Genomförandeplan

för bostadsförsörjning

2021–2023

- en del av samhällsbyggnadsstrategin

Innehåll

Sammanfattad beställning 2021–2023 3
Varför en genomförandeplan? 4
Om bostadsbeståndet 5
Bostadsbehov och förutsättningar för byggande 10
Att påverka/styra bostadsbyggandet 11
Uddevalla just nu - pågående och planerade bostäder 2020–2023 12
Bedömning för åren 2021–2023 14

Sammanfattad beställning 2021–2023

Denna genomförandeplan för bostadsbyggnad ger en översiktlig beskrivning av pågående och planerad bostadsbebyggelse inom kommunen i såväl privat som kommunal regi. Åren 2021–2023 bedöms ca 1 100 nya bostäder kunna färdigställas. Med utgångspunkt från detta byggande föreslås vilka ytterligare bostadsprojekt kommunen bör gå vidare med genom förstudier, detaljplanearbete och markanvisning under planeringsperioden för att kommunen ska utvecklas i enlighet med hållbarhetsperspektiven. Dessa åtgärder är en beställning till berörda förvaltningar och bolag. Åtgärderna ska inplaneras i budgetarbetet för utförande under perioden 2021–2023.

Genomförandeplanen revideras årligen som en del i underlaget för kommunens budgetarbete, varför nya bedömningar/komplettering av uppdragen kan komma att göras i samband med detta.

Beställning för åren 2021–2023:

Objekt	Bostäder totalt	Bostadstyp[1]	Aktivitet
Tuvullsvägen, Ljungskile	23	FB+SH	Markanvisning 2021
Skarsjövallen, Ljungskile	200	FB+SH	Detaljplan pågående - 2020, Genomförandeplanering 2021 - 2023
Windingsborg	X	FB	Detaljplan pågående - 2021 Genomförandeplanering 2021 - 2023
Sunningebergen	270	FB+SH	Detaljplan pågående - 2021, Genomförandeplanering 2021 - 2023
Riversideängen	300	FB	Detaljplan 2020 - ff
Anegrund[2]	1 800	FB	Förprövning/Planuppdrag, detaljplan 2021-ff
Vännerberg	15	SH	Detaljplan 2021 - 2023
Lindstam 2 (Parken fsk)	X	FB	Förstudie, Förprövning/Planuppdrag, Detaljplan 2020 - ff
Områdesplan/ Kampenhof	400	FB	Förstudie 2020
Södra Kurveröd	400	FB+SH	Förstudie 2020
Annan förtätning inom tätorterna	X	FB+SH	Förstudier
Summa:	**Ca 3 400**		X i bostadskolumn – Antal bostäder utreds i kommande förstudier

[1] Bostadstyp
FB = flerbostadshus
SH = småhus
[2] Privat och kommunalt projekt – beställning avser kommunalt projekt

Varför en genomförandeplan?

Bostadsbyggandet har stor påverkan på hur vi lever och på hur samhällets resurser tillvaratas och är därför en central del av samhällsutvecklingen. Bostäder förutsätter infrastruktur i form av vägar, vatten och avlopp, el- och värmesystem vilka bildar den struktur som också blir utgångspunkt för en fortsatt utveckling av samhälle och boendemiljöer. Boendet har också stor påverkan på behovet av transporter vilket bl.a. ger effekter på energianvändning och miljö. En attraktiv levnadsmiljö måste dessutom ta hänsyn till natur och miljö, service och kommunikationer samt skapa förutsättningar för rekreation, kulturliv, trygghet osv. Hållbarhetsaspekterna i samhällsplaneringen måste därför betonas.

Kommunens översiktsplan ger en beskrivning av kommunens mark- och vattenanvändning, dvs *var* kommunen vill bygga bostäder och ge plats för verksamheter mm. Samhällsbyggnadsstrategin beskriver *hur* vi ska gå tillväga för att utveckla samhället hållbart och vilka prioriteringar vi gör under den närmaste 10-årsperioden för att nå önskad utveckling. Genomförandeplanen, talar om *när* och i vilken ordning som bostadsprojekt ska påbörjas/genomföras under den närmaste 3-årsperioden. Genomförandeplanen är därmed ett verktyg som prioriterar vilka kommunala bostadsprojekt som ska genomföras eller utredas vidare innan ett eventuellt genomförande. Samhällsbyggnadsstrategin med genomförandeplanen är därmed ett underlag för kommunens verksamhetsplanering och budget för planering, investeringar, exploatering osv.

