

BOLIG POLITIK



FURESØ
KOMMUNE



**Furesø skal være en
attraktiv bosætnings-
kommune med gode lokale
beskæftigelsesmuligheder
og en kommune, hvor vi
værner om vores smukke
natur og har et rigt udbud
af kultur og idræt**

FORORD

Furesø er kendetegnet ved vores by- og lokalsamfund, den smukke natur i kommunen og vores placering tæt på København og andre større byer.

Vi er en kommune med små og store boliger. Med Lejligheder, rækkehuse og villaer. Med boligfællesskaber for seniorer og borgere i alle aldre. Med eje-, leje-, andels- og almene boliger. Vi har boliger for unge, familier, enlige, seniorer og borgere med særlige behov. Vores borgere er forskellige. Det er vores boliger også. Det skal de også være fremover, så de imødekommer de behov, der vil være fremover.

Siden Furesø Kommune blev skabt, er der bygget flere boliger og nye borgere er kommet til. Vi vil også i de kommende år byde flere borgere velkommen.

Vi skal bevare vores smukke natur, fremme god arkitektur og gode byrum, så vores kommune også fremover vil være et dejligt sted at bo.

Med boligpolitikken sætter vi rammerne for de boliger, som der kommer i kommunen fremover, og som vil præge udviklingen af vores kommune, vores kommuneplan og lokalplaner.

Udkastet til boligpolitik vil være i høring frem til xx. august.

Vi glæder os til at sætte rammer for udformningen af boliger sammen med jer.

Ole Bondo Christensen
Borgmester

Egil F. Huulgaard
Formand for Udvalget for Byudvikling og bolig

FURESØ KOMMUNE

Furesø kommune ligger i Nordsjælland tæt på København. En kommune med to større bysamfund – Værløse og Farum – og en række markante lokalsamfund. Furesø blev født i en fusion mellem Farum, som var selvstændig og selvbevidst by i Frederiksborg Amt og Storkøbenhavnske Værløse med en struktur som en klassisk forstad. De forskellige bysamfund og lokalsamfund har stadig deres egne kendetegn, men er siden kommunesammenlægningen blevet til en samlet kommune, der er præget af den smukke natur, de stærke fællesskaber og den korte afstand til andre større byer, ikke mindst København.

Furesøs boligpolitik skal afspejle, at vi dels er en by i egen ret og dels en forstad til København og bindeled til Nordsjælland. Det er fra København hovedparten af tilflytterne kommer, det er her en-dagsturismen kommer fra, det er her vores borgere hovedsageligt pendler til for at arbejde og søge kulturtilbud, der kan mere end Furesø kan tilbyde. Mange finder dog også job og uddannelse i Nordsjælland og infrastruktur mæssigt er vi tæt knyttet til Nordsjælland, bl.a. via Hillerød motorvejen, der skærer gennem kommunen.

Furesø er en grøn kommune, som rummer attraktive naturområder. Omkring 26% af vores samlede areal består af skov, 35% af åbne landskaber og 11% af søer. Furesø kommune skal også fremover være kendetegnet ved vores attraktive naturområder.

Fremover skal naturen spille en større rolle i vores byudvikling, så det grønne og det blå i højere grad integreres i udviklingen af vores bymiljøer. Der skal være plads til træer og planter, klimatilpasning og vand, så vores byer og mødesteder bliver dejlige opholdssteder. Vi vil gerne have naturen ind i i vores byområder samtidig med, at vi vil have kvalitet i byggeriet, når der bygges nyt, og der renoveres.

Furesø Kommune er en del af en hovedstadsregion i vækst – økonomisk og befolkningsmæssigt. Vi vil frem mod 2030 bygge ca. 1.400 nye boliger i Furesø kommune og blive ca. 3.200 flere borgere. Den væsentligste gruppe af tilflyttere er børnefamilierne. Børnefamilierne flytter til Furesø af forskellige grunde: gode daginstitutioner og skoler, attraktiv natur, der inviterer til oplevelser og bevæ-

gelse, et blomstrende foreningsliv og god tilgængelighed til et lokalt og regionalt arbejdsmarked. En boligpolitik skal understøtte, at Furesø Kommune fortsat er en attraktiv kommune at bo og arbejde i.

