



BOLIGPOLITIK

Godkendt af kommunalbestyrelsen 24. juni 2021



stevns kommune

teknik & miljø

Forord

Kære læser,

Jeg vil slå et slag for Stevns attraktive beliggenhed - tæt på hovedstaden og helt tæt på den smukkeste natur. Her er god plads med langt til horisonten og højt til himlen - her får man lyst til at komme igen. Som stevnsbo gennem et helt liv må jeg dog stille spørgsmålet; hvorfor komme igen, når det er muligt at bo midt i fremtidens diversitet af boligformer.

Om dit behov er rigeligt plads til familien, at bo flere familier under samme tag eller muligheden for som senior at flytte i mindre boliger orienteret omkring fællesskaber, det afgør du.

Vi besluttede i juni 2020 at sætte en boligpolitik i gang på opfordring fra Udvalget for Stevns Verdensmål. Anbefalingerne til en boligpolitik gik på, at vi skal arbejde for velfungerende lokalsamfund på Stevns nu og i fremtiden.

Det er med stolthed, at jeg fremlægger resultatet. Boligpolitikken rummer én vision og seks indsatsområder. Indsatsområderne sigter mod et varieret boligudbud, liv i landsbyer og landdistrikter, nedbringelse af kommunens klimaaftryk i byggeriet, grønnere infrastruktur, kvalitetsfyldte friarealer og et større fokus på strategisk udvikling med Stevns Kommune som ejer, samarbejdspartner og myndighed.

Jeg vil se frem til at se, hvordan boligpolitikken omsættes til handling i konkrete projekter gennem planstrategi, kommuneplan og lokalplanarbejde i samarbejde med borgere og investorer. Med boligpolitikken i hånden har vi sat en retning for, hvor vi ønsker at fremme udviklingen, og sikret, at udbuddet af boliger matcher fremtidens behov.

God læselyst.



Anette Mortensen
Borgmester Stevns Kommune

Index

Boligpolitisk vision	4
Baggrund.....	5
Indsatsområder	
1 Boliger til alle - varieret boligudbud.....	6
2 Liv i landsbyer og landdistrikter.....	8
3 Klima og miljøvenligt byggeri- nybyggeri og renovering	10
4 Grønne forbindelser – binde land og by sammen	12
5 Plads til vildskab - grønne boligområder	14
6 Strategisk udvikling.....	16
Implementering.....	18

BILAG – DATAGRUNDLAG

Boligpolitisk vision

Stevns Kommune tilbyder et godt hjem til alle i attraktive boliger til alle aldre og livssituationer. Boligerne ligger i velfungerende lokalsamfund i land og by med god adgang til naturen.

Kommunalbestyrelsen besluttede i juni 2020 at igangsætte udarbejdelse af en boligpolitik. En boligpolitik er et signal til både borgere og investorer om, i hvilken retning kommunen ønsker at udvikle sig. Politikken fastlægger de overordnede rammer for planlægning af og strategier for kommunens udvikling – på både lang og kort sigt.

I Planstrategi 2020 er vedtaget en ny vision for Stevns Kommune; Stevns - du kommer igen! Visionen fordrer, at vi spørger: Det jeg gør nu, giver det dem jeg møder lyst til at komme igen?

Den boligpolitiske vision fortæller, at kernen i boligpolitikken er et godt hjem til alle, således at de som bor i Stevns Kommune, og de som ønsker at flytte hertil, kan få deres behov og ønsker opfyldt hele livet igennem. Vi skal tilbyde et godt hjem til alle, fra vugge til grav, tilpasset alle aldre og livssituationer. Samtidig skal der sikres velfungerende lokalsamfund. Det sker ved at sikre en kvalitet i det liv som leves mellem husene.

Visionen realiseres gennem seks indsatsområder:

1. Boliger til alle - varieret boligudbud
2. Liv i landsbyer og landdistrikter
3. Klima- og miljøvenligt byggeri - nybyggeri og renowing
4. Grønne forbindelser - binde land og by sammen
5. Plads til vildskab - grønne boligområder
6. Strategisk udvikling

Den boligpolitiske vision og de seks indsatsområder underbygger og konkretiserer planstrategiens vision; Stevns - du kommer igen! Når vi sikrer boliger til alle, der er tilpasset vores særlige natur og værdifulde kulturarv, forstærker vi de værdier, som gør at vi kommer igen - og måske kommer nogle af vores gæster også igen som nye borgere i Stevns Kommune.

Baggrund

Borgerinddragelse - lokal forankring

For at en politik skal leve, er det vigtigt, at den er lokalt forankret. Derfor har mange interessenter været inddraget i arbejdet med boligpolitikken.

Arbejdet med boligpolitikken blev igangsat på baggrund af en anbefaling fra Udvalget for Stevns Verdensmål. Udvalget var et midlertidigt politisk udvalg, der var sammensat af seks borgere og tre politikere fra kommunalbestyrelsen. Udvalget har bidraget med temaer til boligpolitikken under arbejdstitlen Plads til vildskab. Der er udarbejdet et datagrundlag, som opridser den hidtidige boligudvikling på Stevns. Ved en spørgeskemaundersøgelse har mere end 1100 borgere i Stevns Kommune - ung som gammel bidraget aktivt til at kvalificere boligpolitikken.

Datagrundlaget har sammen med anbefalinger fra Udvalget for Stevns Verdensmål og resultater fra spørgeskemaundersøgelsen udgjort grundlaget for de politiske drøftelser af indhold i boligpolitikken. Det indledende arbejde er præ-



senteret for ældrerådet, udsatterådet og handicaprådet, som konstruktivt har bidraget med forslag og synsvinkler, der er inddraget i det videre arbejde.

Samspil med andre politikker og planer

Nedenstående politikker har også indflydelse på Stevns Kommune, som bosætningskommune.

Arkitekturpolitikken fastlægger, at nye større udstykninger planlægges, så de får en egenidentitet og indgår som et værdifuldt supplement til det eksisterende bymiljø. Arkitekturpolitikken beskriver den særlige arkitektoniske kvalitet og de kulturhistoriske værdier, som er med til at skabe og fastholde attraktive bymiljøer.

Erhvervspolitikken spiller sammen med boligpolitikens vision om at være fleksibel og understøtte mindre erhvervsdrivende i landsbyerne, samt målet om at Stevns Kommune skal skabe et læringsmiljø for bæredygtigt byggeri.

Sundhedspolitikken har fokuspunkter såsom tiltag, der motiverer til bevægelse, fysiske rammer, der indbyder til fysisk aktivitet, og ikke mindst let adgang til udearealer.

Trafikplanerne for hhv. hele kommunen og Strøby Egede har fokus på trafiksikkerhed, trafikstruktur, fremkommelighed og kollektiv trafikbetjening. Det er vigtigt at byudvikling sker i samspil med trafikplanerne.

Udviklingsplaner er et helhedsorienteret planværktøj forankret i en konkret by eller et konkret sted. Planen spiller sammen med boligpolitikken ved at beskrive retningen for stedets udvikling.



1

Boliger til alle - varieret boligudbud

Stevns Kommune arbejder for, at alle borgere har et godt hjem. Boligformen følger familiestrukturen og flere bor i dag alene, mens andre ser muligheder i at etablere sig på tværs af generationer eller i bofællesskaber. Der er derfor behov for en større variation i boligtyper og andre boformer, end dem vi tilbyder i dag.

Vi har meget at byde på. Adgang til naturen, historiske miljøer, fællesskaber, god plads og overkommelige boligpriser er nogle af de kvaliteter, der vægtes højest ved bosætning i Stevns Kommune. Vi vil derfor understøtte og styrke disse kvaliteter, så der sikres en kontinuerlig moderat befolkningstilvækst.

Stevns Kommune mangler mindre boliger, der er attraktive for seniorer, singler og små familier. Vi stræber efter aktivt at påvirke boligudbygningen og disponeringen af boligområderne, så de nye boliger svarer til borgernes og tilflytternes præferencer i forhold til boligform og beliggenhed uden at gå på kompromis med kvaliteten af friarealer og byrum.

Mål

Stevns Kommune vil i sin planlægning af nye boligområder se på, hvordan den enkelte plan bedst muligt understøtter et varieret boligudbud i forhold til boligtyper, boligstørrelser, prisniveauer og ejerformer. Vi vil aktivt planlægge for **blandede boligområder**, hvor et varieret boligudbud ses i sammenhæng med lokalområdets eksisterende boligsammensætning.

Variationen kan derfor ligge i den enkelte plan og/eller i dennes tilføjelse til det eksisterende.

Spørgeskemaundersøgelsen viser, at en stor gruppe seniorer og ældre ønsker at flytte i mindre, mere overkommelige boliger. Stevns Kommune vil arbejde for at der opføres **en større andel af mindre boliger**, som er vedligeholdelsesoverkommelige, attraktive og ældrevenlige. Dermed frigives større parcelhuse, der er attraktive for nye børnefamilier. De nye ejere vælger ofte at energirenovere og modernisere parcelhusene, og der er derfor tale om et generelt løft af boligmassen.

Vi vil invitere ældrerådet samt ældre og seniorer i lokalområderne med i partnerskaber for at afklare hvilke behov, der er til de mindre boliger. Det kan være ønsker til mødesteder og opholdsarealer, men også drøftelser af boligstørrelsen. Mindre boliger efterspørges ligeledes af enlige, fraskilte og førstegangskøbere. Her kan der også være særlige behov for mødesteder og fællesskaber, som Stevns Kommune vil understøtte i planlægningen.

Stevns Kommune vil arbejde for at øge andelen af **sunde leje- og almene boliger i høj kvalitet**. Igennem sit arbejde vil vores boligsociale medarbejder fungere som kontaktperson for borgere i private boliger, der er i meget ringe stand, og hjælpe dem med praktiske og administrative forhold.

I tildelingen af eventuelle midler til almene boliger vil vi lægge vægt på, at de almene boligforeninger både opfører boliger til familier og singler samt boliger til særlige målgrupper – eksempelvis unge, borgere med handicap, ældre og borgere med lav indkomst.

Stevns Kommune vil understøtte innovative projekter med anderledes boformer, bofællesskaber, flergenerationsboliger og andre typer af **fællesskabsunderstøttende boformer**. Det kan være gennem forhåndsdialoger, der hjælper aktører på vej på tværs af kommunens forvaltninger. Det kan også være i form af udbud af kommunens ejendomme med vægtning af særlige boligprojekter eller anden planlægning for eksempelvis omdannelse af eksisterende funktionstomme bygninger.



”forskellige boliger i forskellige prisniveauer til små og store familier, de frie markeds kræfter har ikke løst dette problem og derfor skal der være krav fra kommunen til flere forskellige typer boliger, f.eks er der næsten ingen unge boliger.”