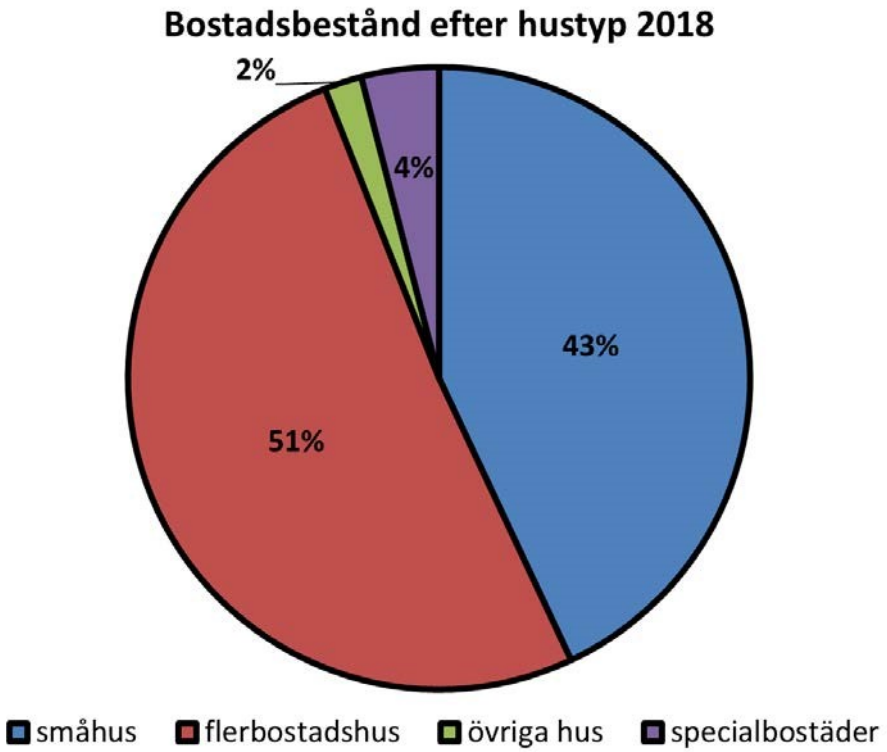
Genomförandeplanen beskriver översiktligt pågående och planerat bostadsbyggande. Med planerat bostadsbyggande avses bostäder som ännu inte påbörjats men förväntas färdigställas under planperioden. För dessa bostadsprojekt pågår detaljplanearbete eller genomförandeplanering. I denna genomförandeplan finns en bedömning av när dessa bostäder beräknas vara färdigställda och inflyttade. Bedömningen avser såväl privata som kommunala projekt. Med utgångspunkt från det byggande som pågår och planeras görs en analys över vilka åtgärder kommunen bör vidta i nästa steg för att upprätthålla en planberedskap för att skapa förutsättningar för nya bostäder men också för att styra utvecklingen mot hållbarhetsperspektiven, dvs ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Genomförandeplanen är en beställning av åtgärder i form av förstudier, detaljplaner och markanvisningar till berörda förvaltningar och bolag för den kommande planeringsperioden. Genomförandeplanen omfattar en beställning för 3 år framåt och beslut tas årligen inom ramen för kommunens budgetrutiner. Förändringar av 3-årsplanen kan således ske utifrån de bedömningar som görs vid varje beslutstillfälle.

Kommunen ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar planera så att förutsättningar skapas för alla att leva i goda bostäder och främja ändamålsenliga åtgärder som förberedelse och genomförande av bostadsförsörjningen. I bostadsförsörjningsprogrammet beskrivs kommunens mål och riktlinjer för att detta ansvar ska uppfyllas för olika boendegruppers behov med hänsyn till målen om att bygga hållbart och med hänsyn till bl.a. kulturhistoriska värden. Att verka för tillkomsten av fler hyreslägenheter är en viktig del i bostadsförsörjningen.

Bostadsbyggandet kan ske genom att kommunen själv bygger eller tillåter privata exploatörer att bygga på privat eller kommunal mark. Kommunen och privata exploatörer utvecklar därför tillsammans framtidens kommun. Detta betyder att kommunen måste beakta samtliga pågående och planerade bostadsprojekt och analysera marknad, konkurrens och ekonomi inför beslut om att öppna egna områden för exploatering eller medge planbesked eller anvisa mark för exploatering. Kommunens ställningstagande utgår från bostadsförsörjningsansvaret och målsättningen om att skapa ett hållbart samhälle. Privata och kommunala exploateringar ska ses i ett sammanhang och komplettera varandra snarare än konkurrera. Samhällsbyggnadsstrategin är ett viktigt instrument för att visa kommunens inriktning för bostadsutvecklingen.

