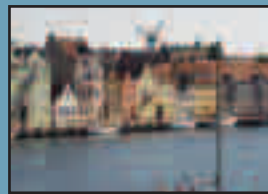


# SØNDERBORG-OMRÅDET

## BOLIGPOLITISK HANDLINGSPLAN 2005



**Udgivelsesdato:**  
September 2006

**Udgivere:**  
Augustenborg Kommune  
Broager Kommune  
Gråsten Kommune  
Nordborg Kommune  
Sundeved Kommune  
Sydals Kommune  
Sønderborg Kommune  
i samarbejde med repræsentanter  
fra fokusgrupperne

**Fotos:**  
Søren Gülck og de 7 kommuner

**Tryk:**  
Toptryk Grafisk

## Indholdsfortegnelse

### Indhold

<b>1.0 Forord</b>	<b>side</b>	<b>2</b>
<b>2.0 Vision</b>	<b>side</b>	<b>3</b>
<b>3.0 Strategi for den fremtidige boligudbygning</b>	<b>side</b>	<b>4</b>
3.1 Succeskriterier	side	4
<b>4.0 Initiativer</b>	<b>side</b>	<b>5</b>
4.1 Arealberedskab	side	5
4.2 Arkitektonisk harmoni	side	5
4.3 Mødesteder	side	6
4.4 Fortætning, omdannelse	side	6
4.5. Ny arkitektur med kvalitet	side	7
4.6 Bofællesskaber	side	7
<b>5.0 Oversigt over initiativer i den boligpolitiske handlingsplan</b>	<b>side</b>	<b>8</b>

# 1.0 Forord

I debatten omkring Planstrategien for Sønderborg-området fremkom mangfoldige forslag til hvordan vi kan få vækst, velfærd og velstand i området. De forslag som politikere og nedsatte arbejdsgrupper har vurderet som vigtigst først at komme i gang med er samlet i 4 politiske handlingsplaner, en Erhvervspolitisk, en Boligpolitisk og en Kulturpolitisk handlingsplan. De øvrige ideer som fremkom, er samlet i et idékatalog dels i rapporten med sammenfatning af den offentlige debat dels i kommuneplanen. Ideerne fra idékataloget vil blive taget op til behandling og vurdering, når initiativerne i de 4 politiske handlingsplaner er "sat i vandet".

Ideernes realisering er komplekse og tværfaglige opgaver, som ikke sikres ved kun at indarbejde den arealrelaterede del af initiativet i en kommuneplan eller at overlade ansvaret til politikerne alene. Sikring af idéernes videre fremdrift sker kun i et tværfagligt samarbejde mellem erhvervslivet, organisationer, politikere og engagement blandt kommunens mange ildsjæle. Dette er konkretiseret i de 4 handlingsplaner.

På møde i Politisk Forum (de 7 kommuners 101 politikere) den 14. juni 2004 om det fremtidige samarbejde mellem de 7 kommuner og de fælles visioner for Sønderborg-områdets udvikling

opnåedes der enighed om: "at stille høje krav til, hvad vi skal skabe i Sønderborg-området. Vi vil føre Sønderborg-området frem til en position blandt de førende vækstcentre i Danmark. Målet skal være nået i 2010", sagde Aase Nyegaard, borgmester i Augustenborg og talsmand for de syv kommuner. Senere i samme udtalelse hedder det: "Sønderborg-området skal være ét af Danmarks mest attraktive steder at bo, arbejde og tilbringe sin fritid". De 4 handlingsplaner er 1. skridt på vejen mod disse mål.

De 3 politiske handlingsplaner er for en 4-årig periode. Herefter tages planerne op til vurdering af hvor langt vi så nåede og udarbejdelse af nye handlingsplaner.

Handlingsplanernes beslutningsproces følger kommuneplanens.

Med den Boligpolitiske Handlingsplan udarbejdes og fastlægges en fælles, sammenhængende og helhedsorienteret boligpolitik, med mål for den boligpolitiske indsats.

### REGERINGENS BOLIGPAKKE

Regeringen har i december 2002 fået gennemført en række lovændringer. Regeringens mål er en bedre balance på boligmarkedet ved at øge nybyggeriet til 20.000 boliger årligt

indtil 2007. Samtidig er det intentionen at øge kvaliteten af boligbyggeriet. Den nye statslige boligpolitik skal også understøtte strategien for øget vækst og konkurrencedygtighed. Produktiviteten i byggeriet skal forbedres. Og et varieret udbud af boliger er basis for at tiltrække den arbejdskraft der er nødvendig for virksomhedernes vækst. På de områder, hvor der er behov for en opfølgende kommunal indsats indeholder den Boligpolitiske Handlingsplan initiativer til en konkret udmøntning i Sønderborg-området.

