

## 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.

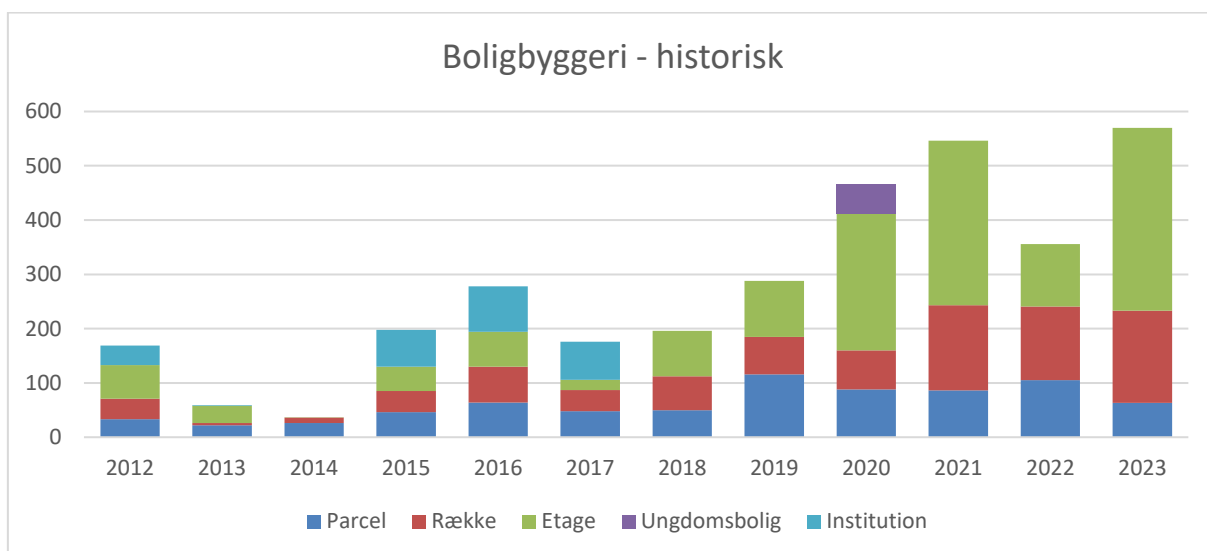
Nærværende notat vil redegøre for behovet for boligudbygning ved indledningsvis at opgøre det forventede behov for nye boliger i den kommende planperiode, dernæst at analysere restrummeligheden i eksisterende, kommuneplanlagte boligområder. Desuden gennemgås de ændringer i kommuneplanen, der påvirker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



## 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

## Mulighed for yderligere boligudvikling

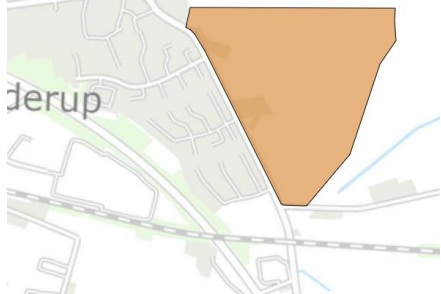

Holbæk Kommune har en restrummelighed på 7866 boliger. Denne restrummelighed kan reduceres til 4562 boliger når der fratrækkes restrummelighed placeret i byomdannelsesområder samt områder med ingen eller stærkt begrænset befolkningsvækst.

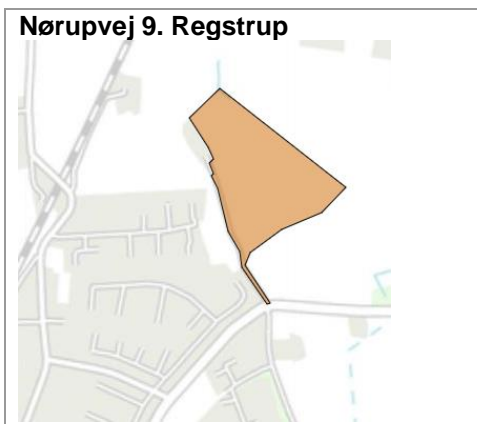
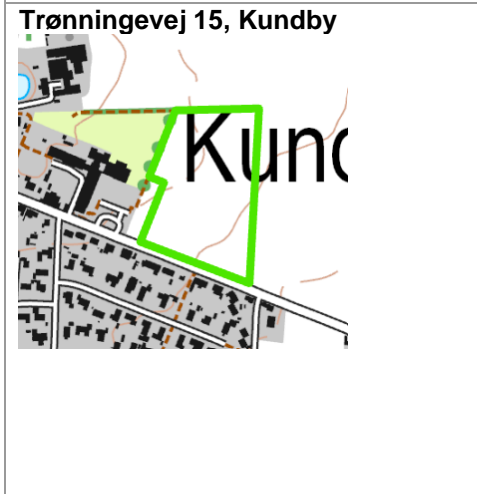
Holbæk Kommune forventer et boligbehov på 5826 nye boliger i de kommende 12 år baseret på de seneste 4 års boligudvikling. Holbæk Kommunes restrummelighed og forventede boligbehov muliggør at kommunen kan udlægge 1264 nye boliger

