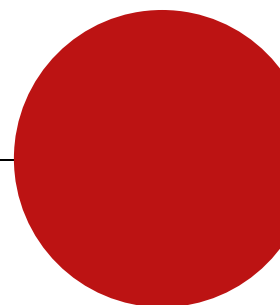


Redegørelse for byvækst

Behovs- og rummelighedsredegørelse
for boligudvikling i Solrød Kommune



Indhold

Analyse af boligbehov i Solrød Kommune	3
Trin 1: Opgørelse af bruttobehov	3
Trin 2: Opgørelse af rummelighed	3
Trin 3: Behov for nye boligudlæg	4
Nye udlæg til boliger	5
Fingerplan 2019 og byvækst	5
Rækkefølgeplanlægning for boliger	6
Perspektivarealer til boliger	8

Redegørelse for byvækst

Udarbejdet ifm. Forslag til Solrød Kommuneplan 2021

Udgivet af Solrød Kommune, Teknik og Miljø

Solrød Center 1

2680 Solrød Strand

Telefon: +4556182000

www.solrod.dk



Analyse af boligbehov i Solrød Kommune

Kommuneplanen skal sikre den fortsatte byvækst i kommunen de kommende 12 år. Her er det vigtigt, at der i den kommende planperiode fortsat skabes for-tætningsmuligheder i byerne. Men der ses også et be-hov for nyudlæg ved vores anden bymidte Havdrup for at kunne opfylde Byrådets vision om, at Solrød skal være det bedste sted at leve og bo – hele livet (i alle livets faser).

I henhold til Planlovens §11a kan kommuneplanen ud-lægge nye arealer til byzone for at dække det forventede behov for byvækst i en periode på 12 år. Der skal imidler-tid kunne redegøres for, at rummeligheden i den gæl-dende kommuneplan ikke er tilstrækkelig til den forven-tede fysiske udvikling i de kommende 12 år. Dette skal ske ud fra en fastsat metode med tre trin.

Trin 1: Opgørelse af bruttobehov

I henhold til Danmarks Statistik kan der forventes tilvækst på ca. 2.900 borgere i Solrød Kommune henover de næ-ste 12 år. Til sammenligning er befolkningen reelt steget med ca. 2.700 borgere de sidste 12 år (fra 2009 til 2021).

I Solrød Kommune er den gennemsnitlige husstandsstør-relse på 2,4 beboere pr. husstand (Danmarks Statistik

2021). Med udgangspunkt i denne husstandsstørrelse er beregnet et samlet **bruttobehov på 1.208 boliger** i den kommende planperiode på 12 år. Dette svarer til, at der gennemsnitligt skal opføres ca. 100 nye boliger årligt i de næste 12 år.

Til sammenligning er der siden 2009 opført 1.022 nye bo-liger i Solrød Kommune, svarende til gennemsnitligt 85 nye boliger årligt (i tallet indgår ikke tilbygninger eller eventuelt nedlagte boliger).

Trin 2: Opgørelse af rummelighed

I den gældende planlægning er der allerede planlagt for en række boliger. Tabel 1 viser, hvordan den nuværende restrummelighed fordeler sig i byfingeren (jf. Fingerpla-nen, svarende til kystområdet og Solrød Landsby) samt området uden for byfingeren (kaldet det øvrige hoved-stadsområde jf. Fingerplanen).

Tabel 1 Fordeling af restrummelighed til boliger i eksisterende planlægning, fordelt hhv. inden for og uden for byfingern (for Solrød Kommune).

ANTAL BOLIGER	I BYFINGER	UDEN FOR BYFINGER
Kommuneplanlagt (uden lokalplan)	0	99
Kommuneplanlagt (med lokalplan)	15	65
Kommuneplanlagt (med lokalplan) og byggemodnet	505	0
Rummelighed i alt	520	164

Således indeholder gældende planlægning en **restrummelighed på 684 boliger**, fordelt på henholdsvis 520 boliger i byfingern og 164 boliger i det øvrige hovedstadsområde (uden for byfingern). I Solrød Kommune indgår kystområdet med Solrød Strand og Jersie Strand, samt Solrød Landsby i byfingern (Køgefingern).

