



Boligstrategi

Horsens Kommune

KOLOFON:

Boligstrategi for Horsens Kommune
er vedtaget af Horsens Byråd juni 2023

Strategien er udarbejdet af Horsens Kommune,
med bidrag fra lokalråd, projektudviklere og
almene boligselskaber

KONSULENT: Cushman Wakefield RED

FOTOS: Horsens Kommune

Indhold

Forord	4
Hvorfor er det vigtigt at have blandede boligområder?	4
Indledning	6
Den boligstrategiske samtale	6
Hvad handler den boligstrategiske samtale om?	6
Fokus i den boligstrategiske samtale:	7
Det politiske ophæng	8
Bosætningsstrategi og Boligstrategi – to vinkler på samme sag	9
Boligstrategiens indhold og form	9
De politiske målsætninger	10
Boliger, der passer til livet	12
Boligområder, der er blandede	13
Et hverdagsliv, der er i balance	13
Dialogværktøj	15
Den boligstrategiske samtale	15
Skalatrin	16
 Lovgivning	18
Almene boliger	19
Rækkefølgeplan	19
Forskellige boligtyper	19
Boligstørrelser	19
Mellemformsplaner	19
Kommunale udbud	19
Tendenser på boligmarkedet	20
Rotationsprincippet	22
Nybyggeri af lejeboliger i mindre bysamfund	23
Små projekter	24
Planlægning af blandede boligtyper	25
Data om byer og bydele	26
 Baggrundsviden	28
Baggrundsrapport	28
Boligstrategiens politiske ophæng	29
Ordforklaring	30

Forord



Hvorfor er det vigtigt at have blandede boligområder?

Når der bygges en blanding af boligtyper opnår man lettere en blandet befolknings sammensætning. Det er med til at skabe samhørighed, identitet og sammenhængskraft. Det bidrager også til et levende lokalområde. Forskellige beboere i forskellige livssituationer skaber liv i et område i løbet af dagen.

Naboer og genboer er synlige for hinanden i hverdagen, og det skaber grundlag for spontane møder og et godt gensidigt naboskab. Det giver tryghed og fællesskab, hvor man kan hjælpe hinanden og skabe sociale netværk.

Boligstrategien udpeger ikke byer eller bydele til en forudbestemt udvikling, men tager udgangspunkt i de muligheder, som er til stede i de enkelte byer og bydele. Derfor er boligstrategien en invitation til både borgere i kommunen, og til projektudviklere og investorer, om et samarbejde om fremtidige boligprojekter, der bidrager positivt til nærmiljøet.



Brahesbakke set fra Lovbyvej.



Indledning

Den boligstrategiske samtale

Boligstrategi for Horsens Kommune er et dialogværktøj med politiske målsætninger, der sætter fokus på de emner, der er vigtige at få talt om, inden der tages beslutninger om kommune-, udviklings-, lokal- og helhedsplaner, projekter og udbud, der indeholder boligstrategiske spørgsmål.

En "almindelig" strategi med målsætninger og konkrete handlinger vil være statisk og skulle fornyes løbende, når der opstår ændringer, der har indflydelse på det boligstrategiske område.

Et dialogværktøjet er derimod dynamisk, og kan tilpasses de ændringer, nye strømninger og mekanismer, der påvirker det boligstrategiske område. Det handler om at få stillet de rigtige spørgsmål på de rigtige tidspunkter og i de rigtige sammenhænge.

Hvad handler den boligstrategiske samtale om?

