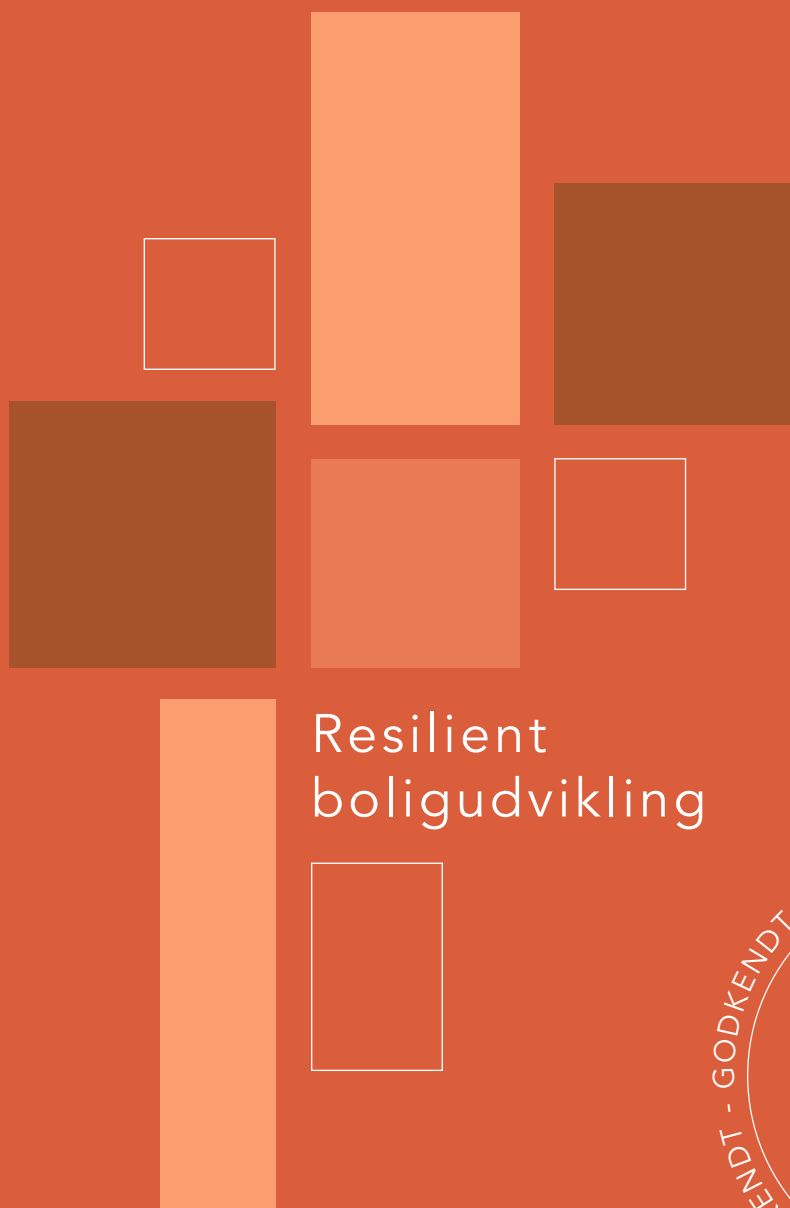




Resilient
boligudvikling



Boligpolitik

2019-23

I indstikket finder du fire postkort med de fire dogmer, der til sammen udgør Vejle Kommunes boligpolitik.

Postkortene kan bruges som dialogredskab, når boligpolitikken skal omsættes til virkelighed i samarbejde med interne og eksterne samarbejdspartnere.

Indhold

6	Forord
8	Resiliens
10	Temaer og dogmer
12	TEMA 1: Klog vækst i byen og på landet - Ja, der er forskel
16	TEMA 2: En by for alle - Hvad skaber en sammenhængende by?
20	TEMA 3: Fællesskaber - Hvad er et godt boligområde?
24	TEMA 4: Boligarkitektur og kvalitet - Hvad er en god bolig?
28	Boligpolitik i Vejle Kommune
34	Boliger og borgere
39	Hvad byder fremtiden på?
40	Hvordan har vi udarbejdet boligpolitikken?



Vejle Kommune skal vokse resilient!



Vores boligpolitik handler om resilient boligudvikling: først og fremmest om mennesker og liv mellem husene. Men den handler også om socialpolitik, miljø, udvikling og en hel kommune.

Forord

Vejle kommune vokser – i andet kvartal af 2019 var vi 115.025 borgere i kommunen. Og vi har en klar ambition om at blive ved med at vokse – vi har i en årrække arbejdet med en målsætning om 1.000 nye vejlsere om året. Flere vejlsere betyder flere boliger – og de skal være boliger i god kvalitet, beliggende i gode boligområder i byer og bydele i balance. Der skal være boliger for alle typer af vejlsere – og et godt boligudbud i hele kommunen.

Samtidig ønsker vi en resilient og klog udvikling af både kommunen som helhed – og de enkelte bydele og boligområder. Vi ønsker et socialt resilient boligudbud, vi ønsker byggeri med fokus på kvalitet, arkitektur og bæredygtighed. Derfor har vi valgt at lave en boligpolitik for Vejle Kommune for årene 2019-2023.

Med en politisk vedtaget boligpolitik bliver der sat rammer og retning for denne boligudvikling. Politikere og administrationen kan med afsæt i en nedskrevet boligpolitik få en fælles ramme at handle ud fra, når der planlægges nye boliger i kommunen. Og ikke mindst får vores samarbejdspartnere – investorer, almene boligorganisationer, pensionskasser, lokalråd mv. – et gennemsigtigt og sikkert grundlag at arbejde ud fra.

Byrådets vision "Vejle med Vilje" er at skabe den mest attraktive kommune at bo og leve i. En ny boligpolitik skal sikre en klog vækst, et boligudbud der dækker

fremtidens efterspørgsel og velovervejede investeringer, alt for at sikre at Vejle også i fremtiden er en attraktiv bosætningskommune for både nye og gamle vejlsere. Det er ikke bare vigtigt, at vi med boligpolitikken skaber grundlaget for en udbygning af boligmassen med attraktive boliger – det er også vigtigt at udviklingen tager hensyn til og understøtter de eksisterende lokalområder og byer.

På baggrund af et opdateret datagrundlag, en proces med tidlig involvering af eksterne aktører og en omfattende borgerundersøgelse i hele kommunen, sætter vi fokus på, hvad data og fremskrivninger fortæller os om kommunens boligmasse, men også om hvad vores samarbejdspartnere forventer, og ikke mindst hvad borgerne værdsætter og drømmer om i fremtidens Vejle.

