

BOLIGPOLITIK
2016

RØDOVRE

ET BEDRE STED AT BO



RØDOVRE KOMMUNE



INDHOLD

FORORD	3
RØDOVRE - ET BEDRE STED AT BO.	4
Attraktive boliger til alle	4
Bæredygtighed – grundlag for vækst	4
Sammen om by- og boligudviklingen	5
TEMA 1 - BOLIGER TIL ALLE	6
Større familieboliger	6
Nye boformer til ældre	6
Flere boliger til unge	7
Boliger til enlige	7
Boformer til socialt udsatte og borgere med handicap	7
Målsætninger	7
TEMA 2 - ATTRAKTIVE BOLIGER	8
Fornyelse af boliger	8
Fremtidens boliger	8
Nye fællesskaber og boformer	8
Sunde og energirigtige boliger	9
Målsætninger	9
TEMA 3 - GODE BOLIGOMRÅDER.	10
Boliger i levende og trygge omgivelser	10
Grønne åndehuller tæt på boligen	10
Syv kvalitetsparametre for by- og boligområderne	10
Bevægelse og omgivelser	11
Boligområder med helhed og identitet	11
Målsætninger	11
BILAG - RØDOVRES PROFIL	12
Indledning og sammenfatning	12
Rødovre i vækst	12
Hvorfor vokser Rødovre?	13
Hvordan bor vi?	14

FORORD



Erik Nielsen, Borgmester

Rødovre skal fortsat være et attraktivt sted at bo – en forstad hvor alle kan leve et trygt og sundt liv i tidssvarende boliger og i rare omgivelser. Boligpolitikken skal bidrage til, at vi også fremover kan tilbyde attraktive boliger for alle – i alle livets faser. Politikken bliver en del af Kommunalbestyrelsens mål om 'vækst gennem bæredygtig byudvikling'.

En stigende andel af danskerne flytter mod de større byer – og særligt til København. Det har en afsmittende effekt på Rødovres indbyggertal. Vi tager som altid ansvar, når der er behov for boliger til tilflyttere samtidig med at vi fastholder traditionelle rødovreværdier.

De seneste år er indbyggertallet i Rødovre steget, især fordi yngre familier flytter hertil. Uden tilflytningen ville andelen af erhvervsaktive borgere være faldet. For at fortsætte den positive udvikling skal vi fremover arbejde med en række udfordringer. Vi skal forbedre de nuværende boligområder, og vi skal skabe nye spændende boliger, blandt andet i fire af de fem udviklingsområder: Rødovre Nord, Rødovre Syd, Bykernen, IrmaByen og Islevdalvej Erhvervs kvarter.

Vi vil gerne udvide Rødovres boligareal, så der også i fremtiden bliver plads til at byde nye borgere velkommen og plads til nuværende borgere.

Vækst er ikke et mål i sig selv. Det er også vigtigt at have et alsidigt udbud af boliger, der kan danne rammen om et socialt-, økonomisk- og miljømæssigt bæredygtigt lokalsamfund.

Skal Rødovre fortsat være attraktiv for familier, skal de nye boliger i udviklingsområderne leve op til kravene til en moderne familiebolig. Samtidig vil vi sikre, at vores eksisterende boliger er attraktive, så vi også i fremtiden kan rumme alle borgere.

Mange boligbebyggelser i Rødovre rummer fine arkitektoniske bevaringsværdier. Den arkitektoniske arv, er i høj grad vores fundament, som vi vil bygge videre på. Når vi fornyer ejendomme, vil vi bevare bygningernes identitet og kvaliteter. Det er også vigtigt for os at fastholde boligområdernes grønne præg.

God læselyst!

Erik Nielsen, Borgmester

RØDOVRE

ET BEDRE STED AT BO



ATTRAKTIVE BOLIGER TIL ALLE

Med boligpolitikken får vi et værktøj, der skal være styrende for vores prioriteringer i boligudviklingen. Politikken skal bidrage til at løfte udfordringer på boligområdet og sikre en fortsat positiv udvikling. Politikken følges op af en handleplan med konkrete indsatser.

Afsættet for politikken er på statistikker og beskrivelser af befolkningssammensætningen og boligområdet – og på input fra borgere og andre aktører. Hovedtrækkene kan læses i afsnittet 'Rødovres Profil'. Her kan du læse om de udfordringer for by- og boligudviklingen, som leder frem til politikken tre temaer:

1. Boliger til alle: Vi vil sikre en balanceret befolkningssammensætning gennem planlagt vækst i boligmassen.

2. Attraktive boliger: Vi vil sikre kvalitet og variation i boligernes størrelse og ejerform, der tilgodeser alle borgeres behov. Vi vil arbejde for at udvikle nye boliger på et arkitektonisk- og bæredygtigt grundlag. Det er også udgangspunktet for fortsat fornyelse af den almene boligsektor.

3. Gode boligområder: Vi vil fortsat udvikle områderne omkring boligene og skabe gode rammer for liv og tryghed.

BÆREDYGTIGHED – GRUNDLAG FOR VÆKST

Med boligpolitikken sætter Kommunalbestyrelsen fokus på, at bolig- og erhvervsudviklingen skal styrkes for at skabe udvikling og vækst. Vi skal fortsat sikre væksten gennem bæredygtig byudvikling. Blandt andet ved at skabe en balanceret befolkningssammensætning. Kommunen ønsker en bæredygtig

udvikling, som er i balance både socialt, økonomisk og miljømæssigt.

Social bæredygtighed handler om at prøve at sikre en alders- og uddannelsesmæssig varieret befolkning i Rødovre, og om at tiltrække borgere, der kan bidrage til det sociale liv. Økonomisk bæredygtighed handler om, at nye boliger kan sikre et stabilt befolknings- og skattegrundlag. Miljømæssig bæredygtighed handler om, hvordan vi gør boligene mere miljøvenlige og reducerer CO²-udledning, når vi bygger nyt eller fornyer eksisterende boliger.

