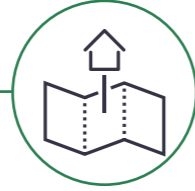


BOLIGEN I FOKUS

Alle vores byer er gode bosteder - det skal de også være fremover

Strategisk, ambitiøst og nytænkende boligprogram



For udviklingen af vores kommune er planlægning fuldstændigt afgørende. Vi skal være på forkant og tage styring over udviklingen af vores kommune, så vi udvikler kommunen i den rigtige retning. Om det er udarbejdelse af lokalplaner, jordopkøb eller private investorer, der skal motiveres til at udvikle nye boligområder, så er planlægning fundamentet for at sikre fremdrift og agilitet i et omskifteligt boligmarked.

VI VIL:

- Have et ambitiøst boligprogram, da antallet af nye boliger er afgørende for væksten. Vi vil derfor arbejde for, at nettotilvæksten af boliger ligger over 150 boliger hvert år.
- Planlægge strategisk og langsigtet, så vi vælger de rigtige løsninger og ikke de nemme løsninger. Vi skal udvikle alle vores byer i en sund og bæredygtig retning, hvor det ikke er væksten lige nu der er afgørende, men det lange seje træk der skal levere resultater.
- Tænke ud af boksen og skabe rammerne for nye boformer. Vores planlægning skal understøtte eksperimenterende boformer, nye bofællesskaber og alternativt boligbyggeri.
- Have de rigtige produkter på hylderne og derfor skal vores boligprogram være rettet imod efterspørgslen. Vi skal udvikle der hvor folk gerne vil bo og kommunale byggegrunde skal udbydes der hvor efterspørgslen er størst, samtidig med at vi understøtter vores decentrale struktur. For alle nye kommunale byggegrunde udarbejdes en økonomisk vurdering.
- Lave større og mere fleksible lokalplaner der derfor rækker ud i fremtiden og sikre agilitet i et omskifteligt boligmarked. Vi skal lave en helhedsorienteret planlægning og arbejde mere med helhedsplaner for vores boligområder.

Mangfoldige boligområder i balance



For at sikre sunde og velfungerende boligområder i Hedensted Kommune, skal vi have fokus på en sund beboersammensætning.

Vi ved, at en sund og mangfoldig beboersammensætning skaber livskvalitet for dem, der bor der. Derudover kan vores boligstrategi være en af nøglerne til, at løse sociale udfordringer i kommunen.

VI VIL:

- Skabe boligområder med en sund blanding af forskellige boliger, så vi skaber en mangfoldig og levende beboersammensætning. En blandet beboersammensætning skal være med til at skabe stærke sociale relationer, dynamik og liv i vores boligområder.
- Arbejde aktivt med boligsociale data i vores udvikling af særligt udfordrede boligområder og bruge arbejdet med boliger, som et aktivt socialt redskab.
- Have boligområder med plads til alle generationer og aldre. I disse "generationskvarterer" vil vi blande boliger til børnefamilier, unge, voksne og ældre samt tænke institutioner, skoler og lokalcentre ind.
- Undgå store boligområder af samme boligtype, da det kan skabe en usund beboersammensætning, et forkert flytflow eller sociale udfordringer.

I Hedensted Kommune VIL VI med Boligen i fokus – sætte ekstra fokus på udviklingen af boliger i Hedensted Kommune. VI VIL skabe levedygtige bysamfund i hele kommunen og samtidig sikre, at vi når i mål med vores vækststrategi. Det handler om at skabe attraktive bosteder for tilflytterne, men i lige så høj grad om at skabe stærke og sunde bosteder for dem, som allerede bor her. Alle vores byer er gode bosteder – det VIL VI.

I Boligen i fokus udpeger vi fem temaer. Fem særligt udvalgte områder, som vi ønsker at sætte fokus på i udviklingen af Hedensted Kommune som en stærk bosætningskommune. I hvert tema uddyber vi nogle af de vigtigste retninger og målsætninger, som VI VIL sigte imod de kommende år.