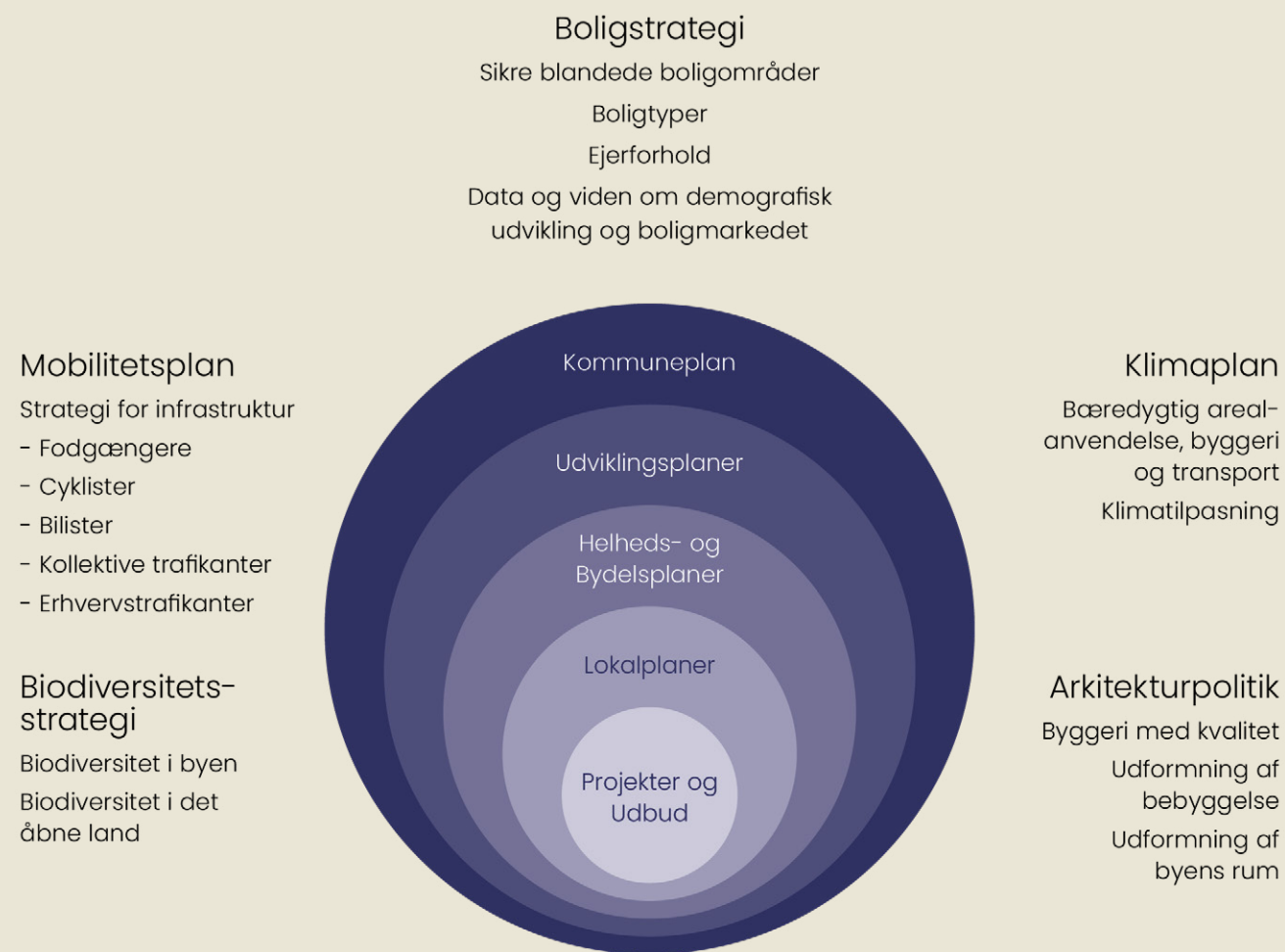
Den boligstrategiske samtale handler om løbende at identificere behovet for forskellige boligtypologier (f.eks. lejligheder, parcelhuse eller rækkehusboliger) i de enkelte byer og bydele i Horsens Kommune, så boligudbuddet afspejler den demografiske udvikling og efterspørgsel. Samtidig skal det sikres, at boligområderne i højere grad kommer til at bestå af blandede boligtypologier, så beboersammensætningen blandes mere på tværs af aldersgrupper og livsvilkår.

Samtalen handler også om muligheden for at fremme forskellige ejerformer i de enkelte byer og bydele, så der er en god balance i forhold til de forskellige behov og ønsker, som borgerne har i forhold til at bo. Endelig handler den om at sætte fokus på, hvordan boligmarkedets udvikling kan have indflydelse på den måde, vi planlægger boliger på.

Den handler derfor ikke om arkitektur, udformning og placering af byggeriet, anvendelsen af bæredygtige materialer og sikring af biodiversitet. Disse vigtige emner varetages gennem Arkitekturpolitikken, Klimaplanen og Biodiversitetsplanen. Tilsammen skal disse politikker, strategier og planer sikre den brede samtale om, hvordan vi planlægger attraktive og bæredygtige boligområder i Horsens Kommune.

Fokus i den boligstrategiske samtale:

- ✓ **Typer**
f.eks. etage-, tæt-lav- eller åben-lav boliger
- ✓ **Ejerforhold**
Ejerbolig, lejebolig, andelsbolig
- ✓ **Antal**
Fordeling mellem typer, størrelser og ejerforhold.
- ✓ **Demografi**
F.eks. befolkningsudvikling, flyttemønstre, familiestørrelser
- ✓ **Boligmarked**
Særlige opmærksomhedspunkter, der kan påvirke planlægningen af boliger



Det politiske ophæng

Hvorfor skal Horsens Kommune have en Boligstrategi? Det har Horsens Byråd besluttet både i Budgetaftale 2021 og 2022. Formålet er at sikre, at der er blandede boligområder i hele kommunen, så dagtilbud og skoler sikres et blandet elevgrundlag.

Derudover er det ønsket at tilbyde borgerne mange forskellige boligtyper og måder at bo på i Horsens Kommune.

Ud over de beskrevne formål i budgetaftalerne er alle vedtagne politiske arbejdsgrundlag, politikker og strategier blevet gennemgået i forhold til emner, som en boligstrategi kan understøtte.

Det er sket for at sikre, at den boligstrategiske samtale tager udgangspunkt i de politiske pejlemærker for udviklingen af Horsens kommune.

Bosætningsstrategi og Boligstrategi

– to vinkler på samme sag

Mange vil sikkert spørge, om der er forskel på Bosætningsstrategien og Boligstrategien. Og ja – der er forskel.