SAMMEN OM BY- OG BOLIGUDVIKLINGEN

Politikken følger op på visionerne for byudviklingen i 'Kommuneplan 2010-22' og i 'Rødovre kommuneplan 2014'. Profileringsstrategiens mål om at fastholde og tiltrække unge erhvervsaktive med børn indgår også. Politikken spiller desuden sammen med arkitektur-, klima- og sundhedspolitikken samt politikker på socialområdet – og den afspejler lokalplaner og planer for byudviklingsområderne.

Kommunalbestyrelsens vision 'Sammen om Rødovre' handler om, at vi skal løse opgaverne på en ny måde, så vi også er en moderne velfærdskommune med et stærkt fællesskab om 20 år. By- og boligudvikling forudsætter netop et tæt samspil med mange aktører, da både almene boligselskaber, boligejere og private udlejere spiller

en central rolle for by- og boligudviklingen og for realiseringen af politikken.

Lokale aktørers viden og gode idéer er blevet bragt med ind i boligpolitikken. Der er blevet afholdt en workshop, hvor råd, nævn, foreninger og borgere har haft mulighed for at bidrage aktivt til udviklingen af politikken. Deltagerne gav også udtryk for, at de gerne ville være aktive partnere i realiseringen.

Politikken bygger altså videre på den lange tradition, vi har for at stå sammen i lokalsamfundet om at gøre Rødovre til et bedre sted at bo.

TEMA 1

BOLIGER TIL ALLE



I Rødovre skal vi fortsat have et bredt udbud af attraktive boliger for alle – både til børnefamilier, enlige, ældre, unge, borgere med handicap og til socialt udsatte borgere.

STØRRE FAMILIEBOLIGER

For at sikre en balanceret befolkningssammensætning vil vi satse på at fastholde og tiltrække erhvervsaktive familier med børn. For at kunne det, har vi behov for flere store familieboliger. Udviklingen viser, at familierne vil bo på stadig flere kvadratmeter per familiemedlem, hvor Rødovre i modsætning til den trend har en stor andel af små og mellemstore boliger.

I de kommende år vil der blive bygget i byudviklingsområderne, og her vil vi gerne have en varieret boligsammensætning. Planloven giver mulighed for, at kommunen kan stille krav om, at op til 25 procent af nye boligområder bliver forbeholdt almene

boliger. Det kan være med til at sikre mere blandede byområder i de store byer. I Rødovre er cirka halvdelen af alle boliger almene, og vi er dermed en af de kommuner i landet, der har den største andel af almene boliger.

Det er vigtigt at finde den rette balance i vores boligmasse og sikre, at der også i fremtiden er attraktive boliger til alle. Derfor vil vi løbende tage stilling til, om der er behov for almene boliger i forbindelse med nyt byggeri.

Samtidig er det vigtigt, at en betydelig andel af boligene i de områder bliver attraktive og egnede for familier.

Vi vil også benytte mulighederne for at udvide boligarealerne i eksisterende boliger. Samtidig med at små ældre beboelser alligevel skal renoveres, er det oplagt at overveje at udvide boligarealet. Når de almene boligforeninger ønsker at sammenlægge små



lejligheder, er det vigtigt, at der tages hensyn til, at vi fortsat skal have en variation i boligstørrelserne.

Ved at arbejde for større variation i boligtyper er det også hensigten at sætte gang i en boligrotation, der blandt andet frigør parcelhuse. Vi vil have en blanding af parcel- og rækkehuse, etageboliger samt leje-, ejer- og andelsboliger. Det er vigtigt at have gode boliger til rimelige priser for alle indkomstgrupper.

NYE BOFORMER TIL ÆLDRE

I dag bor der mere end 7.000 ældre borgere over 65 år i Rødovre og vi forventer at antallet vil stige (figur 1).

Gruppen af ældre er meget blandet. Vi har raske og friske ældre; ældre med funktions-

nedsættelser, men som klarer sig selv og ældre, der er afhængige af pleje. Vi har et samlet udbud på 550 plejeboliger og andre ældreegnede boliger. Boligene dækker forskellige plejebehov.

Med en stigende levealder følger flere gode leveår, og gruppen af ældre, som kan og vil selv, bliver stadig større. Fremtidens ældre stiller nye krav til boligen. For mange er det ikke et plejehjem, der er brug for. De friske ældre efterspørger alternative boliger med trygge rammer, begrænset behov for egen vedligeholdelse – eventuelt boliger hvor fællesskab og samvær er i centrum.

Der er tendens til, at ældre bliver boende i egen lejlighed eller hus i længere tid. De vil have plads til familiebesøg og hobbyrum. Mange ældre overvejer først at flytte, når der sker en social begivenhed – for eksempel at den ældre mister førligheden eller ægtefællen falder bort.

FLERE BOLIGER TIL UNGE

Antallet af unge under uddannelse er steget det seneste årti. Rødovre har ingen kollegieboliger og få boliger, som unge på SU eller med anden lav indkomst har råd til. Vi ønsker, at de unge bliver boende og vi vil derfor arbejde for at vi får flere ungdomsegnede boliger.

De fleste unge under uddannelse cykler eller bruger offentlig transport. Afstanden til offentlig transport spiller en vigtig rolle, når de unge skal vælge bolig. Vi vil placere nye boliger til unge nær S-togsstationen, langs den nye letbane eller ved kollektive trafikknudepunkter som bykemen.

BOLIGER TIL ENLIGE

Antallet af enlige er stigende, og vi har derfor fortsat behov for gode små og mellemstore

boliger. Enlige er en sammensat gruppe med og uden børn. For enlige, der savner et fællesskab, vil vi have boformer med fysiske rammer, der lægger op til fælles aktiviteter og samvær. Den type af boliger kan både etableres i privat og alment boligbyggeri.

