

Boligliv



Udvalget for Strategisk By- og landdistriktsudvikling
Oktober 2020

Indholdsfortegnelse

Indledning..... side 4

Hvad er en opgavegruppe?..... side 5

Opgavegruppen..... side 6

Hvordan bor vi i fremtiden?..... side 8

**Målsætning for det
boligstrategiske arbejde**..... side 11

Anbefaling 1..... side 12

Anbefaling 2..... side 14

Anbefaling 3..... side 16

Anbefaling 4..... side 18

Indledning

Boligliv er resultatet af en ny arbejdsform som Hjørring Kommune har afprøvet i en periode gennem 2019 og 2020. Tilsammen har borgere, politikere, videnspersoner samt kommunale fagpersoner udgjort opgavegruppen Boligliv. Gruppen har haft til opgave i fællesskab at forme og påvirke de første byggesten til en ny fælles retning for, hvordan Hjørring Kommune også i fremtiden sikrer et velfungerende og attraktivt udbud af boliger til vores borgere og tilflyttere til kommunen. Sideløbende med denne opgavegruppe, har en anden gruppe tilsvarende arbejdet med temaet "Kystliv".

Fra august 2019 til august 2020 har opgavegruppen sat hinanden stævne fire gange. Gruppen er blevet præsenteret for forskellige oplæg, der har gjort os klogere på fremtidens boligmarked. På den baggrund har der været livlige og gode drøftelser i gruppen. Det har resulteret i forslag til tre overordnede målsætninger for kommunens boligstrategiske arbejde i fremtiden. Dertil fire anbefalinger og forslag til række handlinger, som du kan læse om på de næste sider.

Det er hensigten, at opgavegruppens anbefalinger og handlinger kan anvendes som inspiration for Byrådet til netop at bygge det fremtidige boligstrategiske arbejde ovenpå. Vi håber at opgavegruppens anbefalinger også kan give inspiration til øvrige aktører, der i dag bidrager til udviklingen af boligmarkedet i vores kommune.

Hvad er en opgavegruppe?

Dialog og samspil mellem borgere og politikere er helt afgørende, når det handler om at udvikle og tænke nyt. Derfor har Udvalget for strategisk by- og landdistriktsudvikling inviteret en håndfuld af kommunens borgere med til drøftelserne om fremtidens boliger og boformer i opgavegruppen Boligliv. Opgavegruppen er rådgivende for Udvalget for strategisk by- og landdistriktsudvikling og består i en afgrænset periode.

De borgere, der har taget del i arbejdet, er udvalgt på baggrund af en rekrutteringskampagne til opgavegruppen Boligliv, som Hjørring Kommune kørte i lokale medier i maj og juni 2019. Udvalget for strategisk by- og landdistriktsudvikling udvalgte deltagerne blandt 30 motiverede ansøgninger. I udvælgelsen er der lagt vægt på ansøgerens begrundelse for at deltage i opgavegruppen, en jævn fordeling mellem køn, alder, kommunens geografi - og med et ønske om inddrage nye stemmer i arbejdet.

Arbejdet i opgavegruppen afsluttes når anbefalingerne fra Boligliv overleveres til Byrådet i efteråret 2020 til videre politisk drøftelse.

Opgavegruppen

Deltagere:

Seks borgere fra Hjørring Kommune:

Bjarne Holmberg
Dorthe Antonette Nielsen
Nana Gade
Niels Hurup
Pernille Woller Jensen
Torben Christensen

Fire politikere:

Søren Smalbro (formand for gruppen)
Sven Bertelsen
Tim Jensen
Jørgen Bing

Tre fagpersoner, der har viden indenfor by- og boligudvikling:

Anja Jørgensen, Institut for sociologi og socialt arbejde, Aalborg Universitet
Anne Sophie Back Kristensen, Kuben Management
Henrik Steen Jørgensen, Kuben Management

To kommunale fagpersoner:

Anne-Marie Sanvig Knudsen og Line Hesselholt Hansen



Opgavegruppen

Hvordan bor vi i fremtiden?

Det siger fremtidsforskeren!