Bosætningsstrategien er en overordnet strategi, der indeholder en række initiativer om tiltrækning og fastholdelse af borgere. Målsætningen er, at Horsens Kommune fortsat skal være blandt landets hurtigst voksende kommuner, og at væksten skal være med til at skabe en endnu bedre kommune for alle.

Boligstrategien er et blandt flere ben i Bosætningsstrategien. Hvor Bosætningsstrategien sætter fokus på den overordnede markedsføring af Horsens Kommune som bosætningskommune, sætter Boligstrategien fokus på, at Horsens Kommune har det rigtige boligudbud på hylderne – både til dem, som flytter hertil, og dem, som allerede bor her.

Boligstrategiens indhold og form

Boligstrategiens centrale omdrejningspunkt er dialogværktøjet. Det består af en række spørgsmål, der kan indgå i den boligstrategiske samtale på alle skalatrin i planlægningen for boliger.

Spørgsmålene tager udgangspunkt i Boligstrategiens tre politiske målsætninger, i viden om lovgivning og tendenser på boligmarkedet, samt i konkret data om demografi, flyttemønstre og boligsammensætning i Horsens Kommune.

De politiske
målsætninger

Viden
Lovgivning
Tendenser på
boligmarkedet

Data
Demografi
Flyttemønstre
Sammensætning
af boligtyper
Ejerforhold

↓

Dialogværktøj
I de politiske
sagsfremstillinger
På alle skalatrin i
planlægningen
I dialog med udviklere
og investorer

De politiske målsætninger

De politiske målsætninger tager afsæt i de udmeldinger, der ligger i budgetaftaler, politiske arbejdsgrundlag og politisk vedtagne politikker og strategier, der på den ene eller den anden måde berører de boligstrategiske spørgsmål og planlægningen for boliger.



Boliger, der passer til livet



Boligområder, der er blandede



Et hverdagsliv, der er i balance

Fokus i målsætningerne er, at planlægningen skal sikre et boligudbud, der:

- > Passer til den demografiske udvikling
- > Skaber byer og bydele med blandede beboertyper og gode rammer for fællesskabet
- > Placeres tæt på hverdagslivets aktiviteter, så hverdagen opleves nem

De politiske målsætninger udfoldes på næste side →

De politiske målsætninger



Boliger, der passer til livet

Når vi planlægger for nye boligområder, tager vi udgangspunkt i den demografiske udvikling i den enkelte by og bydel. På den måde sikrer vi, at boligbuddet afspejler boligbehovet. Det skal være muligt at finde en bolig, der passer til den fase af livet, den enkelte befinder sig i, så man kan blive boende i sit lokalområde, selvom ens livssituation ændrer sig. Man skal som borger ikke alene kunne vælge en bolig for livet – men en bolig til livet.



Boligområder, der er blandede

Boligområder skal blandes, så der er forskellige boligtyper, boligstørrelser og ejerformer at vælge imellem i vores byer og bydele. Det blandede boligområde skaber en blandet befolkningssammensætning – og det skaber grobund for større samhørighed og sammenhængskraft i området. En blandet beboersammensætning skaber liv i byer og bydele, og det skaber grundlaget for sociale netværk og tryghed.



Et hverdagsliv, der er i balance

Et hverdagsliv, der hænger sammen har stor betydning for livskvaliteten og dermed også for byernes og bydelenes attraktivitet som bosættningstilbud. Nem adgang til offentlig og privat service i form af skole, daginstitution, sundhedstilbud, fritidsaktiviteter, butikker, rekreation, oplevelser – og gode mødesteder – er vigtig for, om man kan leve det gode liv i sit boligområde, uanset alder og baggrund. God mobilitet i form af nem adgang til offentlig transport og sti- og vejnet er også vigtigt, ligesom adgangen til lys og luft i naturen er med til at øge livskvalitet og sundhed. Derfor er det parametre, der indgår i planlægningen af nye boligområder.

Formålet med Boligstrategien er at skabe et dialogværktøj, der kvalificerer samtalen om, hvilke slags boliger, der er behov for i alle byer og bydele i Horsens Kommune.

Dialogværktøj

Værktøjet skal sikre, at de politiske målsætninger om boliger til alle faser i livet, om blandede boligområder og om boligområder tæt på hverdagslivets aktiviteter altid indgår i overvejelserne, når der planlægges for boliger i kommunen.

Dialogværktøjet består af en række spørgsmål, som stilles på alle skalatrin af planlægningsprocesserne for boliger – fra fastlæggelsen af de overordnede linjer i kommuneplanlægningen til den detaljerede udformning i de konkrete boligprojekter.

Konkret skal værktøjet bruges af administrationen i opstarten af de respektive planlægningsopgaver.

Det skal bruges i sagsfremstillinger til det politiske niveau, når der behandles:

- Kommuneplan
- Udviklingsplaner
- Helheds og bydelsplaner
- Lokalplaner
- Projekter og udbud for boliger

Således får politikerne mulighed for at tage stilling til arbejdet med at skabe blandede boligområder. Samtidig skal værktøjet bruges som grundlag for en god dialog med bygherrer og investorer, der ønsker at udvikle boligprojekter i Horsens Kommune.

