



**HELSINGØR
KOMMUNE**

BOSÆTNINGS- OG BOLIGPOLITIK

VEDTAGET I BYRÅDET 26. AUGUST 2019

EN DEL AF VORES VEJ - SAMLEDE POLITIKKER I HELSINGØR KOMMUNE





INDLEDNING

Helsingør Kommunes enestående fysiske rammer er et godt udgangspunkt for at styrke og udvikle en attraktiv bosætningskommune. Vi har fantastiske rekreative værdier med skov, kyst og åbent land, samt landsbyer og byområder med store kvaliteter. Helsingør har som købstad unikke kvaliteter, og bl.a. de seneste års satsning på kultur har øget tilflytningen til kommunen.

Helsingør Kommune er ikke alene om at ville være en god bosætningskommune, men vi har forudsætningerne for at lykkes ved at udvikle nye attraktive byområder, der tager udgangspunkt i og bygger videre på byområdernes eksisterende kvaliteter.

Politikken for bosætning og boligudvikling sætter de overordnede mål. Bosætnings- og boligpolitikken er både for dem, der allerede bor og lever i kommunen, og dem vi ønsker at tiltrække. Bosætnings- og boligpolitikken skal sikre:

- Variation i boligtyper og -størrelser, både i eksisterende og fremtidigt byggeri
- Attraktive boliger til de målgrupper vi gerne vil tiltrække og fastholde
- At omdannelsesområder i byerne udnyttes bedst muligt og skaber byliv
- At de forskellige lokalområders eksisterende kvaliteter fremhæves og udvikles

Politikken skal give klarhed for kommunens nuværende og kommende borgere om, hvad vi betragter som vigtige elementer og kvaliteter i en god by- og boligudvikling, og hvordan vi ønsker at understøtte bosætningen.

Bosætnings- og boligpolitikken giver ligeledes mulighed for, at vi kan give professionel service og være konkrete i vores krav over for bygherrer og investorer der vil bygge nyt eller omdanne eksisterende byområder. Ikke mindst skaber det et godt fundament at prioritere indsatser og projekter ud fra.

Bosætnings- og boligpolitikken er vedtaget i Helsingør Byråd 26. august 2019.

PROCES OG METODE

By-, Plan- og Miljøudvalget satte umiddelbart efter sin indtræden gang i udviklingen af en bosætnings- og boligpolitik. Det er udvalgets indledende workshop i foråret 2018, der danner grundlaget for politikens indhold. Til workshoppen drøftede udvalgsmedlemmerne tre hovedspørgsmål:

1. Hvem bygger vi for?
2. Hvilke kvaliteter kan vi tilbyde?
3. Hvor kan vi bygge og fortætte?

Efterfølgende er flere udvalg og råd blevet hørt i processen for at styrke politikens afsæt.

Det har været et politisk ønske, at politikken også skulle inddrage kommunens borgere. Derfor holdt Helsingør Kommune et velbesøgt dialogmøde i oktober 2018, hvor vi både fik indsigt i overordnede tendenser omkring boligudvikling og i borgernes behov og ønsker til en bosætnings- og boligpolitik. Processen har både kvalificeret og udvidet politikens indhold.

Opsamlingen fra dialogmødet kan ses i det tilhørende bilag.