Svar fra spørgeskemaundersøgelsen



2

Liv i landsbyer og landdistrikter

En af Stevns Kommunes helt store bosætningskvaliteter er nærhed til naturen, herunder skov, land og kyst. Der er hele 27 landsbyer fordelt ud over kommunen. En tredjedel af vores borgere bor i landsbyer og landdistriktet. Det er vigtigt at bevare og videreudvikle attraktive landsbyer for at sikre et geografisk varieret boligudbud.

Landsbyerne og landdistrikterne rummer et stort bosætningspotentiale særligt i forhold til pendlere og udflyttende børnefamilier fra større byer som København, der søger det gode liv på landet.

Mål

Stevns Kommune har en målsætning om at **udarbejde en landsbystrategi** i tæt dialog med landsbyboerne for at skabe ejerskab til stedet og sikre, at strategien understøtter landsbyernes særlige kvaliteter og udfordringer.

Vi vil afsøge, om det vil gavne landsbyerne at få **videre muligheder** eksempelvis gennem udpegning som omdannelseslandsby* eller ved at skabe rammer, der understøtter fællesskaber og andre boformer end de traditionelle.

Der er i landsbyerne og landdistrikter ca. 165 tomme boliger, der sammen med andre funktionstomme bygninger skæmmer landskabet.

Stevns Kommune vil gå aktivt ind i **indsatsen mod faldefærdige bygninger** og for bevaring af bygningsarven.

Vi vil eksempelvis arbejde for at finde midler til landsbyfornyelse ved at søge puljer og fonde til opkøb, istandsættelse eller nedrivning af tomme boliger og indretning af byrum på tomme grunde.

Landsbyfornyelsespuljen

Landsbyfornyelsespuljen er en statslig ramme, der yder refusion på 80 pct. af kommunens udgifter til landsbyfornyelsestiltag.

Bolig- og Planstyrelsen

Landsbypuljen

Landsbypuljen er en kommunal ramme, som foreninger kan søge med henblik på at skabe varige udviklingsprojekter, der støtter mødesteder, aktiviteter, lokalt engagement og kommunikation i og på tværs af landsbyer i Stevns Kommune.

Stevns Kommune

I Stevns Kommune vil vi sikre livet i landsbyerne og landdistrikterne ved at understøtte selvstændige erhvervsdrivende såsom liberale erhverv, mindre håndværksvirksomheder og landbrug. Vi vil eksempelvis indgå i partnerskaber med erhvervsrådet og Landsbyforum i en strategisk indsats for at etablere mindre virksomheder,

*Kommunen kan hvert fjerde år udpege to omdannelseslandsbyer i kommuneplanen. Kommunen får her særligt frie rammer til at skabe en helhedsorienteret og langsigtet plan inden for afgrænsningen af omdannelseslandsbyen.

selvbetjeningsbutikker og fælleskabsorienterede funktioner, såsom indkøbs- og byttecentraler i funktionstomme bygninger. De vil derved få en ny funktion i stedet for at stå tomme og forfalde.

Stevns Kommune vil ved oplysning og vidensdeling understøtte **bevaring af bygningsarven**, herunder ved fortsat formidling og beskyttelse af den særlige stevnske byggeskik med huse, der er bygget af lokale kridtsten udvundet af Stevns Klint, der nu er udpeget som UNESCO verdensarv.

”Brug de aktiver der er (billige boliger, natur, lokalkolorit) og øg kvaliteten af dem. Lad være at kopiere noget fra Køge og nordpå, som kun virker der og ikke her ude på landet.

Lav en kultur- og naturguide til nybyggere og lokale med trang til at gå på opdagelse i nærområdet. Evt. gennem en app.”

Svar fra spørgeskemaundersøgelsen

Kridtstenshuse på Stevns – Vedligeholdelse, istandsættelse og energiforbedring

Stevns Kommune har sammen med Center for Bygningsbevaring Raadvad udarbejdet denne guide, der indeholder viden og råd om forbedringer af de stevnske kridtstenshuse.





3

Klima og miljøvenligt byggeri - nybyggeri og renovering

Stevns Kommune har indgået en aftale med Danmarks Naturfredningsforening om at være klimakommune, hvor vi har forpligtiget os til at reducere vores CO₂-udledning med 2 % pr. år. Vi har i den forbindelse sat et mål om at være CO₂-neutral i 2050.

For at Stevns Kommune når denne ambitiøse målsætning, har Udvalget for Verdensmål peget på, at klimaaftrykket fra boligbyggeriet skal reduceres.

Mål

For at mindske den klima- og miljømæssige påvirkning ved udlæg af nye boligområder, skal de placeres i **strategisk sammenhæng med eksisterende infrastruktur**, såsom trafik-, kloak- og vandforsyningsnet, samt offentlig transport og service. Gevinsten kan enten være direkte afledt, eksempelvis ved mindre infrastrukturelt nyanlæg, eller indirekte ved at understøtte eksempelvis trafikplanernes mål om bedre fremkommelighed.

Det er Stevns Kommunes mål, at der indtænkes **bæredygtige energi- og varmeløsninger** både individuelt og fælles. I Stevns Kommune vil vi arbejde aktivt for at understøtte de lokale tiltag ved at prioritere projekter, der indarbejder bæredygtige tiltag frem for de, der ikke gør. Ved nye boligområder vil vi lægge vægt på, at der etableres fælles energirigtige løsninger.

Den samlede klimapåvirkning kan reduceres ved at **energirenovere og omdanne i stedet for at nedrive**. Ved at bruge eksisterende bygninger mindsker vi behovet for produktion af nye materialer og udnytter den iboende energi i allerede anvendte materialer. Det har positiv indvirkning på bygningernes samlede klimabelastning. Der kan også være spændende arkitektoniske perspektiver i at transformere eksisterende bygninger og i at restaurere de egenskarakteristiske kridtstenshuse med sten indleveret på genbrugsstationen af andre borgere.

Hvor der skal bygges nyt, kan klimapåvirkningen nedbringes ved at **vælge materialer med et mindre klimaaftryk**. Det kan være nye bæredygtige materialer eller genanvendelse af byggematerialer, som eksempelvis træ eller genbrugstegl.

Et byggeris samlede klimabelastning udgøres af summen af selve byggeriets belastning, og ressourceforbruget til drift og vedligehold **i hele byggeriets levetid**. Når vi som kommune bygger nyt eller renoverer, er det vores intention, at løsninger skal vurderes i forhold til deres klimapåvirkning og vægtes i relation til byggeriets forventede levetid.

Kommunens egne byggerier skal formidles som eksempelprojekter, der kan bruges til at sætte retning og inspirere. Stevns Kommune vil gerne understøtte **læringsmiljøer**, hvor husejere og

lokale virksomheder kan udveksle erfaringer om eksperimenterende bæredygtige løsninger i byggeriet.

I planlægning for nye boligområder vil vi arbejde aktivt for at **understøtte de aktører, der har høje ambitioner** om bæredygtigt og innovativt boligbyggeri. Det vil vi gøre ved eksempelvis at stille krav i udbud af kommunale arealer og prioritere ansøgninger om nye lokalplaner og projekter, der vil bygge klima- og miljøvenligt.



”Vær modig ift smidige lokalplaner, der imødegår miljø, klima, bæredygtighed, alternative boformer, øklandsbyer og seniorfællesskaber. Det er den vej det går jf. verdensmålene og klimaproblemerne. Det pibler frem med initiativer og virkelyst rundt om i Danmark og de erfarne lærer de unge op.”

Svar fra spørgeskemaundersøgelsen



4

Grønne forbindelser - binde land og by sammen

Stevns Kommune rummer enestående natur, smukke landskaber og unikke rekreative muligheder. Naturen er én af de primære årsager til, at man bosætter sig her. Indkøbsmuligheder og offentlige services, som læge, bibliotek og borgerservice ligger dog i byerne, og ca. 65 % af de beskæftigede arbejder uden for kommunegrænsen, hvilket giver en stor trafikbelastning.

For at binde kommunen sammen i et grønnere netværk må adgangen til naturen styrkes og klimabelastningen fra transportsektoren sænkes.

Mål

Vi tilbyder et liv tæt på naturen. Stevns Kommune vil planlægge for **grønne kiler**, der forbinder det åbne land med byernes friarealer langs eksisterende vandløb, skovbryn, markskel og kyst. Derved styrker vi de økologiske sammenhænge og de rekreative kvaliteter ved at trække dyre- og planteliv helt ind i boligområderne.

Naturen vil synes tættere på, hvis stier fra boligernes fælles friarealer kan følges gennem de grønne kiler ud i landskabet. **Gennem overordnet stiplanlægning** vil vi sikre, at enkeltstående

projekter, f.eks. i nye boligområder, understøtter et sammenhængende stinetværk med fokus på sikker adgang til natur, kulturarv, kollektiv trafik og offentlige services.

Borgere i Stevns Kommune er blandt de mest mobile i Danmark. Spørgeskemaundersøgelsen viser, at der er en positiv sammenhæng mellem kortere afstand til offentlig transport og færre biler i husstanden. Vi vil derfor prioritere **byudvikling omkring eksisterende kollektiv trafik**. Offentlig transport er vigtigt for at give alle borgere, særligt unge, ældre og handicappede, mulighed for at bevæge sig, for at understøtte den grønne omstilling og for at lette presset på vejene. Når vi placerer nye boliger nær offentlig transport, er vi også med til at sikre flere rejsende, der kan gøre det attraktivt for selskaberne at fastholde og evt. udbygge forbindelserne.

Hovedparten af hverdagens kommunikation foregår digitalt. **God digital infrastruktur** er en forudsætning for at indfri bosætnings- og vækstpotentialet i Stevns Kommune. Som led i et fleksibelt arbejdsmarked, skal ingen boliger eller virksomheder leve med langsomt internet og svigtende mobilnet.





5

Plads til vildskab - grønne boligområder

I Stevns Kommune har vi plads - plads til at skille os ud. Vi vil have fokus på biodiversitet, grønne løsninger og liv mellem husene med større oplevet livskvalitet til følge.

Vi skal turde stille krav til vores nære rekreative opholdsarealer og tænke ud af boksen, når nye boligområder skal udlægges og gamle renoveres.

Mål

På samme måde, som vi ønsker et varieret boligudbud, søger vi at skabe variation i friarealerne mellem boligerne. Ved at variere i tæthed og størrelse af boligklynger skabes mulighed for at **eksperimentere med friarealers udformning og fordeling**.

Vi arbejder aktivt med at fremme biodiversitet på de kommunale arealer. Stevns Kommune er bivenlig kommune og har senest søsat projektet Stevns Skaber Liv som fremmer og formidler viden om biodiversitet. Med disse initiativer ønsker vi at inspirere den enkelte til at **øge biodiversiteten** i sin egen have.

