

Boligpolitik

December 2018



BRØNDBY KOMMUNE

Indhold

Forord	3
Balanceret vækst og bæredygtig udvikling	4
Blandede boliger	7
Kvalitet	10
Byrum og grønne områder	13
Lokal identitet	14



Boligpolitikken sætter rammerne for udviklingen.
Ikke bare nu og her eller de næste fire år – men de næste mange år.

Forord

Hovedstadsområdet er i vækst, og vækstpotentialer i Brøndby er stort. Det mærker vi her i kommunen på den øgede efterspørgsel på eksisterende boliger og på interessen fra investorer, der ser muligheder i at bygge i Brøndby.

Den udvikling vil vi som kommune gerne støtte op om. Men det skal ske på en måde, så vi kan følge med. Det skal være en balanceret vækst, hvor økonomi, vækst og byudvikling hænger sammen. For vi vil fortsat kunne levere velfærd på et højt niveau til borgerne i Brøndby.

Vi er allerede godt i gang med byudviklingen. I Kirkebjerg er et helt nyt boligområde og nye borgere på vej indenfor de nærmeste år. I Brøndby Strand skal der rives 5 højhuse ned på grund af PCB. Det giver mulighed for, at vi kan se på hele området med nye øjne og planlægge nye boliger.

Denne udvikling har betydet, at vi i Kommunalbestyrelsen har haft behov for at formulere en boligpolitik. Med en boligpolitik får vi sat en overordnet ramme og retning for, hvordan vi synes, udviklingen skal være her i Brøndby.

I processen frem mod en boligpolitik har kommunalbestyrelsen afholdt flere temamøder og været i dialog med en række interessenter.

Boligpolitikken sætter rammerne for udviklingen. Ikke bare nu og her eller de næste fire år – men de næste mange år. Vi skal have det lange lys på i boligpolitikken og en opmærksomhed på, at det, vi bygger i dag, er fremtidens kulturarv.

Jeg er derfor glad for at kunne præsentere Brøndbys første boligpolitik, som Kommunalbestyrelsen har udarbejdet og vedtaget.

Kent Magelund

Kent Max Magelund
Borgmester



Balanceret vækst og bæredygtig udvikling

Brøndby består af de tre bydele Brøndbyøster, Brøndbyvester og Brøndby Strand. I alle tre bydele ligger boligområder med etagebyggeri og parcel- og rækkehuse. Bydelene er omkranset af erhvervsområder, grønne områder og strand. Strukturen i Brøndby er således lagt fast, og de fleste af vores boliger er her allerede.

For at imødekomme behovet for flere boliger må vi se på, hvordan vi kan udvikle de områder, vi allerede har. Det kan fx ske gennem omdannelse eller ved at fortætte boligområder. Men det skal ske på en måde, så de lever op til fremtidens behov og krav og bidrager til en positiv og bæredygtig udvikling af Brøndby. Og det skal ske i dialog og samarbejde med boligselskaber, grundejere og investorer.

Brøndbys centrale placering på Vestegnen tæt på København og med gode transportmuligheder er med til at gøre kommunen attraktiv for tilflyttere og investorer. Hvis vi lykkes med at få bygget flere boliger, vil vores nuværende indbyggertal på ca. 35.500 derfor stige væsentligt i løbet af de næste 5-8 år. Netop derfor skal udviklingen være bæredygtig, så vi kan følge med, når der fx kommer flere familier, som har brug for daginstitutioner og skoler.

Politikken spiller sammen med de visioner og mål, der er beskrevet i Kommuneplan 2013, Planstrategi 2016 og Brøndby Kommunes øvrige politikker og strategier som fx sundhedspolitik, kulturpolitik og idræts- og bevægelsesstrategi.

Boligpolitikken er opdelt i fire temaer:

- Blandede boliger
- Kvalitet
- Byrum og grønne områder
- Lokal identitet.

Temaerne beskriver de emner, som Kommunalbestyrelsen har valgt at have særligt fokus på i boligpolitikken.

Alle fire temaer bygger på et ønske om en udvikling af kommunen, der er økonomisk, socialt, miljømæssig og kulturelt bæredygtig.