Boligen i fokus skal ses som et strategisk udgangspunkt og ståsted, som vi i fællesskab skal arbejde videre med og konkretisere igennem handling. Boligen i fokus sætter rammerne for de næste års arbejde med udviklingen af Hedensted Kommune på boligområdet.

Boligen i fokus står på skuldrene af vores kommuneplan 2017-2029 og understøtter vores vækststrategi om øget bosætning, herunder de tre vækstsmål fra strategi 2022.

Centerbyerne som vækstmotor og med liv mellem husene

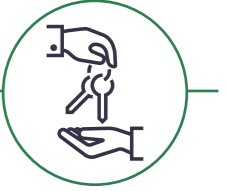


Vores tre centerbyer er lokomotiverne der skal trække væksten og detailhandlen i Hedensted Kommune. Stærke centerbyer er afgørende for at sikre vækst i Hedensted Kommune - ikke bare i centerbyerne - men også i de omkringliggende bysamfund. Derfor er det afgørende, at vi satser på centerbyerne og har et stærkt udbud af boliger her. Udviklingen i centerbyer skal skabe liv mellem husene.

VI VIL:

- Satse på boliger i centerbyerne og derfor opprioritere udviklingen af nye boliger her. Vi skal investere i og styrke udviklingen af boliger, der er målrettet vores målgrupper.
- Fortætte bymidten i vores centerbyer ved at bygge tættere og højere og ved at omdanne bygninger i bymidten til boliger. Når der bor flere mennesker i bymidten skaber det liv og deraf mere attraktive centerbyer.
- Se arbejdet med boliger i centerbyerne i sammenhæng med den øvrige byudvikling. Vi skal skabe moderne centerbyer, der ikke er afhængige af detailhandel, men hvor detailhandlen er et naturligt aktiv i bymidten. Ligesom sammenhæng til byparker, kulturinstitutioner, cafeliv, aftenliv og diverse fællesområder er central.
- Lave et 5 års boligprogram for hver centerby, så vi hele tiden har overblik og er på forkant med udviklingen.

Sundt og attraktivt lejemarked



Efterspørgslen efter lejeboliger i Hedensted Kommune er stor og alt tyder på, at den kun vokser. Lejeboligmarkedet leverer mange af de boligtyper, som vores målgrupper bor i og efterspørger. Derfor er det afgørende, at vi har et stærkt udbud af lejeboliger i Hedensted Kommune.

VI VIL:

- Sætte turbo på opførelsen af nye lejeboliger, så vi kan følge med efterspørgslen og sænke presset på et ophedet lejeboligmarked i Hedensted Kommune. Vi vil sigte imod at hæve andelen af lejeboliger i Hedensted Kommune, så vi kommer op på samme niveau som sammenlignelige kommuner.
- Have en sund blanding af private og almene lejeboliger, så vi udnytter styrkerne og de forskellige typer lejeboliger, de hver især kan levere.
- Have lejeboliger til hele livet og derfor arbejde med at sikre et bredt udbud af forskellige typer lejeboliger. Vi skal kunne levere på hele paletten og have variation på både størrelse, pris og eksklusivitet.
- Arbejde aktivt med konceptet "Satellitboliger" til kommende eller nye børnefamilier, som ikke er klar til at købe fast ejendom endnu og derfor mangler et springbræt til at slå sig ned hos os.
- Skabe flere attraktive seniorboliger, der understøtter en naturlig flyttecycelus i vores byer og skaber mulighed for, at seniorerne kan blive boende i det område, hvor de føler stærk tilknytning.

Høj kvalitet i alle vores boligområder



Hvis Hedensted Kommune skal være en stærk bosætningskommune, skal vi satse på kvalitet, når vi udvikler nye boligområder. Vi har ikke storbyernes naturlige tiltrækning og skal derfor kunne tilbyde noget ekstra. Boligområder hvor der er tænkt helhedsorienteret og med løsninger af høj kvalitet. Som beskrevet i kommuneplanen er kvaliteten af vores boligområder og specielt adgang til naturen afgørende for væksten.

