

Boligpolitik Lolland Kommune 2021-2031

Godkendt af Byrådet den 26-08-2021



Indholdsfortegnelse

Forord - rammesætning og vilkår	3
Vision.	4
Indsatsområder.	6
1. Styrkelse af boligkvaliteter og fremme af nye boformer6
2. Bevaring, udvikling og nedregulering.7
3. By, land og blandede boligområder8
4. Bosætning, fastholdelse og social bæredygtighed	10

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 en stor gruppe mennesker, men samtidig har flere et ønske om at leve bæredygtigt, bo tættere på hinanden eller flytte til mindre boliger som følge af nye familiemønstre.

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.

Det ændrer imidlertid ikke ved, at kommunen frem mod år 2030 forventer 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 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 fraflytte deres parcelhus og flytte til en mindre vedligeholdelseskrævende bolig.

Der er altså tendenser, som peger i hver sin retning og som kræver, at vi som kommune

tager stilling og prioriterer. Lokalt oplever vi, at de små landsbyer og landdistrikterne affolkes, og at borgerne flytter ind mod hovedbyerne Nakskov og Maribo, der ikke desto mindre også oplever befolkningstilbagegang. Vi prioriterer derfor først og fremmest at udvikle hovedbyerne og samtidig at tiltrække flere borgere til Lolland ved at markedsføre os som en attraktiv kommune med enestående fysiske rammer og gode lokale karrieremuligheder.

Nøgleord for denne boligpolitik er: en kommune i balance og en kommune, som er bæredygtig. Politikken understøtter og konkretiserer dermed de gennemgående principper for vækst og udvikling, som kommunens Plan- og Udviklingsstrategi bygger på, ikke mindst hvad angår princippet om at følge et tilpasningsspor på boligmarkedet og at styrke den sociale omstilling. Kommunens nuværende sociale sammensætning er isoleret set ikke bæredygtig, og derfor arbejdes der løbende med social omstilling og fremme af blandede beboersammensætninger. De boligpolitiske greb, kommunen anvender, i form af nedregulering, områdeløft, fremtidssikringsprojekter i almenboligmassen, boligsociale indsatser og bosætningsinitiativer, er højt prioriterede, og er årligt genstand for investeringer i millionkroners klassen.

Boligpolitikken har et 10-årigt sigte – men vil blive midtvejsevalueret i 2026 - 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, 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:
<p>Betalelige boliger for alle.</p> <p>Stabil byudvikling i takt med ændring af behov.</p> <p>Boliger med lave drift- og forbrugsudgifter.</p> <p>Sikring af kommunens skattegrundlag gennem fastholdelse og tiltrækning af ressourcestærke borgere</p>	<p>Social ansvarlighed.</p> <p>Blandet beboersammensætning</p> <p>Byrum og boliger, der understøtter fællesskaber.</p> <p>Lokalområder med gode mødesteder.</p> <p>Socialt mix</p>	<p>Understøttelse af bymønstre.</p> <p>Fortætning.</p> <p>Funktionsbestemmelse af stedbundne potentialer.</p> <p>Kun bebyggelse på ikke-klimafølsomt terræn.</p>	<p>Hensyn til og aktiv tilgang til klima og natur.</p> <p>Brug af bæredygtige materialer.</p> <p>Klimatiltag på bygninger og udearealer.</p> <p>Fremme af CO2-fri transportformer.</p>

Dette fokus betyder eksempelvis, at når vi iagttaget, at byområder fremstår funktionstømte, prioriterer vi udvikling og omdannelse hér, frem for at gennemføre en områdeindsats i en mindre landsby. Det gavner os på flere måder. Der er i byerne efterspørgsel på eksklusivt byggeri med meget central placering til en gruppe borgere, som vi aktuelt mangler tilbud til. Deres tilstedeværelse vil bidrage til en styrket social bæredygtighed i kommunen, og samtidig vil en fortætning af bymiljøet have positive konsekvenser for alles oplevelse af byen og for den samlede sammenhængskraft. Fortætning er også en vej til miljømæssig og geografisk bæredygtig byudvikling, hvor vi samler hverdagsfunktioner, reducerer CO2-udledningen og sparer på arealressourcen. Som kommune ønsker vi på den baggrund at tiltrække investorer til opførelse af en sådan type byggeri i kommunens hovedbyer.

