kollektivtrafik gynnar regional utveckling
- Förnybara energikällor ger fossilfritt energisystem
- Skyddad natur ger välbefinnande och hälsa

Generationsmålet

Sveriges riksdag har fastslagit generationsmålet, vilket är ett vägledande miljömål som innebär att nästa generation ska få ett samhälle utan miljöproblem eller att det finns förutsättningar för att lösa miljöproblemen utan att orsaka andra miljö- eller hälsoproblem. Vidare finns det sexton underliggande miljö kvalitetsmål som preciserar vad det är som generationsmålet syftar till. Det miljö kvalitetsmål som är mest aktuellt för bostadsförsörjning är God bebyggd miljö, vilket regeringen har fastställt 10 preciseringar för, bl. a. hållbar bebyggelsestruktur, hållbar samhälls planering, infrastruktur, kollektivtrafik samt gång och cykel.

Mariestads kommun strävar efter att nya bostäder ska byggas hållbart ur energi och miljösynpunkt, vilket förutom bostadens energibehov även innebär närhet till kollektivtrafikstråk, gång- och cykelvägar samt en blandad bebyggelsestruktur för att främja social hållbarhet och förtätning i de områden där samhällsservice finns.

Ett övergripande nationellt mål för samhällsbyggnad, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en, ur social synpunkt, god livsmiljö där en långsiktig god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Genom programmet och övrig planering arbetar kommunen för en god livsmiljö ur

social synpunkt.

Jämställdhet

Det nationella målet för jämställdhetspolitiken är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Mariestads kommun strävar efter att bostäder ska skapas med olika upplåtelseformer för att främja allas rätt till boende samt att i planarbetet arbeta för att allas åsikter ska tas i beaktning. Vid planering av nya bostadsområden samt förbättring av befintliga områden behöver frågor som trygghet samt tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar beaktas. Det är ett led i att förbättra bostadsförsörjningen ur ett jämställdhetsperspektiv.

Folkhälsa

Det övergripande målet för folkhälsa är att skapa samhällsliga förutsättningar för en god hälsa på lika villkor för hela befolkningen. Vid planering av nya områden strävar kommunen efter att ge samma möjligheter för alla att bli fullt delaktiga i samhällslivet och att skapa en god socialt hållbar och jämställd livsmiljö. Det handlar om att skapa goda bostäder med god tillgänglighet, men även att det skall finnas bostadsnära natur och förutsättningar för service. Miljöerna i samhället ska uppfattas som trygga och inbjudande.

Integration

Målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Det inkluderar ett effektivt system för mottagande och introduktion för nyanlända och en positiv utveckling i stadsdelar med utbrett utanförskap. Samarbete mellan kommunens förvaltningar och fastighetsägare kan bidra till ett mer effektivt system för att lösa bostadsfrågan och ett bra boende. Förhoppningen är att alla områden i kommunen ska upplevas som attraktiva och trygga för dess invånare och utgöra hälsosamma och goda miljöer.



Västra Götalandsregionens strategi

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.

För att uppnå ”Vision Västra Götaland – det goda livet” har regionen även tagit fram en strategi för att uppnå målen. Strategin består av 32 prioriterade frågor inom ramen för fyra teman och nio områden.

Strategin för bostadsförsörjning tar hänsyn till samtliga gruppers behov på bostadsmarknaden för att bland annat minska segregation och öka delaktigheten i samhället samt att säkerställa alla invånares möjlighet till bostad.

Strukturbild Skaraborg

Under perioden 2014-2015 etablerades en strukturbild för Skaraborg. Arbetet bedrevs i samverkan med Chalmers Arkitektur och delfinansierades av Tillväxtverket. Arbetet fokuserar på sju olika strategier med syftet att stärka Skaraborg. Dessa är:

- 1. Mötesplatser** - en framtida arbetsmarknad och kompetensförsörjning av Skaraborg
- 2. Tillgänglighet** - transportinfrastruktur och flexibla kollektivtrafik för en Lokal arbetsmarknadsregion
- 3. Boende** - utveckla en gemensam plan
- 4. LINK-områden** - lokal utveckling i natur- och kulturnära lägen
- 5. Integration** - ett samhälle där alla får och kan bidra
- 6. Förvaltningsarbete** - tekniska system och kommunal verksamhet
- 7. Samhällsbyggnadskollegium** - en resursförsörjning genomförandeorganisation

Kommunens vision

Kommunfullmäktige beslutade under 2010 om en vision för hur kommunen ska se ut, vara och upplevas 2030. Visionens fem byggstenar för Mariestads kommun är:

- Den stolta sjöstaden
- Centrum för trädgårdens hantverk
- Ledande inom hantverkets akademi
- Ett internationellt modellområde
- En naturlig mötesplats

För att uppnå visionen har kommunfullmäktige tagit fram fem fokusområden fram till 2019: Boende, Kommunikationer, Ungdomar, Lärande och Besöksmål.

Översiktsplan för Mariestads kommun

Mariestads kommuns översiktsplan, aktualiseras under 2017 och är ett strategiskt dokument som bland annat visar kommunens vilja över var bostäder ska byggas. Översiktsplanen skapar förutsättningar för och ger möjligheter att genomföra bostadsbyggnation. Bostadsförsörjningsprogrammet och översiktsplanens mål och inriktningar ska stödja varandra. Översiktsplanens framtidsbild för Mariestad 2030 grundas på de fem visionerna som nämns ovan.

I enlighet med visionen samt med stöd av Boverkets bostadsbehovsundersökning, finns det i översiktsplanen ett övergripande mål om att bygga 2000 nya bostäder till 2025. Bebyggelseutvecklingen föreslår bostadsutbyggnad i anslutning till befintlig service- och infrastruktur samt i strandnära lägen. Fram till år 2025 planeras det för cirka 2000 bostäder, vilket innebär en byggnadstakt om 285 bostäder per år f.r.o.m. 2017.

Den fysiska planeringen ska inriktas på att cirka femton procent av den nya bostadsbebyggelsen tillkommer i tätorterna, alltså cirka 300 bostäder. Ullervad är den ort som har störst potential för bostadsbyggande och här planeras för runt 50 nya bostäder fram till år 2025. Vidare ska varje ort kunna utvecklas och erbjuda ett varierat utbud av bostäder. Olika boendegrupperns önskemål och behov beträffande storlek, upplåtelseform, sociala kontakter och boendeservice ska kunna tillgodoses. Även tillgänglighets- och trygghetsaspekter ska beaktas. Befintlig servicestruktur ska utnyttjas så långt som möjligt.

Översiktsplanen bygger vidare på kommunens antagna landsbygdsstrategi och klimatanpassningsplan, vilket innebär att Mariestad vill planera hållbart, liksom utveckla såväl stad som landsbygd. I översiktsplanen delas kommunen in i sju utvecklingsområden, som fått följande fyra huvudmål:

- Förstärk placeringen i nätverk
- Utveckla karaktärsdrag
- Koncentrera längs befintlig infra- och servicestruktur
- Stärk regionalt samarbete

Mål och riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning

Hållbart ökat bostadsbyggande

- Se till att förtätning och ny bebyggelse i första hand sker på hårdgjorda ytor, i närhet till redan etablerade bostadsområden eller befintlig infrastruktur, avfallshantering och offentlig service.
- Vid förtätning i staden ska viktiga grönområden bevaras och återhämtningsförmågan beaktas. Ny grönstruktur bör även tillkomma och utvecklas i samband med att staden växer.
- Kommunen avser att i första hand verka för förtätning inom redan bebyggda områden innan ny naturmark tas i anspråk.
- Förvaltning av befintlig bebyggelse ska ske så att lokala värden stärks och en långsiktigt hållbar utveckling säkerställs.
- Bebyggelseutvecklingen ska kopplas till väginfrastrukturen. Kommunen ska verka för att förstärka det småskaliga nätverket av väginfrastruktur.
- Ny bebyggelse ska främja hållbara livsstilar och säkerställa energieffektivitet i både produktions- och driftskede, till exempel förnybar energi.
- För att uppnå en hållbar utveckling bör nya bostäder placeras där det finns goda möjligheter att resa med kollektivtrafik med syfte att minska bilberoendet.
- Kommunen ska testa nya byggnationsmodeller som involverar aktörer från offentlig, privat och ideell sektor och på så vis säkerställa nybyggnad och ombyggnad av bebyggelsen.
- Kommunen avser att säkerställa lokalt omhändertagande av dagvatten vid planering av nya bebyggelseområden samt översyn av kommunens dagvattenhantering inom befintlig bebyggelse.
- Vid bebyggelseförtätning och infrastrukturutveckling i kommunen bör viktiga grönområden och gröna korridorer beaktas.
- Vid bebyggelseutveckling ska kommunen säkerställa god tillgänglighet till tätortsnära naturmark.

Goda bostäder för alla och rotation på bostadsmarknaden

- Kommunen ska arbeta för en bebyggelsestruktur som ger stöd för kommunens utveckling och en balanserad bebyggelseutveckling. Områden med ett ensidigt bostadsutbud bör kompletteras med den typ av bostäder och upplåtelseformer som är underrepresenterade.
- Kommunen ska kontinuerligt analysera läget på bostadsmarknaden genom att se över efterfrågan, arbeta med statistik och ha dialog med marknads- och näringslivskontakter. Ur analysen ska projekt sin medför flyttkedjor identifieras.
- Sektor samhällsbyggnad och sektor vård- och omsorg ska hålla en kontinuerlig dialog om behov av särskilda boenden så att de kan integreras tidigt i planprocesser och utveckling eller omvandling av nya bostadsområden.
- Kommunen ska arbeta för att minst halvera och motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.
- Kommunen ska använda sig av möjligheten att i markanvisnings- och exploateringsavtal för bostäder inkludera avtalspunkter om tilldelning av lägenheter för det kommunala flyktingmottagandet och övriga bostadssociala behov. Detta blir aktuellt när behov uppstår.
- Sektor samhällsbyggnad ska fortsatt arbeta med att hitta lösningar och ha framförhållning för att ha tillgång till lägenheter för socialt utsatta grupper.



DEL 2
Planeringsverktyg
Bostadsmarknad

Planeringsverktyg

Kommunerna i Sverige är skyldiga att planera och redogöra för den framtida mark- och vattenanvändningen och detta fattar kommunen själva beslut om genom översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser. Det innebär i förlängningen att kommunen genom planer bestämmer lämpliga platser att bygga bostäder. Fysisk planering ska möjliggöra en god livsmiljö genom att framhäva frågor som trygghet och jämlikhet, samt låta medborgarna själva vara med och påverka sin kommun genom en god medborgardialog.

Det är viktigt att kommunen verkar för att det finns en planberedskap och att det finns planlagd mark för bostäder för att möjliggöra kommunens målsättning med en tillväxt om 153 nya bostäder per år. Planberedskapen i Mariestads kommun är generellt god, vid en inventering av kommunens detaljplaner framgick det att det redan idag finns utrymme att bygga ca 490 bostäder. Mängden bostäder som byggs påverkas av tidens konjunktur och därför varierar bebyggelseutvecklingen.

Vilken upplåteform bostäderna får beror inte på detaljplanen, utan på exploatörernas syn på invånarnas bostadsbehov samt produktionskostnad. Det är även de som styr följden på upplåtelseformen, så om det exempelvis råder högt tryck på boende för äldre kommer sannolikt bostäder som möter efterfrågan prioriteras först. Eftersom detaljplanen inte styr valet av upplåteform är det av vikt att kommunens mark- och exploateringsavdelning har god kontakt med utomstående byggherrar. Aktörernas bedömning av bland annat produktionskostnader, marknadens efterfrågan och betalningsförmågan är en viktig del i val av upplåteform och i vilken ordning bebyggelse ska uppföras.

Genom att bedriva en aktiv markpolitik, ha mål och strategier för markuppköp och markanvisning kan kommunen ytterligare påverka bostadsbyggandet. En aktiv markpolitik med god framförhållning att köpa mark som täcker behovet för bostäder, verksamheter och allmänna ändamål ökar kommunens möjlighet att reglera när, hur, samt vad som byggs. Dessutom kan kommunen även bidra till att i viss mån reglera bostadspriserna. Med tillgång till kommunägd mark ökar möjligheterna att påverka bostadsutvecklingen. Det blir lättare att genomföra strategier, planer och att uppnå såväl sociala mål och visioner som miljömål.

När en byggherre är intresserad av ett område kan fördelning av mark ske antingen för ett område med antagen detaljplan eller med pågående detaljplaneläggning. Fördelningen ger byggherren företrädesrätt att inom området under viss tid fullfölja byggintentionerna.

För att öka medvetenheten om Mariestads kommun som boendeort krävs aktiva åtgärder inom marknadsföring. Närheten och pendlingsmöjligheterna till Skövde och Örebro, samt närheten till naturen måste marknadsföras. Goda PR-exempel som tidigare har gjorts är bostadsprojektet Sjölyckan som fått en egen hemsida, syns på sociala medier liksom ges information om på stan, samt på mässor. Som svar på marknadsföringen har kommunen sett ett positivt intresse, bland både kommunens invånare samt utomstående, för att bygga och bo just där.

Markinnehav

Kommunens markinnehav är idag starkt koncentrerat till områden i direkt anslutning till kommunens centralort och tätorterna Lugnås, Lyrestad, Sjötorp och Ullervad. I Tida- vad och Odensåker finns föga kommunägd mark. Endast ett fåtal mindre områden på landsbygden är i kommunens ägo.

Planprocessen

Sveriges kommuner har planmonopol. Det innebär att de är ansvariga för planeringen som krävs för att marknaden ska kunna bygga. Planarbetet är en relativ långprocess innan byggnationen kan starta. Bostadsmarknaden har genomgått strukturella förändringar under de senaste decennierna, från staten som risktagare genom statlig subvention och regleringar till att risken idag tas av kommuner, byggföretag och kreditgivare. Det gör att samspelet mellan byggbolag och kommunerna är av central betydelse och att kommunerna hanterar sitt planmonopol på ett korrekt och effektivt sätt. En medveten planprocess i dialog med medborgare och myndigheter kan underlätta denna process.

Kommunens fastighetsbolag

Kommunens egna fastighetsbolag, Mariehus AB, är ett viktigt bostadspolitiskt instrument. Bolagets affärsidé är bland annat att bygga, äga och förvalta fastigheter för bostadsändamål och offentlig verksamhet, exempelvis förskolan Regattan. Genom ägardirektiv har kommunen möjlighet att, inom vissa ramar, använda sig av allmännyttan för bostads-sociala syften.