Boligpolitikken skal dermed skabe grundlag for en større variation i boligudbuddet (økonomisk og geografisk) og sikre variation i de boligtyper, vi bygger – for også på sigt, at skabe en kommune i social balance. Derfor peger vi på en række aktuelle udfordringer, og ud fra disse angiver vi strategiske retningslinjer – dogmer – for Vejle Kommunes boligudvikling i de næste 4 år.

Men vi kan ikke gøre det alene – Vejle Kommunes nye boligpolitik er en invitation til samarbejde, og vi glæder os til at udvide eksisterende og udvikle nye samarbejder!

Jens Ejner Christensen
Borgmester

//

Vejle har viljen til
at skabe den mest
attraktive kommune
at bo og leve i.

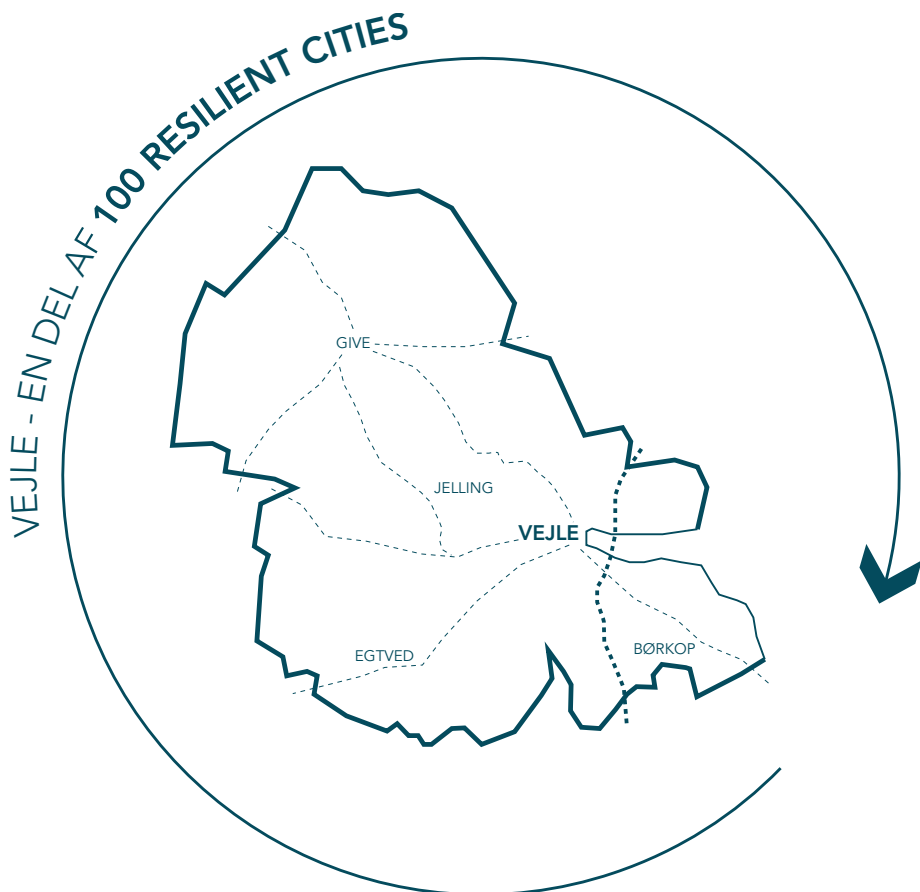
(Byrådets Vision 2018-2021 – Vejle Med Vilje)



Resiliens

Boligpolitikken skal bidrage til stærke lokalsamfund og boligområder med gode boliger til alle.

Morgendagens resiliente Vejle Kommune er et sammenhængende, robust og bæredygtigt samfund. Det er det, som vi kalder resiliens.





I Vejle Kommune har vi den boligpolitiske vision, at udviklingen af boligmassen skal ske på en social, miljømæssig og økonomisk resilient måde i hele kommunen. Vi arbejder mod mere bæredygtige boliger, og for byer og lokalområder der hænger sammen og er robuste. Vi stræber efter en kommune i balance, hvor der er plads til alle. Her skal være boliger til alle livets faser og situationer.

Derfor skal boligpolitikken skabe rammer for mobilitet i boligmassen, så vi gennem strategiske beslutninger og handlinger kan imødekomme ændringer i borgernes boligbehov i de enkelte lokalområder, og at vi vil gøre det med omtanke og på forkant – så vi skaber den mest attraktive kommune at bo og leve i. Det kræver, at vi ser på helheden og at boligudviklingen altid sættes ind i en større sammenhæng: lokalområdernes sociale sammenhængskraft og miljø, kommunens balance, bæredygtighed og økonomi.

Det er en politisk beslutning at opføre de rigtige boliger, de rigtige steder, bl.a. for at forebygge segregering og udsatte boligområder – at undgå en opdeling af Vejles boligområder i rige og fattige. Dette arbejde tages der for alvor fat på med boligpolitikken 2019.

Temaer & dogmer

I Vejle Kommune har Byrådet valgt at arbejde med boligpolitikken ud fra fire dogmer for boligudviklingen. Igennem de fire dogmer sætter vi nogle principper og retninger for, hvordan boligudviklingen i Vejle Kommune skal være. Dogmerne er understøttet af konkrete handlinger, der skal indfri politikken.

En god bolig er mere end bare den bygning, man bor i. Det er i høj grad også boligens omgivelser, der er afgørende for, om det er en god bolig: Byen og lokalområdet, naboerne, beliggenheden, adgangen til natur, indkøb og veje og så videre.

En boligpolitik skal derfor ikke bare basere sig på den enkelte bolig, men også på helhederne. Derfor er Vejle Kommunes boligpolitik udarbejdet med fire forskellige skalatrin eller perspektiver på boligmassen – et samlet blik på hele kommunen, et blik for sammenhængskraften i de enkelte byer, et blik for det gode boligområde og endelig et blik for den gode bolig.

Med afsæt i dogmerne kan vi med boligpolitikken indgå i en dialog med vores samarbejdspartnere – lokalråd, developers, boligforeninger, borgere og mange andre – om udviklingen af både enkeltstående boligprojekter og større områder om, hvor har vi egentlig mulighed for at påvirke udviklingen i en positiv og strategisk retning? Hvordan skaber vi de bedste rammer for det gode boligliv? Kan et godt boligområde påvirke beboernes livsforløb?

I Vejle Kommune er en boligpolitik dermed ligeså meget et dialog redskab og et eksperimentarium, som en politik i klassisk forstand.



1 Klog vækst i byen og på landet

- Ja, der er forskel



2 En by for alle

- Hvad skaber en sammenhængende by?



3 Fællesskaber og forbindelser

- Hvad er et godt boligområde?



4 Boligarkitektur og kvalitet

- Hvad er en god bolig?

