



Välkommen till Lidköping!



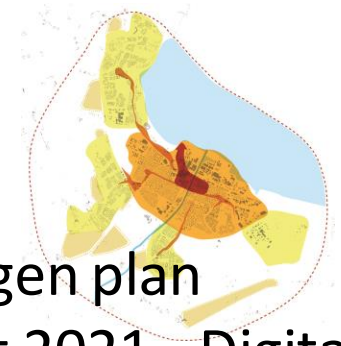
Dialog



Rätt sak på
rätt plats

Livfull

Sammankopplad
och nära



Antagen plan
slutet 2021 - Digital

Dialogtid

okt/jan

Arbete med
samrådshandling

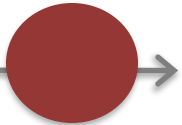
feb/mars

Förankring samråds-
handling SBN KS

april/maj

Samråd

juni/aug



Vad är områdesplan?

Anger visionen/huvuddragen/viljeinriktningen i ett större omvandlingsområde.
Politisk och förvaltningsöverskridande förankrad skiss.



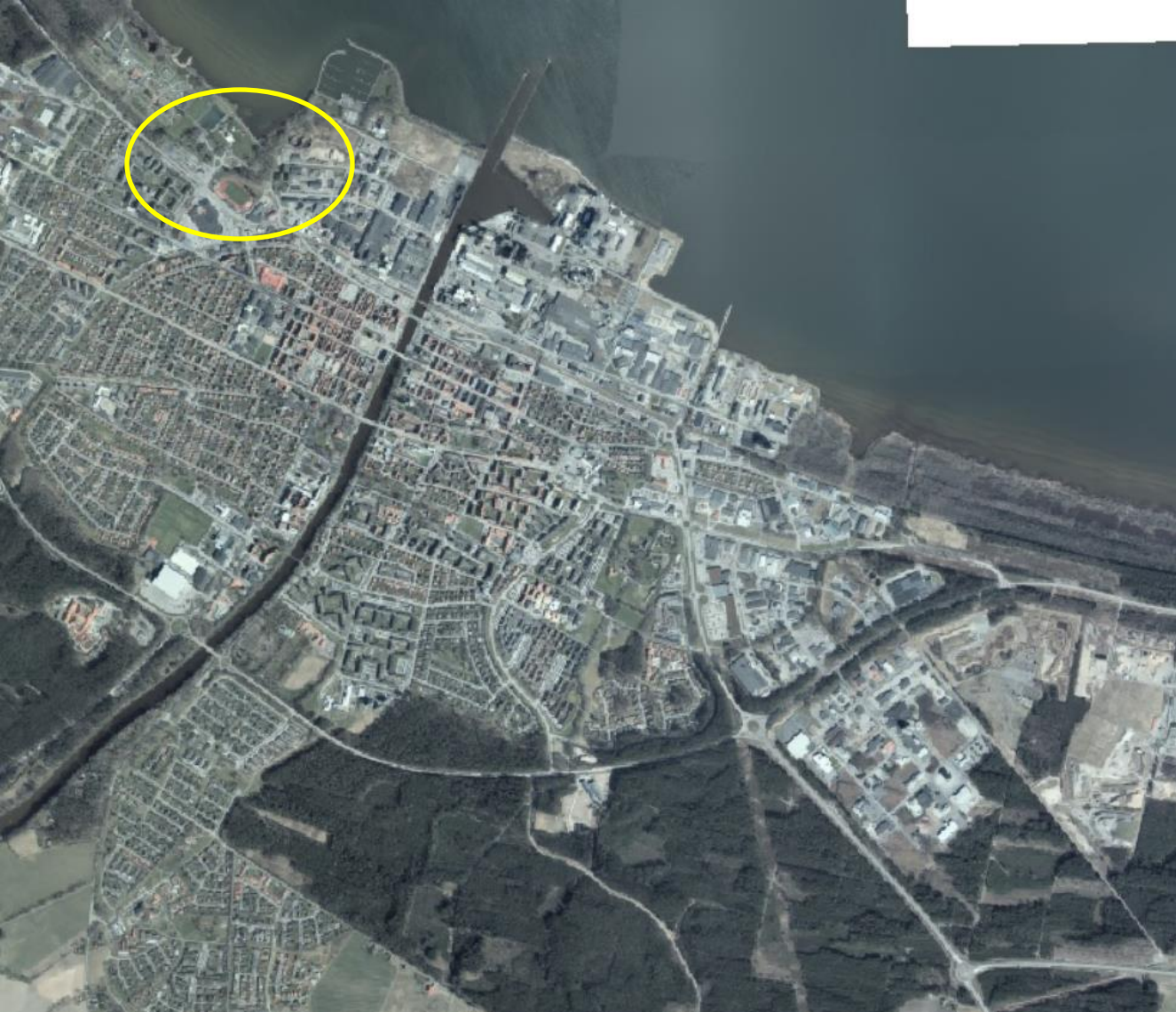
ÖP/FÖP



områdesplan



DP

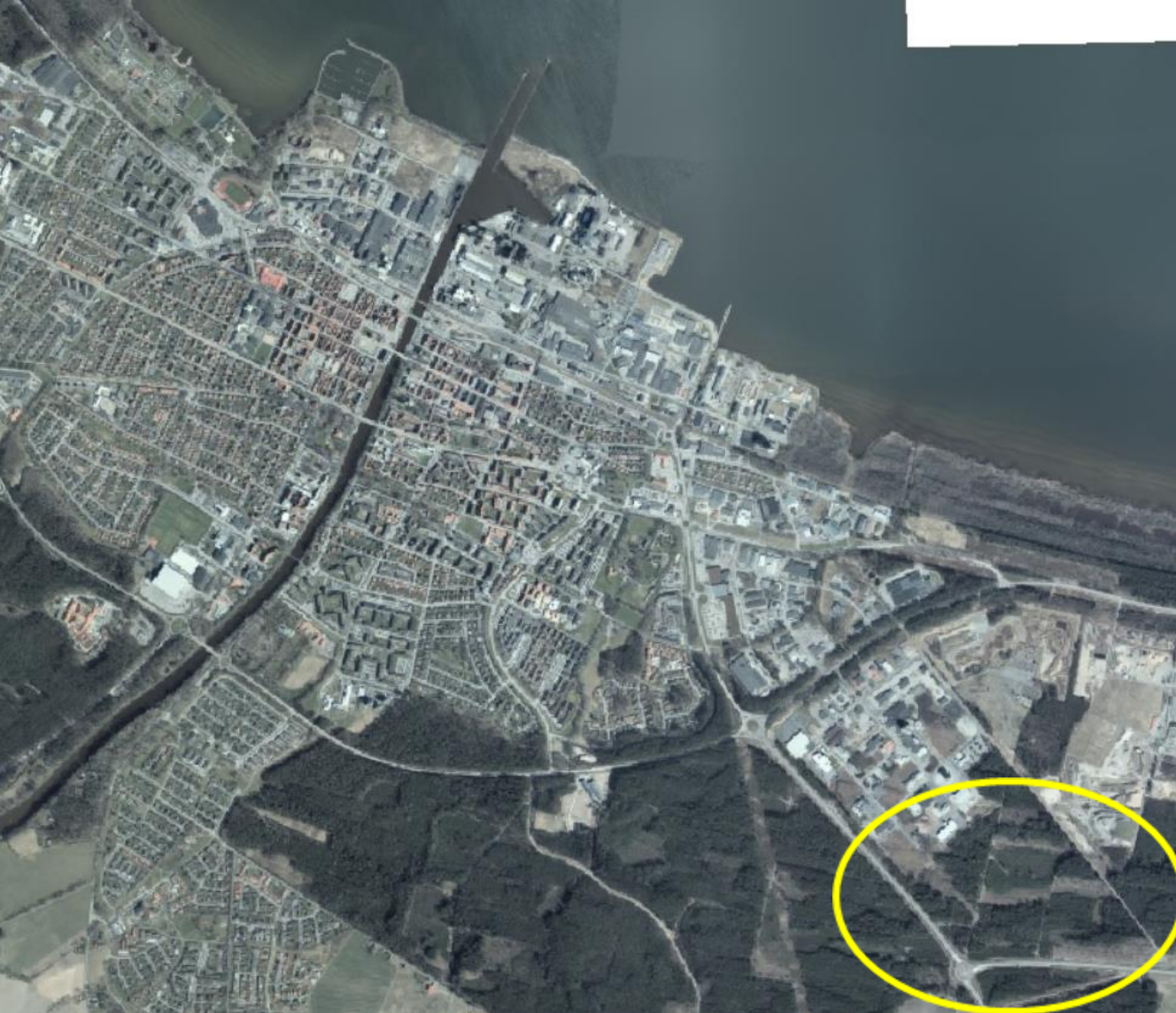


Framnäs

Områdesplan



Västra Hamnparken



Kartåsen