Mariehus AB förvaltar cirka 1 500 lägenheter, hyresbostäder och lokaler i centralorten, samt i Ullervad. 60 % av kommunens hyresrätter ägs av Mariehus. De kommunala bostadsbolagen ska fungera allmännyttigt och bolagen bör ses som ett verktyg som kan se till så att alla invånare i kommunen erbjuds bra bostäder.

Hur kommunen tillgodoser bostadsbehoven

Enligt Boverkets rapport *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige* (2011) är ett av de största hindren för ett ökat byggande brist på tillgänglig detaljplanerad mark i attraktiva lägen. Mariestads kommun arbetar därför aktivt med att öka planberedskapen. Detaljplaner får dock inte reglera upplåtelseformer för bostäder. Det kommunen har möjlighet att göra för att styra upplåtelseformerna för bostäder vid nybyggnation är däremot att använda sin planmonopolmakt som fastighetsägare till att reglera upplåtelseformerna i avtal med exploatören, såsom exploateringsavtal, markanvisningsavtal och tomträttsavtal. I frågan om upplåtelseformer fokuserar kommunen främst på att tillgodose behovet av nya bostäder. För att få fler exploatörer att bygga i Mariestad har kommunen en generös inställning och avser att ta även fram tillåtande och generösa detaljplaner.

I kommunens planarbete pågår ett arbete om att tillskapa detaljplaner i attraktiva och sjönära områden. Dessa boenden lockar främst socioekonomiskt starka målgrupper, men kommunens grundtanke är att deras bostadsbyte ska generera i flyttkedjor. Genom skapande av flyttkedjor vid produktion av större lägenheter (2:or och 3:or) som personer med högre inkomst kan flytta till frigörs mindre, billigare lägenheter för både unga och äldre. Då flertalet berörda i dessa behovsgrupper inte har en ekonomi som räcker för att bo i nyproducerade bostäder krävs det att vi får en omflyttning mellan olika behovsgrupper och boendeformer. Samtidigt som många äldre saknar ekonomi för att flytta till nyproducerade lägenheter finns det även de med god ekonomi som har behov av att byta till ett modernt, bekymmersfritt och tillgängligt boende. Bostadsbehovet för familjer är beroende av nyproduktion av flerbostadshus och att flyttkedjorna kommer igång och därmed frigör bostäder på småhusmarknaden. Även större nyproducerade lägenheter kan vara aktuellt för denna grupp.

Kommunen arbetar även aktivt med bostäder för de socioekonomiskt svaga grupperna. Med förutsättningar som bostadsbrist och bostadsförsörjningsansvar till nyanlända, tog kommunen fram en innovativ lösning på bostadsfrågan. Mariestads kommun var först i landet att teckna SKLs ramavtal för permanenta flerbostadshus, vilket både påskyndar byggnadsprocessen samt bidrar till lägre byggkostnader. Bostäderna ska utgöra hyresrätter och är planlagda på Madlyckevägen. För att motverka segregation bör dock tydliggöras att kommunen avser att inte etablera alltför många bostäder för en och samma målgrupp på samma ställe, utan kommunen anser att en variation av bostäder och upplåtelseformer är att föredra.

Vidare vill kommunen verka för ett fortsatt innovativt arbete för att lösa bostadsfrågan med nya boendelösningar. Det innebär en mångfald på bostadsmarknaden där det finns bostäder i olika upplåtelseformer och med nya alternativ såsom t ex generationsboende. Fortsättningsvis vill kommunen verka för att samtliga nyproducerade bostäder ska vara tillgängliga och grundutformade, med målet att bostadsanpassningar inte ska behövas i framtiden.

Bostadsförsörjningen hanteras med:

- God planberedskap
- Skapa flyttkedjor
- Förtätning
- Nya bostadslösningar
- Aktiv markpolitik



Planerade flerbostadshus i kv. Murklan skapades av en ny bostadslösning med snabba processer och ett kostnadseffektivt byggande.

Bostadsmarknaden i Sverige

Bostadsbristen, framförallt i storstäderna, är idag högaktuell fråga. Boverket har fastslagit att Sverige behöver bygga 700 000 nya bostäder. De svårigheter som lyfts fram i olika sammanhang är de långa ledtiderna från idé till byggnation samt att de olika projekten konkurrerar om samma målgrupp. Även byggkostnaderna och de avgifter som kommunerna lägger på exploateringarna anses vara ett hinder.

Bokriskommittén har tagit fram konkreta förslag till hur den svenska bostadsmarknaden ska reformeras för att fungera bättre. Deras huvudsakliga förslag är att rörligheten i det existerande bostadsbeståndet måste ökas och bostadsbyggandet ta fart. Detta ska ske genom ändringar av hyresregleringen, planprocessen och skatterna. Regeringen har gjort flera lagändringar och fler är på förslag för att effektivisera framförallt kommunernas handläggning gällande planprocessen.

En sammanfattning av Boverkets bostadsmarknadsenkät 2016 visar på att allt fler kommuner uppger att det är brist på bostäder, 240 av landets 290 kommuner uppger ett underskott på bostadsmarknaden, vilket innebär att antalet kommuner med underskott på bostäder ökat med 57 kommuner. De flesta kommunerna uppger att de har svårt att tillgodose bostäder till unga, nyanlända och äldre som vill flytta från villan till en mindre bostad. Dessa svårigheter beror på fler faktorer men främst pga bristen på bostäder och att det i kommunerna saknas hyreslägenheter.

Övriga orsaker kan vara underskottet på små och billiga lägenheter, samt att de som finns ligger i fel områden och att hyresvärdarna ställer för höga krav på inkomst eller anställning. Samtidigt som fler kommuner uppger bostadsbrist så ser man samtidigt att bostadsbyggandet ökar i landet, jämfört med tidigare år. Men man kommer inte under överskådlig framtid att nå de nivåerna som krävs för att klara befolkningsökningen.

Begränsande faktorer för bostadsbyggande är produktionskostnader samt svårigheter för privatpersoner att få lån.

Något som är viktigt att ha i åtanke är att det sällan är kommunerna själva som bygger bostäderna, utan det är investerare och byggherrar. En osäkerhet från byggherrar kring kommuners kapacitet när det gäller planering och bygglov märks av i senaste undersökningen. Byggherren vill ofta se den långsiktiga lönsamheten i att bygga nya bostäder. Hur byggherren ska väga av lönsamheten, produktionskostna-

der, finansiering och riskbedömning för en nybyggnation, är något som kommunen inte kan påverka. Något kommunen aktivt kan göra är att föra en aktiv roll i markpolitiken och ställa krav på byggherrar. Kraven kan bl.a. ställas genom exploateringsavtal eller markanvisningsavtal. Kraven kan till exempel inkludera vilken typ av boendeform som ska upprättas och produktionsstart.





Länsstyrelsens bostads- utvärdering av Mariestads kommun

Äldre	underskott
Ungdomar	underskott
Nyanlända	underskott
Invånare med funktionsned- sättning	underskott

Bostadsmarknadsbedömning

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys

I Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys redovisas att 37 av 49 kommuner i länet har ett underskott på bostäder. Det innebär att det idag råder en obalans på bostadsmarknaden i en majoritet av länets kommuner och att det således finns ett uppdämt behov av bostäder.

Länsstyrelsen har konstaterat att Västra Götalands län behöver växlas upp. I länet behöver det byggas 7 800 nya bostäder varje år den kommande tioårsperioden. De senaste åren har det byggts 4 900 nya bostäder per år. Länsstyrelsen anser att kommunerna behöver utveckla det strategiska arbetet genom planberedskap och samverkan. Vidare framhåller de behovet av enklare och mindre bostäder som fångar upp målgrupper som står utanför bostadsmarknaden idag.

Sett till Mariestads kommun framgick det av bostadsmarknadsanalysen att det råder ett underskott av bostäder i Mariestads centralort, men i övriga delar i kommunen råder det balans. De som främst drabbas av bostadsunderskottet är ungdomar och äldre, en prognos som återkommer för många av Sveriges kommuner. Vidare har Länsstyrelsen bedömt att det även råder underskott på bostäder för nyanlända samt för kommunens invånare med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende.

I bostadsutredningen framgick även förslag på vilka boendeupplåtelse som kommunen bör prioritera de närmaste fem åren. Länsstyrelsen bedömer att hyresrätter med 1, 2, och 4 rum och kök behövs, samt bostadsrätter med 3 och 4 rum och kök.

I bostadsmarknadsanalysen framgår även en befolkningsprognos för Mariestads kommun. Prognosen visar att kommunen kommer att öka med 700 invånare fram till 2025. Ökningen går dock inte hand i hand med kommunens vision om 4000 nya invånare till 2025. Kommunen har grundat sin siffra på Boverkets bostadanalys fram t.o.m. 2025 som framhåller den svenska bostadsbristen och behovet av 700 000 bostäder. Slaget procentuellt på en stad i Mariestads storlekt landar detta på 2000 bostäder och 4000 nya invånare.

Lokala bostadsbehov enligt Mariehus AB

Enligt Mariehus AB finns det år 2017 ett behov av bostäder för ungdomar och äldre. Problemet för dessa målgrupper är de höga kostnaderna som nyproducerade bostäderna kräver. För en tvårummare går gränsen för äldre vid en hyra på 6000 kr/mån. En student vill inte betala mer än max 3500 kr för en etta.



Efterfrågan på bostäder

Efterfrågan på bostäder i Mariestad år 2017 är högre än tidigare år. Mariehus har för närvarande inga lediga lägenheter och vid varje objekt står mellan 25–30 personer i kö.

Mariehus kö 2017 varierar i stort beroende på lägenhetstyp och attraktivitet - från 3 månader till 10 år. För Mariehus hyresrätter är det 6-8 månaders väntetid för en- och tvårummarna och något kortare kö till de större bostäderna.

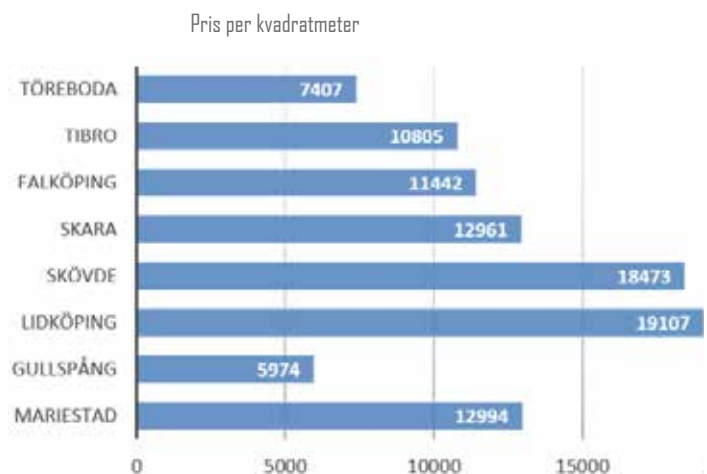
Enligt en undersökning av Länsförsäkringar Skaraborg har priset på villor samtidigt ökat kraftigt i hela Skaraborg. Högst ökningstakten i området står Gullspång för. Där ökade villapriserna med 24 procent mellan april 2016 och mars 2017. Men trots värdeökningen har Gullspång ändå de billigaste villorna sett till pris per kvadratmeter. Anledningen till att priser på villor ökat kraftigt i Gullspång kan vara en dominoeffekt av att det även är höga huspriser i Mariestad. Mariestad är tredje dyrast i Skaraborg med en kostnad på 12 994 kronor/kvadratmetern. Senaste året har huspriserna i Vänerns pärla stigit med åtta procent och husmarknaden är stark.

Enligt Länsförsäkringar Fastighetsförmedling i Mariestad finns det år 2017 fler köpare än vad det finns objekt ute på marknaden, vilket i sin tur leder till tuff budgivning. Efterfrågan på centrumnära bostäder är särskilt stor i Mariestads kommun.

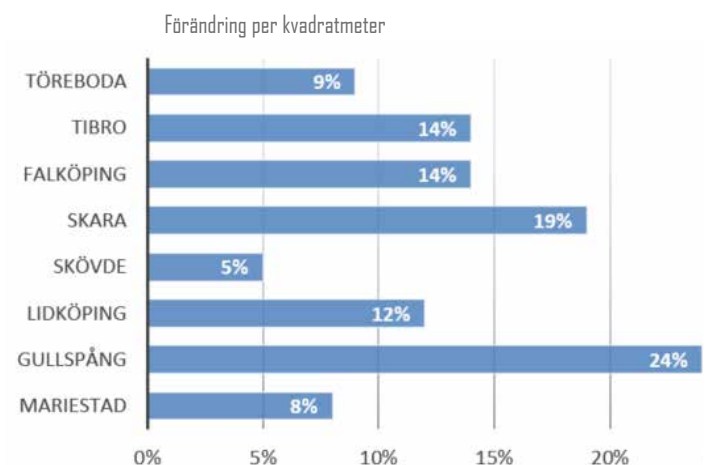
Genomsnittspriset de senaste 12 månaderna har på flera orter stigit med 15-20 % jämfört med föregående 12-månadersperiod. Mest stiger priserna i Lidköping, som nu har Skaraborgs dyraste villor.

En anledning till de husprisernas markanta ökning är intresset av att investera i hus, samt det låga ränteläget. De låga räntorna gör det lättare för till exempel barnfamiljer att kunna få lånelöften.

Villapriser i Skaraborg



Värdeökning i villapriser 2016-2017



Bostadsbyggandet

Under 2016 ökade byggandet i Västra Götalandsregionen med cirka 2 000 lägenheter i jämförelse med året innan.

Totalt påbörjades byggandet av 8 424 lägenheter i Skaraborg. Vidare kan man i Skaraborg också konstatera att lägenhetsbyggandet är på uppgång. Statistiken visar att man i Mariestad påbörjade byggandet av 41 lägenheter och färdigställde 81. Jämförelsevis påbörjade Skövde byggandet av 597 lägenheter och färdigställde 202 förra året.

Med Mariestads nya översiktsplan och målsättning att tillskapa 2000 nya bostäder fram till 2025, behöver kommunen hålla en byggnadstakt på 153 bostäder per år.

