

BOLIGPOLITIK



**HVIDOVRE
KOMMUNE**



Forord

Hvidovre skal også i fremtiden være en attraktiv by at bo i.

Vi oplever disse år et stigende ønske om at bosætte sig i Hvidovre. Den store efterspørgsel skaber et pres på boligmarkedet. Hvidovre er især populær blandt yngre par og børnefamilier, når drømmen om børn og hus skal realiseres.

Samtidigt oplever vi en voksende gruppe ældre borgere som efterspørger gode boliger som rammen for et aktivt liv.

Kommunalbestyrelsen ønsker, at Hvidovre skal være en by for alle. Vi skal kunne håndtere både flere ældre og nye borgere. Samtidigt skal vi fastholde og øge den kvalitet, der gør Hvidovre til en god by. Hvidovre er -og skal fortsat være - en by, hvor vi har omsorg for hinanden og vores omgivelser.

Hvidovre er fuldt udbygget, men ikke færdigt udviklet, og mange ønsker i disse år at investere i Hvidovre. Vi skal bruge denne mulighed til at skabe en endnu bedre by. Vi skal kunne gribe mulighederne og være proaktive i vores planlægning. Vi skal være ambitiøse og gode samarbejdspartnere til dem, der ønsker at bo og bygge i Hvidovre.

Boligpolitikken har til formål at sikre, at udbuddet af boliger matcher fremtidens behov. Politikken er et signal til både borgere og investorer om, i hvilken retning kommunen ønsker at udvikle sig, så vi får den by, vi ønsker. Denne udvikling ønsker vi skabt i dialog med borgerne.

Boligpolitikken er styrende for kommunalbestyrelsens prioriteringer i forhold til boligudvikling i Hvidovre og vil danne baggrund for planstrategien og kommuneplanen.

God læselyst

Helle M. Adelborg
Borgmester



Udfordringer bliver til muligheder

Hvidovre er populær

Over hele verden bosætter stadig flere mennesker sig i byerne. Også i Danmark samles befolkningen omkring de større byer. Særligt har København oplevet en massiv befolkningstilvækst med boligmangel og historisk høje boligpriser som følge.

Gennem de seneste år tegner der sig også en anden tendens, hvor flere folk flytter fra København end der flytter til. Særligt de 25-40-årige fraflytter storbyen, og par med børn bosætter sig typisk i forstæderne.

Hvidovre er en meget populær by for denne befolkningsgruppe, og efterspørgslen kan aflæses i både ventelister, salgspriser og liggetider for villaer og rækkehuse i kommunen.

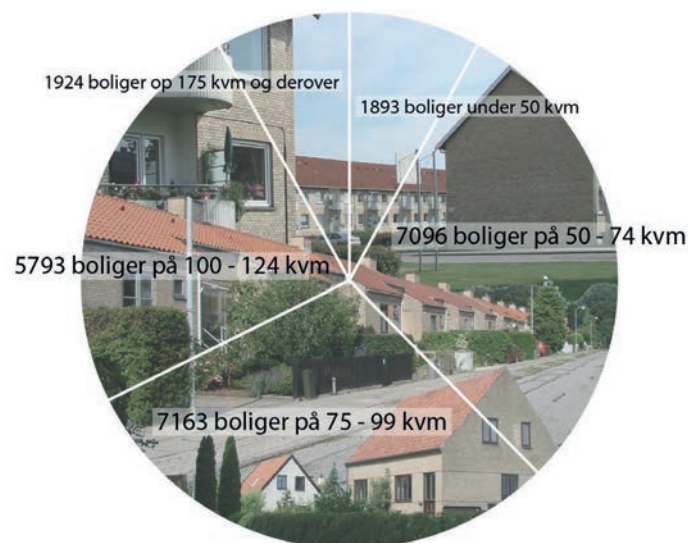
Flere ældre og unge i fremtiden

Den demografiske udvikling for Hvidovre viser, at vi i fremtiden bliver flere ældre, børn og unge. Det stiller nye krav til den kommunale service, velfærden og byens boliger og byrum.

Skæv boligstruktur

Den nuværende boligstruktur i Hvidovre er præget af overvejende etageejendomme efterfulgt af parcelhuse og rækkehuse.

Boligerne i Hvidovre er primært af mindre størrelse op til 100 kvadratmeter, og hovedparten af lejlighederne er endda kun mellem 50 og 74 kvadratmeter.