nytt

verksamhetsområde

Bostadsrätter i Lidköping?

Lars Bonander Projektutvecklingschef
Swebostad

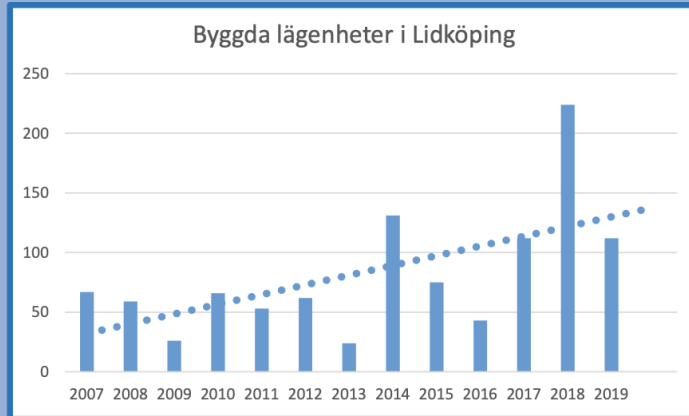


swebostad

Beståndet

Bostadsbyggandet i Lidköping

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Medel
Flerbostadshus	0	0	0	0	0	32	0	66	7	0	64	153	44	28
Småhus	67	59	26	66	53	30	24	65	68	43	48	71	68	53
Totalt	67	59	26	66	53	62	24	131	75	43	112	224	112	82



Lägenheter delas in i småhus och flerfamiljshus enligt SCB. Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus.

Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter.

(2007-2017 representeras flerbostadshus tillväxten enbart med hyresrätter.)

