

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 for under hensyn til tendensen i de seneste års byggeaktivitet. Boligudbygningen sker med udgangspunkt i Holbæk Kommunes boligstrategi.

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, 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 sikrer fordelingen af udbygningsmuligheder i kommunen.

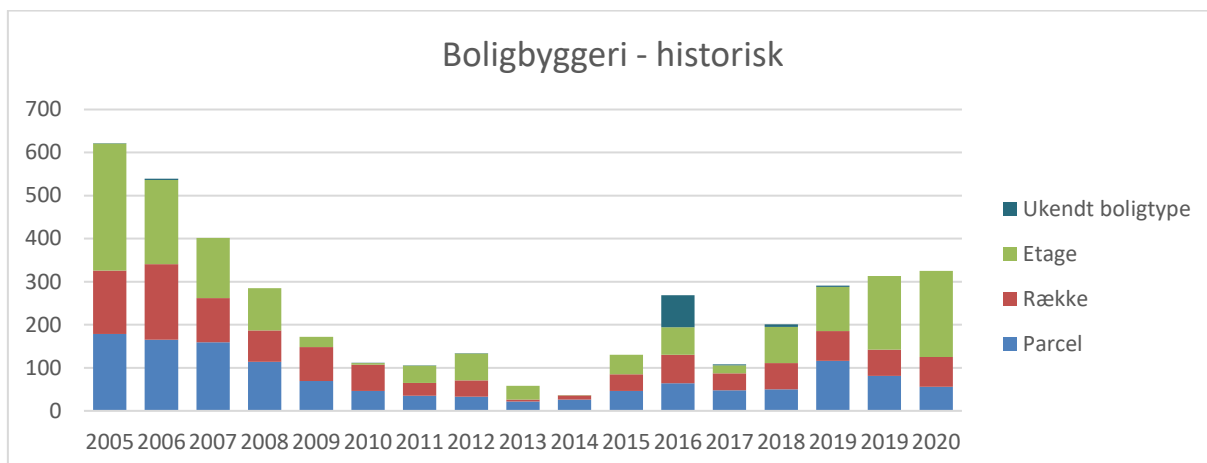
Nærværende notat vil redegøre for behovet for boligudbygning ved indledningsvis at opgøre det forventede behov for nye boliger i den kommende planperiode, dernæst at analysere restrummeligheden i eksisterende, kommuneplanlagte boligområder for endeligt at kunne konkludere om der er behov for at udlægge nye arealer til boligudbygning.

Forventet boligbehov

Holbæk Kommune har de seneste 4 år oplevet en stigende boligudbygning. Boligudbygningen har i Holbæk Kommune har historisk været præget af udsving, der falder sammen med økonomiske konjunkturer.

De seneste 4 år har der været en tilvækst af 995 nye boliger. Det viser kommunens egne oplysninger om indflyttede nye boliger.

På den baggrund antages det, at behovet for nye boliger i den kommende 12 års periode er 3 gange 995 boliger. Dermed anslås behovet for nye boliger i den kommende planperiode at være 2985 nye boliger.



Restrummeligheden i nuværende kommuneplanlagte arealer

I den hidtidige planlægning for boligudlæg er der en samlet rummelighed på ca. 3860 boliger, hvoraf ca. 2361 boliger er lokalplanlagt, men ikke realiseret, og resten er udlagt i kommuneplanrammer, som ikke er lokalplanlagte. I denne rummelighed er eksisterende byomdannelsesområder, som endnu ikke er byggemodnet ikke medtaget. Eksisterende byomdannelsesområder fremgår af opgørelsen over boligrummelighed der findes som bilag nedenfor.

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.

I Holbæk Kommune er der en række lokalområder, der vil være med ingen eller stærkt begrænset befolkningsvækst. I 11 af 18 lokalområder forventes i 2023 en mindre befolkningsvækst end 0,5 pct. i 2023. Det er lokalområderne Hagedsted, Jyderup, Kr. Eskilstrup/Stestrup, Kundby, Mørkøv, Regstrup, St. Merløse, Svinninge, Tølløse, Ugerløse og Undløse. I de lokalområder er alle boligudlæg udlagt før 1. januar 2017 og udgør en restrummelighed på ca. 1682 boliger.

