

**BOLIGPOLITIK**

# Fra ord til handling

**Esbjerg Kommune 2024-2034**





## INDHOLD

Introduktion og intentioner .....	3
1. Ambition og nye boligtyper .....	5
2. Boliger til alle .....	6
3. Universelt design til menneskelig mangfoldighed .....	7
4. Mødesteder til fællesskaber .....	8
5. Socialt bæredygtige boligområder .....	9
6. Bæredygtig byudvikling .....	10
7. Målrettet planlægning, som styrker flyttekæder .....	11
8. Tætte, klimatilpassede og grønne boligområder .....	12
9. Hjerte for vores byer .....	13
10. Byudviklingskultur gennem inddragelse, samskabelse og partnerskaber .....	14



# Introduktion og intentioner

Esbjerg Kommune har valgt at arbejde med boligpolitikken i fire temaer.

- **Attraktivitet og høje ambitioner**
- **Bæredygtig og klog udvikling**
- **Boliger til alle aldre og livssituationer**
- **Fællesskaber og partnerskaber**

Et boligprojekt, stort som lille, placeret i nord, syd, øst eller vest, skal ikke kunne leve op til alle målsætninger, men det er heller ikke hensigten. Meningen er at sætte tydelig retning for boligforsyningen, så projekterne kommer til at passe sammen i ét billede. Som brikkerne i et stort puslespil.

Den fysiske planlægning af boliger er ikke kun afgørende for borgerne og deres bosætningsbeslutninger. Den er fundament og forudsætning for skoledrift, lokalsamfundenes udvikling, detailhandelslivet, erhvervslivets muligheder for tiltrækning af arbejdskraft, ældreomsorg og mange andre vigtige dagsordner. Og det, der driver det hele frem, er befolkningsudviklingen.

Det har derfor været målet at udarbejde en boligpolitik med et byudviklingsperspektiv. Det vil sige, et perspektiv med den gode bolig i centrum, men som også rummer sammenhængskraften, bæredygtigheden og kvaliteten af boligområdet, lokalsamfundet og ikke mindst hele Esbjerg Kommunes udvikling. Af samme årsag er målsætningerne i Boligpolitik 2024-2034 langsigtede, og politikken forventes tidligst at blive revideret om fem år.



Bomholts Plads, Esbjerg

Hvis vi skal lykkes med en helhedsorienteret samfundsudvikling, skal vi sikre, at planerne for boligudviklingen er tæt koordineret med tendenser og planer for den kommunale service. Det gælder ikke kun ved nyudlæg, men også ved transformationer af større byområder. Sammenhængen er cirkulær, for boligudviklingen påvirker forudsætningerne for kommunal service, men den kommunale service, som for eksempel gode skoler eller nye kulturtilbud, påvirker også mulighederne for boligudvikling.

Et centralt element for boligpolitikken bliver at understøtte flyttekæder. Velfungerende flyttekæder betyder, at investeringer i både private og offentlige bygninger, som for eksempel detailhandel, dagtilbud eller sygeplejeklinikker bliver ved med at være relevante for borgerne i området, fordi de velfungerende flyttekæder sikrer den nødvendige udvikling lokalt af borgere på tværs af alder og livsfaser.

Tilblivelsen af boligpolitikken er sket på baggrund af omfattende interessedragsel med fem afholdte debatsaloner og en række interviews. Derudover har der været en omfattende gennemgang af både egne datasæt, forskning og eksempler fra ind- og udland. Målgruppen for boligpolitikken er borgere, bygherrer, almene boligorganisationer, investorer, rådgivere samt lokalråd, interesseorganisationer med flere.

Boligpolitikken indeholder ikke en implementeringsplan, men i "Fra ord til handling" er der foreslået en række mulige implementeringsgreb. Noget er der hjemmel til i loven, men meget afhænger af dialog med markedet og byrådets stillingtagen hertil. Centralt bliver også den politiske prioritering af, og retning for, grundkapital til den almene boligsektor. Grundkapitalen har potentiale som styringsredskab for blandede ejerformer og udbuddet af små betalbare boliger.

Endelig er indsigt, forståelse og anerkendelse af lokalsamfundene og bydelenes værdier og kvaliteter centralt i dialogen med bygherrer – det gælder både i formelle som uformelle fora. Med Boligpolitik 2024-2034 vil Esbjerg Kommune sikre en positiv og fremadskuende boligudvikling.



# 1

## Ambition og nye boligtyper

*Vi vil have ambitiøse og nytænkende boligprojekter, som er attraktive for både nuværende og kommende generationer.*

### Fra ord til handling - mulige implementeringsgreb

Tydelig vision og retning for de større boligprojekter i kommunen.

Sektorplanlægning for kommunale bolig- og anlægsprojekter.