Om bostadsbeståndet

Kommunens bostadsförsörjningsprogram beskriver bostadsbeståndet och den utveckling av bostadsbyggandet som skett genom åren. Utbyggnaden av lägenheter i flerbostadshus skedde till stor del under 1960–70 talet då en övervägande del av kommunens lägenhetsbestånd kom till. Från 1980-talet ökade fokus på boende i småhus vilket bidragit till en mer utspridd bebyggelse och gles samhällsstruktur. Småhusproduktion har i hög grad dominerat även under senare år varför kommunen nu har en relativt hög andel bostäder i småhus. Under de senaste åren har dock byggandet av lägenheter i flerbostadshus åter tagit fart. Uddevalla är Sveriges snabbast växande stad – befolkningen (i %) i stadskärnan har ökat med 30 procent mellan 2013 - 2018. Sett till absoluta tal växte dock Jönköping mest (1 800 personer)[3], (se faktaruta sid 8). Stadskärnans utveckling har ett starkt samband med i vilken grad kommunen planerar sitt byggande genom nya stora områden med inriktning på småhus eller prioriterar ambitionen att möjliggöra kompletterande bebyggelse inom tätorternas redan bebyggda delar.



Definitioner och förklaringar

Statistiken baseras på lägenhetsregistret som är ett nationellt register över Sveriges alla bostadslägenheter. Även bostäder i småhus definieras som lägenheter.

Hustyp:

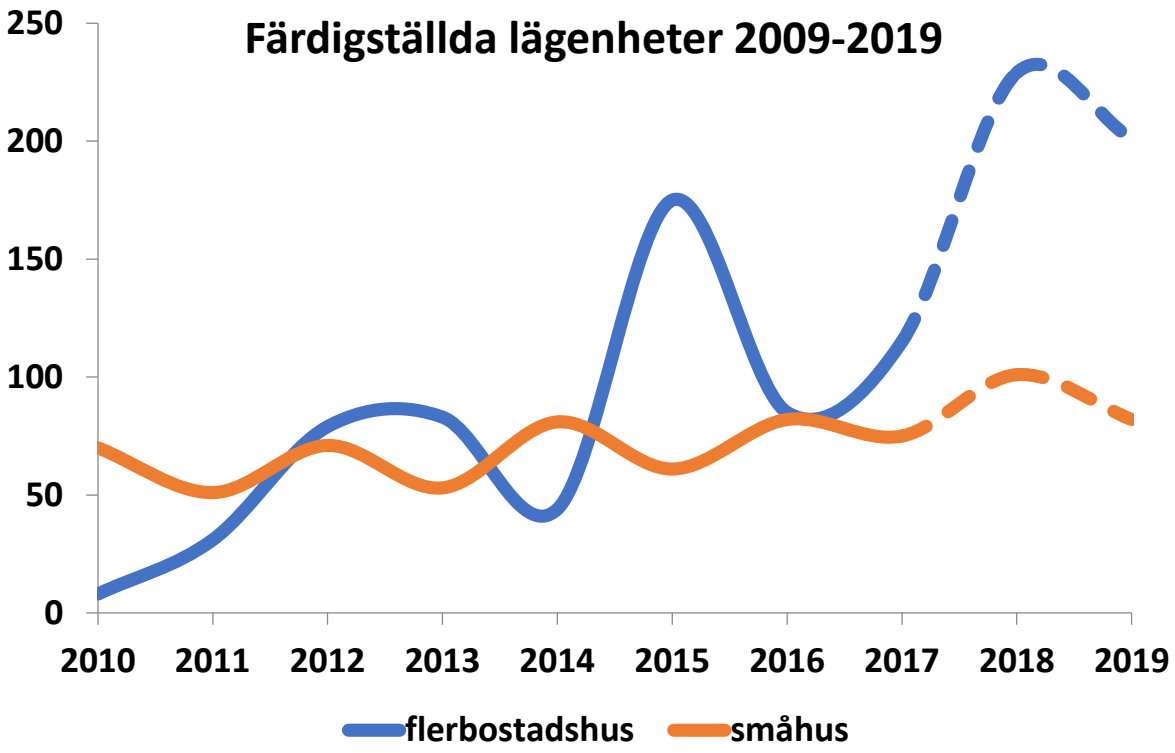
Småhus definieras som friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

Flerbostadshus definieras som bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

Övriga hus definieras som byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

[3] WSP Stadsbarometern 2019. Stadsbarometern är en jämförelse av 67 svenska mellanstora till större stadskärnor. Stadskärnor analyseras med avseende på bl.a. demografi, ekonomi, arbetsmarknad och utbildning. Högst SB-index har Jönköping, Karlstad och Lund.

Specialbostäder definieras som bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.



Antalet färdigställda bostäder[4] varierar kraftigt över tid. Konjunktur, efterfrågan, politiska beslut osv. påverkar utvecklingen. De senaste åren har byggandet av lägenheter i flerbostadshus skjutit fart genom en ökad efterfrågan och genom ett ökat fokus på hållbarhetsperspektiven i bostads-byggandet. 2015 färdigställdes 175 lägenheter i flerbostadshus vilket inte överträffats sedan början av 1980 resp. 1990-talet. 2019 pekar mot ca 200 färdigställda lägenheter i flerbostadshus.

