

Notat

Redegørelse for boligudbygning

Et af de helt grundlæggende redskaber i kommuneplanen til at styre den fremadrettede udvikling er fastlæggelsen af arealer til ny boligudbygning. Kommuneplanen skaber et planlægningsmæssigt grundlag for boligudbygningen i de kommende 12 år. Boligudbygningen skal sikre tilstrækkeligt med boligudlæg i planperioden.

Boligudbygningen tager udgangspunkt i Kommunalbestyrelsens visioner og mål under hensyn til tendensen i de seneste års byggeaktivitet.

Kommunen skal som helhed rumme et bredt og varieret udbud af boligformer og boligtyper, der imødekommer forskellige befolkningsgruppers behov. Med denne kommuneplans arealudlæg til boliger er der fortsat gode og varierede muligheder for boligbyggeri i alle kommunens lokalområder, både i nye udlæg og gennem byomdannelse og fortætning.

Boligudbygningen er administrativt inddelt efter kommunens lokalområder, som også kommunens boligstrategi er udarbejdet efter. Dette giver mulighed for at koordinere boligtilvæksten med den offentlige service i lokalområderne og sikre fordelingen af udbygningsmuligheder i kommunen.

Nærværende notat vil redegøre for behovet for boligudbygning ved indledningsvis at opgøre det forventede behov for nye boliger i den kommende planperiode, dernæst at analysere restrummeligheden i eksisterende, kommuneplanlagte boligområder. Desuden gennemgås de ændringer i kommuneplanen, der påvirker restrummeligheden for boliger for endelig at opgøre alle arealer med restrummelighed for boliger.

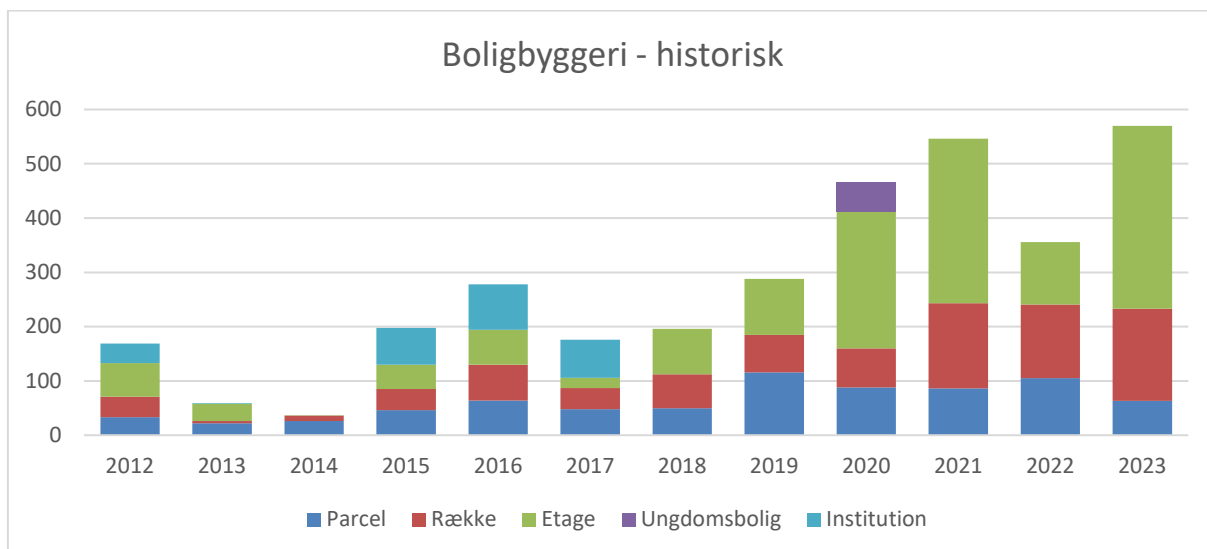
Forventet boligbehov

Planloven muliggør at der i kommuneplanen kan udlægges areal til boligudvikling svarende til et 12-årigt behov. Der kan således ikke udlægges arealer til boliger hvis behovet for boliger er dækket af den eksisterende boligrummelighed (muligheder for at opføre boliger i den nuværende kommuneplan).