1 Klog vækst i byen og på landet

- Ja, der er forskel

En klog vækst er en vækst, der tager udgangspunkt i de eksisterende kvaliteter og identiteter i de enkelte lokalområder. Uanset at der er forskel på, hvordan befolkningstallet udvikler sig i de forskellige dele af kommunen, er det et klart mål at sikre de bedste rammer for det gode liv – også boligmæssigt. I store og mindre byer såvel som på landet skal vi arbejde for et godt og varieret udbud af gode boliger.

Vejle Kommune vokser i disse år. Samlet set er der kommet 9.000 flere vejlenere fra 2009 til 2019. Og prognoserne fortæller, at der vil komme yderligere 13.500 flere vejlenere i perioden frem mod 2033. Men væksten er ikke ensartet over kommunen. Særligt Børkop og Vejle er vokset markant, mens nogle mindre byer og landområder står stille eller går lidt tilbage. Befolkningsprognosen peger også fremadrettet på, at der vil være en stor forskel på befolkningstilvæksten mellem land og by.

Vækst afstedkommer behov for kloge løsninger og ikke mindst forskellighed i tilgangen til væksten: der er forskel på vore byer, forstæder og landområder, og disse skal dyrkes og styrkes – identiteter og kvaliteter fremhæves via helhedstænkning, byvisioner og ved, at vi tør lære af vores (og andres) fejl.

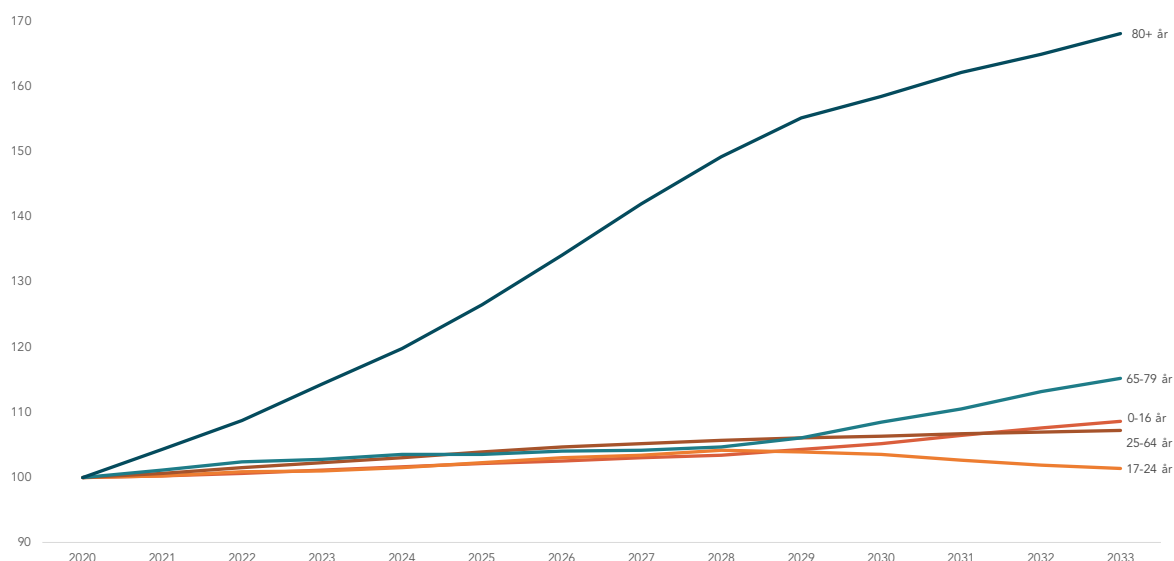
Også i områder, hvor der ikke er stor befolkningstilvækst, er det vigtigt, at vi sikrer rammerne for et varieret boligudbud – så der både er gode boliger til børnefamilier, der skal etablere sig, til enlige samt til seniorer, der gerne vil sælge parcelhuset. Og ikke mindst skal boligerne være af høj kvalitet.

Boligudvikling i Vejle Kommune skal tage sit afsæt i de sociale, landskabsmæssige og arkitektoniske kvaliteter, der kendetegner de enkelte områder – fx gennem udvikling af byvisioner og –planer.

Vejle Kommune har et mål om at få

1000
nye borgere om året

Figur 1: Prognose for befolkningsvækst opdelt på aldersgrupper



Kilde: Vejle Kommunes befolkningsprognose 2018-2033





Dogmer - og konkrete handlinger

1.1 Vejle Kommune har en holdning, når der bygges boliger

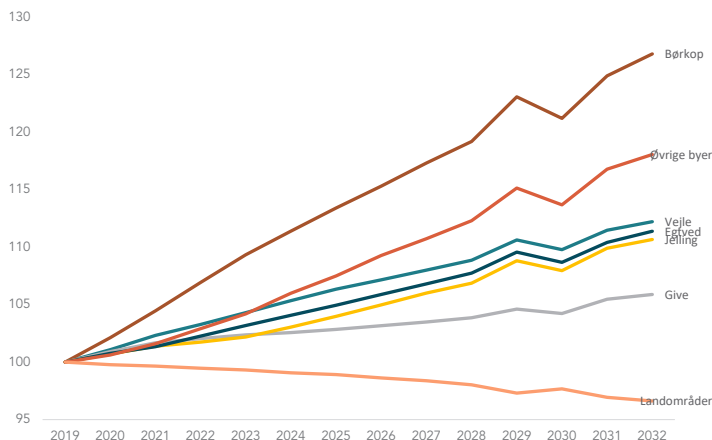
Derfor vil vi:

- Stille krav om kvalitet og resiliens ved at bringe arkitekturpolitikken og resiliensstrategien i spil
- Bygge højhusbyggeri i mikropolzonen i Vejle By
- Styrke den grønne skyline i Vejle By og aldrig bygge højere end trækroneerne på bakkerne
- Lave langsigtede visioner og planer for byer, bydele og bykvarterer, så mange kan bidrage til at udvikle vores boligudbud
- Lade vores seks byudviklingsstilgange være omdrejningspunkt for boligudviklingen

6 tilgange for boligudvikling

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| - Bykvarterer med karakter | - Forbindelser og flow |
| - En grønnere by | - Aktive borgere |
| - Levende bymidter | - Den digitale by |

Figur 2: Prognose for befolkningsvækst fordelt på geografiske områder



Kilde: Vejle Kommunes befolkningsprognose 2018-2033

1.2 Vejle Kommune vil skabe mobilitet i boligmassen

Derfor vil vi:

- Sikre, at der findes et varieret udbud af boligtyper i hver enkelt bydel og også i byerne uden for Vejle by
- Fremme byggeri af mindre og fleksible boliger i Vejle og i de mellemstore byer f.eks. ved strategisk brug af grundkapital til alment byggeri
- Sikre, at nye lokalplaner i landsbyer og mindre byer rummer mulighed for både at bygge enfamiliehuse og tæt-lavt byggeri



2 En by for alle

- Hvad skaber en sammenhængende by?