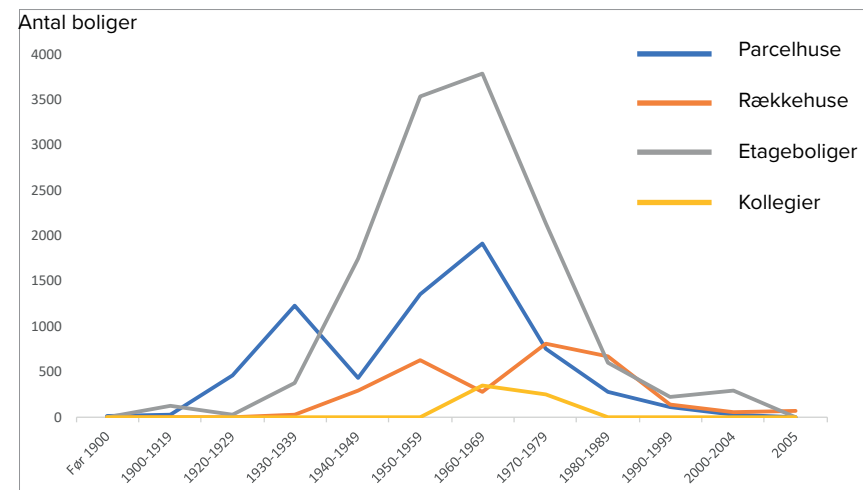


Der er i lang tid ikke bygget nye boliger i Hvidovre. Hele 94 % af boligmassen er mindst 30 år gammel, og mange af boligerne er derfor ikke velegnede til ældre og er for små til børnefamilier.

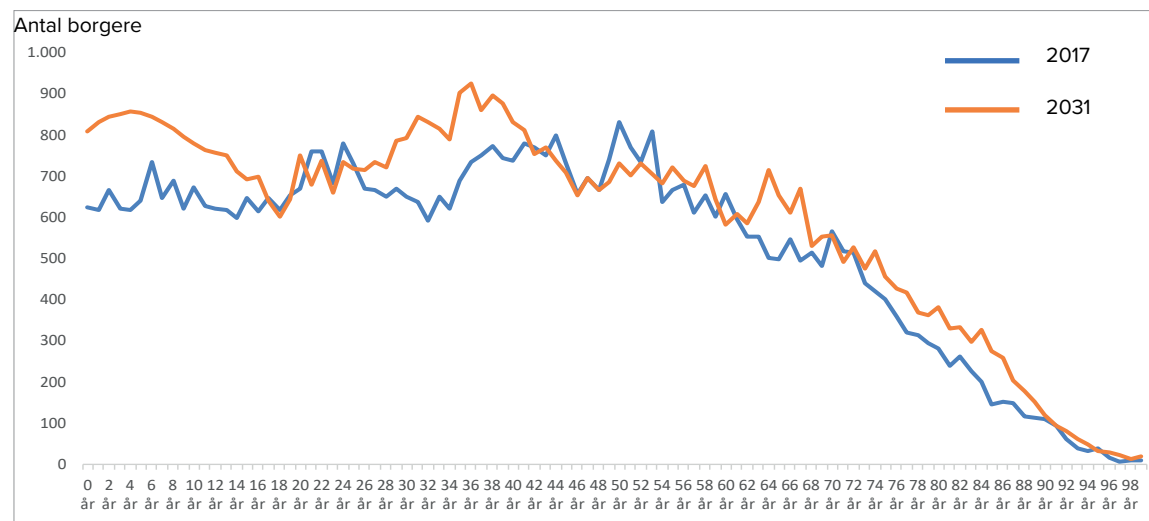
Mulighed for udvikling og en bedre by

Hvidovre har svært ved at imødekomme den store efterspørgsel på boliger. En udfordring, der også rummer store muligheder. Den store interesse for at investere og bo i Hvidovre kan bruges til at gentænke Hvidovre og skabe gode, moderne boliger for alle, en mere afbalanceret bolig-sammensætning og styrke byens liv og grønne områder.

Kommunalbestyrelsen ønsker at udnytte denne mulighed ved proaktivt at tiltrække investeringer, der kan bidrage positivt til Hvidovres udvikling.



