

BOLIGPOLITIK

Baggrundsrapport

Esbjerg Kommune 2024-2034



INDHOLD

Livsfaser og boligbehov	3
Attraktivitet og høje ambitioner	9
Bæredygtig og klog udvikling	11
Bolig til alle aldre og livssituationer	13
Fællesskaber og partnerskaber	15
Esbjerg Kommunes roller	17





Livsfaser og boligbehov

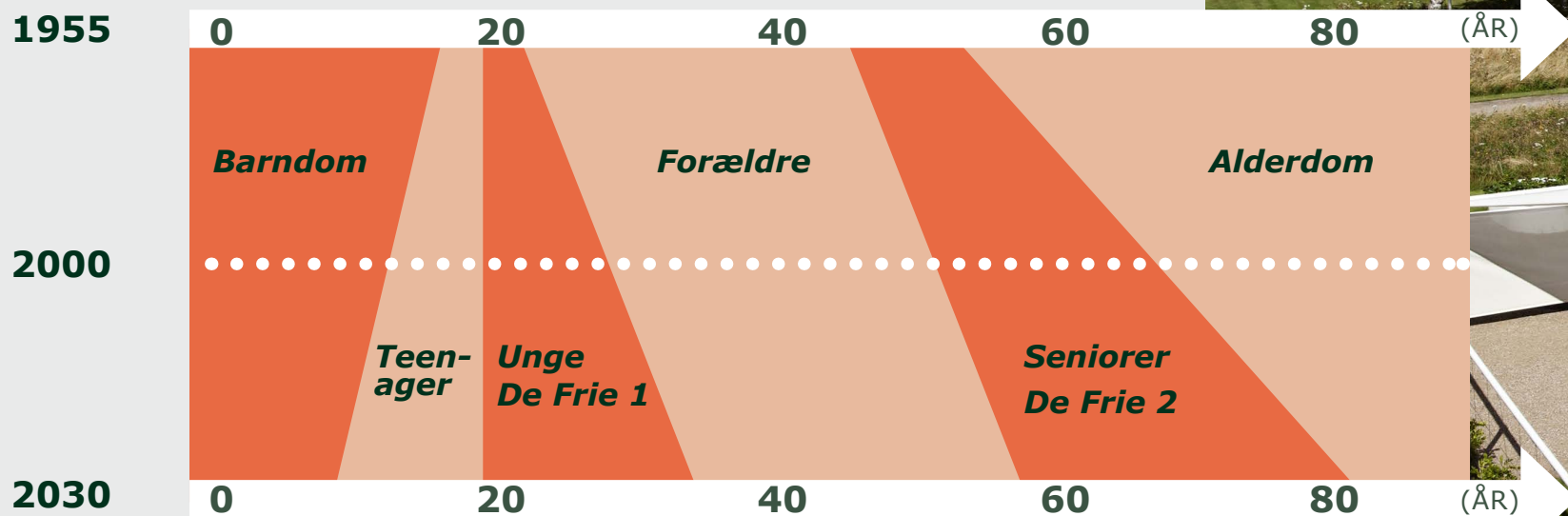
Det er meget individuelt, hvornår man bevæger sig imellem de forskellige faser, og hvilke boligtyper, den enkelte foretrækker, men et velfungerende og attraktivt boligmarked har et differentieret og varieret tilbud til alle faser.

LIVSFASER OG BOLIGBEHOV

Livsfaseperspektiv; Når boligforsyningen anskues fra et livsfaseperspektiv, tegner der sig over voksenårene fire overordnede faser. Den unge fase (de frie 1'er), forældrefasen, seniorfasen (de frie 2'er) og alderdommen.

Det er meget individuelt, hvornår man bevæger sig imellem de forskellige faser, og hvilke boligtyper, den enkelte foretrækker, men et velfungerende og attraktivt boligmarked har et differentieret og varieret tilbud til alle faser.

DE NYE LIVSFASER



LIVSFASER OG BOLIGBEHOV

De unge eller de "frie 1'er" er typisk borgere i 20'erne til langt op i 30'erne. De går efter boliger centralt beliggende i byen, og går gerne på kompromis med størrelse og kvalitet, hvis de kan bo centralt. De vil dog helst have et til to værelser. Det er her vigtigt at skelne mellem studerende med relativ lille indkomst og færdiguddannede unge, som har en relativt større indkomst, og hvis forbrug ofte understøtter "byliv".

