



Boligpolitik og kommuneplanlægning

dansk byplan
laboratorium

PLAN09
Miljøministeriet | Realdania



PLAN09

Plan09 er et partnerskabsprojekt mellem Realdania og By- og Landskabsstyrelsen i årene 2006 – 2009 om udvikling og fornyelse af plankulturen i kommunerne. Visionen er at fremme en kommunal planlægning, der:

- fokuserer på værdifulde bymiljøer, bebyggelser og attraktive landskaber,
- bygger på politisk ejerskab og engagement
- er præget af fagligt professionelle og innovative planlægningsmiljøer.

Læs mere på www.plan09.dk

INDHOLD

1	Forord
2	4 kommuner – 4 boligpolitiske traditioner
4	Køge Kommunes boligpolitik
6	Herning Kommunes boligpolitik
8	Odense Kommunes boligpolitik
10	Vejle Kommunes boligpolitik
12	Boligpolitikens lokale kontekst
14	Boligpolitiske analyser
18	Boligpolitik og bæredygtighed
20	Demografi og boligpolitik
22	Den almene sektor som et særligt indsatsområde
24	Kilder

FORORD

Formålet med denne publikation er at sætte fokus på centrale, boligpolitiske udfordringer, og se på hvordan de håndteres i Køge, Vejle, Herning og Odense Kommune.

Planlægning af fremtidens boligbyggeri og udvikling af eksisterende boligområder er en af kommunernes helt centrale opgaver. Og det er en opgave, som er i konstant forandring: Borgernes boligpræferencer skifter, konjunkturerne skifter, der bygges om og til i nogle boligområder, mens andre forfalder og forslummer. Kommunal boligpolitik kan give anledning til stor uenighed og kan være politisk sprængstof, ofte inden for samme kommunalbestyrelse eller politiske udvalg.

Sammenhængen mellem de boligpolitiske udfordringer og den konkrete kommuneplanlægning kan være vanskelig at skabe. Enten fordi den lokalpolitiske diskussion om kommunens boligpolitik ikke er taget i forbindelse med kommuneplanen. Eller fordi arbejdet med boligpolitik og kommuneplanlægning foregår to forskellige steder i den kommunale organisation uden tilstrækkelig koordinering.

De fire kommuner i publikationen fører på hver sin måde en aktiv boligpolitik, og eksemplerne illustrerer, at det ikke nødvendigvis er en politisk vedtaget kommuneplan og boligpolitik, der skal til for at sikre sammenhæng. Det er den synlige, lokalpolitiske diskussion om kommunens boligpolitik, der gør en forskel.

Vi håber at publikationen kan give inspiration til arbejdet med at udvikle kommunens boligpolitik og kommuneplanlægning i en tid præget af store forandringer på boligmarkedet.

Publikationen er udarbejdet af
Dansk Byplanlaboratorium for Plan09.

Plan09

September 2009

4 KOMMUNER

4 BOLIGPOLITISKE TRADITIONER

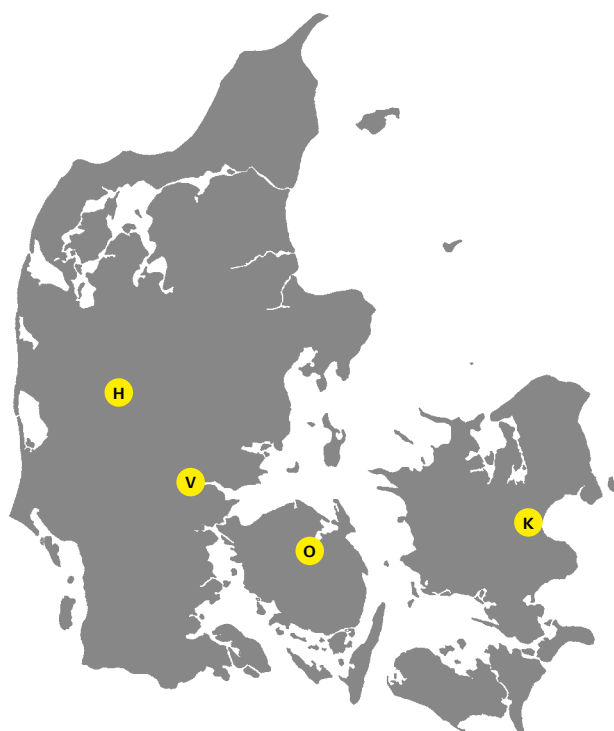
Denne undersøgelse omfatter 4 kommuner: Køge, Vejle, Herning og Odense.

To af kommunerne, Vejle og Køge ligger i de dele af landet, der set over de sidste 10 år har haft den største vækst, mens Herning og Odense ligger i områder, der har haft mindre vækst. Både Odense og Herning ligger dog tæt på det østjyske vækstområde.

De fire kommuner repræsenterer fire vidt forskellige traditioner for arbejdet med boligpolitik og kommuneplanlægning. Køge og Odense har begge en eksplicit formuleret boligpolitik. Det har Herning og Vejle ikke - til gengæld kan de to kommuner karakteriseres som sjældent innovative. Alle 4 kommuner har således på hver deres måde en aktiv boligpolitik, som dog håndteres vidt forskelligt.

Hvad enten en kommune har en formuleret boligpolitik i form af et politisk vedtaget dokument, eller kommunen har en praksis, som er sammenstykket af forskellige planer og initiativer, er det lærerigt at se på, hvilke redskaber og muligheder en kommune har til rådighed. Og hvilke begrænsninger der er for at styre en ønsket udvikling.

De 4 kommuner



- K** Køge er sammenlagt af Køge og Skovbo og har et indbyggertal på 56.878 og et areal på 255 km².
- V** Vejle er sammenlagt af Børkop, Egtved, Give, Jelling og Vejle og har et indbyggertal på 105.565 og et areal på 1064 km².
- H** Herning er sammenlagt af Aulum-Haderup, Trehøje, Aaskov og Herning og har et indbyggertal på 85.088 og et areal på 1323 km².
- O** Odense som ikke er sammenlagt, har et indbyggertal på 187.783 og et areal på 304 km².



Køge Kommune | Bedre billige boliger i Pærehaven, Ølby

KØGE KOMMUNES BOLIGPOLITIK

Køge Kommunes boligpolitik er et politisk vedtaget dokument på 25 sider, som beskriver de overordnede principper for det indholdsmæssige, mens kommuneplanen præciserer hvor.

I Køge er man især bevidst om kommunens stærke sider – det er det man først og fremmest italesætter: Nærheden til København, god infrastruktur og den stærke identitet i form af en historisk bykerne.

” *Flere af de stærke sider er, paradoksalt nok samtidig svage sider eller særlige udfordringer. Nærheden til København, og den gode infrastruktur, som alligevel ikke er god nok, fordi der er flaskehalsproblemer, og det faktisk kan afholde nogen fra at bosætte sig i Køge.*

Borgmester Marie Stærke

Køge Kommune har en lang tradition for en bevidst, koordinerende og eksperimenterende planlægning. De seneste år har kommunen bygget til dem, der var få af: Velhavere og en gruppe, som populært kaldes 'storbyliv'. Men det er dog ikke sket som et resultat af en formuleret strategi eller politik. Det er bare sket, fordi der var et marked – og den logik vil der altid være, uanset om det er i Køge eller Herning. Det gælder jo også om at udnytte de muligheder, der ligger lige for. Men uanset markedet - og at det de senere år har været lettest at sælge parcelhuse - så er man i Køge meget bevidst om, at man vil bygge andet. Der tilstræ-

bes en fordeling af nybyggeriet med ca. 1/3 parcelhuse, 1/3 tæt-lav og 1/3 etageboliger.

Kommunen har skabt sig et overblik over de redskaber, en kommune kan bruge til en samlet boligpolitik: Samarbejde med den almene sektor, lokalplaner, kommuneplan, salgsbetingelser og analyser.

Arbejdet med kommuneplanen og boligpolitikken har været tæt koordineret. Den røde tråd i boligpolitikken er "bæredygtighed i bred forstand", dvs økonomisk, socialt og miljømæssigt. Under hver af de tre kategorier opstilles der målsætninger og virkemidler. Fx. i forhold til ønsket om at bibeholde procentdelen af en ungdomsårgang. Her er virkemidlerne: Måltrettet information og reklame, støtte til opførelse af almene ungdomsboliger og anvendelse af reglerne om fleksibel udlejning.