Boligstrukturen i Hvidovre - opførelsesår



Befolkningsprognose (befolkningsfremskrivning) Hvidovre 2031

Byplanlægning og handlemuligheder

Kommunalbestyrelsen vil sætte dagsordenen for boligudviklingen. Vi ønsker en bæredygtig udvikling, hvor kommune, investorer, grundejere og borgere er sammen om at forme fremtidens Hvidovre.

Kommunalbestyrelsen ønsker at lave en ambitiøs byudvikling, der forbedrer vores by. Det betyder, at vi nogle gange skal sige nej, hvis byudviklingsprojekter ikke lever op til vores forventninger. Når vi skal bygge nyt og udvikle byområderne, er det altid med ambitionen om at gøre byen bedre.

FN's verdensmål i Hvidovre

Hvidovre Kommune støtter op om FN's 17 verdensmål, der handler om at fremme bæredygtig udvikling i dets tre dimensioner – økonomisk, social og miljømæssig.

Boligpolitikken arbejder med verdensmål nr. 11 om bæredygtige byer og lokalsamfund.

Kommunalbestyrelsen bruger verdensmålet som et overordnet mål, der hjælper med at definere retningen for boligpolitikken for Hvidovre. Heri ligger der to konkrete delmål, som vi vil indtænke, når vi skal udvikle Hvidovre.



verdensmaalene.dk

Delmål 11.1 "Inden 2030 skal alle sikres adgang til egnede og sikre boliger til en overkommelige pris"

- Vi ønsker, at der opføres varierede boligbebyggelser med blandede ejerforhold og boligstørrelser.

Delmål 11.3. "Inden 2030 skal byudvikling gøres mere inkluderende og bæredygtig"

- Vi ønsker en samskabende tilgang i byudviklingen, hvor borgere, foreninger, organisationer, virksomheder, investorer og kommune arbejder sammen om at skabe de bedste boligbebyggelser.

Kommunens handlemuligheder

Det kræver mod og tålmodighed at realisere langsigtede visioner og planer. Kommunalbestyrelsens vision er at skabe det bedste sted at bo og leve. Fremtidig udvikling skal underbygge sociale fællesskaber og meningsfulde mødesteder, som styrker sammenhængskraften og modvirker ensomhed. Kommunalbestyrelsen ønsker at fremme den blandede by og skabe et større, mere varieret og mangfoldigt boligudbud.

For at øge boliguddet i kommunen kan man vælge at:

- **Udnytte ubebyggede arealer og sætte dem i spil til boligudvikling.** Man kan inddrage ubebyggede arealer til opførelse af boligbebyggelser, når det balanceres med byens øvrige behov, f.eks. for arealer til offentlig service som nye skoler og daginstitutioner, friarealer mv.
- **Fortætte byen og forbedre udnyttelsen af den eksisterende bygningsmasse.** Man kan ændre bebyggelsesstrukturen og bygge til og bygge højere, der hvor det giver mening. Man kan omdanne erhvervsjendomme til beboelse. Man kan opføre supplerende byggeri ved at opføre nye boligbebyggelser oven på f.eks. butikcentre og erhvervsbygninger.
- **Ændre boligsammensætningen.** Man kan styre byggeriet af nye boliger, eksempelvis i form af antallet af nye boliger, hvilke typer boliger (f.eks. rækkehuse eller etageboliger), hvilke ejerformer, hvilke størrelser og evt. hvilke målrettede boligformer, der ønskes bygget, eksempelvis til unge, ældre eller udsatte.

- **Udvikle og gentænke de almene boliger i samarbejde med boligafdelingerne.** Man kan lave helhedsplaner, der f.eks. giver mulighed for sammenlægning af boliger, inddragelse af uudnyttede tagetager til nye boliger, etablering af elevatorer for at øge tilgængelighed, supplerende boliger på terræn, integration af andelsboliger i bebyggelserne mv.
- **Vejlede.** Man kan eksempelvis vejlede, rådgive eller informere om hvordan man gør sin bolig klar til alderdommen eller hjælpe med etablering af nye boligfællesskaber.



Hvidovre er færdigudbygget, men ikke færdigudviklet

Det er mærkbart, at interessen for at investere i vores by er stigende. Kommunalbestyrelsen ønsker at udarbejde principper for boligudvikling, så Hvidovre fortsat bliver et godt sted at bo og leve.