Den boligstrategiske samtale

Spørgsmålene, der indgår i dialogværktøjet, tager udgangspunkt i, hvilke valg, der skal tages, for at byrådet tre målsætninger kan omsættes til konkret handling i alle skalaer af planlægningsprocesserne for boliger. Fra kommuneplanlægningen over udviklingsplaner, helheds- og bydelsplaner og lokalplanlægningen til de konkrete projekter og udbud af kommunale grunde til boliger.

Spørgsmålene er formuleret, så de konkrete dag-til-dag data om befolkningsudvikling, flyttemønstre, familiertyper, ejerformer, boligudbud med mere, som vi har om de enkelte byer og bydele i kommunen, altid inddrages i overvejelserne.

Samtidig bygger spørgsmålene på viden om de muligheder, som lovgivningen giver i forhold til planlægning for blandede boligområder, samt viden om generelle og relevante tendenser på boligmarkedet.

Koblingen mellem de politiske målsætninger, data om udviklingen i Horsens Kommune og viden om boligmarkedet danner på denne måde grundlaget for de spørgsmål, der udgør den boligstrategiske samtale.

Nogle spørgsmål går på tværs af de politiske målsætninger – og på tværs af de forskellige skalatrin i den fysiske planlægning. Spørgsmålene er ikke uddybende – der er altid mulighed for at supplere med andre spørgsmål, der kan kvalificere den enkelte situation og plan.

Skalatrin



Boliger, der passer til livet



Boligområder, der er blandede



Et hverdagsliv, der er i balance

Kommuneplan

- > Hvilke aldersgrupper og hvilke behov planlægges der for?
- > Hvordan kan sammensætningen af boligtyper understøtte den demografiske udvikling?
- > Er der basis for ungdomsboliger/seniorboliger/plejeboliger i byen/bydelen?
- > Er der grundlag for at sætte gang flyttekæder i byen/bydelen, så der skabes plads til nye beboertyper?

Er der behov for at ændre boligudbuddet, således at det understøtter eks. Rammevilkår (skole, daginstitutioner, sundhedstilbud m.m.)

Udviklingsplaner

- > Skal der stilles krav om almene boliger?
- > Hvilke boligtyper skal der åbnes mulighed for?

Skal der udlægges eller findes arealer til offentlig service?

- > Skole og daginstitution?
- > Sundhedstilbud?
- > Indkøb?
- > Fritidsaktiviteter?
- > Offentlig transport og stisystemer?
- > Friluftsliv? (parker, grønne områder, natur)

Helheds- og Bydelsplaner

- > Hvordan kan fællesskabet "på tværs af livet" understøttes?
- > Hvem kan hjælpe med at understøtte fællesskabet? (Bosætningskonsulent, Sund By, Samby, lokalråd f.eks.)

Hvor kan der skabes rum til fællesskabet på tværs af livet?

Lokalplaner

- > Skal lokalplanområdet inddeles i delområder med forskellige boligtyper?
- > Skal der stilles krav om forskellige boligstørrelser?

- > Skal der stilles krav om almene boliger i lokalplanen?
- > Sikrer lokalplanen variationen i boligudbuddet i området?

Indgår der arealer til fælles ophold og mødesteder for fællesskabet?

- > Sikrer lokalplanen gode vej- og stiforbindelser til off. service og grønne oplevelser?
- > Reserverer lokalplanen arealer til grønne områder/ophold?

Projekter og Udbud

Afspejler projektet det definerede behov for boligtyper i byen/bydelen?

- > Er der tænkt fællesarealer ind?
- > Kan alle bruge fællesarealer (tilgængelighed)

- > Skal det præciseres, om der er behov for ungdomsboliger/plejeboliger/seniorboliger o.lign.?
- > Er variationen i boligudbuddet sikret?

Hvordan understøtter boligudbuddet rammevilkårene (skole, daginstitutioner, sundhedstilbud m.m.)

Lovgivning

Planloven giver kommunen en række redskaber, der kan bruges til at understøtte blandede boligområder i den fysiske planlægning. Redskaberne er beskrevet herunder:

Langelinje.

Almene boliger

Planloven åbner mulighed for, at kommunen i kommuneplanen og i lokalplaner kan stille krav om, at op til 25% af boligmassen i et område skal være almene boliger. Det er den eneste mulighed, der er for at regulere ejerforhold i den fysiske planlægning. (planlovens § 11b nr. 1 og § 15, stk. 2 nr. 9).

Rækkefølgeplan

Kommuneplanen kan fastsætte en prioriteret rækkefølge for udbygning og byggemodning af boligområder. Dette kan f.eks. være med til at fremme, at en særlig boligtype skal etableres før andre boligtyper etableres (planlovens § 11b stk. 1, nr. 12).

Forskellige boligtyper

I både kommuneplanens rammer for lokalplanlægning og i lokalplaner er der også mulig-

hed for at stille krav til boligtyper. Det vil sige, at arealer kan udlægges til åben-lav boliger, tæt-lav boliger og/eller etageboliger (planlovens § 11b nr. 1 og § 15, stk. 2 nr. 2).