Fire former for bæredygtighed

Økonomisk bæredygtighed

Den økonomiske bæredygtighed handler bl.a. om, at der skal være balance mellem befolkningssammensætningen og ressourcerne, så økonomien kan hænge sammen uden større forringelser i serviceniveaet.

I forhold til boligpolitikken handler det fx om byggetakt, boligformer og behovet for kommunale tilbud som daginstitutioner og ældreomsorg.

Den sociale bæredygtighed refererer til:

- en aldersmæssigt varieret befolkning, der hverken præges af markante huller eller overrepræsentation
- en variation i udbuddet af boliger, der gør det muligt for såvel unge som ældre, udsatte som velhavende familier at finde en god og attraktiv bolig.

Den miljømæssige bæredygtighed handler om at:

- fremme vedvarende og CO2-neutrale energiformer
- styrke sundheden og kommunens naturværdier
- sikre sig mod klimaændringer
- begrænse ressourceforbruget til produktion, transport og opvarmning.

Kulturel bæredygtighed

Mennesker har en særlig tilknytning til det sted, hvor de bor – det er ens hjemstavn (a house is not a house, it's a home).

Kulturel bæredygtighed sigter mod, at eventuel omdannelse af et boligområde skal ske med respekt og forståelse for områdets identitet, værdier og de mennesker, der har deres hjem der.

Når vi taler om bæredygtighed, skelner vi mellem fire forskellige typer. Alle fire typer er vigtige at have for øje i boligpolitikken



Brøndby skal have et bredt udbud af attraktive boliger, både hvad angår størrelse, beliggenhed, ejerforhold og prisklasse.

Blandede boliger

Brøndby er en kommune, hvor det er godt at bo, leve og arbejde. Det skal den fortsat være, samtidig med at den udvikler sig og befolkningstallet stiger. Vi har fokus på en balanceret vækst, der er både socialt og økonomisk bæredygtig. Derfor ønsker vi at tiltrække flere erhvervsaktive borgere – det kan være både enlige, par og børnefamilier. Vi vil også gerne have, at unge under uddannelse bliver boende eller flytter hertil.

Man kan bo i Brøndby i alle livets faser

Vi ønsker at give mulighed for, at man kan bo i Brøndby i alle livets faser. Mange fraflyttede unge vælger at flytte tilbage til Brøndby, når de er i 30'erne. Der er også seniorer, der ønsker at skifte til en mindre bolig. Vi vil gerne styrke begge dele. Derfor vil vi skabe en større variation i boligudbuddet – både i bydelene og i kommunen som helhed – så borgerne har mulighed for at blive i nærmiljøet i alle livets faser. Det gør vi ved at have en løbende opmærksomhed på behovet for fx ungdoms- og studieboliger eller seniorboliger. Det gælder, både når vi er i dialog med investorer om nyt byggeri, og når vi samarbejder med boligselskaber og boligejere om udvikling af eksisterende boligområder.

Muligheden for kommunalt jordkøb kan også være et redskab til at skabe variation. Med jordkøb har vi langt større indflydelse på, hvilken type boliger eller institutioner der bygges i et område.

Vi har fokus på at sikre, at de almene boligområder fortsat er attraktive og har en høj kvalitet.



Bredt udbud af attraktive boliger

Brøndby skal have et bredt udbud af attraktive boliger, både hvad angår størrelse, beliggenhed, ejerforhold og prisklasse. Det skal give både Brøndbyborgere og tilflyttere mulighed for at finde en passende bolig. Det eksisterende boligudbud i Brøndby er kendetegnet ved, at der er mange almene boliger og en del parcelhuse. For at skabe en større variation vil vi bygge noget af det, vi mangler. Det er blandt andet familieboliger i form af ejer- og andelsboliger og privat udlejning fordelt på både etagebyggeri og rækkehuse. Fordelingen mellem større og mindre boliger skal fastlægges konkret i de enkelte projekter, men vi ønsker at fastholde et godt udbud af større boliger. Et attraktivt boligtilbud kan også handle om muligheden for fællesskab i form af bofællesskaber eller adgang til fælles faciliteter.