Med overskriften "En by for alle" vil vi arbejde for byer, bydele og lokalsamfund i balance og se tingene i sin helhed. I Vejle Kommune mener vi, at social resiliens bl.a. øges ved at skabe en fysisk sammenhængende by med gode muligheder for alle slags fællesskaber.

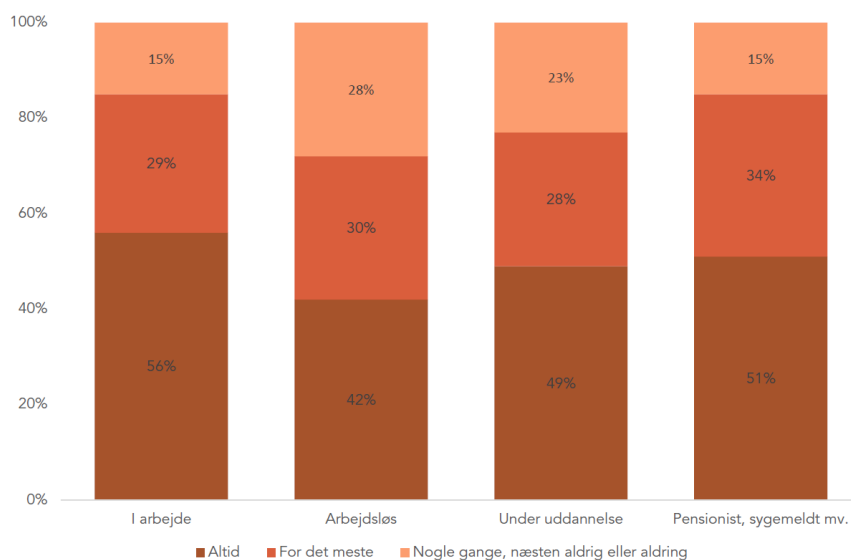
Vi vil med boligpolitikken udvikle rammerne for det gode liv for alle vejleensere med fokus på tryghed, sundhed, fællesskaber og forskellighed.

Ensomhed og psykiske problemer forventes at blive nogle af de største sociale udfordringer i de kommende årtier, samtidig med at der kommer flere enlige og flere ældre. Derfor skal vi skabe bydele og lokalområder, der giver anledning til, at vi kan mødes.

Gennem de seneste årtier er større danske byer og forstæder blevet stadig mere opdelt. Det hæmmer muligheden for, at socialt liv kan udfoldes på tværs af sociale, kulturelle og økonomiske skel. Det er naturligt at søge fællesskaber med folk, der ligner én selv, men som samfund er der en stor styrke i, at vi også har mulighed og anledning til at mødes på tværs af skel. Det styrker den sociale sammenhængskraft. Vejle Kommune vil derfor også modvirke segregering (opdeling) i byer og bydele. Vi vil arbejde aktivt og være på forkant, bl.a. gennem monitorering af boligsociale udviklingstendenser i bestemte bydele og strategisk stillingtagen til almen grundkapital – og ikke mindst ved at gå i dialog med og samtidig stille høje krav til vores samarbejdspartnere i byggesektoren.

Vi bor altså med folk der ligner os selv – uanset om stemplet på vores boligområder er ghetto, udsat boligområde, velhaverghetto, sølvbryllupskvarter – uanset om du er rig eller fattig. Det er der som sådan ikke noget galt med – men vi skal sørge for, at der er steder at mødes, og at områderne ikke bliver for opdelt og for store, altså for ensartede. Vi vil skabe byer, hvor der er plads også til socialt udsatte, så hjemløshed forebygges – og hvor der er gode og attraktive boliger for det stigende antal ældre.

Figur 3: Hvor ofte har borgere i Vejle Kommune nogen at tale med, hvis man har problemer eller behov for støtte?



Kilde: Region Syddanmark: Syddanskernes Liv 2018 – Vejle Kommune



Dogmer - og konkrete handlinger

2.1 Vi vil sætte rammerne for at skabe en socialt sammenhængende by

Derfor vil vi:

- Bygge almene boliger, hvor det fremmer et godt socialt mix, og bringe anvisningsrettet og udlejningsregler i spil
- Løbende monitorere den sociale udvikling i Vejle By og være på forkant
- Have en strategisk jord-opkøbspolitik for at fremme den blandede by både i Vejle og de mellemstore byer
- Fortsætte og udvikle den gode dialog med de almene boligforeninger blandt andet i BolivVejle og Boligpolitisk Styregruppe

2.2 Vi vil fremme en variation af forskellige boligtilbud

Derfor vil vi:

- Stille krav om, at der i hver enkelt bydel skal bygges et antal mindre, billige boliger målrettet studerende, enlige, seniorer, udsatte og hjemløse
- Videreudvikle kommunens nuværende boligtilbud til hjemløse
- Arbejde med Housing First princippet, så der tilbydes permanente boligløsninger og en helhedsorienteret social indsats for den hjemløse

2.3 Vi vil styrke den almene sektor – og vi vil være innovative og modige

Derfor vil vi:

- Lave boligbehovsanalyser og visioner for, hvilke almene boligtyper vi ønsker, og hvor de skal placeres
- Stille kvalitetskrav, når vi giver kommunalt tilsagn til nybyggeri af almene boliger
- Bruge boligsocial monitorering og retningslinjer for udlejningsværktøjer som grundlag for nybyggeri og renovering.



3 Fællesskaber og forbindelser

- Hvad er et godt boligområde?

Vi vil med boligpolitikken udvikle rammerne for det gode liv for alle vejlsere med fokus på tryghed, sundhed, fællesskaber og forskellighed.

Vejlsene sætter pris på naturen – uanset om vi bor på landet eller i lejlighed i Vejle midtby sætter vi pris på naturen, og mener også, at vi har god adgang til naturen. Når vi udvikler byer og bydele, skal vi sikre let adgang til natur og rekreative arealer og fremme adgangen til vores storslåede natur fx i ådalene og ved fjorden.

Vi skal også indrette vores byer med tanke for bevægelse, sundhed og tryghed. Det skal være let og attraktivt at tage cyklen, bussen – eller benytte sig af de nye og miljøvenlige transportmuligheder, som vil komme i fremtiden. Her er det vigtigt at tænke i sammenhænge og helheder.

Sammenhænge og helheder er også kodeord i forhold til at styrke den sociale resiliens. Vi skal bygge boliger – men også fællesskaber. Og vi skal skabe en stærk blanding af og rum for alle vejlsere. Vi vil være dem, der kan udvikle de gode boligområder.