Visionen om fremtidens Hvidovre bliver ikke til virkelighed i morgen. Byen skabes over tid, og det handler om de mange små skridt, der alle peger i samme retning. Hvidovres udvikling udgøres af summen af en lang række handlinger.

Boligpolitikken er et vigtigt instrument til at kickstarte byomdannelsen, der skal skabe plads til nye borgere og sikre, at f.eks. ældre borgere har mulighed for at flytte til en mindre bolig, mens man kan, og ikke først når man skal.

For at imødekomme udfordringerne og gribe mulighederne rummer boligpolitikken fire fokusområder. Disse fokusområder viser, hvordan den fysiske planlægning og strategiske byudvikling kan bidrage til at imødekomme udviklingstendenserne og fremme en bæredygtig byudvikling, der skaber mere livskvalitet blandt borgerne. Ambitionen er at tilpasse, styrke og forny Hvidovre med nye attraktive boliger og nye inkluderende byrum. Dette giver os mulighed for at skabe nye fællesskaber, der styrker oplevelsen af Hvidovre som et godt sted at leve og bo.

Kommunalbestyrelsen har udpeget fire fokusområder, når der skal udvikles nye boliger med afsæt i kommunens overordnede vision:

- Plads til flere
- Gode boliger til børnefamilier, unge, 50+ og ældre
- Huse med kvalitet
- Levende byrum



Fokusområde 1 - Plads til flere

Hvidovre skal have plads til nye borgere og være en by med en afbalanceret boligmasse.

Den store efterspørgsel på boliger skaber et pres på Hvidovres boligmarked, og den eksisterende boligsammensætning imødekommer ikke nutidens krav til blandt andet boligstørrelse. Det medfører høje boligpriser, som kan være svære for almindelige mennesker at betale. Den skæve fordeling af boligtyper og -størrelser underbygger desuden ikke kommunalbestyrelsens ønske om, at Hvidovre skal være en mangfoldig by for alle borgere.

Kommunalbestyrelsen vil derfor arbejde på at finde plads til nye boliger. For at sikre en mere mangfoldig boligsammensætning, ønsker kommunalbestyrelsen, at der skal bygges flere rækkehuse og større lejligheder. De større lejligheder kan også skabes ved sammenlægning af små lejligheder.

Boligerne kan placeres på kommunens egne arealer, ved omdannelse af mindre, centralt beliggende erhvervsområder eller bedre udnyttelse af eksisterende arealer.

Nær stationerne, og hvor der er behov og plads, vil kommunalbestyrelsen forholde sig positivt til byggeønsker med flere etager og højere tæthed end normalt i Hvidovre.

Boligudbygningen må ikke medføre, at andre befolkningsgrupper presses ud af Hvidovre eller betyde væsentlige gener som følge af de nye boliger. Hvidovre skal forsat være en by for alle befolkningsgrupper.

Kommunalbestyrelsen vil:

- Undersøge muligheden for at planlægge for boliger på kommunens egne arealer.
- Indgå i dialog med private grundejere om muligheden for at opføre nye etageboliger og rækkehuse.
- Se positivt på sammenlægning af eksisterende, mindre lejligheder.
- Stille krav til, at boligprojekter for etageboliger som udgangspunkt skal være større end gennemsnittet i Hvidovre. Nærmere bestemmelser herom fastsættes i Kommuneplanen.
- Ved igangsættelsen af boligprojekter tage stilling til, om der skal stilles krav om etablering af almene boliger.
- Gå i dialog med byens almene boligselskaber gennem Almenboligudvalget.



Fokusområde 2 - Gode boliger til børnefamilier, unge, 50+ og ældre

Mange børnefamilier ønsker at bosætte sig i Hvidovre og kommunalbestyrelsen har en vision om at være børnenes og familiernes by.

Boligpolitikken bakker op om visionen som lyder: "Med omtanke for det enkelte menneske og den generelle velfærd skal Hvidovre Kommune være børnenes og familiernes by med udfordrende tilbud om læring og fritidsliv"

Boligen er omdrejningspunktet for en tryk opvækst og en velfungerende hverdag for familien.

Nye og eksisterende boligområder skal derfor udformes, så de imødekommer den moderne families behov med hensyn til boligstørrelse samt institutioner og fritidsaktiviteter.