Historiskt har bostadsbyggandet i Mariestads kommun varierat de senaste 10 åren. 2008, 2011 och 2014 färdigställdes fler bostäder. Mellan åren 2013-2015 har det rått god balans av byggandet av småhus och flerbostadshus.

Ökning mellan år 2013-2015:

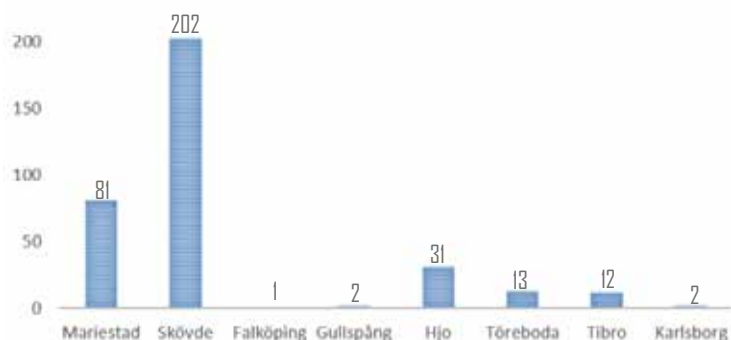
Småhus: +58

Flerbostadshus: +52

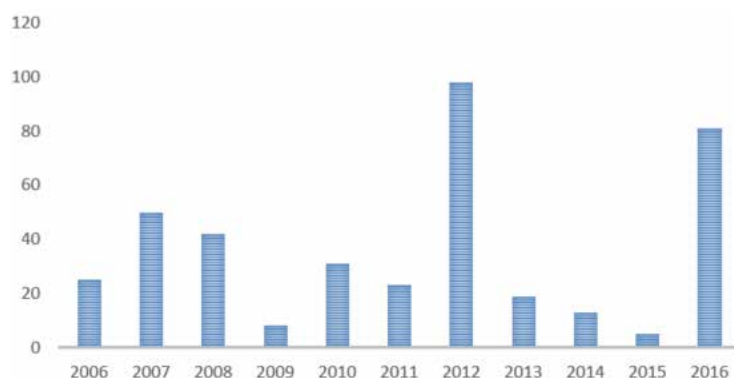
Övriga hus: +7

Specialbostäder: 0

Byggandet av lägenheter i Skaraborg 2016



Antal färdigställda lägenheter i Mariestads kommun



Antal bostäder efter hustyp och ägandeform

Nedan presenteras en jämförelse av antal lägenheter efter hustyp och upplåtelseform såg ut 2015-12-31. Att döma av statistiken kan man se att 50 procent av Mariestads invånare bor i äganderätter, 27 procent i bostadsrätter och 23 procent i hyresrätter. Vidare bor 58 procent av stadens invånare i småhus, 41 procent i flerbostadshus samt 1 procent i övriga hus.

Småhus

Defintionen av småhus beskrivs som friliggande hus med en till två bostäder. Vidare klassificeras även radhus och kedjehus som småhus.

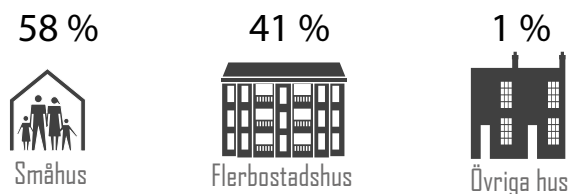
Flerbostadshus

Ett flerbostadshus utgörs av minst tre, eller fler, lägenheter i samma byggnad.

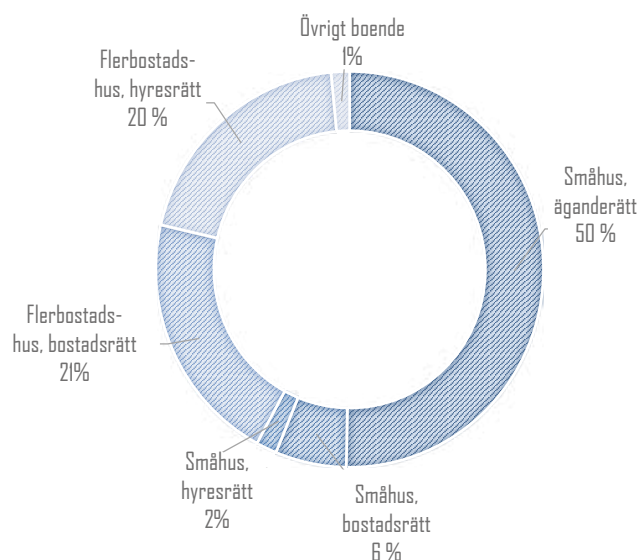
Övriga hus

Till övriga hus räknas byggnader som inte är ämnad för bostäder utan istället är avsedda för exempelvis verksamheter eller servicefunktioner.

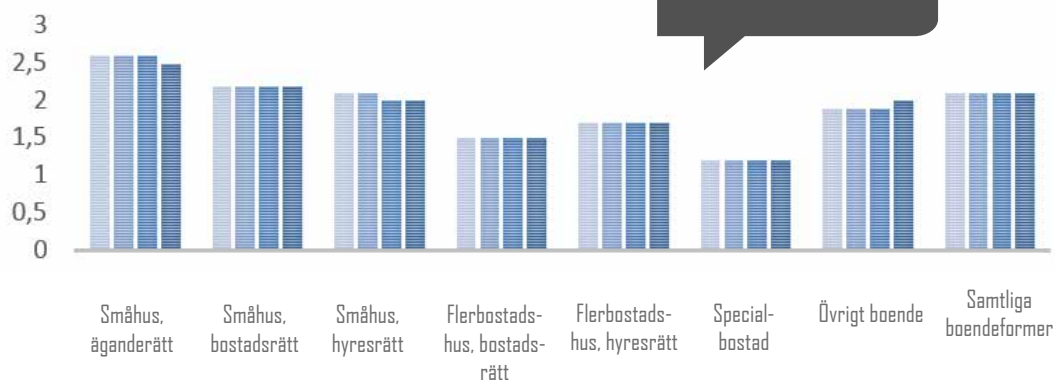
Fördelning i Mariestad



Antal bostäder i Mariestads kommun efter hustyp



Antal boende personer per hushåll



Befolkningstillväxtens innerbörd

Alternativ A - Västra Götalandregionens prognos

700 NYA INVÅNARE

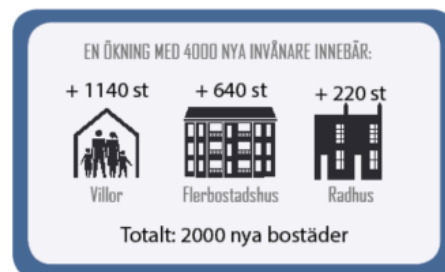
• 0-2 år	20	
• 3-5 år	20	1 förskoleavdelning
• 6-12 år	50	2 ny grundskoleklasser
• 13 - 15 år	20	1 högstadielklass
• 16-18 år	20	1 gymnasieklass
• 19-35 år	100	25 utbildningsplatser
• 36-65 år	240	235 arbetstillfällen
• 66-100 år	170	



Alternativ B - Den politiska visionen

4000 NYA INVÅNARE

• 0-2 år	120	
• 3-5 år	120	5 förskoleavdelningar
• 6-12 år	280	1 ny grundskola
• 13 - 15 år	110	1/4 högstadium
• 16-18 år	140	1/8 gymnasium
• 19-35 år	680	170 utbildningsplatser
• 36-65 år	1480	1650 arbetstillfällen
• 66-100 år	1010	



Uträkningen bygger på Mariestads befintliga befolkning, där den nya befolkningens fördelning fördelas procentuellt till respektive åldersgrupp. Samma princip har gjorts vad gäller bostadsbeståndet. Måläret för de båda prognoserna är 2025.

Var ska Mariestad växa?

I kommunens översiktsplan sattes målet om en befolkning på 28 000 invånare år 2025. Tillväxten innebär ett behov av ny bebyggelse för bostäder, arbetsplatser, skola, omsorg, sjuk- och hälsovård, kultur, idrott och kommunikationer. Målet grundas på Boverkets bostadsanalys där 700 000 nya bostäder föreslås byggas för att få bukt på bostadsbristen. Slaget på en kommun i Mariestads storlek uppgår antalet bostäder till ca 2000.

För att nå befolkningsmålet behöver 2000 bostäder byggas till år 2025, vilket innebär 285 bostäder per år. Bostäderna kan skapas genom nyproduktion eller genom omvandling av befintliga byggnader till permanentbostäder.

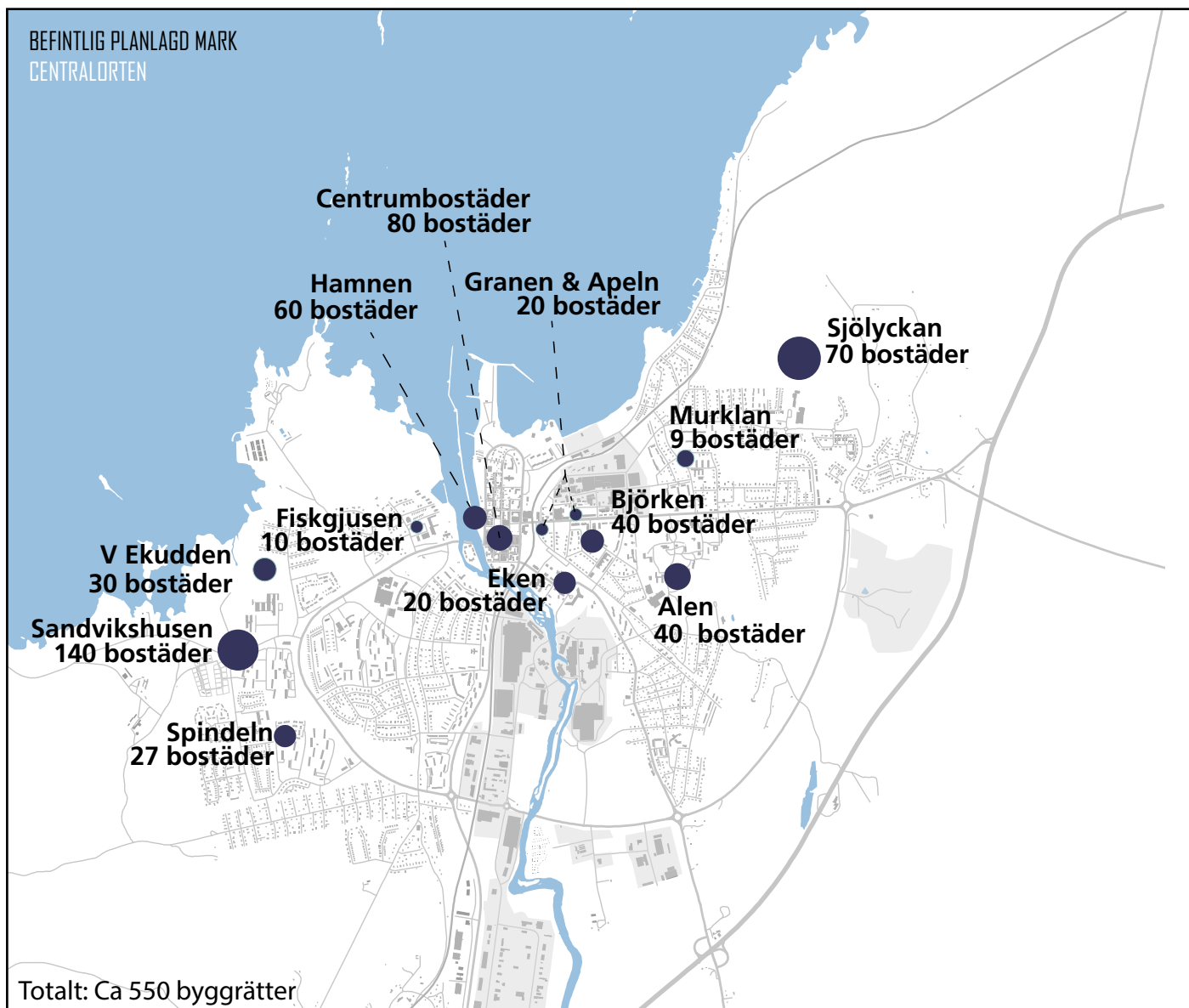
För att Mariestad ska kunna locka till sig nya invånare krävs attraktiva lägen, vilket sjöstaden Mariestad kan erbjuda. Vidare vill även kommunen satsa på landsbygdsutveckling genom att bli en stödjande och utveckla serviceorter på landsbygden och visa möjligheter för bebyggelse i strandnära lägen och genom att utveckla kustområdet.

En hållbar utveckling i såväl stad som landsbygd innebär att ny bebyggelse i första hand ska koncentreras till serviceorter, stationsnära lägen samt i anknytning till befintlig bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen. För Mariestads kom-

mun ser man störst utvecklingspotential för Ullervad tätort.

Tillväxttrenden

Under de senaste årtiondena har tillväxtfrågor präglat den politiska diskussionen, både internationellt, nationellt och på kommunal nivå. Att locka till sig arbetskraft och invånare har lett till en större konkurrens mellan kommuner. Många kommuner arbetar aktivt med att ta fram "sitt varumärke" och marknadsföra kommunen som en god arbets- och bostadsort. De målgrupper man ofta vänder sig till är barnfamiljer och entreprenörer, d.v.s. grupper som förknippas med tillväxt. Forskning och migration visar dock att det är främst unga och personer med svag koppling till arbetsmarknaden som är de mest benägna att flytta. Barnfamiljer och unga par värderar kvaliteten på skolor och fritidsaktiviteter medan äldre värderar närhet till släkt och vänner. Goda kommunikationer och huspriser är andra faktorer som väger in (Göteborgs universitet).



Befintlig planlagd mark

De detaljplaner som vunnit laga kraft men som ännu inte genomförts utgör tillsammans det som kallas kommunens planberedskap. En viktig förutsättning för ett aktivt och långsiktigt bostadsbyggande är att kommunen har en god planberedskap. Det innebär att det finns färdigplanerad mark som medger olika typer av boende i olika typer av områden. En god planberedskap gör att kommunen medvetet kan styra orters utbyggnad och ha framförhållning i kontakten med exploitörer och bostadsbolag.

Mariestads tätort

Mariestads kommun har i dagsläget en god planberedskap med möjlighet för utbyggnad av bostäder. I en inventering av kommunens planberedskap framgick det att det redan idag finns antagen planlagd mark för ca 550 bostäder i

centralorten och för ca 185 bostäder på landsbygden, vilket resulterar i totalt 735 klara byggrätter i kommunen.