### FINANSIERING

Realiseringen af initiativerne i den Boligpolitiske Handlingsplan skal holdes inden for de nuværende kommunale budgetrammer.

### INDDRAGELSE AF EKSTERNE AKTØRER

Den Boligpolitiske Handlingsplan er blevet til på baggrund af indspil fra drøftelser i borger- og fokusgrupper, som blev nedsat i forbindelse med Planstrategiens udarbejdelse. Under udarbejdelsen af de endelige initiativer i den Boligpolitiske Handlingsplan har et udvalgt panel af aktører på boligmarkedet haft lejlighed til at udtale sig forud for forslagens politiske godkendelse.

*September 2005  
Byråd og kommunalbestyrelser  
Sønderborg-området*

## 2.0 Vision

Visionen er, at Sønderborg-området i 2010 udgør ét af Danmarks mest attraktive bosætningsområder især for unge veluddannede.

### **BOLIGMILJØERNE**

På boligmarkedet er der et varieret udbud af forskellige boligtyper, ejerboliger, lejeboliger, bofællesskaber, boliger i høj/tæt bebyggelse, i tæt/lav boligbebyggelse, traditionelle parcelhuse, moderne boliger, boliger i grønne omgivelser og boliger i tætte byområder.

Boligområderne har generelt god tilgængelighed, ligger tæt på skole og børneinstitutioner, gode indkøbsmuligheder, gode parkeringsmuligheder og let adgang til grønne områder.

### **BYMILJØERNE**

I 2010 har bymiljøerne i de større bysamfund et varieret udbud af forskellige boligtyper, varieret arbejdsmarked, et levende kultur- og handelsliv, velholdte bygninger med god arkitektur, klar identitet, spændende byrum, god tilgængelighed og grønne områder, som til sammen skaber mangfoldighed, kvalitet og kreativitet.

De mindre bysamfund er karakteriseret ved at have høj arkitektonisk kvalitet, varieret udbud af boligtyper og lokalråd.

# 3.0

## Strategi for den fremtidige boligudbygning

Det skal tilstræbes at der i alle lokalsamfund findes et nuanceret udbud af boligtyper, herunder såvel ejer- som lejeboliger. By- og boligområderne skal være kendt for god kvalitet, arkitektur, identitet og fremtid.

Nye boligområder udlægges så de kan betjenes af den kollektive trafik og så vidt muligt med god adgang til områdets servicefaciliteter, herunder muligheden for at gøre brug af rekreative faciliteter.

I den fortsatte byudvikling skal der være mulighed for at udvikle anderledes boliger til de grupper i samfundet, der enten ikke ønsker eller kan bo i de boliger som flertallet synes er attraktive.

### 3.1 Succeskriterier

Ambitionen er,

- at Sønderborg-området i 2010 har opnået en væsentlig stigning i befolkningstallet af yngre erhvervsaktive.
- at Sønderborg Kommune i 2010 modtager byplanprisen for en vellykket byfornyelse.

## 4.0 Initiativer

### 4.1 Arealberedskab

#### FORMÅL

Det er målet altid at have ledige byggemodnede arealer klar til udbygning for såvel offentlige som private bygherrer. Placeringen af udbygningsområderne skal være koordineret med interesserne hos de almene boligselskaber, de boligsøgendes boligønsker, de private bygherrer, erhvervs- og turismestrategien samt det offentliges ældre-, integrations-, uddannelses- og skolepolitik.

#### MÅLGRUPPE

Det private og offentlige boligmarked.

#### INDHOLD

Der udarbejdes en analyse af de senere års udvikling i kommunernes arealreserver til boligformål. På baggrund af denne analyse og en fælles ny ældre-, uddannelses- og skolepolitik udpeges aktuelle byggemuligheder til almennyttigt- og privat udlejningsbyggeri samt privat boligbyggeri. Der udarbejdes end-videre en tidsplan for den etapevise udbygning.

#### ANSVARLIG

Byrådene

#### SAMARBEJDSPARTNERE

Boligorganisationerne  
Kommunerne  
Dansk arbejdsgiverforening.  
Nykredit

#### BUDGET

500.000,00 kr.

#### PROJEKTPERIODE

2007.

### 4.2 Arkitektonisk harmoni

#### FORMÅL

Bysamfundene, herunder også landsbyerne, skal være attraktive bolig- og bymiljøer såvel for boligsøgende som for turister. Sønderborg-området ældre bykvarterer og landsbyer har en egen særpræget kulturhistorie som er unik i Danmark. Der er enkeltbygninger, landskaber og udstykninger som fortæller om området historie: hertugdiden, tiden som militærby, krigen mod svenskerne og tyskerne, tiden med de mange skibsværfter, genforeningsbyggeriet "bedre byggeskik", bygninger i Jugendstil osv.