Når der ses bort fra restrummeligheden i lokalområderne med ingen eller en begrænset befolkningsstilvækst er Holbæk Kommunes restrummelighed 2303 boliger.

Behov for nye boligudlæg

På baggrund af redegørelsen af det forventede boligbehov samt gennemgangen af restrummeligheden i nuværende kommuneplanlagte arealer kan det konkluderes, at der behov for nye boligudlæg svarende til 682 boliger i hele kommunen til et 12-årigt forbrug.

Hertil skal det bemærkes at i denne rummelighed er eksisterende byomdannelsesområder, som endnu ikke er byggemodnet ikke medtaget.

For at kunne udlægge nye boligområder de rigtige steder er boligbehovet og restrummeligheden ligeledes opgjort for hvert lokalområde. Nedenfor er en tabel over lokalområderne, hvor forskellen mellem boligbehovet og restrummeligheden fremgår. Når der er et minus er det udtryk for, at der mangler boligudlæg til et 12 årigt forbrug.

Lokalområde	Rummelighed	Boligbehov	Forskel
1-3 Holbæk By	1874	2013	-139
4 Orø	1207	6	17
5 Tuse Næs	28	27	15

6 Hagested	639	24	35
7 Tuse	23	225	-150
8 Gislinge	42	96	-55
9 Kundby	59	24	51
10 Svinninge	75	39	146
11 Jyderup	41	12	386
12 Mørkøv	75	27	99
13 Knabstrup	185	9	85
14 Regstrup Nr. Jernløse	398	21	263
15 Undløse	126	3	77
16 Ugerløse	94	27	60
17 St. Merløse	284	3	43
18 Kr. Eskilstrup -Stestrup	80	18	59
19 Tølløse	87	363	-140
20 Vipperød/Ågerup	46	48	148

I ovenstående gennemgang fremgår det, at der er behov for yder boligudlæg i lokalområderne Holbæk By, Tuse, Gislinge og Tølløse. I denne gennemgang er eksisterende byomdannelsesområder ikke medtaget og dermed eksisterer der en potentiel yderligere rummelighed ved en mulig byomdannelse og fortætning af disse områder. Nedenfor redegøres for, hvordan boligbehovet i lokalområderne bedst imødekommes under hensyntagen til evt. byomdannelsesområder i lokalområderne.

- Holbæk By – Der er behov for boligudlæg svarende til 139 boliger i Holbæk By i den kommende planperiode, selvom området Rishøjgård er indregnet i boligrummeligheden. Samtidig er der meget store byomdannelsesområder i Holbæk By, der kan udgøre op imod 1961 boliger. På den baggrund udlægges ikke nye arealer til boligudbygning i lokalområdet Holbæk By udover Rishøjgaard, der er forudsat i tidligere kommuneplaner. Der fokuseres i stedet på fortætning primært i form af omdannelse af arealer udlagt til offentlige formål eller erhverv til boligområder.
- Tuse – Der er behovet for boligudlæg svarende til 150 boliger i lokalområdet i den kommende planperiode. Tuse ligger lige op ad det nye store boligudviklingsområde Rishøjgård, der på sigt vil rumme op imod 1000 nye boliger. Selvom det ikke er det samme lokalområde, så støder områderne op til hinanden og skal derfor planlægges i en sammenhæng. Derfor vurderes det, at der ikke skal udlægges yderligere arealer til boligudvikling i lokalområdet Tuse.
- Gislinge – I lokalområdet har der været en løbende boligudvikling og det er derfor vigtigt, at der udlægges områder så der kan ske en fortsat boligudvikling. I Gislinge eksisterer der ikke nogen muligheder for byomdannelse og derfor skal der foretages et boligudlæg svarende til boligbehovet.
- Tølløse – Der er behov for et boligudlæg svarende til 140 nye boliger, men der eksisterer muligheder for at byomdannelse i Tølløse by på bl.a. Mostgrunden. Derfor skal der kun foretages et boligudlæg på en del af boligbehovet på 140 boliger.