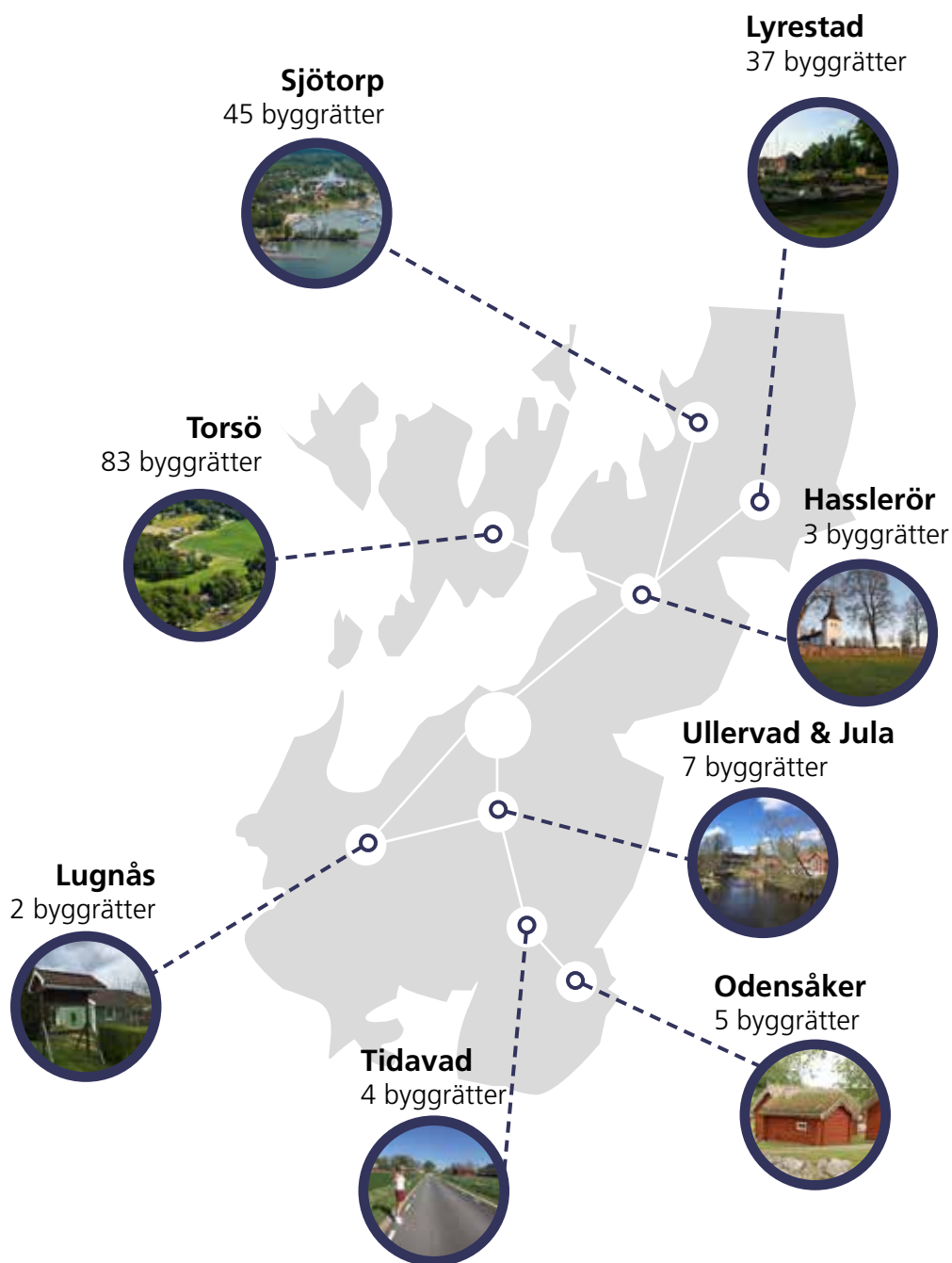
Alla siffror anger ett uppskattat antal bostäder. Kartan visar alltså områden som redan i dagsläget tillåter bostadsbyggnation, där det finns en så kallad byggrätt. Det här är kommunens "bank" eller "planberedskap" för framtida bostäder.

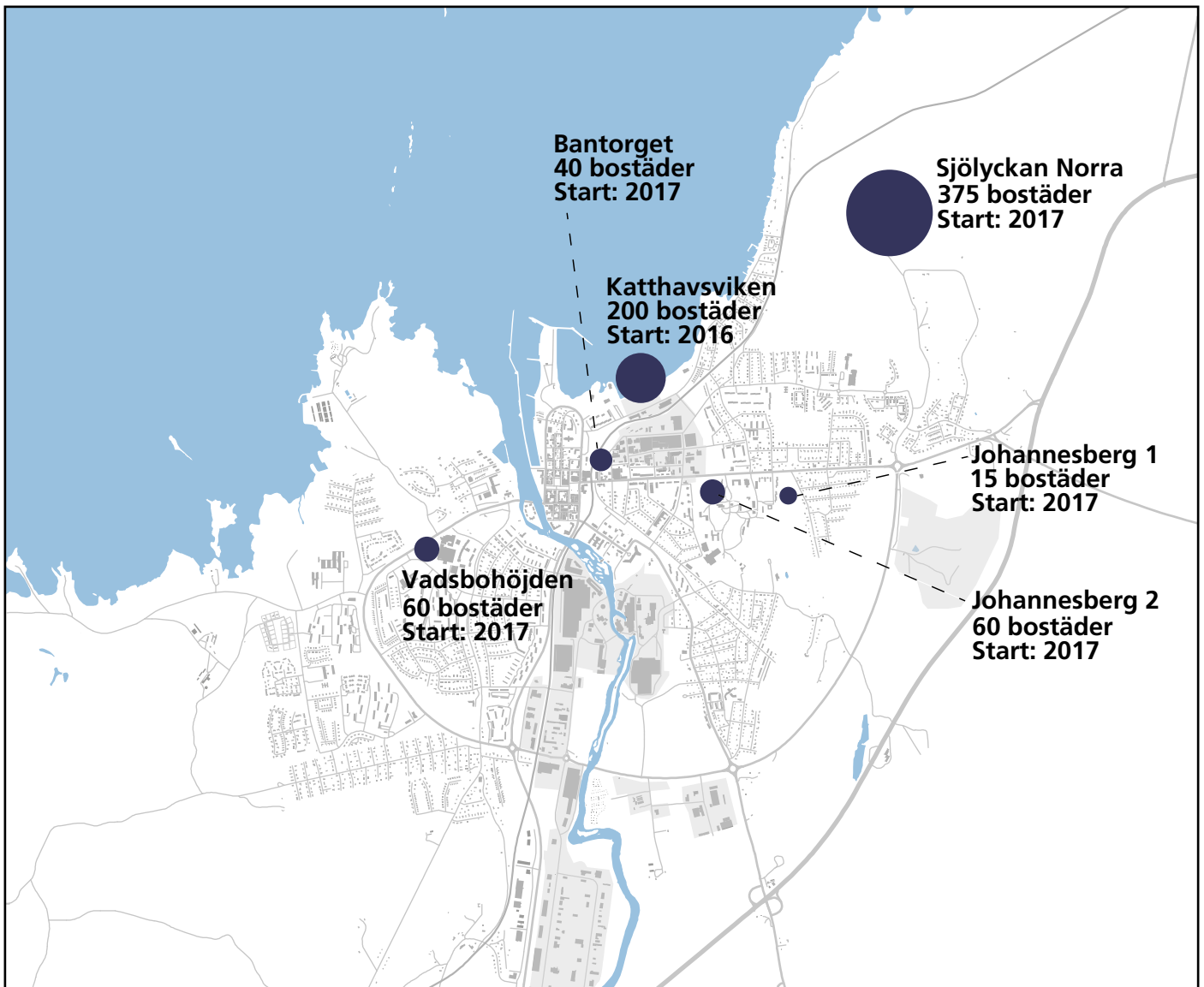
Kommunens kransorter

Alla siffror anger ett uppskattat antal bostäder. Illustrationen åskådliggör framtida bostadsutveckling i kommunens kransorter samt befintlig planberedskap, d.v.s. färdiga byggrätter som redan i dagsläget tillåter bostadsbyggnation.

Kommunens strävan är att i första hand koncentrera ny bebyggelse till serviceorter, attraktiva områden, befintlig infrastruktur och stationsnära lägen.

Totalt: 185 klara byggrätter i kransorterna



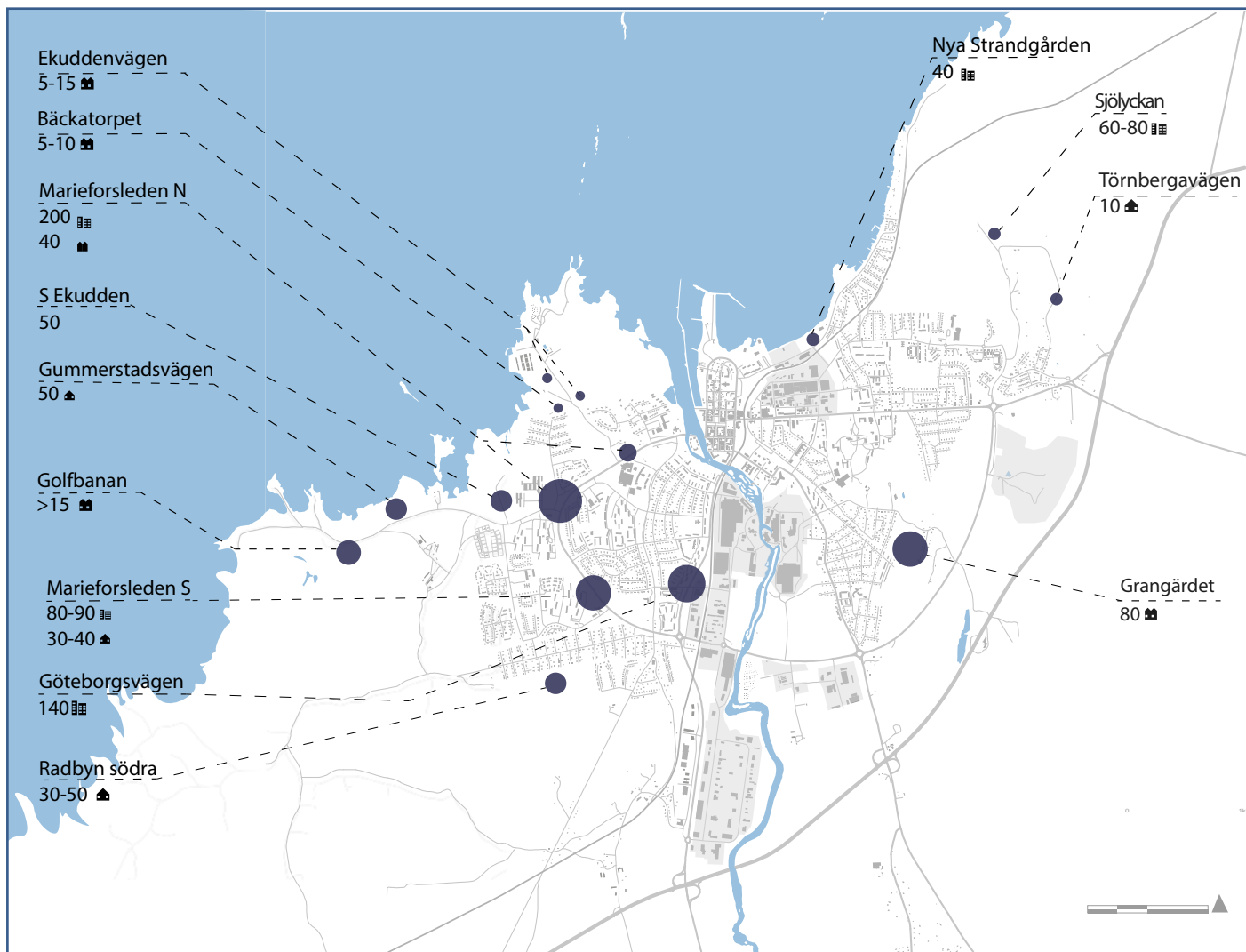


Pågående planer

Alla siffror anger ett uppskattat antal bostäder. Kartan visar planavdelningens pågående bostadsprojekt.

En strävan är att i första hand hitta nya områden inom befintlig bebyggelsestruktur. Ytterligare ett mål är att planera för bostäder i attraktiva och strandnära lägen.

