



FREDENSBORG
KOMMUNE



Bygninger og byrum skaber liv

Bolig-, Arkitektur- og Ejendoms politik
For perioden 2023-2026



Forord

Andelen af ældre borgere er stigende. Samtidig skabes der flere arbejdspladser i Hovedstadsregionen og i takt med, at boligpriserne i København stiger, er der flere som søger mod kommunen for at bosætte sig og pendle på arbejde. Vi forventer, at vi bliver flere borgere i kommunen de kommende år. Det giver både muligheder og udfordringer, som vi må forholde os til, så vi er på forkant med udviklingen.

Vi er derfor meget glade for, at præsentere Fredensborg Kommunes Bolig-, Arkitektur- og Ejendoms politik under titlen *Bygninger og byrum skaber liv*. Politikken tager udgangspunkt i det arbejdsgrundlag, som Byrådet vedtog i 2023, om en bæredygtig kommune i udvikling og dækker emnerne boliger, byrum, arkitektur og kommunale ejendomme. Med politikken ønsker vi at skabe rammerne for, at Fredensborg Kommune også i fremtiden er et godt sted at leve og bosætte sig for alle generationer.

Det er Byrådets mål, at udbuddet af boliger i kommunen skal understøtte befolkningsudviklingen. Boligerne og byrummernes inventar, funktioner og arkitektoniske udtryk skal afspejle og understøtte bysamfundene og landområdernes identitet og fællesskaber. Således er der en klar sammenhæng mellem denne politik og kommunens Planstrategi *En kommune - 5 unikke steder*. Kommunale ejendomme og private bygninger skaber sammen byrum, som danner rammen om byliv og møder mellem borgerne. Det gælder både boliger, erhvervsbyggeri, detailhandel og institutioner.

Det er vigtigt for os, at alle disse forskellige funktioner, deres arkitektur og indretning tilsammen bidrager til bylivet. De kommunale bygninger danner også i sig selv rammen for borgernes hverdags- og fritidsliv, og flere borgere medfører, at der bliver flere brugere. Bygningernes arkitektur, brugervenlighed og tilstand har derfor stor betydning. Med denne politik ønsker vi også at sikre højest mulige kvalitet til så mange som muligt.

God læselyst!

Thomas Lykke Pedersen
Borgmester

Lars Simonsen
Formand
Plan, Trafik og Klimaudvalget





Bygninger og byrum skaber liv

Byrådets arbejdsgrundlag

Kommunens bygninger, byrum og rekreative naturområder skal danne rammen om den gode og aktive hverdag for borgere i alle aldre. Fredensborg Kommune skal have tilfredse borgere, og være et godt sted at leve og bosætte sig for alle generationer.

De overordnede mål fra byrådets arbejdsgrundlag som politikken skal understøtte er, at byrum skal tilpasses borgernes behov og samfundets udvikling. Der skal skabes attraktive områder, med gode faciliteter og god arkitektur, hvor det er rart og trygt at opholde sig. Brugen af kommunens bygninger skal nytænkes med det formål, at skabe bedre forudsætninger for fællesskab og kulturelle oplevelser.



Byrum skal tilpasses borgernes behov og samfundets udvikling

Vi har fokus på udviklingen i borgersammensætningen, detailhandlen og skal gøre plads til nye perspektiver for bycentrum og nytænkning i anvendelsen af byens rum.

Rammer og bygninger til liv og fællesskab

Bygninger er mere end mursten – de bidrager til at skabe liv og fællesskab i lokalsamfundet og danner rammen om et godt sted at udfolde sig for alle generationer. Derfor vil vi have mest mulig ud af vores kommunale kvadratmeter i flest mulige timer. Brugen af kommunens bygninger skal nytænkes for at skabe bedre forudsætninger for fællesskab og kulturelle oplevelser.

Tryghedsskabende byudvikling

Kommunen arbejder med tryghedsskabende initiativer i vores byudvikling. Der skal skabes attraktive områder med funktionelle faciliteter og arkitektur af høj kvalitet, hvor det er rart at opholde sig.