Holbæk Kommune har de seneste 4 år oplevet en stigende boligudbygning. De seneste 12 år har der været en tilvækst af 3430 nye boliger. Vurderes det fremadrettede behov ud fra den seneste kommuneplanperiode vil det være 5826 boliger. Det opgøres ved at se på de seneste 4 års boligudvikling og gange den udvikling med 3 for omregne det til en 12 års periode.

I lyset af den store boligvækst vurderer kommunen at boligbehovet fremadrettet fortsat vil være højt. Endvidere er der en stor erhvervsudvikling i gang i Kalundborg Kommune og det forventes at have en afsmittende effekt på Holbæk Kommunes boligudvikling.

På den baggrund vurderer Holbæk Kommune at boligbehovet i den kommende kommuneplanperiode fortsat vil være stigende og højere end det historisk betingede boligbehov.



Boligrummelighed i Kommuneplan 2021

Boligrummeligheden er opgjort til 7866 boliger i den eksisterende kommuneplan 21. I denne boligrummelighed indgår også arealer til byomdannelsesområder - det er eksisterende byområder hvor det er hensigtsmæssigt at ændre den planlagte anvendelse for området. Det kan være et udtjent erhvervsområde, der ikke ligger hensigtsmæssigt for nye erhvervsvirksomheder – som det eksempelvis var tilfældet med Jernstøberigrunden på Lundemarksvej i Holbæk by. Kommunen kan se bort fra arealer til byomdannelse, når den eksisterende boligrummelighed skal vurderes i forhold til muligheden for at udlægge nye udlæg.

Holbæk Kommune har en del boligrummelighed placeret i områder med meget begrænset boligudvikling. Områderne er udlagt til boliger for flere år siden og i mange tilfælde før kommunesammenlægningen. Kommunen har mulighed for i opgørelsen af den eksisterende rummelighed at se bort fra arealer udlagt i tilknytning til mindre bysamfund i byzone med ingen eller stærkt begrænset befolkningsvækst forudsat, at arealerne er udlagt før 1. januar 2017 og ikke er byggemodnet.

Såfremt man fraregner ovenstående 2 forhold reduceres rummeligheden til 4562 boliger, som opgjort i skemaet nedenfor.

	Rummelighed
Rummelighed	7866
Uden omdannelse	5588
Uden omdannelse og byer uden tilvækst	4562

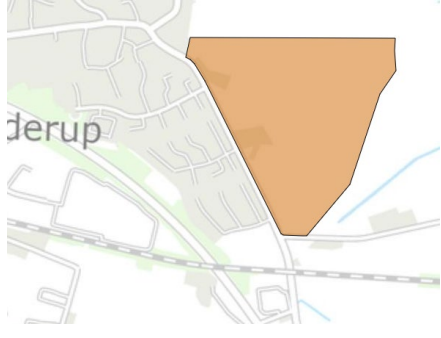

Nye muligheder for boligudvikling

I forbindelse med kommuneplan 24 er der indkommet nye ønsker til arealer til boligudvikling. Administrationen har vurderet alle de indkomne arealønsker ud fra planstrategiens fire temaer. Administrationen har ligeledes vurderet om der er forhold der umuliggør at arealerne kan udlægges.

Der er 3 arealønsker, hvor det vurderes at de ikke kan udlægges – enten er de i strid med planloven eller de er placeret indenfor andre udpegninger som ikke er forenelige med byudvikling.

På baggrund af administrationens vurdering og den politiske proces indarbejdes 7 arealer til boligudvikling i den kommende kommuneplan:

- 1 arealønske er omdannelsesprojekter (tæller ikke med i boligrummelighed)
- 6 arealønsker er barmarksprojekter.