Vi vil ved nyanlæg på kommunale arealer og fællesarealer i nye boligområder tage aktiv stilling til, hvordan biodiversiteten løftes og sikres, eksempelvis gennem krav til beplantningen, i disponeringen af arealer med hhv. aktivitets- og

stilleområder samt bevare eksisterende blå-grønne strukturer, der forbinder land og by.

I Stevns Kommune vil vi **indtænke regnvand som en ressource** - som et rekreativt og anvendeligt aktiv i lokalområdet.

Vi arbejder for at vand indarbejdes rekreativt i boligområderne og bidrager med levesteder for planter og dyr. Vand drager mennesker og er for mange et yndet udflugtsmål på den korte hverdagstur.

Ved opsamling af regnvand og ved at begrænse befæstede arealer aflastes kloaknettet ved skybrud, og vandforbruget nedsættes i tørkeperioder. Vi vil derfor prioritere projekter, hvor regnvandsløsningerne bidrager aktivt til at gøre Stevns Kommune mere grøn i tæt samarbejde med KLAR Forsyning.

Der skal være plads til naturen - også tæt på boligerne. Derfor vil Stevns Kommune ved byudvikling stille krav til, at der udlægges tilstrækkelige og **kvalitetsfyldte grønne områder**. Ved disponering af udearealerne vil vi eksempelvis lægge vægt på, at der er sikret egnede arealer til det stille ophold og mere pladskrævende aktiviteter, samt områder der understøtter fællesskaber og mødesteder i en skala tilpasset det enkelte boligområde.





6

Strategisk udvikling

Stevns Kommune er en landkommune med let adgang til naturen og en attraktiv geografisk beliggenhed som en del af Greater Copenhagen, kun en time fra København. Stevns er samtidig direkte opland til hovedstadsområdet som drivmotor for vækst og udvikling.

Visionen om at tilbyde et godt hjem til alle, kalder på en langsigtet strategisk udvikling. Den strategiske tilgang skal sikre, at udbuddet tilgodeser alle borgere i Stevns Kommune og de, som ønsker at flytte til og blive en del af fællesskabet. Den strategiske udvikling af byer og landsbyer skal understøtte væksten på en kvalitetsfyldt måde, der understøtter og forstærker de stevnske værdier, herunder naturen og kulturmiljøerne.

Som kommune kan vi indtage meget forskelligartede roller i byudviklingen. Som planmyndighed kan vi meget klart regulere hvilken udvikling, der ønskes hvor, men vi kan også indtage en mere proaktiv rolle ved eksempelvis at foretage strategisk jordopkøb og -salg, indgå i strategiske partnerskaber eller facilitere samarbejder mellem flere private aktører.

Mål

I overensstemmelse med planstrategien vil Stevns Kommune gennem proaktiv planlægning og strategisk udvikling sikre at der skabes plads til, at nye og eksisterende borgere kan bo i den bolig de ønsker sig med nærhed til naturen.

Stevns Kommune vil planmæssigt sikre udlæg til en **moderat befolkningstilvækst**. Kvaliteten i det nye skal ikke være på bekostning af den eksisterende adgang til naturen eller kulturmiljøerne. Kulturmiljøerne bringer med deres iboende fortælling større investeringssikkerhed og oplevet bokvalitet.

Strategisk jordopkøb og –salg er en model, hvor kommunen opkøber jord til fremtidig byudvikling og derefter frasælger jorden til en udvikler eller selv udstykker og byggemodner med henblik på salg til private i takt med den ønskede byudvikling. En **strategi for køb og salg af kommunal jord** indebærer et langsigtet og helhedsorienteret perspektiv, der sætter retning for fremtidige jordopkøb. Samtidig vil vi sikre, at der ved strategiske udbud ikke frasælges jord, som kommunen efter få år igen får brug for til eksempelvis offentlig service eller infrastruktur. Modellen er ikke til hinder for at der sideløbende sker planlægning for private arealer.

Når kommunen som jordejer udbyder jord og bygninger til fremtidig byudvikling, kan skøder og udbud eksempelvis gøres betinget af politiske prioriterede kvaliteter. Derved kan vi i højere grad styre kvaliteten og variationen i de nye eller omdannede boligområder end med planloven alene. Stevns Kommune vil forud for **strategiske udbud** tage stilling til om udbuddet skal indeholde krav, der understøtter udmøntning af boligpolitikken.

Stevns Kommune vil være en aktiv spiller i byudviklingen gennem partnerskaber. Partnerskaber giver mulighed for at regulere forhold, som styrker livet mellem husene, og som rækker ud over markedskræfterne og planloven. Stevns Kommune vil **opsøge partnerskaber** med lokale kræfter, grundejere, borgerforeninger, landsbylav udviklere og store visionære aktører med andre ressourcer og større midler end kommunen.

Samarbejder giver ejerskab og engagement, der kan virke som en løftestang blandt investorer og professionelle aktører. Stevns Kommune vil afsøge, hvor det giver mening at søge fondsmidler og indgå i samarbejde med foreninger som Realdania, der kan bidrage med økonomi, viden og engagement til eksempelvis etablering af fremtidens bofællesskaber i blandede boformer på tværs af forskellige grupper såsom seniorer, børnefamilier eller de som gerne vil bo alene sammen med andre.



Implementering

Boligpolitikken er udarbejdet efter anbefaling fra Udvalget for Stevns Verdensmål. Udvalget arbejdede for at synliggøre verdensmålene på Stevns, for at øge opmærksomheden på verdensmålene blandt virksomheder og borgere og for at skabe rammer for mere bæredygtige byer og fællesskaber.

Boligpolitikken vil blive omsat til handling i forbindelse med arbejdet med planstrategi, kommuneplan og lokalplanarbejdet. Den vil indgå i dialogen med borgere og investorer om konkrete boligprojekter. Boligpolitikken betydning vil således kunne aflæses direkte i fremtidige boligprojekter, hvor der vil blive stillet krav til investorerne i forlængelse af boligpolitikken mål-sætninger.

Stevns kommunen vil, i den udstrækning det er muligt og relevant i det konkrete projekt, stille krav om og gå i dialog med investorerne om muligheden for, at:

- skabe blandede fællesskabsunderstøttende boligområder med et varieret udbud af sunde boliger til alle behov i forhold til boligtyper, boligstørrelser, herunder større andel af mindre boliger, prisniveauer og ejerformer
- udvikling i landsbyer og landdistrikter skal ske i respekt for iboende værdier såsom natur og kulturarv
- minimere miljø- og klimaaftrykket fra boligbyggeriet eksempelvis ved at vælge en placering, der understøtter offentlig transport, indtænker bæredygtige fælles energi- og varmeløsninger, omdanner eksisterende bygninger, og bygger med bæredygtige materialer set i forhold til byggeriets samlede levetid
- sikre adgangen til naturen eksempelvis ved udlægning af grønne kiler og stier, der understøtter et sammenhængende stinetsværk
- sikre tilstrækkelige, varierede og kvalitetsfyldte friarealer, der i udformning og fordeling giver plads til biodiversitet og regnvandshåndtering, plads til det stille ophold, pladskrævende aktiviteter og fællesskabsunderstøttende mødesteder
- indgå i partnerskaber med lokale kræfter, lokale og nationale foreninger, fonde, boligselskaber og/eller andre investorer med supplerende kompetencer for at styrke viden, økonomi og lokalt engagement i projektet eller planen.



BILAG – DATAGRUNDLAG

Godkendt af kommunalbestyrelsen 24. juni 2021



stevns kommune

teknik & miljø

Data og læsevejledning

Som grundlag for de politiske drøftelser af indholdet i boligpolitikken er der gennemført en dataindsamling og en digital borgerinddragelse. Den indsamlede data og de væsentligste resultater fra spørgeskemaundersøgelsen er vist i dette bilag.

Spørgeskemaet er udsendt til 4000 borgere i Stevns Kommune, hvoraf 935 har gennemført og 172 begyndt, men ikke gennemført.

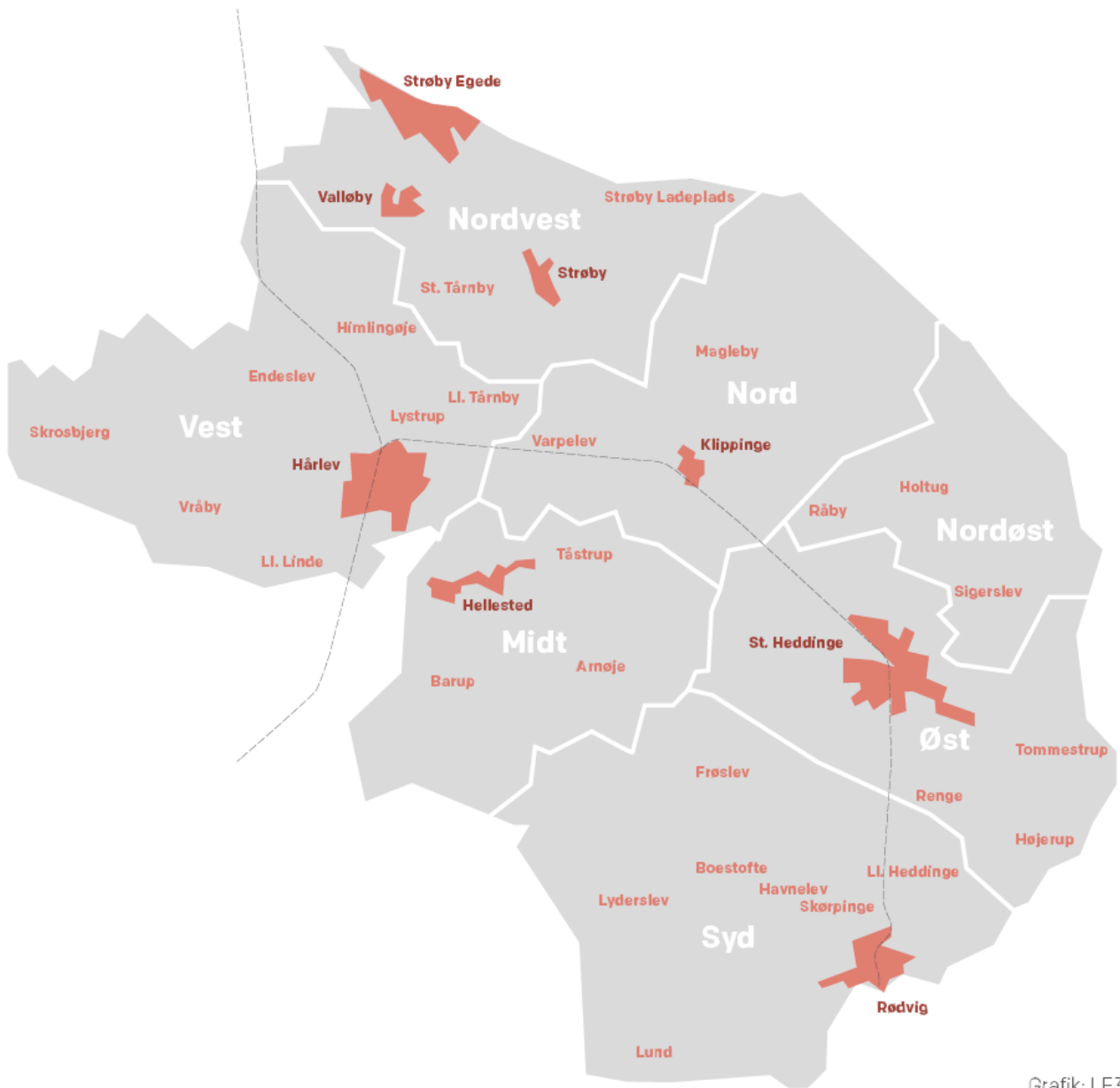
På modstående side ses en oversigt over inddelingen af Stevns Kommune i delområder. Af kortet fremgår byer og landsbyer. Byer* er de byer, der er udpeget som hhv. kommunecenter, udviklingsbyer og øvrige byzonebyer i kommuneplanen. Disse er karakteriseret ved at ligge i byzone.