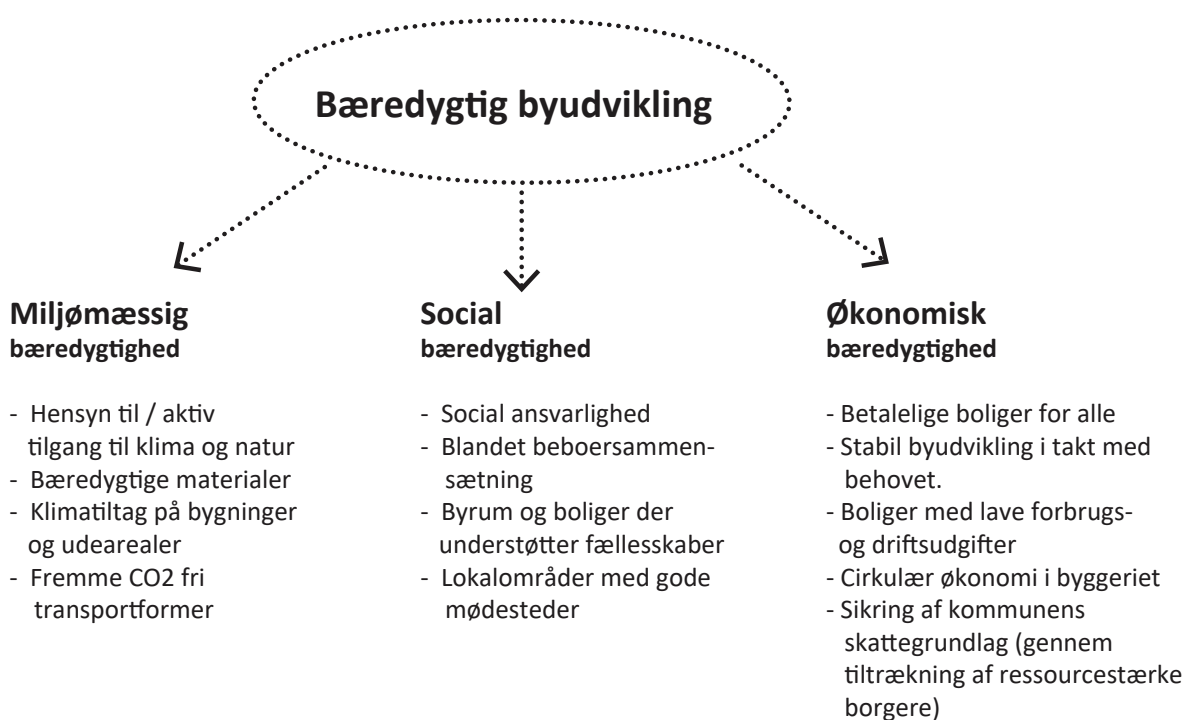
Planstrategi 2015-2027

”Helsingør Kommune skal være stedet, hvor man vælger at leve og arbejde, fordi man her kan opnå balance mellem arbejdsliv og fritid, og her er plads til at realisere drømmene.

Her er muligheder for oplevelser i byens rum og for fysisk udfoldelse i naturen i det daglige. Her tilbydes attraktive rammer for innovation og iværksætterlyst samt mulighed for at leve drømmen ud. Veltilrettelagte byområder kan medvirke til bedre sundhed samt større økonomisk og social bæredygtighed.”

FORMÅL

Som kommune har vi et ansvar for det samfund, vi er en del af, og den jord vi bor på. Derfor er det helt overordnede formål, at vi tænker i bæredygtig byudvikling, når vi vil fremme bosætning og gode boliger. Det handler både om miljømæssig bæredygtighed, om social bæredygtighed og om økonomisk bæredygtighed. Illustrationen nedenfor giver eksempler



på konkrete tiltag inden for de tre bæredygtigheds områder.

Formålet med bosætnings- og boligpolitikken er todelt, da den har til hensigt både at tiltrække nye, ressourcestærke borgere til kommunen og at fastholde eksisterende borgere. Den er også til for at styrke sammenhængskraften i kommunen. Det gælder både i forhold til at udvise social ansvarlighed, hvor vi sikrer boliger og boligområder for alle aldre og alle slags mennesker. Og i forhold til at sikre og styrke de kvaliteter, vi allerede har i Helsingør Kommune.

Denne politik omhandler både bosætning og boliger, idet de to elementer er gensidigt afhængige. Gode boligforhold og velindrettede byområder sikrer, at de nuværende borgere bliver boende og tiltrækker nye borgere til kommunen.

MÅLGRUPPE

Politikken har til hensigt at sikre retningen for by- og boligudviklingen, både for kommunens egne borgere og for potentielle nye borgere. Bosætnings- og boligpolitikken henvender sig til borgere i alle aldre, livsfaser og segmenter. Samtidig henvender politikken sig i lige så høj grad til bygherrer, investorer og lokale virksomheder, så de på forhånd ved, hvilke kvaliteter, Kommunen prioriterer.