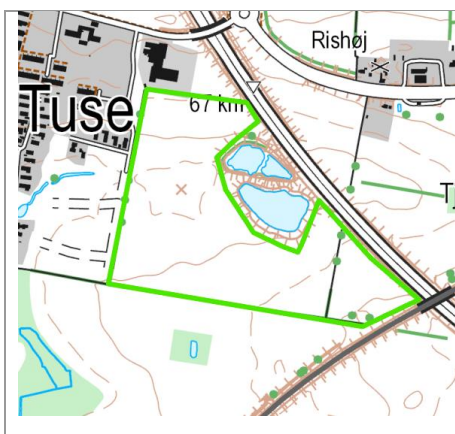
## Nye arealer for boligudvikling

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.

På baggrund af administrationens vurdering og den politiske proces indarbejdes nedenstående arealer.

Placering	Beskrivelse
<p><b>Holbækvej 155-161, Jyderup</b></p> 	<p><b>Øst for Holbækvej - Ny kommuneplanramme 11.B24</b></p> <p>Udvikling til blandet boligområde primært tæt-lavt boligbyggeri. Arealer udgør 34,9 ha. 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><b>Anders Larsensvej 32 – 38, Holbæk</b></p> 	<p><b>Anders Larsensvej - Ny kommuneplanramme 3.B23</b></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><b>Nørupvej 9, Regstrup</b></p> 	<p><b>Regstrup Nord - Ny kommuneplanramme 14.B13</b> Udvikling til blandet boligområde primært tæt-lavt boligbyggeri. Arealet udgør 8,4 ha. 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><b>Præstemarken, Regstrup (Nr. Jernløse/Kvanløse)</b></p>	<p><b>Nord for golfbanen- Ny kommuneplanramme 14.B14</b> Udvikling til blandet boligområde primært tæt-lavt boligbyggeri.</p> <p>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).</p> <p>Der skal desuden indledningsvis udarbejdes kortlægning og analyser i forhold til støj. Det skal sikres at de vejledende støjgrænser kan overholdes.</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><b>Trønningevej 15, Kundby</b></p> 	<p><b>Udvidelse af eksisterende kommuneplanramme 9.B01</b> Udvikling til blandet boligområde primært tæt-lavt og åben-lavt boligbyggeri.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b>Johannesmark 98, Holbæk</b></p>	<p><b>Severinsminde boligområde - Ny kommuneplanramme 7.B05</b> Udvikling til blandet boligområde primært tæt-lavt boligbyggeri.</p> <p>Der skal i forbindelse med lokalplanlægning tages højde for støj fra motorvejen samt håndtering af regnvand.</p>



Arealet er omfattet af en rækkefølgebestemmelse, pba. krav fra staten, så lokalplanlægning kan tidligst igangsættes, når der er igangsat bebyggelse på arealerne mod fjorden Rishøjgård, vestlige del (ramme 2B.26), for at sikre at ny bebyggelse placeres bagved eksisterende bymæssig bebyggelse i forhold til fjorden.

Ovenstående nye arealer til boligudvikling medfører at der muliggøres udvikling for 1234 nye boliger. 30 boliger muliggøres gennem fortætning/omdannelse af arealer der allerede ligger i byområder.

