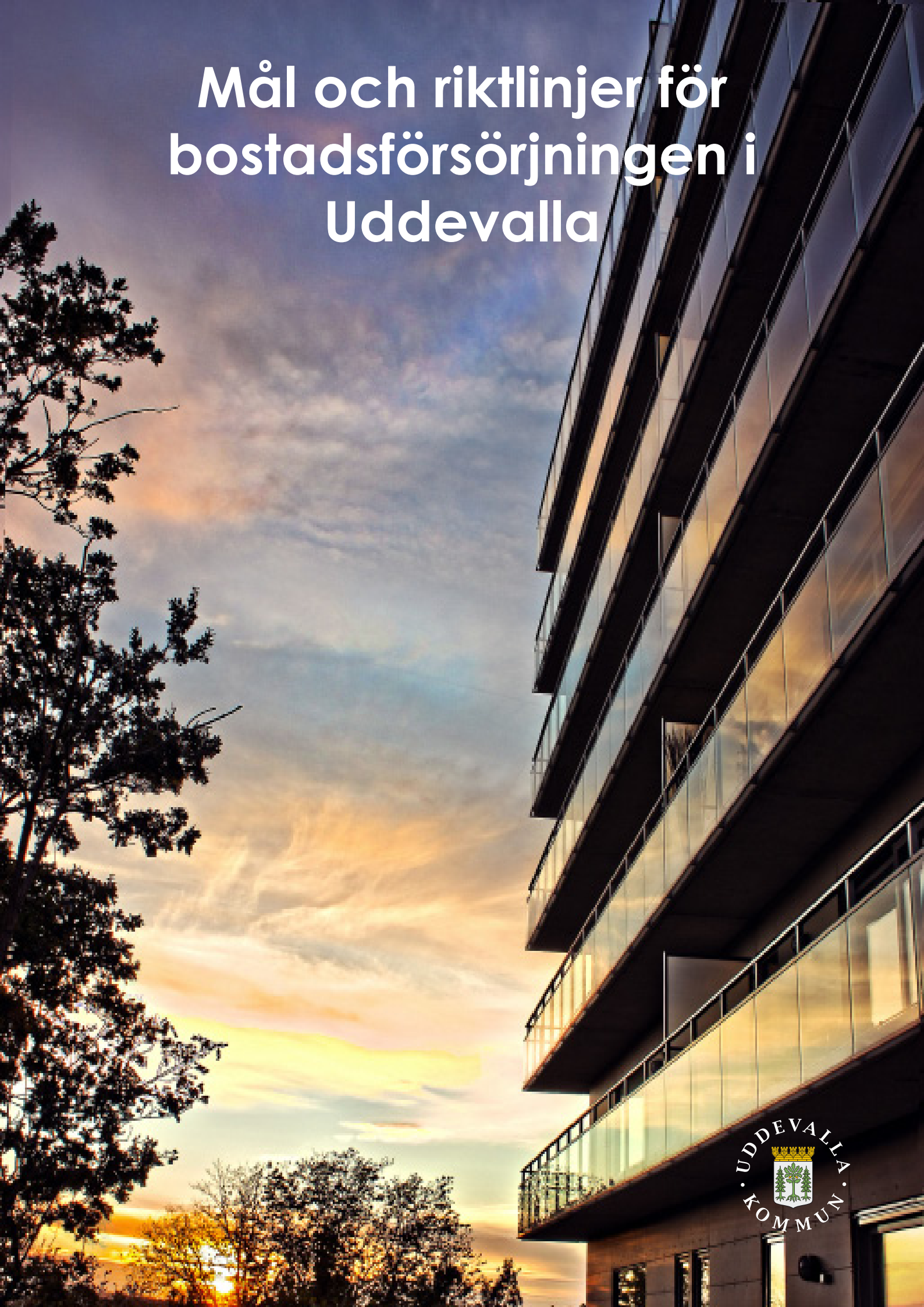
Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen i Uddevalla



UDDEVALLA KOMMUN

INLEDNING

Följande dokument utgör den politiska villjeinriktningen för bostadsförsörjningen i Uddevalla kommun från 2013-xx-xx och till dess nya riktlinjer antas. I enlighet med Riksdagens mål för bostadspolitiken skall fullmäkte minst en gång per mandatperiod förnya dokumentet.