Landsbyer** er mindre byer beliggende i landzone og som blot er indskrevet og ikke indtegnet på kortet.

En del af den data, som præsenteres i dette dokument, er leveret af Stevns Kommunes GIS-afdeling, mens en del er hentet ved Danmarks Statistik via Statistikbanken. Kilden fremgår under hvert enkelt kort og diagram.

Resultaterne fra spørgeskemaundersøgelse kan findes i deres fulde længde i rapporten Digital borgerinddragelse, der bilægges Boligpolitikens vedtagelsespunkt på Kommunalbestyrelsesmøde af 24. juni 2021.

Befolkningsfordeling



Grafik: LE34

Stevns Kommune 2020

Byer*

Udviklingsbyer

Øvrige byzonebyer

Landsbyer og landdistriker**

Uden fast bopæl

22.805

15.024

12.525

2.499

7.734

47

Kilde: Statistikbanken, Danmarks Statistik

Byudvikling

Der er vækst i boligantallet i Stevns Kommune. I perioden fra 2009-2019 er den estimerede vækst i antallet af boliger opgjort til ca. 819 boliger (KMD) og til ca. 1092 boliger (BBR, Stevns Kommune)

Boligudvikling hidtil - jf. BBR

Kortet og grafen på s. 3 viser antallet af nye boliger registreret i BBR. En stigning på 1092 boliger over en periode på 11 år svarer til ca. 99 nye boliger i årligt. I opgørelsen er alene medtalt færdigmeldt byggeri i BBR med anvendelseskoder svarende til parcel-, række-, kæde- og dobbelthuse samt etageboliger og flerfamilieshuse/tofamilieshuse.

En stor del af væksten, ca. 40%, er sket i nord, men både syd, øst og vest tager også en væsentlig andel. Af grafen ses at antal af nye boliger pr. år er varierende. Større samlede udstykninger kan aflæses i grafen. Det ses tydeligt at der i nordvest (blå farve nederst i grafen) har været en kraftig udvikling i 2012 og igen i 2015-2018 med top i 2016. Antallet af nye boliger i vest har i de seneste knap 5 år været stabil, med en jævn vækst. I de kommende år forventes byggerier på Valløstrand, Strandroseparken og Nicolinelund at medføre en stigning i antallet af nye boliger i Strøby Egede i nordvest, imens Agerhøj i Store Heddinge, som der pt. sker en udvikling af forventes at medføre en stigning i øst. I vest forventes fortsat en jævn stigning, primært drevet af jævn udbygning af allerede planlagte boligområder i Hårlev.

Restrummelighed - jf. data fra KMD - beregning af byggeaktivitet

KMD har beregnet byggeaktiviteten i Stevns Kommune over de sidste 5 år, heraf fremgår det at der er opført i gennemsnit 78 boliger pr. år i de sidste 5 år (2015-2019). Set over de sidste 3 år er gennemsnittet oppe på 93 boliger pr. år, og set over en periode på 28 år er gennemsnittet 76 boliger pr. år.

Det er KMD's tal for byggeaktiviteten over de sidste 5 år, som er anvendt til beregningen af det forventede boligbehov og bruttoarealbehov i den kommende planperiode. Over de næste 12 år forventes der et behov på 936 boliger svarende 93,6 ha. Antallet af boliger er omregnet til omtrentlige arealer ud fra en faktor med 10 boliger pr. ha. Ved parcelhusbebyggelse vil det ofte være lavere, imens det ved etageboliger og tæt-lav kan være højere.

I Stevns kommuneplan 2017 er der udlagt 89,6 ha til byudvikling, hvilket næsten svarer til det forventede behov i næste planperiode.

Planstrategi 2020

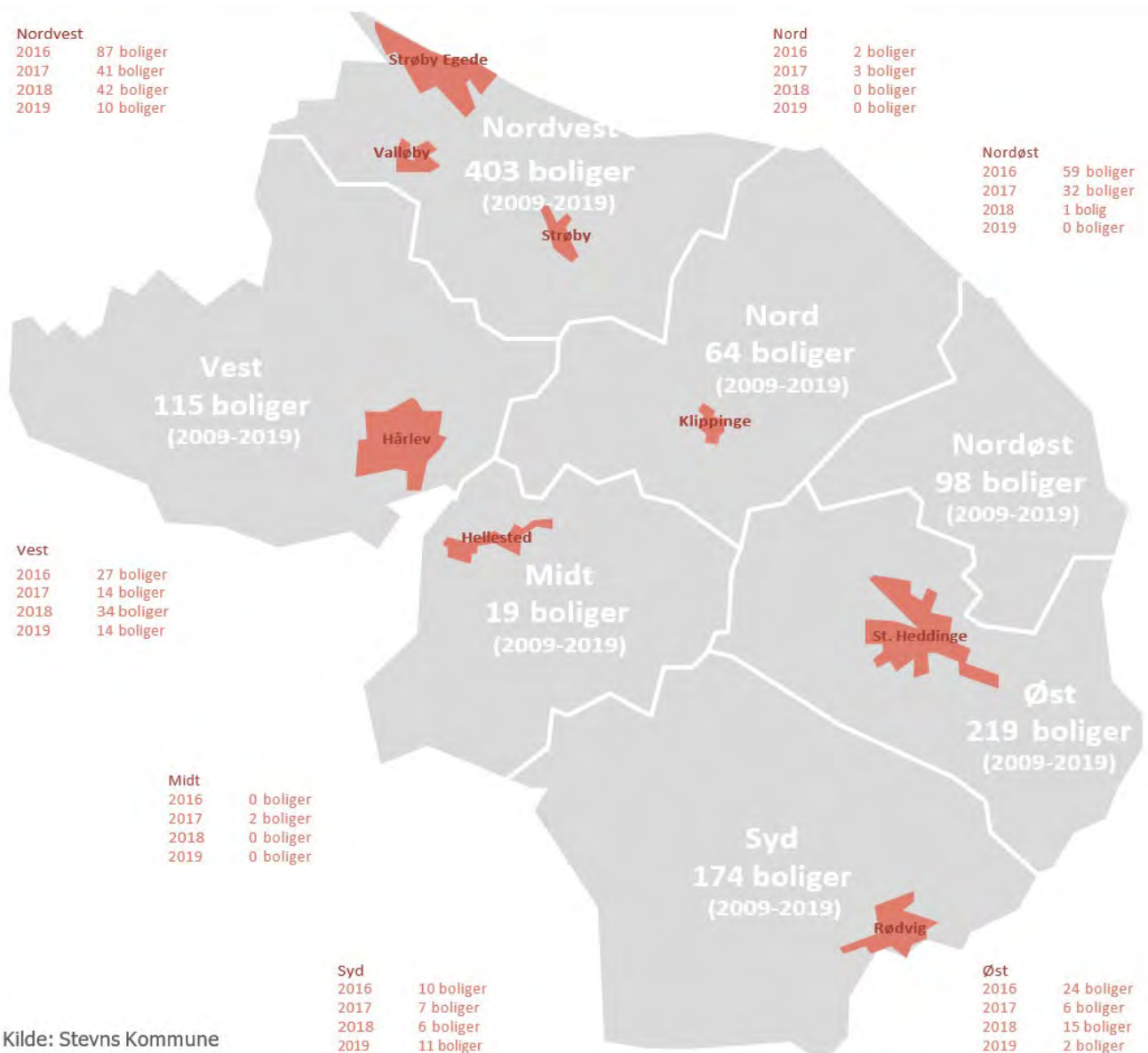
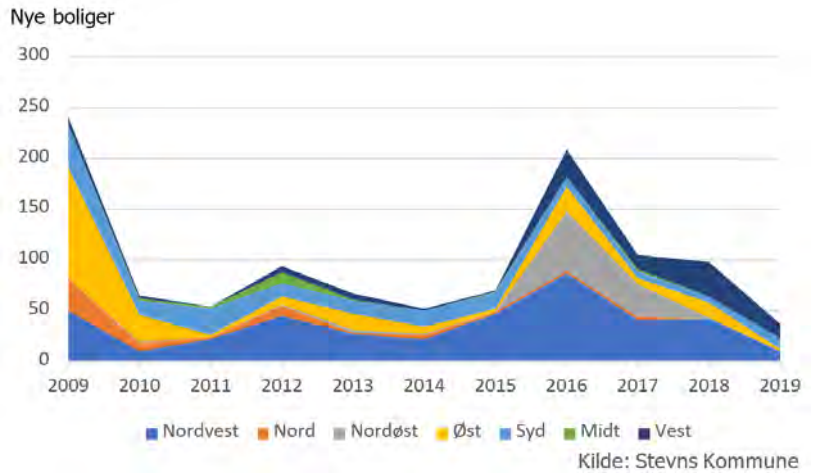
Stevns Kommunes byudviklingsstrategi baserer sig, jævnfør Planstrategi 2020 på, at boligudbygningen primært foregår omkring udviklingsbyerne Store Heddinge, Strøby Egede, Hårlev og Rødvig. Det er i udviklingsbyerne de kommunale services er centreret. Byudviklingen skal baseres på bæredygtighed og klimasikring skal indtænkes i planlægningen. I Planstrategi 2020 gives politisk signal om, at der i forbindelse med revisionen af kommuneplanen i 2021 skal kunne imødekomme kommende tilflytteres præferencer i forhold til bolig eller beliggenhed af byggegrunde samt krav til offentlig services og institutioner. Krav til fysisk og digital infrastruktur samt offentlig transport skal ligeledes opfyldes, da et sammenhængende arbejds- og fritidsliv er centralt, hvis Stevns Kommune skal tiltrække potentielle tilflyttere.