Vi har 7 folkeskoler, en 10. klasses skole, en ungdomsskole og 27 dagtilbud for børn fra 0-6 år. Skolerne er et samlingspunkt for børn, forældre og familier. De danner udgangspunkt for aktiviteter og fællesskaber for vores borgere.

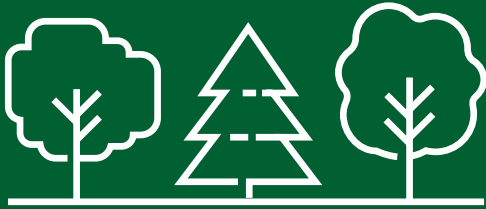
I Furesø – visionen "Vi skaber løsninger sammen", siger vi, at Furesø skal være en kommune med stærke fællesskaber, hvor borgerne engagerer sig og tager ansvar. Og Furesø er i høj grad kendetegnet ved vores stærke fællesskaber. Fællesskaber i vores skoler, måden vi bor på og vores fritidsliv. Vi har over 300 folkeoplysende foreninger fordelt over hele kommunen, indenfor kultur, idræt og fritid og en god håndfuld aftenskoler.

Furesø skal være en attraktiv bosætningskommune med gode lokale beskæftigelsesmuligheder og en kommune, hvor vi værner om vores smukke natur og har et rigt udbud af kultur og idræt.

Byrådet har i foråret 2020 besluttet en række overordnede mål for udviklingen frem mod 2030, som en visionær boligpolitik skal bidrage til:

Furesø ønsker at være en kommune,

- hvor vi passer på vores natur, har en øget biodiversitet og en markant mindre CO2 udledning, fordi vi samarbejder med erhvervsliv og borgere om langsigtede, innovative miljø- og klimaløsninger
- hvor flere unge vælger at bo, leve og uddanne sig
- med gode boliger for alle alders- og indkomstgrupper og med velfungerende boligområder og lokalsamfund
- med flere lokale arbejdspladser og iværksættere samt med et godt handelsliv og levende bymidter i både Farum og Værløse
- godt på vej til at have løst udfordringerne med den regionale infrastruktur i samarbejde med region, stat og nabokommuner



26 %

skov

3.200

flere borgere
frem mod 2030

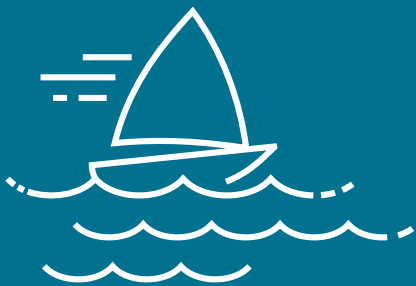


1.400

nye boliger
frem mod 2030

+300

folkeoplysende
foreninger



11 %

søer



35 %

åbne
landskaber

7

folke-
skoler

27

dagtilbud
for børn
0-6 år



ARKITEKTUR OG BYRUM

I Furesø har vi fokus på arkitektur og byrum. Kommunens byer og lokalsamfund har hver deres unikke udtryk, der spænder vidt fra landsbyerne til stationsbyerne og fra parcelhuse til etagebyggerier. Bygningernes udtryk skaber sammen med byrummene de fysiske rammer for borgerens hverdags- og fritidsliv.

Udviklingen af både nye og gamle byområder tager udgangspunkt i områdernes særpræg og søger via arkitekturen at understøtte det lokale udtryk. Furesø Kommune stræber efter kvalitet i byggerierne, og at byrummet bidrager med mødesteder og rammer, der danner grobund for de stærke fællesskaber. Furesø kommune stiller krav til kvalitet til byggeri og byrum. Samtidig søger vi at inspirere til et mere bæredygtigt byggeri.