Det er en politisk beslutning at opføre de rigtige boliger de rigtige steder. Boligpolitikken regulerer ikke kun, hvordan vi prioriterer nogle byområder, boformer og målgrupper på bekostning af andre 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) Byggeri initie-

ret af private investorer, 2) Byggeri på tværs af ejerformerne privat og alment, 3) Rent alment byggeri.

Vi støtter udviklingen af varierende boformer, boligtyper og -materialer, ejerformer og boligstørrelser, og vi arbejder på at tiltrække investorer til både ejer- og lejeboliger. Parallelt hermed samarbejder vi med boligorganisationerne om at renovere boliger i den almene sektor, så også de tilpasses nye behov og en tidssvarende standard. Boliger, som skæmmer omgivelserne eller potentielt fordrer spekulationsboligudlejning, vælger vi derimod at rive ned.

I Lolland Kommune skal der være gode og sunde boliger til alle livets faser og situationer. Familier skal kunne finde sig til rette i eget parcelhus med have, borgere i den tredje alder skal kunne nyde seniortilværelsen i fleksible og vedligeholdelsesfri rammer, de socialt indstillede skal kunne finde hjem i mere fællesskabsorienterede boformer og unge og enlige have adgang til en bolig i ordentlig kvalitet til en overkommelig pris.



Indsatsområder

Visionen skal realiseres via fire overordnede indsatsområder, nemlig:

1. 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 i dialog med investorer, projektudviklere og almene boligorganisationer fremme et varieret og økonomisk bæredygtigt boligudbud. Det skal honorere de mange familier som ønsker et parcelhus med have eller en byggegrund hertil, samt mennesker som er interesseret i andre boformer fx bofællesskaber eller flergenerationshuse. 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 LCA- eller DGNB-certificeret byggeri ud fra en konkret analyse af, hvad der er mest hensigtsmæssigt. Desuden vil vi fremme etablering af grønne tage og facader, LAR løsninger,

el-ladestandere 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 vedr. styrkelse af boligkvaliteter og fremme af nye boformer er:

- Arkitektonisk kvalitet og bæredygtige løsninger, såvel økonomisk, socialt, geografisk og miljømæssigt.
- Mangfoldighed, blandede boligområder, boligtyper, boligstørrelser og ejerformer.
- Dialog med investorer, projektudviklere og boligorganisationer om at fremme et varieret udbud af boligtyper.
- Tiltrækning af investorer til kvalitetsudlejningsbyggeri.
- 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.



2. Bevaring, udvikling og nedregulering

Vi værner i Lolland Kommune om vores kulturarv, herunder vores rige kulturmiljøer og bygningskultur, som bidrager med en stærk historisk identitet til en række bymiljøer. De mange bevaringsværdige bygninger og bymiljøer 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 byområder 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 bymiljøer, 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 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 bestræbelser på at reducere skæmmende, usunde og nedrivningsparate overskudsboliger. 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, og dermed støtte den eksisterende nedrivningsindsats og bestræbelser på at komme boligspekulation til livs.

Nøgleord og mål for indsatsen vedr. bevaring, udvikling og nedregulering er:

- Bevaring af kulturmiljøer, bevaringsværdige bygninger og stedsspecifikke kvaliteter
- Nedregulering af overskudskapacitet, aktiv nedrivning, reduktion af beskæmmende boliger, bekæmpelse af boligspekulation,
- Nedbygningsprojekter og omdannelse i den almene sektor.