Seniorforsker Marie Stender fra Statens Byggeforskningsinstitut gav sit bud på hvordan vi bor i fremtiden i sit oplæg på opgavegruppens første møde i august 2019. Når en boligforsker kigger ind i krystalkuglen, så er der flere tendenser som med stor sandsynlighed kommer til at præge fremtidens boligmarked:

- Vi bor større
- Vi bor tættere i byerne- og derfor også mindre koncentreret i landområderne
- Vi bor grønnere- men også vådere pga. klimaforandringer
- Vi bor mere alene- og i nye familieformer
- Vi bor med mere teknologi
- Vi bor i boliger med facader, der åbner sig mod verden- men også i højere grad i lukkede enklaver blandt ligesindede.

I følge fremtidsforskeren vil særligt disse forhold præge Hjørring Kommunes boligmarked i fremtiden:

- Vores boliger er bygget til far-mor og børn- men familieformerne er under hastig forandring.
- Vi er ikke mennesker nok til at opretholde (landsby)liv alle vegne- derfor er det nødvendigt med prioriteringer og nye visioner
- Alderdom er fremtiden

Det siger tallene!

Hjørring Kommune har fået lavet en boligbehovsanalyse¹, som underbygger de tendenser, som Marie Stender peger på. På baggrund af historiske mønstre for hvordan befolkningen og boligforbruget forandrer sig, er der i analysen lavet en fremskrivning af hvilke boliger, der bliver brug for i Hjørring Kommune i fremtiden.

Analysen peger på tre grundlæggende forhold, som alt andet lige vil påvirke udviklingen på vores boligmarked. Dels forventer vi et faldende befolkningstal og at andelen af ældre borgere vokser. Vi ser også en ændring i husstandssammensætningen. Vi bliver flere enlige og færre "kernefamilier". Endelig oplever vi den såkaldte "dobbelte urbanisering." Det betyder at man flytter fra land til by. Samtidigt trækker de store uddannelsesbyer særligt i vores unge mennesker.

Tilsammen vil disse forhold skabe en forskydning i de boliger der vil blive efterspurgt i de kommende år sammenholdt med de boliger "vi har på hylderne". Her forventer vi at der vil blive efterspurgt færre enfamiliehuse og flere etageboliger og rækkehuse. Samtidigt er denne forskydning i efterspørgslen ulige fordelt rent geografisk i kommunen. Derfor vil der i nogle områder af kommunen blive et overskud af boligtyper- i andre dele vil der være et underskud.

¹Analyse af boligbehov i Hjørring Kommune, COWI, 2019

Kommunens fremtidige udfordringer på boligmarkedet

Den demografiske udvikling: Færre indbyggere, men flere ældre

Ændring i husstandssammensætning: Færre "kernefamilier", flere enlige- men vi bygger stadig til far-mor-og børn

Urbanisering (også i "miniformat"): Generel søgning fra land til by-der kan ikke være liv (landsby)alle steder

=

Ændring i boligpræferencer: Færre enfamiliehuse, flere etage- og rækkehuse

Ændring i sammensætning af boligmassen geografisk



Målsætning for det boligstrategiske arbejde

Arbejdsgruppen for Boligliv har formuleret tre overordnede målsætninger for det boligstrategiske arbejde:

- Skabe større rotation og udbud af boliger til forskellige livsfaser og familieformer.
- Arbejde for at skabe sammenhængende byer og lokalsamfund.
- Sætte bæredygtighed på den bolig- og bystrategiske dagsorden.

Målsætningerne har dels baggrund i forudsætningerne beskrevet i afsnittet "Hvordan bor vi i fremtiden", og dels udspringer det af ønsket om at sætte bæredygtighed på dagsordenen, da dette emne har været en rød tråd i opgavegruppens drøftelser.

Hjørring Kommune arbejder for og med FN's Verdensmål for bæredygtighed i den mangfoldige daglige opgaveløsning. Verdensmålene oversættes og omsættes ud fra devisen om "sund fornuft", og der fokuseres på handlinger frem for strategier og planer. Derfor knytter opgavegruppens anbefalinger og forslag til handlinger på de efterfølgende sider også an til flere af Verdensmålene.