2010/11 byggdes Brf i Sjölunda

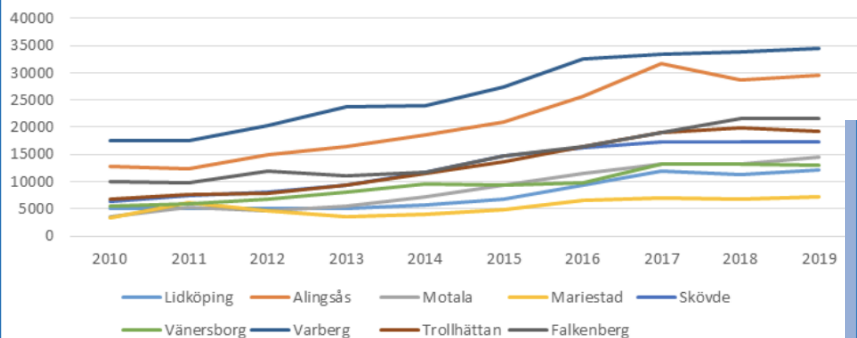
2018 byggdes Brf i Sjölunda

2018/19 Exempel på Konvertering till BRF

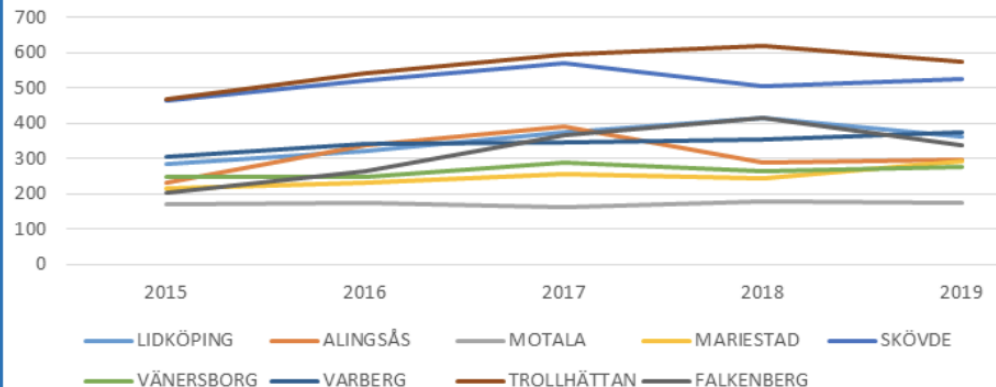
(2020 Byggs Askeslätt och Erstorp)

Statistiken och marknaden

Prisutveckling bostadsrätter kr/kvm



Antal sålda bostadsrätter



Prisspann Lidköping:

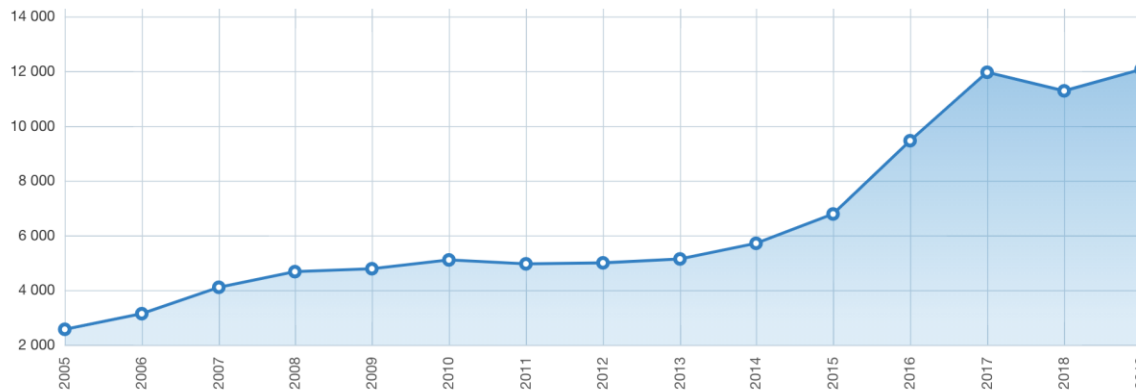
Insats: 8000 kr- 10 000 kr/kvm
 10 000 kr -15 000 kr/kvm
 19 000 kr – 28 000 kr/kvm. (Ffa Nyproduktion)

Källa: Lidköpings kommun

Prisutvecklingen

3 månader	12 632 kr/kvm	866 000 medelpris	107 antal sålda	-3.8% prisutveckling
12 månader	12 752 kr/kvm	855 000 medelpris	395 antal sålda	+3.3% prisutveckling

Prisutveckling, snitt årsbas. Bostadsrätter Lidköping



Faktorer som ofta gör kalkylen svår att få ihop generellt

Intäkt:

- Betalningsviljan och förmåga hos köpare. - vänja sig vid Nyprod. Prisnivå. [Se graf om prisstatistiken](#)
- Belåningsnivån kr/kvm – väger mycket på bankens riskvärdering.
 - Mindre projekt (antal bostäder) lägre belåning.
- Belåningsnivån är direkt kopplat till månadsavgifternas nivå.

Kostnader:

- Markpris.
- Väga in övriga exploateringskostnader när man sätter markpriset. - vad blir egentligen priset för byggbara marken? ([geoteknik, gatubyggnad, kvartersstruktur, rivning, miljö](#))
- Anslutningsavgifter - vid förtätning - ex. Lägenhetsavgift (kan skilja 300-400%)
- Höga ambitionsnivåer i DP, markanvisningar. -kostnadsdrivande. Gestaltning, materialval, krav över BBR som tillgänglighet och energi/miljö,
- För många tävlingar - riskerar att göra exploatörer mindre benägna att satsa.. kostar mycket per tävling (ROI)



Risker, hinder och störningar på en ung marknad

Svårigheter för att komma igång.