Vores rådgivende arkitektur- og byrumsudvalg rådgiver kommunen om, hvordan vi bedst opnår kvalitet i store byggerier, byrum eller særlige steder, som udviklingen af Farum Bytorv, Farum Hovedgade, området ved det gamle rådhus i Farum og Bregnerød kro.

LEVENDE SAMFUND

Furesø består af en række lokalsamfund. Det er enkeltstående lokalsamfund, som Jonstrup, Kirke Værløse, Bregnerød, Stavnholt eller Hareskovby eller lokalsamfund passet ind i et større bybillede, som f.eks. Farum Midtpunkt, Farum Landsby eller Lille Værløse. Som en del af lokalsamfundene er skolerne en væsentlig del af de lokale netværk og essentielle i forhold til at bringe børn og børnefamilier sammen. Udenfor skolerne bidrager foreningerne til sammenhængskraften mellem deltagere og tilskuere ved at bringe mennesker sammen om aktiviteter. Nærhed er en væsentlig faktor i forhold til, hvilke aktiviteter der er mulige og bekvemme for den enkelte at deltage i. Det gælder især børn og andre med begrænset mobilitet. Samtidig betyder Furesøs begrænsede omfang, at man relativt let kan komme til andre dele af kommune og samles i tilbud, der går på tværs af kommunen. Vi har i vores boligpolitik fokus på udvikling af sammenhængende samfund, hvor mennesker mødes og skaber stærke netværk. Som en del af det skal vi skabe samfund, hvor mennesker mødes – igen og igen.

Boligpolitikken skal understøtte Furesø, som en kommune med levende samfund. En by og boligudvikling, der indtænker boligbehov, men som også sætter menneskers liv i bysamfundet i spil. Det gælder, når det drejer sig om byplanlægning, arkitektur, indretning af det offentlige rum, inddragelse i beslutningsprocesserne m.m.

Det er et opmærksomhedspunkt at understøtte bycentrenes udvikling og dermed sikre samlingspunkter i hhv. Værløse og Farum.

UDVIKLING AF BYCENTRENE

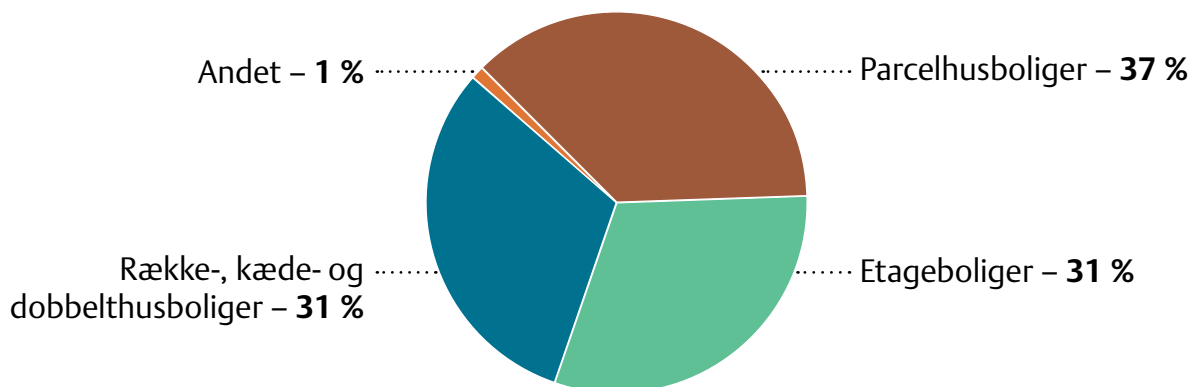
Byudviklingen skal foregå med to mål for øje: Et mål om at udvikle vores bycentre. Begge bycentre har brug for yderligere byfortætning for at sikre en positiv udvikling af bycentrene som markedspladser og samlingspunkter. Der er allerede sat en række initiativer i gang. Omkring Farum Bytorv, hvor Farum Bytorv er planlagt udvidet, og flere boliger planlægges både i umiddelbar nærhed til Farum Bytorv, hvor Frederiksborgvej 3-5 lokalplanlægges med flere boliger og første bofællesskab på Bybækgrunden nærmer sig indflytning og Lejerbo udvikler syd for Bytorvet. Ved Værløse Bymidte bebygges pt. Posthusgrunden ligesom byggeriet på Kollé-kollevej tæt på stationen er planlagt.