Almene boliger er en kvalitet i Brøndby

De almene boliger i Brøndby er placeret i større klynger og findes i alle tre bydele. Boligerne består især af etageboliger – men der er også små rækkehuse. De almene boligområder er en vigtig del af Brøndbys identitet. De har givet mange borgere mulighed for en bolig med lys, luft og grønne omgivelser og en bolig, der er til at betale. De har været og er et vigtigt redskab til at løfte en boligsocial opgave. Og de er med til at give den mangfoldighed, som er en af Brøndbys styrker. Der vil fortsat være behov for at bygge målrettede almene boliger, som udgangspunkt til borgere med særlige behov, fx seniorboliger eller handicapegnede boliger.

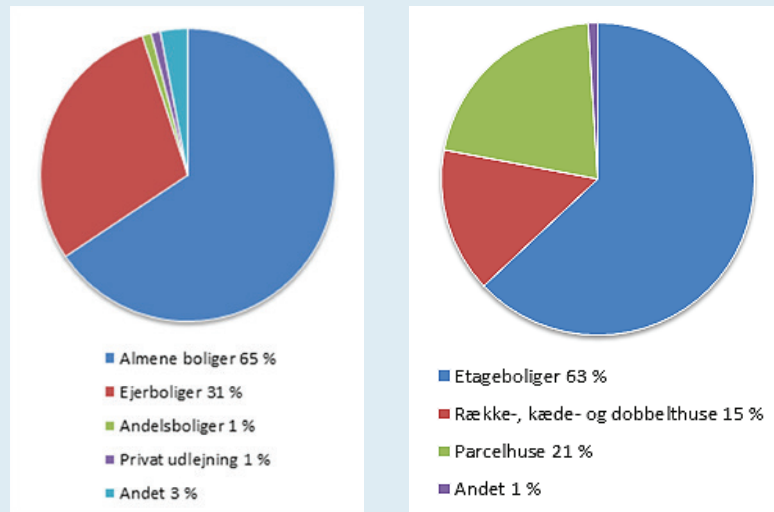
Vi har fokus på at sikre, at de almene boligområder fortsat er attraktive og har en høj kvalitet. Det skal ske i et tæt samspil med boligselskaberne, bl.a. på et årligt boligpolitisk forum, og ses i sammenhæng med boligudbuddet i Brøndby som helhed.

Derfor er Kommunalbestyrelsens målsætninger:

1. Vi ønsker et varieret udbud af boligtyper, ejerformer og boligstørrelser. Derfor vil vi prioritere at bygge andels-, ejer- og private udlejningsboliger i form af etageboliger og rækkehuse, når vi bygger nye familieboliger, mens boliger til borgere med særlige behov, fx seniorboliger eller handicapegnede boliger fortrinsvis vil være almene. Vi ønsker tillige at fastholde et godt udbud af større boliger.
2. Vi arbejder på at kunne tilbyde boliger til borgere i alle livets faser. Derfor har vi fokus på, at både unge, erhvervsaktive og seniorer kan finde en passende bolig i Brøndby.
3. Vi har et tæt samarbejde med boligselskaberne om at løfte de almene boligområder, bl.a. i form af et årligt boligpolitisk forum. Det skal sikre, at boligerne fortsat er attraktive.

Ejerformer og boligtyper

Boligernes fordeling på hhv. ejerformer og boligtyper i forhold til den samlede boligmasse i Brøndby ser sådan ud:

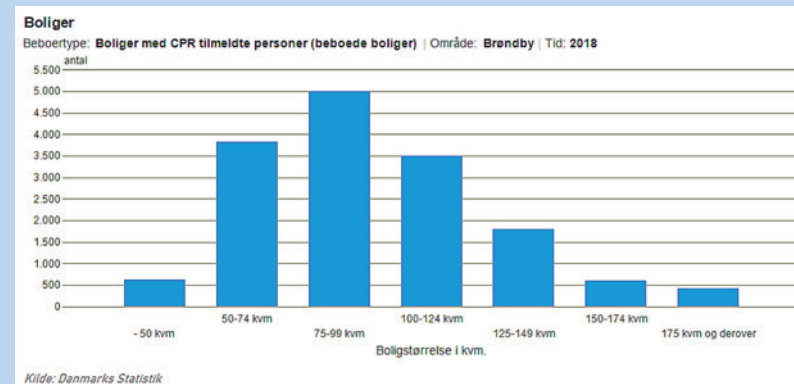


Ejerboligerne i Brøndby udgøres især af parcelhuse (68 %) og række-, kæde- og dobbelthuse (27 %), mens der kun er få etageboliger (4 %). Andelsboliger er der ikke meget af i Brøndby – 136 boliger i alt.