Dessa riktlinjer är antagna av Uddevalla kommunfullmäktige 2013-xx-xx. Programmet kompletteras av en statistik- och underlagsdel.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Titel	**Sida**
Inledning	2
Riktlinjer i bostadsplaneringen	3 - 4
Mål för bostadsförsörjningen	5 - 11
Tillgodose en hållbar bostadsutveckling	6 - 7
Tillgodose boende för alla	8 - 9
Tillgodose bostäder för särskilda grupper	9 - 10
Tillvarata kulturhistoria, befintligt bostadsbestånd och miljön runt boendet	11

Bildmaterial: Sara Hammar, Sofia Helgen, Maria Rasmusson och Stefan Björling

RIKTLINJER I BOSTADSPLANERINGEN

BAKGRUND

År 2007 fastställde riksdagen ett nytt mål för bostadspolitiken. Målet består av två delar, ett mål för bostadsfrågor och ett mål för samhällsbyggande. Målet för bostadsfrågor är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Målet för samhällsbyggande är en ändamålsenlig samhällsplanering och ett hållbart samhällsbyggande som ger alla människor en, från en social synpunkt, god livsmiljö där långsiktigt god hushållning med mark, vatten, naturresurser och energi samt ekonomisk tillväxt och utveckling främjas. Kommunen har ansvar för att behovet av bostäder tillgodoses. Genom en aktiv bostadsplanering kan förutsättningar skapas för att ge alla möjligheten till en bra bostad till en rimlig kostnad.

KOMMUNENS POLITISKA STYRDOKUMENT

I Uddevalla kommun finns det ett antal politiskt antagna styrdokument som har anknytning till bostadsplanering. Tillsammans utgör dessa dokument de kort- och långsiktiga målen för samhällsutvecklingen i Uddevalla kommun. Operativt ansvarar kommunens olika förvaltningar för att förverkliga målen, vilket förtydligas i nämndernas styrkort och förvaltningarnas verksamhetskort. De politiska styrdokumenten utgör grunden för bostadsförsörjningsplanen.

VISION 2040

Vision 2040 är antaget enhälligt i kommunfullmäktige. Det är en övergripande politisk viljeinriktning över kommunens långsiktiga samhällsutveckling. Visionen säger bl a att *”Utveckling och bebyggelse av stad och land görs utifrån ett hållbart samhälle där det offentliga och privata tillsammans värnar miljön och det goda livet”.*

STRATEGISK PLAN

Strategisk plan är den politiska majoritetens styrdokument under innevarande mandatperiod och formulerar bland annat 66 konkreta politiska målsättningar som förvaltningarna har att arbeta med. Här sägs bl a: *”Det är viktigt att ha en bredd av boendeformer. Uddevalla har idag stor brist på hyresrätter. Hyresrätten måste värnas. Den är viktig för omsättningen på boende- och arbetsmarknaden. De allmännyttiga stiftelserna har en viktig roll att fylla för en offensiv satsning på nybyggnation. För att möta medborgarnas olika behov bör ett brett utbud prioriteras liksom boenden med olika servicenivåer, som exempelvis bostäder speciellt anpassade för ungdomar eller seniorer. När vi bygger nytt är det viktigt att bostäderna anpassas för livets alla skeenden”.*

Strategisk plan pekar också på några specifika problem och strategierna för att lösa dessa. T ex: *“Kommunen måste bli tydligare i sin boendeplanering för att identifiera brister i marknaden och peka ut och planera områden som lämpliga för exploatering. Kommunen måste också öka sin beredskap för expansion genom mer offensiva markförvärv i strategiska lägen, till exempel i tätortscentra och vid knutpunkter i infrastrukturen”*

och:
“Den framtida välfärden är beroende av att kommunen fortsatt är attraktiv att flytta till. Därför är det önskvärt om kommunen kan erbjuda en boendemiljö som är efterfrågad av medborgarna, exempelvis boende med havsutsikt. Men planeringen måste även ta hänsyn till hållbarhetsfrågor, såväl sociala, ekonomiska som ekologiska. Placeringen av nya bostadsområden måste därför ta hänsyn till vilka konsekvenser som blir följden ur dessa tre perspektiv. Enstaka bebyggelse utanför planlagt område får oftast enbart marginella effekter och ska i normalfallet ses positivt på”.