Mange af de studerende i Esbjerg har allerede stiftet familie og er ældre end landsgennemsnittet, hvorfor det også er relevant med mindre betalbare familieboliger med minimum to værelser i nærheden af de store uddannelsescampusser.



LIVSFASER OG BOLIGBEHOV

Forældresegmentet ønsker plads og et let hverdagsliv for børnene. De vil typisk gerne have boliger med parcelhus- eller villakvaliteter samt nærhed til dagtilbud og skoler, men forældre er også et forskelligartet segment der indgår i mange forskellige familieformer med forskellige behov og økonomi.



LIVSFASER OG BOLIGBEHOV

Seniorerne eller de "frie 2'er" er typisk fra 50'erne til langt op i 70'erne eller ældre. Det er den mest diverse gruppe af alle. Denne gruppe har en stigende interesse for fællesskaber og kan have mange ressourcer tidsmæssigt, menneskeligt eller økonomisk. En del ønsker at blive boende, nogle søger mindre og mere vedligeholdelsesfrie boliger, og en del ønsker at flytte til byen.



LIVSFASER OG BOLIGBEHOV

De ældste, som er kommet ind i alderdommen, ønsker sig typisk en nem bolig, hvor de kan klare sig selv så længe som muligt. For denne målgruppe kan det være meget opslidende at flytte, og derfor skal der være et udbud af boliger, der gør et tidligt boligskifte attraktivt. Attraktionen kan handle om, at boligen har kvaliteter i forhold til universelt design og seniorvenlighed. Derudover er det en stor kvalitet med nærhed til indkøb, offentlig transport og fællesskaber, der kan modvirke ensomhed, samt nærhed til sundhedsfaglige tilbud.



An aerial photograph of a university campus. The scene is dominated by a dense forest of green trees in the foreground and middle ground. Several modern, multi-story buildings are visible, including a prominent white building with a dark facade on the left and a grey building with a patterned facade on the right. The sky is overcast with soft, diffused light. The text 'Attraktivitet og høje ambitioner' is overlaid in large white font across the lower half of the image.

Attraktivitet og høje ambitioner

ATTRAKTIVITET OG HØJE AMBITIONER

Lokalsamfund, kvarterer, bydele og byer fortæller forskellige historier og er mere eller mindre robuste overfor forandringer. Når alle relevante parter arbejder målrettet og helhedsorienteret med mulige forandringer, kan det tilføre lokalsamfundet sociale, fysiske og økonomiske kvaliteter, der kan virke som attraktivitets- og vækstmotorer både for det enkelte boligprojekt og for boligområderne.

Alt afhængig af hvilken borger man spørger, ser attraktive boliger og boligområder meget forskellige ud. Det kan være elementer som, hvorvidt boligens planløsning er god, om opholdsarealerne er indbydende med læ og sol, om mødestedene understøtter fællesskabet, om der er natur til gåturen, om byggeriet virker inviterende og i samklang med omgivelserne, om byggeriet udnytter og komplementerer områdets potentialer og om boligen og boligområdet er så fleksibelt, at det kan opfylde ønskerne fra tidens boligformer.

Boligens beliggenhed i byen kan i sig selv være en kvalitet. Beliggenheden kan handle om områdets ry eller sikkerheden i at vide, at her kan man trygt blive gammel. Byliv lige udenfor døren, nærhed til offentlige og private funktioner, som dagtilbud, skole, læge, kulturtilbud og indkøb, samt gode cykelveje og nærhed til kollektiv trafik er høj kvalitet for nogen, mens andre lægger mere vægt på nærheden til natur, rekreative faciliteter, ro, godt naboskab og foreningsliv.

Kvalitet er således ikke kun et spørgsmål om arkitektur, materialer og indretning, men rummer alle de elementer omkring vores bolig vi, som mennesker, har brug for, for at trives.

En attraktiv bolig er også en identitetsmarkør. Identitet hænger sammen med et steds fysiske variation og egenart, dets historie og potentialer. Kultur- og bygningsarv er uløseligt forbundet med byens sjæl og er et stærkt udgangspunkt for udvikling. Identitets- og kvalitetselementer har tilsammen potentiale som attraktivitetsmotorer og sikring mod tab af værdi over tid.