Det andet mål er udvikling af vores lokalsamfund i balance med den service, vi forventer kommunen yder i forbindelse med skoler, daginstitutioner og plejehjem, men også belastningen på vejene og støjen, der følger med. Det er målet, at antallet af boliger i vores kommune matcher eksisterende kapacitet for den kommunale service og infrastruktur. Vi oplever flere og flere biler på vores veje. Det skaber trængsel på vejnettet samt forurening og støj. Trafikken lægger en begrænsning for, hvor mange vi kan bo i Furesø uden at presset på vejene ikke bliver for stort, medmindre vi omlægger trafikken eller tager højde for trafikken i vores planlægning. I Furesø Kommune er grøn omstilling centralt i vores planlægning og præger vores boligpolitik.

Furesø kommune ønsker fortsat at være en grøn kommune med let adgang til naturen. Der kan være mulighed for at skabe flere boliger i landzoner uden at det sætter naturen under pres. Eksisterende bygninger, f.eks. nedlagte landbrug, kan give mulighed for to boliger, der understøtter muligheden for at bo flere generationer på samme matrikel.

Der kan skabes nye boliger i eksisterende boligområder i byområder og i parcelhusområder via fortætning. I nogle områder giver det mening at give mulighed for udstykning af grunde.

Figur 1. Fordelingen af type af boliger. Kilde: Danmarks Statistik 2018.



BOLIGER FOR ALLE

Vi vil sikre, at alle lokalsamfund kan tilbyde boliger for alle. Vi ønsker boliger for dem, der bor alene, dem der vil bo alene sammen andre i bofællesskaber, for storfamilien, for de unge og de ældre og alt derimellem. Samtidig vil vi sikre sammenhængskraften i familierne og samfundet. Der er derfor behov for at tænke i byggeprocesser og boformer, der understøtter forpligtende fællesskaber og boliger til alle.

Furesø Kommune er præget af mange store boliger i forhold til kommunerne omkring os: Ca. 62 pct. af boligerne i Furesø er større end 100 m². Det er 14 pct. højere end landsgennemsnittet og 26 pct. højere end gennemsnittet for regionen.

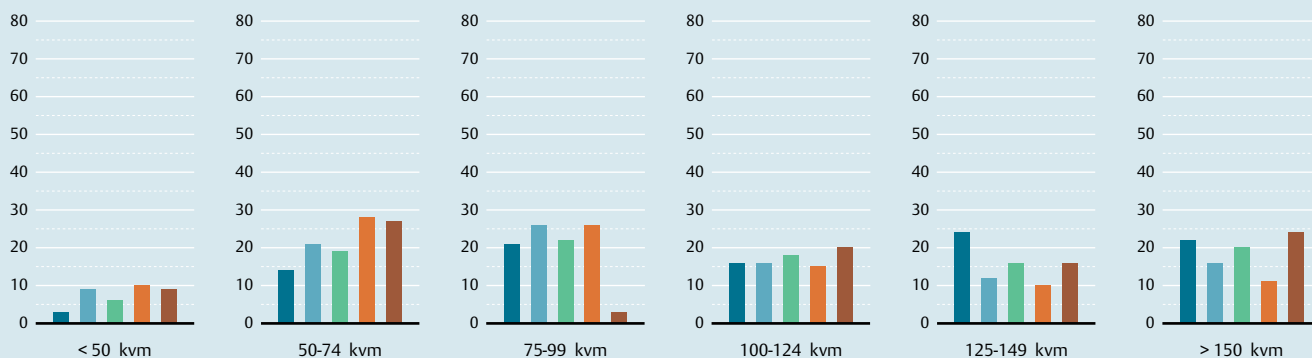
I Furesø Kommune vil vi gerne have, at flere unge bliver boende i kommunen, og det skal understøttes af et attraktivt ugemiljø. Der skal være boliger til de stadigt flere ældre, hvor de kan bo i trygge rammer, der forebygger ensomhed. Vi ønsker at få udviklet et koncept omkring tryghedsboliger – altså boliger for ældre, der har et pasningsbehov, men som i det store hele kan klare sig i egen bolig. Det kan f.eks. være boliger med fleksibilitet i indretningen, så en rullestol kan passe ind eller adgang til forskellige boligfunktioner med nedsat mobilitet, let adgang til hjemmehjælp og plejetilbud.