Tallene er afrundede, derfor kan summen give mere end 100.

Boligstørrelser

Udviklingen peger i retning af, at vi ønsker at bo på flere kvadratmeter end tidligere. I Brøndby Kommune er langt de fleste boliger mellem 50 og 149 m².



Diagrammet viser fordelingen af boliger på størrelser i Brøndby Kommune.

Dermed er det ikke de store boliger, der fylder mest i den samlede boligmasse i Brøndby. Den gennemsnitlige m² for hele landet ligger på 112 m². Etageboligerne i Brøndby har dog en højere gennemsnitligt m² end i resten af landet, mens vores parcelhuse i gennemsnit er 15 m² mindre end landsgennemsnittet.



Kvalitet

Vi vil arbejde på, at vores boliger har en høj kvalitet, så Brøndby fortsat er en attraktiv kommune at flytte til og bo i.

Boligerne skal kunne holde i mange år. Det, vi bygger i dag, er fremtidens kulturarv. Det vil vi holde os for øje. Derfor har vi fokus på brugen af bæredygtige og holdbare materialer, tilgængelighed (så vores boliger også er egnede til borgere med funktionsnedsættelser) og den arkitektoniske kvalitet – både i forbindelse med nybyggeri og ved renoveringer eller omdannelser af eksisterende boligområder

Vækst skal ikke ske på bekostning af kvalitet

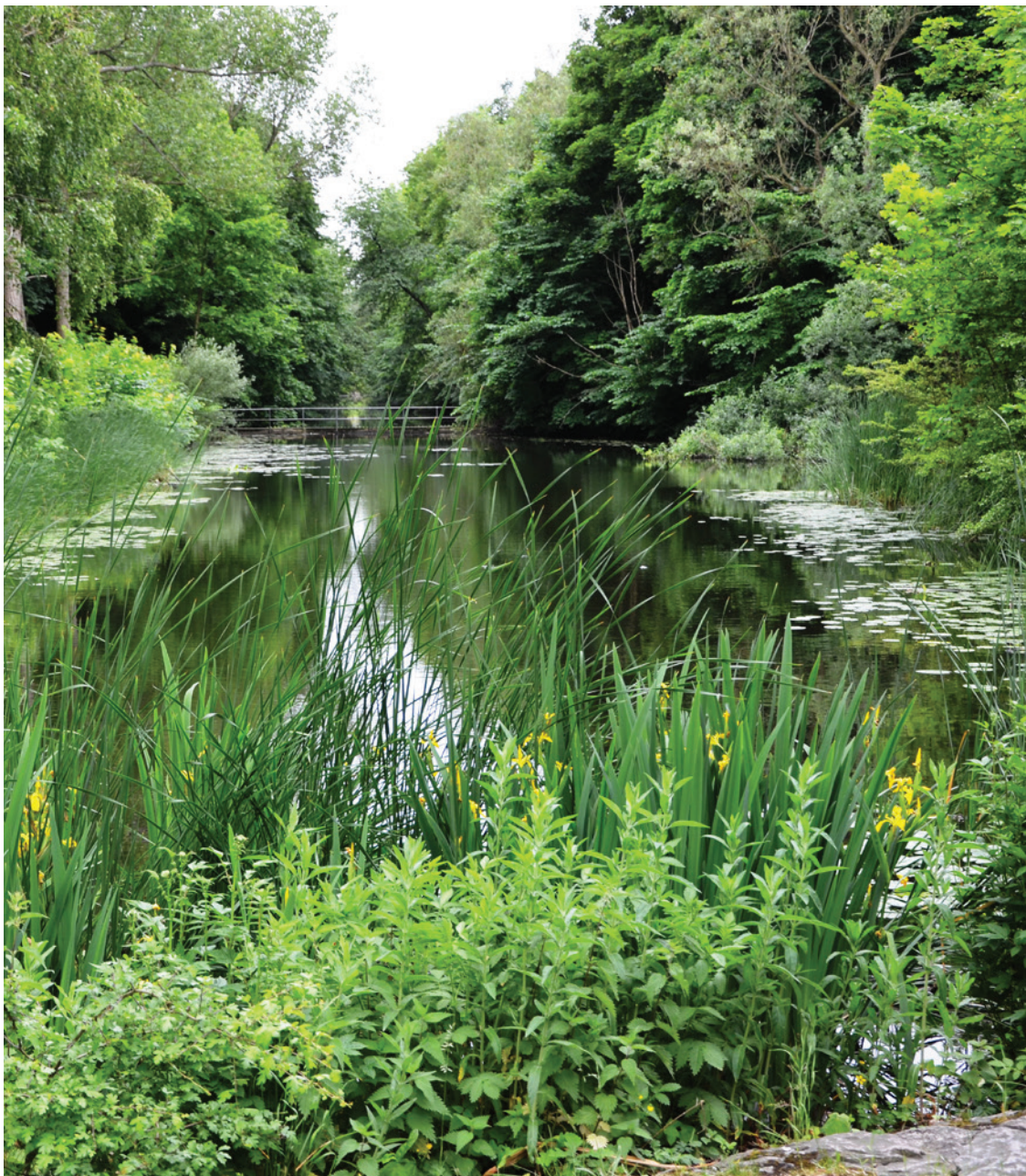
Vi vil gerne have flere borgere og boliger i Brøndby, men væksten skal ikke ske på bekostning af kvaliteten. Når vi bygger nyt og renoverer, tager vi derfor stilling til boligtyper og bebyggelsesprocent, grønne områder og parkeringsmuligheder samt behovet for kommunal service som fx daginstitutioner og skoler. Det gør vi, fordi det alt sammen har betydning for områdets kvalitet.