I lokalplanlægningen kan der udlægges delområder og/eller byggefeltet, hvor der fastlægges forskellige boligtyper (planlovens § 11b nr. 1 og § 15, stk. 2 nr. 2).

Boligstørrelser

I lokalplaner kan der fastsættes bestemmelser om boligernes størrelser (planlovens § 15 stk. 2, nr. 7).

Mellemformsplaner

Kommunen kan udarbejde såkaldte mellemformsplaner i form af udviklingsplaner, helhedsplaner og bydelsplaner for nye bykvarterer, hvor der skitseres en ønsket blanding af

boligtyper, boligstørrelser og ejerformer.

Mellemformsplanen er ikke bundet op på planloven og er derfor en "frivillig" plan. Men den kan fungere som et godt redskab til at understøtte en dialog med borgere, udviklere og bygherrer i forhold til at sikre mere blandede boligkvarterer.

Kommunale udbud

Kommunale boligudbud reguleres af den kommunale styrelseslov.

I udbuddene kan der opstilles kriterier til boligbyggeriet, der kan være med til at sikre en variation i både boligtyper og ejerformer.



Tendenser på boligmarkedet

Generel viden om, hvordan boligmarkedet fungerer, er vigtig viden i forhold til, hvordan vi planlægger boligområder.

På de næste sider er der beskrevet nogle aktuelle forhold på boligmarkedet, der illustrerer generelle forhold og tendenser som er gældende i mange danske kommuner.

Der er således ikke taget direkte afsæt i demografien og aktuelle markedsforhold i Horsens Kommune, men de skitserede sammenhænge og anbefalinger vurderes at være gældende og relevante i Horsens Kommune:



Rotationsprincippet



Nybyggeri af lejeboliger i mindre bysamfund



Små projekter



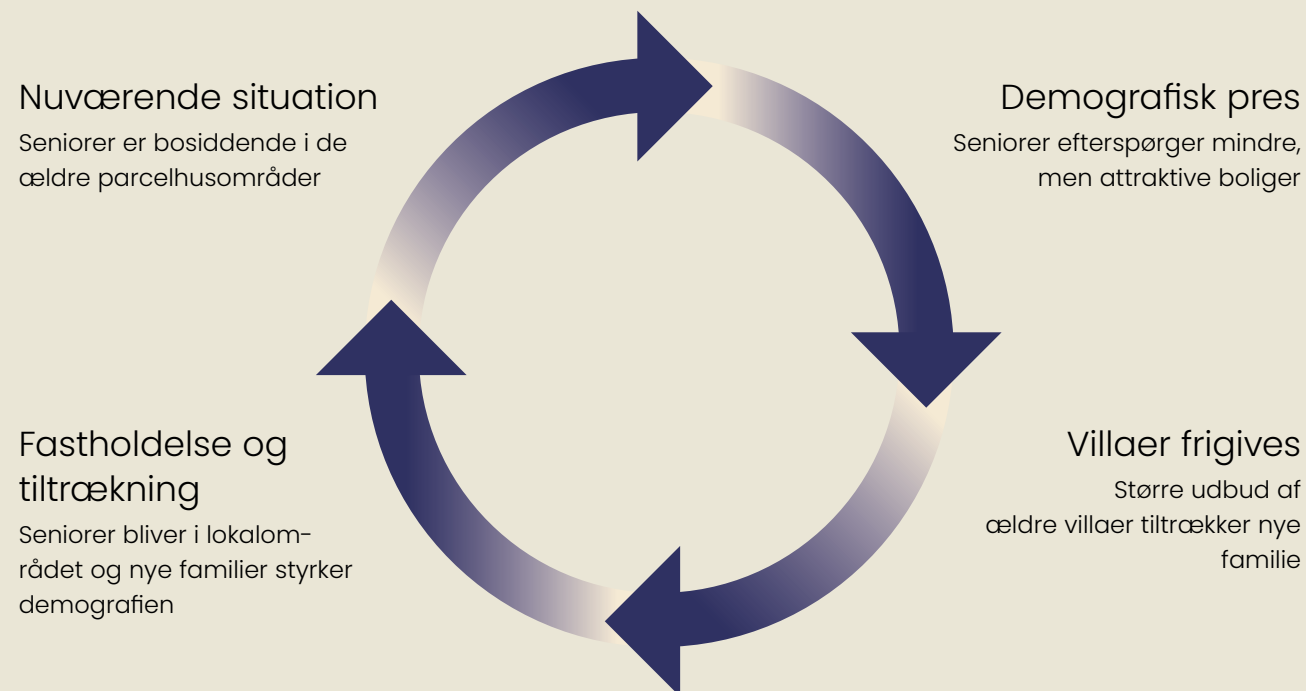
Planlægning af blandede boligtyper

Boligmarkedet er en omskiftelig størrelse, der påvirkes af samfundsøkonomiske og samfundspolitiske udviklinger. Derfor kan det blive nødvendigt at ændre den boligstrategiske samtale i forhold til større ændringer på boligmarkedet.