Målene i Køges boligpolitik er konkrete og operationelle og kobles hele tiden med handlemuligheder. Under sunde boliger hedder det således i en målsætning: Der sikres etablering af idræts- og legefaciliteter ved byomdannelsesprojekter og byggeri af nye boliger, hvis sådanne ikke allerede findes i nærheden. Desuden tilgodeses adgangen til et sammenhængende gang- og cykelstinet ved etablering af nye boligområder i kommunen. Under virkemidler står der: Behovet for idræts- og legefaciliteter samt gang- og cykelstier mv. indarbejdes løbende i kommunens budget samt i lokalplanlægningen.

Målsætning

Målet er at bibeholde procentdelen af en ungdomsårgang, der bliver boende i kommunen i uddannelsesårene – svarende til at antallet af 17-25 årige stiger med godt 30 % de kommende ti år.

Virkemiddel

Der arbejdes aktivt med alle tre handlerum på ungdomsboligområdet – i form af måltrettet information og reklame, støtte til opførelse af nye almene ungdomsboliger samt anvendelse af reglerne om fleksibel udlejning.

” *Kommunens boligpolitik er handlingsorienteret og imødekommende over for developere og indgår i mange politikområder bl.a. i en højhuspolitik og en politik for den levende by, og projekter som Fuglsang Sø er iværksat for at skabe attraktive bosætningsmuligheder.*

Borgmester Lars Krarup

Mens fx Køges stærke sider først og fremmest har noget med fysiske forhold at gøre, så har Hernings stærke sider især noget med kulturen at gøre.

Herning Kommune har ikke en eksplicit formuleret boligpolitik. Man har en boligforsyningsplan, visioner i kommuneplanen, forskellige politikker samt en 4-årig plan for det almennyttige boligbyggeri, og så mødes man med boligselskaberne hvert år.

Selvom man altså ikke har en eksplicit formuleret boligpolitik, så har de indspark af boligpolitisk art, der er lavet i forskellige sammenhænge, involveret alle forvaltninger, boligselskaber, erhvervsliv, kulturinstitutioner og studerende. I forbindelse med politikformuleringer om unge har man fx indkaldt unge for at høre hvad der skal til, for at unge vil bo i Herning. I dag bor mange i Birk udenfor byen, og man er bevidst om, at det ikke er optimalt, fordi der sker alt for lidt her. Man satser på at ungdomsboligerne skal ind i byen, så de unge kan bidrage til bylivet. Desuden skal der skabes flere attraktioner i bymidten. Fx et rytmisk musiksted og et bibliotek med vægt på det digitale og medier.

Som svar på én af tidens store udfordringer, den store, voksende ældregruppe, har Herning Kommune haft en rådgivningsgruppe sammen med Ældresagen med en hjemmeside og med foredrag om fordelene ved at flytte i tide. Der er både blevet opført private ældreboliger og andelsboliger. Lige nu ser det ud til, at markedet er mættet. Men man har ikke overblik over, hvor stort behovet vil blive i de kommende år – man ved fx ikke, hvor mange gamle der stadig bor i deres store parcelhus.

Kommuneplanens afsnit om Fremtidens Herning indeholder fem visioner: Den unge by - Regionalt kraftcenter - Den levende by - Helhed og roller i bynet-

værk og - Borgernes Herning. Kommunen skriver, at visionerne skal opfattes som idealbilleder af Herning, og man gør ikke som i Køges boligpolitik, hvor man efter alle mål nævner de virkemidler, man vil anvende for at virkeliggøre målene.

Som Herning Kommune selv formulerer det, så skal visionerne i kommuneplanen opfattes som idealbilleder. Under visionen: 'Den levende by' hedder det fx.: 'Herning er en levende, attraktiv og dynamisk by, som tiltrækker nye borgere og giver dem lyst til at blive i byen. Herning er en indbydende og spændende helhed med særpræg og arkitektur af international kvalitet. Der er liv i mange af døgnets timer, hele året rundt. Herning er byen, hvor kommunens borgere søger hen for at købe ind, mødes med andre og få inspirerende oplevelser. Der er tilbud til alle, alle har lyst til at være der og er stolte af deres by.'

Der er rigtig højt til loftet i denne drøm og andre tilsvarende visioner i kommuneplanen. Man kan stille sig kritisk overfor en manglende beskrivelse af en metode til at bevæge sig i den retning og en manglende beskrivelse af virkemidler. Men selvom man ikke formulerer det i kommuneplanen, så handler man ud fra visionen.

Herning har traditionelt ikke været karakteriseret som en attraktiv bosætningskommune, men det er et typisk træk for kommunen, at når man politisk satser på at blive en attraktiv bosætningskommune så sættes alle sejl til. Kan man ikke midt på heden bygge boliger ved vandet, som nu engang efterspørges, så graver man en sø – Fuglsang Sø - og bygger boliger ud til søen.



Herning Kommune | Ungdomsboliger i Birk øst for Herning



Odense Kommune | Byfortætning i den centrale Rosenbækkarré

ODENSE KOMMUNES BOLIGPOLITIK

” Generelt set er Odense en god og billig kommune. Vi er klart den billigste storby at bo i. Men liebhavergrunde er der ikke mange af. Vi har for lidt kyst.

Borgmester Jan Boye

I Odense er de stærke sider den centrale placering og de mange uddannelsespladser. Odense er en vidensby med 100 forskellige uddannelsesmuligheder og 35.000 uddannelsessøgende.

Den centrale beliggenhed og de mange uddannelser er samtidig de svage sider, fordi man mangler herlighedsværdier ved vandet, og fordi de unge fraflytter efter endt uddannelse. I øjeblikket fokuserer man på at skabe nye naturværdier gennem bynær skov og vand. Men spørgsmålet er, om der kan skaffes attraktive grunde, der kan konkurrere med kystbyer som Kerteminde? Diskussionen går på, om man skal tage konkurrencen op på de parametre, eller om man i stedet skal konkurrere med landets andre storbyer og satse på et urbant miljø. Den diskussion er ikke afsluttet i Odense.

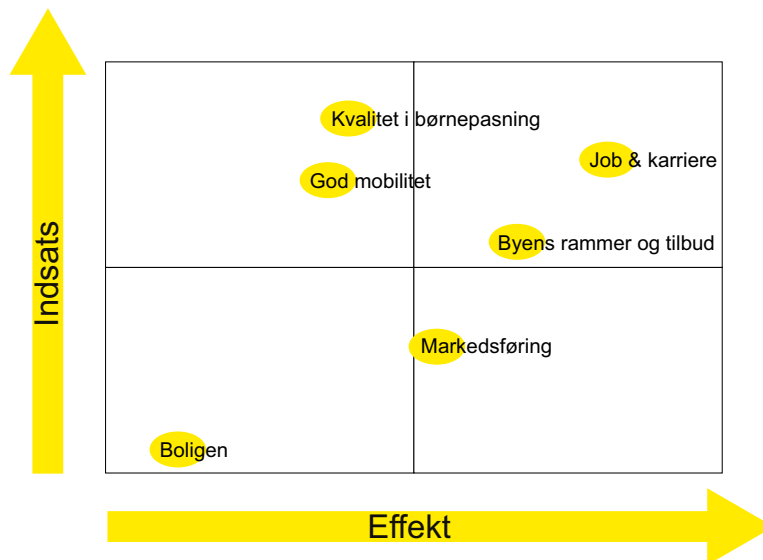
Men én ting er der enighed om. Man fokuserer i øjeblikket på at fastholde de studerende efter endt uddannelse igennem en bosætningsstrategi for målgruppen mellem 24 og 35. Analyser viser imidlertid, at det ikke er boligen, der er udslagsgivende for bosætningen.

I Odense foregår arbejdet med boligpolitik og kommuneplan synkront. Kommuneplanen, boligpolitikken, boligstrategien og det boligpolitiske sekretariat er forankret samme sted, nemlig i borgmesterforvaltningen. Arbejdet foregår i tværsektorielle arbejdsgrupper, og der trækkes på fokusgrupper med eksterne parter.

Udgangspunktet er et politisk vedtaget dokument på 40 sider. Det indeholder en række boligpolitiske mål om at fastholde de unge og i øvrigt udvikle et differentieret boligmarked. Det mest håndfaste redskab, der introduceres i forbindelse med boligpolitikken er en boliggaranti for studerende. I 2008 oprettede kommunen et boligpolitisk sekretariat med fokus på de almenne bebyggelser, og i 2009 vedtages kommuneplanen. Samtidig vedtager man en bosætningsstrategi, der retter sig mod at fastholde de unge efter endt uddannelse. Bosætningsstrategien handler om meget andet end boliger, nemlig om kultur og fritid, jobmarkedet og dagtilbuddene til de 0-3-årige.