Det er målet at disse kulturværdier skal bevares. Renovering af eksisterende kulturværdier og nybyggeri på naboområdet skal ske med arkitektonisk kvalitet i respekt for det historiske for herigennem at skabe og sikre bolig- og bymiljøer, som er spændende alternative muligheder for boligsøgende og turister.

#### MÅLGRUPPE

De boligsøgende dvs. eksisterende indbyggere med ændrede boligbehov, tilflyttere og turister.

#### INDHOLD

Der udarbejdes en arkitekturpolitik for bymidterne, landsbyerne og evt. parcelhusområderne, som kort angiver hvilke hensyn der skal varetages ved nybyggeri. Flest mulige bygherrer, sagsbehandlere og øvrige instanser skal sikres fælles forståelse for det overordnede mål om at skabe sammenhængende bymiljøer med velbevarede bevaringsværdige bygninger med nutidigt indhold ved siden af tidssvarende nybyggeri opført i nutidigt formsprog. Der skal endvidere politisk besluttes retningslinjer for forretningsgangen i den kommunale forvaltning, når bevaringsværdige bygninger ændrer funktion og/eller står tomme, således at forfald forhindres og dermed gør det billigere at nyistandsætte.

#### ANSVARLIG

Byrådene

#### SAMARBEJDSPARTNERE

Teknisk forvaltning, museum, håndværkerforeninger, praktiserende arkitekters råd, m.m.

#### BUDGET

500.000,00 kr.

### PROJEKTPERIODE 2006

## 4.3 Mødesteder

### FORMÅL

Sikring af mødesteder i de enkelte boligområder.

Brugsen, frysehuset, rullestuen, lokalkøbmanden, bageren, forsamlingshuset, vaskehuset, kroen og skolen er alle mødesteder, som er forsvundet ud af vores dagligdag, da familiens voksne begyndte at arbejde uden for hjemmet.

Tiderne skifter og vi lever i dag i en IT-verden, hvor mange igen har mulighed for og er begyndt at arbejde hjemmefra. Det skaber nye behov for mødestederne, hvor den enkelte kan få et frisk input, således at man ikke føler sig alene, kan udveksle erfaringer og dyrke det gode fællesskab.

### MÅLGRUPPE

Indbyggerne i hele Sønderborgområdet.

### INDHOLD

Ved mødesteder kunne forstås, samlingssted for kaffedrikkere, dagplejemødre, skakspillere og andet godtfolk, hvor man kan droppe ind og få en snak. Interessegrupper og mindre foreninger kan afholde møder, nytillflyttere kan bydes velkommen og hurtigere føle sig hjemme. En slags forsamlingshus, men i mindre skala.

I de nye boligområder skal der i lokalplanerne sikres mulig-

hed for etablering af bygninger til mødesteder for områdets beboere.

I eksisterende boligområder kan for eksempel en mindre lejlighed opkøbes og indrettes til mødested.

### ANSVARLIG

Fremtidige bygherrer

### SAMARBEJDSPARTNERE

Bygherrer, politikere,

### BUDGET

Finansieres af det enkelte byggeprojekt.

### PROJEKTPERIODE

Gennemføres løbende i de enkelte byggeprojekter.

## 4.4 Fortætning, omdannelse

### FORMÅL

Bymidternes miljø skal sikres, så der kan tilbydes mangfoldighed, kreativitet, oplevelser, varierede indkøbsmuligheder og bomuligheder af høj kvalitet i et tæt bymiljø.

De sidste mange års udbygning med boliger er hovedsagligt sket i byernes periferi samtidig med, at der er opstået flere åbne områder i bymidterne. Denne udvikling ønskes vendt således at bymidterne udvikler sig til at være de tættest bebyggede områder med den største koncentration af aktiviteter.

Der skal samtidig skabes flere alternative bo-miljøer.

### MÅLGRUPPE

Eksisterende indbyggere, tilflyttere og turister.

### INDHOLD

Der skal udarbejdes en registrering af områder i bymidterne som kan bebygges tættere og eller omdannes til nye byfunktioner.

Det kan være eksisterende boligområder, som kan udnyttes mere intensivt ved for eksempel inddragelse af tagetagerne til nye spændende boligtyper, tomter efter tidligere virksomheder som for eksempel havnearealerne, ledige større administrationsbygninger som skal ændre funktion til for eksempel nye boligformer eller byfunktioner.