96% af vejlsenerne

lægger i meget høj grad, i høj grad eller i nogen grad vægt på, at deres lokalområde har gode naturområder

95% af vejlsenerne

mener i meget høj grad, i høj grad eller i nogen grad vægt på, at deres lokalområde faktisk har gode naturområder



Dogmer - og konkrete handlinger

3.1 I Vejle Kommune er naturen et afgørende konkurrenceparameter for bosætningen

Derfor vil vi:

- Arbejde for, at alle har adgang til et grønt, rekreativt areal max ti minutters gang fra deres bolig ved at tænke det ind i fremtidige helhedsplaner og lokalplaner
- Skabe flere rekreative, grønne rum i boligområder for at skabe bedre sundhed, mindske stress og løse klimaudfordringer – og gerne samtidig
- Fremme adgangen til en varieret og storslået natur, som skaber åndehuller mellem byer og bydele

3.2 Vi vil skabe en fysisk sammenhængende by med naturlige forbindelser, der fremmer bevægelse i hverdagen

Derfor vil vi:

- Skabe infrastruktur og forbindelser, der skaber gode fysiske sammenhænge til den omgivende by og fremmer sundhed
- Indrette alle nye boligområder primært for cyklende og gående - og forbinde til eksisterende stinet.
- Teste og afprøve nye miljøvenlige transportmuligheder og – teknologier blandt andet i Ny Rosborg



3.3 Vi vil have fællesskaber på tværs i boligområder for at modvirke både ensomhed og opdeling af boligområder og bydele

Derfor vil vi:

- Lave helhedsplaner, der nytænker sociale sammenhænge mellem nuværende og fremtidige borgere gennem et særligt fokus på boformer, forbindelser og gode mødesteder
- Udfordre bygherrer til at skabe gode rammer for fællesskaber
- Sikre en blandet by ved at have fokus på størrelsen af nye udstykninger og omdannelsesprojekter

3.4 Vi vil have viden om "det gode boligområde" og det bedste sociale mix

Derfor vil vi:

- Løbende indsamle viden og bringe den i spil, f.eks. gennem dialog med borgerne, arkitektkonkurrencer, forsøgsprojekter og samarbejde med forskningsinstitutioner
- Udarbejde tommelfingerregler for blanding af bebyggelsesformer og ejerforhold med henblik på at skabe en god blanding af sociale grupper



4 Boligarkitektur og kvalitet

- Hvad er en god bolig?

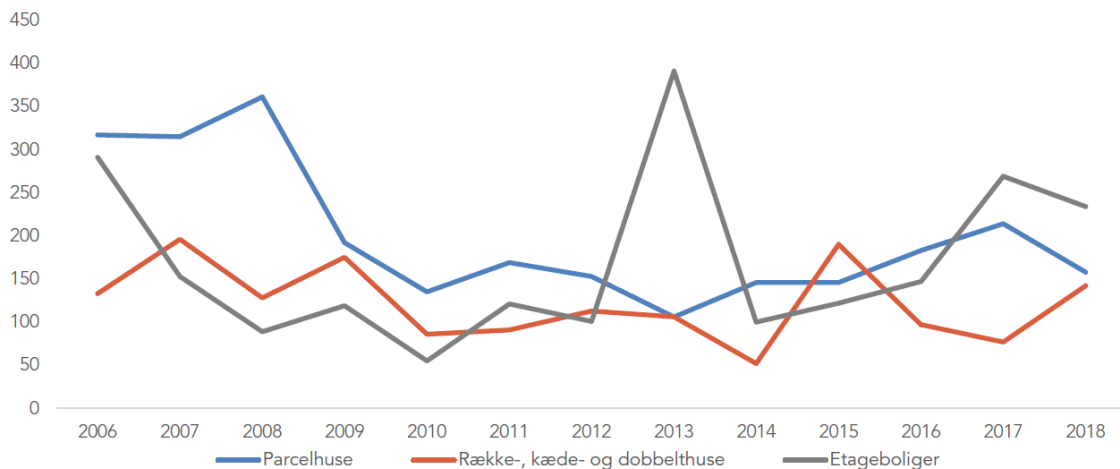
Vejle Kommune var den første kommune, som udarbejdede en arkitekturpolitik. Det er naturligt, at boligpolitikken følger op og fokuserer på den enkeltes boligs kvalitet og arkitektur.

Arkitekturen spiller en væsentlig rolle for kvaliteten af de fysiske omgivelser, som vi færdes i til daglig.

Selve boligen er den fysiske ramme omkring vores hverdagsliv, og for at opnå en høj boligkvalitet skal en god bolig derfor ikke udelukkende opfylde funktionelle behov, men også gennem sin indretning, arkitektur og materialevalg bidrage til en høj livskvalitet hos beboerne. Boligen skal kunne understøtte det liv, vi gerne vil leve og i en vis udstrækning kunne tilpasse sig vores livsfaser og familiemønstre - både nu og i fremtiden. Derfor er resiliens og bæredygtighed et vigtigt parameter for den gode bolig. Vi skal tænke energieffektivitet og ressourceforbrug ind, både i nybyggeri og renoveringer, ligesom vi skal tale klimatilpasning og social sammenhængskraft.

I forbindelse med udarbejdelsen af boligpolitikken har vi spurgt 2.200 vejlenere om deres tanker om fremtidige boligbehov. Der er en stor variation i besvarelsene, herunder en generationsforskel: De ældre, der måske i dag bor i et parcelhus, der er blevet for stort til dem, vil gerne bo i mindre, nyere og billigere boliger, herunder lejeboliger. En gruppe her ønsker også bofællesskaber. De yngre – herunder dem, der skal etablere sig som familie – ønsker omvendt at bo mere privat i parcelhuse. Vi skal i dialog med borgere og boligudviklere om en udvikling af et mere varieret boligudbud.

Figur 4: Hvad er der blevet bygget i Vejle Kommune?



Hvad er der blevet bygget i Vejle Kommune?

I 2017 og 2018 er der blevet opført ca. 450 boliger årligt i Vejle. De sidste 5 år er der i alt opført ca. 800 nye parcelhuse, ca. 500 lejligheder og ca. 400 rækkehuse. I 2013 var det til gengæld etageboligerne, der fyldte i statistikken med 336 enheder – i stort omfang projekter på havnen i Vejle.