Identifikationen af, og det fælles arbejde for, at nye boligprojekter og eksisterende boligområder udnytter alle tænkelige potentialer og kvaliteter på den bedst mulige måde, til gavn for den enkelte og for helheden, kan også omtales som byudviklingskultur.



A vibrant, modern residential street scene. The street is paved with grey cobblestones and has a green-painted bicycle lane on the right. On the left, there's a landscaped area with a small stream, wooden decking, and various plants. People are seen walking, sitting on a bench, and riding a bicycle. The houses are diverse in style, including brick, stone, and modern grey finishes. Large trees line the street, and the sky is bright with scattered clouds.

Bæredygtig og klog udvikling



Social bæredygtighed handler om blandede ejerformer og om at sikre inklusion og diversitet, boligtilbud til alle samt om at skabe trygge omgivelser, som stimulerer mødet mellem mennesker.

BÆREDYGTIG OG KLOG UDVIKLING

Esbjerg Kommunes byer og mindre lokalsamfund er karakteriseret ved at have mange enfamiliehuse med have. Det giver arealkrævende og spredte bysamfund med en lav tæthed i boligmassen. Det billede gør sig også gældende i Esbjerg by. Esbjerg ønsker at fremtræde som en internationalt orienteret by, en studieby, og en oplevelses- og kulturby, der tiltrækker flere uddannelser og flere studerende. De ambitioner er udfordret af, at størstedelen af byens befolkning bor langt fra bymidten, og at byen derfor har svært ved at tilbyde det urbane liv i bymidten, som de internationale tilflyttere og mange af de studerende efterspørger.

Menneskers liv, adfærd og velbefindende er udgangspunktet for et områdes eller en bys sociale bæredygtighed. Social bæredygtighed handler om blandede ejerformer og om at sikre inklusion og diversitet, boligtilbud til alle samt om at skabe trygge omgivelser, som stimulerer mødet mellem mennesker. Socialt bæredygtige byområder udvikler sig ud fra den måde, som mennesker bruger dem på.

Bæredygtighed handler også om miljøet og klimaet. Her kræver skybrud og ekstreme vejrhændelser etablering af klimatilpassede by- og boligområder for at undgå problemer med overfladevand og oversvømmelser. Klimatilpasning tilfører meget mere grønt til vores by- og boligområder. Boligområder med grønne kvaliteter og grønne omgivelser øger den fysiske, mentale og sociale sundhed hos borgerne og kan også bidrage til at styrke biodiversiteten, som en prioriteret grøn kvalitet. Helt generelt vil klimatilpasning og

grønne omgivelser give en større tryghed for borgernes privatøkonomi og hæve boligens attraktivitet. Men når der skal være plads til klimatilpasning og til rekreative faciliteter, er relativt tætte bebyggelser en forudsætning.

Fra et samfundsmæssigt bæredygtighedsperspektiv er arealer en knap ressource ligesom spredning af byen sjældent er bæredygtigt. Udlæg af nye boligarealer i kanten af byen, og i kanten af de mindre lokalsamfund på landet, skal derfor altid vurderes i forhold til om de bidrager med boligformer som byen og lokalsamfundet ikke har i dag, og om der er tale om boligformer, som ikke vil kunne indplaceres i allerede eksisterende by- og boligområder.





Bolig til alle aldre og livssituationer

BOLIG TIL ALLE ALDRE OG LIVSSITUATIONER

På samfundsplan har nye erhvervstyper, og hjemmearbejdspladsens indtog, flyttet grænsen mellem det private og professionelle. Nye familieformer, ændret livsstil og ikke mindst de unges ændrede syn på byen og boligens status udgør en kulturel udvikling, der også stiller andre krav til boligens udformning. Flyttehyppigheden er størst blandt unge og blandt seniorerne, og samtidig ses der en tendens til, at flere singlehusstande, og en befolkningssammensætning med flere seniorer, giver større efterspørgsel efter udlejningsboliger.