Planen er, at kommunen i 2010 vil vedtage en ny boligpolitik. Her vil der igen være fokus på boligsiden og på alle befolkningsgrupper. Samme år planlægges et tematillæg til kommuneplanen. Det skal handle om byudvikling. Boligpolitikken og tematillægget vil hænge snævert sammen, da de begge er forankret i borgmesterforvaltningen og vil få samme projektleder.

Odense Kommunes vurdering af effekten af forskellige indsatser i relation til bosætningen. (fra Odense Kommunes Bosætningsstrategi).



Odense Kommune | Illustration af bosætningsstrategi

” Vi er ikke i tvivl om, at vi er en udviklingskommune – og det forpligter. Vi skal lige være en anelse bedre. Det er vores egen udfordring til os selv. Vi har udviklingsafdelinger siddende overalt og vores embedsmænd må gerne være kreative. Vi vil gerne have spændende arkitektur og boliger med et individuelt præg.

Borgmester Leif Skov

Vejle har en gunstig beliggenhed midt i et af landets vækstområder, dertil særlig smuk natur, ny spændende arkitektur og et godt image, hvilket gør kommunen til en attraktiv bosætningskommune. Nogle påpeger, at det har givet et problem med høje boligpriser. Men der er ikke enighed om, hvorvidt netop dette aspekt skal ses som et problem eller en styrke. I Vejle mangler man imidlertid, modsat Odense, længerevarende uddannelser, og det er det meget svært at lave om på.

Vejle har ikke en nedskrevet boligpolitik, men har skrevet i planstrategien, at kommunen vil udvikle den i løbet af den næste periode. Vejle Kommune har blandt andet to centrale mål. Det ene er at tiltrække flere kreative og højtuddannede. De skal tilbydes særligt spændende boligtyper med plads til forskellighed. Der lægges også stor vægt på arkitektonisk kvalitet. Placeringen ved Vejle Fjord, som nogle kalder landets smukkeste landskab, er en god forudsætning for lebehaveri.

Samtidig arbejder man på at skabe balance mellem boligformer, byområder og befolkningsgrupper gennem en proaktiv indsats mod ghettodannelser. Vejle har i 2009 nedsat et boligstrategisk sekretariat, der primært beskæftiger sig med de almene afdelinger. Det er blandt andet herfra ønsket om en helhedsorienteret boligpolitik stammer.

Vejle er ikke bange for at sætte ord på og synliggøre, hvad det er man vil. Vejle har et spændende bylaboratorium – Økolariet - med bl.a. en bymodel og illustrativ visning af de nyeste planer. Når byens embedsmænd fortæller om hvordan man arbejder, fejler formidlingen heller ikke noget: 'Vi sigter højt og arbejder målrettet' – eller 'Vi ser på byen som en helhed, vi arbejder med byens dna'. Men selvom kommunen altså ikke har en

eksplicit formuleret boligpolitik, så afspejler den måde man fx arbejder med lokalplanlægning en planlægningskultur, som i sidste ende får indflydelse på kommunens boligområder. Hvordan kan man fx i dag skabe helhed og sammenhæng og karakter i et område med individuelt opførte parcelhuse, som i sin arkitektur spænder fra svensk ødegård til italiensk renaissance? Det kan man med en kombination af den gode bebyggelsesplan, beplantningsplan og byggeplaner. Og det kan man med en fælles forståelse mellem planlæggere og byggesagsfolk, en fælles forståelse, som etableres ved, at man sidder i samme afdeling, holder fællesmøder og fælles studieture.

Vejle Kommunes principper for arbejdet med visionsdrevet innovation i byudvikling.

Hvordan arbejder vi så?

Metoden kalder vi

”visionsdrevet innovation”

Vi designer og sætter ”billeder” på vores by.

Det kræver:

1. Visionære og modige politikere
2. Visionær forvaltning – der kan samarbejde og tør afsøge grænser
3. At vi har mod og vil forandring trods modstand

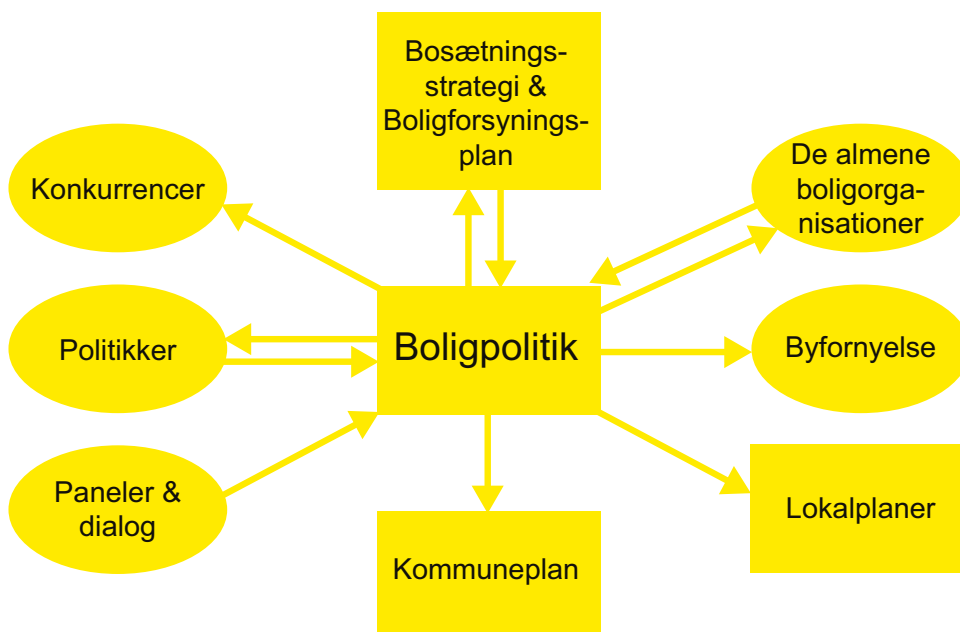


Vejle Kommune | Tiltrækning gennem arkitektonisk kvalitet, også i ude- og byrum

BOLIGPOLITIKKENS LOKALE KONTEKST

Den kommunale boligpolitik kan formelt set have 2 principielt forskellige former. Enten foreligger den som et politisk vedtaget dokument, som hedder boligpolitikken for den pågældende kommune, som tilfældet er i to af de udvalgte kommuner, Køge og Odense. Eller den kan være et resultat af kommunens samlede bestræbelser, uden at man har samlet den i et dokument, som tilfældet er i Vejle og Herning.

Man kan ikke umiddelbart vurdere fordele og ulemper ved de to modeller. Det kan være en fordel at have en eksplicit formuleret boligpolitik i forhold til det politiske og i forhold til borgerne og i forhold til investorer. Klarhed og synlighed er en fordel, og det eksplicit formulerede kan man bedre forholde sig til, end det der er mellem linjerne eller ligger i 27 forskellige dokumenter. Men det afhænger selvfølgelig af det boligpolitiske dokumentets indhold og status. Hvor præcist er det, er der ejerskab til det, og er det koordineret med kommuneplanen? For hvis ikke det er tilfældet, så har det måske ikke nogen værdi i sig selv.



Den eksplicit formulerede boligpolitik

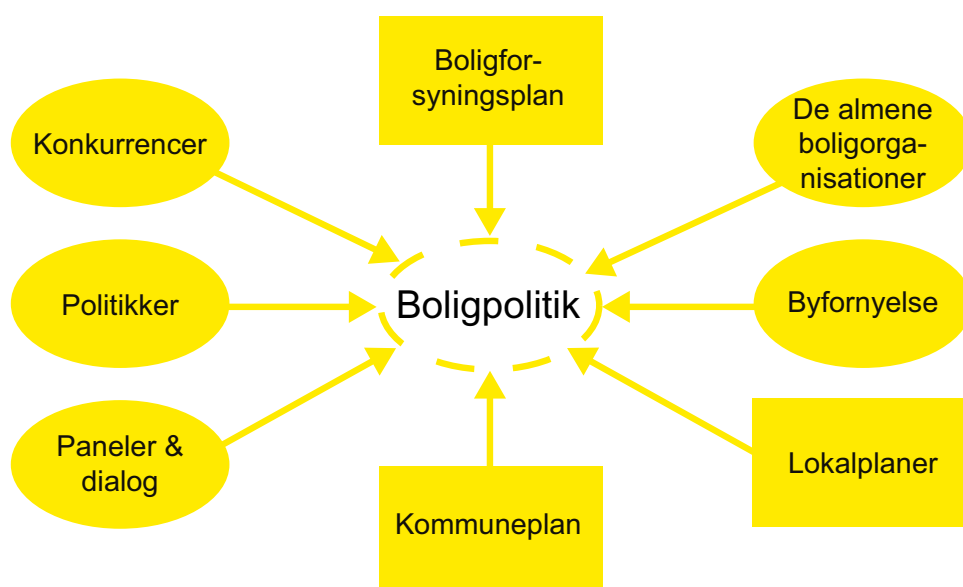
Fælles for de fire kommuner er, at kommunerne ud over at forholde sig til de overordnede udviklingstræk, også forsøger at være meget bevidste om kommunens stærke og svage sider – den lokale kontekst.