3. 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. Når man har indkøb, dagtilbud, skoler og fritidsaktiviteter inden for rækkevidde kan man skabe rammerne for et godt hverdagsliv. I oplandslandsbyerne er der ikke nødvendigvis adgang til alle disse tilbud, men bylivets tempo og tilbud 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 kommunens byudvikling, og dermed finde sted inden for rammerne af kommunens bymønstre med 3 niveauer i byhierarkiet, henholdsvis hovedbyer, oplandslandsbyer og udviklings-, turisme- og erhvervscentre. Kommunen ønsker således ikke som udgangspunkt at fremme boligudvikling i landsbyerne.

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 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.

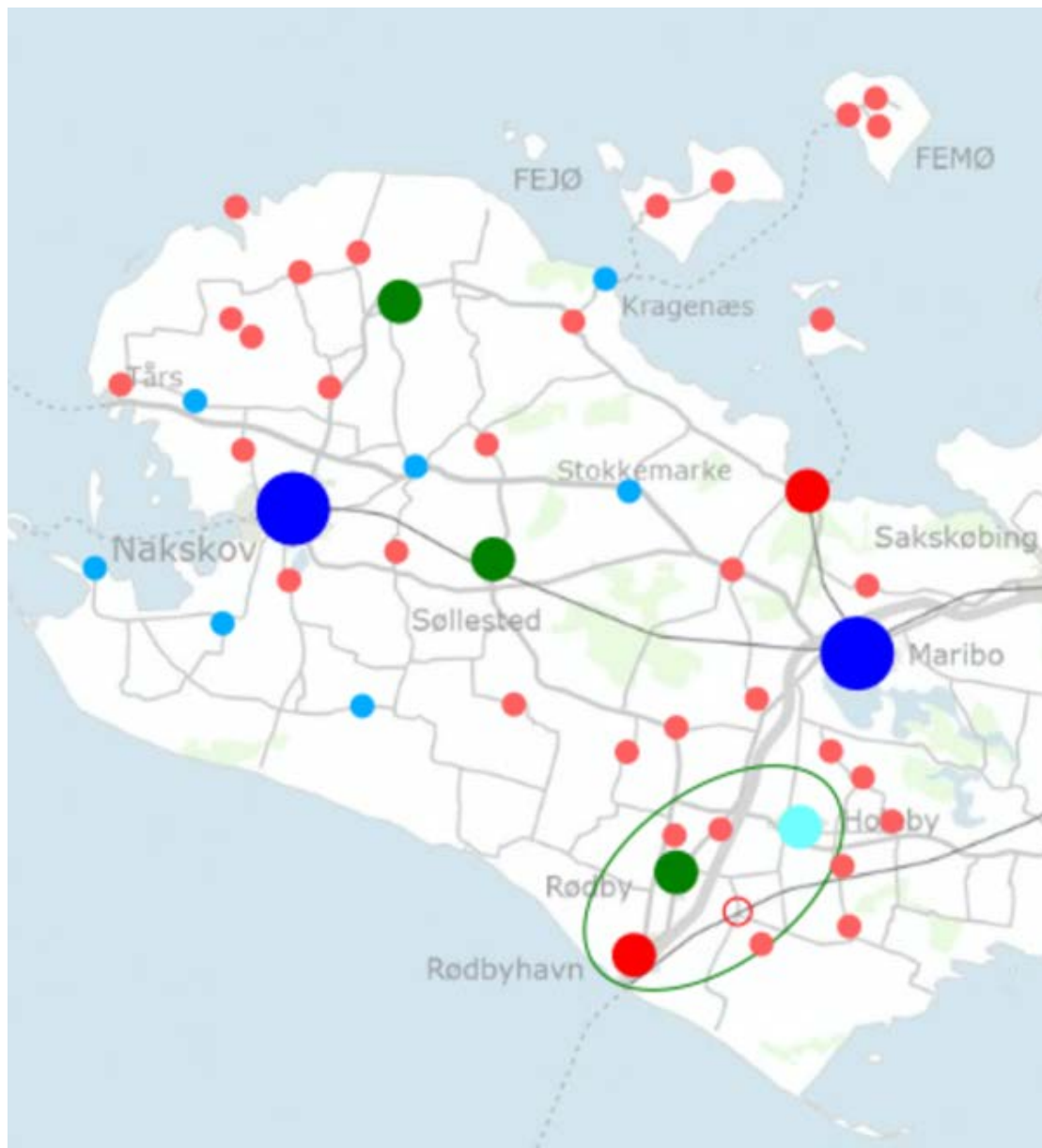
Fortætning går hånd i hånd med bæredygtig planlægning. Der er sammenhæng mellem, hvor tæt vi bor og det energiforbrug, vi har til transport; tæthed muliggør mere gang- og cy-

