



Udkast til boligpolitik for Lolland Kommune

2021 – 31

Rettet igennem af Enhedslisten Lolland

Indholdsfortegnelse

Forord - rammesætning og vilkår	3
Vision	4
1. Indsatsområder	5
2. Styrkelse af boligkvaliteter og fremme af nye boformer	5
3. Bevaring og udvikling	6
4. By, land og blandede boligområder	7
5. Bosætning, fastholdelse og social bæredygtighed	8

Enhedslisten Lolland kan kontaktes på

lolland@enhedslisten.dk

eller

Vores Facebook-profil: Enhedslisten Lolland (<https://www.facebook.com/enhedslistenlolland>)

Denne udgave er Boligpolitik for Lolland Kommune fra Økonomiudvalget rettet igennem af Enhedslisten, Lolland så der kommer lidt visioner m.v. ind i den.

Forord - rammesætning og vilkår

Lolland Kommune befinder sig i en brydningstid fuld af forandringer. Nogle af forandringerne genkendes fra resten af landet, andre er specifikke for Lolland. Det er en landsdækkende tendens, at boligudviklingen ændrer karakter, og det skyldes både bevægelsen fra land til by, og at nye boformer vinder frem. Ønsket om at bosætte sig i eget parcelhus deles stadig af nogle mennesker, men samtidig har flere et ønske om at leve bæredygtigt, bo tættere på hinanden eller flytte til mindre eller større boliger som følge af nye familiemønstre og andre boformer..

Urbaniseringen trækker i én retning. Samtidig er der tegn på, at Corona-pandemien og hovedstadsområdet høje huspriser sætter skub i en modbølge. På Lolland er det desuden forventningen, at de store udviklingsprojekter som er sat i gang, mest mærkbart naturligvis i form af Femernbyggeriet, vil påvirke kommunen på mange fronter. Byggeriet tiltrækker nye virksomheder og med dem stifter en lang række mennesker bekendtskab med Lolland. Nogle vil befinde sig her kortvarigt, andre vil bosætte sig i længere tid eller for et helt liv og være med til at påvirke bolig efterspørgslen.

Hvis ikke det lykkedes for kommunen at gribe ændringerne og den nye klimadagsorden vil vi ikke formå ændre ved, at kommunen frem mod år 2030 kan forvente et fortsat fald i befolkningstallet og dermed et faldende boligbehov. Prognoser peger på, at andelen af enlige husstande stiger, hvilket bla. medfører, at efterspørgslen på mindre boliger og boliger til nye samlivsformer stiger. Det gælder både boliger, som unge studerende og singler har råd til at betale, og boliger af høj kvalitet, som kan imødekomme de behov, som eksempelvis ældre borgere har, når de ønsker at flytte til en mindre og ikke særligt vedligeholdelseskrævende bolig.

Der er altså tendenser, som peger i hver sin retning og som kræver, at vi som kommune tager stilling og prioriterer. Vi prioriterer derfor først og fremmest at udvikle der hvor behovet er og samtidig at tiltrække flere borgere til Lolland ved at markedsføre os som en attraktiv kommune med god service, enestående fysiske rammer og gode lokale karrieremuligheder.

Vi skal også være en kommune der evner at håndtere nye arbejdsformer. Under Corona har hjemmearbejdsformen blevet testet grundigt af og i nogle fag har medarbejderne oplevet en bedre familie/arbejde-balance. Det kan derfor forudses at flere ønsker at arbejde hjemme nogle dage og pendler så gerne længere de øvrige dage. Lollands tradition for fællesskaber i byer og landsbyer bliver dermed tiltrækkende for en større befolkningsgruppen. Det stiller krav til kommunens infrastruktur og fordelingen af service.

Boligpolitikken har et 10-årigt sigte og går hånd i hånd med FN's verdensmål om frem mod 2030 at sikre bæredygtig udvikling af byer og lokalsamfund samt bæredygtig energiforsyning og klimatilpasning. Politikken er desuden koordineret med DK2020-arbejdet, der sigter mod klimaneutralitet og modstandsdygtighed senest i år 2050.

Vision

Lolland Kommunes vision er at sikre gode og sunde boliger i bæredygtige boligområder.