BOFORMER TIL SOCIALT UDSATTE OG BORGERE MED HANDICAP

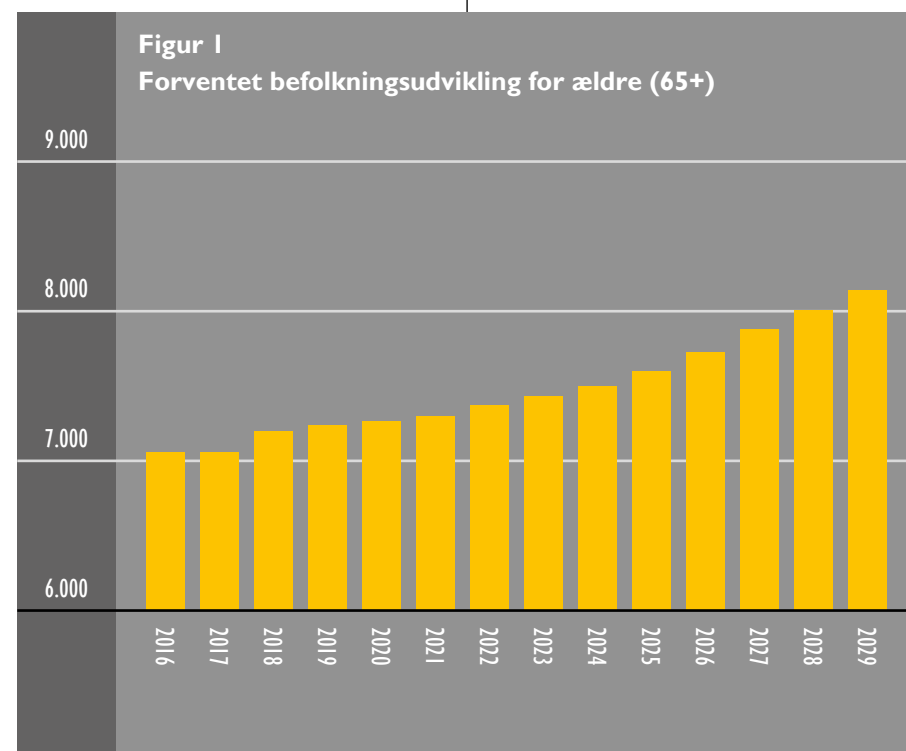
Nogle borgere har svært ved at klare sig i egen bolig.

Mange af disse borgere kan med støtte bo i almindelige boliger, mens andre har brug for særlige boligtyper – eller i en periode for et døgn dækket botilbud. I dag dækker 60 særlige botilbud behovet. Men vi skal satse på at få flere boformer for borgere med behov for støtte som hjælp til at få deres hverdag til at hænge sammen.

Det er også vigtigt, at vores borgere med handicap kan få egnede boliger i deres lokalmiljø.

KOMMUNALBESTYRELSENS MÅLSÆTNINGER

1. at vi har en mangfoldighed af boligtyper, ejerformer og boligstørrelser i Rødovre, så der er boliger for alle
2. at vi har attraktive boliger til fremtidens ældre
3. at vi har flere ungdomsegnede boliger
4. at vi fortsat kan tilbyde relevante boformer til udsatte borgere
5. at borgere med handicap fortsat har mulighed for at blive i deres lokalmiljø.



TEMA 2

ATTRAKTIVE BOLIGER



Vi lægger vægt på kvalitet i boligerne og variation i boligernes størrelse. Boligene skal leve op til arkitektoniske krav og bæredygtighed – både ved nybyggeri og i en fortsat fornyelse i den almene boligsektor.

FORNYELSE AF BOLIGER

Mange bebyggelser i Rødovre har arkitektoniske bevaringsværdier fra forskellige tidsperioder. Vi har tradition for at afholde arkitekturkonkurrencer og sikre en høj kvalitet. Vi har rækkehusene 'Islewænge' og lejlighedsbebyggelsen 'Ved Rådhuset' fra 50'erne samt Nyager Skole, Hovedbiblioteket og Rådhuset fra 60'erne – alle bygninger af Arne Jacobsen. Vi har 'Sibeliusparken', 'Mariehøj I' (Engen) og Viften. Den arkitektoniske arv, er et fundament, som vi vil bygge videre på.

De mange almene boliger opført i 50'erne og 60'erne blev indrettet efter datidens familiemønster og behov.

Nogle af ejendommene er blevet fornyet, andre vil boligselskabene renovere og fremtidssikre i de kommende år. Når vi fornyer og forbedrer byens ældre boliger, vil vi samtidig bevare identiteten og de særegne kvaliteter ved byggeriet, så vi sikrer at der også i fremtiden er stor efterspørgsel på flere af vores almene boliger.

Rødovre Kommune har kortlagt de arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabsmæssige kvaliteter. Kortlægningen medvirker blandt andet til at sætte fokus på boligernes identitet og bevaringsværdier. Det er et redskab, der bruges i planlægningen til at sikre de forskellige boligars arkitektur, identitet og bæredygtighed.

FREMTIDENS BOLIGER

Rødovre Kommune vil gerne tilbyde nye spændende boligformer i byudviklingsområderne. En vis andel af de nye boliger skal være nytænkt og vække opmærksomhed for både tilflyttere og rødovreborgere. Vi vil arbejde for, at fremtidens boliger bliver bæredygtige, fleksible og så vedligeholdelsesfri som muligt.

Skiftende beboere stiller forskellige krav til samme bolig i boligens levetid og den moderne familie får løbende ændret deres behov for boligens indretning. Fremtidens bolig skal derfor være dynamisk og kunne tilpasses disse skiftende behov. Vores udfordring er at udvikle fleksible boliger med plads til beboernes egne valg, uden at den arkitektoniske standard falder.

NYE FÆLLESSKABER OG BOFORMER

Fællesskab giver livskvalitet og kan understøtte vores velfærdssamfund. Vi har brug for fællesskabet og brug for, at vi hjælper hinanden. I de nye boliger ønsker vi fysiske rammer, der gør, at naboer kan mødes og udvikle nye fællesskaber.

Er mulighederne til stede, ønsker vi udearealer ved boligene, hvor borgerne kan vælge privatliv og fællesskab til og fra. Der skal være udgang fra boligen til et opholdsareal med videre adgang til et område indrettet til fælles aktiviteter – og eventuelt et fælleshus.