Sett till den senaste 10-årsperioden har dock produktionen av småhus övervägt i kommunen vilket innebär att det finns en potential för ökat bostadsbyggande i flerbostadshus. Många andra kommuner av motsvarande storlek som Uddevalla har en större andel byggande i flerbostadshus. Flera olika orsaker kan förklara detta, bl.a. efterfrågan, byggande av studentlägenheter, men den politiska styrningen (se sid 10) avgör ytterst vad som produceras.

[4] Eftersläpning i registreringen av nybyggda lägenheter förekommer i SCB:s statistik, framför allt senaste året. För 2017 - 2019 redovisas uppgifter från samhällsbyggnadsförvaltningen.

Jämförelse mellan jämnstora kommuner, bostadsutbyggnad 2009-2018 (10 år)

Kommun	Invånare 2018	Lgh/år snitt	Lgh i flerbostadshus	Småhus
Borlänge	51 964	87	54 %	46 %
Hässleholm	52 121	68	58 %	42 %
Skövde	55 729	202	68 %	32 %
Nyköping	56 011	190	66 %	34 %
Örnsköldsvik	56 089	197	61 %	39 %
Uddevalla	56 259	162	53 %	47 %
Trollhättan	58 728	125	68 %	32 %
Falun	58 923	114	54 %	46 %
Norrtälje	61 769	217	56 %	44 %
Östersund	63 227	64	54 %	46 %
Varberg	63 630	260	51 %	49 %
Mölndal	68 152	279	80 %	20 %

I Uddevalla kommun fanns vid utgången av år 2018 strax över 27 500 bostäder. Nyproduktionen under de senaste 10 åren uppgår till ca 160 bostäder/år[5] vilket motsvarar drygt en halv procent av bostadsbeståndet.

Upplåtelseformer
Även upplåtelseformen är av intresse vid analys av bostadsbehovet. Hyresrätter och äganderätter[6] (småhus) är ungefär lika stora i nuvarande bostadsbestånd. Sett till senaste tio åren har det producerats många bostadsrätter vilket bidragit till ett ökat antal lägenheter i flerbostadshus.

Upplåtelseform[7] efter lägenhetstyp 2018 (27 577 lägenheter)

	Andel
Äganderätt/småhus	41 %
Bostadsrätt	19 %
Hyresrätt	40 %

Fritidshus
I kommunen finns ca 3 600 fritidshus. En viss omvandling av fritidshus till permanentboende har skett bl.a. i samband med utbyggnaden av nya kommunala verksamhetsområden för vatten- och avlopp t.ex. på Fräknestranden. Antalet fritidshus i kommunen har dock totalt sett inte minskat.

Antal fritidshus 10 år

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
3 576	3 563	3 549	3 604	3 597	3 610	3 672	3 671	3 629	3 636

[5] Uppgift om antal färdigställda lägenheter för 2018 släpar för Uddevalla. Preliminära uppgifter för 2018 ger 162 lgh/år i snitt för tioårsperioden och fördelningen 53 % lägenheter i flerbostadshus och 47 % i småhus.
[6] Upplåtelseform äganderätt förekommer i flerbostadshus och avser då ägarlägenheter. Ägarlägenheter utgör ännu en liten del i bostadsbeståndet.
[7] Upplåtelseformen är det sätt på vilket man förfogar över sin bostad. I Sverige finns upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt, samt en mindre del kooperativ hyresrätt.

Om hushåll

Ett hushåll består av personer som är folkbokförda tillsammans. Av Sveriges 4,7 miljoner hushåll bor nästan 2,3 miljoner i en lägenhet i flerbostadshus. Av de lägenheterna är 1,3 miljoner hyresrätter och drygt 940 000 bostadsrätter. Av de cirka 2 miljoner hushåll som bor i småhus äger 1,9 miljoner sitt hus, medan resten hyr sitt hus eller bor i ett småhus med bostadsrätt. Resten bor i specialbostad, till exempel studentbostad eller någon form av boende för äldre eller så saknas uppgifter om boendet i statistiken.

Fakta från SCB

Stadskärnor med bäst framtidsutsikter

I stadskärnan finns stora ekonomiska värden, dels av materiell karaktär i form av t.ex. infrastruktur och bostäder men också i form av humankapital. Att förvalta dessa värden handlar i grunden om att stärka stadskärnan ur ett ekonomiskt perspektiv. Centralorten har i allmänhet mycket stor betydelse för välståndet i en kommun. Här finns näringsliv, utbildning och humankapital koncentrerat på en liten yta. Detta skapar i sin tur incitament för människor att söka sig dit, antingen för att bo eller för att jobba.

Man bör därför jobba aktivt för att fler boende och kontor/arbetsplatser flyttar till stadskärnan. En ökande befolkning leder till en större köpkraft, vilket bl.a. gynnar handel och service. Fler företag bidrar till att stärka klustereffekter vilket bidrar till ekonomisk tillväxt. Ju större branschspridningen är, desto bättre rustad är staden mot konjunktursvängningar och strukturomvandlingar som snabbt kan förändra behovet av arbetskraft.