Tilgængelighed er en faktor, som har stor betydning for boliger og boligområders attraktivitet, men tilgængelighed er med tiden blevet synonymt med bygningsreglementets krav, og vil ofte optræde som en form for add-on-løsning, der ikke er inkluderende eller æstetisk tilfredsstillende. Den menneskelige diversitet, og det ønske om ligeværdighed og inklusion, som nutidens boligområder skal kunne rumme, kan mødes med universelt design. Universelt design skal, på linje med ambitioner omkring bæredygtighed, indgå som en integreret del af et boligprojekt helt fra de første ideer rammer tegnebordet.



Boligmarkedet rummer både boliger, som opføres og handles på markedsvilkår, og boliger som det offentlige er lovmæssigt forpligtiget til at tilvejebringe. Boligmarkedets økonomiske bæredygtighed afgøres af en langsigtet balance mellem udbud og efterspørgsel. Enfamilieshuse i de lidt ældre boligområder er planlagt med nærhed til skoler og dagtilbud og tilbyder dermed nærhed, der kan få dagligdagen til at gå op for børnefamilierne. Men en stor del af de ældre enfamilieshuse er ejet og beboet af par eller enlige uden hjemmeboende børn. Nogle af disse borgere har vanskeligt ved at flytte videre, fordi en realisering af boligen ikke frigiver midler nok til at investere i en mindre og ældrevenlig, men mere centralt beliggende, bolig. Det manglende generationsskifte i de ældre enfamilieshuse er både et problem for den enkelte borger og en samfundsudfordring.

Livsforandringer kan også indeholde udsathed. Udsathed er en mangefacetteret størrelse, hvor udsathed kan variere over tid. Uagtet udsathed betyder muligheden for at være en del af samfundet, og fastholde de normale eller velfungerende dele af tilværelsen, at udsatte borgere får de bedste muligheder for at håndtere og måske mindske deres udsathed. Muligheden for egen bolig, hvor huslejen kan betales med en lille indkomst, udgør et vigtigt fundament. Derfor arbejder Esbjerg Kommune med housing first som en tilgang til udsatte borgere, og som udgangspunkt for en fælles helhedsorienteret indsats på tværs af fagområder i kommunen.



Fællesskaber og partnerskaber

DD
BODY CARE
BODY CARE
FØDDERMASSE
FØDDERMASSE
FØDDERMASSE
FØDDERMASSE
FØDDERMASSE
Tlf. 81 93 99 74

FÆLLESSKABER OG PARTNERSKABER

Attraktive mødesteder og spændende opholdsarealer, der gør det naturligt at mødes og samles, kan være alt fra parker, kvarterhuse, fælles gårdrum, legepladser, kultur-, idræts- og fritidsfaciliteter. Mødestedet kan understøtte den attraktive og blandede by ved at være årsag til at komme på besøg i andre byer, bydele eller lokalsamfund. Det væsentlige er, at forskellige borgergrupper kan nærme sig hinanden, kan indgå i dialog, og kan opbygge gensidigt kendskab og fællesskaber på tværs.

Skoler og dagtilbud er særligt vigtige mødesteder, der styrker fællesskaber på tværs af forskellige socioøkonomiske og kulturelle skel. Det skyldes dels, at børns legerelationer skaber uformelle forbindelser på tværs, men også, at både skoler og dagtilbud fremstår som lokale offentligt tilgængelige tilbud, hvor alle i forvejen er vant til at komme. Især skolerne rummer faciliteter, der kan understøtte det lokale foreningsliv, og som dermed kan understøtte opbygningen af levende lokalsamfund og gode fællesskaber. Fællesskab kan også udvikles i private initiativer. Det kan for eksempel ske i form af bofællesskaber i seniorvenlige miljøer, hvor fællesskabet styrker borgernes sundhed, tryghed og trivsel i dagligdagen.

Esbjerg Kommune arbejder med inddragelse, samskabelse og partnerskaber til at fremme boligudviklingen lokalt og byudviklingskulturen generelt. Inddragelse kan gøres på mange forskellige måder og i forskellige stadier. I nogle tilfælde vil en bred borgerinddragelse eller inddragelse af kultur- og uddannelsestilbud give mening. I andre kan samskabelse med unge-, ældre- eller handicaporganisationer være mest fordelagtig.