Vision og overordnede mål

For boliger, arkitektur og ejendomme i Fredensborg Kommune

Kommunens bygninger, byrum og rekreative naturområder skal danne rammen om den gode og aktive hverdag for borgere i alle aldre. Fredensborg Kommune skal have tilfredse borgere og være et godt sted at leve og bosætte sig for alle generationer.

I det daglige arbejde lægges der vægt på, at der sikres særlige klimamål samt på gennemgående værdier om mangfoldighed, stedsidentitet, fællesskab, kvalitet, ressourcebevidsthed, bæredygtighed samt fleksibilitet.

Bæredygtighed er et gennemgående tema i politikken, og der er derfor også en tæt sammenhæng med kommunens grønne politik.

På de følgende sider er visionen og de overordnede mål konkretiseret i målsætninger under tre temaer:

- Et godt sted at bo for alle
- Bygninger og byrum med noget på hjertet
- Gode rammer for aktive fællesskaber





Et godt sted at bo for alle

Vi ønsker et udbud af boliger, som tilgodeser de behov, borgerne i Fredensborg Kommune har gennem hele livet. Kommunen skal være et trygt og godt sted at bo for børn, unge, voksne og ældre. Boligmassen skal være socialt og økonomisk bæredygtig og understøtte en robust befolkningssammensætning. En varieret boligmasse giver en større fleksibilitet, når man på forskellige stadier i livet skal finde en bolig, som passer til ens behov.

Fredensborg Kommune har følgende målsætninger for boliger:

Boliger tilpasset fremtidens behov

Udbuddet af boliger skal være tilpasset udviklingen i befolkningssammensætningen og opfylde den generelle efterspørgsel i samfundet. Vi vil arbejde for, at øge udbuddet af særligt etageboliger samt tæt/lav boligbebyggelser i de fire bysamfund ved at tilvejebringe de planmæssige rammer for denne type boligbyggeri.

Flere boliger i kommunen

Vi ønsker at imødekomme det øgede behov for boliger til alle aldersgrupper. I vores planstrategi og kommuneplan tager vi stilling til, hvor det skal være muligt at etablere nye boligområder samt omdanne andre funktioner til boligformål. Vi ønsker boliger i vores bymidter, da det er med til at skabe liv og tryghed.

Vi fortætter centralt og bevarer de grønne kvaliteter

I Fredensborg Kommune er der aldrig langt til naturen, og sådan skal det også være fremover. Vi vil prioritere, at fortætning især sker centralt i bysamfundene og at der også her bevares og udvikles nye bynære grønne kvalitetsområder.

Boliger som alle kan bruge

Nye boliger og boligområder skal være udformet, så det er nemt for vores borgere at leve og færdes, også seniorer og borgere med handicap.





Et godt sted at bo for alle



Attraktive boliger til alle

Vi vil have boliger, som styrker mangfoldigheden. Vi vil gerne have unge og ældre, singler og familier og mennesker fra alle samfundslag til at være naboer. Der skal være forskellige boliger i samme nærområde. Såvel ejer-, andels- og udlejningsboliger, så der er boliger til alle livssituationer og behov. Det vil vi i videst muligt omfang tage højde for i dialogen om nye boligprojekter.

Forskellige ejerformer kan skabe variation

Vi ønsker at bruge almene boliger som værktøj til at sikre en højere grad af variation i beboersammensætning og boligtyper i vores bysamfund. På den måde ønsker vi også at sikre, at der er boliger til både unge og seniorer i kommunen.

Fællesskab i boligområderne

Når vi vedtager lokalplaner for boligområder, skal tryghed og muligheden for mødesteder, hvor fællesskabet kan udfolde sig, altid tænkes ind. Vi vil aktivt tage stilling til, hvordan boligområdernes udformning kan danne rammen om mødet mellem mennesker - også på tværs af boligområder.

Vi formidler viden om bofællesskaber

Vi vil gøre det nemt for dem, som er interesseret i at etablere bofællesskaber, at finde viden om hvordan man kommer i gang. Vi vil arbejde for, at det skal være muligt at etablere bofællesskaber i landzonen de steder, hvor det kan gøres uden væsentlig om- og tilbygning.