Derfor er Kommunalbestyrelsens målsætninger:

1. Vi ønsker, at de boliger, som vores borgere bor i, har en høj kvalitet. Boligerne skal være sunde, tilgængelige, klimavenlige og miljømæssigt bæredygtige – både inde og ude og på kort og langt sigt.
2. Vi ønsker, at der er balance mellem kvalitet og vækst, når vi bygger, omdanner og byudvikler. Byggetakt, bebyggelsesprocent og kvalitet skal hænge sammen.
3. Vi har fokus på den arkitektoniske kvalitet.
4. Vi har et tæt samarbejde med investorer om udviklingsmuligheder og kvalitetskrav til nybyggeri og renoveringer.
5. Vi arbejder på at sikre og løfte kvaliteten i de almene boligområder i et tæt samspil med beboere og boligselskaber.



Vi har fokus på brugen af bæredygtige og holdbare materialer, tilgængelighed og den arkitektoniske kvalitet – både i forbindelse med nybyggeri og ved renoveringer eller omdannelser af eksisterende boligområder.



De rekreative områder udgør et væsentlig element i kommunens identitet og har stor betydning for borgernes trivsel, sundhed og livskvalitet.



Byrum og grønne områder

Brøndby er en grøn kommune, der er begunstiget af skove, strand og havn. Der er større sammenhængende friluftsområder og mindre, grønne arealer i boligområderne. Det betyder, at der er lys, luft og god plads. De rekreative områder udgør et væsentlig element i kommunens identitet og har stor betydning for borgernes trivsel, sundhed og livskvalitet.

Helhedsorienteret udvikling

Det gode liv i Brøndby handler ikke kun om gode boliger, men også om det, der er imellem boligerne. Når vi planlægger og prioriterer, lægger vi vægt på en helhedsorienteret udvikling af byrum og grønne områder til glæde for borgerne. Det betyder, at vi har fokus på, at de grønne områder – både de store og de nære – og byrummene, som blandt andet findes omkring stationer, institutioner og indkøbsmuligheder, er rare steder at være.