Desuden berøres at flere seniorer og singler kalder på alternative og fleksible boligløsninger også i Stevns. Det kan f.eks. være mindre boligheder til singlen, som ikke ønsker så meget plads, boligformer med plads til flere generationer sammen, den lille familie på to eller større bofællesskaber. Det kan være nye udviklingsområder med et blandet boligmiljø, hvor der er plads til alle.

Boligudbygning hidtil

Grafen til højre viser antallet af nye boliger registreret i BBR indenfor hvert delområde og samlet i hele kommunen.

I 2018 er det registreret 98 nye boliger, heraf er 42 i nordvest, 34 i vest, 15 i øst, 6 i syd og en enkelt i nordøst. Kortet nedenfor viser antallet af nye boliger registreret i BBR inden for hvert delområde. Tallene omkring kortet viser udviklingen de sidste fire år.

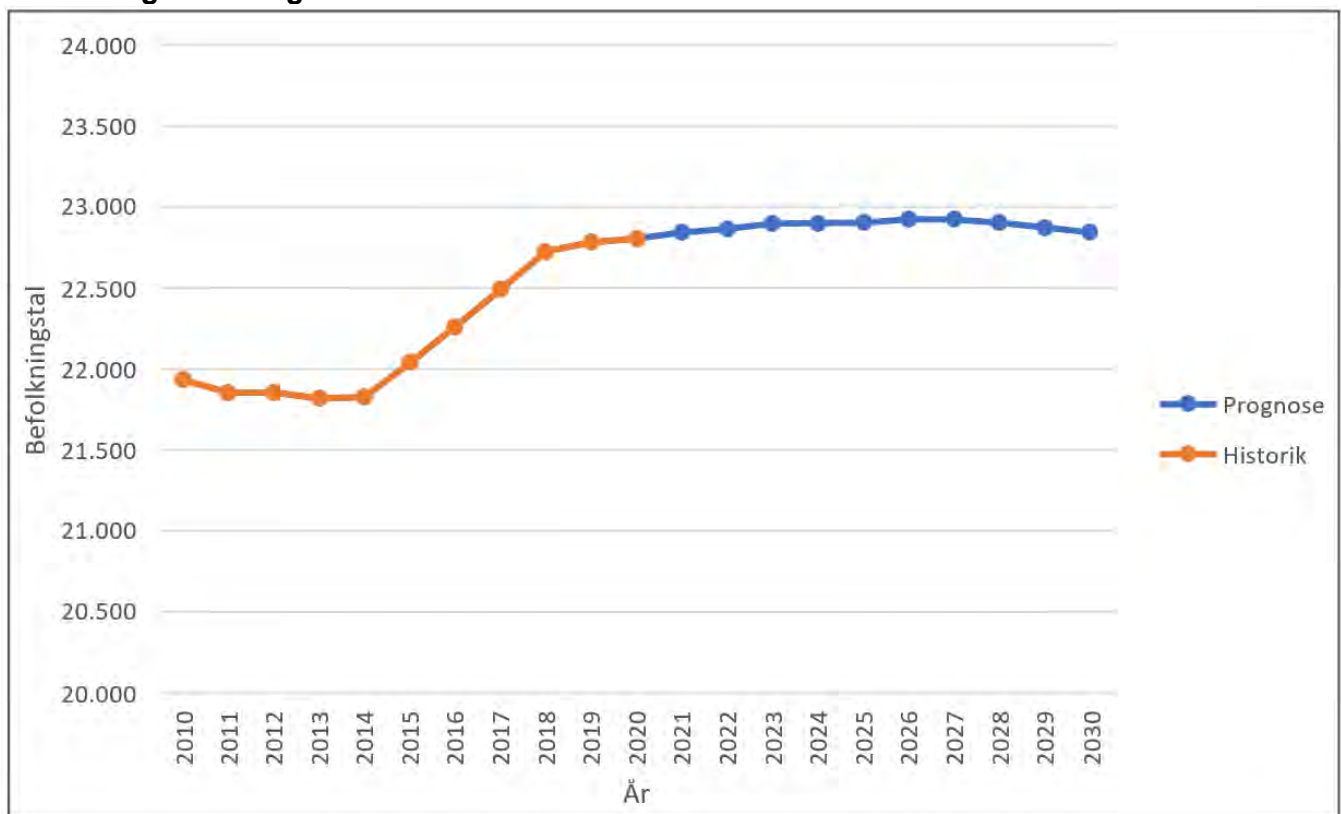


Forventet fremtidig befolkningsudvikling

I følge Planstrategi 2020 har Stevns Kommune i de seneste år oplevet, at den største tilflytning ses blandt yngre par og børnefamilier, som flytter til kommunen og stifter familie. Modsat er de, som fraflytter især de unge mellem 17-24 år, hvor mange flytter til større studiebyer for at uddanne sig. Antallet af ældre borgere er fortsat i størst stigning, mens der er et fald i antallet af kvinder i den fødedygtige alder på trods af tilflytningerne i denne aldersgruppe.

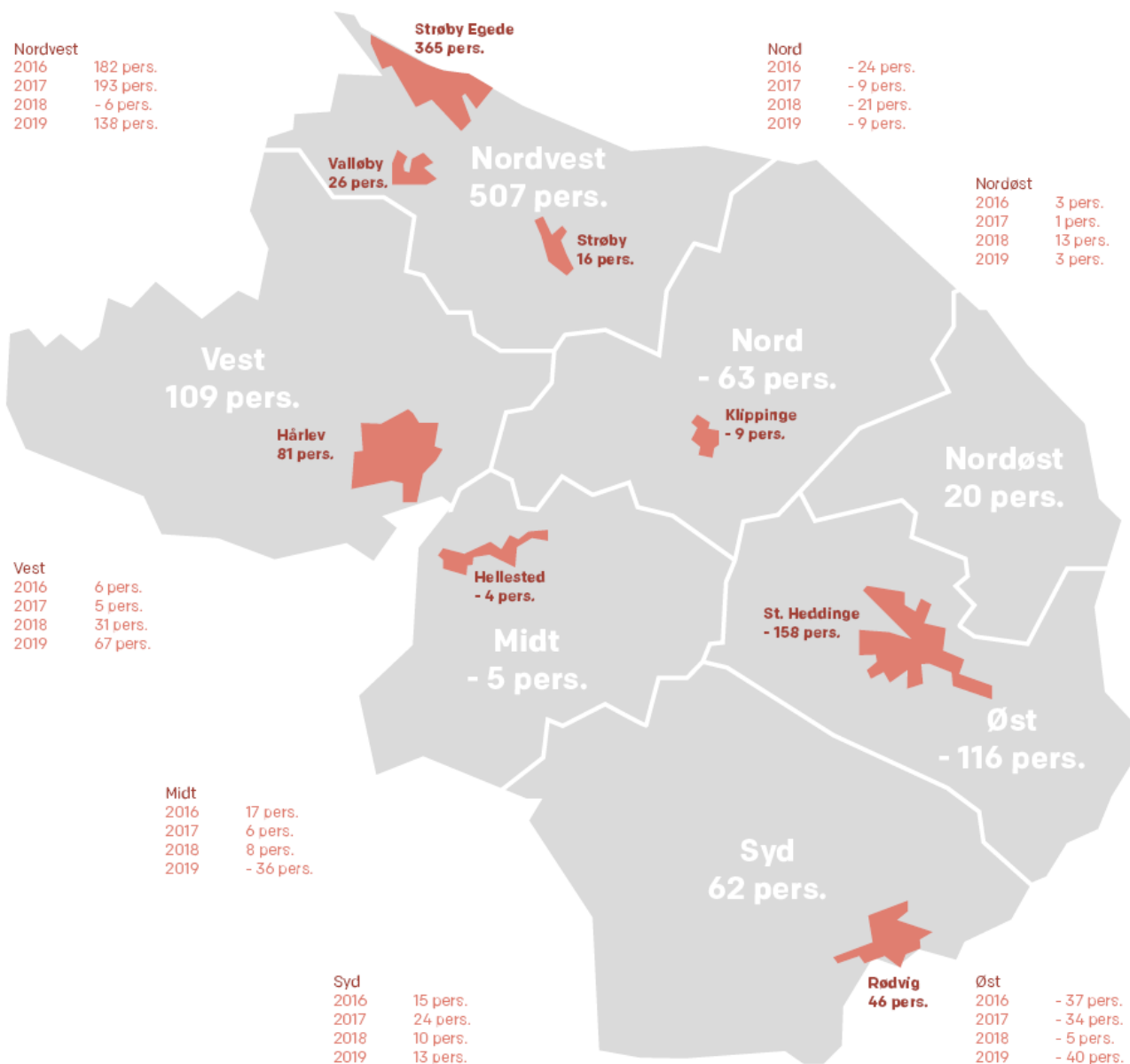
Grundet stigning i den generelle gennemsnitlige levealder, vil antallet af ældre borgere stige i de kommende år. Samtidig vil antallet af nyfødte antagelig stabilisere sig på det nuværende antal, og antallet af borgere i den erhvervsaktive alder vil formentlig falde. Indenfor denne planperiode kommer den nye Ringstedbane i Køge Nord i fuld drift og Sjællands Universitetshospital Køge bliver færdigbygget. Stevns Kommune ligger i den forbindelse meget tæt på Køge og er oplagt som bosætningsområde. Udviklingen i Køge forventes også at bidrage til den positive udvikling i Stevns med en afsmittende effekt på befolkningsudviklingen, og dermed et stigende befolkningstal frem mod 2030, jf. Planstrategien for Stevns Kommune 2020 s. 8. Af diagrammet med befolkningsudviklingen nederst på siden kan ses at der i perioden 2015-2019 har været en mærkbar fremgang. I samme periode er antallet af nye boliger højt i forhold til de øvrige år. I Planstrategi 2020 gives politisk signal om, at der i forbindelse med revisionen af kommuneplanen i 2021 skal kunne imødekomme kommende tilflytteres præferencer i forhold til bolig eller beliggenhed af byggegrunde samt krav til offentlig services og institutioner. Krav til fysisk og digital infrastruktur samt offentlig transport skal ligeledes opfyldes, da et sammenhængende arbejds- og fritidsliv er centralt, hvis Stevns Kommune skal tiltrække potentielle tilflyttere.