Kig over Nørrestrand
fra Galgehøj.



Rotationsprincippet



Faktorer som understøtter rotationen

- > Udbud af attraktive boliger til seniorer mht. beliggenhed, boligstørrelse
- > Variation i ejerformer for at møde forskelle i økonomisk formåen
- > Sikkerhed for institutioner og skoletilbud til de nye familier

Faktorer som begrænser rotationen

- > Ensidigt udlæg af parcelhusområder kan påvirke mulighederne for at sælge det gamle hus
- > Lukning af skoler i de gamle parcelhuskvarterer

Opmærksomhedspunkter

- > Hvor mange seniorer er reelt interesseret i at flytte?
- > Store årgange – er det en kortsigtet efterspørgsel, og hvem skal bebo boligerne om 15-20 år
- > Boligerne skal være attraktive for flere segmenter

Nybyggeri af lejeboliger i mindre bysamfund

Typiske udfordringer ved udvikling af private og almene lejeboliger



- > Høje byggeomkostninger i forhold til opnåelig leje eller salgspris
- > Høje driftsomkostninger pr. boligenhed – gælder både private og almene
- > Skole og institutioner er vigtige for at kunne tiltrække bredere målgruppe
- > Genudlejningsrisiko på længere sigt, hvis der bygges til ét segment
- > Projektudviklingsomkostningerne er høje pr. boligenhed – gælder både private og almene
- > Manglende indkøbsmuligheder (dagligvarer)



Små projekter

Hvordan kan udviklingen af byggefællesskaber, generationsboliger og Tinyhouses m.v. understøttes inden for de kommunale rammer og udbudsregler?



- > Små byggefelter øger sandsynligheden for succes
- > Overvej model med grundleje ved midlertidighed
- > Projekterne skal håndbæres og forankres i kommunen
- > Reserver arealer til alternative projekter
- > Plangrundlaget skal ligge fast uden at være for snævert
- > Inddrag alternative aktører eks. almene boligorganisationer og fonde
- > Understøt opstart af byggefællesskaber
- > Pragmatisk (og billig) parkeringsstrategi



Planlægning af boligtyper

Præcisering af boligtyper i kommune- og lokalplanlægningen

60

parcelhuse



eller



200

rækkehuse

Et rammeområde eller et lokalplanområde, der åbner mulighed for forskellige boligtyper, men ikke fastsætter en fordeling



Fordele

- > Mulighed for fleksibilitet i det konkrete projekt, idet boligtyperne ikke er fastlagt på forhånd



Opmærksomhedspunkter

- > Risiko for manglende variation i boligtyper
- > Risiko for ensartet ejerstruktur
- > Lang afsætningshorisont
- > Udfordring i forhold til at styre boligrummelighed

30

parcelhuse



100

rækkehuse



Mindre rammeområder i stedet for store rammeområder eller et lokalplanområde, hvor boligtyperne fastlægges i mindre dekområder. Ønskes fleksibilitet, kan nogle rammeområder/delområder udlægges til forskellige boligtyper



Fordele

- > Sikring af variation i boligtyper
- > Større sandsynlighed for variation i ejerstruktur
- > Kort afsætningshorisont
- > Nemmere at finde mindre arealer til fortætning med boliger
- > Bedre mulighed for tilpasning i eksisterende boligområder og social infrastruktur
- > Bedre styring af boligrummelighed



Opmærksomhedspunkter

- > Risiko for at skulle ændre plangrundlag

Data om byer og bydele

Et vigtigt grundlag for planlægningen af boliger er konkrete data, der fortæller om den udvikling, der har været og forventes at komme i fremtiden.

Hvordan ser befolkningsudviklingen ud?
Hvilke familietyper findes i de enkelte byer og bydele?
Hvordan ser fordelingen af boligtyper og ejerformer ud?
Hvordan ser flyttemønstre og fødselsbalancen ud?

Det er vigtige spørgsmål, der skal indgå i den boligstrategiske samtale og i besvarelsen af, hvordan der skal planlægges konkret for boliger i de enkelte byer og bydele.

I forbindelse med boligstrategien er der udarbejdet et monitoreringsværktøj, der viser de konkrete data for byer og bydele i bymønstret for Horsens Kommune. Data opdateres løbende og giver derfor et aktuelt billede af udviklingen.

Sammen med befolkningsprognosen, der udarbejdes hvert år giver det vigtige informationer om den historiske og den forventede udvikling. Data, der kan indgå som videngrundlag i den boligstrategiske samtale – og den fysiske planlægning for boliger.