Vi ønsker, at borgere i forskellige aldre har mulighed for at bo i samme område og bebyggelse. Boligområderne skal danne ramme for mødet mellem generationer og opfordre til fællesskaber på tværs af alder.

SUNDE OG ENERGIRIGTIGE BOLIGER

Det er vigtigt, at boligene er sunde at bo i. En stor andel af boligene har en alder på 45 til 65 år (figur 2), så flere af dem skal løbende vedligeholdes og fornyes.

Boligene skal også være klima- og miljøvenlige. Det sikrer et lavt energiforbrug, og brugen af de rigtige materialer giver et bedre indeklima. Vi ønsker at brug af vedvarende energiformer, udnyttelse af regn- og spildevand bliver muligt i både det almene og private boligbyggeri.

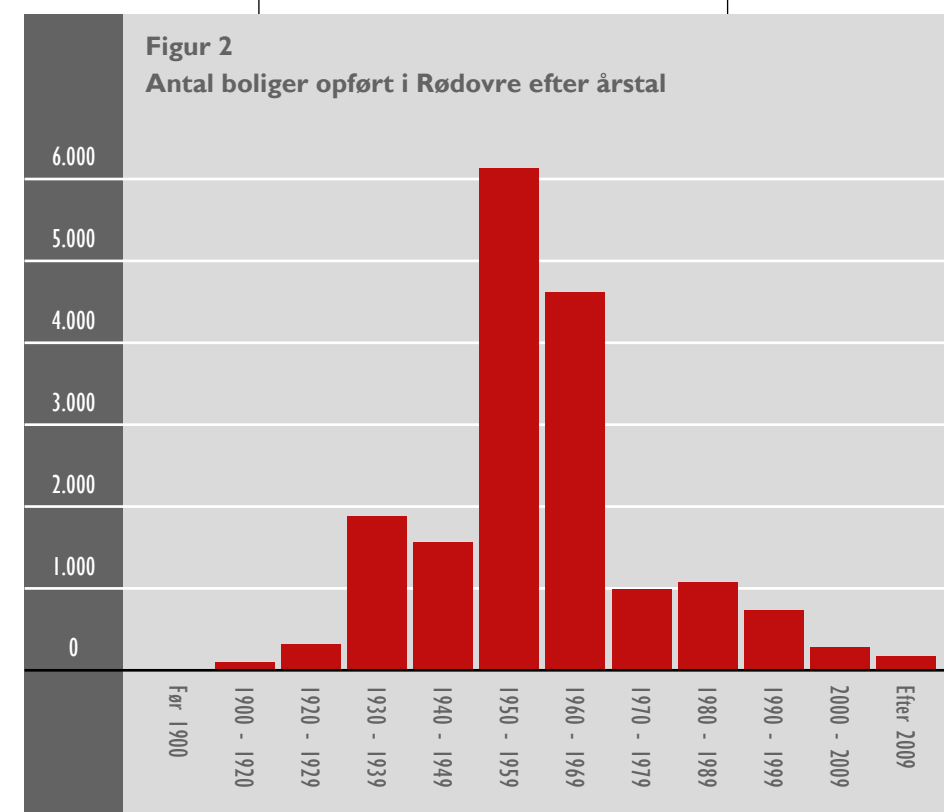
Nybyggeriet udgør en mindre del af vores boliger. En mærkbar reduktion i energiforbrug forudsætter en energirenovering af de nuværende boliger. De almene boliger udgør cirka halvdelen af boligene i Rødovre og de fleste er opført før 1970. Vi vil arbejde

på, at gøre den ældre del af boligene mere energieffektive.

Huslejen stiger sædvanligvis, når almene boliger bliver renoveret. Kommunen og boligselskabene skal have fokus på det dilemma og arbejde for, at boligafdelingerne sikrer, at der fortsat er boliger til borgere med lav indkomst.

KOMMUNALBESTYRELSENS MÅLSÆTNINGER

1. at boligerne er smukke, attraktive og lever op til arkitektoniske krav
2. at boligerne er fleksible, lette at vedligeholde og har et varieret arkitektonisk udtryk
3. at boligerne åbner sig mod lokalsamfundet og inviterer til fællesskaber
4. at boligerne er sunde, klimavenlige og bæredygtige.



Kilde: Danmarks Statistik

TEMA 3

GODE BOLIGOMRÅDER



Omgivelserne er et vigtigt parameter for at borgere oplever boligene som attraktive. Boligområderne skal have gode rammer for tryghed og trivsel. Vi vil udvikle fysiske rammer, der skaber mere liv i by- og boligområderne. Med arkitekturpolitikken, fastlagde vi syv kvalitetsparametre, som betingelser for et godt byliv.

BOLIGER I LEVENDE OG TRYKKE OMGIVELSER

Det skal være trygt at færdes i boligområderne på alle tider af døgnet. Vi vil fortsat øge trygheden i boligområderne ved at skabe rammer for fællesskab, liv, aktivitet og god belysning.

I de seneste år har kriminaliteten i Rødovre været faldende og den tendens skal vi holde fast i. Tryghed og sikkerhed i boligområderne skal understøttes gennem social balance, beboerinvolvering, synlighed og god tilgængelighed.

Kunst og kultur kan påvirke sanserne og skabe identitet i by- og boligområderne. Arkitekturpolitikens mål om at integrere kunst og kultur i byen, skal indgå i planlægning og renovering.

GRØNNE ÅNDEHULLER TÆT PÅ BOLIGEN

Rødovre er kendetegnet ved mange grønne arealer i tilknytning til bebyggelse. Det grønne er en vigtig kvalitet i vores boligområder.