- Storleken på projektet. – löses genom etappindelning eller bred produktmix.
- Antal presumtiva köpare, omflyttningshastighet, inflyttning,
- Fler projekt ute samtidigt på liten marknad dämpar efterfrågan.
- Risk att inget projekt kommer i gång, -kannibalism.
- Att arbetsmarknad hastigt förändras. (företag som hotas om nedläggning/flytt)

Risker att skada en lokal marknad som precis etablerat sig.

- Plötsligt överutbud som leder till stagning av efterfrågan och således pris tapp
- Tar tid att ändra tidigare norm på prisnivå
- Ökade markpriser på kommunal mark. – kopplat till övriga exploateringskostnader
- Ökade anslutningsavgifter eller andra lokala krav (kostnadsdrivande)



Finns det förutsättningar att bygga bostadsrätter i Lidköping ?

Ja*

*Hanteras varsamt av alla parter:

- Kraftigt ökat utbud
- För lika projekt som säljs samtidigt i samma område.
- Ökade exploateringskostnader kopplat till ökat markpris.



Hur skapar man en bostadsrättsmarknad?

Svaret är nyproduktion.

Bostadsrätten måste bli ett tydligt alternativ till villaproduktion och hyresrätt.

Blanda upplåtelseformen i tidigare klassiska strukturer ger positiva effekter.

- kvarbo i området vid ändrade familjeförhållanden.
- instegsboende i området "microkarriär."
- omflyttning från större villa till mindre lättskött boende.



Vart bör fokus ligga för att hitta mark till bostadsrätter ?

Centrala Lidköping

-Ger en i antal bostäder troligen störst effekt, området inom ringleden har dessutom högre betalningsvilja och större målgrupp i antal.

Ytterstadsdelar,

-Askeslätt och Sjölunda, Erstorp - bra exempel
-Majåker, Stenhammar, utkanten Råda - bra prospekts

Kransorter – ex. Filsbäck, Vinninga

Obeprövat (svår kalkyl), men rätt produkt och **pris** kan ge orten ett alternativt boende jämfört med idag.



Möjlig utveckling för ökat byggande.

Delegation på marktilldelning.

-Skövde som exempel - tydligt mål (politik) vs. tydligt uppdrag (tjänsteorg.)

Varsam med lokala byggkrav

Microträffar.

-Frukostar, lunchtillfällen, Afternoon tea. Avskalat tillfälle att träffas, bolla tankar, dela lägesbilden.

-Exploatörer, tjänstemän, politiker.

Byggdialogen – Igångsatt!

-Möjlighet att träffas och bolla tankar kring en exploatering eller en plan över tid.