Udover ovenstående lokalområder vurderes det, at der er behov for at udlægge arealer til boliger i Vipperød lokalområde. Der er byggeaktivitet i gang på næsten alle resterende boligudlæg, men det kan ikke aflæses af statistikkene, og dermed det beregnede boligbehov, da de ikke er opført og indflyttet. Men da byggeaktiviteten er omfattende, vurderes det, at der er behov for yderligere boligudlæg i Vipperød lokalområde.

Herudover foretages der på nuværende tidspunkt ikke ændringer i kommunens udlæg til boligudvikling. Det vurderes, at kommuneplanen indeholder en god variation i udlagte områder til boligudlæg og dermed giver gode muligheder for forskellige typer af bynære bebyggelser og boformer.

Ændringer i boligprogrammet

Der udlægges følgende nye arealer til boligudvikling i forbindelse med kommuneplan 2021:

- Holbæk Vest, Rishøjgård - Område på ca. 100 ha der ligger vest for Holbæk langs kysten, imellem Kalundborgvej, Nykøbingvej og Tuse Lågevej.
- Gislinge syd (ny ramme 8.B11 - Maglemose) - Område på ca. 7 ha. der ligger vest for Tranekær.

- Gislinge nord (ny ramme 8.B12 – Nord for Sandbyvej) - Område på ca. 1 ha. der ligger nord for Sandbyvej og vest for bebyggelsen ved Elmegårdsvej.
- Tølløse syd (ny ramme 19.B16 – Ved Tysingehave) - Område på ca. 2 ha. der ligger syd for Schulin parken og vest for Sønderstrupvej.
- Vipperød, skovboliger - (ny ramme 20.B17 - Skovboliger) - Område på ca. 1 ha. der omfatter skovområdet ved Roskildevej 339-341.
- Vipperød - (ny ramme 20.B18 - Vipperød sydøst) - Område på ca. 8 ha. der ligger øst for Roskildevej op mod det eksisterende boligområde.

Boligprogram:

Lokalplaner / rammeområder	Di- striks num- mer	Lokalplanlagte boliger -Rest- rummelighed			Kommuneplan- lagte boliger - Restrummelig- hed			Rum- melig- hed op- gjort i ha	Samlet rest i antal boliger både lokal- plan- lagte og kom- mune- plan- lagte	By- om- dan- nelse
		ÅL	TL	ET	ÅL	TL	ET			
3. Holbæk By i alt		19	236	576	1002	840	270	385,3	1874	2391
Vestbyen i alt		0	168	238	702	540	270	56	1207	753
KP 2.B25 Nord for Tveje Merløse	1613				100	100	70	30	270	
KP 2.B28 Syd for Tveje Merløse	1613				100	50		14	150	
LP 2.80 Boliger Ny Taastrupvej			58							58
LP 2.76 Torpet	1609		15	0				2,9	15	
LP 2.83 Boligområde ved L.C. Wor- søevej				20						20
LP 2.71 Vølundsvej	1605	0	25	80				2,7		105
LP 2.95 Jenstøberiet	1630	0	70	138				3,4		208
2.B23 Rishøjgård					12	60		3	72	
Nyt arealudlæg ved Rishøjgård	1607/ 1601				490	200		120	690	
Nyt boligområde ved Stenhusvej						130	200			330
LP 2.88 Boligområdet ved Torpet II	1609		10						10	
LP 2.84 Boliger ved Gl. Ringstedvej (gl. Netto)				32						32
Bymidten i alt		0	10	138	0	0	0	2,7	28	220
LP 1.22 Havnen	1621 og 1620			80				2,7		80
Boligudvikling på havnen i øvrigt	1621 og 1620		100							100
LP 1.18 Kirkepladsen	1606		10	20				0		30
LP 1.51 Rosen og Smedelundsgade	1621			18				0	18	
LP 1.55 Ahlgade 6-8				10					10	
LP 1.56 Byudvikling ved Karré 5				10						10
Østbyen i alt		19	58	200	300	300	0	326,6	639	1418
LP 3.19 W. minde	1625					40		40	40	
LP 3.26 W.minde wellness	1625		40					10,2	40	
KP 20.B27	1618				30	50		10	80	
LP 3.40 Et boligområde ved Østerled, Holbæk Øst			18	200				218		218