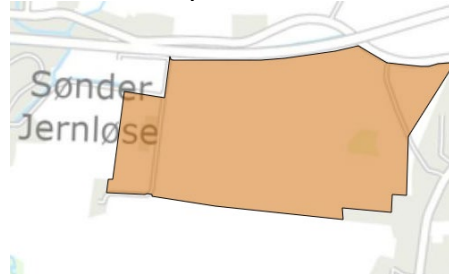
Placering	Beskrivelse
<p>Holbækvej 155-161, Jyderup</p> 	<p>Øst for Holbækvej - Ny kommuneplanramme 11.B24</p> <p>Udvikling til blandet boligområde primært tæt-lavt boligbyggeri. Arealer udgør 34,9 ha og boligrummeligheden for arealet vurderes til maksimalt 1000 nye boliger. Antallet af boliger kan dog reduceres betydeligt afhængig af hvilke forhold, der skal tages højde for i den endelige planlægning.</p> <p>Der skal i forbindelse med lokalplanlægning tages særligt højde for håndtering af regnvand, der kan være en udfordring på en del af arealet.</p> <p>Området skal udbygges etapevis, og udviklingen skal ske i tilknytning til eksisterende lokalplanlagte områder. Der skal forud for/sammen med den første byggeretsgivende lokalplan udarbejdes en plan for hele områdets anvendelse hvor de overordnede strukturer fastlægges (helhedsplan).</p>
<p>Anders Larsensvej 32 – 38, Holbæk</p> 	<p>Anders Larsensvej - Ny kommuneplanramme 3.B23</p> <p>Omdannelse fra mindre butikcenter til nyt boligområde. Ejendommen har stået tom i mange år, og der er ikke længere interesse for placeringen som detailhandelsområde.</p> <p>Boligrummelighed for arealet vurderes til 30 nye boliger. Arealet er byomdannelse og påvirker derfor ikke kommuneplanens boligrummelighed og kan medtages umiddelbart.</p>

Nørupvej 9, Regstrup

Regstrup Nord - Ny kommuneplanramme 14.B13

Udvikling til blandet boligområde primært tæt-lavt boligbyggeri. Arealet udgør 8,4 ha og boligrummeligheden for arealet vurderes til maksimalt 250 nye boliger. Antallet af boliger kan dog reduceres betydeligt afhængig af hvilke forhold, der skal tages højde for i den endelige planlægning.

Der skal i forbindelse med lokalplanlægning tages særligt højde for håndtering af regnvand, der kan være en udfordring på en del af arealet

Præstemarken, Regstrup (Nr. Jernløse/Kvanløse)

Nord for golfbanen- Ny kommuneplanramme 14.B14

Udvikling til blandet boligområde primært tæt-lavt boligbyggeri. Arealet udgør 39 ha og boligrummeligheden for arealet vurderes til maksimalt 1150 nye boliger. Antallet af boliger kan dog reduceres betydeligt afhængig af hvilke forhold, der skal tages højde for i den endelige planlægning.

Området skal udbygges etapevis, og udviklingen skal i ske i tilknytning til eksisterende lokalplanlagte områder. Der skal forud for/sammen med den første byggeretsgivende lokalplan udarbejdes en plan for hele områdets anvendelse hvor de overordnede strukturer fastlægges (helhedsplan).

Der skal desuden indledningsvis udarbejdes kortlægning og analyser i forhold til støj. Det skal sikres at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Der skal i forbindelse med lokalplanlægning tages særligt højde for håndtering af regnvand, der kan være en udfordring på en del af arealet.

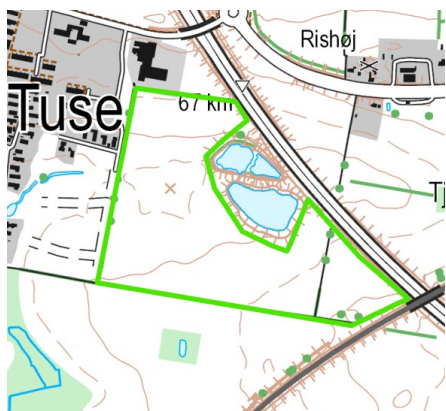
Trønningevej 15, Kundby

Udvidelse af eksisterende kommuneplanramme 9.B01

Udvikling til blandet boligområde primært tæt-lavt og åben-lavt boligbyggeri.