keltrafik og øget anvendelse af offentlig transport. Også i et ressourcaperspektiv er tæthed et udtryk for miljømæssig bæredygtighed, da kollektiv varmforsyning kun er rentabel i tæt bebyggede områder, og affaldshåndtering og genbrug her kan organiseres mere effektivt. Der er altså mange gode grunde til at prioritere byområder uden at glemme landdistrikterne. Vi støtter gerne op om lokale initiativer og eksperimenter, som sigter på at udvikle specifikke projekter.

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 kernefamilien brydes op. Vi vil sørge for de enkelte målgrupper, men samtidig sikre mangfoldigheden, for det er i mødet med hinanden at vi styrker fællesskabet og ansvaret over for hinanden.

Nøgleord og mål for indsatsen vedr. by, land og blandede boligområder er:

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



Kort 1: Kort viser oversigt over bymønstre i Lolland Kommune med de 2 hovedbyer Nakskov og Maribo, oplandslandsbyerne Horslunde, Sollested og Rødby, samt turismecentre i Bandholm og Rødbyhavn foruden det sammenhængende erhvervscenter i Høby-Rødby-området.

4. 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. Tilstedeværelsen af attraktive boliger kan tiltrække og fastholde nye målgrupper, på samme måde som nedrivning af de dårligste ejendomme, kombineret med en aktiv boligsocial indsats over for private boligudlejere, er med til forebygge boligudlejning til udsatte borgere.

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 tilflyttere fra ind- og udland og fastholde eksempelvis borgere i den tredje alder, der efterspørger kvalitets (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 kommunen fremme. Samtidig bliver

transporttiden til Lolland kortere, når vi om få år kan åbne en ny station ved Holeby og helt konkret placere os midtvejs mellem to metropoler; Hamborg og København.

Flexible udlejningskriterier tillige med succesfulde og ventelisteskabende renoveringsprojekter med til at styrke den sociale sammenhængskraft og mangfoldighed i den almene sektor. Samtidig er boligsociale helhedsplansindsatser med til at kapacitetsopbygge beboerne i kommunens mest udsatte almene boligområder. Og endelig er straksaktivering på arbejdsmarkedsområdet med til at bremse den sociale trafik kommunerne i mellem, og således også medvirkende til at sikre en sociale bæredygtig bosætning i Lolland Kommune.

Nøgleord og mål for indsatsen vedr. bosætning, fastholdelse og social bæredygtighed er:

- Tiltrækning, fastholdelse og hindring af social trafik
- Understøttelse af en socialt bæredygtig balance og et godt socialt mix
- Fremme af flexbolig-indsatsen
- Brug af fleksible udlejningskriterier og boligsociale interventioner.



Boligpolitik - Lolland Kommune 2021-2031 – godkendt af Byrådet den 26.8. 2021

Lolland Kommune
Strategi og Politik
Torvet 3
4930 Maribo
Tlf. 54 67 67 00
www.lolland.dk