Stadskärneutveckling har ibland lite för mycket fokus på att stärka enbart handeln och andra besöksintensiva näringar. Det är viktigt att inse att stadsutveckling handlar om att stärka staden i sin helhet och även stärka den omkringliggande regionen. Går det bra för staden går det bra för regionen och vise versa.

Ur Stadsbarometern 2019 (WSP)
Fredrik Bergström, ekonomie doktor och affärsområdeschef på WSP.

Stadsbarometern är en jämförelse av 67 svenska mellanstora till större stadskärnor. WSP analyserar hur dessa stadskärnor står sig mot varandra med avseende på bland annat demografi, ekonomi, arbetsmarknad och utbildning. Syftet är att försöka förstå vad som skapar en ekonomiskt stark stadskärna.

Bostadsbehov och förutsättningar för byggande

Kommunen har sedan länge en stadig befolkningstillväxt. Befolkningstillväxten beror på ett inflyttningsöverskott och till mindre del av födelseöverskott. Stor del av denna ökning kan tillskrivas inflyttning av personer från andra länder. Kommunens befolkningsprognos beskriver befolkningsutvecklingen mer detaljerat t.o.m. 2028.

Möjligheterna att flytta såväl till som inom kommunen påverkas av utvecklingen i befintligt bostadsbestånd samt av bostadsbyggandets omfattning. Befintligt bostadsbestånd påverkar nettoinflyttningen genom ex v generationsväxling, om- och tillbyggnation, rivning samt omvandling av fritidshus till permanentbostäder. Vissa flyttningar sker utan att bostäder friställs för andra, exempelvis då barn flyttar hemifrån eller vid separationer där ena parten bor kvar i bostaden.

Länsstyrelsen redovisar 2019 ett underskott av bostäder i 47 av 49 av länets kommuner. Kommunen måste fortsätta utveckla boende för olika målgrupper. En grundläggande förutsättning för bostadsförsörjning är de redan befintliga bostäderna då de allra flesta som flyttar till en ny bostad gör det inom det redan byggda. Vidare är det inom det befintliga beståndet som hyresrätter med lägre hyresnivåer återfinns. Nyproduktionen innebär dock ett begränsat men ofta strategiskt viktigt tillskott till det totala beståndet. I Uddevalla kommun fanns vid slutet av år 2018 över 27 500 bostäder. Nyproduktionen under senaste 10 åren uppgår till ca 160 bostäder/år vilket motsvarar drygt en halv procent av bostadsbeståndet.

Behovet av hyreslägenheter som tillgodoser behovet för grupper som är nya på bostadsmarknaden t ex unga och nyanlända är fortsatt stort. Bostäder med hyresnivåer för grupper med mindre ekonomiska förutsättningar behövs som komplement till den bostadsproduktion som vänder sig till de grupper som redan etablerat sig på bostadsmarknaden och har förutsättningar för boendekarriär. Kommunen har också ett ansvar enligt bostadsförsörjningsprogrammets mål och riktlinjer att skapa förutsättningar för ett gott boende i livets alla skeenden samt boende för grupper med särskilda behov.

Bostadsförsörjningsprogrammet anger ett behov om 250 nya bostäder årligen och den senaste bedömningen från länsstyrelsen visar ett behov om ca 240 - 270 för att möta den prognostiserade befolkningsökningen fram till 2028. En planberedskap för nya bostäder bör upprätthållas som tillåter en jämn produktion av bostäder över tid.

Under 2019 avvecklades ett antal bostadspolitiska statliga stöd och bidrag. De som påverkar förutsättningarna för bostadsbyggnationen i kommunen är det generella statliga bidraget till kommunen för ökat bostadsbyggande samt investeringsstöd till exploatörer för byggnation av hyresbostäder vilket avsåg att stimulera byggandet av mindre billiga hyreslägenheter.

Att påverka/styra bostadsbyggandet

Kommunen har flera verktyg för att styra och påverka utvecklingen av bostadsbyggandet. *Samhällsbyggnadsstrategin* med planeringsprinciper är ett av de viktigaste för att skapa ett gemensamt fokus och en gemensam inriktning att förhålla sig till i olika planeringssammanhang. Strategin fastställdes av kommunfullmäktige i september 2015 och ger nu synliga resultat i bostads-utvecklingen. Planeringsprinciperna har bidragit till ett ökat byggande av lägenheter i flerbostadshus och ett tydligare fokus på att utveckla tätorterna i dess centrala delar. Områdesplanen för Kampenhof/Bäveån är ett tydligt exempel, vilket när det genomförts, kommer att förändra och tillföra Uddevalla många nya boendekvaliteter och också bidra till en utveckling av stadskärnan.