En af de store udfordringer er, at de unge forlader byen – det er næsten en naturlov, at unge under uddannelse helst vil bo i de største byer. Køge nævner som virkemidler, at der arbejdes aktivt med alle tre handlerum på ungdomsboligområdet i form af målrettet information og reklame, støtte til opførelse af nye almene ungdomsboliger samt anvendelse af reglerne om fleksibel udlejning. I Herning er man helt bevidst om, at boligerne alene ikke er nok. Her vil man skabe mere liv i bymidten ved fortætning og ved etablering af spillested og bibliotek.

Men alle ønsker først og fremmest at tiltrække nye beboere, som er mere ressourcestærke, end dem man har i forvejen. I Køge har det ikke været så svært på grund af nærheden til København. I Herning er man godt klar over, at der skal noget helt særligt til, så her har man blandt andet skabt en sø, så man kan bygge boliger ved vandet.

I Odense og Herning er en af de lokale udfordringer, at byerne ikke traditionelt opfattes som attraktive bosætningskommuner. Selvom Odense er den største af kommunerne, så ligger styrken og udviklingsmulighederne ikke alene i befolkningsudviklingen, men afhænger også i høj grad af befolknings sammensætningen. Mens Køge og Vejle arbejder på at styrke og konsolidere deres position som attraktive bosætningskommuner med et godt image, så arbejder Odense og Herning på at rykke ind i rækken af attraktive bosætningskommuner.

Alle ønsker at bygge til børnefamilier, selvom der samlet set er langt flere husstande med én person. Men både Køge og Odense forholder sig eksplicit til den tendens i tiden. I Køge fremhæver man under temaet økonomisk bæredygtighed, at man vil arbejde målrettet på at etablere boligområder med blandede ejerformer, der muliggør et varieret prisniveau, således at alle familier – herunder familier under etablering og i opløsning – har mulighed for en god bolig. I Odense konstaterer man, at man forventer flere enlige med behov for lejligheder.



Boligpolitikken som et resultat af alle indsatser

BOLIGPOLITISKE ANALYSER

En boligpolitik bygger ofte på baggrundsanalyser, typisk flytteanalyser og omdømme- eller imageanalyser, livsformsanalyser mv. Formålet med analyserne er at få taget pulsen på, hvor man står. Måske er resultaterne ikke så overraskende. Meget af det ved man næsten i forvejen, men det er godt at få det dokumenteret og gjort til fælleseje. Men udover at få et fælles ståsted er det selvfølgelig også vigtigt at være bevidst om, hvad man kan eller vil bruge resultaterne til, og at der ofres tid på, at embedsmænd og politikere får tilegnet sig resultaterne. Desværre ligger der alt for mange ubrugte analyser rundt omkring. Det bør man være bevidst om, når man sætter noget i gang.

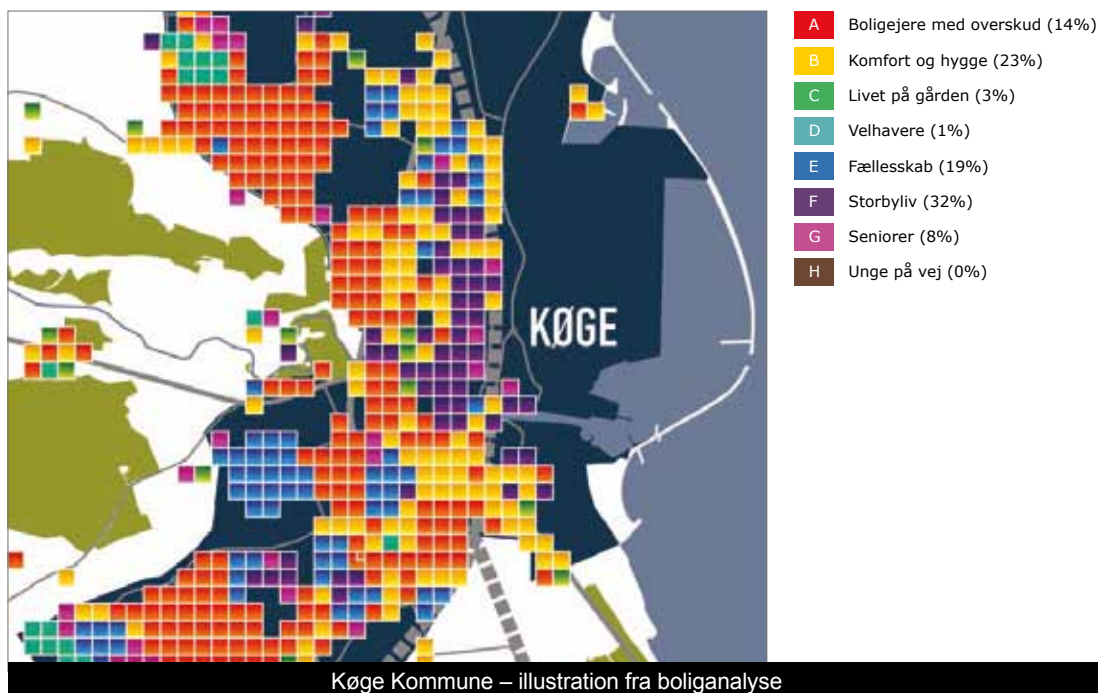
Køge Kommune – livsstilsanalyse

Som optakt til arbejdet med boligpolitikken fik Køge Kommune udarbejdet en livsstilsanalyse. I resultatet er man kommet tættere på hvilke familier, der bor i Køge Kommune. De to mest udbredte familietyper, som tilsammen tegner sig for over halvdelen af husstandene er: 'Boligejere med overskud' (typisk eget hus og gennemsnitsindkomst på 570.000 kr.) og 'Fællesskab' (typisk lejet etagebolig og ikke stor økonomi men overskud til fællesskab). De to typer er to vigtige

ben i Køge Kommunes boligudbud. Kommunen er godt tilfreds med undersøgelsen, som ikke har været dyr. Måske kan man kritisere den for at være populærvidenskabelig, på den anden side er den sjov og nem at aflæse. Det kan være lidt svært at se, hvordan man kan bruge den aktivt, på den anden side giver den et kendskab til, hvad kommunen og de enkelte byområder består af.

Herning Kommune – omdømmeanalyse

En af Hernings målsætninger er at tiltrække højtuddannede. Derfor har kommunen foruden en række spektakulære projekter fået udarbejdet en omdømmeanalyse. Resultatet af analysen giver bl.a. et signalement af *Sjælen i Herning - Herning som person i dag – og Herning som person om 3-5 år*. Om den kan bidrage til design af de spektakulære projekter, så man får ændret Hernings 'personlighed', og om de spektakulære projekter i sig selv bidrager til at ændre personligheden til fx at være mere kulturel, det er spørgsmålet. Det kræver måske globale eller i hvert fald regionale forandringer at få den 60-årige selvstændige og konservative mand transformeret til fx en 35-årig højtuddannet og fordomsfri kvinde.



Sjælen i Herning: Herning har ingen klart erkendt sjæl, men sjælen bor mere i menneskene end i tingene: Iværksætterånd, driftighed, fändenivoldskhed – det er så driftigt, at man glemmer kulturen – selvtilstrækkelighed, pral – og mindreværdskomplekser – uddannelse er ikke vigtigt, det er resultaterne, der tæller – man er ikke god til at investere i ungdommen, man vil hellere lave skulpturer m.v. – bondekultur, man sår om foråret og høster om efteråret. Kommentarer: Er kunsten nogensinde blevet en del af Hernings sjæl?