KOMMUNENS ÖVERSIKTSPLAN

Kommunen har en översiktsplan samt ett antal fördjupningar av delområden och tematiska översiktsplaner (t ex vindkraft). Översiktsplanen är vägledande för hela kommunens mark- och vattenanvändning och säger bland annat:

• Den övervägande delen av ny sammanhållen bebyggelse ska etableras i tätorterna Uddevalla och Ljungskile.
• Kompletterande sammanhållen bebyggelse kan i vissa fall (exempelvis om VA-anslutning finns) förläggas till Skredsvik, Hogstorp, Lane-Ryrs Fagerhult, Kyrkebyn, Rotviksbro eller till kustområdet mellan Ammenäs och Ljungskile alternativt mellan Utby och Sundsandvik.
• Utökade byggrätter inom t ex fritidshusområden kan medges om prövningen görs i ett sammanhang så att helhetsbilden är klar. Detta förutsätter godkända VA-lösningar.
• Kommunen ska sträva efter att blanda upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar vid både ny- och ombyggnation.

ANDRA VIKTIGA PROCESSER

Samtidigt med framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet pågår flera andra viktiga processer som har eller kommer att ha ett direkt inflytande på programmets innehåll. Däribland ett omfattande arbete med den fördjupade översiktsplanen för Uddevalla stad. Därtill kommer arbetet med den maritima strategin och kommunens energiplan, samt ett förvaltningsövergripande arbete för att stärka det samhällsstrategiska arbetet. Alla dessa processer utgör en viktig pusselbit i förverkligandet av bostadsförsörjningsprogrammet.

MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Utifrån en analys av bostadsmarknadsläget (Bostadsförsörjningsprogram för Uddevalla kommun - Statistik och underlagsdel) i Uddevalla kommun har ett antal övergripande utmaningar för framtiden bostadsplanering identifierats. Grundläggande för all bostadsutveckling i Uddevalla är att den ska präglas av hållbarhetsperspektivet – i dess tre delar – socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

Viktigt att konstatera är att bostadsförsörjningen inte bara handlar om att bygga nytt, utan också att förädla och förvalta nuvarande bestånd.

Ur ett utvecklingsperspektiv som svarar upp mot de politiska styrdokumenten och skapar förutsättningarna för ett gott boende i livets alla skeden och som tilltalar såväl nya som gamla Uddevallabor skall bostadsplaneringen i Uddevalla kommun de kommande åren i första hand fokusera på att:

1. Tillgodose en hållbar bostadsutveckling
2. Tillogodose ett beonde för alla
3. Tillgodose bostäder för särskilda grupper
4. Tillvarata kulturhistoria, befintlig bebyggelse och värna miljön kring boendet

1. TILLGODOSE EN HÅLLBAR BOSTADSUTVECKLING

DEN EKOLOGISKA DIMENSIONEN

Klimatförändringar och risker för översvämningar är frågor som stadigt växer i betydelse och nyligen kom nya riktlinjer från Länsstyrelsen som ställer ökade krav på kommunernas planering. Uddevalla kommun har studerat konsekvenserna av en stigande havsnivå och behöver planera för åtgärder som på sikt kan mildra effekterna av förändrade havsnivåer. Inte minst är dessa behov påtagliga i centrala delarna av staden och längs Bäveåns utlopp. Här finns förutom bostäder många samhällsviktiga funktioner som behöver säkras för framtiden. För att värdera de möjliga lösningarna för Uddevalla har en särskild tvärsektoriell arbetsgrupp bildats under ledning av tekniska kontoret. Gruppens förstudie skall presenteras under 2013.

Men det finns många andra sätt för kommunen att påverka och förbättra den ekologiska hållbarhetsdimensionen. Bland dessa finns behoven av en effektiv resursanvändning, vilket kommunen har möjlighet att påverka vid t ex markupplåtelseavtal och planläggning av nya bostäder och stadsdelar, men också genom ett effektivt utnyttjande av existerande infrastruktur i form av vägar, järnvägar, V/A-nät, fjärrvärme m m.