Lolland Kommune har den boligpolitiske vision, at udviklingen af boligmassen i kommunen skal ske på en social, miljømæssig, geografisk og økonomisk hensigtsmæssig måde. Vi arbejder for at sikre gode og sunde boliger til alle, fremme fællesskaber og for at byer og lokalområder hænger sammen og er robuste. Vi stræber efter balance og bæredygtighed inden for fire indbyrdes forbundne områder, som det fremgår herunder:

Økonomisk bæredygtighed:	Social bæredygtighed:	Geografisk bæredygtighed:	Miljømæssig bæredygtighed:
Betalelige boliger for alle. Stabil udvikling i by og på land Boliger med lave drift- og forbrugsudgifter. Varieret boligudbud også til nye boligformer Sikring af kommunens skattegrundlag gennem fastholdelse og tiltrækning af ressourcestærke borgere	Social ansvarlighed. Plads til alle Blandet beboersammensætning i både alment og privat byggeri Byrum, landmiljøer og boliger, der understøtter fællesskaber. Lokalområder med gode mødesteder.	Understøttelse af mønstre i by og på land. Hensigtsmæssig udnyttelse af arealerne Finde ud af hvilke funktioner de forskellige steder har potentiale til. Kun bebyggelse på ikke-klimafølsomt terræn.	Hensyn til og aktiv tilgang til klima og natur. Brug af bæredygtige materialer. Klimatiltag på bygninger og udearealer. Fremme af CO2-fri transportformer. Ombygning i stedet for nedrivning

Som en kommune med borgere der bor både i byer, landsbyer og på landet har vi et ansvar for en afbalanceret udvikling. Der er i byerne efterspørgsel på byggeri med meget central placering til en gruppe borgere, som vi aktuelt mangler tilbud til. Disse borgere forventer vi vil betale mere i skat end gennemsnittet. Fortætning er en vej til miljømæssig og geografisk bæredygtig byudvikling, hvor vi samler hverdagsfunktioner så som indkøb, institutioner og anden offentlig service, reducerer CO2-udledningen og sparer på arealressourcen. Fortætningen må dog ikke gå ud over byernes karakteristiske udseende eller gå imod at borgere har en positiv oplevelse af byerne.

I landsbyer/mindre byer kan nye boformer som f.eks. andelslandsbyer og økolandsbyer være med til at fortætte og således medvirke til nye opvarmningsformer som f.eks. termovarme.

På øerne er der i de første år mulighed for tilskud til opførsel af almene boliger. Kommunen vil tage initiativ til at Ø-kontaktudvalget og de almene boligorganisationer samles til en debat om muligheder og behov.

Det er en politisk beslutning at opføre de rigtige boliger de rigtige steder. Boligpolitikken regulerer ikke kun, hvordan vi prioriterer nogle byområder og boformer men også, hvordan vi forebygger fremkomsten af udsatte boligområder og fremmer sammenhængskraft og fællesskab. Det er kommunens politiske holdning, at nybyggeri skal ske efter prioritetsrækkefølgen 1) Rent alment byggeri. 2) Privat byggeri

Vi støtter udviklingen af varierende boformer, boligtyper og -materialer, ejerformer og boligstørrelser, og vi arbejder på at tiltrække både ejer- og lejeboliger.

Vi samarbejder med boligorganisationerne om at renovere boliger i den almene sektor, så også de tilpasses nye behov og en tidssvarende standard. Ligesom der skal bygges nyt således at kommunen nærmer sig den landsgennemsnitlige pct. af almene boliger.

Boliger, som skæmmer omgivelserne eller potentielt fordrer spekulationsboligudlejning, vælger vi derimod fortsat at gå i dialog med ejeren om at bygge om og undgå at rive ned.

I Lolland Kommune skal der være gode og sunde boliger til alle livets faser og situationer. Vi er i den heldige situation at kommunen ejer både havne og grunde. Med respekt for klimaindsatsen, miljøet, naturen og naboer skal vi være åbne over for nye boligformer som f.eks. parcelhuse, husbåde, Tiny-housing, tværgenerations boliger, oldekoller, seniorboliger, sociale opgangsfællesskaber og bofællesskaber af forskellig slags.

Alle kommunens borgere skal kunne finde en bolig hvor de kan føle sig hjemme, til en overkommelig pris.

1. Indsatsområder

Visionen skal realiseres via fire overordnede indsatsområder, nemlig:

2. Styrkelse af boligkvaliteter og fremme af nye boformer

Arkitektur spiller en væsentlig rolle for menneskers oplevelse af de fysiske omgivelser, og selve boligen er den fysiske ramme for vores hverdagsliv. En god bolig af høj kvalitet skal derfor ikke udelukkende opfylde funktionelle behov, men også gennem sin indretning, sit arkitektoniske og æstetiske udtryk og materialevalg bidrage til en høj livskvalitet hos beboerne.