Landområdets særlige muligheder

Vi ønsker at nybyggeri i landområdet især sker som huludfyldning i landsbyerne. Samtidig er vi åbne over for alternativ anvendelse af gamle landejendomme, der er taget ud af drift.



Bygninger og byrum med noget på hjertet

Vi ønsker at det byggede miljø skaber gode og oplevelsesrige rammer om hverdagslivet i boligområderne, på landet og i bymidterne. Som bygherre og som myndighed lægger vi vægt på at der bygges energibevidst, bæredygtigt, med kvalitetsmaterialer og med høj grad af lokal tilpasning til kommunens unikke bymiljøer og landskaber.

Fredensborg Kommune har følgende målsætninger og indsatsområder for arkitektur og byrum:

Arkitektonisk kvalitet skaber oplevelser

Vi vil arbejde for, at arkitekturen – både i byerne og på landet – bidrager til sine omgivelser med høj oplevelsesmæssig kvalitet. I planlægningen stiller vi krav til bevaring af stedets særlige kvaliteter, til samspillet mellem ny bebyggelse og de omgivelser, der bygges i samt til bæredygtighed.

Helhedsorienterede løsninger

Byggeri og etablering af nye anlæg og byområder har potentielt store miljømæssige konsekvenser. Den gode løsning er den lokale løsning, som afvejer samspillet mellem arkitektur, bæredygtighed og de mange øvrige hensyn.

Bæredygtighed som omdrejningspunkt

Som bygherre vil vi bestræbe os på at anvende bæredygtige byggematerialer og prioritere energibesparelser, når vi opfører eller ombygger kommunale ejendomme. Samtidig vil vi udbrede viden om bæredygtige byggematerialer og energibesparelser, så det er nemmere for private at bygge bæredygtigt.

Plads til grønne byggesten

Vi er en grøn kommune. I byudviklingen lægger vi vægt på at styrke den grønne identitet ved at bygninger, adgangsveje og parkeringspladser altid designes med plads til grønne elementer som træer og buske. Det sikrer både oplevelsesmæssige og miljømæssige kvaliteter i vores bymiljøer. Desuden ligger vi vægt på at der vælges stedsspecifikt inventar og beplantning, som formidler den lokale identitet.





Bygninger og byrum med noget på hjertet



Formidling af god arkitektur og lokale særkender

Vi værdsætter bygherrer, som gør en ekstra indsats. Derfor arbejder vi med præmiering af god arkitektur og støtte til renovering af bevaringsværdige bygninger. Den lokale identitet og stolthed styrkes og fastholdes ved at fremhæve og formidle de gode eksempler - både moderne og bevaringsværdige bygninger, bebyggelser og landskaber.

Vi stiller krav om kvalitet

Når vi sælger kommunale grunde til byggeri, vil vi stille krav til købere om arkitektonisk kvalitet og bæredygtighed i byggeriet.

Plads til både bevaring og nytænkning

Når vi planlægger, vil vi tage stilling til, hvordan vi bedst definerer, bevarer og nytænker den lokale byggeskik, herunder hvordan bæredygtighed kan indgå.

Byrum for alle

Universelt design er et tilgængeligheds-princip med rod i FN's verdensmål, hvor vi indretter vores byrum så de inkluderer og sikrer lige adgang for alle til det offentlige rum. Det er et hensyn, som i særlig grad skal sikre at borgere med handicap også har let adgang til vores byrum. Med udgangspunkt i universelt design, vil vi sikre gode fælles udendørs mødesteder centralt i alle vores byområder. Steder, der appellerer til fysisk aktivitet og skaber rammer om uformelle møder på tværs af brugere, aldersgrupper og livssituationer.

Byrum og boligområder hvor det er trygt at færdes

Vi vil arbejde med tryghed i al planlægning og tage stilling til, hvordan inventar, belysning, beplantning, udsyn og åbenhed bidrager til trygheden i vores boligområder og byrum.