Uddevalla kommun ser möjligheterna att aktivt påverka framtida bostadsetableringar med en genomtänkt infrastruktur- och kollektivtrafikplanering. Precis som nya vägar kan utvecklade kollektivtrafikstråk påverka samhällets bostadsutveckling i önskvärd riktning. Det innebär att vi i den fysiska planeringen av vår kommun vill verka för ett minskat transportbehov genom att förtätningar och större nybyggnationer huvudsakligen läggs i anslutning till existerande infrastruktur, allmänna kommunikationer och offentlig service. Då nya större bostadsområden planeras ska möjligheterna till kollektivtrafikförsöjning, samt gång- och cykelvägar, vägas in redan i det intiala planeringsskedet. Att etablera ny samlad bebyggelse* där kollektivtrafikförsörjningen inte kan tillgodoses bör undvikas. Förtätningar på landsbygd eller konvertering av fritidshusområden till året-runt-bostäder kan i områden med låg kollektivtrafikförsörjning vara ett positivt bidrag för ett ökat kollektivtrafikunderlag och utökad offentlig service.

Ett annat sätt är möjligheten att ställa krav på energieffektivitet och uppmuntra till hållbara energilösningar i samband med om- och nybyggnationer eller konvering av fritidshusområden till året-runt-bostäder. Kommunen har inga särkrav i förhållande till Boverkets Byggregler (BBR) men kan överväga att ställa krav på energieffektivitet, energioptimering och miljömässigt hållbar uppvärmning vid markupplåtelse av kommunal mark, samt uppmuntra till användandet av ny energiteknik och smarta materialval vid bostadsbyggande. Bostadssektorn är en central komponent i förverkligandet av kommunens höga miljöambititioner och till stöd för fastighetsägarna finns kommunens energirådgivning som en viktig resurs. I detta arbete har också de kommunala bostadsstiftelserna en avgörande roll.

Även tillgången till vatten och avlopp är av avgörande betydelse för kommunens utveckling mot ett hållbart samhälle. En av de enskilt största miljöförbättrande åtgärderna i Uddevallla är den nyligen färdigställda överföringsledningen för vatten och avlopp mellan Uddevalla och Ljungskile. All ny samlad bostadsbebyggelse i Uddevalla bör därför etableras där tillgång till det kommunala VA-nätet finns, alternativt där enskilda eller gemensamma miljömässigt tillfredställande vatten- och avloppslösningar kan tillgodose lagkraven enligt Miljöbalken. Den kommunala VA-planeringen fortsätter i enlighet med kommunens VA-strategi, vilket också innebär att ett kretsloppsanpassat avloppssystem prioriteras.

* I plan- och bygglagstiftningen förekommer två likartade begrepp, samlad bebyggelse och sammanhållen bebyggelse. Begreppet samlad bebyggelse syftar på bebyggelsegrupper som utgörs av tio till tjugo hus och där de sammanbyggda tomterna gränsar till varandra eller endast åtskiljs av väg, grönområde eller dylikt. Begreppet används för att utanför område med detaljplan reglera bygglovspliktens omfattning. I plan- och bygglagen medför sammanhållen bebyggelse i vissa fall krav på detaljplan och på tillgodoseende av vissa allmänna intressen, såsom t ex trafikförsörjning och hushållning med energi och vatten. Det medför också krav på speciella utrymmen för lek och motion.

DEN EKONOMISKA OCH SOCIALA DIMENSIONEN

Den ekonomiska hållbarhetsdimensionen hänger i hög grad samman med den ekologiska och bygger på att ta tillvara befintlig infrastruktur, kollektivtrafiknät, gatu- och ledningsnät (fjärrvärme, V/A m m) samt skolmiljöer på ett effektivt sätt. Det innebär att Uddevalla kommun ska fortsätta använda sitt attaktiva läge och erbjuda boenden i varierande upplåtelseformer, företrädesvis i områden med tillgång till, eller i närheten av, existerande infrastrukturnät. Ny industrimark bör i första hand placeras längs existerande transportstråk.