Herning som person i dag: Herning er i dag en mand på 40-60 år, selvstændig, uden længevarende uddannelse – han er gift eller fraskilt – børnene skal være hårdtarbejdende, gerne overtage virksomheden – bor i hus i bymidten, Gjellerup eller uden for Herning (evt. gård) – kører BMW/ Mercedes/ Volvo/ VW Passat – spiser traditionel dansk mad og lidt take away. Drikker vin/ øl/ Specialøl – går til koncerter i Kongrescentret ('det sikre'), sport og foreningsopvisninger i Herning. Går ikke eller kun sjældent på kunstmuseum – rejser til Sydeuropa og de Kanariske Øer. Dyrker sport, en del dog mest på TV – hans største ønske er endnu større velstand (evt. lottogevinst) og at alt forbliver, som det er.

Herning som person om tre-fem år: Herning kan være en mand og kvinde, er ca 35 år – gift eller single – leder i fremtidsrettet branche, markant bedre uddannet – børnene skal selv bestemme, de skal trives og have balance mellem arbejde og privatliv – bor i bymidten (hus/penthouse/ højhus), Gjellerup eller uden for Herning, kunne også bo ved Fuglsang Sø eller Skærbæk Savværk – kører Volvo/ VW Passat/ Alfa Romeo eller Citroën brintbil – spiser moderne dansk mad, sundt, delvist økologisk, internationalt inspireret. Drikker vin/øl/ Specialøl – går til sport, teater, koncerter, kunstudstillinger, rejser efter kulturoplevelser (utilfreds med udbuddet i Herning). Rejser til USA, Kina, Østen, Storbyferier, noget nyt hver gang – dyrker sport, lever sundt – største ønske er at bo rigtig godt, ferier, oplevelser samt et godt familieliv.

Herning Kommune – uddrag af tekst fra omdømmeanalyse

Odense Kommune – bosætningsstrategi

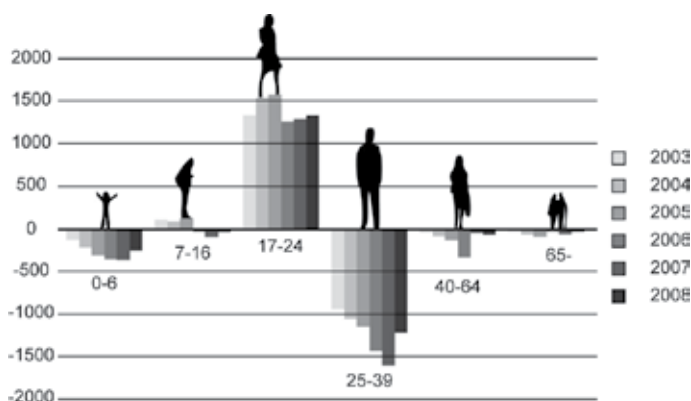
Odense Kommune har på trods af sin centrale beliggenhed og landets 3. største by ikke et ry som attraktiv bosætningskommune, og der eksisterer en udbredt bevidsthed om, at det især skyldes manglen på arbejdspladser til højtuddannede. En analyse af flyttemønstre fra 2007 tegner da også et klart billede af den typiske fraflytter: 26 - 35 år, erhvervsaktiv med en videregående uddannelse, årsindkomst på 200 – 250.000 kr., flyttet fra en lejlighed i Odense til en villa/ parcelhus i en af Odenses omegnskommuner eller Århus/København. På den baggrund vedtog byrådet at udarbejde en bosætningsstrategi med udgangspunkt i netop denne målgruppe. Helt konkret ønsker

man, at der bosætter sig 600 flere personer fra målgruppen i kommunen i perioden 2010-2013.

For at komme tættere på målgruppen har Odense Kommune foretaget 6 fokusgruppeinterviews med sidsteårs-studerende, småbørnsfamilier og pendlere. Sammenhængen mellem statistik og fokusgruppeinterviewene har givet retning. I grove træk er konklusionen, at boligmarkedet ikke udgør en barriere, men at det er manglen på jobs og karrieremuligheder, der er problemet.

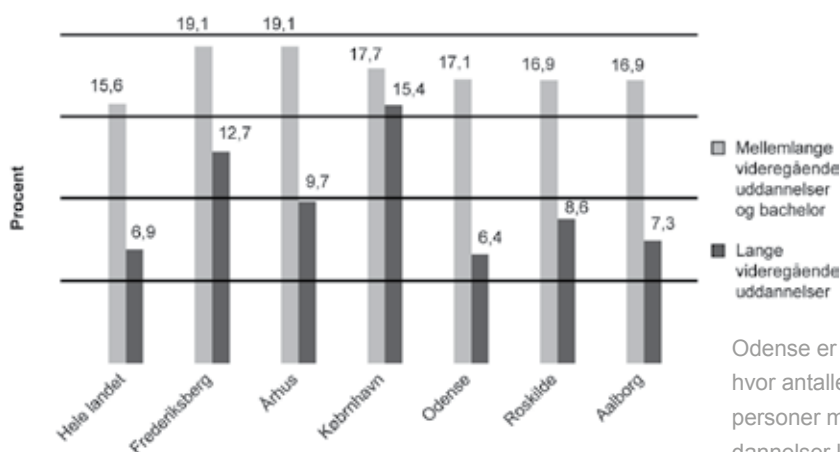
Men det store spørgsmål er vel, hvad der kan gøres ved det. Hvor ligger mulighederne, og hvor er barriererne?

BOLIGPOLITISKE ANALYSER



Odense tiltrækker en stor gruppe uddannelsessøgende, mens en stor del af de færdiguddannede flytter.

Odense Kommune | Til- og fraflytning fordelt på aldersgrupper



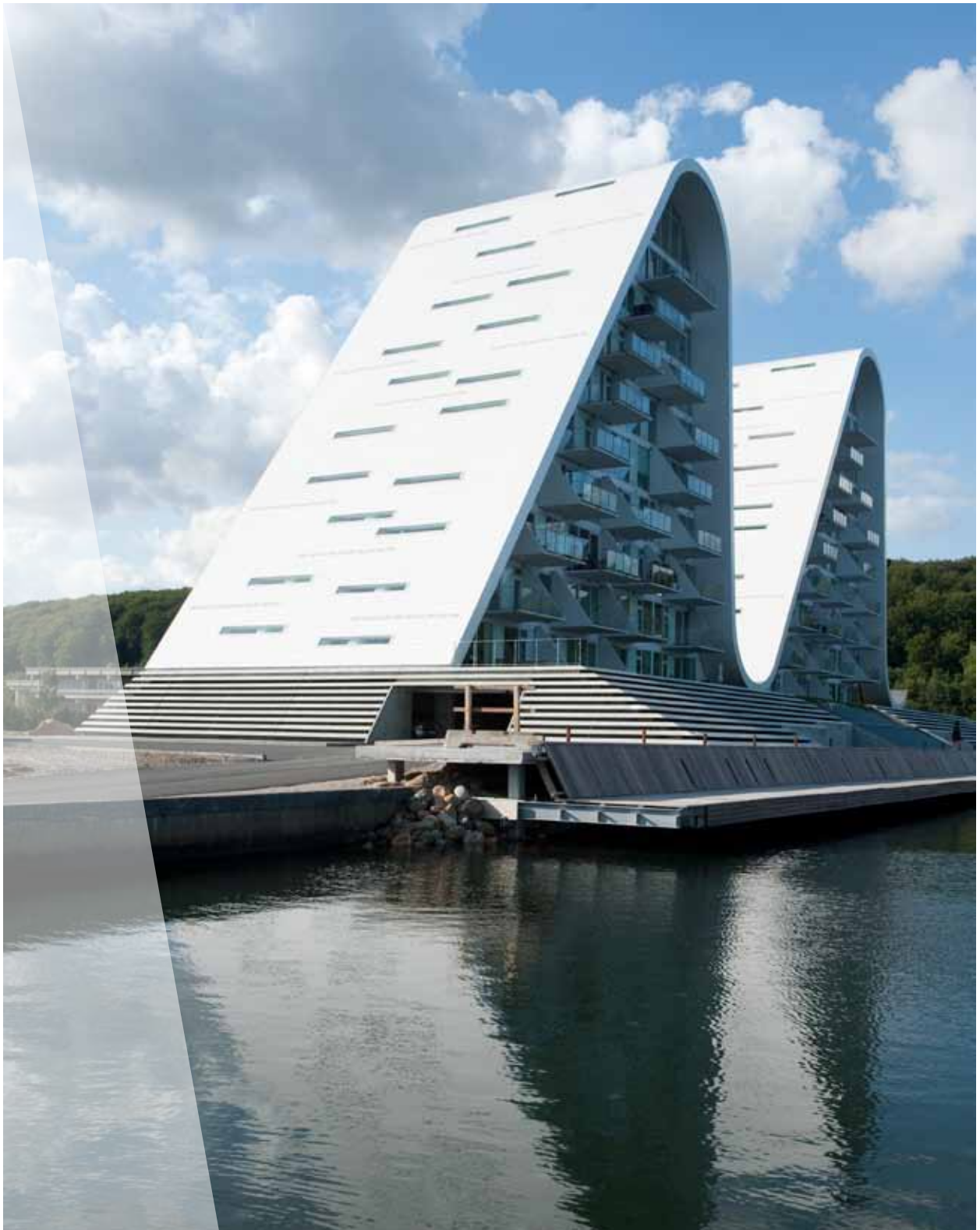
Odense er den eneste universitetsby, hvor antallet af arbejdspladser for personer med længerevarende uddannelser ligger under landsgennemsnittet.