-Kontinuitet – långsiktighet **1,3,5 och 10 år**



Slut



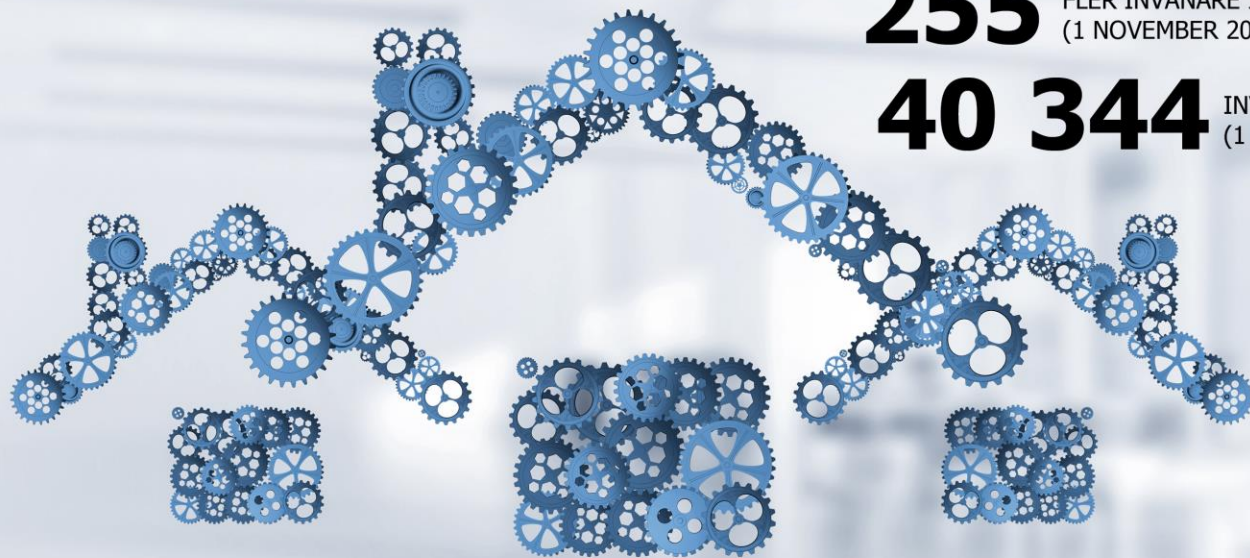
swebostad

Bostadsplanering och byggande

Uppföljning 2020

255 FLER INVÅNARE I KOMMUNEN
(1 NOVEMBER 2020)

40 344 INVÅNARE TOTALT
(1 NOVEMBER 2020)