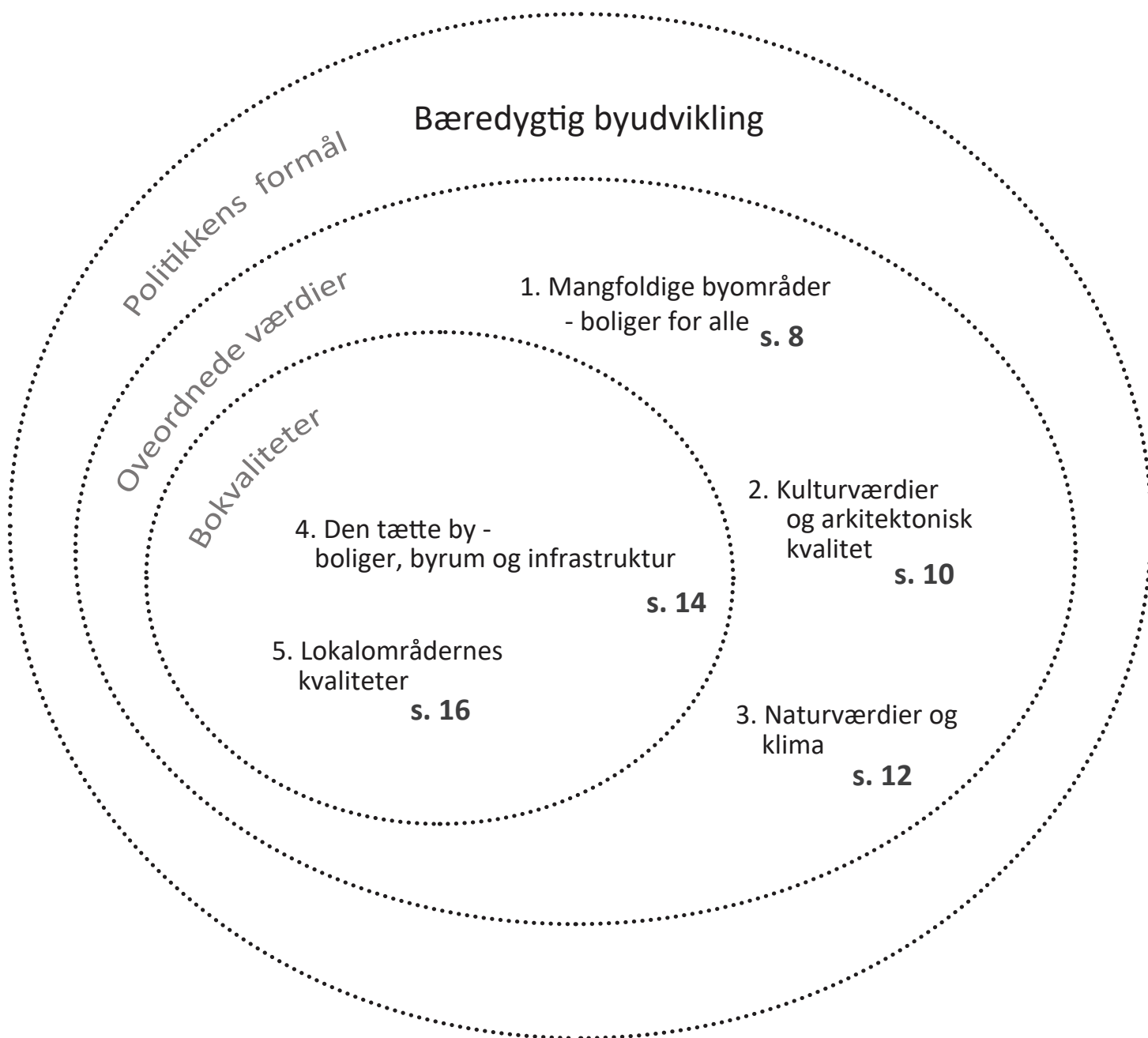
MÅL

Bosætnings- og boligpolitikken indeholder fem fokusområder, der tilsammen medvirker til at realisere bosætnings- og boligpolitikens formål om at sikre bæredygtig byudvikling i Helsingør Kommune. Der opstilles mål for alle fem fokusområder, og for hvert område er opstillet eksempler på, hvordan bosætnings- og boligpolitikken kan folde sig ud. Nogle tiltag kan nemt igangsættes, andre kræver yderligere analyser eller tværgående strategier og handleplaner. De fem fokusområder er beskrevet på de følgende sider, og sammenfattet på illustrationen overfor.

Bosætnings- og boligpolitikken fungerer som den overordnede ramme uden ”udløbsdato”. For at politikken skal have en effekt, er det hensigten, at politikken fungerer som grundlag for fremtidige politiske prioriteringer og i mere konkrete strategier og handleplaner, fx planstrategien, lokalplaner, grundsalg og byrumsprioriteringer.



BOSÆTNINGS- OG BOLIGPOLITIKKENS FEM FOKUSOMRÅDER



1

MANGFOLDIGE BYOMRÅDER - BOLIGER FOR ALLE

MÅL

VI VIL SIKRE GODE BOLIGOMRÅDER FOR ALLE KOMMUNENS BORGERE

Boligen er udgangspunktet for de flestes verden og hverdagsliv. Det er her, vi skaber vores hjem. Vi vil støtte op om gode boliger for alle borgere – gennem hele livet og alle dets faser. Helt overordnet skal vi sikre, at alle målgrupper og behov imødekommes i den løbende byudvikling. For vi udvikler byen for borgernes skyld.