Odense Kommune | Arbejdspladser for personer med videregående uddannelser

Vejle Kommune – brandingstrategi

Vejle Kommune har gennemført et større visions- og analysearbejde, som har resulteret i en branding-strategi. Analysearbejdet har bestået af fire delanalyser. Analysearbejdet har bestået af fire delanalyser. En interviewundersøgelse blandt 100 borgere i Vejle Kommune og 15 opinionsdannere, samt på baggrund af de to analyser, yderligere to kvantitative analyser, med interview af 1000 borgere i Vejle Kommune og 1000 borgere uden for Vejle Kommune. Flere af de interviewede mener, at erhvervslivet er noget af det, der 'stikker mest positivt ud', og flere nævner, at Vejle er stærk inden for iværksættere. De 15 erhvervsledere, mediefolk og kulturpersonligheder i og uden for Vejle Kommune, som er blevet spurgt om deres holdninger til Vejle på en række områder, vurderer alle

Vejles generelle image til at være ret pænt i forhold til sammenlignelige byer. Af svagheder nævner alle, at logistikken i Vejle er det helt overskyggende problem. De fremhæver, at det trækker markant ned på Vejles image, at Vejle forbindes med, at man næsten altid sidder i kø på Vejle Fjord Broen. Resultatet af de fire analyser munder ud i en samlet rapport, som skal bruges i det videre visionsarbejde. Et af de første konkrete resultater bliver et bud på en kommunikationsstrategi for Vejle Kommune. Åbenhed, dialog og et højt informationsniveau, var målene i den kommunikationsstrategi, den nye Vejle Kommune vedtog allerede under sammenlægningsprocessen. De mål og principper arbejder kommunen stadig efter, og de vil også blive en del af den nye kommunikationsstrategi.



Vejle Kommune | Boligbyggeriet Bølgen ved Vejle havn – udløber af en brandingstrategi

BOLIGER OG BÆREDYGTIG BYUDVIKLING

I de fleste kommuner er bæredygtighed kommet på dagsordenen, men det er forskelligt, hvor meget det konkretiseres i forhold til byudviklingen og boligpolitikken.

Køge Kommune – bæredygtig arealanvendelse

Bæredygtig udvikling har været højt prioriteret i Køge Kommune lige siden FN's Konference for Miljø og Udvikling i Rio de Janeiro i 1992, hvor 181 lande underskrev 'Agenda 21'. Køge er nok den af de fire kommuner, hvor bæredygtighedsbegrebet er indarbejdet mest konsekvent og fylder mest i både kommuneplan og boligpolitikken. Principper for bæredygtig arealanvendelse har været centrale i udarbejdelsen af kommuneplanen, og boligpolitikkenes røde tråd er bæredygtige familieboliger i bred forstand, dvs økonomisk, socialt og miljømæssigt.

Vejle Kommune – uderum med kvalitet

I Vejle Kommune, hvor man har et større opland indenfor kommunegrænsen, satser man også på bymidten med boligudbud for singler og seniorer og eventuelt familier. Man konstaterer, at hvis boligerne i de centrale byområder skal være attraktive for børnefamilier, så stiller det store krav til kvaliteten og de nære omgivelser.

Ud over udvikling af bymidten, så ønsker man at koncentrere byvæksten der, hvor der er bus eller jernbanebetjening. Det har vist sig, at det er lettere, at planlægge for bæredygtig transport og byudvikling efter kommunesammenlægningen.

” *Boligmarkedet er mere helt efter kommunesammenlægningen. Styrken er, at vi ikke behøver at have det hele alle steder. Vi har sagt, at erhverv skal ligge i Vejle og Give. På samme måde kan du i højere grad disponere din boligudvikling med styrke i forskelligheden.*

Borgmester Leif Skov

Odense Kommune – byfortætning

I Odense Kommune ønsker man at profilere sig på bæredygtighed og byfortætning. Flere af de interviewede kalder det ligefrem et paradigmeskifte. I kom-

muneplanen står, at mindst 50 % af al ny byudvikling skal ske i form af byomdannelse. Det er målet, at andelen skal øges til 70 % i temaplan 2010. Det er en planmæssig udfordring, der får betydning for boligernes beskaffenhed. Der vil blive bygget flere lejligheder og færre parcelhuse, og der vil blive brugt kræfter på at omdanne eksisterende erhvervsområder til boliger.

Hvis det lykkes Odense at fortætte og skabe en tæt, bæredygtig by, er det vigtigt, at man på sigt får etableret et samarbejde med nabokommunerne. Hvis de parcelhuse, Odense ikke bygger, bare lægges ud til nabokommunerne med øget pendling til følge, er der ikke vundet meget i det lange løb.

Herning Kommune – brede miljøambitioner

I Hernings kommuneplan står der i afsnittet 'Strategi for en bæredygtig udvikling', at Herning Kommune skal være udstillingsvindue for en kommune på forkant med miljøet, men det konkretiseres ikke i forhold til byudvikling og boligpolitik.



Mærkningsordninger

Der findes mærker, der letter arbejdet med at bygge og møblere sunde miljøvenlige huse.

Lavenergi klasse 1 og 2 bruger henholdsvis 50 og 25% mindre energi til opvarmning end det nuværende bygningsreglement foreskriver.

Svanemærket er det fælles nordiske miljømærke. Det skal søges af firmaer og kan tildeles de produkter, der er mindst miljøbelastende i deres varekategori. Svanemærket anvendes bl.a. på:

- Hele Huse
- Bygge- og boligprodukter
- Maling
- Hårde hvidevarer
- Rengøringsmidler

Svanemærkede huse giver garanti for, at huset lever op til standardkrav for energi og miljø. Det vil sige, at der i højere grad tages hensyn til miljø og sundhed i produktion, brug og bortskaffelse af byggematerialer.



Dansk Indeklimate Mærkning er en frivillig mærkningsordning for byggevarer og produkter. Mærket betyder, at byggevarerne eller produkterne er kontrolleret for afgasning og partikelafgivelse.

Dansk Indeklimate Mærke gives til:

- Hele huse
- Loft og vægssystemer
- Vinduer og yderdøre
- Tekstile gulvbelægninger
- Indvendige døre og mobilvægge
- Halvhårde gulvbelægninger og laminat- og trægulve
- Trægulvolier
- Køkken-, bad- og garderobeskabe

Certificeret træ kommer fra plantager, hvor der plantes nye træer, når nogle fældes. Det betyder, at der i mindre grad drives rovdrift på oprindelig skov og urskovsområder rundt omkring i verden.

Læs mere om mærkerne:

www.ecolabel.dk
www.teknologisk.dk
www.trae.dk

Mest kendt er nok FSC certificeringen, fordi den når helt ud i detaljerede med fysisk mærkning af de færdige produkter. Der er dog meget få virksomheder registreret, der handler med FSC certificeret konstrukstræ, mens der er flere, der handler med træ til havemøbler, legepladser mm. Ingen virksomheder er endnu registreret med FSC certificerede døre eller vinduer.



