

BORNHOLMS
R E G I O N S K O M M U N E



Boligpolitik for Bornholms Regionskommune

Kommunalbestyrelsen, 2020

Boligpolitikken er revideret 28. maj 2020, som konsekvens af kommunalbestyrelsens ønske om at medtage en opfølgning på overholdelse af bopælspligten. Der er således tilføjet et mål om dette under overskriften "Et fleksibelt boligmarked til 42.000 bornholmere i 2028".

BOLIGPOLITIK

FOR BORNHOLM - INKL. STRATEGISKE INDSATSOMRÅDER

Bornholm er kendt for sin unikke natur og hyggelige historiske byer og fiskerlejer, der er velafgrænsede og harmonisk indpasset i landskabet. Det er kvaliteter som vi værner om, men vi har også fokus på, hvordan det kan blive endnu bedre at bo på øen.

Flere ønsker i disse år at være en del af det stærke bornholmske fællesskab, og den optimisme og fremgang, som Folkemødet og en mere bæredygtig samfundsudvikling har været med til at skabe. Vi er med andre ord godt i gang med en positiv udvikling, hvor tidligere års demografiske udfordringer hjælpes af vejen af en øget tilflytning.

DET GÅR GODT PÅ BORNHOLM

Bornholm er inde i en god udvikling. Mange finder vej til øen i takt med, at en stor gruppe borgere i disse år går på pension og efterlader ledige jobs i stort set alle brancher. Det betyder samtidigt, at der er behov for at tilpasse boligmassen så den imødekommer ønsker og behov hos nuværende og nye bornholmere.

Bornholm har et varieret udbud af attraktive boliger både i byerne og på landet. I kystbyerne er der havudsigt fra mange boliger og inde på øen er et rigt udbud af ejendomme i naturskønne omgivelser for de der ønsker mere plads og jord under neglene. Uanset boligvalg så er alt inden for rækkevidde på en Ø med kun godt 100 km i omkreds.

Hver tredje tilflytter kommer fra København, hvor huspriser og leveomkostninger stiger. Det gør det populært, og rentabelt, at flytte ud af storbyen for blandt andre børnefamilier der ønsker let adgang til natur og friluftsliv i dagligdagen. Også flere yngre og ældre borgere ser i disse år muligheder for at skabe sig et godt liv på Bornholm.

I byerne Rønne, Nexø, Svaneke, Allinge, Aakirkeby, Hasle, Gudhjem-Melsted og Klemensker er der bopælspligt, mens der i de mindre byer og på landet også er mulighed for at benytte en bolig som fritidsbolig. Det er en af grundene til, at der kun er få boliger på Bornholm der står tomme og forfalder.

De seneste analyser af boligmarkedet på Bornholm viser bl.a.:

- at 6 ud af 10 tilflyttere vælger at bosætte sig i en af de 8 byer med bopælspligt,
- at en stabil gruppe tilflyttere på ca. 20 % vælger at bo på landet,
- at andelen af parcelhuse er relativt stor (Bornholm: 62% - landsgennemsnit: 44%),
- at andelen af etageboliger er relativt lav (Bornholm: 11% - landsgennemsnit: 39%),
- at interne flytninger især sker fra landområder til byer med bopælspligt.

Boligpolitikken er et styringsredskab der skal sikre et boligudbud der er tilpasset bornholmernes behov.

Med denne boligpolitik ønsker kommunalbestyrelsen at udstikke en retning for den ønskede boligudvikling – i form af en vision og en række delmål.

VISION OG OVERORDNEDE MÅL

Bornholm er et bæredygtigt samfund med attraktive boliger til alle - uanset alder og livssituation.

- 1. Et fleksibelt boligmarked til 42.000 bornholmere i 2028**
- 2. Et varieret boligudbud**
- 3. Bæredygtig udvikling af bymiljøer og boliger**

1. Et fleksibelt boligmarked til 42.000 bornholmere i 2028

Vi forventer...

...at flere end 3000 nye bornholmere kommer til øen frem mod 2028. For at det kan lykkes, så er der behov for at få skabt en større mobilitet på det bornholmske boligmarked. Det skal ske ved at bygge nye attraktive boliger, og ved at den eksisterende bygningsmasse udnyttes mere optimalt.

Mål

At der skabes 1200 nye boliger på Bornholm - enten som nybyggeri eller indpasset i den eksisterende bygningsmasse - frem mod 2028. Delmålet er 400 flere boliger i 2022 der kan dække behovet for:

- små billige boliger til unge, studerende, lærlinge, soldater m.fl.,
- attraktive boliger til seniorer og borgere med særlige behov m.fl., og
- attraktive boliger til familier, pendlere m.fl.

At øge udbuddet af almene boliger, både i forbindelse med renoveringer og ved nybyggeri, der kan imødekomme efterspørgslen på lejeboliger der ventes at stige yderligere frem mod 2028.

En bedre udnyttelse af byer og bygninger generelt, bl.a. ved at optimere og forskønne byer og bysamfund og videreudvikle det samlede boligmarked så mobiliteten øges.

At der følges op på overholdelsen af bopælspligten.

Derfor vil vi...