På baggrund af denne registrering og en samlet helhedsplan for bymidternes udvikling dannes samarbejder / partnerskaber mellem det offentlige og det private erhvervsliv med henblik på at realisere byfornyelsen.

### ANSVARLIG

Tekniske udvalg

### SAMARBEJDSPARTNERE

Byrådene, det private erhvervsliv, investorer og jordejere.

### BUDGET

400.000,00 kr.

### PROJEKTPERIODE

2005

### 4.5. Ny arkitektur med kvalitet

#### FORMÅL

Sønderborg-området skal med sin arkitektur i nybyggeriet signalere sine visioner for fremtiden.

Hovedparten af nybyggeriet i de sidste 10-20 år har været kendetegnet ved at det viderefører gamle danske byggetraditioner med bygninger opført i røde teglsten og røde tegltage. Det nye Universitet er en undtagelse og giver et fint fingerpeg om en mulig fremtidig udvikling. I et eksperimenterende nybyggeri til boligformål skal der samtidig gives endnu et tilbud på alternative bomuligheder og livsform, som især kan tiltrække unge erhvervsaktive.

#### MÅLGRUPPE

Boligsøgende, tilflyttere samt turister.

#### INDHOLD

I en ny udstykning, som for eksempel Vollerup, udpeges i den overordnede planlægning afgrænsede arealer, hvor der er mulighed for eksperimenterende nybyggeri. Her tænkes på bygningers højde, formsprog, materialevalg m.m. Der skal ikke nødvendigvis udskrives arkitektkonkurrencer. Der kan udpeges firmaer, som i sine hidtidige byggerier har bevist sin kunnen og sine værdier.

#### ANSVARLIG

Tekniske udvalg

#### SAMARBEJDSPARTNERE

XXXXX

#### BUDGET

0,00 kr.

#### PROJEKTPERIODE

2005

### 4.6 Bofællesskaber

#### FORMÅL

Øge udbuddet af alternative boligformer i såvel eksisterende som nye boligområder.

#### MÅLGRUPPE

Ældre beboere, som ønsker at blive i sit nærområde. Midaldrende som ønsker havearbejdet og husreparationerne afløst af et mere enkelt liv med mere tid til fællesskab, kultur og fritid. Yngre familier som satser på tættere familieliv i sammenhæng med andre.

#### INDHOLD

Bofællesskaber kan etableres i mange udgaver.

I eksisterende bygninger kan det være nedlagte landbrugsbygninger, udlejningsejendomme, tidligere administrationsbygninger, nedlagte skoler, sammenlægning eller ombygning af eksisterende boliger. I nye boligområder som nybygninger.

Ejerformen kan variere fra ejer-, leje- og andelsbasis.

Der udføres et pilotprojekt, hvor en gruppe af interesserede del-

tager i byggeriet af et bofællesskab, for eksempel i Vollerup eller ved Lykkegård.

For eksempel landsbyer vil her ved kunne tilføres nyskabelse og nye kræfter.

#### ANSVARLIG

Projektudviklere

#### SAMARBEJDSPARTNERE

Boligforeninger, private byggherrer

#### BUDGET

Privatfinansieret.

#### PROJEKTPERIODE

Kan startes op nu.

## **5.0 Oversigt over initiativer i den boligpolitiske handlingsplan** Se side 9

Indsatsområder	Initiativer	Ansvarlig	Samarbejdspartnere	Budget *	Projektperiode
<b>Eksisterende og nye boligområder</b>	4.1 Arealberedskab (boligbyggeprogram)	Byrådene	Boligorganisationer, det offentlige, arbejdsgiverforening, Nykredit	500.000,00 kr.	2007
	4.2 Arkitektonisk harmoni (arkitekturpolitik)	Byrådet	Teknisk forvaltning, museer, håndværkerforeninger, PAR	500.000,00 kr.	2006
	4.3 Mødesteder	Private bygherrer	Private bygherrer og politikere	Finansieres af det enkelte byggeprojekt	Kan startes op nu.
	4.4 Fortætning og omdannelse i bycentre (helhedsplan for bymidten)	Tekniske udvalg	Byrådene, private erhvervsliv, investorer, grundejere.	400.000,00 kr.	2005
	4.5 Ny arkitektur med kvalitet	Tekniske udvalg	XXX	0,00 kr.	2005
	4.6 Bofællesskaber	Projektudviklere	Boligforeninger, private bygherrer	Privatfinansiering	Kan startes op nu.

\* Den ansvarlige aktør udarbejder sammen med de øvrige samarbejdspartnere forslag til budget for det pågældende initiativ.