Kommunens *planmonopol* ger också stora möjligheter att styra bostadsbyggandet. Kommunen har därför tagit fram rutiner och regelverk för bedömning av planinitiativ. Den s.k. *förprövningen* av nya/ändrade detaljplaner för olika bostadsprojekt innebär en prövning av projektets konsekvenser och effekter i ett tidigt skede för att avgöra om ett projekt bidrar till önskad utveckling utifrån hållbarhetsaspekter och andra kommunala målsättningar. Planförfrågningar bereds av en förvaltningsövergripande tjänstemannagrupp utifrån fastställda kriterier för bedömning av planfrågor. Privata och kommunala planinitiativ bedöms på samma sätt i en tydlig och transparent process där kommunstyrelsen fattar det slutliga avgörandet. Förprövningen av bostadsprojekt i ett tidigt skede är en nyckel för att bedöma och tidigt avstyra projekt som inte bidar till önskad utveckling.

Kommunen kan genom sitt *markinnehav* och genom strategiska köp och försäljningar av byggbar mark påverka bostadsbyggandet. Kommunen behöver arbeta aktivt med markstrategiska frågor.

Markanvisningar är ett annat viktigt instrument för att styra utvecklingen mot önskade bostäder. Kommunen kan vid anvisning av kommunal mark ställa krav på upplåtelseformer, hustyper mm. En tydlig markanvisningspolicy är ett viktigt kommunalt verktyg.

En aktiv *dialog* med aktörer på bostadsmarknaden är också ett sätt att skapa samsyn och förståelse för målen i samhällsutvecklingen. De kommunala bostadsstiftelserna är viktiga aktörer i samhällsbyggandet men dialogen måste också fördjupas med övriga exploatörer på marknaden.

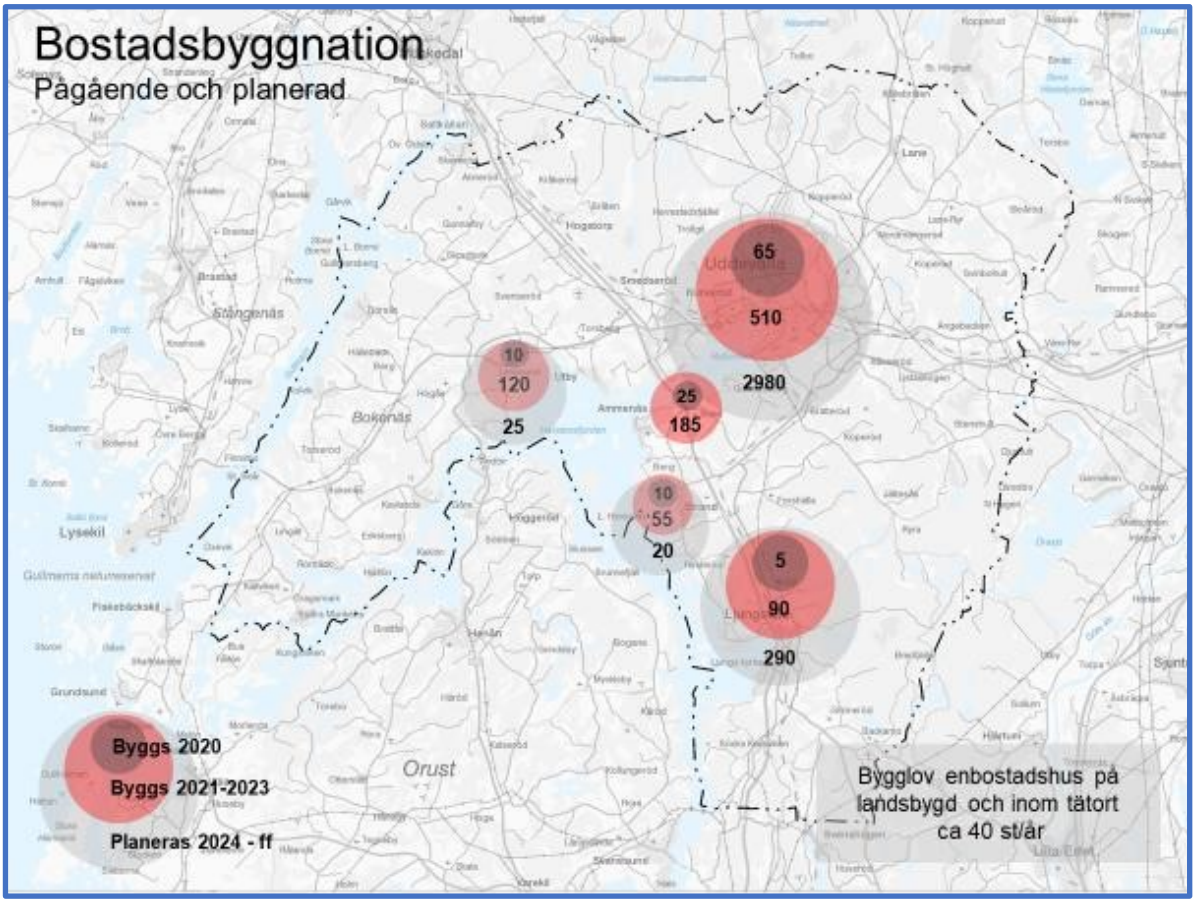
Med ett proaktivt arbetssätt kan kommunen nå målet om ett hållbart samhällsbyggande som tillgodoser bostadsbehoven för olika grupper på bostadsmarknaden och bidrar till ett attraktivt samhälle.