Byrum og grønne områder skal være attraktive

Byrum og grønne områder skal være tilgængelige, trygge at færdes i og give mulighed for forskellige oplevelser. Det har betydning for, hvordan og hvor meget folk bruger dem. De skal være attraktive som sociale mødesteder og give mulighed for leg, bevægelse og den fredfyldte pause.

En frodig og varieret beplantning øger oplevelsesværdien og gavner dyrelivet, mens klimatilpasning kan bruges til at give kvalitet og skabe oplevelser med vand i byrummene og de grønne områder.

Derfor er Kommunalbestyrelsens målsætninger:

1. Vi vil bevare og udvikle Brøndbys grønne identitet – både når vi etablerer nye boligområder, og når vi udvikler eksisterende områder – i samarbejde med investorer og boligselskaber. Det gør vi for at fremme trivsel, leg, bevægelse og sundhed.
2. Vi ønsker at bruge klimatilpasning til at skabe øget kvalitet i bylivet og grønne sammenhænge i kommunen.
3. Vi vil styrke Brøndbys byrum og grønne områder, så de opleves som åbne og attraktive og er gode mødesteder.
4. Vi vil sikre, at det er nemt at færdes mellem grønne områder, boligområder, indkøb, institutioner og lignende.
5. Vi vil sikre en større variation i plante- og dyrelivet i byrummene og de grønne områder, da det giver en mere interessant natur.



Lokal identitet

Brøndby er kendetegnet ved især at være bygget i efterkrigsårene. Her skød en række bebyggelser op, som blev foregangs-billede for velfærdsstatens udvikling. Det betyder, at Brøndby fremstår som en planlagt by, hvor boligområderne er præget af ensartethed og regelmæssighed med hver sine karakteristika. Samtidig er historien stadig synlig mange steder med både gamle kirker og landsbyer.

En attraktiv forstadskommune

Brøndby er på mange måder et levende eksempel på, at drømmen om at skabe en attraktiv forstadskommune er lykkedes. Her leves livet tæt på storbyen i grønne omgivelser med lys og luft.

Mennesker har en særlig tilknytning til det sted, hvor de bor – det er ens hjemstavn. I Brøndby bliver ca. 60 % af borgerne boende i Brøndby. Den lokale identitet bliver ofte knyttet til husene eller de grønne områder. De fysiske omgivelser kommer dermed til at repræsentere nogle værdier.

Lokal identitet er også det, der foregår mellem mennesker

Men lokal identitet er ikke alene bundet op på fysiske steder. Det kan også være kulturelle fællesskaber og fortællinger – det, der foregår mellem mennesker. Siden 1970'erne har der været et stærkt miljø for idræts- og foreningsaktiviteter i Brøndby.

Brøndby har ikke bare én identitet, men flere – afhængig af, hvordan man ser den: For nogle er Brøndby en forstad til

København, for andre et fodboldhold, en bydel, en landsby eller en grøn by med skov og strand.

Det er en by med kant og kontraster, hvor borgere med rødder i mange forskellige kulturer lever sammen dør om dør. På tværs heraf er Brøndby præget af værdier som fællesskab, mangfoldighed og en stærk idrætskultur. Vi sigter mod at fastholde netop de værdier, når vi udvikler og omdanner områder.

Derfor er Kommunalbestyrelsens målsætninger:

1. Vi vil fastholde vores værdier – fællesskab, mangfoldighed og en stærk idrætskultur – når vi udvikler vores boligområder.
2. Vi vil videreudvikle Brøndby som en moderne forstad præget af lys, luft og grønne områder.
3. Vi vil altid vurdere boligområdernes arkitektoniske- og kulturhistoriske identitet. Det gør vi ved at tage stilling til et områdes karakteristika i form af bygninger, historie og uderum, når vi omdanner eller udvikler.
4. Vi vil have fokus på, at udvikling af et boligområde skal ske med respekt og forståelse for den identitet og de værdier, som beboerne knytter til området.



Vi vil altid vurdere boligområdernes arkitektoniske- og kulturhistoriske identitet. Det gør vi ved at tage stilling til et områdes karakteristika i form af bygninger, historie og uderum, når vi omdanner eller udvikler.



Brøndby Rådhus · Park Allé 160 · 2605 Brøndby
Tlf.: 4328 2828 · brondby@brondby.dk