Køge Kommune | Uddrag af vejledning om bæredygtigt byggeri



Herning Kommune | Energivenlige ungdomsboliger i H2 College

DEMOGRAFI OG BOLIGPOLITIK

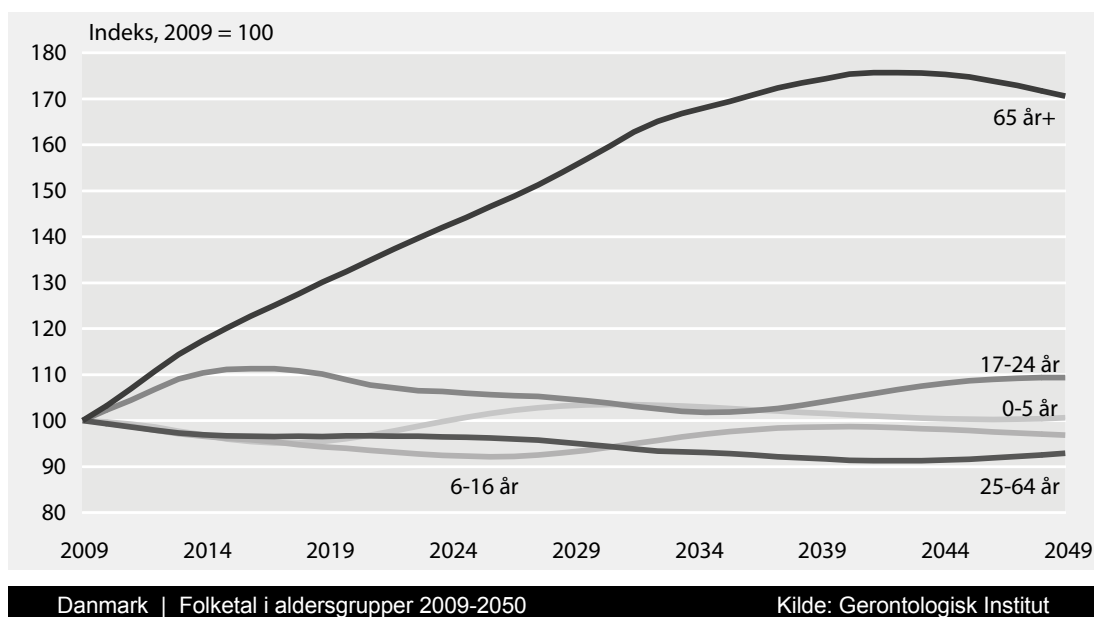
Mange kommuner har samme overordnede boligpolitiske mål: At tiltrække flere borgere, helst børnefamilier og helst veluddannede! Men forudsætningerne er forskellige fysisk, regionalt, økonomisk og kulturelt, og praksis i kommunerne er også vidt forskellig. Overordnede, globale udviklingstræk som vækst eller recession har en altdominerende indflydelse på hvor meget og hvad der bygges.

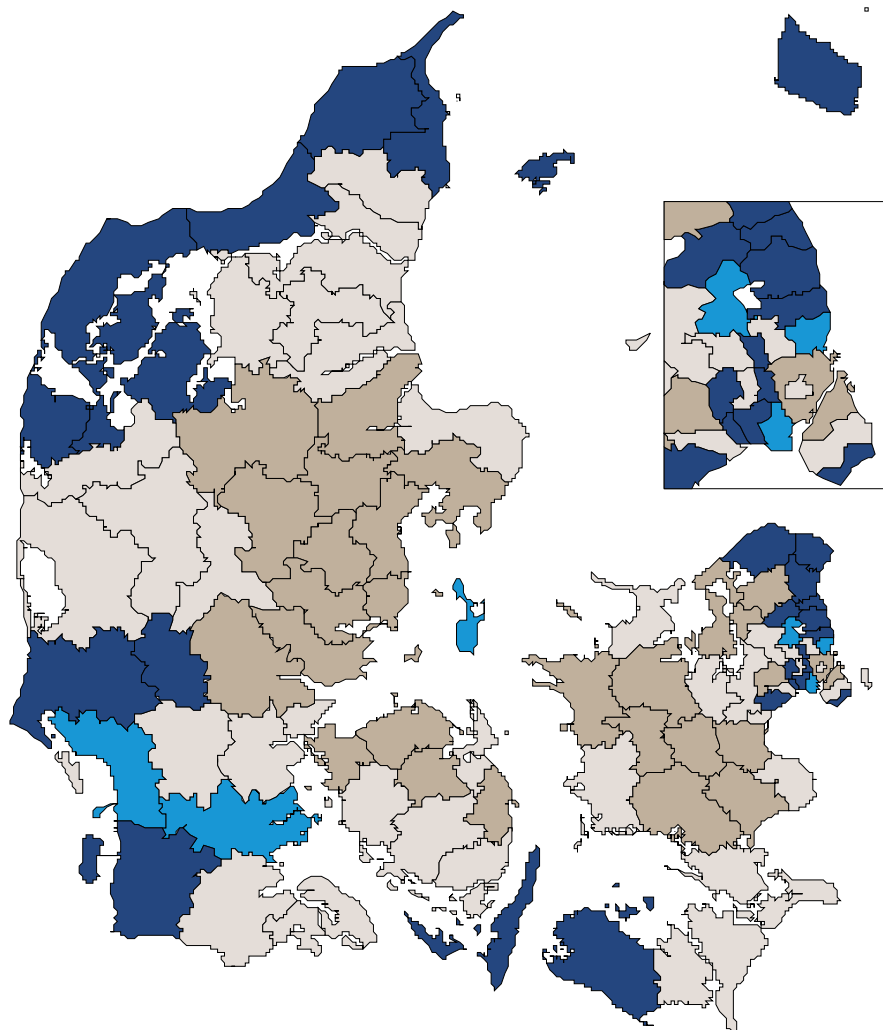
Antallet af erhvervsaktive der flytter er afgørende for, hvor mange potentielle tilflyttere der er i spil, når kommunerne forsøger at tiltrække nye borgere. Især unge og lavtuddannede fylder meget i flyttestatistikken. Erhvervsaktive med børn flytter ikke så ofte, og flytteaktiviteten falder med alderen. Det kan have betydning for, hvilke grupper det er muligt at tiltrække. Ud fra denne logik kan kommuner, der ønsker at øge tilflytningen, vælge at fokusere på erhvervsaktive, der er

ved at etablere familie, da det er en gruppe, der skal tilpasse bolig efter nye behov. Derfor flytter de. Til gengæld er de generelt stabile borgere, når de har etableret familien, og når de bliver ældre. De seneste års mange udstykninger af nye parcelhusområder vidner også om, at mange kommuner har rettet bosætningsindsatsen mod denne gruppe. Men det er samtidig lidt af et paradoks, for de fleste husstande består af enlige.

Indenrigs- og Socialministeriets Regionalpolitiske redegørelse fra 2009 præsenterer en analyse af bosættningens og pendlingens betydning for den regionale udvikling i Danmark. Analysen giver ny viden om udviklingen i bosætning og pendling og analyserer hvilke faktorer der påvirker erhvervsaktive til at vælge at bosætte sig i én kommune frem for andre. Resultaterne kan derfor anvendes på kommunalt niveau til at få bedre forståelse for redskaberne til at tiltrække flere erhvervsaktive.

Trods udsigt til vækst i folketallet, bliver befolknings-tilvæksten stadig mindre. Et markant resultat af befolkningsudviklingen er en betydelig ændring af aldersstrukturen, hvor andelen af ældre på 65 år og derover øges. Kilde: Gerontologisk Institut.





Kilde: Indenrigs- og Socialministeriets Regionalpolitiske Redegørelse 2009

- < - 1,22 pct (25)
- 1,22 - 0 pct (11)
- 0 - 4,5 pct (37)
- > 4,5 pct (25)

Danmark | Vækst i befolkningstal i pct. fordelt på kommuner 2009-2019

Borgere med arbejde i de økonomiske kraftcentre bor ofte uden for kraftcentrene. Undersøgelsen påpeger, at pendling er med til at udligne både indkomstfordeling og bosætning, når der sker en koncentration i produktionen.

Undersøgelsen peger også på, at vigtige faktorer for, hvor man bosætter sig, er kultur og skat – og for forældre, takster for børnepasning. Andre faktorer er infrastruktur, tilstedeværelse af kyst og det forhøjede befordringsfradrag – og nærhed til forældre.

Danmark har de sidste 10 år haft en befolkningsvækst på 3,72 %, men væksten varierer mellem kommunerne. Gennemgående for hele perioden har væksten været højest på Sjælland og i Østjylland, som to af de udvalgte kommuner Køge og Vejle er en del af. Udvik-

lingen har imidlertid ændret sig en anelse i den seneste femårs-periode, hvor Århus og København, især på grund af de høje boligpriser, har oplevet en netto-aflytning. Mens store dele af Fyn, dog ikke Odense, har oplevet en nettotilflytning. Nettotilflytningen omfatter interne flytninger i Danmark og medtager ikke vandring til og fra udlandet. Når Vejle og Herning pr. 1. januar 2009 har haft en større indvandring end beregnet i prognosen fra 2007, så skyldes det primært indvandring af personer fra Østeuropa.