Vi har mange villaer og rækkehuse med egen have samt moderne almene boliger med grønne arealer. Andelen af række-, kæde- og

dobbelthuse er langt større end i hovedstadsregionen som helhed (figur 3). De store områder med enfamiliehuse og grønne haver præger kommunen – de ældre villakvarterer nær Damhussøen, efterkrigstidens parcelhuse i Islev og kvarterene omkring Schweizerdalsparken samt rækkehusene på Vestvoldens sydøstlige side. Men også etageboliger opført i parkbebyggelser beliggende i grønne fællesarealer er vigtige elementer i bybilledet.

I alle byens forskellige områder er det vigtigt, at de grønne elementer bliver tænkt ind i planlægningen, så alle har adgang til grønne områder i nærheden af deres bolig.

Vi vil sikre vores boligområder mod konsekvenser af klimaændringer. Det er særlig vigtigt i de by- og boligområder, der er truet af oversvømmelse ved skybrud. Vores arbejde med klimatilpasning kan ligeledes bidrage til at skabe grønne arealer og vandlelementer i boligområderne.

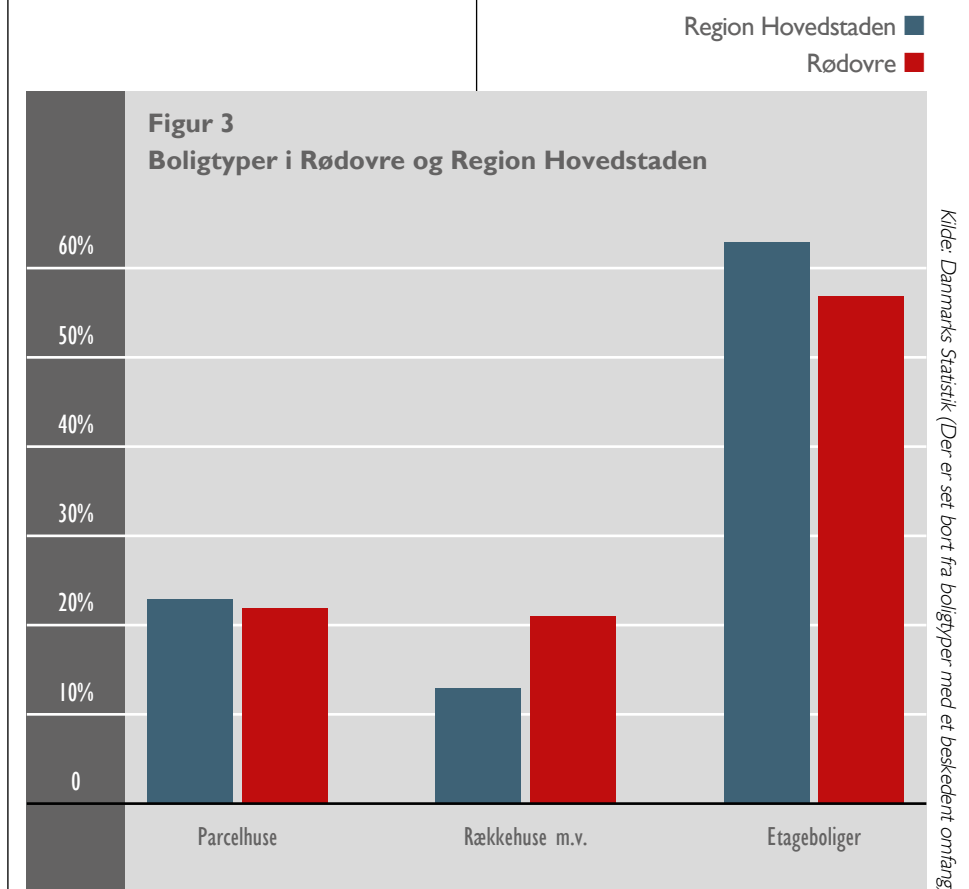
BEVÆGELSE OG OMGIVELSER

Vi vil indrette omgivelserne ved boligene, så de støtter borgerne i at leve et sundt og aktivt liv. Boligområderne har indvirkning på daglige til- og fravalg af motion. De bolignære områder skal indbyde til fysisk udfoldelse og socialt samvær.

Vi vil også skabe flere stiforløb og grønne forbindelser på tværs af byens områder, så borgere har gode muligheder for at motionere og bevæge sig gennem byen i grønne omgivelser.

BOLIGOMRÅDER MED HELHED OG IDENTITET

Rødovre Kommune har i rapporten 'Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter' kortlagt,



hvad der kendetegner de enkelte byrum og boligkvarterer og giver kvarterne identitet.

Når vi by- og boligudvikler vil vi bygge videre på områdernes særpræg. Vi vil benytte kortlægningen ved by- og boligudviklingsprojekter og ved omdannelse af grønne områder. Vi vil også sikre en god sammenhæng mellem de forskellige områder i byen.

Ved kortlægningen blev Rødovre inddelt i 41 kvarterer. Kvarterne er defineret på baggrund af de enkelte områders historie, hvornår og hvorfra områderne er udstykket eller omdannet, og ud fra særlige bebyggelses- og landskabstyper.

KOMMUNALBESTYRELSENS MÅLSÆTNINGER

1. at vi fastholder Rødovres grønne profil – både når vi etablerer nye boligområder og ved fornyelse af ældre områder
2. at vi skaber nye grønne arealer
3. at vi i arbejdet med klimatilpasning bidrager til at skabe grønne arealer i boligområderne
4. at vi udformer boligområderne, så de fortsat har gode rammer for fællesskab og tryghed
5. at vi fastholder boligkvarterernes identitet samt arkitektoniske- og kulturhistoriske kvaliteter.

SYV KVALITETSPARAMETRE FOR BY- OG BOLIGOMRÅDERNE:

1. Sanser – bliver de udfordret?
2. Funktion – fungerer det døgnet rundt for alle aldre?
3. Menneskelighed – kan man mødes og føle sig tryk?
4. Oplevelser - giver det oplevelser?
5. Teknik - fungerer det trafikalt?
6. Sundhed - fremmer det sundheden?
7. Kultur - giver det et rigt hverdagsliv?