Totalt: 750 nya bostäder



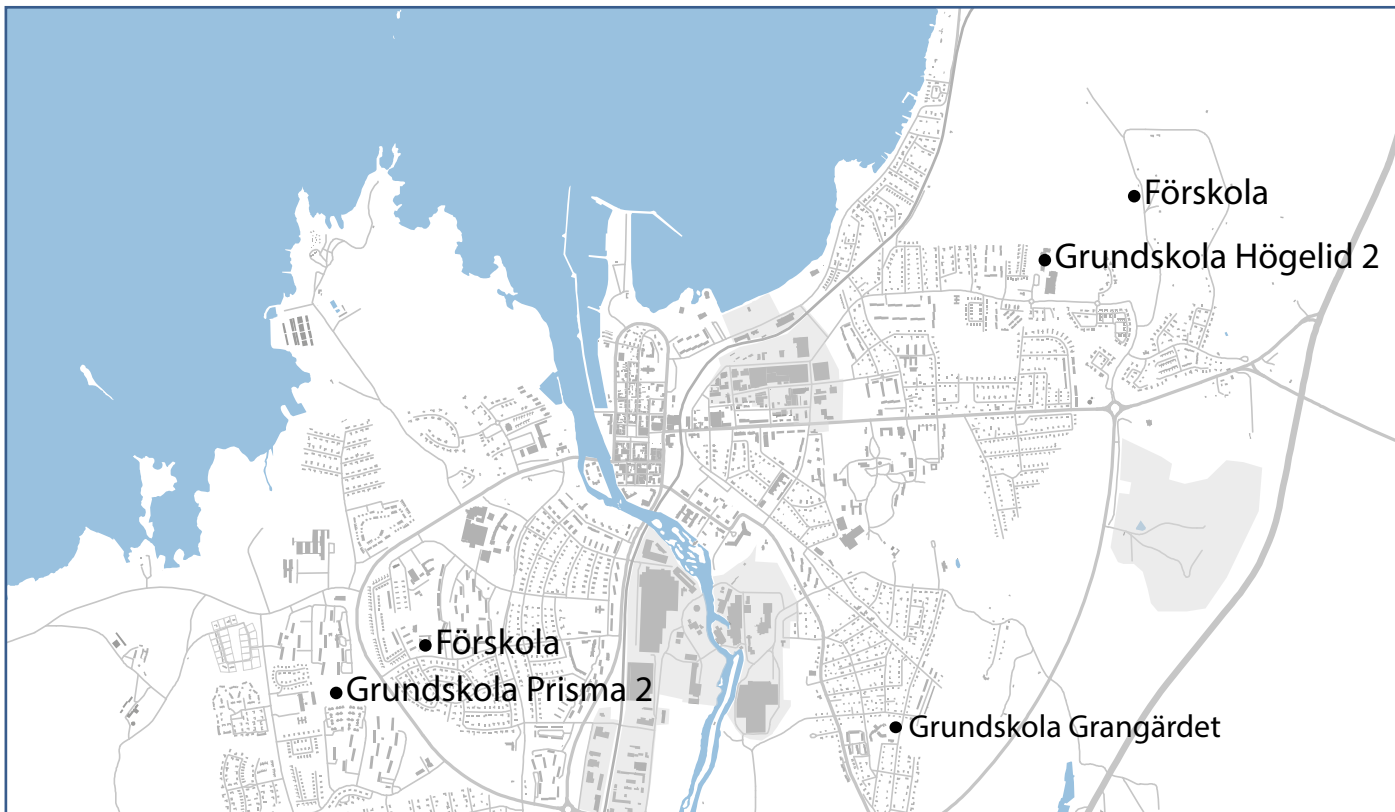
Totalt: ca 705 nya bostäder

Föreslagen markanvändning

I samband med arbetet av översiktsplanen pekades nya områden för bostadsändamål ut, vilket totalt landade i ca 710 bostäder. Dessa bostäder utgör ett förslag på förtätning av staden och föreslås främst vid befintlig bebyggelse-, och infrastruktur. Vidare råder det i Mariestad efterfrågan på fler centrala bostäder och förtätningen bidrar till att möta det behovet.

För kommunens övriga tätorter har planavdelningen även pekat ut lämpliga områden för bebyggelse:

- Sjötorp: 54 nya bostäder
- Lyrestad: 63 nya bostäder
- Torsö: 15 nya bostäder
- Lugnås: 24 nya bostäder
- Tidavad: 9 nya bostäder
- Odensåker: 30 nya bostäder
- Ullervad: 48 nya bostäder



Prognos förskola

Det har skett en ökning av inflyttningsbarn till kommunen de senaste åren. En demografiprognos fram till och med 2025 visar på en ökning av antalet barn i åldern 0–5 år. Största ökningen sker mellan åren 2017 till 2020, därefter planar ökningstakten ut och stabiliseras på en hög nivå. Prognosen tar hänsyn till inflyttningen av barn i åldrarna 1–5 år i samma positiva inflyttningstakt till Mariestads kommun som sker i dagsläget, cirka 31–32 barn per år.

Demografiprognosen av kommande platsbehov fram till 2025 visar ett utökat behov av cirka 12 förskoleavdelningar. I prognosen har inte någon hänsyn tagits till planerade bostadsbyggen, vilket innebär att fler än 12 förskoleavdelningar bör planeras.

Politiken har tagit beslut om byggnation av totalt 16 avdelningar (inkl Sjölyckan och Kronopark). Vid ett kraftigare bostadsbyggande, såsom 2000 nya bostäder, förväntas Mariestad ta emot ännu fler barn i förskoleåldern, ca 250 barn. Då kommer inte 16 avdelningar att räcka.

4000 nya invånare 2025

4000 nya invånare innebär att Mariestad behöver 5 nya förskoleavdelningar, en ny grundskola, en fjärdels högstadieskola och en åttondel gymnasiumskola. Grundskolorna Prisma och Högelid har utrymme att byggas ut och två nya förskolor planeras i centralorten. Även Grangärdets skola har

möjlighet att utökas.

Kommunen har en god framförhållning och har beslutat att uppföra två nya förskolor (8 avd.), Kronoparkskolans lokaler och Sjölyckan. De befintliga förskolorna inkl de nya behöver dock kompletteras i framtiden för att täcka behovet av 250 nya förskolebarn. Sammantaget ligger kommunen i fas men kan på sikt behöva utöka sin förskoleverksamhet.

Uppsalamodellen



100 småhus = 75 förskoleplatser & ca 70 platser i grundskolan.



100 lägenheter = 18 förskoleplatser & ca 20 platser i grundskolan

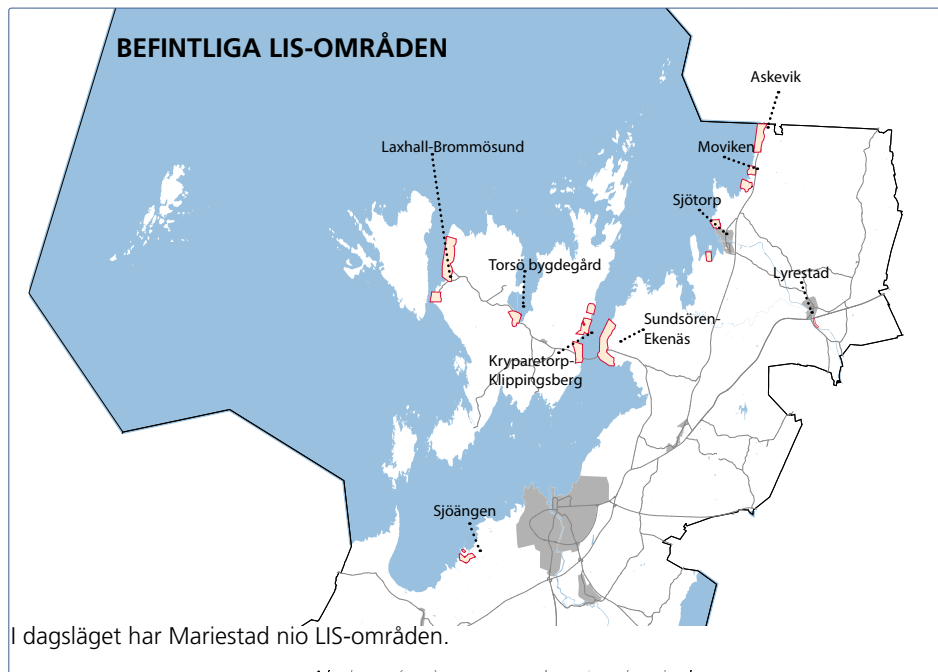


Förskolor planeras för tillfället för 72, 108 resp 144 platser vilket motsvarar 4, 6 resp 8 avd. Det finns också nya förskolor med 54 platser (3 avd). Dessa ligger i bottenvåningar på flerbostadshus. Skolor planeras för ca 200 - 900 (600 + 300) elever. Planering pågår för förskoleklass-årskurs 3 (f-3), f-5/6 resp f-9.

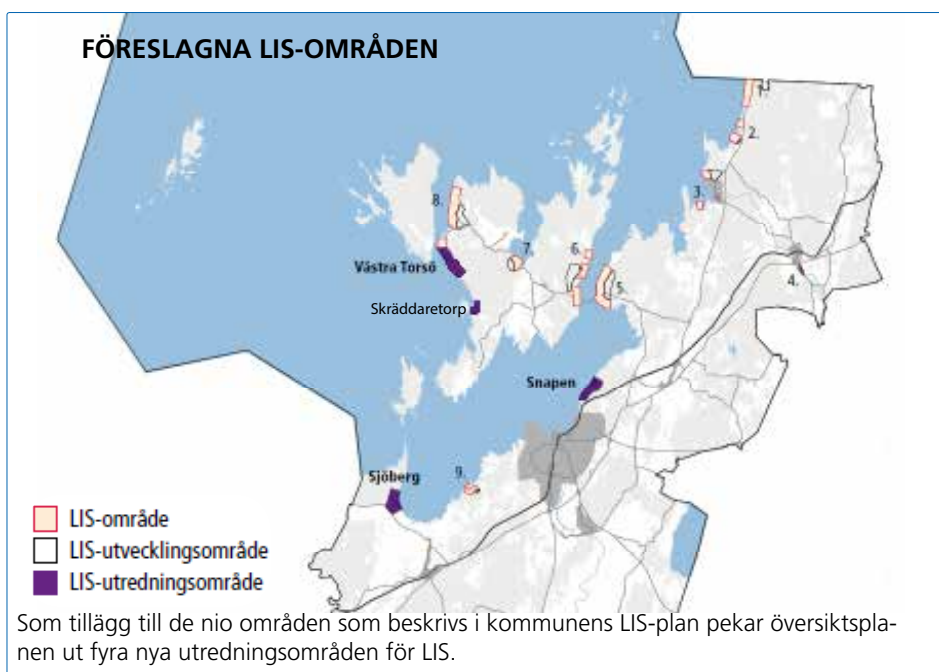
Behov av förskoleplatser

vt 2017	vt 2018	vt 2019	vt 2020	vt 2021	vt 2022	vt 2023
1268	1200	1325	1347	1348	1356	1358

LIS-plan



” Kommunen har totalt 724 km stränder, varav 13 % är bebyggda eller påverkade. Det innebär att för varje kommuninvånare finns totalt cirka 33 m strand.”



LIS-områden

Som tillägg till de nio områden som beskrivs i kommunens LIS-plan pekar översiktsplanen ut tre nya utredningsområden för LIS. Dessa är områden som kommunen vill utreda genom fortsatt planarbete och revidering av LIS-planen. Mot bakgrund av befintlig infrastruktur och funktioner ses Sjöberg, Snäpen och västra Torsö som områden med potential för landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

Totalt pekar översiktsplanen ut 12 LIS-områden, varav 9 stycken av dessa redan är befintliga. De föreslagna utredningsområdena ligger i ett sjönära läge och omfattas av strandskydd, där kommunen vill öppna upp för utveckling av bostäder, fritidshus samt verksamheter inom till exempel turism. De områden som är aktuella för LIS finns runt Väneren och Göta kanal.

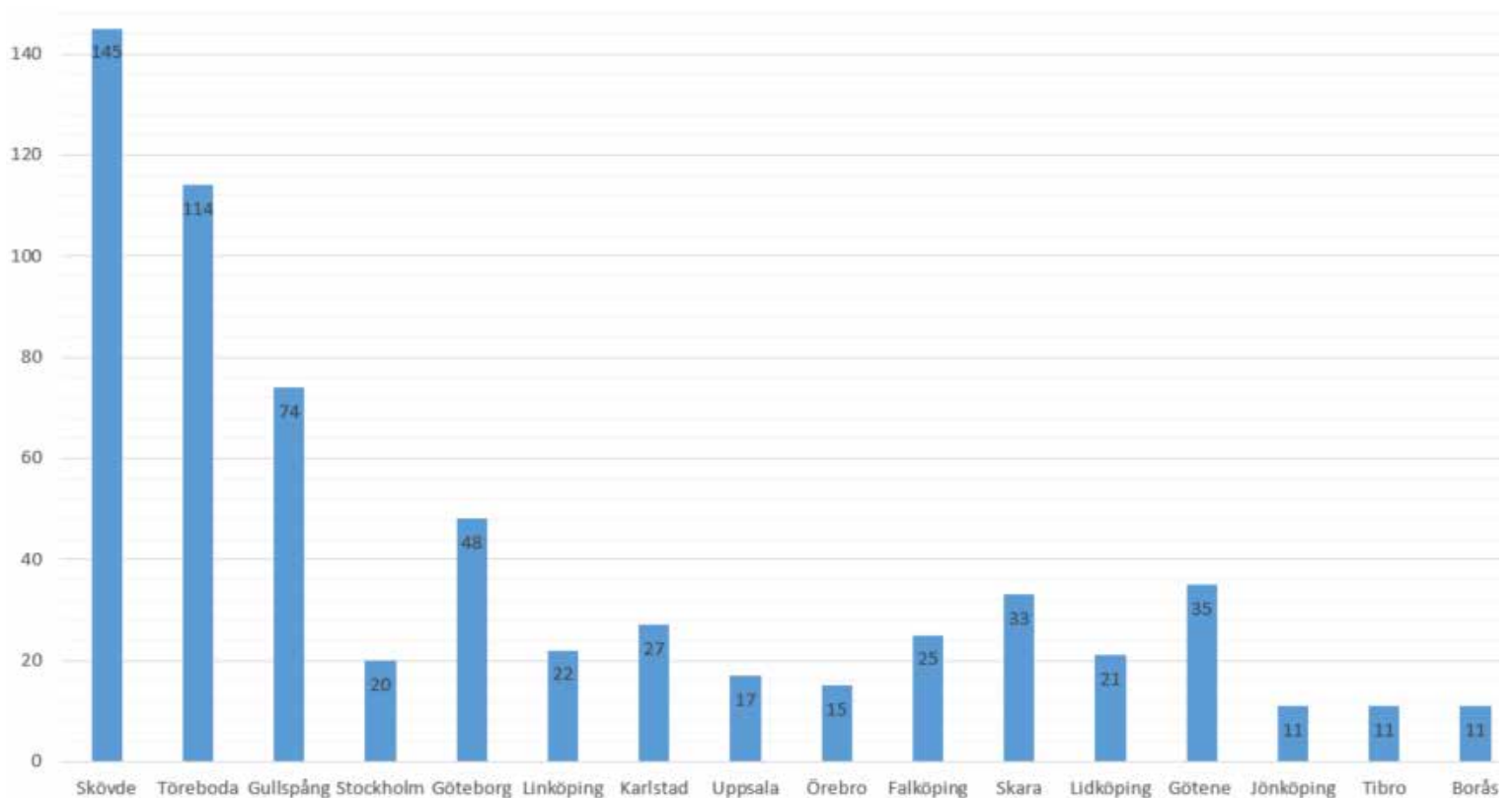


DEL 3

Befolkningsprognos Bostadsbehov



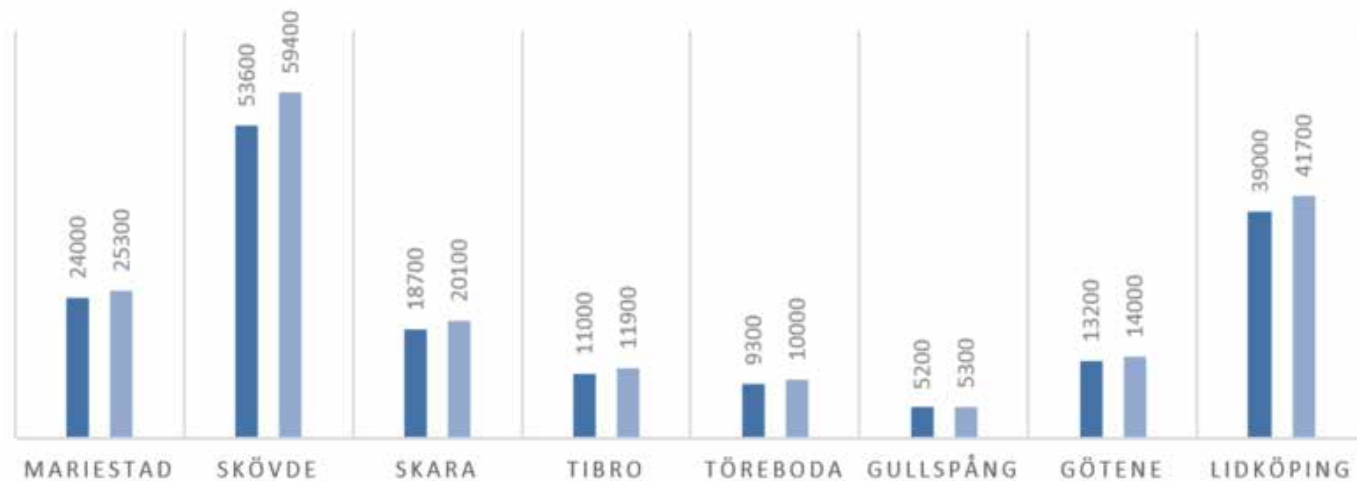
Fördelning av inflyttade till Mariestad 2016