Derfor skal vi sikre, at kommunen kan byde på en mangfoldighed af boliger, så der er plads til alle gennem tilstrækkelig variation i både boformer, boligtyper, ejertyper, boligstørrelser, materialer og ikke mindst målgrupper. Vi skal sikre, at områderne lige uden for hoveddøren er trygge og sikre, og byder på kvaliteter og liv, og at fællesskab understøttes.

Vi skal sikre at, at boligen også bliver et godt udgangspunkt for hverdagen, ved at indtænke nærhed til både natur og kultur, til institutioner, skoler, indkøbsmuligheder, infrastruktur og mulige arbejdspladser. Alle væsentlige elementer i det levede liv skal tænkes med ind, når vi udvikler eksisterende og skaber nye by- og boligområder.

VI SKAL UNDERSTØTTE MANGFOLDIGHEDEN – OG GIVE PLADS TIL DET ANDERLEDES OG NYTÆNKENDE

Vi skal sikre og styrke den sociale sammenhængskraft ved at skabe mulighed for, at mennesker mødes og fællesskaber kan opstå og udvikles ud fra forskellighed - på tværs af livsvilkår, interesser og alder.

Mangfoldigheden er et vilkår og en styrke. Derfor skal vi sikre, at kommunen som helhed og lokalområderne hver især ikke lukker sig om sig selv, men gennem mangfoldighed i boligtyper, ejerformer og boformer mv. muliggør blandede beboersammensætninger. Gennem byggerier i indpasset skala, hensyn til nabobebyggelser, velplanlagte uderum og mødesteder tilskynder vi, at mangfoldigheden bliver en tydelig kvalitet for kommunen.

Vi skal muliggøre nye måder at bo på - byggefællesskaber, bofællesskaber, flergenerationshuse, deleøkonomiske løsninger osv. – med respekt for de mange familietyper med forskellige behov og råderum. Vi skal tænke kreativt, så vi kan skabe boliger og liv i den eksisterende bygningsmasse, nye byområder og omdannelse af eksisterende byområder.