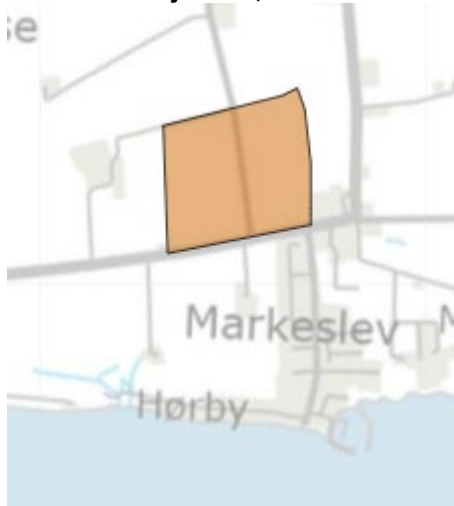
Boligrummelighed for arealet vurderes til 30 nye boliger. Selvom arealet allerede er udlagt i kommuneplanen, vurderes det ikke at der er tale om byomdannelse da det ikke er omkranset af by og fungerer som mark.

Arealet er medtaget efter ønske om en justering af udlæg til boliger i kommuneplanen fra Lokalforum og det vurderes at dette areal er placeret bedre. Området er i dag udlagt til offentlige formål, med henblik på at sikre udvidelsesmulighed for Kundby Skole. Området er kommunalt ejet, og det vurderes, at det ikke er nødvendigt at fastholde området til udvidelse af skolen.

Johannesmark 98, Holbæk

Severinsminde boligområde - Ny kommuneplanramme 7.B05

Udvikling til blandet boligområde primært tæt-lavt boligbyggeri. Boligrummelighed for arealet vurderes til 130 nye boliger.

Der skal i forbindelse med lokalplanlægning tages højde for støj fra motorvejen samt håndtering af regnvand.

Tuse Næs vej 29-31, Tuse Næs

Hørby Bakker - Ny kommuneplanramme 5.B09

Udvikling til blandet boligområde primært tæt-lavt boligbyggeri. Arealet udgør 24 ha og boligrummeligheden for arealet vurderes til maksimalt 367 nye boliger. Antallet af boliger kan dog reduceres betydeligt afhængig af hvilke forhold, der skal tages højde for i den endelige planlægning.

Det er en forudsætning for udbygning af området, at den konkrete lokalplanlægning sker efter principperne i udarbejdet skitseprojekt (Hørby bakker). Herunder at også området i den nordøstlige del, der ikke indgår i skitseprojektet, udformes efter skitseforslagets overordnede principper.

Der skal i forbindelse med lokalplanlægning tages særligt højde for håndtering af regnvand, der kan være en udfordring på en del af arealet.

Ovenstående nye arealer til boligudvikling medfører at der muliggøres udvikling for 2977 nye boliger. 30 boliger muliggøres gennem fortætning/omdannelse af arealer der allerede ligger i byområder. For de resterende 2947 boliger er der tale om boligudviklingsmuligheder på arealer der ikke tidligere har været anvendt til by.

Nye arealer til boligudvikling er følgende:

Navn	KP-ramme	Lokalområde	Rummelighed, boliger	Byomdannelse	Hektar
Anders Larsensvej	3.B23	Holbæk	30	Nej	0,5
Øst for Holbækvej	11.B24	Jyderup	1000	Ja	34,9
Møllevej, Anemonevej, Bellisvej, Gartnerlunden, Elmevej	9.B01	Kundby	30	Ja	2,9
Regstrup Nord	14.B13	Regstrup	250	Nej	8,4
Nord for golfbanen	14.B14	Regstrup	1170	Nej	39
Severinsminde boligområde	7.B05	Tuse	130		16,5
Hørby Bakker	5.B09	Tuse Næs	367		24

Reduktion af nuværende boligrummelighed

Den samlede boligrummelighed, i form af alle eksisterende rammer til boliger, er gennemgået. På den baggrund er alle arealer vurderet ift. om arealet skal fastholdes i kommuneplanen. Der er foretaget en helhedsvurdering af arealerne, hvor der er lagt vægt på følgende forhold:

- Arealets egnethed ift. de fire temaer der er vedtaget i planstrategien.
- Dialog med grundejer.
- Antal år arealet har været udlagt og muligheden ikke er udnyttet.
- Betydning for restrummeligheden i lokalområdet – er der fortsat mulighed for at boligudvikle i lokalområdet?.