Genom aktiv boendeplanering kan man skapa förutsättningar för de mindre orterna att leva vidare. Skolor och lokala servicefunktioner behöver ett elev- och kundunderlag. Här råder sällan någon brist på mark för nya bostäder och en god livsmiljö kan erbjudas. En fortsatt utveckling av småroterna kräver också en utbyggnad det kommunala V/A-nätet, samt en planberedskap som möjliggör produktion av bostäder i andra upplåtelseformer än villor. Kommunen är fortsatt positiv till spridd bebyggelse på landsbygd.

Den sociala dimensionen handlar om att skapa goda boendemiljöer för alla, oavsett ålder, kön, etnisk och kulturell bakgrund eller funktionsnedsättning. Därför är det viktigt att hela bostadsmarknaden erbjuder en bred variation av upplåtelseformer, varierande storlekar på lägenheter och bygger på det svenska samhällets mångfald.

En avgörande utmaning för Uddevalla är att motverka segregationen. Störst är utmaningarna i stadens miljonprogramsområden. Redan idag har Uddevalla kommun genom sitt arbete med mötesplatserna på Dalaberg och Tureborg ett aktivt arbete för att stärka områdena. I områdena finns behov av fler och större lägenheter, trygghetskapande åtgärder och upprustning av befintligt bostadsbestånd. Ett närmare samarbete med hyresvärdarna i områden med högt utanförskap behöver stärkas.

Slutligen behöver vi beakta den fysiska aktiviteten i samhällsbyggandet. Närheten till natur och grönområden är av stor betydelse för hälsa och livskvalité. Tillgången till lekplatser och spontan lek är en viktig del som behöver integreras vid nybyggnation och i samband med kompletterande bebyggelse. I samband med detta bör också frågor som trygghetsskapande åtgärder ordnas på bästa sätt.

MÅL FÖR EN HÅLLBAR BOSTADSUTVECKLING

• Lösningen för översvämningsproblematiken i centrala Uddevalla behöver konkretiseras tekniskt, ekonomiskt och tidsmässigt under programperioden.
• All större nybyggnation (samlad bebyggelse) ska i första hand planeras utmed eller i närheten av befintlig infrastruktur. Då nya bostadsområden planeras ska möjligheterna till kollektivtrafikförsörjning samt gång- och cykelvägar, vägas in redan i planeringensfasen.
• Uddevalla kommun bör när så medger gå före, men kan också överväga möjligheterna att ställa krav på exploatören, vad gäller energieffektivitet och hållbara energilösningar samt uppmuntra till ny energiteknik och smarta materialval. Under programperioden ska andelen förnyelsebar energi i kommunen öka.
• Genom en aktiv mark- och planberedskap, samt vidare utveckling av det kommunala VA-nätet kan de mindre orterna utvecklas. Andra upplåtelseformer än villor uppmuntras.
• Samarbetet behöver stärkas mellan kommunen och bostadsmarknadens aktörer i områden med högt utanförskap under planperioden.
• Vid planering av nya bostadsområden behöver planerna för områdets tillgång till grönområden och möjligheter till vardagsmotion beaktas.
• Trygghetskapande åtgärder bör i första hand prioriteras i områden med högt utanförskap och barns behov av fysisk aktivitet och trygghet ska beaktas i planering av nya bostadsområden.

2. TILLGODOSE BOENDE FÖR ALLA

I arbetet att stärka Uddevalla kommuns attraktivitet som bostadsort för alla ska kommunen verka för att nya och befintliga bostadsområden i så hög grad som möjligheterna medger får en blandad bebyggelse där varierande upplåtelseformer och varierande hustyper finns att tillgå. Mångfalden i upplåtelseformer är ett viktig instrument för att ge människor med varierande ekonomiska möjligheter och önsekmål att välja ett bra boende över hela kommunen.

Befolkningsprognosen pekar på att kommunen år 2018 har en befolkning på närmare 55 000 invånare; en ökning med närmare 2 500 personer. Om man förutsätter att varje hushåll består av 2,5 personer innebär det att kommunen behöver planera för ca 1 000 nya bostäder de kommande sex åren. Det ger ett nytillskottsbehov av ca 165 bostäder årligen, bara för att tillgodose befolkningsökningen. Samtidigt krävs bostadsbyggande för att ersätta lägenheter som av olika skäl avvecklas och för att tillgodose en rotation på bostadsmarknaden. Bedömningen är därför att det krävs förutsättningar för en nyproduktion av ca 175 bostäder per år under kommande sexårsperiod. En tydlig politisk målsättning är att 20 % av dessa bostäder bör ha hyresrätt som upplåtelseform.