VORES BOLIGER OG BOLIGOMRÅDER SKAL UNDERSTØTTE KOMMUNENS SOCIALE ANSVARLIGHED

Når vi bygger mangfoldigt, handler det ikke alene om at skabe attraktive og spændende steder for Helsingør Kommunes borgere og nytilflyttere. Vi gør det, fordi vores kommune også har et ansvar for at skabe gode rammer for alle kommunens borgere. Derfor tænker vi de almene boliger aktivt ind i vores byudvikling og sørger for, at eksisterende boligområder løbende får bedre rammer og muligheder. Vi skaber gode forhold for både svage og stærke borgere, og for de skæve eksistenser.

Vi skal gøre det attraktivt at flytte til en senioregnet bolig, når behovet melder sig. Det skal være muligt at bo billigt som ung eller studerende i Helsingør. Det skal være overskueligt at finde en ny passende bolig, hvis kernefamilien brydes op. Når vi sørger for de enkelte målgrupper, skal vi stadig sikre mangfoldigheden, for det er i mødet med hinanden at vi styrker fællesskabet og ansvaret over for hinanden.

HVORDAN KAN VI OPNÅ MÅLENE?

- Der skal tilstræbes en varieret beboersammensætning i nye byudviklingsområder og generelt i de forskellige områder i kommunen gennem krav om boligstørrelser, ejerforhold mv. med hensyntagen til den eksisterende boligmasse i de forskellige områder i kommunen.
- Fælleshuse og fællesskabsstyrkende aktiviteter skal fremmes i eksisterende og nye boligområder.
- Vi skal udvikle og udbyde kommunens egne arealer, så de lever op til ønsket om mangfoldighed.
- Vi vil udarbejde en strategi for placering og udvikling af almene boliger.
- Vi vil udarbejde en plan for placering af senioregnede boliger og ungdomsboliger.
- Vi skal gøre plads til byproduktion, erhverv i egen bolig mv. for at styrke innovation.
- Den ønskede udvikling af bosætningen skal understøttes gennem analyser af bl.a. den eksisterende bygningsmasse, beboersammensætning og markedspotentialet.





2

KULTURVÆRDIER OG ARKITEKTONISK KVALITET

MÅL

VI VIL BEVARE OG STYRKE HELSINGØR KOMMUNES KULTURMILJØER OG BYGNINGSARV

Kulturarven er en af vores største styrker og en værdi skal der værnes om. Vi har en rig bygningskultur med en stærk historisk identitet og mange værdifulde bymiljøer og bygninger. De mange bevaringsværdige bygninger og bymiljøer gør vores byområder og landsbyer til særlige steder med individuelle kvaliteter, der både er til glæde for kommunes borgere og det stigende antal turister, der besøger Nordsjælland.

Samtidig med, at der skal værnes om bygningsarven, skal den gøres levende som en vigtig brik i byudviklingen.

VI PRIORITERER NY OG SPÆNDENDE ARKITEKTUR, DER SPILLER SAMMEN MED OMGIVELSERNES SÆRLIGE KVALITETER

Helsingør Kommunes byområder skal udvikles og fornyes med respekt for de særlige kvaliteter der er i de enkelte byområder. Det betyder at der skal stilles krav til udformning af udearealer og bebyggelse. Der kan med fordel udskrives arkitektkonkurrencer ved udviklingen af nye byområder og omdannelse af eksisterende områder. En analyse af stedets kvaliteter og en prioritering af hvad der er vigtigt i området er nødvendig for at udvikle gode byområder.

HVORDAN KAN VI OPNÅ MÅLENE?

- Vi vil opdatere kommunens arkitekturpolitik.
- Vi vil kortlægge, prioritere og sikre de vigtigste kulturmiljøer.
- Vi vil udpege bygninger og kulturmiljøer af særlig betydning for borgerne.
- Vi vil udarbejde bevarende lokalplaner.
- Vi vil bruge arkitektkonkurrencer i udviklingen af nye byområder.
- Vi vil stille forskellige krav til arkitektonisk kvalitet afhængigt af hvilket område der bebygges (f.eks i bykernen, ved kysten eller i et erhvervsområde)
- Vi vil stille krav om 3D illustrationer og visualiseringer ved udvikling af nye bygge- og byrumsprojekter.