Befolkningsudviklingen Stevns Kommune 2010-2030



Balance mellem til- og fraflytning

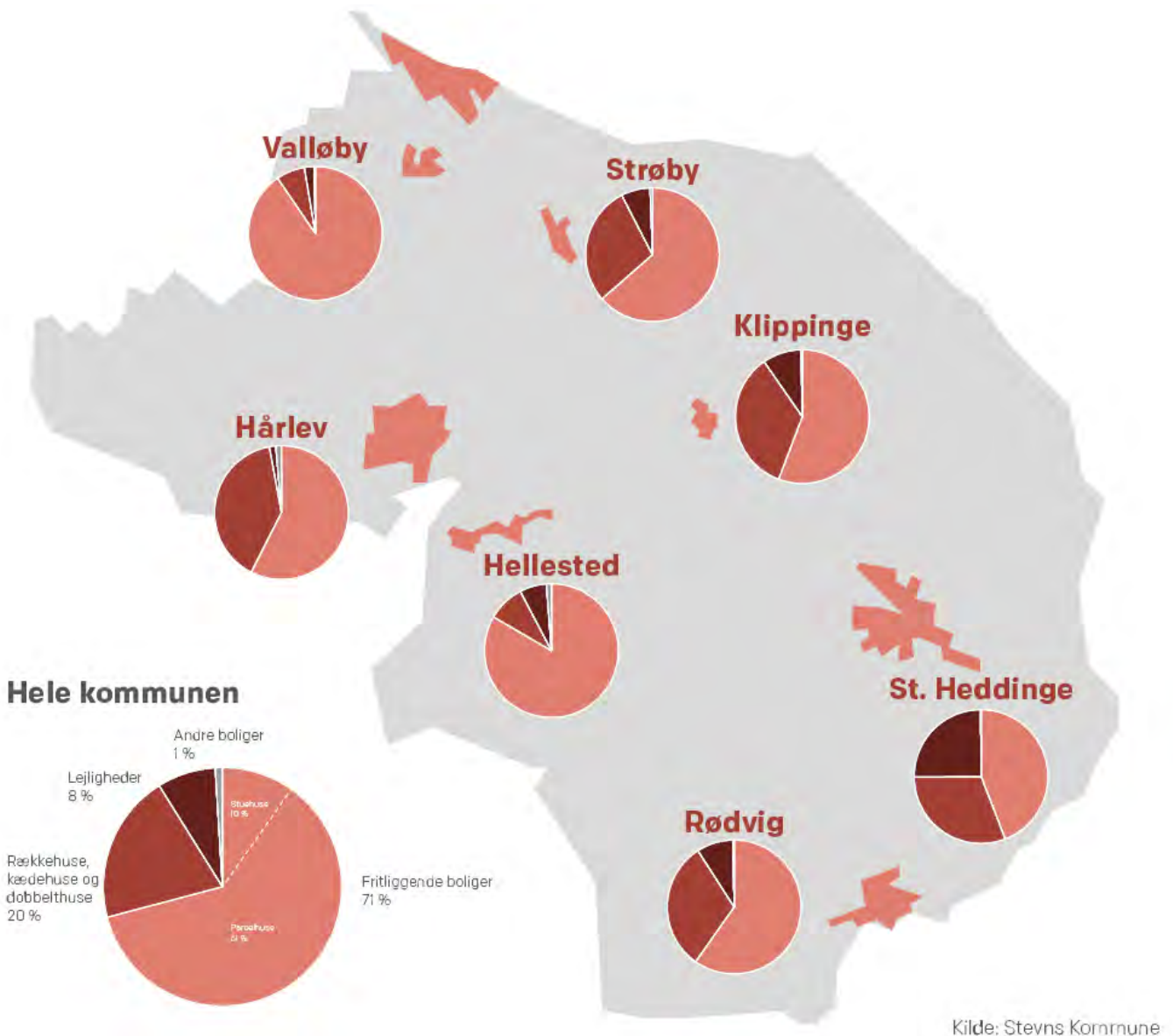
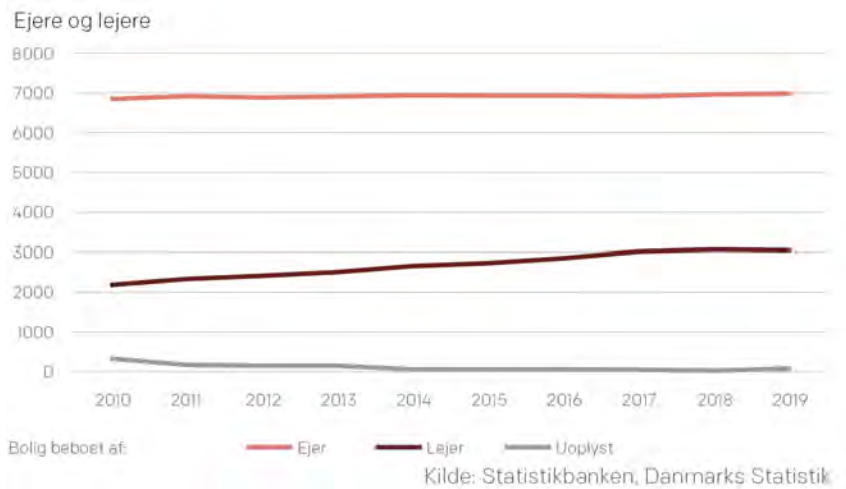
Kortet herunder viser summen af til- og fraflytningen gennem de sidste fire år for hver delområde og hver by. Af kortet fremgår det, at der med undtagelse af delområde nord og øst har været balance mellem til- og fraflytning i landsbyer og landområde – flere steder endda med en svag, men positiv til flytning.



Kilde: Stevns Kommune

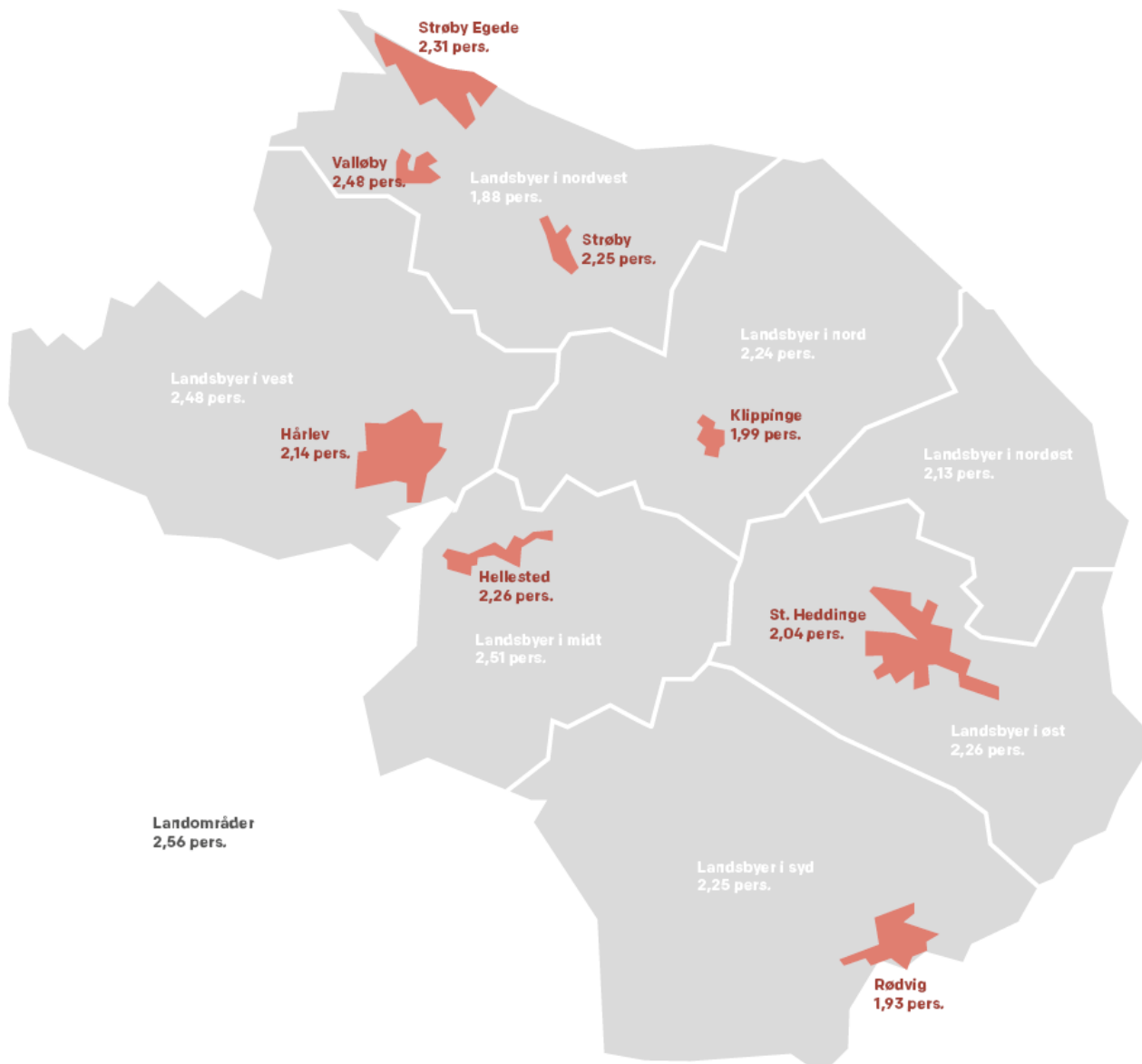
Fordeling af boligtyper

Kortet viser fordelingen mellem boligtyper i hele kommunen og de større byer. Grafen viser udviklingen over de sidste 10 år. Der er en ujævn fordeling af boligtyper set over hele kommunen. F.eks. er der mange parcelhuse i Valløby, mens der er mange rækkehuse og lignende i Hårlev. Inden for de seneste 10 år er antallet af lejeboliger steget markant. Forholdet mellem ejer- og lejeboliger er dog fortsat skævt set i forhold til på landsplan, hvor fordelingen er næsten lige.



Husstandsstørrelser

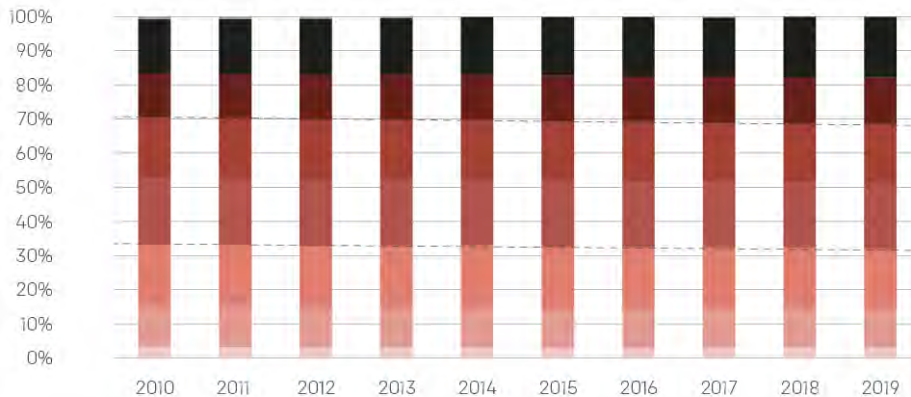
Kortet viser det gennemsnitlige antal personer i en husstand fordelt på delområdernes byer og landsbyer. Der er en klar tendens til, at husstandene i landsbyerne er større end i byerne med undtagelse af det nordvestlige delområde.