VI VIL:

- Stille krav til os selv og private, når der udvikles nye boligområder. Vi skal insistere på boligområder med høj kvalitet og boligområder, der spiller sammen med nærområdet. Det skal sikre langtidsholdbare løsninger og løfte sammenhængen i vores byer.
- Have fokus på bolignær natur og adgang til naturen fra boligområderne.
- Kommunale byggegrunde der står færdige ved salgsstart og vedligeholdes, så de står pænt og indbydende hele året.
- Arbejde helhedsorienteret og inddragende. Hele organisationen, lokalområdet, erhvervslivet, ejendomsmæglere mm. skal inddrages, når vi udvikler vores boligområder.
- Vende udfordringer med vand til et aktiv, der skaber merværdig i de rekreative områder og udsigter i vores boligområder.
- Ikke acceptere utidssvarende boliger eller boliger, der er direkte ubeboelige og derfor vil vi aktivt arbejde med bysanering for, at omdanne eller nedrive denne type boliger.

Vores tre bytyper

CENTERBYER

Hedensted Kommune har tre centerbyer; Hedensted, Tørring og Juelsminde. Centerbyerne er kendetegnet ved at være kommunens største handelsbyer og dynamoer i forhold til udvikling af nye bosætningsmuligheder. Disse byer er alle attraktive bosætningsbyer med hver deres potentiale, styrker og særlige kendetegn. Om det er havnen i Juelsminde, Gudenåen i Tørring eller nærheden til E45 i Hedensted, så kan alle tre centerbyer noget særligt (Fra Kommuneplan 2017-2029).

VI VIL: Vores tre centerbyer er meget forskellige og har forskellige udfordringer og muligheder. Derfor skal indsatsen i de tre byer heller ikke være ens. Det gælder dog for dem alle, at de skal være lokomotiv for væksten i Hedensted Kommune i de kommende år, da efterspørgslen imod de større byer er stærk. Derfor skal vi forsætte vores massive byudvikling, som der allerede arbejdes hårdt med. Vækst i centerbyerne er nødvendig, hvis vi skal nå i mål med vores vækstsmål. Derfor skal vi også satse på bosætning og udvikling af ny boligområder i vores tre centerbyer. Vi skal turde investere der, hvor efterspørgslen er ved at sikre et bredt og stort udbud af nye boligområder i centerbyerne.

LOKALBYER

I Hedensted Kommune er der 17 såkaldte lokalbyer. Beliggenhed, infrastruktur, lokalt engagement og rekreative udfoldelsesmuligheder vil være blandt de væsentlige forudsætninger for, at en lokalby kan udvikle sig. Derfor er der i samarbejde med lokalrådene for de enkelte lokalbyer udarbejdet fremtidsplaner. Disse fremtidsplaner skal sikre en lokal udvikling baseret på de lokale kvaliteter og det lokale engagement. For at styrke de gode bosætningsmuligheder i byerne skal der skabes gode bymiljøer med udgangspunkt i styrkelse af de arkitektoniske, kulturhistoriske kvaliteter, ligesom muligheden for lokal service med skoler samt dagligvarehandel i byerne skal udnyttes. Hedensted Kommunes 17 lokalbyer er: Løsning, Kragelund - Øster Snede, Ølholm, Barrit, Daugård, Glud, Hornsyld-Bråskov, Korning, Lindved, Rask Mølle, Rårup, Stenderup, Bjerre, Stouby, Uldum, Ølsted og Aale. (Fra Kommuneplan 2017-2029).

VI VIL: Det er kendetegnende for vores lokalbyer er, at der er offentlig services såsom skole, daginstitutioner, plejecenter mm. samt detailhandel. Det betyder, at vores lokalbyer har potentiale for bosætning, da handel og adgang til offentlig services for mange er væsentlige parametre. Lokalbyer har dog ikke centerbyernes størrelse og naturlige tiltrækning, så vi skal være smarte, når vi udbygger vores lokalbyer og stille endnu højere krav til kvalitet og nytænkning.