I byfingern dækker restrummeligheden primært over færdiggørelsen af bydelen Trylleskov Strand (i den nordlige del af kystområdet) samt opførelsen af Green Hills med et seniorbofælleskab (i den sydlige del af kystområdet). Dette suppleres med en mindre del boliger, enten som fortætning (i kystområdet) eller omdannelse (i Solrød Landsby).

Uden for byfingern er det sidste etape af bydelen Havdrup Vest, en række åben-lav boliger nord for Havdrup Skole samt en mindre restrummelighed til nogle få åben-lav boliger i Havdrup og Naurbjerg Landsby (herunder et mindre omdannelsesprojekt).

Trin 3: Behov for nye boligudlæg

Med et samlet bruttobehov på 1.208 boliger i den kommende planperiode på 12 år, og med en forventet restrummelighed på 684 boliger i kommuneplanen, er opgjort et samlet **nettobehov for nye arealer til 524 boliger** over de næste 12 år.

I dag fordeler den eksisterende befolkning (i Solrød Kommune) sig som følger: Inden for byfingern bor 17.420 borgere (**74 %**), mens de resterende 6.021 (**26 %**) bor uden for byfingern. Ifølge den statslige planlægning skal kommunerne forsøge at opretholde denne balance mellem udvikling af by og land i den fremtidige planlægning.

Hvis den nuværende balance mellem by og land skal opretholdes, skal de 1.208 nye boliger fordeles hhv. på 894 boliger i byfingern (74 %) og 314 boliger i det øvrige hovedstadsområde (26 %).

Sammenholdes det vurderede behov (fra trin 1) med den eksisterende restrummelighed (trin 2), når vi frem til et behov for nyudlæg til boliger i de næste 12 år (inden for eller uden for byfingern), som vist i tabel 2 herunder.

Tabel 2 Vurdering af behov for nyudlæg til boliger i Solrød Kommune.

BOLIGER	I BYFINGER	UDEN FOR BYFINGER
Vurderet behov	894	314
Restrummelig	520	164
Behov for nyudlæg	374	150

Nye udlæg til boliger

Ud fra allerede eksisterende muligheder i planlægningen, ses således et behov for at prioritere nye udlæg til boliger i Solrød Kommune – både i og uden for fingerbyen.

Med denne kommuneplan udlægges derfor nye arealer i den vestlige del af kommunen, i tilknytning til kommunens anden bymidte Havdrup. Her udlægges til 150 nye boliger for at sikre den fortsatte udvikling af byen. Dette er i overensstemmelse med de muligheder Solrød Kommune fik i forbindelse med Fingerplan 2019.

Med denne kommuneplan udlægges derfor nye arealer i den vestlige del af kommunen, i tilknytning til kommunens anden bymidte Havdrup. Her udlægges til 150 nye boliger for at sikre den fortsatte udvikling af byen. Dette er i overensstemmelse med de muligheder Solrød Kommune fik i forbindelse med Fingerplan 2019.

Derudover ses også et større behov inden for fingerbyen. Denne tilvækst forventes umiddelbart at ske omkring Solrød Landsby samt som yderligere fortætning eller omdannelse af kystområdet. Udviklingen omkring Solrød Landsby forventes at blive indarbejdet i kommuneplanen efterfølgende (via kommuneplantillæg), da det afventer udarbejdelse af en helhedsplan for landsbyen og dens fremtidige udvikling, som en del af fingerbyen.

Fingerplan 2019 og byvækst

Solrød Kommune er som del af hovedstadsområdet underlagt bestemmelser for byudvikling fra Fingerplan 2019. Bestemmelserne skal sikre, at byudvikling og byomdannelse af regional betydning udelukkende sker i det indre og ydre storbyområde. Det er således i håndfladen og byfingrene, at hovedparten af hovedstadsområdets fremtidige vækst i befolkning og arbejdspladser skal finde sted.