Anbefaling 1

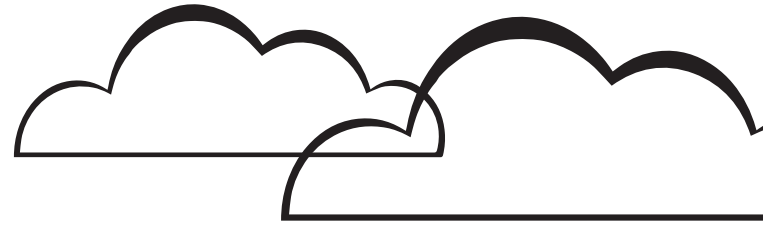
Gøre byerne mere omstillingsparate overfor de krav en foranderlig omverden stiller!

Vores familieformer er under forandring samtidigt med at vi bliver (flere) ældre borgere. Det stiller nye krav til den måde vi planlægger, bygger og omdanner vores boligområder, så de bedre kan imødegå ændrede boligbehov i fremtiden.

Forslag til handlinger

- Bliv endnu klogere på vores borgeres boligpræferencer.
- Gør planlægningen mere rummelig med bedre mulighed for at blande boligtyper og funktioner.
- Skab mulighed for mere fleksible boligkvadratmeter ved at skabe overordnede rammer, der gør at man nemmere kan justere de indre rammer.
- Indgå dialog med private bygherrer og almene boligselskaber om at bygge og indrette fleksible boligkvadratmeter.
- Kortlæg omdannelsesmodne boligområder.
- Søg fondsmidler til et forsøgsprojekt for omdannelse af villavej/parcelhuskvarter på vej til generationsskifte.





Her er vi på vej

Den gamle stationsbygning i Hjørring er et eksempel på en fleksibel genanvendelse af en eksisterende bygning. Stationens første etage er i dag bygget om til ni forskellige små boliger. Hovedtanken med boligerne er at kunne tilbyde en bolig nummer to til f.eks. turnuslæger, specialister og andre i en mere kortvarig tilknytning til kommunens erhvervsliv og institutioner, eller som et attraktivt tilbud om "start-bolig" ved nyansættelser.

Hele udviklingen og etableringen af boligerne i den gamle station kom i stand under et forsøgsprojekt i perioden 2016 til 2019, som Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen havde inviteret til. Forsøget skulle vise nye måder at lave midlertidige boliger på, meget gerne i tomme, men bevaringsværdige bygninger i byernes midte. Boligerne administreres af en forening, hvor medlemmerne er virksomheder og institutioner beliggende i Hjørring Kommune.



Anbefaling 2

Vi skal bygge, så vi fremmer fællesskaber!

Vi bor i højere grad med mennesker der ligner os selv og vi bor i stigende grad alene. Derfor skal vi bygge og bo så vi fremmer fællesskaber på tværs af sociale, økonomiske, kulturelle og aldersmæssige skel.

Forslag til handlinger

- Deleøkonomiske initiativer skal understøttes og udbredes.
- Kommunen skal facilitere en igangsættende proces med henblik på at realisere bofællesskaber.
- Kommunen skal understøtte initiativer til bofællesskaber med faglig sparring og ny planlægning.
- Øget dialog med den almene sektor om hvordan de kan bidrage til mere fællesskabsorienterede boformer, der også forebygger ensomhed.





Her er vi på vej

Sammen med Nordjyllands Trafikselskab er Hjørring Kommune med i samkørselsordningen NaboGo. Med en app kan samkørsel koordineres med naboer i lokalsamfundet eller med kolleger. Som eksempel har Tornby oprettet flere NaboGo-stoppesteder, hvor man kan samle naboer op til køreturen. I tillæg oplever brugerne at de møder nye "naboer", når de samkører på kryds og tværs. Det er med til at øge fællesskabet og de sociale kontaktflader i landsbyen. Og det er en gevinst for klimaet, at vi sparer CO₂, når vi kører sammen.

Her kan du læse mere:

www.nordjyllandstrafikselskab.dk/bus-togtrafik/samkoersel



Anbefaling 3

Understøtte det lokale initiativ - dér hvor energien er!