Kilde: Stevns Kommune

Bolig- og husstandsstørrelser

Boligstørrelser

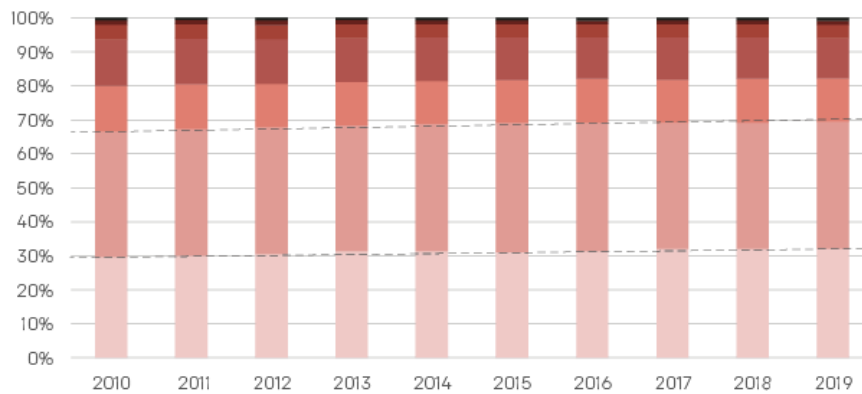


m ²	< 50	50-74	75-99	100-124	125-149	150-174	175 <	Uoplyst
2019:	3,1 %	11,5 %	17,4 %	19,4 %	17,2 %	13,6 %	17,7 %	0,1 %

Kilde: Statistikbanken, Danmarks Statistik

Som det fremgår af ovenstående graf er andelen af små boliger under 100 m² faldet ca. et par procent-point over de seneste 10 år, hvilket kan aflæses af den nederste stiplede streg. Andelen af de store boliger 150 m² er derimod steget tilsvarende.

Husstandsstørrelser



	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers.	7 eller flere pers.
2019:	32,0 %	37,4 %	12,9 %	11,8 %	3,9 %	1,1 %	0,8 %

Kilde: Statistikbanken, Danmarks Statistik

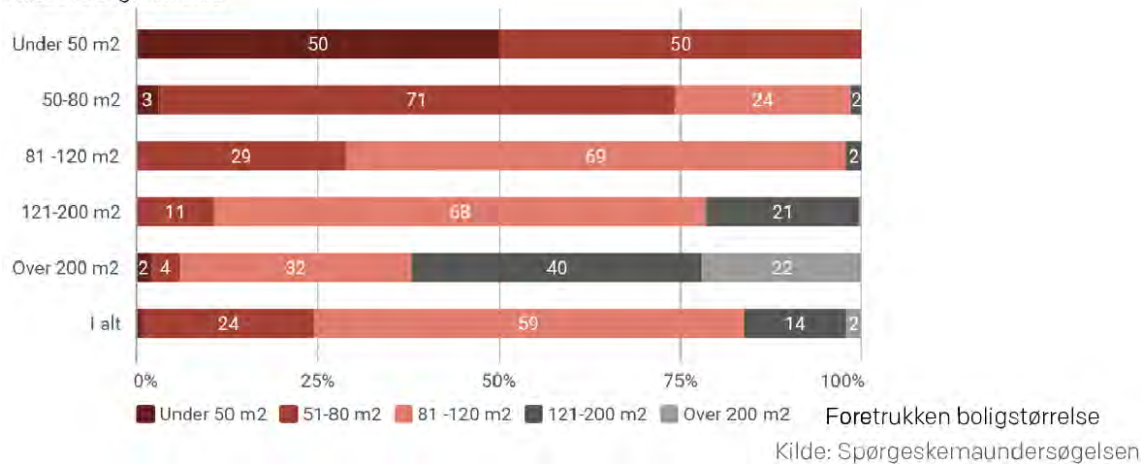
Som det fremgår af ovenstående graf, er andelen af små husstande (1-2 pers.) steget jævnt over de seneste 10 år. Ca. 70 % af alle husstande i Stevns Kommune omfatter i dag kun én eller to personer. I samme periode er andelen af små boliger faldet, lige som andelen af store boliger er steget, jf. grafen øverst på siden.

Foretrukne boligstørrelser for seniorer og ældre

Af nedenstående diagram ses, at svar fra respondenterne til spørgeskemaundersøgelsen, der var ældre end 60 år. Af nederste linje ses, at mere end 80 % svarede, at de foretrækker en boligstørrelse på op til 120 m² - med den største vægt i intervallet 80-120 m². Kun 16 % foretrækker en bolig større end 120 m².

Seniorer og ældre, der bor i boliger på hhv. under 50 m², 50-80 m² og 81-120 m² foretrækker overvejende den boligstørrelse de allerede bor i. For de seniorer og ældre, der bor i boliger på 121 m² eller mere foretrækker kun ca. 20 % at bo i den boligstørrelse de gør nu. De ønsker overvejende noget mindre.

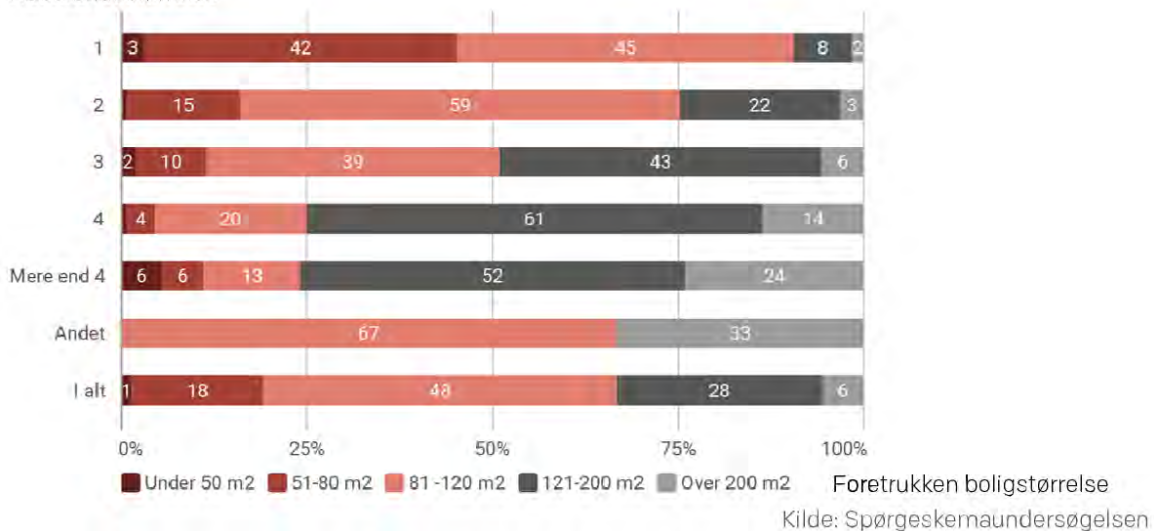
Aktuel boligstørrelse



Foretrukne boligstørrelser ift. husstandsstørrelse

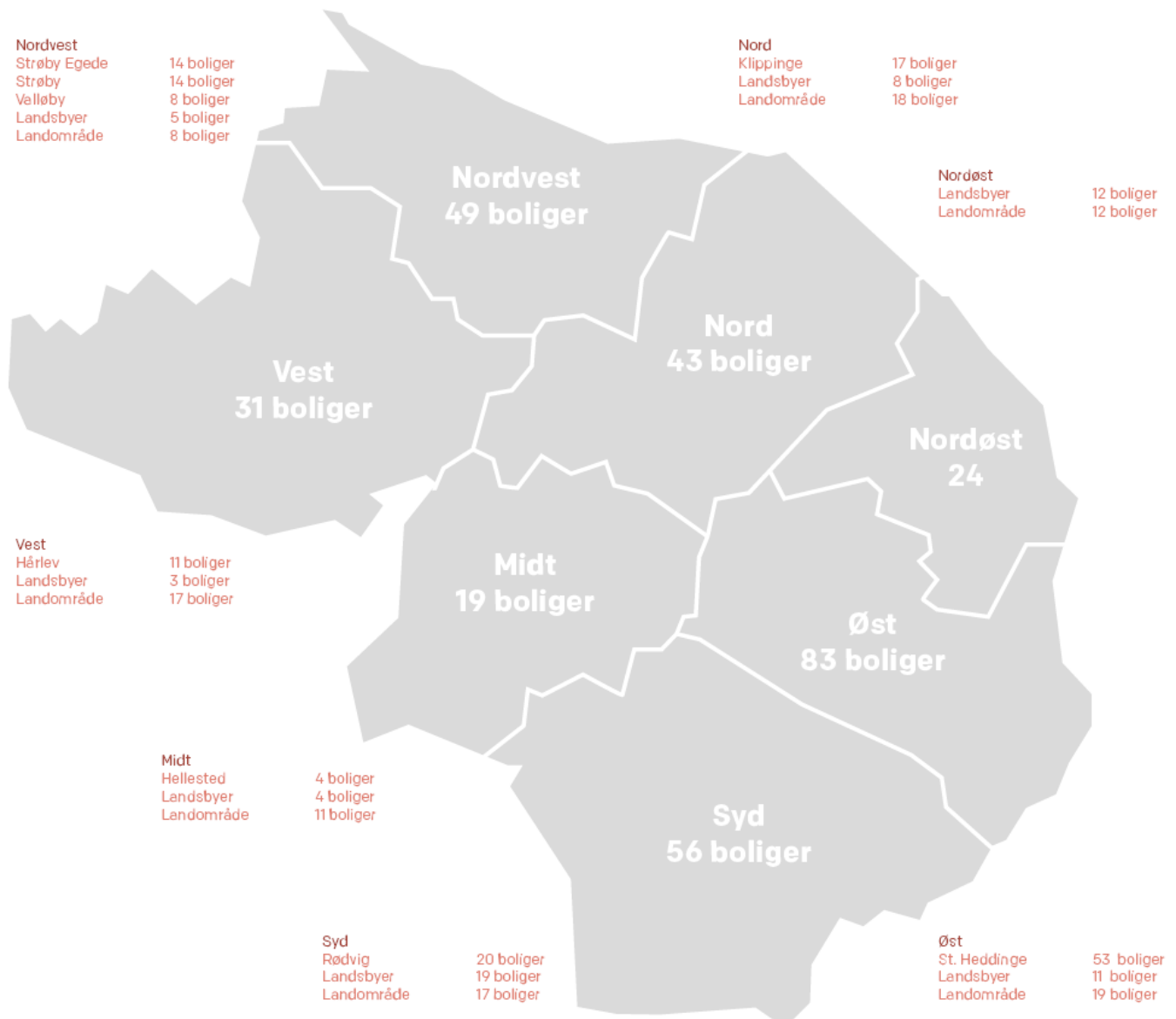
Af respondenternes svar ses en klar sammenhæng mellem husstandsstørrelsen og den foretrukne boligstørrelse; jo større husstand, jo større foretrækkes boligstørrelsen.