- > Geografi - hvor er vi
- > Afgrænsning
- > Arealet størrelse



- > Antal familier
- > Familjestørrelser
- > Familietyper
- > Familier fordelt på ejerforhold og boligtyper
- > Antal familier
- > Familjestørrelser
- > Familietyper
- > Familier fordelt på ejerforhold og boligtyper



- > Antal boliger
- > Boligernes størrelser
- > Ejerforhold fordelt på boligtyper
- > Antal borgere fordelt på ejerforhold og boligtyper
- > Aldersklasser fordelt på ejerforhold og boligtyper



- > Antal borgere
- > Befolkningsudvikling
- > Aldersfordeling
- > Fødselsbalance



- > Flytning til/fra andre bydele og byer
- > Flytning til/fra andre kommuner
- > Flytning til/fra boligtyper og ejerforhold
- > Gennemsnitsalder på til/fracflytter



- > Aldersklasser fordelt på ejerforhold
- > Aldersklasser fordelt på boligtyper

Baggrundsviden

Baggrundsrapport

Der er udarbejdet en baggrundsrapport til Boligstrategien for at belyse, hvilke forhold, der enten påvirker, sætter rammen for eller giver viden om, hvordan der kan planlægges for blandede byer. Rapporten består af fem kapitler:

Budgetaftaler, politikker, strategier og planer, hvor det belyses, hvilke rammer de politiske beslutninger i form af vedtagne budgetter, arbejdsgrundlag, politikker, strategier og planer sætter for en Boligstrategi.

Lovgivning og statslige udmeldinger, der belyser hhv. planloven, byggeloven, lov om almene boliger, lov om udsatte boliger og lovgivning omkring kommunale udbud.

Forskning og undersøgelser om blandede boligområder, fællesskaber og boligvalg, hvor aktuel forskning og analyser af blandede byer, boligvalg, seniorboliger, fremtidens boliger med mere gennemgås.

Samfundsmæssige strømninger, der beskriver nogle af de større, udviklingsmæssige samfundstendenser, der kan påvirke boligefterspørgslen i Horsens Kommune.

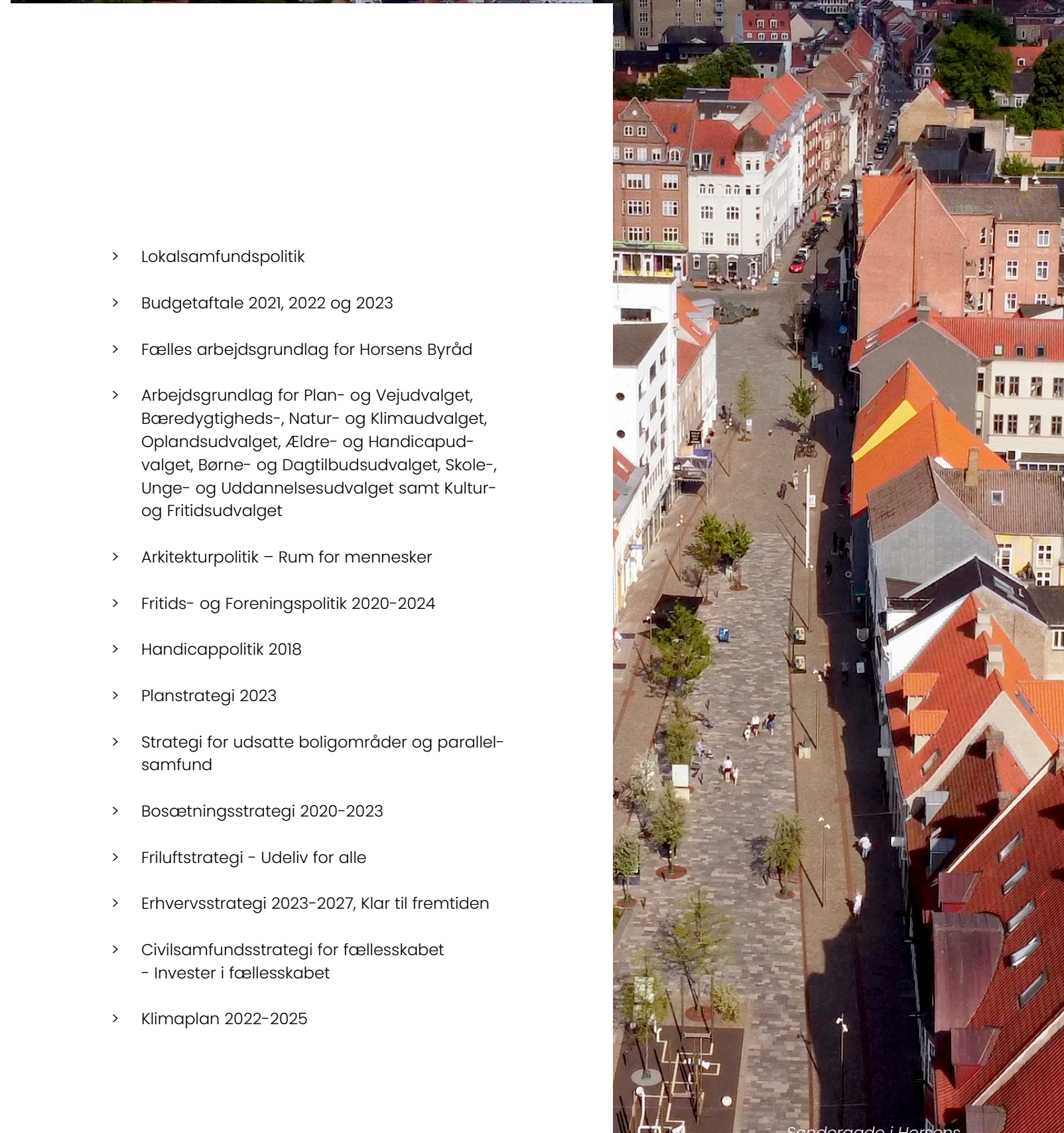
Befolknings- og boligdata for Horsens Kommune, der belyser den historiske udvikling i befolkningstal og bestående boligmasse, fordelt på byerne i hele kommunen.

