



ROSKILDE
KOMMUNE



**ALLE
TIDERS**
ROSKILDE

Kommuneplan 2019

REDEGØRELSE FOR BOLIGER

Maj 2020



BAGGRUND

BOLIG- OG BEFOLKNINGSUDVIKLING

Roskilde Kommune er en attraktiv bosætningskommune med en varieret sammensætning af mangfoldige byområder og stærke lokalsamfund - og en god beliggenhed på grænsen mellem hovedstaden og resten af Sjælland. Igennem de seneste 12 år er kommunen vokset med gennemsnitlig ca. 600 nye borgere årligt.

Roskilde Kommunes udarbejder hvert år sin egen befolkningsprognose, der bygger på kommunens kendskab til aktuelt og kommende boligbyggeri, på den historiske udvikling samt på kendte faktorer om demografisk udvikling, flyttemønstre mm. I henhold til prognosen fra foråret 2019 forventes de kommende år en tilflytning på omkring 900 nye borgere årligt. Fortsætter denne tendens, vil Roskilde Kommune nå et befolkningstal på ca. 97.600 inden for den 12-årige planperiode, svarende til ca. 10.000 flere borgere end i dag.

Siden 2018 er befolkningsudviklingen imidlertid begyndt at stagnere. Denne udvikling kan skyldes flere ting, blandt andet at realisering og indflytningen i de nye boliger i bl.a. Musicon og Trekroner ikke er gået så hurtigt som først antaget. Derudover er der en klar tendens til, at der gennemsnitligt bor færre borgere pr. bolig, hvilket er et kendt mønster under højkonjunktur.

Der er fortsat en intensiv byggeaktivitet i hele kommunen, og i kommunens boligudbygningsplan indgår forventning om indflytning i 3.620 nye boliger i perioden 2019-2023, svarende til gennemsnitligt ca. 700 nye boliger årligt.

Samtidig med befolkningstilvæksten sker der en demografisk ændring med flere ældre og flere enlige. Roskilde Kommune har med sin nye og ambitiøse boligpolitik sat stort fokus på at skabe byer i social balance. Vi skal kunne tilbyde vores borgere boliger i deres nærmiljø, også selvom deres boligbehov ændrer sig over tid. Der ses et særligt behov for nye boligtilbud, som muliggør at ældre og enlige kan flytte i mindre boliger. Det kan samtidig frigive større huse, som nye børnefamilier kan flytte ind i.

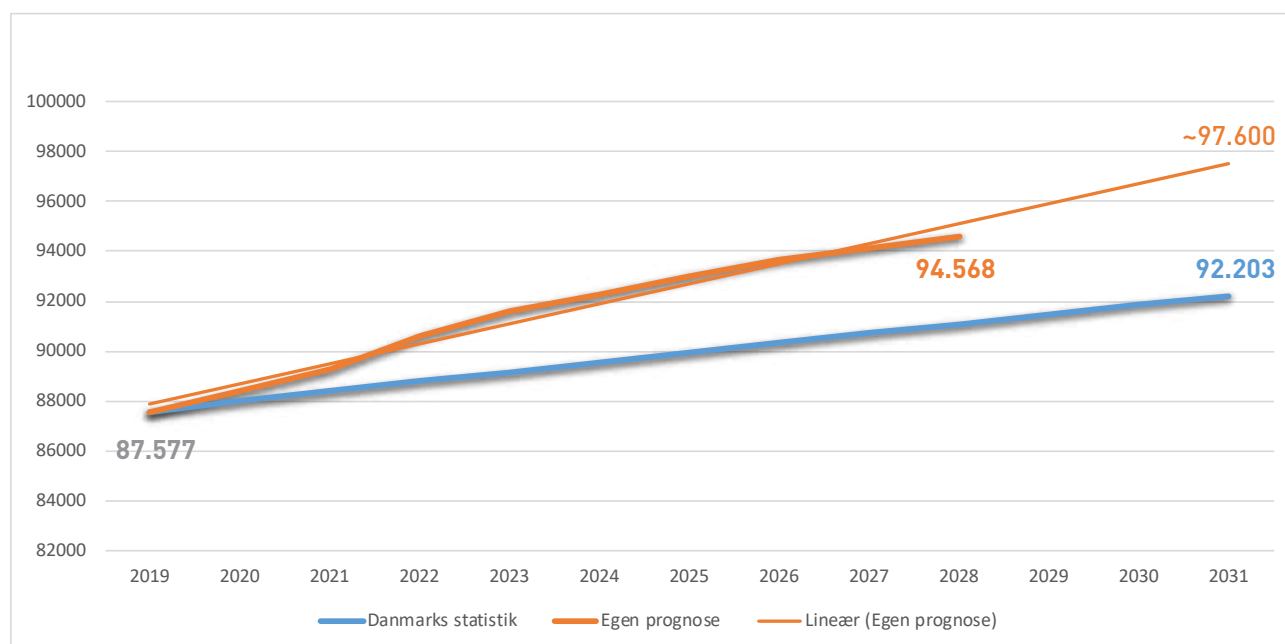
Vi har gennem en årrække haft en byudviklingsstrategi, hvor vi fortætter fremfor at bysprede. Det giver flere fordele. Dels intensiverer vi bylivet og brugen af byens funktioner. Dels reducerer vi indtag af landbrugsjord og natur til byformål.