LANDSBYER

I Hedensted Kommune er der 38 afgrænsede landsbyer. Hedensted Kommune vil understøtte en levedygtig udvikling af landsbyerne, der bygger på lokalt engagement og borgerdeltagelse. Bosætningsmulighederne i landsbyerne skal være baseret på de lokale kvaliteter, og det at bo i naturen. Ved omdannelse af eksisterende bygninger i landsbyerne og huludfyldning med nye huse kan landsbyerne være med til at sikre en helt anden type bosætningsmulighed end det er muligt i lokalbyerne og centerbyerne. Landsbyerne kan tilbyde bosætningsmuligheder med fokus på lys og luft, natur, samt mulighed for forskelligt dyrehold (Fra Kommuneplan 2017-2029).

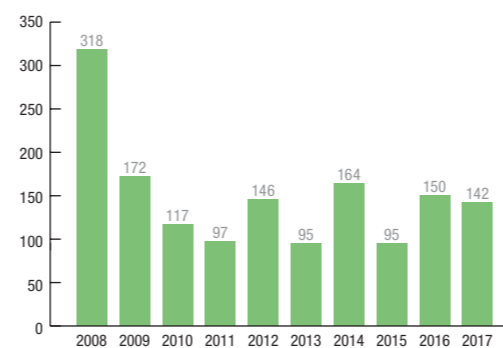
VI VIL: For vores landsbyer skal vækst ikke nødvendigvis være målet og nye boligudstyknings er ikke nødvendigvis svaret på de udfordringer, landsbyerne står overfor. Her handler det ikke kun om antallet af boliger, men lige så meget om hvem der bor i dem. En levedygtig landsby er en landsby med en sund beboersammensætning og udskiftning, så de social relationer i byen styrkes. Udviklingen af vores landsbyer handler i højere grad om at sikre levedygtige bosteder, hvor vi styrker de allerede eksisterende attraktioner for landsbyerne. Det kan eksempelvis ske via byforskønnelse, nedrivning af skæmmende huse, huludfyldning, renovering af eksisterende huse eller omdannelse af boliger til nye boformer.

DATAGRUNDLAG

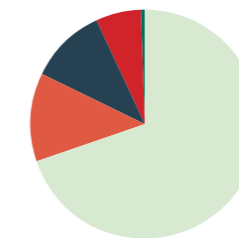
Denne side præsenterer nogle af de væsentligste datakilder, der ligger til grund for Boligen i fokus samt et udpluk af de væsentligste resultater. Formålet er at belyse forudsætningerne for de retninger, vi udpeger og afsættet for de fem udvalgte temaer. Data skal desuden levere baggrundsviden til debatten om Boligen i fokus og dermed fungere som oplæg til de efterfølgende drøftelser af konkrete indsatser.

1. Bygnings- og Boligregistret (BBR) – i BBR kan vi finde forskellige data over alle bygninger og boliger i Hedensted Kommune. Blandt andet tal omkring boligtyper, ejerformer mm.

Nettotilvækst af boliger i Hedensted Kommune



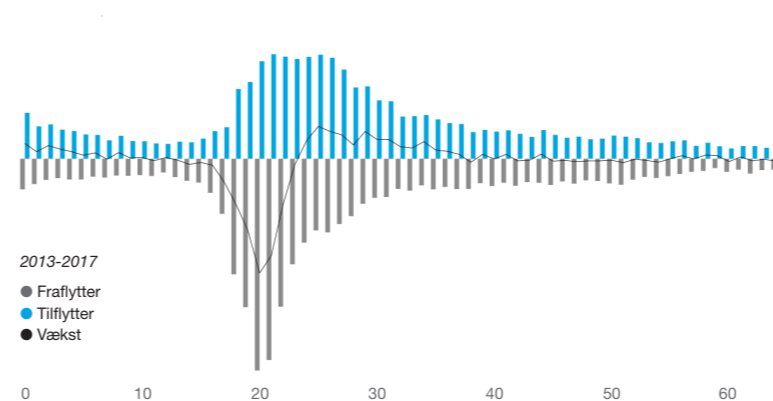
Fordeling af boligtyper i Hedensted Kommune



Tal fra BBR – Maj 2018

2. Power BI – Her findes en lang række forskellige data omhandlende bosætning – herunder flyttebevægelser, flytninger imellem kommuner, indbyggertal og data om hvem til- og fraflytterne er mm.