Boligstrategiens politiske ophæng

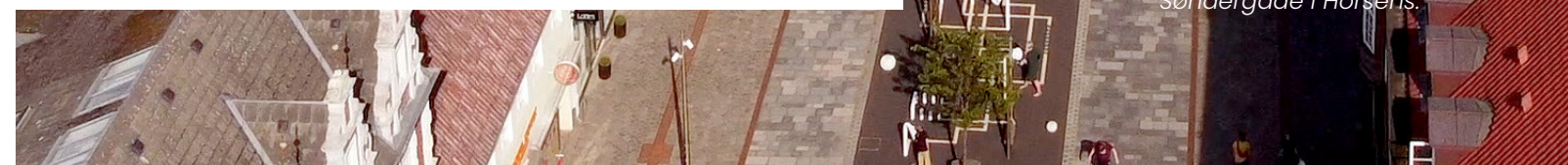
En væsentlig del af arbejdet med Boligstrategien har været at sikre et direkte ophæng i de seneste års budgetaftaler, de politiske arbejdsgrundlag og de politisk vedtagne politikker og strategier.

Der er derfor lavet en screening af de sidste tre års budgetter, alle politiske arbejdsgrundlag, samt alle politikker og strategier for indhold, der peger ind i den boligstrategiske samtale. Det er ikke alle arbejdsgrundlag, politikker og strategier, der har snitflader til den boligstrategiske samtale. Men følgende har indhold, der peger ind i boligstrategien:

- > Lokalsamfundspolitik
- > Budgetaftale 2021, 2022 og 2023
- > Fælles arbejdsgrundlag for Horsens Byråd
- > Arbejdsgrundlag for Plan- og Vejudvalget, Bæredygtigheds-, Natur- og Klimaudvalget, Oplandsudvalget, Ældre- og Handicapudvalget, Børne- og Dagtilbudsudvalget, Skole-, Unge- og Uddannelsesudvalget samt Kultur- og Fritidsudvalget
- > Arkitekturpolitik – Rum for mennesker
- > Fritids- og Foreningspolitik 2020-2024
- > Handicappolitik 2018
- > Planstrategi 2023
- > Strategi for udsatte boligområder og parallelsamfund
- > Bosætningsstrategi 2020-2023
- > Friluftstrategi - Udeliv for alle
- > Erhvervsstrategi 2023-2027, Klar til fremtiden
- > Civilsamfundsstrategi for fællesskabet – Invester i fællesskabet
- > Klimaplan 2022-2025



Søndergade i Horsens.



Ordforklaring

Her finder du en forklaring af nogle af de begreber, der indgår i Boligstrategien.

Boligtyper

Boligtyper er betegnelsen for de boligkategorier, der indgår i den fysiske planlægning: Åben-lav, tæt-lav og etageboliger. Åben-lav boliger er parcelhuse/enfamiliehuse/villæer. Tæt-lav boliger er række-, dobbelt- og kædehuse. Det vil sige boliger, der er bygget sammen og har lodrette skel. Etageboliger er byggerier, som både har vandrette og lodrette skel.

Ejerformer

Ejerformer er betegnelsen for, hvem der ejer boligen. Ejerboliger og ejerlejligheder har en ejer, der som regel bor i boligen. Lejeboliger kan være private, almene eller offentlige. Andelsboligforeninger består af en række andelshavere, der er ejere af ideelle anparter af foreningen og har en brugsret over en bolig.

Demografi

Demografi handler om kommunens befolkningsforhold, f.eks. befolkningsstørrelse, sammensætning, udvikling, flyttemønstre, fødselsoverskud med mere.

Rotationsprincip

Rotationsprincip eller "flyttekæde" handler eksempelvis om at skabe mindre, men attraktive boliger til seniorer, der bor i store parcelhuse. Hvis seniorerne flytter fra de store parcelhuse til de mindre boliger i lokalområdet, frigives de store parcelhuse til nye familier.

Mellemsformsplan

Mellemsformsplanen er en uformel plan og har derfor ikke sit ophæng i planloven. Oftest er mellemsformsplanen et mellemlid mellem den meget overordnede kommuneplan, der dækker hele kommunen og den detaljerede lokalplan, der dækker et mindre, geografisk område. Mellemsformsplaner kan f.eks. være udviklingsplaner (Nørrestrand), helhedsplaner (Lokalcenterbyer) eller bydelsplaner.



Horsens Kommune
Chr M Østergaards Vej 4
8700 Horsens

Telefon: 76 29 29 29
www.horsens.dk