Vores kommune og borgersammensætning er alsidig. Vi har unge, arbejdssøgende, borgere med korte og lange uddannelser. Der skal være en varieret sammensætning af boliger, så der er boliger for alle, herunder boliger, der er til at betale for borgere med en ganske almindelig lønindkomst. Vi vil sørge for at understøtte det ved at fremme forskellige ejerformer i form af andelsboliger, lejeboliger og ejerboliger. Vi vil være inspireret af, hvordan der bygges billigere boliger, basisboliger og byggefællesskaber. Ca. 1/3 af boligerene i Furesø er almene boliger. Vi vil sikre et fortsat godt samarbejde med de almene boligelskaber om at sikre gode og billige boliger og forebygge boligsociale udfordringer.

Furesø Kommune har flest parcelhuse. Vi har flere ejerboliger og færre andelsboliger end vores nabokommuner. 2/3 af vores boliger er ejerboliger, mens næsten 1/3 er almene boliger, og ca. 2 pct. af boligmassen er privat udlejningsboliger og andelsboliger.

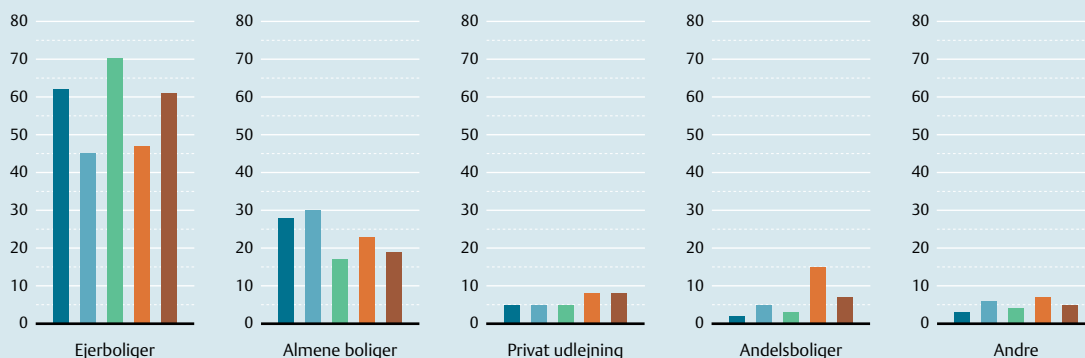
Furesø Kommune skiller sig ud i forhold til kommunerne omkring os. Vi har generelt flere ejerboliger end andre kommuner, og flere parcelhuse og række-, kæde- og dobbelthuse og færre lejligheder (etageboliger) end andre kommuner.

BOLIGSTØRRELSER



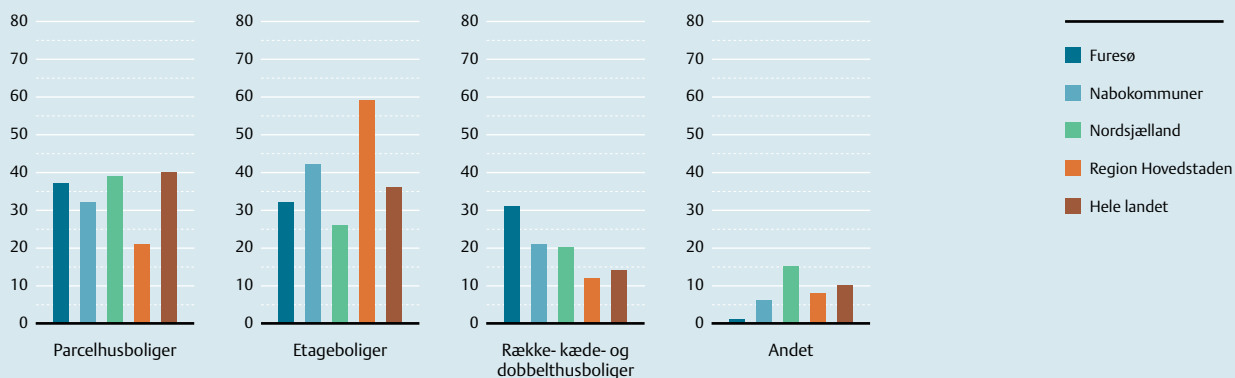
Figur 4. Fordelingen af type af boliger sammenlignet med nabokommuner, kommuner i Nordsjælland, kommunerne i region Hovedstaden og hele landet. Kilde: Danmarks Statistik 2018.