Kommunen ska genom sitt markinnehav, strategiska markförvärv och det kommunala planmonopolet skapa förutsättningarna för ett mångsidigt boende. Vid markanvisningsavtal för kommunal mark kan villkor för t ex utformingen av bebyggelsen och dess upplåtelseform ställas. Dessa medel ska i högre utsträckning användas och regleras i kommunens markanvisningspolicy. Policyn möjliggör också för kommunen att använda sig av marknanvisningstävlingar för byggprojekt av särskilt karakätr. Det kan handla om projekt där arkitekur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande topografi tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter.

Uddevalla kommunala bostadsstiftelser har tillsammans med de många privata fastighetsägarna en avgörande roll på bostadsmarknaden. Ca 50 % av hyreslägenhetsbeståndet i Uddevalla ägs och förvaltas av de kommunala bostadsstiftelserna. Hyresrätten är en viktig upplåtelseform att utveckla för många grupper; för den som önskar ett behändigt boende, för unga i början av sin boendekarriär och för personer med begränsade möjligheter att köpa sitt eget boende. Undersökningar av vilka grupper som flyttar till Uddevalla och deras boendeönskemål stärker denna bild.

Stiftelserna drivs på marknadsmässiga villkor men har i uppdrag att verka för en god bostadsituationen i kommunen och styrs genom stadgar av politiskt tillsatta styrelser. Genom sin storlek och marknadsledande roll i kommunen är stiftelserna ett viktigt politiskt verktyg i bostadsförsörjningen. Dessa verktyg är viktiga att, tillsammans med övriga aktörer, använda i arbetet att säkerställa kommunens ansvar för bostadsförsörjningen. Kommunen avser att i en kontinuerlig dialog med marknadens aktörer skapa ett “samarbetsavtal” i syfte att förverkliga bostadsförsörjningsprogrammets intentioner.

Nyproduktionen av hyresrätter har länge varit mycket låg och efterfrågan och tillgången skiljer sig tydligast i Uddevalla tätort, men det råder också brist på lägenheter i Ljungskile tätort. För att tillgodose behovet av hyresrätter på bostadsmarknaden ska framtida nybyggnation av upplåtelseformen i första hand ske genom en förtätning av Uddevalla stad och Ljungskile centrum.

I Uddevalla kommun finns stadsdelar och bostadsområden som är utpräglade villa- eller lägenhetsområden. Där den yttre miljön tillåter kan kompletteringsbyggnation som bryter ensidiga boendeformer förstärka områdets attraktivitet genom att det ger människorna möjligheten att bo kvar i området under livets alla skeden. Det är också ett bra sätt att motverka segregation genom att mångfalden av boendealternativ ger en blandad befolkning. I planprocesserna har åtgärdsförslag som syftar till att bryta dessa mönster hög prioritet.

MÅL FÖR ATT TILLGODOSE BOENDE FÖR ALLA

• Kommunen ska genom “samarbetsavtal” och ökad dialog med marknadens aktörer förverkliga ambitionerna i det bostadspolitiska programmet.
• Kommunen ska skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder genom att aktivt använda sig av de styrinstrument (t ex markanvisningar, planmonopol och exploateringsavtal, markanvisningstävlingar) man förfogar över.
• Kommunen ska genom strategiska markförvärv i tärortsnära lägen i Uddevalla och Ljungskile frigöra byggbara tomter i syfte att förtäta kommunens två viktigaste centra.
• En markförvärvsstrategi behöver utecklas för att kommunen ska kunna medverka till att förverkliga programmets intentioner och skapa förutsättningar för en årlig produktion av ca 175 bostäder.
• Områden med ensidiga upplåtelseformer bör när de yttre omständigheterna medger prioriteras i planarbetet i syfte att skapa en mer varierad bostadsbebyggelse.
• Ambitionen är att 20 % av nyproduktionen av bostäder utgörs av hyresrätter.
• I syfte att lyfta fram boendemiljöerna i kommunens mindre tätorter ska mark- och planberedskap för ytterligare byggnation och utveckling finnas även där.
• För att förstå hur mönstret av flyttkedjorna ser ut i Uddevalla ska en eller flera lämpliga flyttkedjor studeras under programperioden i samarbete med marknadens aktörer. Denna bör kompletteras med en kommunal boendekarriärundersökning, samt en in- och utflyttningsstudie.