105 BOSTÄDER I KLARA
DETALJPLANER 2020

221 BYGGSTARTADE
BOSTÄDER

266 FÄRDIGSTÄLLDA
BOSTÄDER

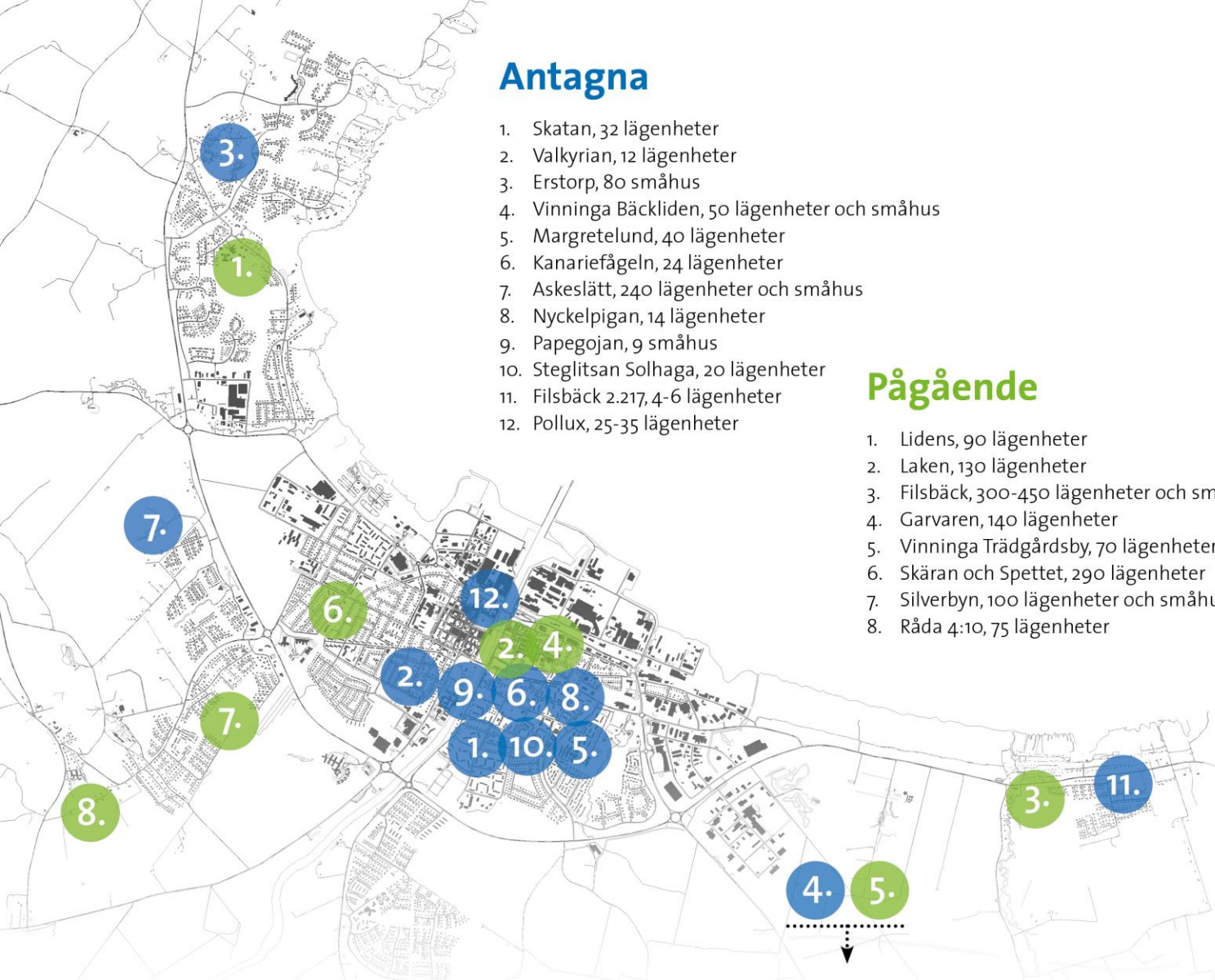
723 BOSTÄDER I KLARA DETALJPLANER
TOTALT I KOMMUNEN

Antagna

1. Skatan, 32 lägenheter
2. Valkyrian, 12 lägenheter
3. Erstorp, 80 småhus
4. Vinninga Bäckliden, 50 lägenheter och småhus
5. Margretelund, 40 lägenheter
6. Kanariefågeln, 24 lägenheter
7. Askeslätt, 240 lägenheter och småhus
8. Nyckelpigan, 14 lägenheter
9. Papegojan, 9 småhus
10. Steglitsan Solhaga, 20 lägenheter
11. Filsbäck 2.217, 4-6 lägenheter
12. Pollux, 25-35 lägenheter

Pågående

1. Lidens, 90 lägenheter
2. Laken, 130 lägenheter
3. Filsbäck, 300-450 lägenheter och småhus
4. Garvaren, 140 lägenheter
5. Vinninga Trädgårdsby, 70 lägenheter och småhus