Baggrunden for planlovens bestemmelser om byudvikling i hovedstadsområdet er ønsket om at undgå byspredning

i det øvrige hovedstadsområde og fastholde en klar grænse mellem by og land. Baggrunden er endvidere et ønske om at fastholde og videreudvikle fingerbystrukturen med dens tætte kobling mellem byudvikling og trafikal infrastruktur, herunder en effektiv kollektiv trafikbetjening.

I henhold til Fingerplanen skal byudvikling uden for byfingrene, i det såkaldte "øvrige hovedstadsområde" være af lokal karakter. Ved byudvikling af lokal karakter forstås byudvikling med erhverv, boliger og andre byfunktioner, som betjener et opland, der omfatter kommunen og nabokommuner, men ikke et regionalt opland svarende til større dele af hovedstadsområdet. Det øvrige hovedstadsområde omfatter i Solrød Kommune alle de byer og landområder, som ikke indgår i Køgefingeren. Dvs. at der i Havdrup og landsbyerne Jersie, Karlstrup, Gl. Havdrup, Naurbjerg og Kr. Skensved som udgangspunkt kun må ske en begrænset byudvikling, såfremt det kan begrundes i lokale behov.

I forbindelse med seneste revision af Fingerplanen anmodede Solrød Kommune om flere byudviklingsmuligheder i Havdrup ud fra den begrundelse, at Havdrup er en stationsby (og kommunens anden bymidte) med nem adgang til kollektiv transport og med attraktive, stationsnære byudviklingsmuligheder. Erhvervsstyrelsen (nu Bolig- og Planstyrelsen) vurderede, at den ønskede udvikling af Havdrup ikke kan karakteriseres som værende af lokal karakter og derfor kræver en særlig aftale med Bolig- og Planstyrelsen. Solrød Kommune har fået lovning på op til 150 nye boliger i Havdrup, såfremt kommunen kan redegøre for et behov for nye boliger.

Indeværende redegørelse viser, at Solrød Kommune har et behov for nyudlæg uden for byfingren til netop disse 150 nye boliger.



Rækkefølgeplanlægning for boliger

Planloven muliggør at der kan indskrives bestemmelser i kommuneplanen om en ønsket rækkefølge for bebyggelse. Rækkefølgeplanlægningen kan bidrage til at byudviklingen sker hensigtsmæssigt og ud fra en ønsket takt, fx af hensyn til belastning af infrastruktur og offentlig services.

I henhold til Fingerplan 2019 skal rækkefølgeplanlægningen anvendes til at sikre en balance i byudviklingen inden for hele hovedstadsområdet. Det betyder at udviklingen skal styres, så der kun kan ske regional vækst inden for byfingeren (strandområdet og Solrød Landsby) og kun lokal vækst inden for det såkaldte "øvrige hovedstadsområde" (uden for byfingeren).

Rækkefølgeplanlægningen kan bruges som styringsværktøj i forhold til afvente igangsætning af lokalplanlægning og skal i så fald fremgå af kommuneplanens retningslinjer.

Den forventede rækkefølge for boligudbygning i Solrød Kommune fremgår af tabel 3 neden for. Der er regnet med en udbygning af boliger, både på uudnyttede kommuneplanlagte arealer, omdannelses- og fortætningsprojekter samt nyudlæg.

Tabel 3 Den forventede rækkefølge for boligudbygning i Solrød Kommune.

OMRÅDE / ANTAL BOLIGER	1. PLANPERIODE (2021-2024)	2. PLANPERIODE (2025-2028)	3. PLANPERIODE (2029-2033)	ANTAL BOLIGER I ALT I 2021-2033
I byfingeren	555	63	0	618
Det øvrige hovedstadsområde (uden for byfingeren)	206	88	20	314

I Solrød Kommune er det primært færdiggørelsen af allerede planlagte boligområder (primært i byfingern), som præger den første 4 årige planperiode – henholdsvis med de sidste etaper i bydelene Trylleskov Strand (i byfingern) og Havdrup Vest (i det øvrige hovedstadsområde). Derudover kommer der 2 enkeltstående større projekter, henholdsvis Green Hills med Bovieran (i byfingern) samt omdannelsen af (den tidligere) Jersie Skole (i det øvrige hovedstadsområde).