Boligen danner ramme for både vores nuværende og fremtidige liv. Derfor vil kommunen først og fremmest i dialog med almene boligorganisationer med bæredygtige projekter men også private projektudviklere med bæredygtige projekter og på den måde fremme et varieret og økonomisk bæredygtigt boligudbud. Det skal honorere både de familier som ønsker et parcelhus med have eller en byggegrund hertil og mennesker som er interesseret i andre boformer. Den fysiske planlægning skal med andre ord understøtte både velkendte og nye måder at bo på, og skal tilvejebringe fremtidssikrede strukturer herfor.

God boligkvalitet hænger sammen med grøn omstilling og miljømæssig bæredygtighed. I Lolland Kommune vil vi fremme energieffektiv og klimavenlig renovering og nybyggeri, så boligerne får højere værdi og lavere driftsomkostninger til blandt andet el og varme. Dog udgør de gamle, bevaringsværdige bygninger en undtagelse; de kan ofte ikke isoleres efter moderne krav. I dialog med bygherrer vil vi fremme eksempelvis DGNB-certificeret byggeri, grønne tage og facader, LAR løsninger, el-ladestander til elbiler, mulighed for grøn og aktiv livsstil, gode cykelforhold og vild bynatur.

Vi skal målrettet arbejde for at kommunen som helhed og at lokalområderne hver især præges af blandede beboersammensætninger og rummer forskellige boligtyper, ejerformer og prisniveauer. På

den måde styrker vi den sociale sammenhængskraft og skaber mulighed for, at mennesker mødes og fællesskaber kan opstå.

Nøgleord og mål for indsatsen er:

- Arkitektonisk kvalitet og bæredygtige løsninger
- Mangfoldighed, blandede boligområder, boligtyper, boligstørrelser og ejerformer.
- Dialog med boligorganisationer og private projektudviklere med bæredygtige projekter om at fremme et varieret udbud af boligtyper
- Understøttelse af dialog med borgere og boligudviklere, der gerne vil prøve noget nyt.
- Understøttelse af pilotprojekter med blandt andet bofællesskaber og byggerier med særlige temaer, kompakte boliger med kvalitet og økolandsbyer.
- Klimavenlig bolig- og byudvikling under hensyntagen til byggematerialernes totaløkonomi og reelle bæredygtighed.

3. Bevaring og udvikling

Vi værner i Lolland Kommune om vores kulturarv, herunder vores rige kulturmiljøer og bygningskultur, som bidrager med en stærk historisk identitet til en række miljøer i by og på land. De mange bevaringsværdige bygninger og miljøer gør vores byområder og landsbyer til noget særligt. Vi ønsker at dyrke de stedspecifikke kvaliteter og bevare kulturarven og samtidig lade den bidrage aktivt og levende til byudviklingen. Byområderne skal transformeres med respekt for de særlige kvaliteter, der er i de enkelte byområder. Det betyder, at vi som kommune stiller krav til udformning af udearealer og til de bebyggelser, som skyder op i kulturmiljøerne og i tilknytning til de bevaringsværdige bygninger.

Når vi udvikler vores boligområder, tydeliggør og prioriterer vi, hvad der vigtigt at bevare, og hvad der gør hvert enkelt sted til noget særligt. Bygninger, som rummer bevaringsværdige kvaliteter og som ved nedrivning ville efterlade huller i de kulturhistoriske miljøer, lader vi som udgangspunkt stå. Vi arbejder geografisk bæredygtigt ved at tage udgangspunkt i de potentialer, som knytter sig til hvert enkelt sted og ved at bevare og udvikle, hvor der er behov, men altid i respekt for borgerne, den konkrete natur- og kulturgeografiske kontekst. Gennem lokale pilotprojekter målretter vi midler til bygningsbevaring for at understøtte særlige historiske bymiljøer.

Parallelt hermed fortsætter vi vores bestræbelse på at reducere skæmmende og usunde boliger. Gennem en øget indsats for at opspore disse boliger i tide og rådgive om mulighederne, er det vores mål så vidt muligt at bevare og ombygge til nye boligformer. Er det for sent kan det blive nødvendigt med kondemnering og nedrivning.

Denne indsats har et både kort- og langsigtet perspektiv og bidrager til, at Lolland Kommunes boligmasse løbende opgraderes og fremstår attraktiv. Anmeldelsesordning skal intensivere opsporingen af dårlige ejendomme i tide, og bestræbelsen på at komme boligspekulation til livs.