3. TILLGODOSE BEHOVET FÖR SÄRSKILDA GRUPPER

ÄLDRE

Uddevalla kommun står liksom hela övriga Sverige inför en stor utmaning i och med att andelen äldre kommer att öka. Gruppen äldre har stora variationer i sina behov och kommunen behöver arbeta på flera sätt för att tillgodose dessa. Kvarboende, nya lägenheter, seniorbostäder och trygghetsboenden är några. I livets slutskede krävs tillgång på vård- och omsorgsplatser. Dessa bedöms idag ligga i fas med behoven och kommunen följer noga de framtida demografiska behoven.

Möjligheterna till kvarboende i hemmet är ett önskemål från många äldre, alternativt möjligheten att bo kvar i sitt närområde. Med en god bostadsplanering ökar vi möjligheterna att tillgodose dessa önskemål. Tillgänglighetsanpassning av lägenheter gör det möjligt att bo kvar längre i sitt hem, medan möjligheterna att bo kvar i samma område ställer högre krav på kommunens mark- och planberedskap. Inte minst i kommunens mindre tätorter är tillgången på olika boendeformer begränsad.

Kommunen har undersökt de äldres intresse för boende i senior- eller trygghetsboende. Undersökningen visar på att ntresset är stort för olika former av generationsboende. Uddevalla kommun arbetar aktivt med att stödja olika idéer för etablering av dessa boendeformer, med prioritering på trygghetsboenden för personer över 70. I samband med detta är det viktigt för kommunen att bevaka att inte ytterligare ”segregation” tillkommer som en följd av generationsboendet. Trygghets- och seniorboenden bör därför integreras som en del i det existerande bostadsbeståndet eller som ett medel att skapa ett mer varierat bostadsområde.

UNGDOMAR

Att nyproducera bostäder till kostnader som möjliggör inflyttning för personer som står i början av sin boendekarriär är svårt. Byggkostnaderna för nyproduktion i Sverige har alltid varit höga och det är mycket annat än produktionskostnaden som påverkar priserna (räntor, kvalitétsnormer, miljöambitioner etc).

Det finns projekt som visar att det går att sänka kostnaderna med uppemot 25 % genom t ex en offensiv upphandling, materialval osv. Det finns också olika exempel på konceptproduktion av bostäder till lägre priser, samtidigt som man inte gör avkall på kraven om en god bostadskvalité. Detta till trots blir kostnaderna ofta

så höga att hyressättningen blir allt för ekonomiskt betungande för t ex ungdomar.

Utredningar pekar på att ett bra sätt att få loss lägenheter för mindre kapitalstarka grupper är att bygga nya mindre och medelstora hyreslägenheter. På så sätt frigörs lägenheter i det äldre och ofta billigare beståndet. Det är därför viktigt för Uddevalla kommun att tillförsäkra en viss nyproduktion av mindre och medelstora hyreslägenheter, i första hand i tätortsnära läge.

GRUPPER MED SÄRSKILDA BEHOV

Uddevalla har höga bostadssociala mål och tar sitt bostadsförsörjningansvar på allvar. De grupper som står längst från den ordinarie bostadsmarknaden har starkt varierande behov och lösningarna är flera. Viktigast är i dagsläget att tillförsäkra tillgången för svaga grupper, däribland inom särskild handikappomsorg där ett ökat behov av gruppbostäder samt servicelägenheter finns. För att uppnå dessa ambitioner är det viktigt att kommunen behåller de delar av sitt bostadsbestånd som idag är lämpliga för bostadssociala åtgärder.