Hvidovre skal også være en by for de unge, og de skal have mulighed for at blive boende i byen, når de flytter hjemmefra.

Når vores unge fraflytter kommunen, flytter de fleste til København. Det skal derfor undersøges, om fraflytningen skyldes boligstrukturen eller ønsket om at bosætte sig i den centrale del af storbyen.

Ældreregnede boliger

Gruppen af ældre borgere forventes i de kommende år at stige betydeligt. Dette stiller krav til kommunens kapacitet af ældreregnede boliger. Kommunalbestyrelsen ønsker at være på forkant med denne udvikling.



Udfordringen kan ikke løses alene ved at bygge flere plejeboliger. Kommunen har hverken økonomiske midler eller arealer til dette. Mange ældre ønsker også at blive boende i egen bolig eller finde en lejlighed med elevator og altan, ligesom muligheden for at leve et aktivt og socialt hverdagsliv vægtes meget højt.

Manglen på ældreegnede boliger betyder, at flere ældre bliver boende i en bolig som på et tidspunkt kan føles uoverskuelig. Dette medfører desuden, at de ældre optager større boliger, som ellers kunne overtages af eksempelvis børnefamilier.

En tendens viser, at der er en stigning blandt ældre, som ønsker at fraflytte deres bolig inden for de næste fem år. Årsagen er typisk ønsket om at få en mindre bolig, men også forhold som at slippe for havearbejde, bo mere centralt, mindske boligudgiften og undgå trapper spiller ind.

Mange ældre ønsker at flytte i et seniorbofælleskab, hvor beboere beretter om øget livskvalitet og bedre sociale relationer.

Ejerne af de enkelte boliger og større boligbebyggelser kan gøre meget for at sikre boligen til alderdommen. Eksisterende etagebebyggelse kan eksempelvis gøres ældreegnet ved etablering af elevator, ligesom parcelhuset med mindre ændringer kan gøres klar til alderdommen.

Til den gruppe ældre, som har brug for ekstra pleje og omsorg, skal der være tidssvarende og tilgængelige plejeboliger.

50+ boliger

Det kan være svært at finde en passende bolig i sit lokalmiljø, når børnene er flyttet hjemmefra og villaen føles for stor. Kommunen vil også arbejde for gode, attraktive boliger for segmentet over 50 uden hjemmeboende børn.

Kommunalbestyrelsen vil:

- Planlægge for større boliger, som er målrettet børnefamiliers krav til bolig og lokalområdet.
- Sikre at kapaciteten for daginstitutioner og skoler følger med boligudbygningen.
- Skabe de bedste forudsætninger for et aktivt og rigt børneliv.
- Fremme etableringen af seniorbofælleskaber og boliger for segmentet 50+.
- Opføre nye plejeboliger.
- Igangsætte en kampagne, som giver råd om indretning af boliger til ældre.
- Tænke ældres behov ind i alle nye planer og byggerier.
- Gå i dialog med de almene boligselskaber om, hvordan eksisterende etageboligbebyggelser kan gøres ældreegnede.
- Se positivt på muligheden for boliger til unge.



Fokusområde 3 - Huse med kvalitet

De nye boliger skal ikke bare give tag over hovedet. Nybyggeriet skal være af så høj kvalitet som overhovedet muligt, da husene vil præge mennesker og omgivelser i mange år fremover. Vi skal benytte muligheden for at forbedre byen, hver gang der bygges nye boliger. Kommunalbestyrelsen ønsker en attraktiv by med boliger, der understøtter sundhed og velfærd med godt indeklima uden skadelig støj og luftforurening.

Kommunalbestyrelsen vil opnå dette ved at fremme kvaliteten i de kommende projekter for nye boligbebyggelser og byrum i Hvidovre. Arbejdet med kvalitetene i huse og byrum vil tage afsæt i følgende fem pejlemærker: "Det fysiske og det grønne", "Kulturarv og identitet", "Bæredygtighed og totaløkonomi", "Demografi og socioøkonomiske forhold" samt "Borgerinddragelse".

Forholdet mellem huset og stedet

Ved opførelsen af nye boliger er det en grundlæggende kvalitet, at huset passer til stedet. Et hus kan dog afvige fra omgivelserne, hvis man vil markere noget bestemt, fx en offentlig bygning, et butikscenter mv. Ellers skal huset passe ind i omgivelserne sammen med de omkringliggende huse fx i en etagebebyggelse eller i parcelhuskvarteret.