Sammen om bykvalitet gennem dialog

Borgere og interessenter er med, når vi planlægger nyt. De har lokalkendskab og spiller en aktiv rolle. Vi sætter rammen for en åben og konkret dialog, hvor kommunen er en proaktiv medspiller, der både sætter kursen og tager bestik af andres kurs.



Gode rammer for aktive fællesskaber

Vi ønsker, at de kommunale ejendomme tilbyder gode fysiske rammer for fællesskab og service. Fredensborg Kommune administrerer og vedligeholder 120 ejendomme med mere end 500 kommunale bygninger. De kommunale ejendomme omfatter både institutioner, skoler, idrætsanlæg, leje- og ældreboliger samt huse til kultur og fritidsformål.

Fredensborg Kommune har følgende målsætninger for de kommunale ejendomme:

Vedligeholdelse der skaber værdi

De kommunale ejendomme repræsenterer en væsentlig økonomisk værdi og danner samtidigt rammen for både fællesskaber og service. Vedligeholdelse er derfor vigtigt for både brugere og kommunens økonomi. Vi ønsker at tilbyde optimale fysiske rammer for brugerne, samtidig med at den økonomiske værdi opretholdes ved det rette vedligeholdelsesniveau for den enkelte bygning.

Kommunen som bygherre

Når vi bygger nyt eller renoverer eksisterende ejendomme, lægger vi vægt på kvalitet. Både byggeteknisk, klima- og energimæssigt, funktionelt og arkitektonisk. Vi vil have sunde og sikre miljøer og vi samarbejder med brugerne for sikre, at der tages hensyn til deres behov.

Kommunale ejendomme bidrager til bylivet

Det skaber liv og tryghed, når kommunens borgere bruger de kommunale ejendomme. Bygningerne er sammen med de privatejede bygninger en del af vores byrum. Vi vil tage aktivt stilling til, hvordan de kommunale ejendomme kan bidrage til byliv og tryghed i vores byrum, når vi planlægger nye eller renoveringer af eksisterende kommunale bygninger.





Gode rammer for aktive fællesskaber



Godt indeklima i vores bygninger

Vi prioriterer indeklimaet i vores bygninger højt, da det understøtter både indlæring, trivsel og arbejdsmiljø for medarbejdere, brugere og borgere. Et godt indeklima sikrer samtidig også bygningers levetid og kvalitet og derved understøttes visionen om en bæredygtig kommune.

Kloge kvadratmeter der sikrer kvalitet

De kommunale kvadratmeter skal være præget af kvalitet frem for kvantitet. Derfor har vi fokus på arealudnyttelse, brugeranvendelse og bygningskvalitet, ikke kun for den enkelte bygning, men også på tværs af alle ejendomme. Foreningshuse, skoler og idrætsanlæg bruges af mange, hvilket også har betydning for energiforbrug og driftsomkostninger. Derfor skal vi sikre os, at vi har det rette antal kvadratmeter og at det matcher brugernes behov. Bygninger skal udnyttes optimalt, og gerne af flere brugergrupper på tværs, så der ikke står tomme eller halvudnyttede kvadratmeter hen.

Gode udearealer

Kommunens udearealer skal være indbydende og velplejede. Samtidig skal der på nogle af arealerne skabes rum for biodiversitet. Udearealerne skal give mulighed for trivsel og motivere til leg, aktiviteter og oplevelser, der understøtte et moderne familieliv, med en aktiv og sund fritid.





Opfølgning

Byrådets Bolig- Arkitektur- og Ejendoms politik viser retningen i det daglige arbejde med boliger, arkitektur, byrum og kommunale ejendomme i Fredensborg kommune. Vi følger op på politikken i de relevante politiske fagudvalg og i administrationen.

Fra 2023 udfoldes de overordnede mål og målene på indsatsområderne i de to strategier *Planstrategi 2036* samt *Strategi for kommunale ejendomme*. Desuden konkretiseres målene i handleplaner for politikken område samt i budgettet.





Kontaktoplysninger

Thomas Barfoed
Direktør

Anette Barnkob
Centerchef for Ejendomme og IT

Pernille Balslev-Erichsen
Centerchef for By og Land