LP 3.33 Rammelokalplan for Østerled	1623				50	100	0	0		150
LP 3.80		15						2,4	15	
LP 3.81		4							4	
KP 3. B15	1636	0	0	0	220	110		46	330	
LP 3.53 Boligområde ved Holbæk Have, etape	1631			130					130	
Resterende areal til boligområde Holbæk Have						250	800			1050
4 Orø		7	0	0	6	10	0	2,4	23	0
LP 4.12 ved Gadekæret	1201	3	0	0	0	0	0	0	3	
LP 4.16 Boliger ved Syvvejen	1201	4	0	0	0	0	0	0	4	
KP 4.B04 Bybjerg syd	1201 og 1202	0	0	0	6	10	0	2,4	16	
5 Udby – Tuse Næs		3	15	0	0	24	0	7,7	42	0
LP 5.05 Ridebanevej	1302	3	0	0	0	0	0	0	3	
LP 5.07 V. Udbyvej	1302	0	15						15	
KP 5.B05	1302	0	0	0	0	24	0	7,7	24	
6 Hagested		29	10	0	0	20	0	3,1	59	0
LP6.07 Th. Bartholins Have	1407	11						0,5	11	
LP 6.10 Th. Bartholins Have øst	1407	10						1,1	10	
LP 6.09 Præsteengen Nord	1402	3						0	3	
LP 6.18 Boliger i det vestlige Hagested	1401	5						1,8	5	
Lp 6.19 Boliger v. Mårsø	1406		10						10	
KP 6.B11	1401					20		1	20	
7 Tuse		20	55	0	0	0	0	15,9	75	0
LP 7.07 Tuse øst	1502	20	15	0				15,9	35	
LP 7.10 Bofællesskab ved Tuse Byvej	1502		40		0			0	40	
8 Gislinge		5	26	0	26	76	0	6,4	133	0
LP 8.01 Kirsebærhaven	3201	0	16					0	16	
LP 215.1 Gislinge nord	3601	5						0,8	5	
LP 214.1 Gislinge vest	3601	0	10					2,7	10	
KP 8.B11 - Maglemose					10	70		7	80	
KP 8.B12 – Nord for Sandbyvej					6	6		1	12	
KP 8.BE01 Teknikvej	3601 og 3602				10			2,9	10	
9 Kundby		18	0	0	31	26	0	5,4	75	0
LP B303.1 Kundby øst	3701	18						2,7	18	
KP 9.B01 Kundby syd	3701				6	6		1	12	
KP 9.B04 Kirkebakken	3301					20			20	
KP NYT 9.B02 Helgogårdsvej	3701				25			2,7	25	
10 Svinninge		65	20	0	50	50	0	20,5	185	0
LP BE103.1 Nordgårdsvej	3501	5						0	5	