Mere formaliserede strategiske partnerskaber har potentiale til at bidrage med nye indsigter og flere ressourcer til gavn for både projektet og byerne. Det væsentlige i alle disse samarbejdsformer er, at alle parter i projektet, er lyttende og ønsker at bidrage til fælles løsninger.





Esbjerg Kommunes roller



ESBJERG KOMMUNES ROLLER

Anlægsentreprenør

Ved kommunale anlægsopgaver lægges der vægt på arkitektonisk kvalitet samtidig med, at klimatilpasning og totaløkonomi tages i betragtning.

Bygherre/ Bygherrerådgiver

Ved opførsel af nye kommunale boliger og bygninger, samt ved reovering af eksisterende, indarbejdes bolig- og arkitekturpolitikens målsætninger i projekterne.

Bygningsmyndighed

Bolig- og arkitekturpolitiske vurderinger indgår i byggesagsbehandlingen. Gennem dialog med bygherrer kan bygningsmyndigheden medvirke til at opnå gode bygningsmæssige løsninger.

Driftsherre

De bolig- og arkitekturpolitiske målsætninger indgår i arbejdet med drift og vedligeholdelse af kommunens ejendomme og anlæg.

Formidler

Gennem uddeling af bygningspræmiering, afholdelse af arkitektkonkurrencer, og udarbejdelse af for eksempel arkitektguide, bevaringsvejledninger mv. sætter kommunen fokus på arkitektonisk kvalitet.

Grundsælger

Kommunen stiller krav om, at nye boligområder skal bidrage til at øge den bolig-mæssige variation og den arkitektoniske kvalitet i forbindelse med udbud og salg af kommunale ejendomme. Ved salg af projektgrunde til større byggerier vil udbuddet ske på baggrund af det forslåede projekts kvalitet og grundpris.



ESBJERG KOMMUNES ROLLER

Planmyndighed

Bolig- og arkitekturpolitikens målsætninger indarbejdes i planlægningen, både i kommuneplaner og lokalplaner. Ved større byudviklingsprojekter og omdannelser vil kommunen tilstræbe, at planlægningen sker på baggrund af samlede helhedsvurderinger og analyser. Målet er en mere blandet by, byliv og levedygtige lokalsamfund med en egen identitet.

Sekretariatet for Det Internationale Kvarter

Kommunen arbejder med parallelsamfundsproblematikkerne i de fysiske bystrukturer i Det Internationale Kvarter. Her er kultur og klima drivere i den bæredygtige byudvikling igennem flere forskellige byudviklingsprojekter.

Støttegiver

Kommunen stiller krav om kvalitet i almenne bebyggelser som forudsætning for at give støttetilsagn, både i forbindelse med nybyggerier og renoveringer.



UDVALGTE VEJLEDNINGER, STRATEGIER, MANUALER OG PLANER

Beskæftigelsesplan 2023-2024: <https://www.esbjerg.dk/om-kommunen/vision-og-politikker/beskaeftigelsesplan-2023-2024>

Biogene materialers anvendelse i byggeriet, BUILD Rapport, Aalborg Universitet

Boligbyggeri fra 4 til 1 planet: 25 Best Practice Cases, BUILD Rapport, Aalborg Universitet

Brugbar by for seniorer, Sundhedsstyrelsen, 2021

Byggeriets Doughnut, En manual: Raworth, Kate

Bygherreforeningens Bæredygtighedspolitik 2023, Byggeriets klima- og miljømæssige problemområder og pejlemærker

Esbjerg Kommunes Bevaringsstrategi: <https://www.esbjerg.dk/planer-projekter-og-trafik/planer/bevaringsvaerdige-bygninger/bevaringsstrategi-for-bevaringsvaerdige-bygninger>

Esbjerg Kommunes bevaringsvejledninger: <https://www.esbjerg.dk/planer-projekter-og-trafik/planer/bymidteplaner/ribes-gamle-bykerne>

Esbjerg Kommunes byudviklingsprojekter: <https://www.esbjerg.dk/planer-projekter-og-trafik/byudviklingsprojekter>

Esbjerg Kommunes gældende kommuneplan (især boligkapitlet og kapitlet om bevaring): <https://kommuneplan.esbjerg-kommune.dk>

Hjemløsestrategi for Esbjerg Kommune: <https://www.esbjerg.dk/om-kommunen/vision-og-politikker/hjemloesestrategi>