Partnerskaber og dialog med byggeriets parter om udvikling i boligernes indretning.

Krav om DGNB eller andre bæredygtighedscertificeringer ved større boligprojekter.

Kommunen kan stille relevant data og indsigter for et givent område til rådighed for projektudviklere.

Anvende forsknings- og udviklingsorganisationer som partnere til at drive udviklingen frem.

Workshops om ambition og nye boligtyper for byggeriets lokale partnere i regi af Business Esbjerg.

# 2

## Boliger til alle

***Vi vil have boliger til alle borgere uanset alder og livssituation.***

### **Fra ord til handling - mulige implementeringsgreb**

Udlæg af arealer til enfamilieshuse skal følge befolkningsudviklingen.

Krav om blandede boligtyper i kommuneplanen og i kommende lokalplaner for boligområder.

Nyt boligbyggeri koordineres og planlægges sammen med velfærdsforvaltningerne for eksempel i forhold til skole og fritidsfaciliteter.

Indarbejde mål vedrørende boligforsyning i relevante sektorplaner og efterfølgende i kommuneplanen.

Sikring af små og mindre boliger i nybyggerier og ved renoveringer af eksisterende byggeri.

Strategisk arbejde med de almene boligorganisationer i forhold til at balancere antal, kvalitet og placering af små betalbare boliger.

# 3

## Universelt design til menneskelig mangfoldighed

***Vi vil have, at alle nye boligbyggerier, og store eller gennemgribende renoveringer, skal have en vision om at være for alle mennesker.***

### **Fra ord til handling - mulige implementeringsgreb**

Krav om universelt design i kommunale boligprojekter.

Universelt design indgår som et fast element i dialogen med projektere før lokalplanprocessen påbegyndes.

Sektorplanlægningen skal opstille kvalitetskriterier for boligprojekter for eksempel i forhold til seniorvenlighed, handicapvenlighed og lignende.

Høringssvar fra interesseorganisationer som for eksempel unge, ældre, handicappede og socialt udsatte prioriteres højt.

Workshop om universelt design for byggeriets lokale partnere i regi af Business Esbjerg.

Anvendelse af forskning og gode eksempler i universelt design kan anvendes til inspiration, som for eksempel Rumsans.dk.

# 4

## Mødesteder til fællesskaber

***Vi vil have, at alle boligprojekter og boligområder har gode mødesteder, hvor fællesskaber kan udvikle sig.***

### **Fra ord til handling - mulige implementeringsgreb**

Styrk de fysiske og rekreative rammer på skoler og dagtilbud, og åbn dem helt eller delvist op for lokalsamfundene.

Fritidsfaciliteter og kulturtilbud styrkes som fysiske og rekreative rammer for lokalsamfundene.

Inddrag kulturområdet, lokalsamfundets parter, fritidslivet, foreninger, interesseorganisationerne og byens erhvervsliv med henblik på at opdage og udvikle mødesteder og fællesskaber.

Stil krav om attraktive fælles kvadratmeter til mødesteder og om muligt i boligerne i nye boligprojekter og ved omdannelse.

Dialog i lokalplansproces om højere bebyggelsesprocent, hvis der gøres plads til offentlige funktioner eller attraktive offentligt tilgængelige rekreative områder.

Understøt værtskaber, så borgere bliver taget godt imod, når de flytter til deres nye nabolag.



# 5

## Socialt bæredygtige boligområder

---

*Vi vil have blandede byer, hvor boligområderne består af forskellige typer af boliger og ejerformer, og med nærhed til kulturelle og sociale faciliteter.*

### Fra ord til handling - mulige implementeringsgreb

Boligområder blandes med boligtyper og ejerformer, og byudvikling og byomdannelse giver anledning til fortætning.

Blandede ejerformer i boligområderne udnyttes som redskaber til forandring.

Stærke forbindelser, gode mødesteder og bebyggelsesernes placering bidrager til, at by- og boligområder åbnes op overfor hinanden.

Fortætning med alment byggeri i boligområder domineret af private ejerformer, og fortætning med privat byggeri i almene boligområder.

# 6

## Bæredygtig byudvikling

*Vi vil have en bæredygtig byudvikling, hvor de forskellige boligtyper placeres klogt i forhold til byernes samlede udvikling og bymæssige kvaliteter.*

### Fra ord til handling - mulige implementeringsgreb

Prioriter omdannelse af eksisterende byområder til by- og boligprojekter fremfor udlæg af barmarksprojekter.

Fortætning koordineres og planlægges sammen med velfærdsforvaltningerne for eksempel i forhold til skole og fritidsfaciliteter.

Omdannelse og fortætning understøttes, via sektorplanlægning, social balance og bæredygtige boligområder.