Kvalitet i den enkelte bebyggelse

Byggeri er en langsigtet investering. Her er kvalitet også holdbarhed og lang levetid for bygningen som helhed. Set over husets samlede levetid får man en bedre bygning, billigere drift og færre renoveringer, hvis der bruges gode materialer og designløsninger fra start. Gode planløsninger

og anvendelse af gode materialer i boligerne giver også mulighed for at tiltrække ressourcerstærke beboere, så der kan opnås en blandet beboersammensætning. Derfor er det vigtigt at stille de krav, der vurderes nødvendige for at sikre boligernes kvalitet.

Det kan også være en kvalitet at indpasse andre funktioner i boligbebyggelsen, fx børneinstitutioner, butikker eller andre servicefunktioner, fordi det kan have en positiv betydning for livet i og omkring bygningen. Blandede boligtyper i boligbyggeri, fx med forskellige ejerformer eller en sammenbygning af pleje- og familieboliger kan skabe nye måder at bo sammen på til glæde for alle parter.



Kvalitet i historien

Huse skal ældes med ynde. Kvalitet er også, at man kender og anerkender stedets historie. Forstaden Hvidovre er født i byggeriets transformation fra håndværk til industri. Derfor består Hvidovres boligbebyggelser hovedsageligt af murede huse samt enkelte større betonbebyggelser. Bevaringsværdier og kulturværdier kan understøtte borgernes trivsel, fordi ældre huse tilfører steder tidsdybde, atmosfære og identitet.

Kommunalbestyrelsen vil:

- Stille krav om gode og sunde boliger i dialogen om byggeprojekter.
- Formulere nogle minimumskrav for ansøgningsmateriale til vurdering af nye boligprojekter.
- Vurderer nye projekters kvalitet i forhold de fem pejlemærker.
- Have tidlig dialog om projekterne med inddragelse af bruger- og borgergrupper.
- Tænke klimatilpasning og begrænsning af CO2-udslip ind i byggeprojekter, både under opførelsen og i hele bygningens levetid.



Fokusområde 4 – Levende byrum

Kvaliteten af byrummene er vigtig for det gode liv i byen. Kommunalbestyrelsen vil bruge byens rum til at styrke byens sammenhængskraft og fællesskab gennem mødesteder, hvor borgerne kan være aktive og få oplevelser. Kommunalbestyrelsen vil bruge byrummene til at understøtte byens fællesskab, omsorg, sundhed og velfærd.

Hver gang der bygges nye boliger, skal det derfor vurderes, hvordan huset forholder sig til byrummet, fordi det nye projekt også er en mulighed for at forbedre byens rum.

Oplevelser, tryghed og sociale fællesskaber

Indretningen af disse byrum kan være med til at præge menneskers adfærd. En god by er også en tryk by, hvor borgerne kommer hinanden ved. Byrummene skal indrettes og gives et indhold, der kan skabe positive oplevelser, liv, nærvær, tryghed og sociale fællesskaber. Det skal opleves trygt og sikkert at færdes i byen hele døgnet gennem bevidst brug af belysning, indretning og blandede byfunktioner i husene omkring byrummene.

Kommunalbestyrelsen vil arbejde for, at arealer ikke bliver efterladt som tiloversblevne overskudsarealer uden formål eller muligheder. I stedet skal der tænkes i at færdiggøre arealerne og i at udnytte dem til mere end ét formål. En mangesidig udnyttelse af byrummene i en tættere by vil give flere og bedre muligheder for byliv og attraktive mødesteder.

Bedre bymiljø og tættere til naturen

Nye boliger i Hvidovre skal have gode og tilstrækkelige friarealer. En del af disse friarealer kan udgøres af tagterrasser og altaner. Men fælles for dem skal være, at de er attraktive og egnede til ophold. Herunder skal det blandt andet gennem støjforebyggelse sikres, at boligernes friarealer bidrager til borgernes sundhed og livskvalitet.

Nye boligprojekter skal bidrage til en grønnere by. Parker, træer, levende hegn, beplantning på facader og grønne



tage øger trivslen, giver mulighed for ophold og aktivitet, forbedrer dyre- og planteliv og modvirker overophedning om sommeren. Grønne elementer kan også indgå i håndtering af regnvand i forbindelse med skybrud.