BILAG

RØDOVRES PROFIL



INDLEDNING OG SAMMENFATNING

I dette afsnit, får du en beskrivelse af Rødovres befolkningssammensætning og -vækst samt hvordan borgene bor. Fortællingen om Rødovres profil er bundet op på nøgletal og fremskrivninger, der leder frem til hovedudfordringerne for by- og boligudviklingen:

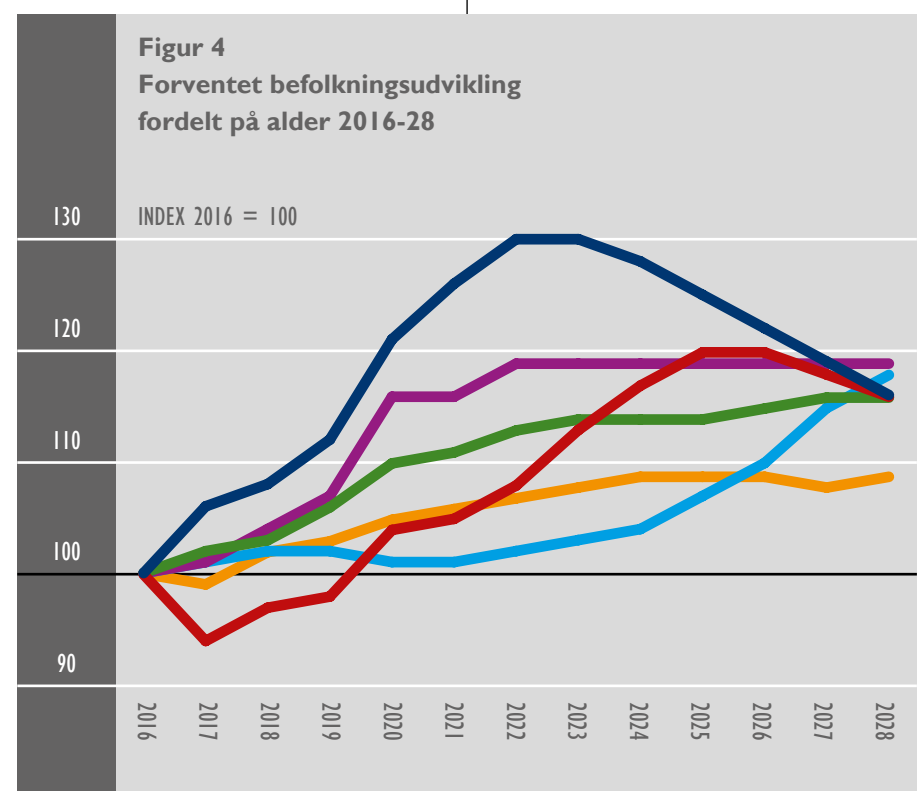
- at Rødovre har en lav andel af familieboliger, og at vi har behov for flere større boliger, hvis vi fremover skal fastholde og tiltrække erhvervsaktive med børn
- hvis Rødovre også i fremtiden skal være en attraktiv bo- og tilflytningskommune, skal vi - i tæt konkurrence med nabokommunerne - fortsat udvikle attraktive boliger i gode by- og boligområder og grønne omgivelser
- samtidig med, at der bliver skabt flere større boliger, er det vigtigt, at vi fastholder en variation af boliger, der kan matche alle borgers behov.

Politikkens tre temaer er valgt ud fra analyserne af udfordringer. Temaerne er: 1. boliger til alle, 2. Attraktive boliger og 3. Gode boligområder.