Uddevalla just nu - pågående och planerade bostäder 2020–2023

Flera bostadsbyggen med framför allt flerbostadshus pågår och planeras i tätorterna Uddevalla och Ljungskile. Parallellt byggs också två stora bostadsområden för småhus och mindre flerbostadshus genom det av kommunen tillskapade bostadsområdet Sundsstrand och de privata nära sammanhängande områdena Furuhall (Rotviksbro) och Överbyhöjd (Lanesund).

Till detta ska läggas pågående och planerade exploateringar (enskild byggnation och andra mindre områden) som sker efter Fräknestranden och genom spridd bebyggelse på landsbygd.

Ytterligare potential finns i tidigare antagna detaljplaner vilka legat vilande och där projektstart är svår att bedöma (ej redovisade i karta nedan).



Pågående bostadsutbyggnad

	2020	2021	2022	2023
Flerbostadshus	65	180	307	298
Småhus	89	120	102	117
Summa:	154	300	409	415
Summa 2021–2023				**1 124**

Lägenheter i flerbostadshus
I privata och kommunala byggnadsprojekt beräknas ca 1 100 bostäder kunna färdigställas i perioden 2021 till 2023. I denna produktion utgör boendeformen flerbostadshus störst andel. Den kommunala bostadsstiftelsen Uddevallahem bidrar aktivt till tillkomsten av fler hyreslägenheter inom tätorten Uddevalla. Under perioden tillkommer hyresrätter på Strömstadsvägen genom nybyggnation och på västra Skogslyckan genom påbyggnad av ytterligare våningsplan i samband med rot-renovering. Ytterligare hyreslägenheter tillkommer genom flera privata exploateringar. I pågående och planerad produktion (ca 1 100) under planperioden 2021 - 2023 utgör ca 25 % hyresrätter vilket innebär att bostadsförsörjningsprogrammets målsättning om minst 20 % hyresrätter bör kunna uppfyllas.

Det pågående och planerade bostadsbyggandet (ca 1 100) är det bedömda antalet möjliga färdigställda bostäder. Förändringar i konjunktur och marknadsläge, överklagande i byggprocessen, ekonomiska förutsättningar osv. påverkar det verkliga utfallet.

Småhus
Även om merparten av alla nya bostäder 2021 - 2023 tillkommer som lägenheter i flerbostadshus sker en betydande produktion av nya bostäder som småhus. Det är framför allt i de större bostadsområdena Sundsstrand, Furuhall och Överbyhöjd som tomter för småhusbebyggelse upplåtes. Genom bygglov för enskild bebyggelse spridd på landsbygden och i tätorterna tillkommer genomsnittligt ca 40 småhus/år. Under planeringsperioden beräknas ca en tredjedel av alla nya bostäder utgöras av småhus.

Bedömning för åren 2021–2023

Planerad och pågående produktion av nya bostäder ligger för närvarande i nivå med angivna mål i kommunens bostadsförsörjningsprogram liksom länsstyrelsens beskrivning av bostadsbehovet för Uddevalla. 240 - 270 lägenheter per år bör genomsnittligt byggas för att tillgodose kommunens behov av nya bostäder. En väl fungerande bostadsmarknad förutsätter dock att olika typer av bostäder produceras. Kommunen måste därför göra en bedömning av bostadsbehovet utifrån olika gruppers boendebehov men också utifrån perspektivet att skapa boenden som bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Bostadsbyggandet ska därför ha hållbarhetsperspektiv. Av resursskäl måste därför redan gjorda investeringar i väginfrastruktur, V/A, fjärrvärme osv. tillvaratas. Bostadsbyggandet ska planeras så att energianvändningen minimeras och att behovet av transporter minskas t.ex. genom närhet till handel, arbetsplatser och goda kollektiva förbindelser. Bostadsbebyggelse ska också bidra till trygghet, trivsel och till att naturligt minska segregation och klyftor i samhället. Samhällsbyggnadsstrategin prioriterar därför i nuläget att fler bostäder skapas i tätorternas centrala delar och att möjligheten till förtätning och byggnation inom den redan bebyggda strukturen tillvaratas.