På baggrund af gennemgangen af boligrummeligheden fjernes 11 arealer, hvor der er en boligrummelighed. Der er tale om nedenstående arealer.

Navn	KP - ramme	Lokalområde	Samlet rummelighed (antal boliger)	Byomdannelse
Teknikvej	8.BE01	Gislinge	10	Nej
Boliger syd for Præstebrovej	6.B11	Hagedsted	15	Nej
Lindegård	11.B17	Jyderup	45	Nej
Nord for Skolevej	13.B05	Knabstrup	51	Nej
Kundby Syd	9.B01	Kundby	12	Nej
Helgogårdsvej	9.B02	Kundby	25	Nej
Nord for Økoland	12.B01	Mørkøv	50	Nej
Vest for Ibs Huse	12.B11	Mørkøv	78	Nej
Stigs Bjergby sydøst	12.B13	Mørkøv	6	Nej
For et værksteds-, håndværker- og boligområde Undløse by, beliggende Søgårdsvej	15.B07	Undløse	14	Nej
Søgårdsvej (østlige del)	15.B07	Undløse	40	Nej

Ovenstående arealer der fjernes, medfører at boligrummeligheden reduceres med 346 boliger. Arealet fjernes bl.a. af hensyn til arealressourcen og i overensstemmelse med planstrategiens beskrevne hensyn om at sikre arealer til indfrielse af Holbæk 2050, herunder blandt andet skovrejsning, VE anlæg og lavbundsprojekter.

Ny boligrummelighed

På baggrund af ovenstående ændringer opgøres restrummeligheden for boliger i Kommuneplan 24 til 10843 boliger. Det er på baggrund af følgende ændringer:

Boligrummelighed - Kommuneplan 2021	7866
Reduktion i boligrummelighed	-346
Nye arealer til boliger	2977
Ny boligrummelighed - Kommuneplan 2024	10843

Boligrummeligheden skal svare til boligbehovet i den kommende kommuneplanperiode. I tabellen nedenfor er boligrummeligheden opgjort med henblik på sammenligning med boligbehovet. I den sammenhæng er fratrukket boligrummelighed placeret i områder med meget begrænset boligudvikling samt boligrummelighed placeret i byomdannelsesområder. Kommunen har mulighed for at fratække disse arealer, som beskrevet overfor i afsnittet om eksisterende boligrummelighed.

Boligrummelighed - Kommuneplan 2024	10843
Rummelighed - byomdannelse	-2308
Rummelighed – begrænset vækst	-1026
Boligrummelighed (uden byomdannelse og områder med begrænset vækst)	7509

Den nye boligrummelighed (uden byomdannelse og områder med begrænset vækst) udgør 7509 boliger. Boligbehovet kan på baggrund af den historiske boligudvikling anslås til mellem 3430 og 5826 nye boliger.

Holbæk Kommune vurderer at boligbehovet vil være større end det historiske boligbehov. Det begrundes i den store erhvervsudvikling i nabokommunen Kalundborg, der forventes at have en afsmittende effekt på Holbæk Kommunes boligudvikling. På den baggrund udlægges flere boliger end boligbehovet beregnet på den historiske boligudvikling.

Kommunens nye restrummelighed til boliger i Kommuneplan 2024 er 10843 boliger.

Nedenfor er opgjort alle de arealer, hvor der er restrummelighed til boliger i kommunen.

