

Bosætningsstrategi

- Baggrundsnotat for udarbejdelse af bosætningsstrategi

I notatet beskrives formålet og baggrunden med en bosætningsstrategi. Ligeledes beskrives hvem, der forventes at anvende den og hvordan.

Notatet indeholder derudover et forslag til bosætningsstrategiens opbygning og forslag til hvad de enkelte afsnit skal omfatte.

Afslutningsvist gives et bud på organiseringen bag udarbejdelsen af bosætningsstrategien.

Indholdsfortegnelse

IndholdBosætningsstrategi - Baggrundsnotat for udarbejdelse af bosætningsstrategi	1
Indholdsfortegnelse.....	1
Formål.....	2
Baggrund	2
Målgruppe	3
Forudsætningsredegørelse.....	4
Opbygning og indhold i bosætningsstrategien.....	5
Formål	
Målgrupper	
Strategi for nye boligudlæg	
Strategi for almene boliger	
Strategi for Tankefuld	
Sammenhæng i de strategiske satsninger	
Realisering af bosætningsstrategien	
I bosætningsstrategien behandles ikke	6
Organisering	6
Proces og tidsplan.....	7

Formål

I bosætningsstrategien fastlægges Byrådets strategi for bosætningen i Svendborg Kommune. Det primære formål er at skabe fundamentet for byrådets strategiske satsninger, hvad angår den fysiske planlægning af boligudviklingen. Sekundært er formålet at pege på projekter, der kan understøtte tiltrækning og fastholdelse af borgere til kommunen.

Bosætningsstrategien skal spille sammen med kommunens øvrige strategier og politikker, således at arbejdet på tværs af kommunen gensidigt understøtter hinanden.

Bosætningsstrategiens skal synliggøre byrådets prioriteringer i boligudviklingen i forhold til bosætning samt fastlægge en strategi for, hvordan dette realiseres. Derudover skal strategien tydeliggøre, hvilke øvrige kvaliteter, man med fordel kan arbejde med, for at tiltrække nye borgere. Bosætningsstrategien skal dermed gøre det muligt for interne og eksterne at arbejde målrettet og strategisk for at opfylde Byrådets ønsker for bosætning i Svendborg Kommune. Bosætningsstrategien skal samtidig bidrage til, at der fokuseres på de rigtige indsats i forhold til øge indbyggertallet i Svendborg Kommune.

Af bosætningsstrategien skal det fremgå:

- hvilke målgrupper byrådet ønsker bosætter sig i kommunen,
- hvilke kvaliteter der skal udvikles/synliggøres for at tiltrække den ønskede målgruppe/bosætning,
- hvordan byrådet prioriterer at udlægge nye boligudlæg,
- samt hvilke boligtyper byrådet ønsker.

Bosætningsstrategien skal fastlægge principper for bosætningen, så den ønskede udvikling opnås. Derved kan bosætningsstrategien blive et redskab for politikere, administration, investorer mfl. til at prioritere hvor og hvordan, der skal udlægges og realiseres nye boligudlæg.

Bosætningsstrategien forventes også at pege på overordnede faktorer/kvaliteter, der er med til at tiltrække de ønskede borgere, f.eks. adgang til offentlig service, natur, kulturlivet, nærhed til indkøbsmuligheder, infrastruktur mm. Dermed bliver bosætningsstrategien også et redskab til at politikere, administrationen, investorer, mfl. fremover kan arbejde målrettet på at udvikle og fremhæve de kvaliteter, der skal til for at tiltrække borgere.

Baggrund

I Planstrategi '19 beskrives, at byrådet vil udarbejde en bosætningsstrategi for Svendborg for at skabe de bedste rammer for tilflytning til kommunen. Planstrategi '19 er således afsættet til at udarbejde en Bosætningsstrategi, hvor omdrejningspunktet er at øge bosætningen i Svendborg Kommune.

Bosætningsstrategien skal udmøntes i kommuneplanen, da det er i kommuneplanen, der er mulighed for at fastlægge retningslinjer og rammer for kommunens fysiske udvikling.

Ifølge planloven skal kommuneplanen indeholde tilstrækkeligt areal til at kunne rumme den forventede byvækst i den 12-årige kommuneplanperiode. Det betyder, at kommunen kan udlægge nye arealer i kommuneplanen, hvis den kan redegøre for, at rummeligheden i den gældende plan ikke er tilstrækkelig, eller hvis der er sket strukturelle eller strategiske ændringer, der nødvendiggør nye udlæg.

Omvendt betyder det, at der ikke kan udlægges mere areal, end hvad der kan påvises behov for. Byrådet kan således komme i en situation, hvor de skal prioritere nye boligområder og boligtyper frem for andre.