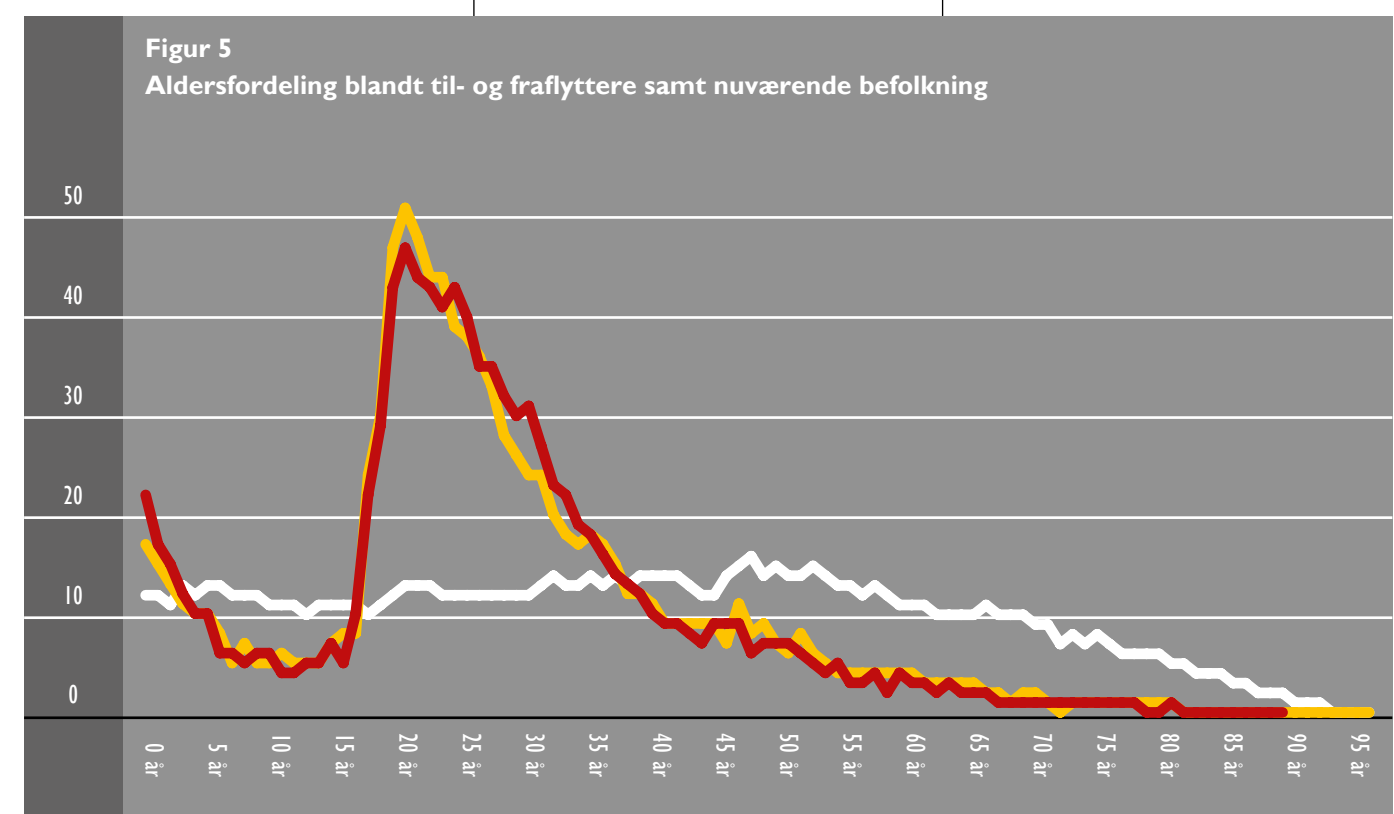
RØDOVRE I VÆKST

Befolkningstallet er stigende og udviklingen forventes at fortsætte, så vi i 2022 runder 40.000 indbyggere. Stadig flere danskere flytter fra land til by – og især Københavnsområdet er populært. Det har en positiv afsmittning på vores indbyggertal.

De nuværende boligområder er tæt på at være udbyggede, og den fremtidige boligudvikling er knyttet til byomdannelse og udvikling ved byfortætning og fornyelse. Vi vil skabe flere boliger ved nyt boligbyggeri og omdannelse af ældre erhvervsområder. Kommunalbestyrelsen har udpeget fem udviklingsområder: Rødovre Nord,



Tilflyttere ■
Fraflyttere ■
Rødovre Kommune 1.1.2016 □



Bykernen, IrmaByen, Rødovre Syd og Islevdalvej Erhvervsquarter.

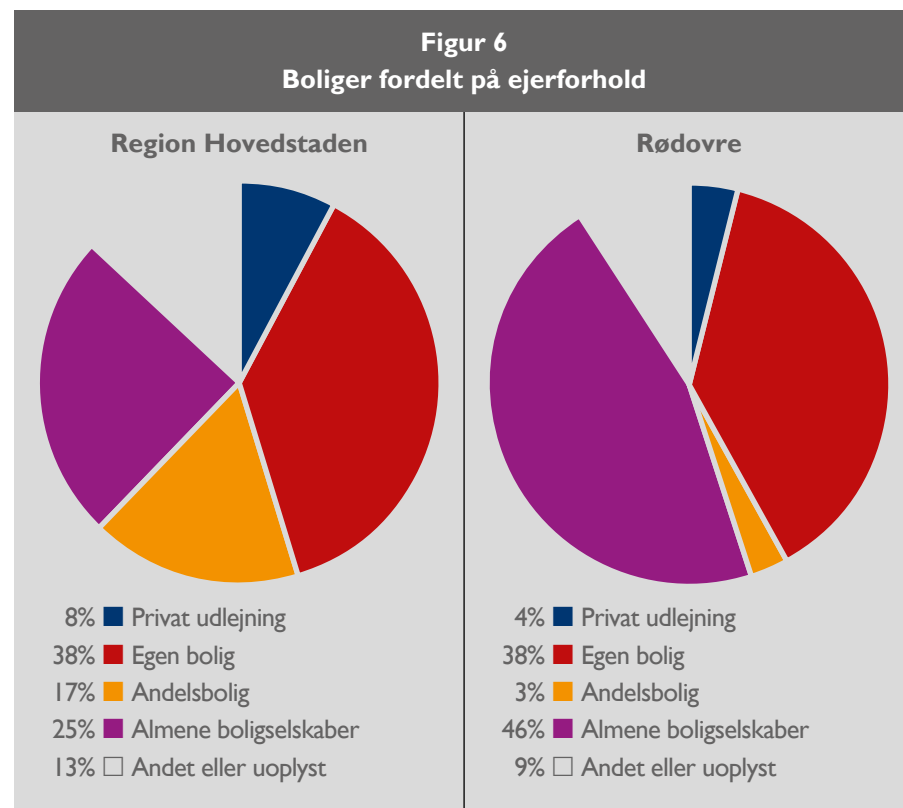
Det er de yngre mellem 18 og 35 år, som er mest mobile og som i høj grad flytter til og fra Rødovre. Aldersmæssigt er befolkningen kendetegnet ved relativt mange børn og mange ældre sammenlignet med Region Hovedstaden – og det forventes, at vi vil blive endnu flere børn og ældre fremover. Selvom antallet af unge erhvervsaktive også øges, så sker det ikke i nær samme grad som antallet af børn og ældre (figur 4). Vi vil gerne tiltrække og fastholde flere unge erhvervsaktive, så vi opnår en afbalanceret alderssammensætning.

Kommunalbestyrelsens vision for udviklingen er, at bolig- og erhvervsudviklingen skal styrkes for at skabe vækst. Vores mål er fortsat at sikre vækst gennem bæredygtig

udvikling. Væksten skal sikres gennem flere tiltag, men mest fremtrædende er at sikre en balanceret befolkningssammensætning og et alsidigt erhvervsliv i vækst. Udbuddet af boliger har stor betydning for befolkningsudviklingen. Med initiativer til nyt boligbyggeri og omdannelse af eksisterende boliger sigter vi mod at fremme befolkningstallet – og ikke mindst en afbalanceret sammensætning af befolkningen i Rødovre.

HVORFOR VOKSER RØDOVRE?

Stigningen i indbyggertallet skyldes især flyttemønstrene. Vi har langt flere tilflyttere end fraflyttere. Der er stor mobilitet, især blandt de yngre familier, og tilflytningen i de seneste fem år svarer til over en tredjedel af kommunens samlede indbyggertal (figur 5). Dermed kan Rødovre sikre en fremtidig balanceret befolkningssammensætning ved at



tiltrække unge erhvervsaktive og samtidig fastholde rødovreborgere.