Vidare innebär kommunens bostadssociala ambitionerna att fler fastighetsägare uppmuntras teckna avtal med socialtjänsten i syfte att skapa möjligheterna till bostadssociala kontrakt. Ett bostadssocialt kontrakt innebär att kommunen står som “garant” för bostadskontraktet tills dess personen ifråga bedöms ha förmåga att själv överta kontraktet. Idag finns den absoluta merparten av dessa i UddevallaHems bestånd. Ett vidareutvecklat samarbete med de privata fastighetsägarna skulle kunna förstärka detta arbete.

MÅL FÖR ATT TILLGODOSE BOENDE FÖR SÄRSKILDA GRUPPER

• Uddevalla kommun arbetar aktivt med att stimulera tillkomsten av trygghetsoende i de stadsdelar och mindre orter där det efterfrågas. Socialtjänsten kan erbjuda entreprenörer ekonomiskt stöd för nyetableringar.
• Uddevalla kommun ska aktivt arbeta med bostadsanpassning av lägenheter och villor för att möjliggöra kvarboende för äldre.
• Uddevalla kommun uppmuntrar nybyggnation av mindre och medelstora, tätortsnära, hyresrätter för att därigenom frigöra fler billiga lägenheter ur det äldre beståndet.
• Fler bostadssociala kontrakt eftersträvas med fler fastighetsägare under programperioden.
• Tekniska kontoret har i samråd med socialtjänsten ansvaret för att bevaka att ett lämpligt fastighethetsbestånd för socialt boende bevaras och utvecklas i kommunen.

4. TILLVARATA KULTURHISTORISK BEBYGGELSE OCH EN GOD LIVSMILJÖ KRING BOENDET

För att kommunens attraktivitet som boendeort fortsatt skall kunna hävdas även vid en ständig förtätning krävs att vår identitet värnas, utvecklas och stärks. Att tydliggöra de historiska sambanden i vår kulturhistoriska bebyggelse och miljö bidrar till ökad trivsel och skapar vilja till att bo kvar i och vilja att flytta till Uddevalla.

Det finns idag god kunskap om vilka områden och speciella byggnader som har ett särskilt intresse att bevaras för att identitet och särart skall bevaras. Många av dem finns dokumenterade i Kulturmiljövårdsprogrammet. Översiktsplanen talar också om särskilt skyddsvärda naturområden som behöver värnas. Riktlinjer i dessa dokument är vägledande i alla politiska beslut när kommunens utveckling diskuteras.

Vårt läge utmed den inre fjorden i kombination med gamla landmärken är karaktärsdrag att bevara och utveckla. Gestaltnings- eller kvalitetsprogram kan vid utveckling av nya områden stärka stadsdelar och de mindre orternas identitet. Ambitionen bör vara att arbeta strategiskt med nya stadsdelars gestaltning, kommunala eller i exploatörers regi. Vid försäljning av kommunal mark kan markanvisningstävlingar då användas för att förstärka kvalitetsaspekterna i ny bebyggelse.

Uddevalla använder sig av trygghetsvandringar och medborgardialog som instrument för att stärka invånarnas möjlighet att påverka sin närmiljö. Det är viktigt att alla känner att de kan vara med och påverka sitt bostadsområde, sin stad och dess utveckling.

MÅL FÖR ATT TILLVARATA KULTURHISTORISK BEBYGGELSE OCH EN GOD LIVSMILJÖ KRING BOENDET

• Vid förtätning och nybyggnation där ianspråkstagande av parkytor eller andra rekreationsområden förekommer ska möjligheterna att ersätta dessa undersökas.
• Kommunens kulturmiljövårdsprogram bör levandegöras genom att ett mer lättöverskådligt program tas fram. Programmet ligger som grund för hur kommunen förvaltar sin kulturhistoriska bebyggelse.
• Markanvisningstävlingar kan vid försäljning av kommunal mark användas i högre utsträckning för att stärka kvaliten i utformningen av nya bostadsområden.
• Alla medborgare ska ha möjlighet till delaktighet och inflytande i bostadsplaneringen genom dialog.
• Ansvaret för en attraktiv stadsbild bör fördjupas och fler avtal om offentlig konst tecknas med privata fastighetsägare och de kommunala bostadsstiftelserna.

UDDEVALLA KOMMUN
www.uddevalla.se