3

NATURVÆRDIER OG KLIMA

MÅL

VI VIL BEVARE OG STYRKE NATURVÆRDIERNE OG BIODIVERSITETEN I HELSINGØR KOMMUNE

Helsingør Kommune rummer store landskabelige værdier. Varierede og kuperede landbrugslandskaber, store skovområder, og strande langs Øresundskysten. Senest er store arealer blevet en del af Nationalpark Kongernes Nordsjælland, og der er potentiale til at styrke flere større sammenhængende naturområder, både på kommunale og privatejede arealer. Naturværdierne skal også styrkes i byområderne med udvikling af mere "bynatur" på offentligt tilgængelige arealer, og "havenatur" hos de private grundejere. Der skal tages hånd om bevaringsværdige træer i by- og landområder.

VI VIL SIKRE KYSTEN I FORHOLD TIL KLIMAFORANDRINGER, MED FOKUS PÅ REKREATIVE KVALITETER, OG OFFENTLIGHEDENS ADGANG TIL KYSTEN.

Adgangen til naturoplevelser langs Helsingør Kommunes 25 km lange kyststrækning er en af vores største rekreative aktiver. I de kommende år vil der blive etableret kystsikring på de mest udsatte dele af kyststrækningen bl.a. ved sandfordring. Kysten er dynamisk og ændrer sig over tid. Helsingør Kommune vil fremtidssikre de rekreative muligheder og adgangen til kysten, for borgere og besøgende.





VI VIL BYGGE I RESPEKT FOR NATUREN, SÅ ARKITEKTUR OG BEBYGGELSE TILPASSES LANDSKABET OG STEDET.

Naturværdier tæt på boligen tillægges stor værdi af kommunes borgere, og det er en af de primære grunde til at tilflyttere vælger at bosætte sig i Helsingør Kommune. Byudvikling på ”bar mark” skal kun foregå i tilknytning til eksisterende byområder, og under hensyntagen til natur- og landskabelige værdier herunder eks. terræn, naturindhold og rekreative muligheder.

VI VIL BYGGE KLIMAVENLIGT VED AT FREMME DE BEDSTE OG MEST KLIMAVENLIGE LØSNINGER

I Helsingør Kommune vil vi fremme klimavenligt byggeri, fordi det er sund fornuft, og fordi vi også lokalt har et ansvar for at gøre vores bedste for de kommende generationer. Det giver boligerne højere værdi og lavere driftsomkostninger, bl.a. på el og varme.

Klima og bæredygtighed skal være en integreret del byudviklingen, så der er mulighed for at udvikle de bedste og mest klimavenlige løsninger i dialog med bygherre, eksempelvis:

- CO2 neutrale boliger, Plushuse
- Mulighed for grøn og aktiv livsstil
- Grønne tage og facader, LAR løsninger (lokal afledning af regnvand)
- Gode forhold for cyklister, eks. cykelparkering og cykelstier
- Ladestander til el-biler
- Grønne affaldsløsninger
- Vilde haver / havenatur / bynatur

HVORDAN KAN VI OPNÅ MÅLENE?

- Vi vil udarbejde en strategi for øget naturindhold på kommunale arealer.
- Vi vil understøtte initiativer i Nationalpark Kongernes Nordsjælland.
- Vi vil arbejde for Øresund som nationalpark.
- Vi vil stille krav om øget biodiversitet i lokalplanlægningen, f.eks. LAR-løsninger, grønne tage / facader og brug af biofaktor beregning.
- Når der byudvikles på rekreative arealer skal der sikres nye borgernære rekreative muligheder.
- Vi vil styrke adgangen til skov, kyst og øvrige naturområder med et udbygget stinetwork.
- Vi vil fremme bæredygtigt byggeri – eksempelvis ved at bruge certificerings ordninger og have fokus på valg af byggematerialer.

4

DEN TÆTTE BY - BOLIGER, BYRUM OG INFRASTRUKTUR

MÅL

VI SKAL BO TÆT, TÆT PÅ BYEN, TÆT PÅ NATUREN OG TÆT PÅ TRANSPORT.

