

Helhedsplan for byggemodning med analyser af demografi og flyttemønstre

Af Inge Slavensky, Thisted Kommune, Johnny Christensen og Karin Niemann-Christensen, LIFA A/S

Interviews med lokale ejendomsmæglere, vurderinger af befolkningsudvikling og flyttemønstre og en samlet vurdering af den "demografisk sårbarhed" for 27 udvalgte byer og skoledistrikter. Det er noget af grundlaget for Thisted Kommunes arbejde med en ny strategi for byggemodning.



Thisted Kommune står overfor at skulle træffe strategiske beslutninger om, hvordan kommunen bedst målretter indsatsen for den kommunale byggemodning, så den foretages, hvor der er behov og efterspørgsel efter byggegrunde og samtidigt understøtter kommunens bosætningsstrategi og planer for erhvervsudvikling.

Målet er, at der udarbejdes en årlig handleplan for byggemodning forud for budgetforhandlingerne baseret på planlægning, efterspørgsel og helt eller delvis opdatering af datagrundlaget

Helhedsplan for strategisk byggemodning tager udgangspunkt i 'Kommuneplan 2017-2029'. I forbindelse med tilblivelsen af planen modtog kommunen en række høringssvar om udviklingen af lokalområder, hvor en del pegede på manglende byggegrunde som en hæmsko for udvikling. Derfor ønskede kommunen at undersøge denne sammenhæng for at sikre det bedst mulige beslutningsgrundlag.

Helhedsplan for strategisk byggemodning bygger på følgende:

- Analyse af befolkningsudvikling og flyttemønster, samt demografisk sårbarhed for i alt 27 udvalgte byer og skoledistrikter.
- Interviews med lokale ejendomsrådgivere – input om hvilke byer i kommunen, der er positiv søgning imod, bud på hvor det er mest attraktivt at bo i kommunen, og hvor kommunen mangler byggegrunde.
- Kommunens egne registreringer af henvendelser vedrørende byggegrunde, samt status på salg af grunde.

Analyser på lokalt niveau

For at få et klart og sammenligneligt billede af udviklingen i kommunens lokalområder er det besluttet, at der skal laves konkrete analyser af 27 udvalgte byer og skoledistrikter, hvor der for hvert område er sat fokus på befolkningsudviklingen og flyttemønstrene i årene 2011 til og med 2017.

Analyserne er udarbejdet inden for følgende områder:

- Udviklingen i befolkningstal og aldersgrupper
- Omfanget af tilflyttere fra andre kommuner og udlandet, og hvor tilflytterne kommer fra
- Omfanget af tilflyttere inden for kommunegrænsen, og hvor tilflytterne kommer fra

- Kønsfordelingen blandt tilflytterne til Thisted Kommune
- Hvilke boligarter tilflytterne til Thisted Kommune vælger at bosætte sig i.

Der er også foretaget en analyse, som viser den demografiske sårbarhed for hver af de 27 udvalgte byer og skoledistrikter. Analysen er defineret af NordRegio og KL og giver en indikation af, hvorvidt et område er demografisk sårbart eller ej. Oprindeligt er analysen udformet til at vurdere en hel kommune, til formålet er analysen tilpasset, så der kan ses på lokalområder i en kommune. Analysen forholder sig til 10 kriterier som beskriver, hvor demografisk sårbart et geografisk område vurderes at være. For hver by og skoledistrikt beregnes ti nøgletal – herunder bl.a. andelen af ældre, fødselstal og antallet af kvinder i den fødedygtige alder – som hver beskriver et demografisk forhold, og samlet set tegner et billede af områdets demografiske sårbarhed.

Skræddersyede analyser

Analysesammenhængen er skræddersyet til det konkrete behov og derfor sammensat igennem en tæt, faglig dialog mellem den ansvarlige projektledelse i Thisted Kommune og et tværfagligt team bestående af analytikere, strategiske planlæggere og GIS-konsulenter. Indledningsvis var det væsentligt at udvælge og afgrænse de geografiske områder, der skulle ses nærmere på i analysen. Derefter blev der lavet en skabelon for analysesammenhængen for de 27 udvalgte byer og skoledistrikter. Skabelonen indeholdt udvalgte parametre, som belyste netop de fokusområder, kommunen ønskede at blive klogere på. Skabelonen blev efterfølgende

testet og tilrettet, hvorefter analyserne kunne sættes i gang.

Analyserne gav et konkret billede af hvert af de udvalgte lokalområder og viste samtidig et overordnet mønster gældende for hele kommunen. En rapport samler analyserne og kobler dem sammen med Thisted Kommunes befolkningsprognose, så analyserne kan ses i en tydelig sammenhæng med det fremtidsscenarie prognoserne tegner for kommunen. Data anvendt i analyserne er nyeste data hentet fra Det Centrale Personregister (CPR) og Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Læring fra processen

Den politiske drøftelse af 'Strategi for byggemodning 2018-2021' er i fuld gang i Thisted Kommune og målet er, at strategien og handleplanen er vedtaget, når de kommunale budgetter skal fastlægges i efteråret. Udover at præsentere et stærkt statistisk vidensgrundlag har processen også givet anledning til at overveje vigtigheden af, hvordan samfundstendenser og den demografiske udvikling kommer til at påvirke efterspørgslen efter byggegrunde. Processen har ligeledes påvist, at der er behov for nye lokalplaner med tidssvarende bebyggelsesplaner og bestemmelser.

For at sikre de bedst mulige resultater i forhold til at skabe positiv bosætning i Thisted Kommune, vil handleplanen fremover blive opdateret og godkendt politisk inden den årlige budgetlægning.

Datagrundlaget bagved strategien skal også opdateres hvert år. På den måde bliver handleplanen et værktøj, der målretter indsatsen for området på et stærkt vidensgrundlag. Analyser og datagrundlag kan naturligvis ikke stå alene, men er et beslutningsgrundlag til de politiske prioriteringer.

Processen for at skræddersy analyser

1

Geografisk afgrænsning

2

Fastlæggelse af analysesamme

3

Test af analysesamme

4

Analyser

5

Opsparing og perspektivering af analyseresultater