LP 10.01 Boligområde i Svinninge vest for Ringstedvej	3501	60	20					10,3	80	
KP 10.B01 Svinninge øst	3501				50	50		10,2	100	
11 Jyderup		140	228	0	30	0	0	47,3	398	0
LP 50-88 Lynggårdsvej	5013	30	30	0	0	0	0	6,5	60	
LP 50-89 Rådbjergvej	5019	50	30	0	0	0	0	8,2	80	
LP 11.01 V. Slagelsevej (Dyvelparken)			20						20	
LP 11.16 Jyderup Nord	5020	60	60	0	0	0	0	19,5	120	
KP 11.B17 Øst for fængslet	5019	0	0	0	30	0	0	7,2	30	
LP 11.12 Søbækparken	5017		55						55	
LP 11.18 Vandværkshøjen	5013		4					0	4	
LP 11.19 V. Holbækvej 102	5012		4						4	
LP 11.13 Lerchehuset	5018		25					4	25	
12 Mørkøv		8	13	0	165	68	0	13,4	126	46
LP 40-20 Kildevangen vest	5032	3						0	3	
LP 12.01 Kildevangen syd	5032	5						0	5	
LP 40-29 Savværksgrunden	5031		13					0		13
KP 12.B03 Savværksgrunden	5031				15	18		0		33
KP 12.B01 Nord for Økoland	5032				20			6,7	20	
KP12.B11 Vest for Ibs Huse	5057 og 5033				28	50		6,7	78	
KP 12.B14 Mørkøv Nord					10			2	10	
Stigs Bjergby	5053				6			0	6	
Landsbyer					4			0	4	
13 Knabstrup		34	60	0	0	0	0	9,1	94	0
LP 30-87 Ved Karensvej	5050	0	20	0				1,4	20	
LP 13.01 Nord for Skolevej	5050	34	40	0				7,7	74	
14 Regstrup Nr. Jernløse		135	102	0	47	0	0	31,6	284	0
LP 1.13 Åvang (beskyttet)	2011		24					1,6	24	
LP 14.02 Hus Nr. Jernløse.	2011	1						0	1	
LP 14.04 Boligomr. Ved Nr. Jernløse	2010	106	10					18,8	116	
LP 6.3 Hanerup	2010	1							1	
LP 4.5 Tidligere plejehjem	2010		5	0				0	5	
LP 14.03 Kvanløse	2032	6	12					0,7	18	
LP 14.01 Mejeridalen	2010 og 2018	9	7					1,5	16	
KP 14.B02 Øst for Ringvej	2010				47			5,4	47	
LP 4.1 Sdr Jernløse	2031 og 2030	12	44					3,6	56	
15 Undløse		14	46	0	20	0	0	8,2	80	0
LP 2.3 Søgårdsvej	2041	14						2,7	14	
LP 15.04 Hovedgaden	2041		40					1,5	40	
LP 15.02 Hovedgaden 33	2041		6					0,1	6	
KP 15.B07 øst	2040 og 2041				20			3,9	20	

16 Ugerløse		52	35	0	0	0	0	10,2	79	8
LP 3.8 Sorøvej	4420	3	3					1	6	
LP 3.10 Østrupvej	4410	26	8					4,1	34	
LP 16.01 "Lysfabrikken"	4410		8					0		8
LP 16.03 Sorøvej	4420	23	16					5,1	39	
17 St. Merløse		33	13	0	0	0	0	8	46	0
LP 2.13 Bygaden 35	4310	0	13	0	0	0	0	0,4	13	
LP 17.01 Økogrunden	4330	33	0	0	0	0	0	7,6	33	
18 Kr. Eskilstrup -Stestrup		53	24	0	0	0	0	6,1	77	0
LP 4.3 Eliasminde	4210		24					0,7	24	
LP 18.01 Mariasminde	4220	53						5,4	53	
19 Tølløse		30	31	10	0	62	40	29,8	213	60
LP 1.38 Tølløse vest II	4130	3						0	3	
LP 1.41 Jernbanevej	4111			10				0	10	
KP 19.B13 Peder Væver	4112	27	31					5,2	58	
KP 19.C01 Unicad-grunden	4111					20	20	0		40
KP 19.B14	4111					12		1	12	
KP 19.B02 Industrivej	4111						20	0		20
KP 19.B16 – Ved Tysingehave						30		3	30	
LP 19.05 Høbjærggård	4130	60	40					24,6	100	
20 Vipperød/Ågerup		100	96	0	10	126	0	15,5	332	0
LP 20.12 Nybyvej	1701		36					2,3	36	
KP20. B09	1703							0	0	
LP 20.13 Vipperød Bakker	1701 og 1703	55	20					13,2	75	
LP 20.16		5							5	
KP 20.B17 - Skovboliger					10	6			16	
KP 20.B18 - Vipperød sydøst						120			120	
LP 20.23 Nyegårdsvej, Vipperød syd	1704	40	40					0	80	