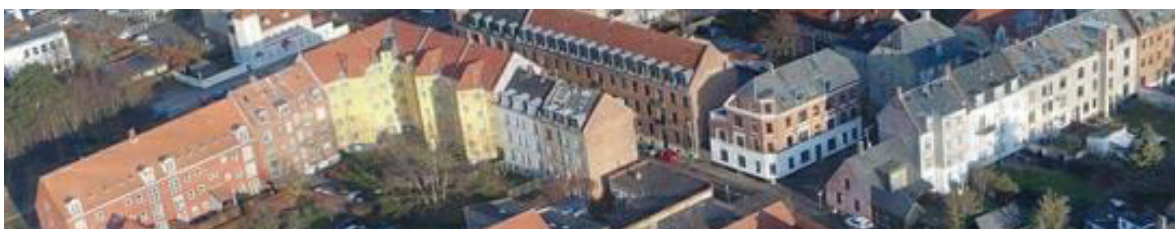
Helsingør Kommune har begrænsede udbygningsmuligheder på grund af sin unikke beliggenhed. Kommunen har hav på to sider, Esrum Sø som grænse mod vest, og store skov- og naturarealer, som omkranser byerne og i særdeleshed Helsingør. De store herlighedsværdier er enestående, men sætter samtidig store begrænsninger for en yderligere udbygning af byerne. Fingerplanen opdeler kommunen i by- og landområder, og sikrer at byudvikling sker inden for eksisterende byzone.

Der er mange fordele ved at bo tæt. Ved at have byens "basisfunktioner" indkøb, dagtilbud og skoler tæt på, kan man skabe rammerne for et godt hverdagsliv, og hvis det også er muligt at have sin arbejdsplads eller uddannelses institution tæt på boligen, kan man bruge tiden på fritidsaktiviteter i stedet for på transport. I Helsingør Kommune er der rig mulighed for at have et aktivt fritidsliv med natur- kultur- og idræt - tilgængeligheden til disse muligheder skal sikres og styrkes.

Omdannelse af eksisterende byområder stiller krav til at ny bebyggelse indpasses i bystrukturen. I forhold til byområdernes udformning kan der være udfordringer ved at bygge tættere, uden at forringe eksempelvis udearealer og parkeringsforhold, ligesom den trafikale infrastruktur er vigtig at tænke med fra starten. I den tætte by skal muligheden for at benytte bæredygtige transportformer styrkes. Disse og andre udfordringer ved fortætning skal adresseres i projekterne fra starten, så vi får byområder der er gode at bo i.

VI ØNSKER UDEOMRÅDER OG REKREATIVE BYRUM DER GIVER MULIGHED FOR FYSISK AKTIVITET

Udeområder og nem adgang til disse skal tænkes med ind ved etablering af nye boligområder. Alle borgere skal have mulighed for og at have en aktiv livsstil, med udendørs motionsområder og legepladser for alle aldersgrupper.



VI VIL TILBYDE ALTERNATIVE BOKVALITETER OG MÅDER AT BO PÅ

I Helsingør Kommune skal der være plads til fællesskabet og plads til at eksperimentere med nye måder at bo på, herunder eksempelvis:

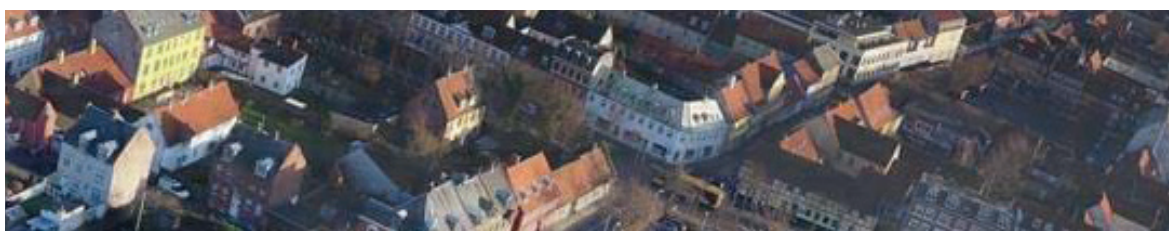
- Husbåde
- Billige boliger, eksempelvis præfabrikerede boliger
- Bofællesskaber og deleøkonomi
- Ungdoms- og studieboliger
- Økolandsby
- Alternative boformer for ældre, hvor der er indtænkt både plads til den enkelte og fællesskabet

Måden vi bor på og er familie på har forandret sig, og derfor skal boligerne være fleksible og kunne leve op til skiftende behov.