- synliggøre og planlægge for en bedre udnyttelse af tomme arealer og bygninger på hele øen.
- invitere investorer og interessenter til at byde ind med, hvilke boliger de ser potentialer i at opføre på Bornholm.

- indgå samarbejdsaftaler med de almene boligorganisationer bl.a. om støtte til opførelse og renovering af almene boliger.
- fremme efterspørgslen på andelsboliger ved at tilbyde kommunegaranti.

2. Et varieret boligudbud

Vi forventer...

...en fortsat stabil tilflytning til Bornholm af mennesker der ønsker at bo eller arbejde på øen.

Med flere ældre borgere og en generel tendens i retning af lidt mindre familiestørrelser, ventes bl.a. behov for flere leje- og andelsboliger på Bornholm i form af tæt lavt boligbyggeri eller etageboliger.

Mål

En mangfoldig ø med blandede boligtyper, boligstørrelser og ejerforhold der kan styrke en god integration og en social balance i de enkelte bydele og lokalsamfund.

Et varieret udbud af mindre boliger til nytillflyttere og bornholmere, herunder unge, studerende, pendlere og andre der, for en kortere eller længere periode, har behov for tag over hovedet til en attraktiv pris.

Flere forskellige former for boligfællesskaber, med både private boligenheder og fællesarealer - gerne med blandede boliger til en bred målgruppe.

Nye familieboliger der er udformet og tilpasset til den måde vi lever og bygger i dag.

Flere attraktive lejeboliger, i varierende størrelser, der kan imødekomme en del af den stigende efterspørgsel der ventes på lejeboligmarkedet.

Derfor vil vi...

- synliggøre udviklingsmuligheder, både i byerne og på landet, i forbindelse med kommune- og lokalplanlægning.
- igangsætte plan- og udviklingsprocesser for nye boliger i byer med bopælspligt, så der frem mod 2022 udvikles byområder til nye boliger på attraktivt beliggende arealer.
- planlægge for omdannelseslandsbyer med sigte på at udlægge arealer til eksperimenterende bæredygtigt nybyggeri, som fx selvbyggeri og selvforsynende fællesskaber.
- vægte andre parametre end økonomi ved udbud af egne arealer og bygninger hvor der er et særligt potentiale for at bygge nye boligformer eller et ønske om blandede boligtyper og boligstørrelser.

tilskynde investorer og interessenter til at bygge nye og eksperimenterende boformer på Bornholm, som nye former for boligfællesskaber, minimalistiske boliger og boliger, hvor materialer mv. vil kunne genanvendes.

3. Bæredygtig udvikling af bymiljøer og boliger

Vi forventer...

...et stigende fokus på bæredygtighed og klima, herunder på ressourceforbruget i byggesektoren, i de kommende år der positivt vil præge udviklingen i en retning af større omtanke i forhold til, hvordan vi bor og lever.

Mål

At sikre en helhedsorienteret tilgang til videreudvikling af byer og landområder i forbindelse med udvikling af byrum og steder, offentlig service og adgang til natur- og kulturoplevelser mm.

At "Bright Green Island" visionens 8 bornholmermål, der realiseres frem mod 2035, vil få flere til at flytte til Bornholm og være med til at skabe et samfund der er bæredygtigt - på alle niveauer:

- #1 Bornholm gør bæredygtighed til en god forretning*
- #2 Bornholm fører regnskab med sin grønne omstilling*
- #3 Bornholm vil til enhver tid være et forbillede som et klimavenligt samfund*
- #4 Bornholm kører grønt på land*
- #5 Bornholm kobler bæredygtighed og boliger med kulturel identitet*
- #6 Bornholm er fyrtårn for bæredygtige danske fødevarer*
- #7 Bornholm gør sin naturrigdom til en del af bundlinjen*
- #8 Når jeg er på Bornholm er jeg en del af "Bright Green Island"*

Derfor vil vi...

- i samarbejde med interessenter og borgere udarbejde strategiske helhedsplaner for de 8 hovedbyer og deres oplande der også berører de indbyrdes sammenhænge der er byerne imellem.
- værne om de bevaringsværdige bymiljøer, bygninger og landskaber på Bornholm og samtidigt skabe muligheder for, at der kan opføres nutidig og eksperimenterende arkitektur der respekterer og højner oplevelsen af Bornholms særegne områder og tilfører nye kvaliteter til den bornholmske boligmasse.
- at der kan bygges og indrettes nye bæredygtige boliger som f.eks. passivhuse, minimalistiske boliger og boliger, hvor sunde byggematerialer og genbrug er i fokus.
- planlægge for øget adgang til natur og friluftsliv fra en række byer og bysamfund inde på øen i form af en "grøn bølge" af rekreative arealer, med sigte på at udvikle mødesteder og udbygge stinettet så flere får bedre adgang til natur-, kultur- og friluftsoplevelser.
- i samarbejde med private og offentlige aktører gennemføre forsøgsprojekter der kan afdække nye muligheder for genbrug og genanvendelse af byggematerialer og tomme bygninger med sigte på at nedbringe spild og ressourceforbrug i bygge- og anlægsbranchen.