Som kommune er det vigtigt at være bevidst om overordnede udviklingstræk, så man kan forholde sig strategisk til dem. Flere kommuner har da også med den nuværende recession måttet justere målene for de kommende års boligbyggeri.

DEN ALMENE SEKTOR ER ET SÆRLIGT INDSATSOMRÅDE

Den nuværende krise på boligmarkedet betyder, at der igen er kommet pres på den almene boligsektor. Hvor det før kunne være svært at leje ud, oplever man nu ventelister. I Vejle har man f.eks. mange familier udefra stående på venteliste. Det aktualiserer behovet for at diskutere balancen mellem leje- og ejerboliger i kommunerne.

I de fleste kommuner arbejder man for en blanding af ejerformerne. I Odense Kommune er man meget tilfreds med, at det på havnen er lykkedes at opføre almene boliger klods op ad liebhaverejendomme. Målet er blandede bykvarterer, men kommunerne savner redskaber på netop dette vitale område. Hverken lokalplanen eller kommuneplanen kan sikre, at intentionerne føres ud i livet.

Men den største udfordring ligger i den eksisterende boligmasse. Kommunerne har dels de store almene montagebyggerier med en ophobning af fysiske og sociale problemer, dels 50'er byggerierne, der fungerer fint i dag. Men 50'er byggerierne skal fremtidssikres, hvis de ikke skal udgøre problemområder om få årtier. Her er de klassiske problemer utidssvarende bad og køkken og små lejligheder.

I mange kommuner er man opmærksomme på udfordringen, og man er begyndt at arbejde tæt sammen med de almene boligorganisationer om at forbedre situationen. Det gælder f.eks. i Odense og Vejle. Begge steder har man nedsat en boligpolitisk styregruppe,

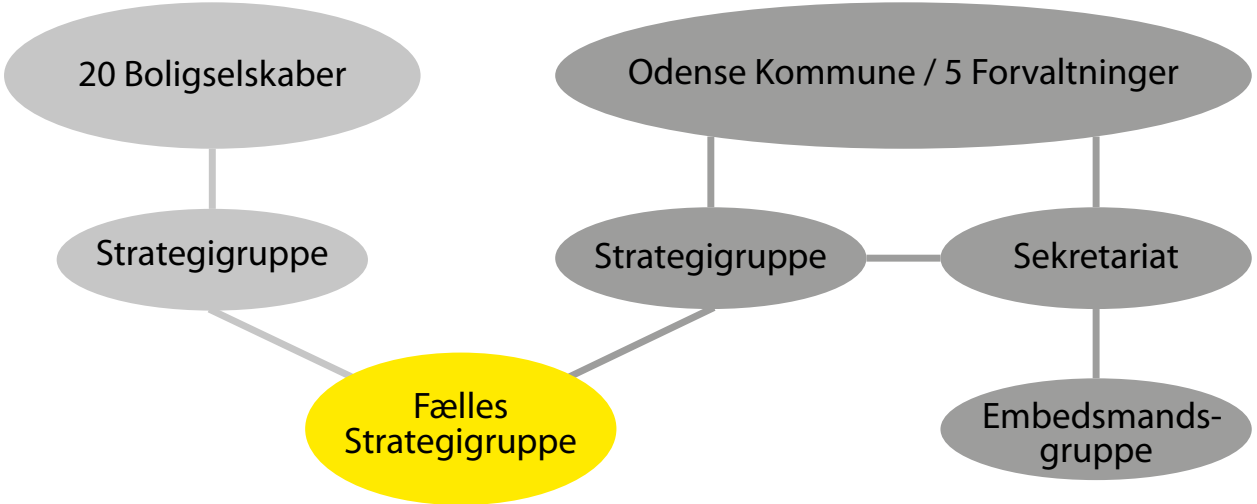
der består af medlemmer fra både boligorganisationer og kommune. Man har også nedsat sekretariater, der skal betjene gruppen. Begge steder er arbejdet forankret i borgmesterforvaltningen, hvilket man fremhæver som væsentligt. I Vejle er arbejdet lige begyndt, mens man i Odense har været i gang siden 2008.

Erfaringerne fra Odense er positive. Kommune og boligorganisationer er kommet tættere på hinanden, og indsatsen retter sig nu også mod andre områder end Vollsmose. Når man har sekretariatsressourcer og politisk bevågenhed, kan man hele tiden være på forkant i stedet for først at reagere, når problemerne presser sig på. Midlerne er f.eks. helhedsplaner med fysisk og social genopretning samt fleksible udlejningsregler, der gør det muligt at sætte folk med arbejde forrest i boligkøen i visse afdelinger. I en situation som nu, hvor der er ventelister, og hvor boligmarkedet er sandet til, virker den mekanisme dog mindre godt. Der er simpelthen ikke ledige lejligheder, som de ressourcestærke kan flytte ind i.

Man holder øje med de byområder, hvor det er svært at fastholde de ressourcestærke. Odense Kommunes erfaringer omkring Vollsmose-indsatsen viser, at fokus skal bredes ud, så kommunen ikke alene ser på det almene boligområde som en ø i byen, men også ser det i den bymæssige sammenhæng, som det enkelte område indgår i. Odense Kommune har derfor taget de første skridt i forhold til udvikling af kvarterplaner for naturligt afgrænsede bydele, hvor der ligger større almene boligområder. Målet er at udarbejde kvarterplaner, der kan sikre en helhedsorienteret indsats, som understøtter udviklingen af mere bæredygtige boligområder.

” Der har tidligere været meget fokus på Vollsmose. Nu retter vi indsatsen mod andre områder.... Der er byområder, hvor vi har svært ved at holde fast på de ressourcestærke. Vi har opbygget et helt nyt sekretariat, der går på tværs. Erfaringerne er positive, og det har fået politisk bevågenhed. Jeg har været rundt samtlige steder. Det handler om samarbejde. Vi kan stille ressourcer og specialister til rådighed, så vi i fællesskab kan finde fælles løsninger.

Borgmester Jan Boye.



Odense Kommune | Organisering af boligstrategisk sekretariat

KILDER

Herning

Interviews: Borgmester Lars Krarup og
kommuneplanlægger Mette Berggren

Kommuneplan 2009-2020
Kommunal omdømmeanalyse (dec 2006)
11 CityDesign – Borgermøde
Den levende By – dommerbetænkning feb 2008
Højhuspolitik 2009
Boligforsyningsplan 2007-2018
Nøgletal 2008

Køge

Interviews: Borgmester Marie Stærke,
planlægger Thomas Finke og
udviklingsmedarbejder Elisabeth Lihn Wolff

Forslag til Køge Kommuneplan 2009-2021
Kommuneplanstrategi 2008/Agenda 21 strategi 2008
Boligpolitik for Køge Kommune 2009
Boligbyggeprogram, befolkningsprognose og kapacitetsanalyser 2009
Kvadratnetanalyse

Odense

Interviews: Borgmester Jan Boye, planchef Jannik
Nyrop, konsulent Mette Bjarnt og konsulent Henning
Mikkelsen

Bosætningsstrategi for Odense kommune 2009
Kommuneplan 2009
Visionsmåling 2008 (Analyser)
Planstrategi 2008
Boligpolitik Odense 2003
www.Odense.dk

Vejle

Interviews: Borgmester Leif Skov, projektleder Steen
Søgaard og teamleder Ulla Sandgaard

Kommuneplan 2009
Vejles boligmarked 2005 (Byfornyelse Danmark)
BolivVejle
Kommunestrategi 2009-11
Planstrategi for trekantområdet

Generelt

Indenrigs- og Socialministeriets Regionalpolitiske
Redegørelse 2009

Gerontologisk Institut



Boligpolitik og kommuneplanlægning

Udgivet af | Plan09

Udarbejdet af | Dansk Byplanlaboratorium ved Ellen Højgaard
Jensen og Vibeke Meyling

i samarbejde med Plan09

Illustrationer | De fire involverede kommuner samt Plan09

Fotos | Dansk Byplanlaboratorium s. 23, Jens V. Nielsen øvrige fotos

Layout | Tegnestuen Jens V. Nielsen

© Plan09, september 2009



PLAN09

Sekretariatet
Haraldsgade 53
2100 København Ø
T +45 72 54 47 40
plan09@blst.dk
www.plan09.dk



MILJØMINISTERIET
By- og Landskabsstyrelsen