Husstandsstørrelse



Ubeboede boliger (antal)

Kortet viser boliger, der har været ubeboet i mere end 6 måneder. Tallene på kortet viser antallet af tomme boliger inden for hvert delområde. Der er således 102 tomme boliger på landet, heraf 50 stuehuse til landbrugsejendomme.



Kilde: Stevns Kommune

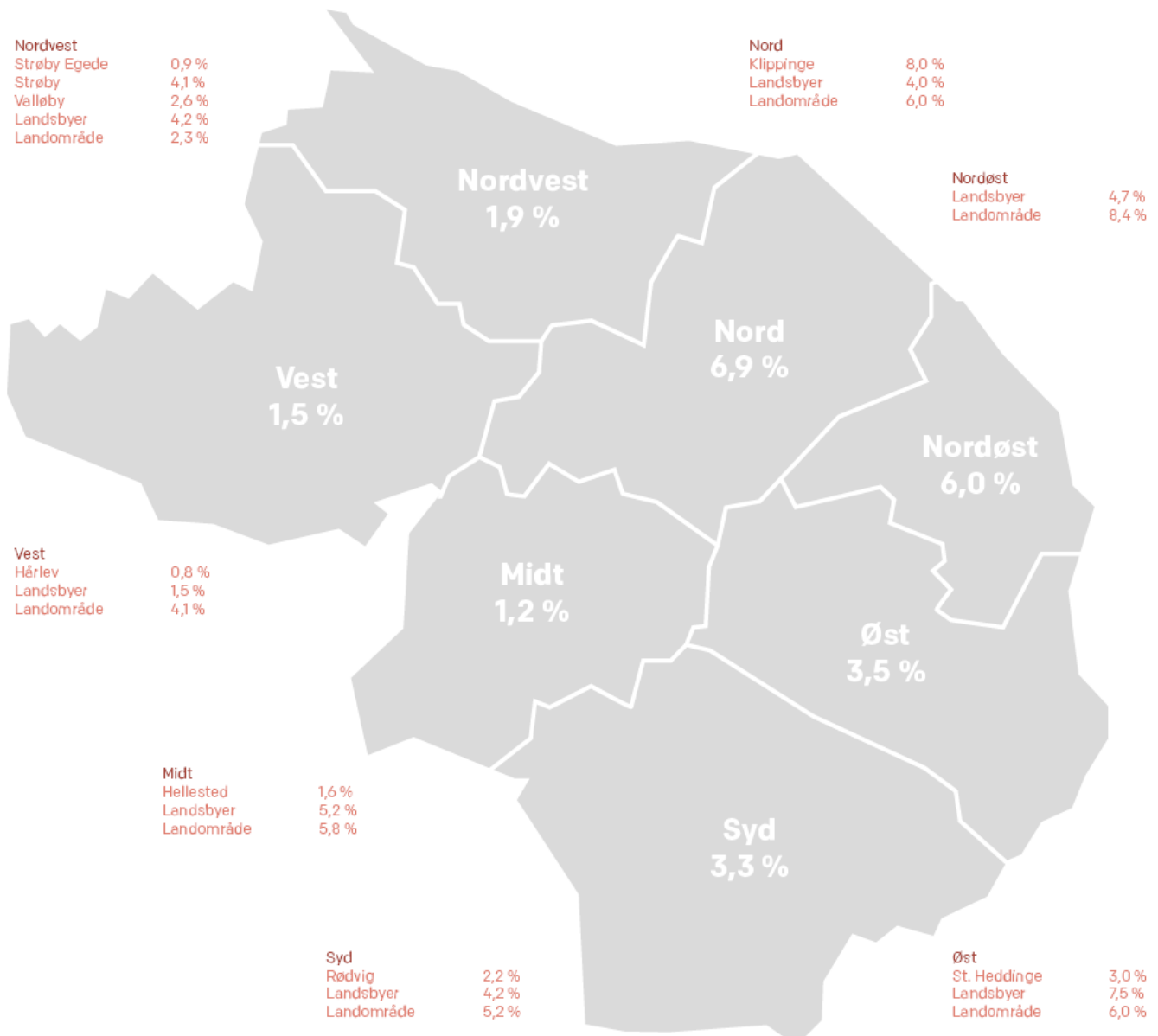
Stevns Kommune 305 boliger
Byer i alt 141 boliger
Landsbyer i alt 62 boliger
Landområde i alt 102 boliger

Boligtyper
 Række- og dobbelthuse 62 boliger
 Etageboliger (fx lejligheder) 29 boliger
 Fritliggende huse (fx parcelhuse) 161 boliger
 Stuehuse til landbrugsejendomme 50 boliger
 Anden boligtype 3 boliger

Ubeboede boliger (relativ fordeling)

Kortet viser boliger, der har været ubeboet i mere end 6 måneder. Tallene på kortet viser andel af tomme boliger i forhold det samlede antal boliger inden for hvert delområde.

Heraf fremgår det, at andelen af ubeboede boliger er relativt stor i landområderne set i forhold til både byer og landsbyer. Andelen af ubeboede boliger på landet er særligt stor i den nordøstlige del af kommunen.



Kilde: Stevns Kommune

Stevns Kommune 3,0 %
Byer i alt 2,5 %
Landsbyer i alt 4,3 %
Landområde i alt 5,0 %

Boligtper
 Række- og dobbelthuse 3,0 %
 Etageboliger (fx lejligheder) 3,6 %
 Fritliggende huse (fx parcelhuse) 2,6 %
 Stuehuse til landbrugsejendomme 5,0 %
 Anden boligtype 3,1 %

Transport

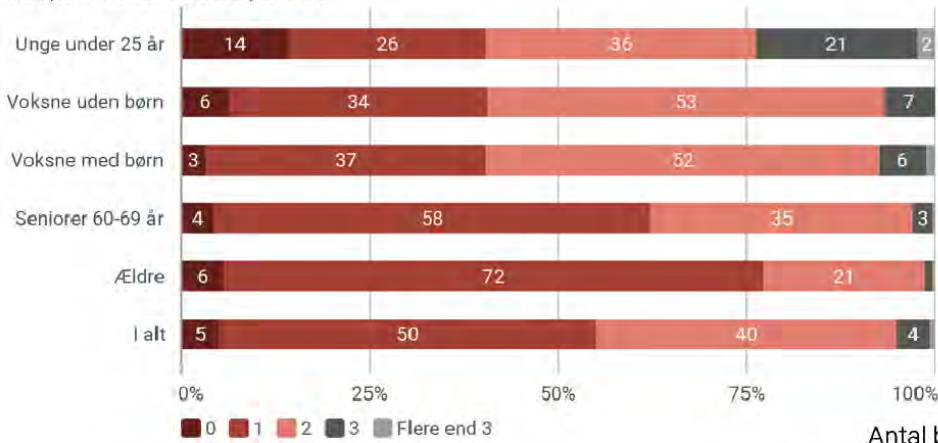
Bilen som transportform

I spørgeskemaundersøgelsen svarer ca. 80 % af respondenterne, at bilen er en forudsætning for at bo i Stevns Kommune. Tendensen påvirkes ikke væsentligt af alder eller postnummer. Næsten 90 % svarer, at bilen er deres primære transportmiddel. Det er kun de unge, der skiller sig ud ved at 40 % anslår offentlig transport, som deres primære transportmiddel.

Biler i husstanden

Af nedenstående diagrammers nederste linje ses, at ca. 90 % af respondenterne svarer, at de har én til to biler i husstanden. Det er overvejende respondenter i den erhvervsaktive alder, der har to biler, hvorimod seniorer og ældre i højere grad kun har én bil. Det er overvejende unge, der bor i en husstand med tre biler eller mere.

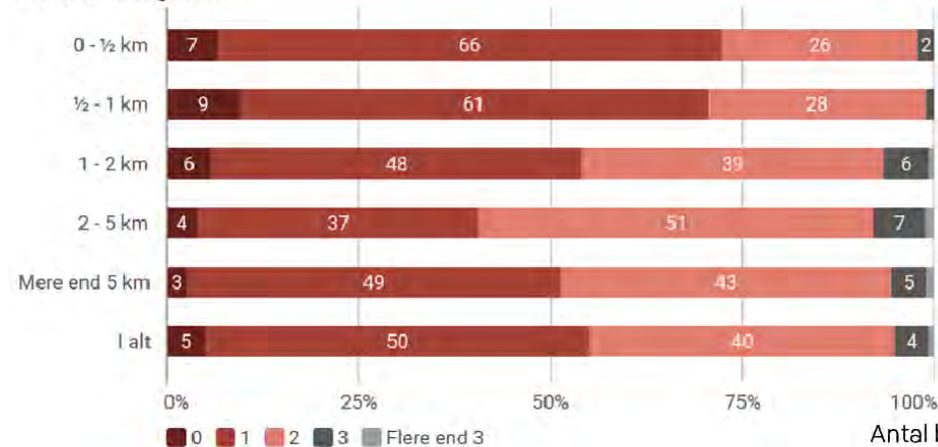
Respondenter fordelt på alder



Antal biler i husstanden
Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen

Af nedenstående diagram ses, at der er en sammenhæng mellem afstand til nærmeste togstation og antal biler i husstanden; jo kortere afstand, jo færre husstande har anskaffet bil nummer to.

Afstand til togstation



Antal biler i husstanden
Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen

Kollektiv transport

Kortet viser busruter og jernbanestationer i Stevns Kommune. Kollektiv transport er vigtigt for at give alle borgere mulighed for at bevæge sig og for at fjerne presset på både indfaldsvejen til Køge og på Køge Bugt Motorvejen.

Med over en mio. årlige pendlere er Østbanen en helt central del af den kollektive trafik i Stevns. Der er et uudnyttet potentiale i forhold til bosætningen i at lade Østbanen fortsætte til Roskilde samt at sikre koordinering mellem den nye Ringstedbane og de eksisterende forbindelser, så pendlere med Østbanen får en rejsetid mellem Rødvig og København på kun 63 minutter.



Grafik: LE34