Nøgleord og mål for indsatsen er:

- Bevaring af kulturmiljøer, bevaringsværdige bygninger og stedsspecifikke kvaliteter
- Rådgivning til omdannelse og renovering for at reducerer skæmmende og usunde boliger.
- Nedregulering af overskudskapacitet, aktiv nedrivning, reduktion af beskæmmende boliger hvor ingen anden løsning findes
- bekæmpelse af boligspekulation
- omdannelse i den almene sektor
- Bygning af boliger til nye og gamle boformer i samarbejde med den almene sektor.

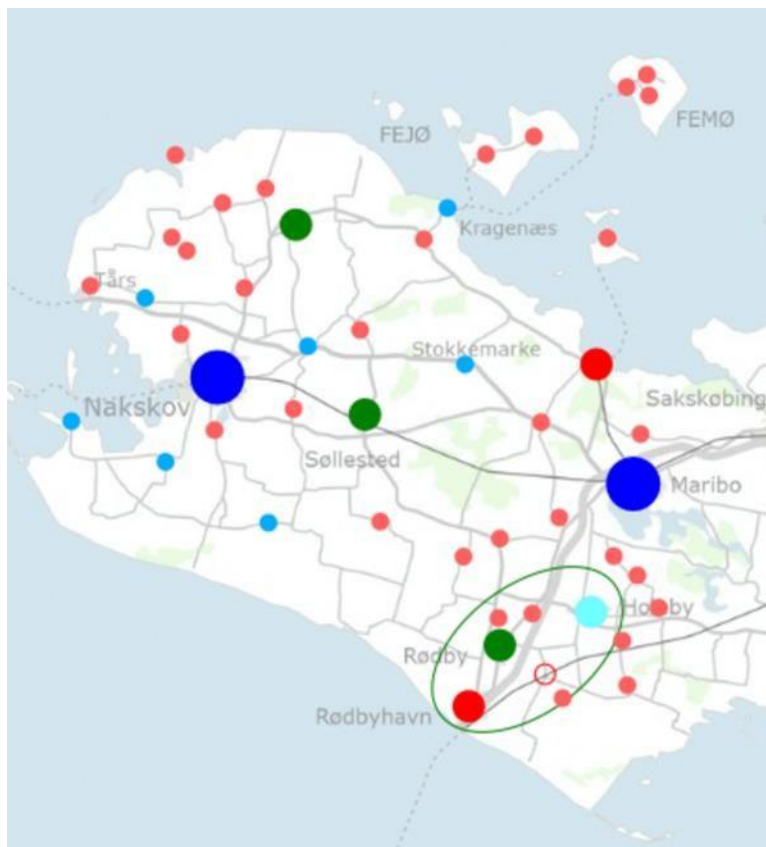
4. By, land og blandede boligområder

Lolland Kommune skrumper, men i byerne klumper vi os sammen. Den udvikling kalder på bevidste valg, prioriteringer og forskellige tilgange: der er forskel på vore byer, oplandslandsbyer og landområder, og fremfor at udjævne forskellene vælger vi at dyrke og styrke de enkelte steders identiteter og kvaliteter.

Der er mange fordele ved at bo tæt i en by. Det er let at få service så som indkøb, dagtilbud, skoler og fritidsaktiviteter så man let kan skabe rammerne for et godt hverdagsliv. Det er en større udfordring at servicere områder hvor befolkningstætheden er mindre. Det kræver anderledes løsninger som f.eks. biblioteksbus-metoden til offentlig service. Det er kommunens mål, i samarbejde med borgerne i områderne, at finde gode løsninger så der også bliver adgang til mange af disse tilbud i de mindre byer.

De mindre byer har til gengæld nogle kvaliteter som også efterlignes i byområder. Bylivets tempo er byttet ud med en adgang til natur og fri udfoldelse. Ude på landet er der plads og natur lige uden for døren og tætte fællesskaber i de mindre landsbysamfund. Hver af områderne skal udvikles inden for de demografiske, økonomiske og kulturhistoriske rammer, som kommunen arbejder inden for. Udviklingen i boligforsyningen skal understøtte en hensigtsmæssig udvikling med plads for alle boformer.

Kommunen arbejder med 4 ligeværdige niveauer i byhierarkiet, henholdsvis hovedbyer, oplandslandsbyer, udviklings-, turisme- og erhvervscentre og på landet. Kommunen ønsker også at fremme boligudvikling i landsbyerne og på landet.