Vores lokalsamfund bobler af engagement og virkelyst. Samspejlet mellem kvalitetene i vores byer og vores landdistrikt skal være med til at gøre Hjørring Kommune til et attraktivt sted at bo og leve.

Forslag til handlinger

- Kommunen skal kunne understøtte konkrete, lokale initiativer med faglig sparring og procesfacilitering.
- Kommunen skal bidrage med faglig sparring og procesfacilitering til de landsbyer, der ønsker at udarbejde potentialeplaner.
- Prioriter fortsat økonomisk støtte til fysisk forskønnelse af landsbyer.
- Opdater strategien for nedrivning af boliger.
- Arbejde med de gode historier om vores kommune og lokalsamfund.





Her er vi på vej

”Samling og sammenhold” er Hjørring Kommunes landdistriktsstrategi. Den er bygget op omkring samarbejde, relationer og netværk. Her prioriterer vi en ”håndholdt indsats”, hvor vi fra sag til sag tager stilling til, hvordan vi bedst muligt understøtter lokale initiativer i landdistriktet og på tværs af hele kommunen.

I lokalsamfundene er det borgerne, der kender det lokale potentiale bedst. Potentialeplaner i bl.a. Tornby, Vidstrup og Tversted er nogle blandt mange resultater, som udløber af vores fælles, håndholdte indsats med afsæt i det lokale engagement.

Du kan læse mere her:

www.hjoerring.dk/landdistriktet



Anbefaling 4

Fremme bæredygtigt byggeri og byudvikling!

Bæredygtighed er på dagsordenen- også når det gælder den måde vi bygger og planlægger vores byer. Med sund fornuft skal vi arbejde med at udvikle bæredygtigt byggeri, skabe sammenhængende infrastruktur som fremmer den gode mobilitet og sikre mangfoldige byer og lokalsamfund gennem et bredt udbud af boliger til forskellige livsfaser og familieformer

Forslag til handlinger

- Lav mere fleksibel planlægning, der giver mulighed for fortætning i eksisterende boligområder, som fremmer udbuddet af boliger til forskellige livsfaser og familieformer.
- Større opmærksomhed på genanvendelse af kommunale bygninger med en særlig arkitektonisk værdi for at fremme bæredygtigt byggeri og en mangfoldig by.
- Fremme genanvendelse af byggematerialer.
- Sæt arkitektur på dagsordenen!
- Vi skal udfordre de traditionelle boligformer, fx de typiske parcelhuskvarterer, og støtte nye boligprojekter, der går andre og mere bæredygtige veje.
- Indtænk infrastruktur til bæredygtige transportformer; eksempelvis samkørsel, ladestander til elbiler og cykelparkering.
- Hægt byudviklingen op på eksisterende infrastruktur og servicetilbud, så vi kobler byerne og lokalsamfundene op på hinanden i en bæredygtig gensidighed.
- Tænk i højere grad biodiversitet ind i udviklingsprojekter i vores byer og på landet.
- Hjørring Kommune skal være ambitiøs på egne byggeprojekter, gå forrest og inspirere private til at bygge med bæredygtighed for øje.

Her er vi på vej

Hjørring Kommune deltager sammen med partnere fra Danmark, Norge og Sverige i EU-projektet Scandinavian Sustainable Circular Construction. Projektet skal gøre kommunen klogere på, hvordan vi som offentlig aktør kan blive bedre til at bygge bæredygtigt. Byggebranchen står for omkring 35% af alt affald i Danmark og ca. 20% af den samlede CO2-udledning. Grundet den store belastning – og dermed det store potentiale – er det vigtigt, at kommunen arbejder aktivt med at forbedre den måde, vi bygger på, stiller krav til materialer og affaldssortering og designer bygninger ud fra en cirkulær tænkning.

Du kan læse mere her:

www.s2c-eu.com/hjoerring-kommune



Hjørring Kommune
Springvandspladsen 5
9800 Hjørring
Direktør for Teknik og Miljø
teknik-miljoe@hjoerring.dk



Hjørring Kommune