Vi skal tage vare på og udnytte de enestående muligheder, som Hvidovres beliggenhed mellem den grønne kile og kysten giver byen. Dette gælder særligt, når der bygges nye boliger i nærheden af de større, åbne landskaber, hvor forbindelserne mellem boligerne og naturområderne skal styrkes.

Kommunalbestyrelsen vil:

- Sikre at ny bebyggelse bidrager positivt til byens liv og til et bedre bymiljø.
- Skabe trygge og sikre byrum for alle borgere at færdes i.
- Sikre at der gives noget tilbage til byen, hver gang der bygges nyt - herunder boliger.
- Sikre at nye boliger får gode og tilstrækkelige friarealer.
- Tage langsigtede valg for indretningen af byen mellem husene.
- Stille krav om kvalitet og klimatilpasning i udviklingen af byrummene.
- Styrke forbindelserne mellem boligerne og de omkringliggende naturområder.



Hvordan vi vil bygge flere boliger

Med udgangspunkt i de generelle overvejelser omkring boligudvikling i Hvidovre har kommunalbestyrelsen besluttet en række principper, der skal bruges til udvælgelse og politisk behandling af nye boligprojekter. De beskriver, hvad der særligt skal lægges vægt på, når man bedømmer et projekts omfang, placering og udformning.

Principperne skal først og fremmest styrke de kvaliteter, der allerede findes i Hvidovre. Det handler dels om at bygge videre på byen, som den er i dag. Strukturen med flere lokale bycentre med forskellige funktioner, som for eksempel ved stationerne og punktvist langs Hvidovrevej, skal styrkes. Dels skal det sikres, at der fortsat er adgang for alle til gode rekreative arealer i hele kommunen, og at der også er plads til fremtidens idrætsanlæg, skoler og institutioner.

Kommunalbestyrelsen arbejder på at få både metro og letbane til byen. Når vi skal udvikle byen med nye boliger, skal både nuværende og fremtidig infrastruktur indtænkes, så det underbygger gode trafikforhold for byen som helhed. Tættere boligområder og god kollektiv trafik er hinandens forudsætninger.

Principperne skal også hjælpe med at finde frem til de gode projekter, der udover at skabe flere boliger også forbedrer livet i forstaden. Det kan ske ved at boligprojektet også integrerer fællesfunktioner som butikker, offentlige funktioner eller fritidstilbud. Eller ved at det erstatter en funktion, der er til gene for omgivelserne, f.eks. en erhvervsbygning eller et teknisk anlæg. I nogle tilfælde kan det også handle om at skabe en unik bygning eller et særligt byrum på det rette

sted, der giver et mere trygt, levende og varieret bymiljø for hele kommunen.

Endelig skal principperne sikre, at projekterne indeholder de boliger, der efterspørges i Hvidovre, og som kan gøre boligudbuddet mere mangfoldigt og attraktivt for alle byens borgere – nye som gamle



Kommunalbestyrelsens principper for boligudvikling:

- Som udgangspunkt skal større boligbebyggelser lokaliseres, hvor der i forvejen findes mere bymæssig bebyggelse med mulighed for plads til offentlige anlæg og bygninger.
- Etablering af nye boliger skal fortrinsvis ske ved omdannelse, eksempelvis af mindre erhvervsområder eller parkeringsarealer, der er omgivet af boliger.
- Hvor boligudbygningen sker som fortætning, skal det ske med afsæt i det eksisterende og med fokus på, at de særlige steder i byen kan markeres med unikke bygninger og byrum.
- Hvor boligudbygningen sker i forbindelse med eller ved omdannelse af et eksisterende grønt areal, skal områdets rekreative brugsværdi som minimum fastholdes, men helst forøges.
- Boligbyggeri, der også indeholder andre byfunktioner, anses for et positivt tilskud til bylivet.
- Hvor boligudbygningen sker som del af en eksisterende almen boligbebyggelse, skal den resultere i et bredere udbud af boliger, eksempelvis mht. boligstørrelser, særlige boligtyper eller ejerforhold.
- Boligudbygningen skal bidrage til en bæredygtig udvikling - både økonomisk, socialt og miljømæssigt.





Udarbejdet af:
Center for Plan og Miljø
Høvedstensvej 45
2650 Hvidovre



**HVIDOVRE
KOMMUNE**