Efterfølgende prioriteres de 3 nye udlagte rammeområder ved Havdrup (i det øvrige hovedstadsområde), en omdannelse af Solrød Rådhus til boliger (i byfingern) samt eventuel fortætning (primært) inden for byfingern. Det ene og største af de 3 nye rammeområder i Havdrup (ved Skovvænget) forventes prioriteret i slutningen af første planperiode, efter Havdrup Vest forventes færdigudbygget.

Den skitserede, kommende boligudbygning har en fordeling på henholdsvis 66 % nye boliger inden for byfingern og 34 % uden for byfingern. Dog holder den forventede boligudbygning sig inden for det vurderede behov (trin 1), og der forventes desuden at ske yderligere udvikling ved Solrød Landsby (inden for byfingern) i løbet af de næste 12 år. Sidstnævnte forventes indarbejdet via kommuneplantillæg.

Udviklingen er overordnet fortsat i tråd med Fingerplannens målsætning om, at byvækst koncentrerer sig i byfingern, selvom balancen ikke er helt den samme (8 % forskydning), inden udviklingen ved Solrød Landsby medregnes. Men ud fra denne redegørelse forventes fortsat et restbehov i byfingern for nyudlæg til ca. 276 boliger.

Perspektivarealer til boliger

Som led i en langsigtet planlægning, der rækker ud over den 12-årige planperiode er der udpeget perspektivarealer til fremtidig boligudvikling.

Udpegningerne er principielle og giver en idé om hvor kommunens fortsatte byudvikling kan finde sted, når mulighederne for flere boliger inden for allerede planlagte områder er ved at være opbrugt eller nye (lokale) behov opstår.

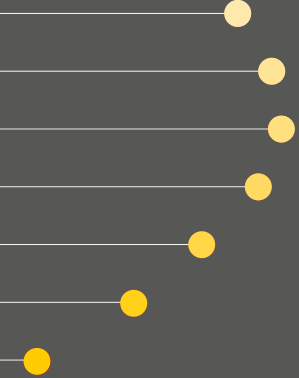
Perspektivarealerne har ikke ophæng i planloven, og forpligter ikke kommunen til at omsætte områderne til boligformål inden for en given tidshorison. Endvidere er boligudbygningen betinget af Fingerplan 2019 med en begrænset byvækst uden for byfingeren.

I Forslag til Solrød Kommuneplan 2021 er der medtaget perspektivarealer til boligudvikling i det nordvestlige Havdrup (nord for Skovvænget og i forlængelse af den nye ramme, som udlægges med denne kommuneplan) samt et areal øst for Havdrup ved Tykmosevej (i forlængelse af den nye ramme, som udlægges med denne kommuneplan). Derudover er der medtaget et mindre perspektivareal mellem Jersie Landsby og Jersie Hallen, syd for Åsvej (overført uændret fra sidste kommuneplan).

Der er på nuværende tidspunkt ikke medtaget kommende byudviklingsområder ved Solrød Landsby, som er overgået til byfingeren med Fingerplan 2019 (og samtidig fik udpeget en række tilstødende arealer til byudvikling samt ny grøn kile). Udviklingen af disse arealer afventer en helhedsplan for landsbyen – og vil derfor først blive indarbejdet i kommuneplanen senere (ved kommuneplantillæg).

Perspektivarealer er et udtryk for kommunens ønske for, hvor der eventuelt kan ske en fremtidig udvikling under visse forudsætninger, fx at det ikke er strid med den statslige planlægning (Fingerplanen).

Perspektivarealer er desuden arealer, der ikke planlægges for i nær fremtid.



Teknik og Miljø
Solrød Kommune
Solrød Center 1
2680 Solrød Strand
www.solrod.dk