Til- og fraflyttere fordelt efter alderstrin



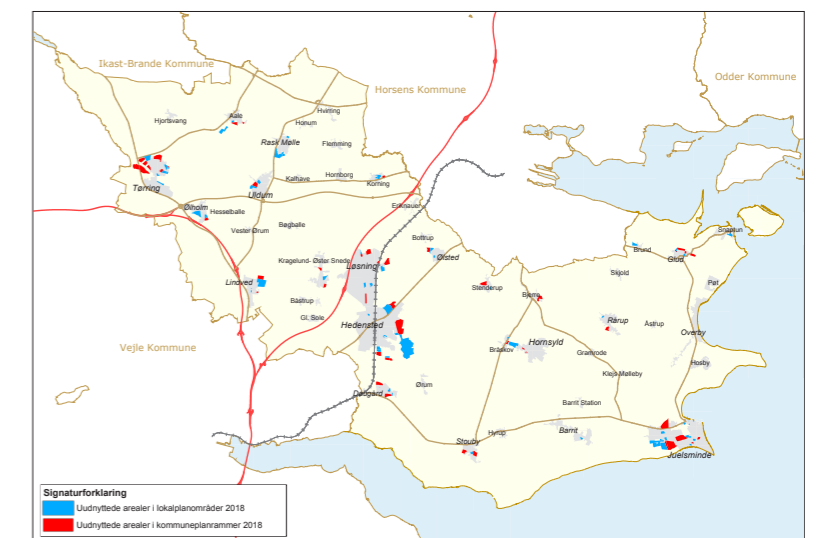
3. Tilflytteranalyserne – De sidste tre år har Hedensted Kommune lavet store tilflytteranalyser, hvor alle tilflytterne er blevet spurgt. Her har vi en lang række informationer om, hvorfor de valgte Hedensted Kommune, hvad der udløste deres flytning, hvad de er tilfredse med, samt svar på en lang række øvrige spørgsmål.

Hvor stor betydning har følgende områder haft for at du/i valgte Hedensted Kommune?

	2017 Gennemsnit (fra 1 til 5)	2016 Gennemsnit (fra 1 til 5)	2015 Gennemsnit (fra 1 til 5)	Gnm. På tværs af de tre år
Den rigtige bolig lå her	3,4	3,2	3,3	3,3
Geografisk placering	2,9	2,7	2,8	2,8
Familie og venner der bor her	2,8	2,9	2,7	2,8
Muligheder for naturoplevelser	2,7	2,9	2,7	2,8
Boligpriser	2,7	2,6	2,5	2,6
Afstand til din/jeres nuværende arbejdsplads	2,6	2,4	*	2,5
Landsbystemning / stærke lokalområder	2,2	2,2	2,3	2,2
Muligheder for job i fremtiden (karriere)	2,2	2,1	*	2,2
Fritidstilbud	2,2	2,1	1,9	2,1
Forholdene på folkeskoler og daginstitutioner	1,9	2,0	1,9	1,9
Muligheder for deltagelse i foreningslivet	1,9	1,8	1,8	1,8
Påbegyndelse af uddannelse i Hedensted eller nabokommune	1,4	1,4	1,4	1,4

4. Kommuneplan 2017-2029 og lokalplanerne – Her finder vi rammerne for de udviklingsmuligheder, der er planlagt i dag.

Udnyttede arealer til boliger



Rammerne er taget fra Kommuneplan 2017-2029