Planeringsperioden 2021 - 2023
I linje med planeringsprinciperna i samhällsbyggnadsstrategin inriktas planeringen för planperioden 2021 - 2023 mot ökat byggande av flerbostadshus i tätorternas centrala och i redan bebyggda delar. Områdesplanen för Bäveån är central för att utveckla inte bara bostäder utan också för att forma en attraktiv stadskärna och ett hållbart samhälle. Utvecklingen av nya bostäder kring Bäveån ökar antalet människor i stadskärnan vilket skapar ökat underlag för service, kulturaktiviteter mm och därmed ett levande centrum. *Planarbetet och genomförandeplaneringen för Windingsborg har hög prioritet*. *För Kampenhofsområdet bör förstudier för framtida byggnation av såväl bostäder som verksamhetslokaler påbörjas under planeringsperioden. Planarbetet för såväl privata som kommunala kvarter i området Anegrund bör påbörjas inom planperioden. Planarbetet för Riversideängen ska fullföljas.*

I tätorternas utkanter fortgår även planering för större områden med blandad bebyggelse genom Sunningebergen och Skarsjövallen i Ljungskile (småhus och flerbostadshus). Bägge områdena har tillkommit genom tidigare planuppdrag. Till dessa områden kommer ett antal privata exploateringar av varierande storlek vilket sammantaget medför att boende i småhus och mindre flerfamiljshus är väl tillgodosett de närmaste åren. Ytterligare oexploaterad mark i tätorternas utkanter som ökar orterna utbredning är för närvarande inte aktuellt. *Detaljplan för Sunningebergen ska färdigställas och för Skarsjövallen ska planering för exploatering påbörjas efter detaljplanens färdigställande.*

Det är fortsatt angeläget att tillvarata möjligheterna att skapa fler bostäder inom den redan bebyggda samhällsstrukturen bestående av vägar, VA-ledningar, kollektiva förbindelser osv. O*mrådet Vännerberg är ett exempel på kompletterande småhusbebyggelse inom befintlig struktur inom tätorten. På den centrumnära fastigheten Lindstam 2 ska möjligheten till utveckling av bostäder och kommunala verksamhetslokaler utredas i linje med behov i kommunens lokalförsörjningsplan. Tuvullsvägen i Ljungskile markanvisas för att låta området exploateras för framför allt bostäder i flerbostadshus. Ytterligare förstudier av potentiella bostadsområden inom tätorterna ska igångsättas för att finna nya möjligheter att genom förtätning utveckla tätorterna utan att ta nya områden i anspråk.*

För att på något längre sikt upprätthålla en planberedskap som innebär att det även i fortsättningen finns förutsättningar för bostadsbyggande i tillräcklig omfattning och med önskade kvaliteter behöver ytterligare områden för framtida exploatering undersökas. Södra Kurveröd utgör ett område som om det visar sig lämpligt för byggnation har god potential att nå önskade kvaliteter för framtida boende. *Södra Kurveröd ska därför studeras med avseende på möjlighet att tillskapa boende i formerna småhus och flerbostadshus.*

Nedanstående beställning ska vara utgångspunkt för berörda förvaltningar och kommunala bolags planering åren 2021–2023. Åtgärderna ingår som ett underlag i kommunens budgetprocess och ska inplaneras för genomförande aktuella år. Förstudier av utpekade objekt, fortsatt detaljplanering samt markanvisning ska på sätt som beskrivs startas eller genomföras under planeringsperioden 2021 - 2023.

Beställning år 2021–2023:

Objekt	Bostäder totalt	Bostadstyp[8]	Aktivitet
Tuvullsvägen, Ljungskile	23	FB+SH	Markanvisning 2021
Skarsjövallen, Ljungskile	200	FB+SH	Detaljplan pågående - 2020, Genomförandeplanering 2021 - 2023
Windingsborg	X	FB	Detaljplan pågående - 2021 Genomförandeplanering 2021 - 2023
Sunningebergen	270	FB+SH	Detaljplan pågående - 2021, Genomförandeplanering 2021 - 2023
Riversideängen	300	FB	Detaljplan 2020 - ff
Anegrund[9]	1 800	FB	Förprövning/planuppdrag, detaljplan 2021-ff
Vännerberg	15	SH	Detaljplan 2021 - 2023
Lindstam 2 (Parken fsk)	X	FB	Förstudie, Förprövning/Planuppdrag, Detaljplan 2020 - ff
Områdesplan/ Kampenhof	400	FB	Förstudie 2020
Södra Kurveröd	400	FB+SH	Förstudie 2020
Annan förtätning inom tätorterna	X	FB+SH	Förstudier
Summa:	**Ca 3 400**		X i bostadskolumn – Antal bostäder utreds i kommande förstudier

Kommunledningskontoret
Strategisk samhällsplanering

December 2019

[8] Bostadstyp
FB = flerbostadshus
SH = småhus
[9] Privat och kommunalt projekt – beställning avser kommunalt projekt