Navn	KP	LP	Lokalområde	Åben-Lav	Tæt-Lav	Etage	Rummelighed	Byomdanning
Elmegårdsvej - boligområde	8.B07	B215.1	Gislinge	5			5	Nej
For et boligområde vest for Gislinge - Idrætsvej	8.B08	B214.1	Gislinge	2			2	Nej
Maglemose	8.B11	Nej	Gislinge		68		68	Nej
Nord for Sandbyvej	8.B12	Nej	Gislinge	0	23		23	Nej
Boliger i det vestlige Hagested	6.B06	6.18	Hagested	5			5	Nej
Th. Bartholins Have	6.B09	6.07	Hagested	3	8		11	Nej
Th. Bartholins Have øst	6.B09	6.10	Hagested	9			9	Nej
Præsteengen Nord	6.B10	6.09	Hagested	2			2	Nej
Boligområdet ved Torpet II	2.B01	2.88	Holbæk		10		10	Nej
Vølundsvej	2.B13	2.71	Holbæk		28	100	128	Ja
Boliger ved Gl. Ringstedvej (gl. Netto)	2.B14	2.84	Holbæk			32	32	Ja
Rishøjgård (Gl. ramme)	2.B23	Nej	Holbæk		12	60	72	Nej
Boligområde ved L.C. Worsøvej	2.B24	2.83	Holbæk		20		20	Ja
Nord for Tveje Merløse	2.B25	Nej	Holbæk	0	608	0	608	Nej
Rishøjgård (Ny. ramme)	2.B26	Nej	Holbæk	1000	1000		2000	Nej
Syd for Tveje Merløse	2.B28	Nej	Holbæk		106	0	106	Nej
Ungdomsboliger - Lundemarksvej 24	2.B31	2.91	Holbæk			206	206	Ja
Jenstøberiet	2.C12	2.95	Holbæk		17	130	147	Ja
Rammelokalplan for Østerled	3.B02	3.33	Holbæk		100	100	200	Ja
Nye boligområder ved Skelbækvej	3.B04	3.19	Holbæk		40		40	Nej
Boligområde ved Åvangsvej 7	3.B12	3.82	Holbæk		39		39	Nej
Holbæk Øst	3.B15	Nej	Holbæk	55	422		477	Nej
Et boligområde ved Østerled, Holbæk Øst	3.B16	3.40	Holbæk			89	89	Ja
Holbæk Have	3.B22	3.83	Holbæk		147	635	782	Ja
Anders Larsensvej	3.B23	Nej	Holbæk		30		30	Ja
Boligområde i Jyderup Nord	11.B02	11.16	Jyderup	21	53		74	Nej
Blandet boligområde, Jyderup Nord	11.B02	11.21	Jyderup	22	95	114	231	Nej
Lerchehuset	11.B10	11.13	Jyderup				0	Nej
Boliger ved Søbæksparken	11.B15	11.12	Jyderup		60		60	Nej