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	500	Ja	34,9
Møllevej, Anemonevej, Bellisvej, Gartnerlunden, Elmevej	9.B01	Kundby	30	Nej	2,9
Regstrup Nord	14.B13	Regstrup	250	Nej	8,4
Nord for golfbanen	14.B14	Regstrup	324	Nej	29,5
Severinsminde boligområde	7.B05	Tuse	130	Nej	16,5

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

Navn	KP	LP	Lokalomr.	Åben-Lav	Tæt-Lav	Etage	Samlet
ved Gadekæret	4.B03	4.12	Orø	3			3
Boliger ved Syvvejen	4.B03	4.16	Orø	4			4
For et område til boligformål i Bybjerg, Orø	4.B03	26.1	Orø		6		6
Bybjerg syd	4.B04	Nej	Orø	6	10		16
V. Udbyvej	5.B05	5.07	Tuse Næs		15		15
Fællesmark	5.B08	5.08	Tuse Næs		30		30
Boliger i det vestlige Hagedsted	6.B06	6.18	Hagedsted	5			5
6.B11	6.B11	Nej	Hagedsted		15		15
Præsteengen Nord	6.B10	6.09	Hagedsted	2			2
Th. Bartholins Have	6.B09	6.07	Hagedsted	3	8		11
Th. Bartholins Have øst	6.B09	6.10	Hagedsted	9			9
Severinsminde boligområde	7.B05	Nej	Tuse		130		130
Hyldegårdsgård	7.B02	7.09	Tuse	2			2
Rishøjgård (Gl. ramme)	2.B23	Nej	Holbæk		12	60	72
Rishøjgård (Ny. ramme)	2.B26	Nej	Holbæk	1000	1000		2000
Vølundsvej	2.B13	2.71	Holbæk		28	100	128
Boliger ved Gl. Ringstedvej (gl. Netto)	2.B14	2.84	Holbæk			32	32
Boligområdet ved Torpet II	2.B01	2.88	Holbæk		10		10
Nord for Tveje Merløse	2.B25	Nej	Holbæk	0	608	0	608
Syd for Tveje Merløse	2.B28	Nej	Holbæk		106	0	106
Boligområde ved L.C. Worsøvej	2.B24	2.83	Holbæk		20		20
Boligområde ved Åvangsvej 7	3.B12	3.82	Holbæk		39		39
Rammelokalplan for Østerled	3.B02	3.33	Holbæk		100	100	200
Nye boligområder ved Skelbækvej	3.B04	3.19	Holbæk		40		40
Holbæk Have	3.B22	3.83	Holbæk		147	635	782
Ungdomsboliger - Lundemarksvej 24	2.B31	2.91	Holbæk			206	206
Jenstøberiet	2.C12	2.95	Holbæk		17	130	147
Et boligområde ved Østerled, Holbæk Øst	3.B16	3.40	Holbæk			89	89
Holbæk Øst	3.B15	Nej	Holbæk	55	422		477
Boligområde ved Sandbakkevej	20.B01	20.16	Vipperød	5			5
Vipperød Bakker	20.B11	20.18	Vipperød	0	47		47
Nybyvej (Baneparken)	20.B12	20.12	Vipperød		53		53
Nyegårdsvej, Vipperød syd	20.B14	20.23	Vipperød		9		9
Skovboliger	20.B17	Nej	Vipperød		23		23
Vipperød sydøst	20.B18	Nej	Vipperød		176		176
Elmegårdsvej - boligområde	8.B07	B215.1	Gislinge	5			5
For et boligområde vest for Gislinge - Idrætsvej	8.B08	B214.1	Gislinge	2			2
Industrivej (omdannelse)	19.B02	Nej	Tølløse		50	50	100
Skovbakkegård	19.B14	Nej	Tølløse		12		12
Ved Tysingehave	19.B16	Nej	Tølløse		30		30