Svendborg Kommune oplever en stigende efterspørgsel på flere og nye byggeretter, som giver mulighed for boliger. Det kommer blandet andet til udtryk ved ønsker om nye boligområder, som ikke er mulige med den gældende kommuneplan. Ønskerne stiller krav til politikerne samt administrationen, som løbende skal vurdere de nye interesser og behov. Hertil skal konsekvenserne af en mulig ny planlægning vurderes i forhold til de allerede planlagte, men ikke udnyttede boligområder. Konsekvenserne i de ikke udnyttede boligområder kan blive mangel på tilflyttere.

Den stigende efterspørgsel skyldes blandet andet de politiske tiltag, udviklingen i Svendborg herunder udviklingen på havnen som Den Blå Kant, SIMAC, forbindelser mellem by og havn, det økonomiske opsving og den lave rente.

Ved behandling af indkommende ønsker til nye boligudlæg, vil bosætningsstrategien være med til at sikre, at man på tværs af kommunen arbejder mod de samme mål, for at realisere byrådets ønsker for bosætning.

Målgruppe

Den primære målgruppe for bosætningsstrategien er:

- Byrådet
- Administrationen
- Investorer/ejendomsudviklere.

Ambitionen er, at Byrådet anvender bosætningsstrategien i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplanen. I arbejdet med kommuneplanen vil bosætningsstrategien være retningsgivende for, hvor der prioriteres at udlægge nye og fjerne eksisterende boligudlæg. Ambitionen er ligeledes, at byrådet anvender bosætningsstrategien, når der i planperioden indkommer ønsker, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen. Bosætningsstrategien kan i den forbindelse anvendes til at afveje, hvorvidt ønsket om et nyt boligudlæg er i overensstemmelse med den overordnede strategi.

Administrationen forventes at anvende bosætningsstrategien til aktivt at realisere byrådets ønsker for bosætning. Bosætningsstrategiens primære anvendelse i administrationen vil være i tilrettelæggelse af arbejdet med den fysiske planlægning, herunder også i forhold til infrastruktur, offentlig service, erhverv mm. Derudover kan bosætningsstrategien anvendes af administrationen i prioritering af udviklingsprojekter og lignende, der kan bidrage til at løfte eller synliggøre kvaliteter, der bidrager til at øge bosætning.

Bosætningsstrategien vil være relevant for investorer/ejendomsudviklere, da den vil give en klar retning for byrådets ønsker for bosætning. Det kan give investorer større sikkerhed for hvilke typer projekter de kan forvente at realisere i Svendborg Kommune. Tillige kan det give investorer et billede af, hvilke kvaliteter som kan understøtte deres ønske om at investere i kommunen. Bosætningsstrategien tænkes dermed at kunne fremme investeringer i de områder, hvor byrådet ønsker en udvikling.

Forudsætningsredegørelse

Forud for Bosætningsstrategien skal der udarbejdes en forudsætningsredegørelse, som giver et overblik over den nuværende boligsituation, demografi og kvalitetsparametre. Samtidig skal det belyses hvilke potentialer der er for ny bosætning i Svendborg Kommune.

Forudsætningsredegørelsen består af data, analyser og tendenser. Forudsætningsredegørelsen går forud for selve bosætningsstrategien og skal bruges til at belyse, hvordan den aktuelle bosætningssituation ser ud, og hvad der er efterspørgsel på (boligtyper og områder).

Forudsætningsredegørelsen skal også bidrage til, at bosætningsstrategien kan peges på faktorer, der menes at have størst effekt for at øge bosætningen.

På baggrund af forudsætningsredegørelsen kan byrådet i bosætningsstrategien træffe beslutninger og prioritere på et oplyst grundlag.

Følgende ønskes undersøgt i forudsætningsredegørelsen:

- Hvem flytter til og fra Svendborg Kommune?
- Hvorfor flyttes til og fra Svendborg Kommune?
- Hvor flyttes fra og hen?
- Hvem ville potentielt flytte til Svendborg forudsat de rette kvaliteter er til stede?
- Hvilke kvaliteter tiltrækker de ønskede målgrupper?
- Hvilke boligtyper samt områder flyttes ind i og ud af?
- Er der efterspørgsel på områder og boligtyper som ikke er tilgængelige?
- Udviklingen over tid af salgs og lejepriser.
- Borgernes alder, sammensætning, nationalitet mm. (Demografi)
- Status - hvad er der af restrummelighed inden for boligudlæg i kommuneplanen.
- Tendenser, behov og udvikling i lokalområderne over tid.
- Hvorfor er der udlæg som ikke er udnyttet?
- Hvad er behovet for ældre- og plejeboliger?
- Hvad er behovet for ungdoms-, studie- og kollegieboliger?

Derudover skal kommunens øvrige strategier og politikker tages i betragtning.

Levering af data og analyser

En del af analysearbejdet forventes at blive leveret fra kommunens IT, Data og Digitaliseringsafdeling samt Økonomiafdeling. Andet data, analyse og tendenser kan være nødvendig at indhente fra f.eks. ejendomsmæglere og lokale interessenter.