Vi vil arbejde for at få flere boliger der egner sig unge, og for at tiltrække flere uddannelsesinstitutioner og arbejdspladser til kommunen. Hvis de unge kan få en god bolig og har mulighed for at uddanne sig eller arbejde her, bliver incitamentet til at blive i kommunen større. Der er ligeledes stor efterspørgsel på senioregnede boliger i Helsingør Kommune. Hvis der bygges overskuelige, attraktive boliger til seniorer i lokalområderne, bliver det muligt at fraflytte de større boliger, typisk villaer, så familier med børn kan flytte ind.

HVORDAN KAN VI OPNÅ MÅLENE?

- Byudvikling skal primært ske ved omdannelse af eksisterende byområder.
- Vi vil udarbejde en strategi der afdækker de forskellige muligheder for fortætning i byerne.
- Der skal stilles kvalitetskrav til boligområdernes udearealer
- Vi vil stille krav om vurdering af skygge- og indbliksgener ved nybyggeri
- Vi ønsker fokus på trafiksikre skoleveje og god infrastruktur for de bløde trafikanter.
- Vi ønsker at fremme Cyklisme, bl.a. via cyklisthandlingsplanen.
- Vi vil med en Smart city strategi sikre, at data og teknologi kan understøtte det gode hverdagsliv
- Vi vil understøtte, at nye bylivsinitiativer også udvikles i lokalområderne.



5

LOKALOMRÅDERNES IDENTITET OG KVALITETER

MÅL

VI VIL VÆRNE OM OG STYRKE DE STEDSSPECIFIKKE KVALITETER

Helsingør Kommune byder på mange særlige steder. Vi har både en af Danmarks flotteste købstæder, og vi har smukke naturområder med skove, kyster og spændende landskaber. Langs kysterne og inde i landet gemmer sig både større og mindre lokalsamfund med klare og særegne styrker.

Vi skal tydeliggøre og styrke de kvaliteter, der gør hvert enkelt sted til noget særligt – i samarbejde med lokale kræfter. Nogle steder giver det sig selv – andre steder skal vi arbejde for, at omverdenen også bliver klar over stedets kvaliteter. Vi vil støtte op om at udvikle de enkelte landsbyer og afgrænsede bydele i kommunen.

VI VIL SKABE RAMMERNE FOR GODE FÆLLESSKABER I LOKALOMRÅDERNE

Hvis vi ønsker at styrke de lokale fællesskaber, skal vi også være med til at danne de gode rammer. Det gør vi ved at sætte krav til den måde vi bygger og byudvikler, ved at lade kulturen vokse i lokalsamfundene og ved at bibeholde centrale funktioner i nærområderne. I de mindre samfund skal de kreative løsninger for fællesskabet understøttes, så civilsamfundet også er en stærk aktør til at skabe en god kommune at bo i.

I Helsingør Kommune er vi gode til at tage imod nyttilflyttere, og det skal vi blive ved med, gennem muligheder for at indgå i nye fællesskaber.

HVORDAN KAN VI OPNÅ MÅLENE?

- Vi ønsker at arbejde med strategier for udvikling af bysamfund og lokalområder med fokus på stedsspecifikke kvaliteter, muligheder og udfordringer.
- Vi ønsker fokus på fællesarealer, fælleshuse og muligheder for deleøkonomi i lokalplanlægningen.
- Vi skal være klar til at eksperimentere med nye lokale mødesteder som borgerhuse, og forsamlingshuse, der kan tiltrække bredt.
- Vi vil stille krav om egenartsanalyser i lokalplanlægningen, der bl.a. vurderer bevaringsværdig beplantning og grønne strukturer.