I forhold til byområdernes udformning skal vi som kommune være bevidste om udfordringerne ved at bygge tættere uden at forringe eksempelvis udearealer, ligesom den trafikale, elektriske og elektroniske infrastruktur er vigtig at tænke med fra starten. Lolland Kommune vil, med respekt for det eksisterende byggeri, arbejde for en byfortætning i hovedbyerne og for at definere og udvikle attraktive bymidter.

Kort 1 kort over bymønstre i Lolland Kommune med de 2 byer Nakskov og Maribo, oplandslandsbyerne Horslunde, Søllested og Rødby, samt turistcentre i Bandholm og Rødbyhavn foruden det sammenhængende erhvervscenter i Holeby-Rødby-området.

Fortætning går hånd i hånd med bæredygtig planlægning. Der er sammenhæng mellem, hvor tæt vi bor og det energiforbrug, vi har til transport; tæthed muliggør mere gang- og cykeltrafik og øget anvendelse af offentlig transport. Også i et ressourcaperspektiv er tæthed et udtryk for bæredygtighed, da kollektiv varmeforsyning kun er rentabel i tæt

bebyggede områder, og affaldshåndtering og genbrug her kan organiseres mere effektivt. I landdistrikterne er der mange indsjæle og ofte en stor fællesskabsfølelse. Dette skal understøttes og fremmes således at man også i landsbyer kan udvikle fælles ordninger f.eks. for varme,

affaldssortering og genbrug. Kommunen medvirker til at fremmelokale initiativer og eksperimenter, som sigter på at udvikle landområderne.

Vi vil tilstræbe en varieret beboersammensætning i de forskellige områder i kommunen ved at stille krav om forskellige boligstørrelser, ejerforhold mv. Vi skal sikre mobiliteten på boligmarkedet; at det er attraktivt at flytte i en seniorvenlig bolig, når behovet melder sig, at man kan bo billigt som ung og at det er til at finde en ny passende bolig, hvis boligmonstrene ændrer sig. Vi vil sikre mangfoldigheden, for det er i mødet med hinanden at vi styrker fællesskabet og ansvaret over for hinanden.

Nøgleord og mål for indsatsen er:

- Tage udgangspunkt i de eksisterende kvaliteter og identiteter i de enkelte lokalområder
- Værdsætte forskel på land og by
- Strategisk landsbyplanlægning
- Støtte blandede boligområder
- Støtte nye boligformer

5. Bosætning, fastholdelse og social bæredygtighed

I langt hovedparten af Danmarks kommuner arbejder man målrettet på at tiltrække nye borgere – og Lolland Kommune er ingen undtagelse. Kommunen er udfordret på demografien og den sociale sammensætning, og derfor prioriterer vi at lade den øgede bosætning styrke kommunens samlede bæredygtighed. Lolland Kommune værdsætter alle sine borgere men ønsker også at tiltrække og fastholde nye målgrupper med tilstedeværelsen af attraktive boliger og muligheder for nye boformer.

De aktuelt gode konjunkturer åbner mulighed for opførelse af nye boliger. Det kan fx være boliger, der i dag er en mangelvare på det lollandske boligmarked og som kan være medvirkende til at tiltrække nye fastboende tilflyttere fra ind- og udland og fastholde eksempelvis borgere i den tredje alder, der efterspørger (udlejnings)boliger med attraktiv placering og minimal vedligeholdelse.

Flexbolig-indsatsen både aktiverer den eksisterende boligmasse og er en alternativ vej til bosætning. Flere og flere byboere har fået øjnene op for, at der er livskvalitet i at kombinere bylivet med en flexbolig på landet. Det er med til at skabe liv i lokalsamfundene og nye bånd mellem mennesker og er noget kommunen gerne vil fremme. Samtidig bliver transporttiden til Lolland kortere, når DSB bliver færdig med at opgradere bane og de nye tog bliver taget i brug. Dette vil give mulighed for at rejse mellem Nakskov og Hovedstaden på 2 timer. Om få år åbner DSB desuden en ny station ved Holeby og Kommunen arbejder på at den vil blive som f.eks. Fredericia placeret midtvejs mellem to metropoler; Hamborg og København.

Renoveringsprojekter i den almene sektor vil sikre en mangfoldighed i den almene sektor. Samtidig er boligsociale helhedsplansindsatser med til at kapacitetsopbygge beboerne i kommunens mest udsatte almene boligområder.

Nøgleord og mål for indsatsen er:

- Tiltrækning og fastholdelse ved hjælp af nye attraktive boligformer
- Sunde boliger og fællesskaber til alle
- Fremme af flexbolig-indsatsen