Opbygning og indhold i bosætningsstrategien

Planafdelingens bud på bosætningsstrategiens opbygning og indhold er følgende:

Formål

Bosætningsstrategien skal have et klart defineret formål, hvoraf det skal fremgå, hvad byrådets ønsker er for bosætningen i Svendborg Kommune. Formålet bliver således retningsgivende for indholdet og fokusområderne i bosætningsstrategien og samtidig retningsgivende for byrådets og administrationens efterfølgende arbejde med bosætning f.eks. i kommuneplanen.

Afsnittet indeholder en kort redegørelse for konjunkturerne, herunder hvad kommunen har indflydelse på og hvad kommunen bliver påvirket af ude fra – også det private boligmarked.

Hvilke målgrupper ønsker Svendborg Kommune at tiltrække?

Afsnittet skal synliggøre, hvilke målgrupper byrådet ønsker til at satse på og tiltrække. Dvs. både når det gælder fastholdelse og tiltrækning af nye borgere.

I samme afsnit behandles, hvad de ønskede målgrupper efterspørger og lægger til grund for deres beslutning om flytning. Det kan både være konkrete typer af boliger og foretrukne områder, og det kan være faktorer som f.eks. afstand til indkøb, institutioner, infrastruktur, varierede foreningstilbud og mulighed for at indgå i fællesskaber.

Afsnittet afrundes med, hvad Svendborg Kommune pt. kan tilbyde de ønskede målgrupper samt, hvordan byrådet ønsker at arbejde fremadrettet, for at fokusere på målgrupperne ønsker.

Strategi for nye boligområder

Afsnittet skal indeholde byrådets overordnet strategi for hvor, de ønsker at prioritere nye boligområder og hvilke kriterier, der skal være til stede før end et nyt boligområde kan blive aktuelt. Omdrejningspunktet for afsnittet er de valgte målgruppers præferencer.

I afsnittet kan byrådet pege på områder/byer, hvor bosætningen ønskes koncentreret. Derudover kan der fastlægges principper for placering af nye boligområder. Herunder f.eks.:

- Krav om afstand til motorvej/togforbindelse
- Krav om afstand til detailhandel
- Nærhed til strand og natur.

Strategi for almene boliger

Afsnittet indeholder en strategi for nye almene boliger. En strategi for de almene boliger kan være med til at sikre, at de bliver placeret der, hvor der er størst behov og efterspørgsel. Samtidig kan en strategisk anvendelse af almene boliger være med til at genere vækst i de områder som byrådet ønsker at fremme. De almene boliger kan være med til at understøtte en flyttekæde – hvor f.eks. ældre flytter fra store villaer til mindre lejeboliger og giver plads til familier.

Strategi for Tankefuld

Tankefuld har været forsøgt solgt de seneste otte år. I den periode er kun få grunde solgt. Det betyder, at der i Tankefuld er placeret en stor andel af kommunens boligudlæg, med plads til 1666-3096 nye boliger.

Bosætningsstrategien forventes at omfatte byrådets strategi for Tankefuld herunder hvordan Tankefuld er prioriteret i forhold til øvrige boligudlæg og om Tankefuld fortsat skal indeholde den store mængde af boligudlæg.

Sammenhæng i de strategiske satsninger

Afsnittet skal indeholde betragtninger om, hvordan de forskellige delelementer af bosætningsstrategien spiller strategisk sammen. Strategierne for målgrupper, boligtyper, nye boligområder, almene boliger, Tankefuld skal tænkes sammen i en overordnet flyttekæde.

Realisering af bosætningsstrategien

Dette afsnit skal beskrive, hvordan bosætningsstrategien skal forankres politisk og administrativt.

Bosætningsstrategien vil pege på emner, som skal løftes inden for andre fagområder f.eks. erhverv, offentlig service, infrastruktur, børn og unge mm. Emnerne behandles ikke yderligere i bosætningsstrategien. F.eks. kan bosætningsstrategien pege på, at en hyppigere/mere stabil togforbindelse til Odense er vigtig for bosætningen i Svendborg. Men bosætningsstrategien behandler ikke, hvordan en mere hyppig/stabil forbindelse til Odense opnås.

I bosætningsstrategien behandles ikke

- Bosætningsstrategien forholder sig ikke til markedsføring. Markedsføring skal behandles særskilt.
- Bosætningsstrategien behandler ikke konkrete udlæg – det behandles i kommuneplanrevisionen.

Organisering

Den politiske følgegruppe udgøres af Teknik- og Erhvervsudvalget. Derudover vil Lokaludvalget (§17, stk. 4 udvalget) bliver inddraget i forbindelse med borgerpaneler/møder.

Den administrative organisering koordineres på tværs af direktørområderne.

Proces og tidsplan