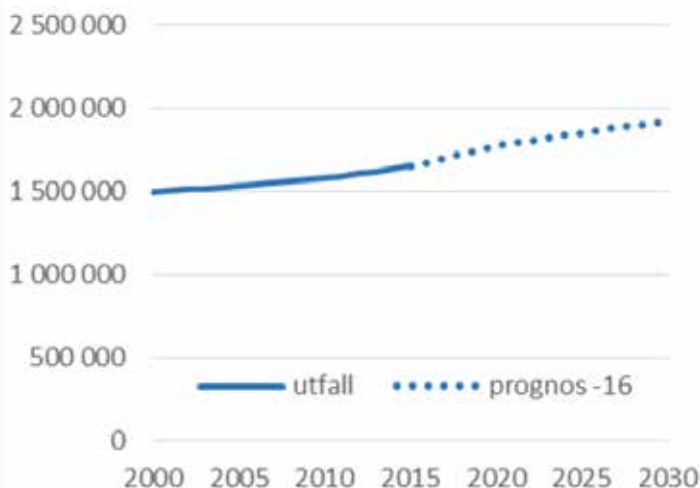
Störst andel av nyinflyttade till mariestad kommer från Skövde (145), Töreboda (114 st) och Gullspång (74). Av diagrammet kan man också dra slutsatsen att många flyttar från sina universitetstäderna tillbaka till hemstaden.

Grannkommunernas befolkningsökning 2015-2025

■ 2015 ■ 2025



Antal invånare i Västra Götaland 2000-2030



Ökad befolkning i Västra Götaland

Enligt Västra Götalands befolkningsprognos förväntas Västra Götalands befolkning växa till drygt 1,9 miljoner invånare år 2030. Det innebär 270 000 fler invånare 2030 jämfört med 2015, d.v.s. drygt 18 000 fler invånare varje år i genomsnitt.

Befolkningsökningen prognostiseras vara som högst år 2017-2020 med en befolkningsökning på mellan 23-27 000 invånare per år som följd av den stora asylinvandringen under 2015 och en förmodat fortsatt hög invandring under de närmaste åren.

Alla kommuner i Västra Götaland växer i befolkningsantal eller har ungefär samma antal invånare 2025 som 2015. Kommunerna som förväntas växa minst är Gullspång, Orust och Vara.

Försörjningskvoten, d.v.s. hur många individer i åldrarna 0-19 år och 65+ år som det går på varje 100 personer i åldrarna 20-64 år, beräknas öka i alla kommuner. Tio kommuner beräknas få försörjningskvoter över 100, d.v.s. det kommer finnas fler barn och äldre än invånare mellan 20-64 år.

Mariestads försörjningskvot uppgick 2015 till 87 och förväntas år 2025 uppgå till 95.

Slutsatser från VG regionens befolkningsprognos 2016-2030

- Befolkningen ökar i Västra Götaland
- Invånarna 80 år eller äldre blir 50 % fler
- Invandring största bidraget till befolkningsökningen
- Antalet äldre män ökar mest
- Var fjärde invånare i Skaraborg är 65 år eller äldre år 2030



Befolkningsfördelning



Befolkningsstatistik

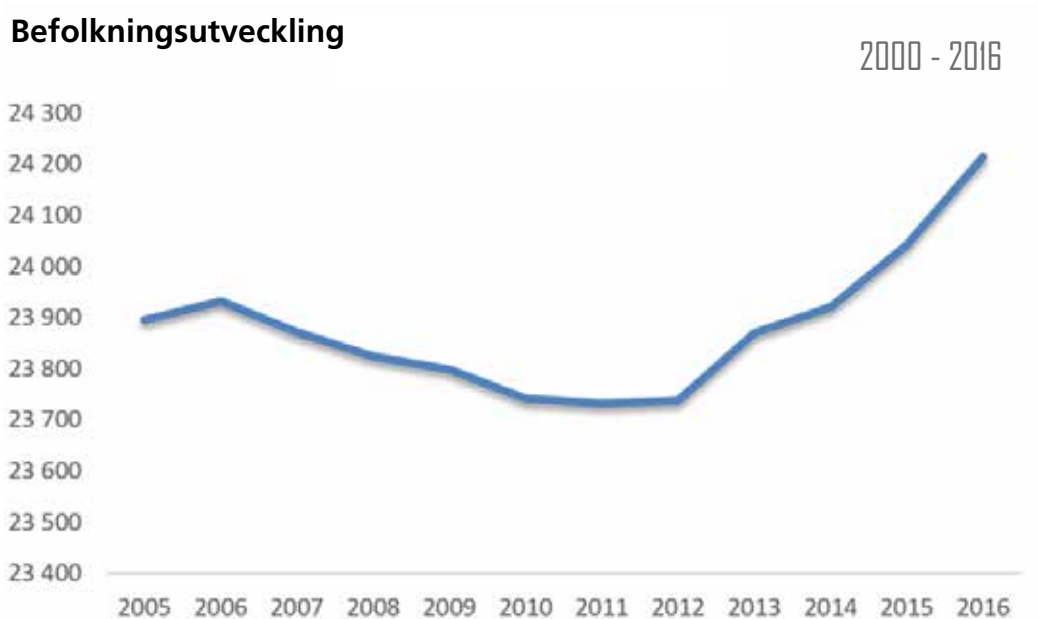
Befolkningen i Mariestads kommun har sammanfattningsvis ökat från år 2000 till 2015 med 243 invånare. Sett till ett större perspektiv så har befolkningsutvecklingen växlat mellan 23 800 och 24 800 invånare. Idag bor det 24 043 invånare i Mariestad. I översiktplanen från 2003 sattes målet att fler skulle flytta och bo kvar i kommunen och att kommunen år 2015 skulle innefatta 25 000 invånare. Så blev inte fallet, det har dock skett en positiv befolkningsutveckling sedan 2011 då det bodde drygt 23 700 invånare i kommunen. Detta

åskådliggörs i den övre grafen.

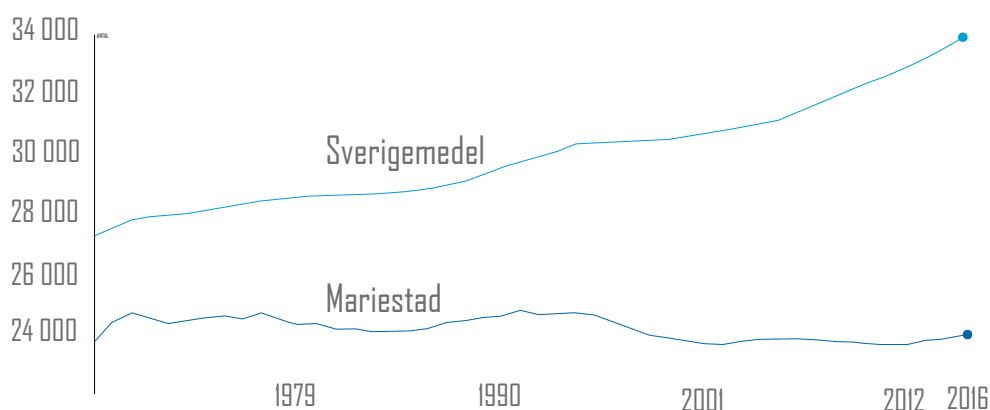
Den största orsaken till den positiva befolkningsutvecklingen är mottagandet av nyanlända.

Åldersfördelning

- 0-6 år: 6 %
- 7-18 år: 18 %
- 19-35 år: 19 %
- 36-65 år: 38 %
- 66 – 100 år: 24 %



Mariestads befolkning i proportion till en medelstor svensk stad



Ålder- och könsfördelning

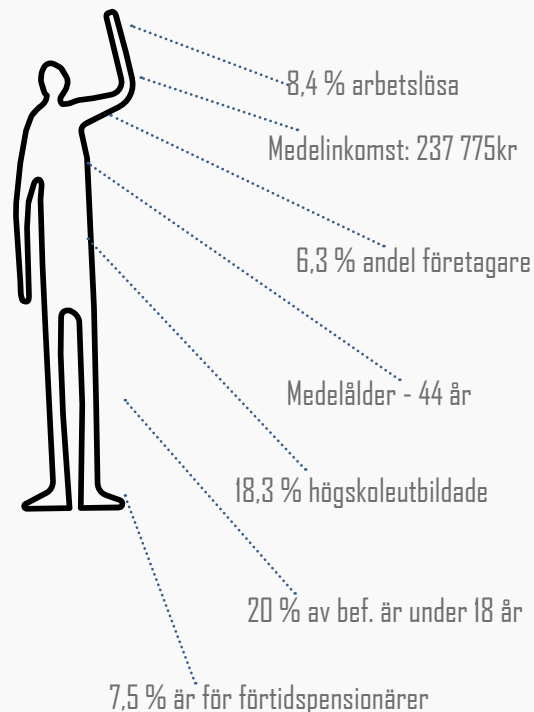
Av diagrammet nedan kan man se att Mariestad har många ungdomar mellan 15-30, denna målgrupp förutsätter enklare och mindre boenden i form av billigare hyres- och bostadsrätter.

Vidare ses en minskning av 30- och 40-åringarna, men sedan stiger kurvan, vilket indikerar att kommunen har förhållandevis gott om 40-60-åringarna. Vidare framgår att det är ett högt pensionärstal i kommunen och åldersfördelningen är relativt jämn mellan könen.

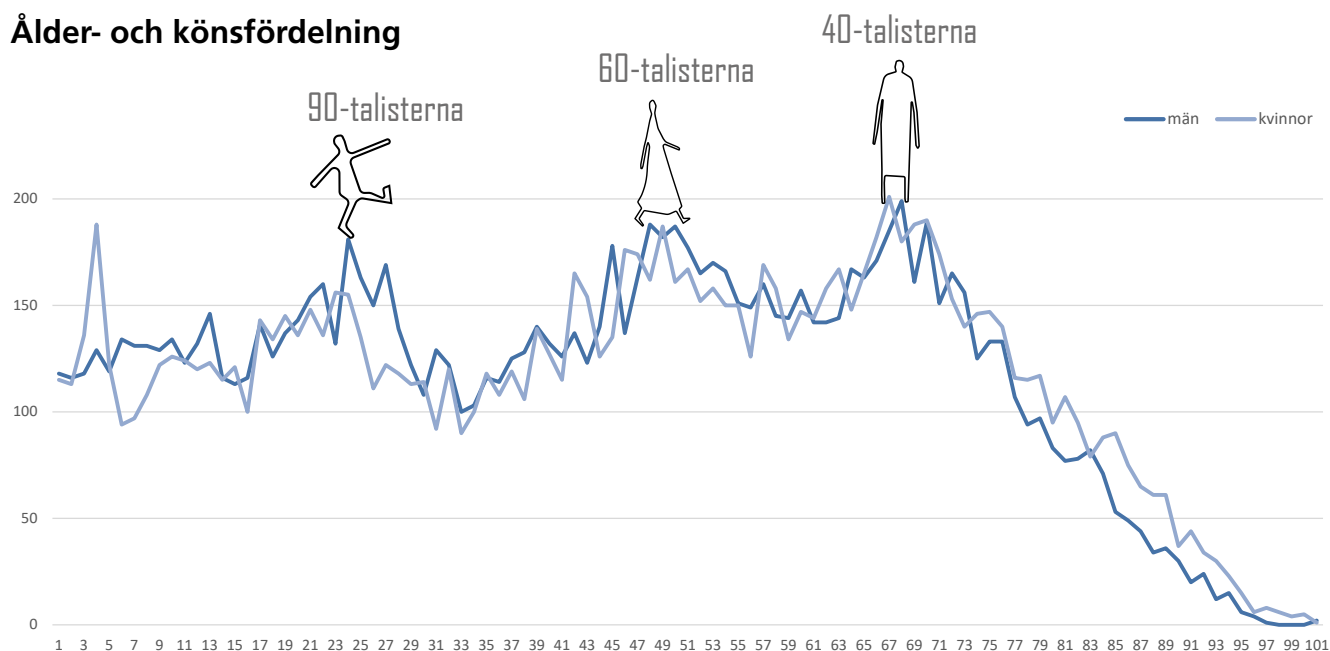
Den stora fyrtiotalistkullen har intagit pensionärstillvaron. Men det kommer snart fler pensionärer. Sextiotalistpuckeln börjar gå i pension 2025. Det innebär att försörjningskvoten ökar. Befolkningsökningen bland äldre kommer att innebära utmaningar för sjuk- och äldrevården i kommunen. I kombination med att antalet personer över 80 år ökar, samt att kommunen lagt ner flera äldreboenden under 2000-talet, behöver nya platser tas fram.