EJERFORHOLD



Figur 2. Fordelingen af type af boliger fordelt på ejerforhold sammenlignet med nabokommuner (Allerød, Egedal, Ballerup, Herlev, Gladsaxe, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal), kommuner i Nordsjælland (Helsingør, Fredensborg, Hørsholm, Hillerød, Gribskov, Frederikssund, Halsnæs, Egedal, Furesø, Rudersdal og Allerød), kommunerne i region Hovedstaden og hele landet. Kilde: Danmarks Statistik 2018.

BOLIGTYPER



Figur 3. Fordelingen af type af boliger sammenlignet med nabokommuner, kommuner i Nordsjælland, kommunerne i region Hovedstaden og hele landet. Kilde: Danmarks Statistik 2018.



FÆLLESSKABS BOLIGER

Fremtidens boligform understøtter også de nære fællesskaber.

Furesø ønsker at understøtte udviklingen af generationsbofællesskaber. Vi ønsker at understøtte ildsjæle, der arbejder med udvikling af bofællesskaber, og som udfolder deres kreative kræfter i Furesø.

Vi ønsker flere generationsboliger. Det har værdi, at familien kan blive boende sammen, og at generationerne kan bindes sammen også i de enkelte boliger. Vi ønsker derfor at skabe bedre mulighed for, at enkeltfamiliebeboelser kan komme til at rumme en ekstra generation for derigennem at sikre nærheden mellem børn og bedsteforældre.

Furesø Kommune skal også være for unge. Grundlaget for udviklingen af Furesø som en ungekommune er etableringen af et attraktivt ungemiljø og en ungdomsuddannelse. Derigennem kan der skabes et ungemiljø, så de unge har lyst til at bo og blive i Furesø Kommune, mens de er under uddannelse, eller som deres første eget hjem. Unge har brug for boliger, hvor fællesskabet er i centrum og steder at mødes i det offentlige rum.

ERHVERVSOMRÅDER

Det er essentielt for Furesø at kunne tilbyde attraktive erhvervsområder, der er med til at skabe en levende kommune. En kommune, der kan tilbyde beskæftigelse tæt på, kan reducere behovet for pendling og derigennem mindske trafikproblemer, m.m. Derfor ønsker vi at fastholde de nuværende erhvervsområder samtidig med, at vi ser på mulighederne for at udvide erhvervsområderne yderligere, hvor det er understøttet af infrastrukturen f.eks. tæt på motorvejen. I visse erhvervsområder vil der kunne blive tale om at kombinere bolig og erhverv, hvilket forudsætter et tæt samarbejde med de erhvervsdrivende i området.

Vi ønsker over tid, at der etableres en eller flere klynger for derigennem at styrke Furesøs erhvervsprofil. Et godt sted at starte her er i miljøet omkring det nyoprettede iværksætterhus.



**Fremover skal naturen
spille en større rolle i
vores byudvikling, så det
grønne og det blå i højere
grad integreres i udviklin-
gen af vores bymiljøer.**

Furesø Kommune
Stiager 2
3500 Værløse

Udgivet XX 2020
Redaktion: XX
Layout: Refleks / refleksdesign.dk