Dogmer og konkrete handlinger

4.1 Vi vil fremme bæredygtige og resiliente boliger

Derfor vil vi:

- Opsætte målsætninger om krav til CO₂ i boligbyggeri og have fokus på bæredygtighed ved både nybyggeri og renovering af boliger
- Understøtte resiliente boliger gennem fokus på inkluderende, tilgængelige og ligeværdige løsninger

4.2 vi vil arbejde for at udvikle nye boligtyper

Derfor vil vi

- Understøtte en aktiv dialog med borgere og boligudviklere, der gerne vil prøve noget nyt for at bidrage til et varieret boligudbud og med øget fokus på fællesskab
- Understøtte udviklingen af pilotprojekter med blandt andet byggefællesskaber, bofællesskaber og byggerier med særlige temaer og seniorbofællesskaber i byerne, generationshuse, venligboliger, kompakte boliger med kvalitet, bolig+ projekter, ressourceboliger, sociale boliger samt skæve boliger



4.3 Vejle Kommune vil gå forrest med boligudviklingsprojekter af international klasse

Derfor vil vi:

- Lave eksempelprojekter som Ny Rosborg, hvor bl.a. nye boligtyper og bymodeller testes
- Samle og bruge inspiration fra byggeudstillinger som BAU, IBA, BO01 mv. til at arbejde med boligudviklingsprojekter af international klasse.
- Bygge fremtidssikrede boliger, f.eks. med udgangspunkt i den Seniorboligstandard, som PFA har udarbejdet sammen med SBI og Aalborg Universitet
- Arbejdere mod mere inkluderende og bæredygtig boligudvikling i samarbejde med bygherrer og boligudviklere



Boligpolitik i Vejle Kommune

Der er sammenhæng mellem boligpolitikken og kommunens øvrige politikker og strategier

Boligpolitikken indgår i en bred palette af andre politikker, planer og strategier, der til sammen skal bidrage til at indfri byrådets vision – Vejle med vilje.

Kommunen arbejder med den overordnede udvikling af byer, bosætning og erhverv gennem planstrategi og kommuneplan, der bl.a. beskriver, hvor der kan ske boligudvikling. Boligpolitikken afspejler derfor den retning og rammesætning, som Byrådet har vedtaget med planstrategien.

En boligpolitik er også fokus på natur og grønne rum, rum for fællesskab, social resiliens, børn og unge, klima, demografi, fysisk og mental sundhed og meget mere. Derfor har udviklingen af nærværende politik haft stort fokus på dialog på tværs af de politiske fagudvalg og forvaltninger.

Boligpolitikken er således også afstemt med en række andre politikker og strategier, fx bosætningsstrategi 2020, arkitekturpolitik, midtbystrategi, hjemløsestrategi, udviklingsplaner for centerbyerne samt byvisioner, mobilitetsplan 2018-2030, erhvervspolitik, ældrepolitik, sundhedspolitik og kulturpolitik.



Vejle Kommunes planstrategi er den overordnede ramme for boligpolitikken. Der er i planstrategien 3 målsætninger, der handler om levende byer for mennesker – mangfoldighed, bosætning og byliv – der afspejles i boligpolitikken:

Vi vil udvikle nye boformer og bysamfund, der har fokus på fællesskaber

- Vi udarbejder en boligpolitik, der fremmer variation i boligudbuddet, peger på nye boligtyper og giver mulighed for fællesskaber på tværs af boligområder.
- Vi laver helhedsplaner, der nytænker sociale sammenhænge mellem nuværende og fremtidige borgere gennem et særligt fokus på boformer, forbindelser og mødesteder.
- Vi skaber steder, der styrker nærværet mellem mennesker.

Byerne skal udvikles ud fra deres egne styrker og forudsætninger

- Vi udvikler byvisioner, som sætter en fælles retning med udgangspunkt den enkelte bys identitet.
- Vi udvikler Nordkajen til et nyt attraktivt sammenhængende byområde.
- Vi transformerer Vestbyen fra arbejderkvarter til arbejds-kvarter i samarbejde med de lokale kræfter.
- Vi udarbejder strategiske landsbyplaner, der tager hensyn til de lokale udfordringer og muligheder, som de forskellige landsbyer har.

Vejle Midtby er i særklasse i forhold til byliv, handel og arkitektur

- Vi videreudvikler midtbystrategien for at sikre en fremtidig koncentreret og oplevelsesrig bymidte, der gør Vejle by til en attraktion i sig selv.

Seks tilgange, som skal være med til at skabe gode byer i Fremtidens Vejle

Verden er i hastig forandring. Det oplever vi også i Vejle Kommune. Klimaforandringer, befolkningstilvækst, ændrede trafikmængder, forandringer i efterspørgslen på boliger og omstillinger på arbejdsmarkedet er en del af vores hverdag. Byerne i Vejle Kommune skal kunne rumme de mange forandringer, hvis vi alle skal leve et trygt og godt liv. Derfor er der et stort behov for byudvikling, der giver svar på de forskellige udfordringer, som samfundsudviklingen medfører.

God byudvikling har fokus på trivsel og livskvalitet hos de mennesker, der bor og arbejder i byerne. Vi skal lave byudvikling, der sikrer, at vi hver især har rammerne for det gode liv og samtidig samlet set møder fremtidens behov.

Derfor skal vi lave klog byudvikling, der bygger på den viden, vi har om, hvad der skaber den gode by. Det er vigtigt med planer, der styrer rammerne for udviklingen og investeringerne i Vejle. Men de store byudviklingsplaner har ofte en lang tidshorisont, og nogle gange har verden ændret sig, inden planerne er blevet godkendt. Derfor skal byudviklingen ikke alene bygge på store planer, men også bygge på nogle tilgange, som gør det muligt for mange flere at deltage aktivt i udviklingen af byerne i Vejle Kommune.

Hvis vi samarbejder, kan vi lave byudvikling, der både gør byerne attraktive at bo i, og som samtidig løser nogle af fremtidens udfordringer. Det er baggrunden for de seks tilgange, som skal være med til at skabe gode byer i Fremtidens Vejle: En grønnere by, Bykvarter med karakter, Forbindelser & flow, Levende bymidter, Aktive borgere og Den digitale by.

En grønnere by

Ved at skabe flere grønne byrum kan vi skabe bedre sundhed og mindre stress. Vi kan løse klimaudfordringerne og lede regnvandet væk på en rekreativ og smuk måde.



Bykvarter med karakter

Ved at udvikle bykvarterer med hver sin identitet, får vi skabt mangfoldige og rummelige byer, hvor både unge, ældre, familier og singler kan finde en attraktiv bolig.

Forbindelser & flow

Ved at indrette byerne så færdsel til fods eller på cykel naturligt kan indgå i de daglige aktivitetsmønstre, får vi en by, der understøtter et sundere liv.



Levende bymidter

Når vi gør bymidterne spændende, smukke og trygge at færdes i, kan det være med til at styrke handelslivet, erhvervslivet og kulturlivet.

Aktive borgere

Aktive borgere er en forudsætning for levende byer og bydele med stærke lokalsamfund, der skaber social sammenhængskraft og mening i hverdagslivet.



Den digitale by

Vores liv bliver mere digitale og det samme gør byen omkring os. Ved at teste en række Smart City-projekter kan vi undersøge, hvordan den digitale by kan skabe værdi for byerne, borgerne, butikkerne og erhvervslivet.