Runt slutet av 1980-talet och början av 1990-talet, föddes stora barnkullar. Dessa barn kommer att få egna barn under prognostiden 2017-2025. Det ger en ökning av barn i förskole- och grundskoleålder liksom ett ökat behov av förskole- och grundskoleplatser.

Mariestadsbor



Ålder- och könsfördelning





Unga vuxna

Efter studenten har trenden för många ungdomar varit att studera vidare på annan ort eller flytta till en större stad för arbete. Många väljer att flytta till en stad med större utbud av nöjen och aktiviteter. Mariestads låga utbud av utbildningsplatser bidrar till att kommunen inte är den primära orten vid val av boende.

Av de som föddes 1996 hade 13,7 procent påbörjat en högre utbildning senast vid 19 års ålder. Det är den lägsta nivån hittills för de födda på 1990-talet. Variationerna mellan Sveriges kommuner är stor, från 0 till nästan 28 procent. Under motsvarande period har antalet som påbörjat utbildning från MTG minskat med sex procentenheter från 14 till 8.

Antalet barn i de aktuella årskullarna är mindre jämfört med tidigare år och tillsammans med en allt starkare arbetsmarknad i Mariestad, Töreboda och Gullspång (MTG), väljer många att börja arbeta i stället för att påbörja högre utbildning.

Högskoleplattformen Dacapo Mariestad är en del av målet om högre utbildning i Mariestads kommun. Universitet satsar på att utöka sina platser och med fler studenter ökar också efterfrågan på studentbostäder. Det råder redan idag underskott på studentbostäder, varför studenterna har svårigheter att hitta passande bostäder.

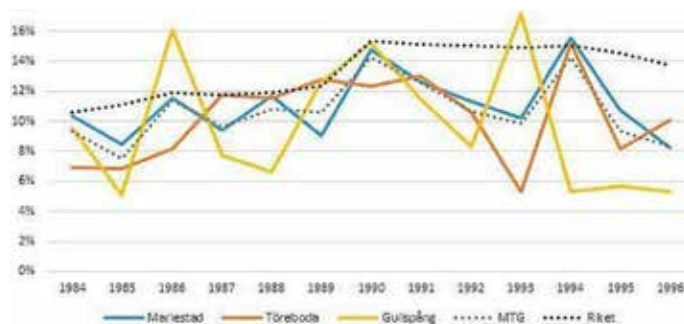
Många studenter eftersöker mindre övernattingslägenheter då de ofta även har boende på annan ort. Mariestad har även goda förutsättningar att utgöra boendeort för studenter som studerar vid Högskolan i Skövde. Genom att sätta studentbostäder i stationsnära lägen i närhet till centrum och verksamheter skapas ett attraktivt läge.

Bostäder för unga

Ungdomar och äldres bostadsönskemål överensstämmer ofta i många stycken, mindre lägenheter med närhet till service och kommunikationer. Ungdomar har dock inte samma behov av tillgängliga lägenheter utan kan ta en utan tillgång till hiss, dock har de ofta en begränsad ekonomi.

Enligt Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys är ungdomar den grupp som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden. Utbudet av äldre, små och billiga hyreslägenheter, vilka är lämpliga för ungdomar, är i dagsläget litet. Det är därför önskvärt med bostäder som riktar sig till gruppen ungdomar. Mariestads kommun ska ge ungdomar en möjlighet att flytta hemifrån och skapa sitt första hem och samtidigt bo kvar i kommunen. Goda pendlingsmöjligheter till arbete och studier i regionen gör det möjligt för ungdomar att bo kvar.

Antal ungdomar som påbörjat högskolestudier (19 år)





Äldre

I den åldern sker oftast mycket, man blir ensam och behoven förändras. Många äldre bor kvar i sin villa med mycket låga kostnader då lånen sedan länge är lösta, men husen är sällan anpassade till deras behov. Nackdelen är att om de säljer huset och flyttar till en mer funktionell bostad får de betala reavinstkatt och förmodligen också en högre boendekostnad.

Bostadsbristen är kännbar för de äldre invånarna i kommunen. Inte minst saknas attraktiva boendelalternativ för äldre. Många äldre föredrar att bo i hyresrätt för att få ett friare och mer bekvämt liv. Dagens pensionärer lever ett annat liv än gårdagens. Service, tjänster och upplevelser efterfrågas på helt annat sätt än tidigare och betalningsviljan för att få det man vill ha ökar. Lägenhet eller hus spelar inte så stor roll men man vill gärna äga sin bostad. Och bostadsområdena bör vara mixat och integrerat med andra åldersgrupper för att skapa variation och folkliv.

Tillgängliga bostäder för alla hela livet

Kommunens målsättning är att vara förespråkare för bra och tillgängliga bostäder för alla. Det innebär en mångfald på bostadsmarknaden där det finns bostäder i olika upp-låtelseformer och med nya alternativ såsom t ex generationsboende. Föresättningsvis vill kommunen verka för att

samtliga nyproducerade bostäder ska vara tillgängliga och grundutformade, med målet att bostadsanpassningar inte ska behövas i framtiden.

Genom att planera med nedanstående förutsättningar så underlättar kommunen när de äldre fattar beslut att flytta.

- Läge – de flesta vill fortsätta att bo i områden de redan känner till för att få kontinuitet och känna trygghet. Centrumnäralägen lockar också, det bör i så hög mån som möjligt vara ”rullatoravstånd” till service, apotek, vårdcentraler och matbutiker.
- Tillgänglighet – det nya boendet bör innehålla bra tillgänglighet, t.ex. hiss, bra gångvägar runt omkring, välplanerade lägenheter etc. Tillgängligheten till offentliga platser och kollektivtrafik är också värdefullt.
- Hög kvalitet – man vill ha ett kvalitativt boende och många i den kommande generationen äldre har även ekonomiska förutsättningar för att sätta lite guldkant på tillvaron, även om det inte får kosta för mycket.

Flexibilitet

Med ökade krav på flexibilitet inom en och samma fastighet, möjliggörs mångfunktionella och flexibla lösningar för hela fastigheter. Vissa lägenheter kanske blir mer tillgängliga än andra i samma hus för att på det sättet få en mer blandad grupp av hyresgäster och för att spara på kostnaderna. Alla äldre behöver inte den totala tillgängligheten som till exempel vård- och omsorgsboende kräver.



Särskilt ansvar för vissa grupper

Kommunen har särskilt ansvar för vissa grupper i samhället främst inom social-nämndens verksamhetsområden för att skapa förutsättningar för invånarna i Mariestads kommun att leva värdiga liv oavsett uppkommen livssituation.

Sektor stöd och omsorg har en skyldighet att medverka i samhällsplaneringen för att skapa goda förutsättningar för de med särskilda behov att kunna bo och delta i samhället på jämlika villkor.

Enligt socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) ska kommunen tillhandahålla särskilda boenden till personer med olika funktionshinder. Beviljande av särskilt boende sker efter handläggning enligt gällande lagstiftning.

Funktionshindrade

I Mariestad finns nio gruppboendestäder för vuxna utspridda i kommunen: Akaciastigen 1 tr, Akaciastiden 2 tr, Bergsgatan, Hagabergsvägen, John Hedins väg, Kilkestensvägen, Skeppsvägen, Spolvägen och Klockarebolet. Fortsättningsvis finns det för barn och ungdomar fem gruppboendestäder: Gnejsvägen, Sandbäcksvägen, Björkvägen, Glimmervägen och Tranvägen.

Utöver detta finns de fyra serviceboendestäderna: Mariegärdes väg 1, Mariegärdes väg 5, Mariegärdes väg 9 och Vasavägen 3. För serviceboendestäderna är närhet till service viktigt så att de boende har möjlighet att själva utföra ärenden.

Behovet av gruppboendestäder bedöms inte komma att öka, däremot ökar behovet av serviceboendestäder. Personer som är berättigade till serviceboende enligt LSS, utgörs till stor del av personer med en neuropsykiatrisk funktionsnedsättning. En lämplig form av serviceboendestäder är trapphusboende där man har sin egen lägenhet, men närhet finns till personal och gemensamhetsutrymmen.

Kommunen har en beredskap om ca 20 lägenheter och uppskattar att de befintliga resurserna räcker i dagsläget. Dessa boenden avser akuta ärenden, exempelvis för våldutsatta, hemlösa eller ekonomiskt resurssvaga personer.

Behov

Inför kommande år har sektor stöd och omsorg gjort följande behovsbedömning:

- Behovet av gruppboendestäder: 0 lägenheter
- Behovet av serviceboendestäder: 3-4 lägenheter
- Behovet av boende för personer med psykisk funktionsnedsättning: 3-4 lägenheter
- Behovet av akutlägenheter, avseende tex våld i nära relationer: 0 lägenheter
- Behovet av sociala boendestäder, avseende de lägenheter som kommunen hyr för att hyra ut i andra hand till människor som har svårt att få eget kontrakt: 10-15 lägenheter

Nyanlända

Alla som söker skydd i Sverige har, under tiden ansökan handläggs, rätt att bli erbjudna ett boende av Migrationsverket. När en flykting fått tillstånd att stanna i Sverige övergår de benämningssmässigt från att vara asylsökande till att vara nyanländ. Länsstyrelserna ansvarar för förhandlingarna med kommunerna om bosättning av nyanlända och staten betalar sedan ut en ersättning till kommunen. Vidare finns det två sätt att skaffa boende för de nyanlända. De kan antingen få en anvisad bostad genom kommunen eller hitta boende på egen hand. För båda tillvägagångssätten står Arbetsförmedlingen för det ekonomiska biståndet i form av ett så kallat etableringsstöd, som de erbjuder i två år.

De nyanlända som flyttar till kommunen själva och försöker hitta ett boende på egen hand har ofta svårt att hitta lämpliga bostäder med överkomliga hyror. Svårigheterna med att få bostad gör att de måste flytta in hos släktingar och vänner, vilket resulterar i att flera familjer bor tillsammans i en liten lägenhet.

Kommunens vision är att nyanlända ska ges förutsättningar för att verka som vanliga medborgare i kommunen och därmed inte placeras i specifika integrationsbostäder som genererar till segregerade bostadsområden. Kommunen bör med sitt bosättningsansvar istället hjälpa nyanlända hitta bostäder runt om i hela kommun. Tillgång till bra kollektivtrafik i anslutning till bostaden är dock en viktig faktor för nyanlända. För att de så snabbt som möjligt ska kunna etablera sig i det svenska samhället är det viktigt att de kan ta sig till bland annat undervisning i svenska för invandrare och samhällsorientering.

Bosättningslagen

Många av de som nyligen sökt asyl har beviljats uppehållstillstånd och blivit kommunplacerade. 2016 fick Mariestad bosättningsansvar för 48 personer och år 2017 uppgick ansvaret till 55 personer. Bosättningslagen är numera tvingade, vilket innebär att kommunen måste skaffa bostäder för de nyanlända med permanent uppehållstillstånd 2017.

Asylboende

I en nulägesanalys har Migrationsverket i Mariestad bekräftat att merparten av asylboendena i Skaraborg kommer att avvecklas, pga minskat behov. I Mariestad har Migrationsverket avtal med asylboendet Vallby gård och tidigare fanns även ett avtal med Lugnsäter i Lugnäs.

Många av de nyanlända som bott på asylboendena och fått beviljat uppehållstillstånd väntar dock på egen bostad. Det stora behovet av bostäder för nyanlända och ensamkom-

mande flyktingbarn med uppehållstillstånd ställer stora krav på kommunen att få fram bostäder snabbt.

Ensamkommande barn

Under 2015 förändrades Sveriges och även Mariestads villkor för mottagandet av flyktingar drastiskt. Antalet ensamkommande barn ökade markant.

Ensamkommande barn som kommer idag är oftast 15-16 år. I dagsläget är detta ca 70 personer, vilket framöver kommer ställa mycket stora krav på kommunen att få fram små lägenheter till alla dessa personer och med hyror denna grupp kan hantera.

De ensamkommande barnen som kommit till Mariestads kommun har placerats i familjehem, hos släktingar och i HVB-hem.

HVB, hem för vård eller boende, är en verksamhet som bedriver behandling eller är inriktad på omvårdnad, stöd eller fostran. Ett HVB kan rikta sig till barn, ungdomar, vuxna eller familjer med någon form av behov inom socialtjänstens ansvarsområde.

Behov

Hur behovet av bostäder för ensamkommande kommer att se ut efter 2017 är i nuläget svårt att förutse. Sammantaget kan man i alla fall konstatera att det stora behovet av bostäder för nyanlända och ensamkommande flyktingbarn med uppehållstillstånd ställer stora krav på att få fram bostäder snabbt.

Enligt sektor stöd och omsorg i Mariestad ser behovet fr.o.m. 2017 ut enligt följande:

- 25-30 lägenheter per år för nyanlända
- 20 lägenheter per år för ensamkommande barn som blir vuxna

Levnadsförhållanden i Sverige

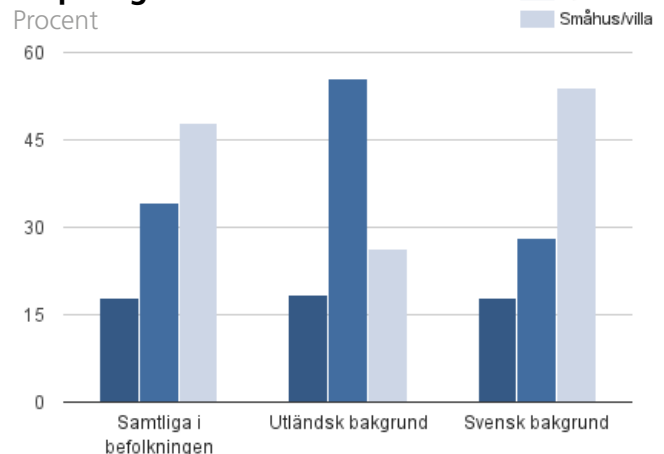
Enligt Statistiska centralbyrån (SCB) kunde man se att bland de personer med utländsk bakgrund var det drygt 50 procent som bodde i hyresrätt, vilket var dubbelt så mycket jämfört med de som har svensk bakgrund. Vidare framgår det ur SCBs undersökning av levnadsförhållanden i Sverige, att situationen är den omvända när det gäller inrikesfödda som bor i villor. I småhusen har mer än hälften av de boende svensk bakgrund, jämfört med 25 procent av de som har utländsk bakgrund. 1997 till 2006 skedde en minskning av utländska i hyresrätter, men boendeformen ökade markant igen 2008.