National handlingsplan mod ensomhed: https://sammenmodensomhed.dk/wp-content/uploads/2023/06/NPE_Handlingsplan.pdf

Sammen mod ensomhed – en national 2040 Strategi for nedbringelse af ensomhed i Danmark: https://sammenmodensomhed.dk/wp-content/uploads/2023/06/NPE_National-Strategi-mod-Ensomhed.pdf

Sundhed & Omsorgsudvalgets anbefalinger til ny boligpolitik

Sektorplan for Sundhed & Omsorg

Strategi for socialt udsatte mennesker: <https://www.esbjerg.dk/om-kommunen/vision-og-politikker/strategi-for-socialt-udsatte-mennesker>

FOTOS OG ILLUSTRATIONER

Side 2

Foto Esbjerg Kommune:

Hjerting, transformationseksempel Østergade Esbjerg, bylivskvaliteter Stengårdsvej Esbjerg, transformationseksempel

Saltholmsgade, Æbleøen Århus, fortætningseksempel

Side 3

Foto Esbjerg Kommune:

Bramming midtby

Side 4

Foto Realdania:

Arbejdernes Boligforening afd. 1, Esbjerg. Styrket mulighederne for fællesskab ved at transformere område med tidligere tørrestativer til attraktive opholdsarealer

Side 5

Illustration Gründl Haahr:

Rørkjær, Esbjerg Ø som viser mulighederne for moderne børnefamilieliv tæt på Esbjerg midtby

Side 6

Foto Esbjerg Byfond:

Skyttevænget, parcelhus fra 1972, der på en gang tilbyder arkitektur af høj kvalitet og prisoverkommelighed. Præmieret af Esbjerg Byfond i 2018

Side 7

Foto Esbjerg Kommune:

Ribe, tætliggende velbevarede historiske boliger med mange bylivskvaliteter

Side 8

Foto Force 4:

Rudersdal Kommune. Boliger bygget efter universel design principper, som tilbyder arkitektur af høj kvalitet, fysisk og psykisk tilgængelighed mv.

Side 9

Foto Esbjerg Kommune

Lysningen, Esbjerg. Attraktive eje- og lejelejligheder med mange grønne bylivskvaliteter

Side 10

Foto Kirkbi:

Billund midtby som har løst klimahåndtering så det bidrager til meget forøgede bylivskvaliteter

Side 11

Illustration Gründl Haahr

Rørkjær, Esbjerg Ø som viser mulighederne for bæredygtigt børnefamilieliv tæt på Esbjerg midtby med fokus på tryghed og fællesskab

Side 12

Foto Esbjerg Kommune:

Nyt bæredygtigt almenyttigt boligbyggeri (Alfabo), Seest. Fokus på landsbykvaliteter som kendskab, tryghed og fællesskab

Side 13

Foto Esbjerg Kommune:

Sirius Seniorbo og Krebsehusene. Plejehjem og private lejeboliger. Mange fællesfaciliteter, stueetagen på plejehjemmet er dedikeret til bydelen. Nærhed til sundhedstilbud

Side 14

Foto Esbjerg Kommune:

Sædding. Esehuset Plejehjem. Servicetilbud bygget med kvalitetssarkitektur for øje

Side 15

Foto Esbjerg Kommune:

Guttorms Plads, Bramming byfornyelse. Uformelt mødested der tilbyder lille hverdagsoplevelse eller afbræk og mulighed for leg

Side 16

Foto CS Ejendomme:

Krebsehusene Esbjerg. Fælles glasoverdækket atriumgård som tilbyder mulighed for udvikling af fællesskab og tryghed

Side 17:

Foto Esbjerg Kommune:

Ribe midtby med dens mange bylivskvaliteter selv på en dansk vinterdag

Side 18

Foto Foreningen for sunde boliger:

Eksempel på bæredygtige MCS boliger (bolig til allergiker)

Side 19

Foto Esbjerg Kommune:

Mandø
Kaktustårnene, Esbjerg
Kosmorama Karreen, Esbjerg
Byens hjerte, Tjæreborg
Kirkegade, Esbjerg

Foto Vandkunsten:

Skråning 2, Lejre. Træbyggeri med papiruldisolering, økolandsby og bofællesskab.



Esbjerg
Kommune