V. Slagelsevej (Dyvelparken)	11.B16	11.01	Jyderup		0	52	52	Nej
Boligområde vest for Rådbjergvej	11.B18	50-89	Jyderup	50	35		85	Nej
Boligområde ved Lynggårdsvej og Rådbjergvej	11.B19	50-88	Jyderup	30	48		78	Ja
V. Holbækvej 102	11.B21	11.19	Jyderup		4		4	Nej
Øst for Holbækvej	11.B24	Nej	Jyderup		1000		1000	Nej
Ved Karensvej	13.B01	30-87	Knabstrup		20		20	Nej
Uhrbjerggård mv.	9.B02	B305.1	Kundby		4		4	Nej
Kirkebakken	9.B04	9.01	Kundby		18		18	Ja
Møllevvej, Anemonevej, Bellisvej, Gartnerlunden, Elmevej	9.B01	Nej	Kundby		30		30	Nej
Kildevangen vest	12.B02	40-20	Mørkøv	2			2	Nej
Et område i den centrale del af Mørkøv	12.B03	40-29	Mørkøv		23		23	Ja
Savværksgrunden	12.B03	Nej	Mørkøv		40		40	Ja
Mørkøv Nord	12.B14	Nej	Mørkøv	10			10	Nej
ved Gadekæret	4.B03	4.12	Orø	3			3	Nej
Boliger ved Syvvejen	4.B03	4.16	Orø	4			4	Nej
For et område til boligformål i Bybjerg, Orø	4.B03	26.1	Orø		6		6	Nej
Bybjerg syd	4.B04	Nej	Orø	6	10		16	Nej
Boligomr. Ved Nr. Jernløse	14.B02	14.04	Regstrup	13	116		129	Nej
Hovedgaden i Nr. Jernløse	14.B04	14.02	Regstrup	1			1	Nej
Åvang	14.B05	1.13	Regstrup		24		24	Nej
Sdr Jernløse (området øst for Præstemarken)	14.B07	4.1	Regstrup	3	10		13	Nej
Nye boliger i Kvanløse - beliggende vest for Ringstedvej	14.B08	14.03	Regstrup	6	12		18	Nej
Mejeridalen - Nyt boligområde beliggende ved Søstrupvej i Søstrup	14.B09	14.01	Regstrup	7	7		14	Nej
Regstrup Nord	14.B13	Nej	Regstrup		250		250	Nej
Nord for golfbanen	14.B14	Nej	Regstrup		1170		1170	Nej
Bygaden 35	17.B01	2.13	St. Merløse		13		13	Nej
Økogrunden	17.B04	17.01	St. Merløse	9	30		39	Nej
Eliasminde	18.B01	4.3	Stestrup		12		12	Nej
Mariasminde	18.B06	18.01	Stestrup	53			53	Nej
KP 10.B01 Øst for byen	10.B01	Nej	Svinninge		137		137	Nej
Boliger ved Landlyst, Svinninge	10.B04	10.11	Svinninge	15	79		94	Nej
Nordgårdsvej	10.BE03	BE103.1	Svinninge	5			5	Nej
Severinsminde boligområde	7.B05	Nej	Tuse		130		130	Nej
Hyldegårdsgård	7.B02	7.09	Tuse	2			2	Nej
V. Udbyvej	5.B05	5.07	Tuse Næs		15		15	Nej
Fællesmark	5.B08	5.08	Tuse Næs		30		30	Nej
Hørby Bakker	5.B09	Nej	Tuse Næs		367		367	Nej

Højbjerggård	16.B12	19.05	Tølløse	16	40		56	Nej
Industrivej (omdanning)	19.B02	Nej	Tølløse		50	50	100	Ja
Peder Væver	19.B13	Nej	Tølløse	27	31		58	Nej
Skovbakkegård	19.B14	Nej	Tølløse		12		12	Nej
Ved Tysingehave	19.B16	Nej	Tølløse		30		30	Nej
Jernbanevej	19.C01	1.41_345	Tølløse			10	10	Nej
Mostparken	19.C01	19.13	Tølløse			104	104	Ja
Østrupvej	16.B02	3.10	Ugerløse		50	20	70	Nej
Boligområde ved Sorøvej Ugerløse Syd	16.B07	3.8	Ugerløse	4	10		14	Nej
Boligområde ved Sorøvej	16.B08+16.B09	16.03	Ugerløse	23	16		39	Nej
Lysfabrikken	16.C01	16.01	Ugerløse		8		8	Ja
Teglværksgrunden	15.B04	15.04	Undløse		40		40	Nej
Nye boliger - Hovedgaden 33, Undløse	15.C01	15.02	Undløse		6		6	Nej
Boligområde ved Sandbakkevej	20.B01	20.16	Vipperød	5			5	Nej
Vipperød Bakker	20.B11	20.18	Vipperød	0	47		47	Nej
Nybyvej (Baneparken)	20.B12	20.12	Vipperød		53		53	Ja
Nyegårdsvej, Vipperød syd	20.B14	20.23	Vipperød		9		9	Nej
Skovboliger	20.B17	Nej	Vipperød		23		23	Nej
Vipperød sydøst	20.B18	Nej	Vipperød		176		176	Nej
Vipperød Nybyvej	20.B19	Nej	Vipperød		90		90	Ja
Vipperød Nybyvej	20.B20	Nej	Vipperød		120		120	Ja
Vipperød Nybyvej	20.B21	Nej	Vipperød		40		40	Ja