Utrikesfödda i Mariestads kommun

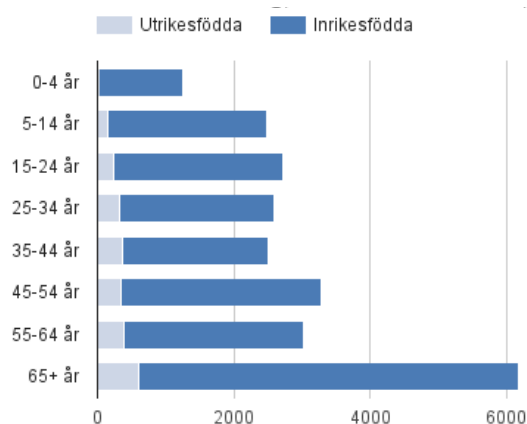
En person som har utländsk bakgrund är en person som är utrikesfödd eller som är inrikesfödd och har två utrikesfödda föräldrar. Om en person har svensk bakgrund innebär det att hen är inrikesfödd och har en eller två inrikesfödda föräldrar. I Mariestad kommun utgörs 10 % av befolkningen av personer med utländsk bakgrund.

”Var tionde person i Mariestad har utländsk bakgrund”

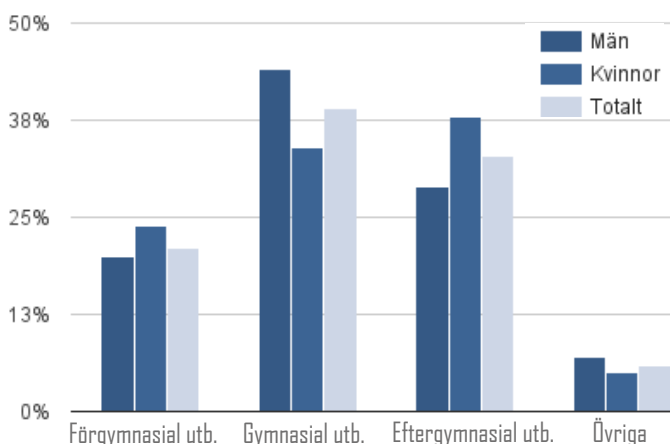
Boendeform i Sverige efter ursprung



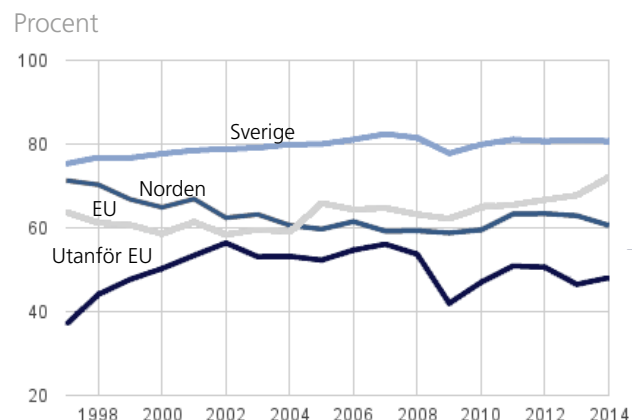
Åldersfördelning på inrikes- och utrikesfödda i Mariestad



Utrikesfödda 25-65 år efter utbildningsnivå



Andel arbetande efter födelseregion i Mariestad





DEL 4
Stadsbyggnadskvaliteter
Gestaltning
Goda referenser

Stadsbyggnadskvaliteter

En stad är aldrig färdigbyggd. Den ändras ständigt utifrån de behov som samhället har – samtidigt som samhället också formas av de förutsättningar som stadsbyggandet ger. Det är ett spännande och komplext samspel som gör stadens fysiska planering till en fråga som berör alla. Ibland går förändringar fort, ibland långsamt. I tider med starka förändringskrafter är det särskilt värdefullt att värna de historiska spåren i stadsmiljön.

Ett synligt historiskt djup ger staden karaktär. Historiska spår kan ligga på hela skalan från stadsmönster och stadssilhuett till enskilda platser, byggnader och byggnadsdetaljer. Stadsmiljö och arkitektur från olika tidsepoker har sina specifika värden som ger Mariestads olika stadsdelar särskilda stämningar. När befintliga miljöer ska kompletteras med ny bebyggelse och nya stadsrum är det därför viktigt att studera hur det nya förhåller sig till det tidstypiska i omgivningen.

Stadsdelens karaktär kan i bästa fall förstärkas om förnyelsen görs med lyhördhet för såväl invånarnas önskemål och behov som egenskaperna i stadsmiljön och arkitekturen.

Byggnader placeras i gatuliv

Byggnader placeras huvudsakligen i gatuliv med entréer mot gatan. Argumenten för detta är flera, det skapar väl avgränsade stadsrum och byggnaderna bildar en gräns mellan den offentliga gatan och den privata gården. Fasaderna kommer också nära människorna som rör sig i gaturummet och dess utformning och kvalitet i detaljer får stor inverkan. En sådan princip ger en effektiv markanvändning.

Arkitektonisk variation

Flera fastigheter eller arkitektinsatser inom varje kvarter bidrar till en omväxlande och uttrycksfull stadsmiljö. Fastigheten är en mycket strategisk byggsten i skapandet av en stadsmiljö. En medveten fastighetsindelning av kvarteren i flera mindre enheter är ett instrument för att nå en omväxlande och uttrycksfull stadsmiljö. Detta gör också att en etappvis utbyggnad kan ske vilket gynnar variation och flexibilitet. Om ett kvarter delas upp i flera fastigheter ges också möjlighet för fler, mindre byggherrar att verka i Mariestad.

Entréer vänds mot gatan

Entréer vänds mot gatan så att alla människors rörelser samlas i gaturummet och därmed skapar förutsättningar för möten och stadsliv. Det ger också förutsättningar för affärsverksamheter i bottenvåningarna.

Resultatet av att vända huvudentréer mot gatan blir att gårdarna kan utvecklas till fredade, trevliga mötesplatser för kvarterets boende istället för att genomkorsas av entrégångar och i värsta fall användas för parkering. Med fördel kan genomgående entréer ordnas för enkel access till gården för de boende. Men det får avgöras från fall till fall.

Bostadsgårdens storlek

De privata och ostörda gårdar som nämns ovan bör också utformas med hänsyn till solinstrålning så att de blir användbara mötesplatser för kvarterets boende och kan fungera som en fristad för barnen, ett komplement till närparker och andra lektytor. Cykelparkering behöver kunna ordnas för de boende om det inte finns i andra utrymmen som källare eller dylikt. Den karaktär som beskrivits tidigare med öppningar i kvarteren kan ordnas mot lokalgator om det inte leder till att buller släpps in på gården och under förutsättning att det sker någon form av avgränsning mot gatan så att gården kan utvecklas till en mötesplats för grannar.

Lokaler för verksamhet i bottenvåningarna

Bottenvåningar bör ges möjlighet att ”öppnas” mot gatan och innehålla kommersiell och publik verksamhet. På så sätt ökar gatans offentlighet och attraktivitet. Känslan av att gatumuljöerna vänder sig till alla invånare ökar och förutsättningarna för framgångsrika affärsverksamheter av olika slag stöds genom att människor exponeras mot dem. Att det sedan också kommer att finnas rena bostadsgator är inte problematiskt utan bidrar till intressanta skillnader i karaktär inom stadsmassan. Kvartershörn ska i sådana fall utformas med lokaler för att förstärka stadslivets kontinuitet och leda intresset vidare mot nästa mer intensiva gatumuljö. Om det marknadsmässiga läget är oklart vid byggtillfället kan naturligtvis lokalerna för en tid byggas om till bostäder.

Husens höjd och gatans bredd

Husens höjd och gatans bredd bildar gaturummet.



Varje projekt bör ha en arkitektonisk idé. Bild: ©Urbio

Som nämns ovan skärps rumsupplevelsen om byggnaderna står i gatuliv. Ofta använder man en gammal tumregel som säger att husens höjd ska motsvara gatans bredd då den måttrelationen påverkar ljusföringen. Dagsljus är viktigt för människors välbefinnande och hälsa. Både dagsljus och direkt solljus är viktiga parametrar för miljön på gatan och byggnaders och trottoarers användning. Noteras bör dock att solljusets infallsvinkel varierar stort, såväl över det enskilda dygnet som under året och bidrar till den omväxling som är självklar för livet i Sverige och övriga norra Europa.

Husens höjd bör variera mellan olika delar av staden och utifrån den karaktär som eftersträvas. Solinstrålning i bostadsmiljöer är viktigast, i kvarter dominerade av arbetsplatser och handel är det inte lika centralt, där är dagsljusförsörjning det viktiga. Vill man understödja gatuserveringar är solljuset en förutsättning. Således är sammanvägningen av gatans bredd och husens höjd en mycket central fråga som får stor inverkan på stadsmiljön. Kvarterens storlek kan kompensera en hög bebyggelse utmed gatan.

Vegetation och vatten i stadsmiljön

Torg och parker har betydelse för stadsmiljön som helhet. De fyller också en funktion i gatuperspektiven. De välbehövliga avbrott i gatumiljön som de bildar är inte tillräckliga. För att skapa variation i stadsmiljön bör också mindre platser och släpp i fasaderna göras. Företrädevis är de planterade med träd eller grupper av träd.

En stadsbyggnadsstrategi är att skapa små fickplanteringar med en grupp av träd i kvartershörn eller andra

mindre släpp i bebyggelsen. Sådana planteringar ger både en möjlighet till dagvattenhantering och klimatanpassning. Dessutom främjar anläggningarna ekosystemtjänstproduktionen i staden samt bidrar med estetiska värden.



Växternas grönska bidrar till dagvattenhantering och vackra boendemiljöer. Bild: ©Ekologigruppen

Mål stadsbyggnadskvalitet

- Stadsplanera utifrån speciella karaktärer i Mariestads olika stadsdelar
- Ta vara på de historiska spåren från stadens olika epoker
- Planera och bygg utifrån Mariestads naturförutsättningar
- Visa respekt för kulturhistoriskt intressanta byggnader och stadsmönster
- En hög täthet är motiverad i många stadsbyggnadsprojekt. Dess kvaliteter och stadsrum ska vara användbara, trivsamma och ha ett bra närlimat
- Stadsplaneringen ska noga undersöka skalförskjutningar vid kompletteringsbebyggelse
- Höga hus kan vara möjliga i vissa lägen, med hållbara motiveringar om platsens karaktär och dess betydelse i stadens helhet
- Varje projekt ska ha en arkitektonisk idé.
- Varje projekt ska samspela med sin närmaste omgivning.



Gamla stan, Mariestad

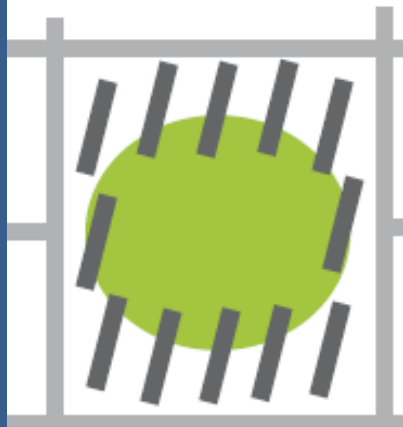


Kvarterstad

- Rumsbildande och lä
- Goda mötesplatser för grannsamverkan på innergården
- Människlig skala (3-7 våningar)
- Entré mot väg
- Semiprivata bostadsgårdar
- Sammanhängande gatustruktur
- Goda förutsättningar för verksamheter i bottenvåningarna
- Bestämda gränser mellan offentligt och privat



Södra vägen, Mariestad

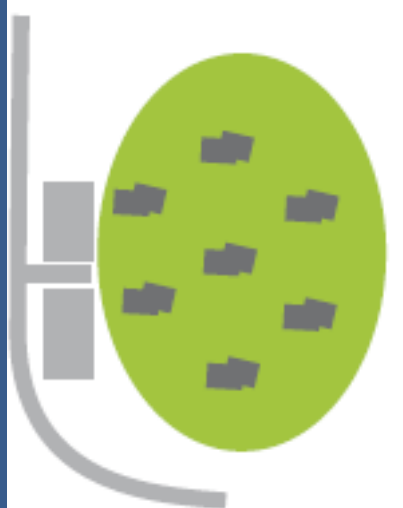


Lamelhus

- Entré mot bostadsgård
- Halvoffentligt parkrum
- Obestämd gatustruktur
- Viss möjlighet till verksamheter i bottenvåningarna
- Otydliga gränser mellan offentligt och privat
- Människlig skala (3-4 våningar)



Strandgården, Mariestad



Punkthus

- Entré mot park/gård
- Halvoffentligt parkrum
- Obestämd gatustruktur
- Otydliga offentliga rum
- Obestämda gränser mellan offentligt och privat
- Storkaligt (8-15 våningar)
- Ej rumsbildande
- Öppet och blåsigt
- Bra utsiktsmöjligheter

Goda referenser





I bostadsområdet Tollare, i Nacka, har arkitekterna tagit fasta på naturen. Bild: ©Urbio

God arkitektur ger mervärden

God arkitektur ger mervärden. En väl utformad byggnad eller plats ger en positiv estetisk upplevelse, men god arkitektur bidrar också till annat, som långsiktig användbarhet och vikänsla för invånarna. Kommunen vill verka för att skapa goda miljöersom lockar till aktivitet och således förhindra tråkiga miljöer som motverkar aktivitet.

Vyn Tollare är ett bostadsområde i Nacka, vars koncept är att utgöra ett modernt skärgårdsboende med båtplatser och badplats. Läget kombinerat med arkitekturen, materialvalen och lägenheternas utformning samspelar och bildar tillsammans en vacker, trivsamt och hållbar boendemiljö.

Vallastaden i Linköping är ett bra exempel på en stadsdel där både byggandet och boendet präglas av miljömässig och social hållbarhet. Liksom Linköping vill Mariestads kommun verka för sociala och hållbara bostadsområden med attraktiva mötesplatser, funktioner och gemenskap.



© BF Huisegård. Bostadsgården är ett skött grönområde och är därmed en viktig komponent i stadsstrukturen.



MARIESTAD