Vi oplever også en høj grad af fraflytning af unge. Vi vil skabe bedre muligheder for, at de kan blive boende ved at øge antallet af ungdomsboliger.

Den mest dominerende grund til at rødovreborgere i sin tid valgte at bosætte sig her, er nærheden til København – det har været særlig vigtigt for unge mellem 24 - 39 år og for højtuddannede. Den gode offentlige transport, som gør det let at komme rundt i Hovedstadsområdet vægter også højt samt Rødovres grønne præg. Blandt adspurgte borgere fra Hovedstadsområdet, er det de samme tre parametre, der er vigtige, hvis de skulle flytte til en ny kommune. (Kilde: You Gov Zapera) Rødovre har altså de kvaliteter, som bliver efterspurgt.

HVORDAN BOR VI?

Vi har et bredt udbud af boligtyper. Over halvdelen af vores boligmasse er etagebebyggelse, cirka en femtedel er parcelhuse og en femtedel er række-, kæde- eller dobbelhuse.

Lidt under halvdelen af boligene er ejet af privatpersoner og kun 3 % er andelsboliger. De almene boliger udgør knapt halvdelen af boligmassen (figur 6) og består af 56 boligafdelinger med tilsammen 8.100 boliger fordelt på 13 forskellige boligorganisationer.

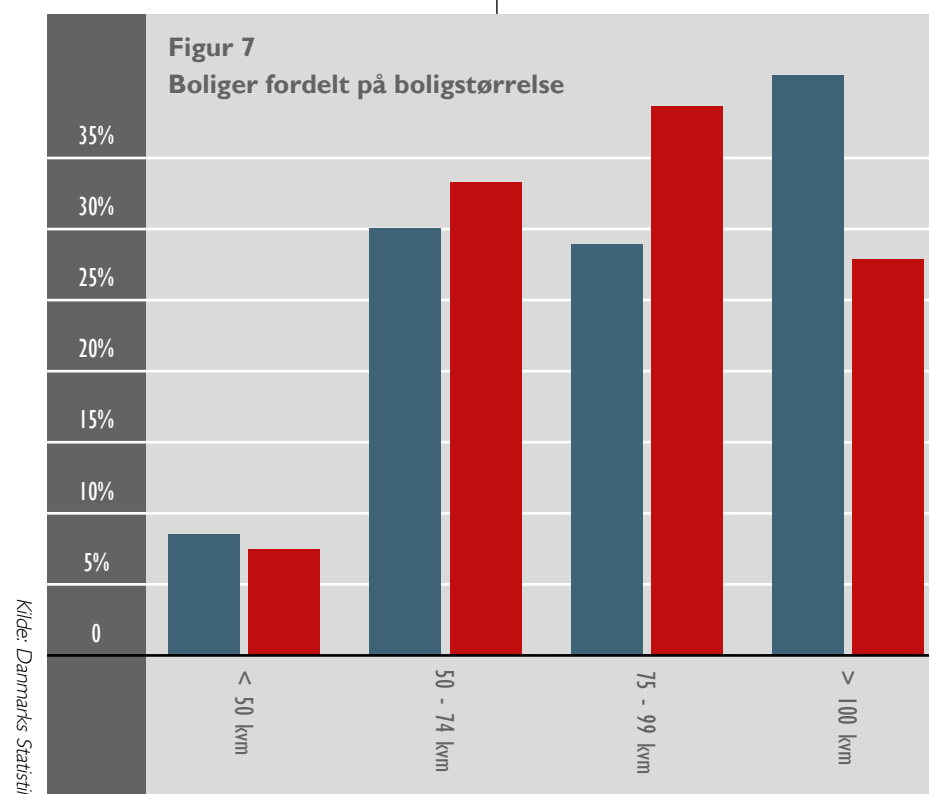
Vi har cirka 80 et- eller torums ungdomsboliger med en nettohusleje eksklusiv vand og varme fra ca. 1.900 – 2.700 kr. i 2014 og 200 andre etrumsboliger med en nettohusleje fra ca. 2.200 – 3.000 kr. samt værelser, som egner sig til de unge. Vi har imidlertid behov for flere billige boliger til unge.

Vi har relativt få store boliger over 100 kvadratmeter i forhold til hovedstadsområdet generelt. Til gengæld har vi forholdsvis mange boliger på 50-99 kvadratmeter (figur 7). Mange af de mindre boliger er almene boliger opført i 50'erne og 60'erne med den størrelse, som man dengang anså for passende til en kernefamilie.

Rødovre har stor variation i boligtyper og boligområder. Der er etagebyggeri, hvoraf nogle ligger i klynger omgivet af grønne områder og andre ligger ud til de større veje. Der er områder med rækkehuse, som typisk er placeret i større anlæg og parcelhusområder. Vi har en god afveksling mellem lav og høj bebyggelse samt åbent og tæt byggeri. Vi har mange grønne områder, som er en af Rødovres åbenlyse kvaliteter.

I nogle forstæder ser man en overrepræsentation af forskellige borgergrupper i bestemte

områder – grupperne kan eksempelvis adskille sig med hensyn til indkomst, uddannelsesniveau og etnisk baggrund. I Rødovre er der ikke samme grad af klyngedannelse. Problemer i visse omegnskommuner med boligområder præget af store koncentrationer af socialt udsatte og dårligt image, har vi kun oplevet i meget begrænset omfang. Rødovre Kommune har på et tidligt tidspunkt grebet ind og forebygget. Således har kommunen siden 1998 haft et aftalebaseret samarbejde – en udlejningsaftale – med næsten alle de almene boligorganisationer i kommunen.



■ Region Hovedstaden
■ Rødovre



Rødovre kommune 2016 / Foto: Per Dyrby

RØDOVRE KOMMUNE



Rødovre Parkvej 150
2610 Rødovre
36 37 70 00
rk@rk.dk