Øjenhøjde

Vi vil vi gerne gøre det nemmere for alle at deltage i udviklingen af vores byer. Derfor har vi i Vejle Kommune som de eneste i landet et bylaboratorium. Det er et udstillingssted, hvor vi fortæller om byudviklingen i Vejle Kommune, og hvor vi gerne vil i dialog med alle, der vil deltage i byudviklingen, hvad enten det er projektudviklere, investorer, arkitekter eller borgere.

Du inviteres også til at komme med idéer til udviklingen af byens rum. Vi laver løbende workshops og byvandring og viser gerne rundt i udstillingen, hvor du kan se modeller, film og plancher af projekter og visioner i Vejle Kommune.



Antal borgere i kommunen (2.kvartal 2019)

115.025



Boliger og borgere

Fremtid & fremskrivning

Vejle Kommune afspejler i store træk udviklingen i landet som helhed med en forventet, mindre nedgang i børn og unge, færre voksne i den erhvervsaktive alder og flere ældre.

Det betyder samlet set, at vi bliver flere vejlensere, flere ældre og flere enlige.

Den globale tendens er, at byerne vokser. Men billedet er ikke entydigt. Vejle Kommune er en del af en østjysk byregion i vækst samt en del af et stærkt samarbejde i Trekantsområdet, og det kommer både land og by til gode. Men landet og byen kan noget forskelligt. Tidligere boede man tæt på sin arbejdsplads og blev boende det samme sted i mange år. I dag er vi alle beboere i den globale landsby. Vi vælger at bo der hvor vi føler os godt tilpas, og pendler i langt højere grad. Nogle søger fællesskabet i en landsby, andre foretrækker byens muligheder og anonymitet.

Vejle Kommune skal kunne rumme begge dele og byerne skal have lov at være forskellige. Derfor udvikler vi i disse år byvisioner for et antal byer – hvor borgerne sammen kan sætte ord på, hvad der skal være kendetegnet for netop deres by og lokalområde fremadrettet.

Samtidig er der fokus på både Vejle, de mindre og mellemstore byer samt landområderne – her skal der være et bredt boligtilbud, så både børnefamilier, seniorer, de enlige og andre grupper har et godt boligtilbud der, hvor de gerne vil bo. Ved at have et bredt boligudbud i alle dele af kommunen, får alle borgere mulighed for henover livet at flytte i passende boligtyper – men blive i deres lokalområde. Flere efterspørger en lejebolig, som man let kan komme af med igen. Det gælder ikke mindst de enlige, seniorerne og de internationale medarbejdere - alle grupper, som der bliver flere af.



Vækst og demografiske skift

En af baggrundene for, at vi har udarbejdet en boligpolitik er den efterspørgsel på boliger, vi forventer på både kort og længere sigt.

Der er 4 væsentlige forhold, der har betydning for efterspørgslen:

- Vi bliver flere vejlsensere – kommunens befolkningsprognose peger på, at der i 2033 vil være 128.000 vejlsensere – 13.500 eller ca. 12 % flere end i dag. Denne befolkningstilvækst alene medfører et behov for flere boliger.
- Vi bliver ældre – befolkningsprognosen viser, at det særligt er seniorerne, der bliver flere af. Halvdelen af befolkningsvæksten vil være drevet af, at der kommer 6.500 flere vejlsensere over 65 år. Blandt seniorerne er der en pæn andel, der ønsker mindre, vedligeholdelsesfri boliger – og gerne som lejeboliger.
- Vi bliver flere enlige – tal fra Danmarks Statistik viser, at der fra 2009 til 2019 er kommet 15,6 % flere voksne, der bor alene, og 22,4 % flere enlige forsørgere. Dette stiller nye krav til en fleksibel boligmasse – såvel som en vækst i antallet af boliger.
- Vi ændrer langsomt vores boligpræferencer – selvom parcelhuset stadig er den boligtype, de fleste drømmer om, er der også et mærkbart skifte mod præferencer for mindre boliger og lejeboliger.

Sammendrag af borgerundersøgelse

Teknik & Miljø har i samarbejde med Epinion gennemført en omfattende borgerundersøgelse i Vejle Kommune i efteråret 2018. Her svarede 2.171 borgere bredt fordelt på både geografi, alder, køn og husstandstyper på en spørgeskemaundersøgelse. Formålet med undersøgelsen var at give et indblik i borgernes nuværende oplevelse af at bo i den bolig og den by eller bydel, som de bor i for nuværende, og pege frem mod deres forventninger til fremtidens boligbehov og -ønsker.

6 NEDSLAGSPUNKTER FRA BORGERUNDERSØGELSEN

GENERELT HØJ TILFREDSHED

Hele 88% af borgerne er enten meget tilfredse eller overvejende tilfredse med at bo i Vejle Kommune. Tilfredsheden med kommunen er størst i Vejle by. Også tilfredsheden med lokalområdet er generelt meget høj. 87% af borgerne er således enten meget tilfredse eller overvejende tilfredse med at bo i deres nuværende lokalområde. Tilfredsheden med lokalområdet er højest i centerbyerne og lavest i de boligsociale udviklingsområder områder.

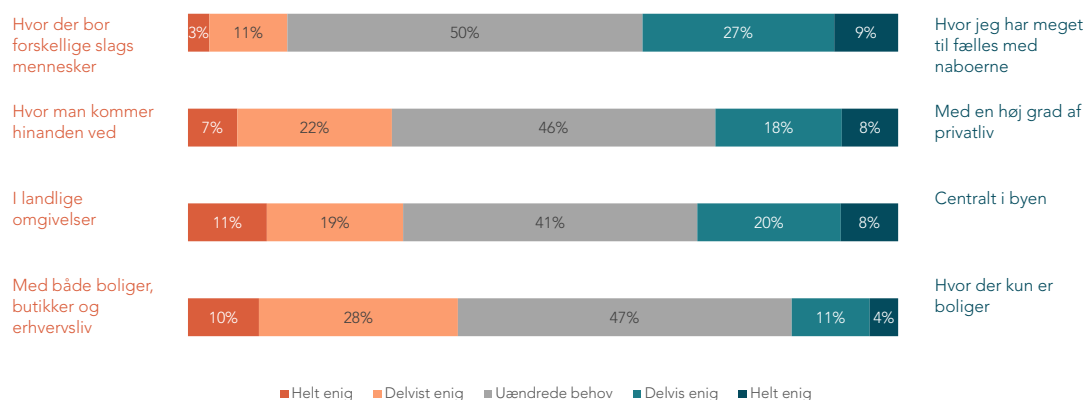
BORGERNE I VEJLE KOMMUNE ER FORSKELLIGE OG HAR MANGE FORSKELLIGARTEDE BOLIGPRÆFERENCER

Borgerne i Vejle Kommune har generelt meget forskelligartede ønsker og behov, hvad angår deres fremtidige bolig. Mange ønsker eksempelvis en højere grad af privatliv, men der er også en gruppe, der ønsker at bo i et område med flere fælles ressourcer, og hvor man kommer hinanden ved. De fleste borgere mener, at de får det, der er vigtigt for dem i deres lokalområde – fx byliv og kultur for dem, der bor i midt- og vestbyen i Vejle, et engageret og aktivt lokalsamfund i mindre og mellemstore byer, og landlige omgivelser for dem, der bor i det åbne land.