Fortætning i eksisterende områder sker i respekt for naboer og områdets særegenhed og kulturarv.

Esbjerg Kommunes lokalområdebeskrivelser og Kulturmiljøplanen anvendes til at udpege områder, hvor fortætning frit kan finde sted, og hvor der er behov for større forsigtighed.

Variation i ejerformer anvendes som et vilkår for den blandede by.

Udarbejdelse af sektorplan for støttet byggeri.

Bæredygtig mobilitetsstrategi ved byudvikling.

# 7

## Målrettet planlægning, som styrker flyttekæder

***Vi vil have et langsigtet økonomisk bæredygtigt boligmarked med velfungerende flyttekæder.***

### **Fra ord til handling - mulige implementeringsgreb**

Nye boligområder skal bidrage med noget nyt eller andet til byen.

Understøtte fortætnings- og transformationsprojekter i boligområdet tæt på eksisterende velfærdsfunktioner for eksempel skoler, daginstitutioner og fritidsfaciliteter.

Sikre at nye boligområder udstykkes i mindre størrelser, så nye arealer bidrager til de omkringliggende områders variation af boligmasse, for så vidt angår ejerform, boligtype og størrelse.

Sikre at alle boligprojekter vurderes i sammenhæng med de eksisterende og omkringliggende områder, og dermed ikke kun vurderes på matrikelniveau.

Skabe projekter, der tjener som eksempel og kan bidrage til, at flere boligejere vælger transformation frem for nybyg for eksempel i ældre parcelhuskvarterer.

Anvende alment byggeri som strategisk værktøj i forbindelse med bæredygtig og klog byudvikling.

# 8

## Tætte, klimatilpassede og grønne boligområder

***Vi vil have boligområder, der er tætte og klimatilpassede med grønne kvaliteter og grønne omgivelser.***

### **Fra ord til handling - mulige implementeringsgreb**

Kortlægning og revision af lokalplaner, der begrænser fortætning.

Bynær skovrejsning.

Forbedring og udbygning af rekreative stiforløb i eksisterende bynær natur.

Vandhåndtering er en god anledning til at se på hele områdets indretning og indgå i dialog med alle interessenter.

Krav om plads til natur i den fysiske planlægning af boligområder.

Udnytte kravet om klimatilpasning til at etablere rekreative arealer tæt ved boligerne.

Fortætning i kombination med klimatilpasning kræver helhedsplanlægning med fokus på vandets naturlige veje.

# 9

## Hjerte for vores byer

---

*Vi vil have, at alle boligprojekter bidrager med tydelig identitet og kvalitet, og bidrager positivt til stedets udvikling, som mere end blot endnu en bolig.*

### Fra ord til handling - mulige implementeringsgreb

Igennem dialog med investorer, developere, rådgivere og lokale virksomheder skal den kommercielle projektudvikling gå hånd i hånd med planlægning for det gode by- og boligliv.

Klog vækst i byerne, forstæderne og på landet er forskellig og kræver løbende og stedsspecifik dialog med dem, som ønsker at udvikle projekter i Esbjerg Kommune.

Dialog i lokalplansproces om højere bebyggelsesprocent, hvis der gøres plads til offentlige funktioner eller attraktive offentligt tilgængelige rekreative områder.

Lokalområdebeskrivelserne og Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan anvendes som udgangspunkt for en dialog om stedets identitet og særlige kvaliteter.

Byernes og boligområdernes særlige kvaliteter anvendes som grundlag for udvikling.

Udarbejdelse af Eksempelkatalog med mange gode eksempler til inspiration.

# 10

## Byudviklingskultur gennem inddragelse, samskabelse og partnerskaber

*Vi vil have, at inddragelse, samskabelse og partnerskaber bliver standarden i bolig- og byudviklingsprojekter.*

### Fra ord til handling - mulige implementeringsgreb

Krav om borger- eller interessentinddragelse ved salg af kommunale arealer/ projektgrunde.

Krav om samskabelse i kommunens egne bolig- og udviklingsprojekter.

Dialog med de almene boligorganisationer om systematisk inddragelse af ældre- og handicaporganisationer.

Byudviklingskultur er grundlaget for ambitiøse bolig- og byudviklingsprojekter.

Etablering af vidensarrangementer for byggeriets parter i regi af Business Esbjerg

Lokalsamfundene inddrages med henblik på fondsansøgninger til etablering af mødesteder og fællesskab.

Bolig- og byudviklingsprojekter sammen med udsatte og hjemløse.

Opstilling af on-site skilte og andre typer af lettilgængelig information om og ved bolig- og byudviklingsprojekter efter byrådsbeslutninger.

Udvikle fællesskabsskabende initiativer som kan være med til at fremme den bæredygtige byudvikling.



Esbjerg  
Kommune