6. Skäran och Spettet, 290 lägenheter
7. Silverbyn, 100 lägenheter och småhus
8. Råda 4:10, 75 lägenheter



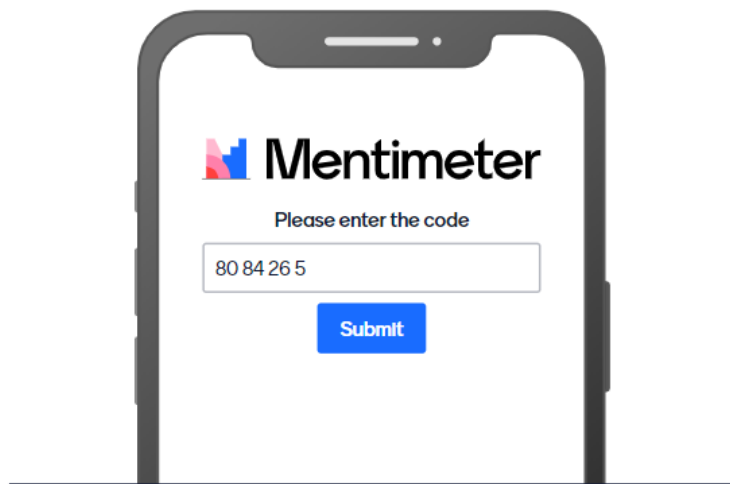
Detaljplan	Antal bostäder	Preliminärt antagande
Råda 4:10	65	2021
Vinninga Trädgårdsby	70	2021
Skäran Spettet	290	2021
Silverbyn	80-100	2021
Laken	100	2021
Filsbäck etapp 1	300-450	2022
Liden	90	2022

Kommande planuppdrag bostäder

- Esplanaden, Röda husen Q2 2021
- Framnäs Q4 2021
- Lockörn Q2 2022
- Filsbäck östra

Go to

www.menti.com



Enter the code

80 84 26 5

Glöm inte möjligheten
att boka tid för
”Strategisk byggdialog”!

Läs mer på hemsidan.

Våra e-postadresser:

urban.olsson@lidkoping.se

tora.gustafsson@lidkoping.se

bjorn.jonsson@lidkoping.se