DE UNGE VIL ÉN TING – DE ÆLDRE VIL NOGET ANDET

Der er en stor alders- eller generationsforskel i boligønskerne. Mens de yngre generelt ønsker at flytte i større, nyere og dyrere ejerboliger, vil de ældre borgere foretrække at flytte i mindre og billigere lejeboliger. De unge borgere ønsker at flytte til områder med mere privatliv, plads og natur. Mange

Figur 5: Hvis du tænker 10 år ud i fremtiden, hvordan tror du så, du vil ønske at bo?



Kilde: Spørgeskema udarbejdet af Epinion for Vejle Kommune, 2018, med 2.127 respondenter.

af de ældste borgere ønsker omvendt at flytte til et område med en mere central beliggenhed, og hvor man kommer hinanden mere ved.

STØRSTEDELLEN VIL BLIVE BOENDE I LOKALOMRÅDET

Over halvdelen af borgerne forventer at blive boende inden for deres nuværende lokalområde, hvis de skal flytte i løbet af de kommende 10 år. Den lokale tilknytning er størst i centerbyerne og mindst i de boligsociale udviklingsområder i Vejle.

VI FLYTTER, NÅR BOLIGEN IKKE MATCHER VORES BEHOV

4 ud af 10 forventer at flytte i løbet af de kommende 10 år. Det gælder især de yngre borgere uden børn. Størstedelen forventer, at de kan få deres fremtidige boligbehov opfyldt inden for deres nuværende lokalområde. Blandt dem, der ikke vurderer, at det er muligt, skyldes det først og fremmest ønsket om at flytte fra byen til landet eller omvendt.

For størstedelen af borgerne er den væsentligste grund til at flytte, at den nuværende bolig ikke længere matcher ens behov til selve boligen. Langt størstedelen af borgerne er glade for deres nuværende lokalområde og ønsker så vidt muligt at blive boende inden for samme lokalområde.

GODE NATUROMRÅDER ER AFGØRENDE FOR VALG AF OMRÅDE

For langt størstedelen af borgerne er gode naturområder et helt afgørende forhold, når de beslutter, hvor de gerne vil bo. Det gælder både dem, der bor på landet, i mindre byer, i mellemstore byer og i Vejle by. Også at området er roligt og trygt for børn, og at der findes gode skoler og institutioner, er vigtigt for langt størstedelen. I de fleste geografiske områder vurderer borgerne, at de tre forhold er opfyldt.



Hvad byder fremtiden på?

Samarbejde og sammenhæng

Boligpolitikken og de fire dogmer rummer en lang række handlinger, som det er op til Vejle Kommune at gennemføre – herunder ved at skabe rammer for, at andre aktører kan handle. Men store dele af boligpolitikken er noget, som andre skal handle på for at indfri. I sidste ende er det jo ikke Vejle Kommune, der bygger de ca. 450 nye boliger om året.

Derfor er boligpolitikken først og fremmest et dialogredskab – det er et værktøj vi vil bruge aktivt i udviklingen mod målet om at være en attraktiv bosætningskommune. Med boligpolitikken har vi et sted at starte snakken med både dem, der ønsker boliger, og dem der bygger boliger. Centrale aktører er her vores byråd og fagudvalg, lokalråd og interesseorganisationer, almene boligselskaber og developers – samt alle de helt almindelige borgere, der går op i deres lokalområde eller gerne vil bygge i Vejle Kommune.

En boligpolitik i Vejle skal også være et dialogredskab i forbindelse med kommuneplanprocessen og i drøftelserne om, hvor kommuneplanens arealudlæg skaber mest værdi. En boligpolitik i Vejle Kommune er derfor ikke en statisk politik, men noget der kommer i spil i mange sammenhænge.

En boligpolitik er noget, der rækker ind i fremtiden – og også langt ud i fremtiden. Alligevel har vi valgt at boligpolitikken skal opdateres hvert fjerde år, således at særligt handlingerne, men i mindre grad også de konkrete dogmer, kan afspejle den udvikling, vi som kommune oplever i perioden frem mod 2023, og så boligpolitikken altid står på et stærkt grundlag.

Hvordan har vi udarbejdet boligpolitikken?

Boligpolitikken er først og fremmest et grundlag for dialog med kommunens mange samarbejdspartnere om boligudvikling. Derfor er det passende, at politikken i sig selv er baseret på en bred inddragelses- og dialogproces.

Økonomiudvalget og Teknisk Udvalg besluttede i slutningen af 2016, at der skulle udarbejdes en boligpolitik for Vejle Kommune. Siden da er der arbejdet hårdt med inddragelse af eksperter, politikere, interesseorganisationer, store aktører på boligområdet som boligforeninger – samt ikke mindst borgerne selv.

Vejle Kommune arbejder tæt sammen med områdets almene boligforeninger (AAB, Domea, Lejerbo og Østerbo), og dette strategiske samarbejde om boligudvikling har selvfølgelig også bidraget til boligpolitikken – såvel som drøftelser med fx lokalrådene om boliger på landet, andre forvaltninger om fx hjemløshed, boliger til seniorer, udsatte boligområder mv.

Det politiske niveau er blevet inddraget gennem to temadrøftelser i Byrådet – juni 2018 og februar 2019 – samt gennem to fællesmøder for Teknisk Udvalg og Økonomiudvalget. Alle fagudvalg har endvidere haft boligpolitikken i høring i forsommeren 2019.

En del af boligpolitikken er understøttet af en spørgeskemaundersøgelse udarbejdet i efteråret 2018. 6.000 vejlensere blev spurgt om deres opfattelser, forventninger og ønsker til deres bolig og lokalområde nu og i fremtiden – og hele 2.200 har besvaret. Undersøgelsen er udarbejdet af Epinion for Vejle Kommune.

På Folkemødet i 2018 blev der afholdt en debat om fremtidens boliger – et centralt emne, der også blev drøftet Arkitekturens Dag i efteråret 2018. Boligpolitikken har været i offentlig høring i efteråret 2019. Der indkom 8 høringssvar, der indgår i arbejdet med at realisere boligpolitikken. Politikken blev vedtaget af Byrådet 11. december 2019.





Følg Vejles udvikling på sociale medier

<https://www.vejle.dk>



Publikation

Denne publikation indeholder Vejle Kommunes
Boligpolitik. Politiken blev vedtaget ved Byrådet
11.12.2019

Grafik og layout

Vejle Kommune

Billeder

Helene Høyer Mikkelsen
s.7,14,15,17,19,25,29,42