Mostparken	19.C01	19.13	Tølløse			104	104
Peder Væver	19.B13	Nej	Tølløse	27	31		58
Højbjerggård	16.B12	19.05	Tølløse	16	40		56
Jernbanevej	19.C01	1.41_345	Tølløse			10	10
Eliasminde	18.B01	4.3	Stestrup		12		12
Mariasminde	18.B06	18.01	Stestrup	53			53
Bygaden 35	17.B01	2.13	St. Merløse		13		13
Økogrunden	17.B04	17.01	St. Merløse	9	30		39
Østrupvej	16.B02	3.10	Ugerløse		50	20	70
Boligområde ved Sorøvej Ugerløse Syd	16.B07	3.8	Ugerløse	4	10		14
Boligområde ved Sorøvej	16.B08+16.B09	16.03	Ugerløse	23	16		39
Lysfabrikken	16.C01	16.01	Ugerløse		8		8
Maglemose	8.B11	Nej	Gislinge		68		68
Nord for Sandbyvej	8.B12	Nej	Gislinge	0	23		23
Teknikvej	8.BE01	Nej	Gislinge	10			10
Anders Larsensvej	3.B23	Nej	Holbæk		30		30
Boligområde i Jyderup Nord	11.B02	11.16	Jyderup	21	53		74
Blandet boligområde, Jyderup Nord	11.B02	11.21	Jyderup	22	95	114	231
Lerchehuset	11.B10	11.13	Jyderup				0
Boliger ved Søbæksparken	11.B15	11.12	Jyderup		60		60
V. Slagelsevej (Dyvelparken)	11.B16	11.01	Jyderup		0	52	52
Lindegård	11.B17	Nej	Jyderup	45			45
Boligområde vest for Rådbjergvej	11.B18	50-89	Jyderup	50	35		85
Boligområde ved Lynggårdvej og Rådbjergvej	11.B19	50-88	Jyderup	30	48		78
V. Holbækvej 102	11.B21	11.19	Jyderup		4		4
Øst for Holbækvej	11.B24	Nej	Jyderup		500		500
Ved Karensvej	13.B01	30-87	Knabstrup		20		20
Nord for Skolevej	13.B05	13.01	Knabstrup	37	14		51
Kundby Syd	9.B01	Nej	Kundby	6	6		12
Uhrbjerggård mv.	9.B02	B305.1	Kundby		4		4
Helgogårdvej	9.B02	Nej	Kundby	25			25
Kirkebakken	9.B04	9.01	Kundby		18		18
Møllevej, Anemonevej, Bellisvej, Gartnerlund- den, Elmevej	9.B01	Nej	Kundby		30		30
Nord for Økoland	12.B01	Nej	Mørkøv		50		50
Kildevangen vest	12.B02	40-20	Mørkøv	2			2
Et område i den centrale del af Mørkøv	12.B03	40-29	Mørkøv		23		23
Savværksgrunden	12.B03	Nej	Mørkøv		40		40
Vest for Ibs Huse	12.B11	Nej	Mørkøv	28	50		78
Stigs Bjergby sydøst	12.B13	Nej	Mørkøv	6			6
Mørkøv Nord	12.B14	Nej	Mørkøv	10			10
Boligomr. Ved Nr. Jernløse	14.B02	14.04	Regstrup	13	116		129
Hovedgaden i Nr. Jernløse	14.B04	14.02	Regstrup	1			1

Åvang	14.B05	1.13	Regstrup		24		24
Sdr Jernløse (området øst for Præstemarken)	14.B07	4.1	Regstrup	3	10		13
Nye boliger i Kvanløse - beliggende vest for Ringstedvej	14.B08	14.03	Regstrup	6	12		18
Mejeridalen - Nyt boligområde beliggende ved Søstrupvej i Søstrup	14.B09	14.01	Regstrup	7	7		14
Regstrup Nord	14.B13	Nej	Regstrup		250		250
Nord for golfbanen	14.B14	Nej	Regstrup		324		324
KP 10.B01 Øst for byen	10.B01	Nej	Svinninge		137		137
Boliger ved Landlyst, Svinninge	10.B04	10.11	Svinninge	15	79		94
Nordgårdsvej	10.BE03	BE103.1	Svinninge	5			5
For et værksteds-, håndværker- og boligområde Undløse by, beliggende Søgårdsvej	15.B07	2.3	Undløse	14			14
Teglværksgrunden	15.B04	15.04	Undløse		40		40
KP 15.B07 (østlige del)	15.B07	Nej	Undløse		40		40
Nye boliger - Hovedgaden 33, Undløse	15.C01	15.02	Undløse		6		6
Vipperød Nybyvej	20.B19	Nej	Vipperød		90		90
Vipperød Nybyvej	20.B20	Nej	Vipperød		120		120
Vipperød Nybyvej	20.B21	Nej	Vipperød		40		40