I alle vores byer, og særligt i område- og lokalbyerne uden for byfingern, oplever vi en stor efterspørgsel på flere tæt-lav boliger i form af mindre boligstørrelser og seniorvenlige boliger. Flere og flere borgere drømmer samtidig om at bo tæt på andre i bofællesskaber.

Kommuneplanen skal sikre den fortsatte byvækst i kommunen de kommende 12 år. Her er det vigtigt, at der i den kommende planperiode fortsat skabes fortætningsmuligheder i byerne. Men der ses også et behov for nyudlæg i vores mellemstore byer for at kunne opfylde byrådets målsætning om, at vores byer skal rumme boliger til alle livets faser.



Befolkningsprognose, Roskilde Kommune 2019-2031



I henhold til Roskilde Kommunes egen befolkningsprognose, kan der forventes en tilvækst på ca. 10.000 borgere i planperioden. Denne tilvækst er højere end prognoserne fra Danmarks Statistik, men understøttes af den kendte byggeaktivitet i Roskilde samt af Exometrics analyser vedrørende bolig efterspørgslen i Roskilde Kommune.



STOR EFTERSPØRGSEL PÅ BOLIGER I HELE KOMMUNEN

En analyse af den kommende efterspørgsel på boliger i Roskilde Kommune, foretaget af Exometric, peger på, at der trods en øget boligkapacitet fortsat er stor bolig efterspørgsel. Søgningen til Roskilde Kommune er i dag på 6,3 % og har været stigende siden 2015. Hvis man kigger på potentialet blandt dem, der gerne vil flytte til Roskilde Kommune, er der beregnet en teoretisk volumen for kommunen på ca. 6.250 boliger set over en 5-årig periode. Dette svarer til en efterspørgsel på 1.250 boliger pr. år de næste 5 år. Der tegner sig derfor et billede af, at Roskilde Kommune kan påregne en betydelig befolkningstilvækst i kommunen, som planlægningen skal tilgodesee.

HENSYN TIL FINGERPLAN 2019

VÆKSTEN SKAL KONCENTRERES I BYFINGEREN

Roskilde 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 hovedstadsområdetets 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 trafikale infrastruktur, herunder en effektiv kollektiv trafikbetjening.

I Roskilde Kommune indgår Roskilde by og Trekroner i Roskildefingeren. Indenfor byfingeren bor 50.896 borgere (60 %), mens 36.442 (40%) bor uden for byfingeren. Den kommende boligudbygning har en fordeling på henholdsvis 68 % nye boliger indenfor byfingeren og 32 % uden for byfingeren. Udviklingen er således i tråd med Fingerplanens målsætning om, at byvækst koncentrerer sig i byfingeren.

BYUDVIKLING I DET ØVRIGE HOVEDSTADSOMRÅDE

I henhold til Fingerplanen skal byudvikling i det 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 Roskilde Kommune alle de byer og landområder, som ikke indgår i Roskildefingeren. Dvs. at der i Jyllinge, Viby, Vindinge, Gundsømagle, Svogerslev m.fl. som udgangspunkt kun må ske en begrænset byudvikling, såfremt det kan begrundes i lokale behov.

En planlægning for ny byvækst i det øvrige hovedstadsområde skal tage afsæt i opgørelsen af kommunens behov for at inddrage nye arealer til byvækst. Vurderingen af de specifikke udviklingsmuligheder i de enkelte byer beror desuden på en konkret vurdering af flere forhold, herunder bl.a. byens indbyggertal og befolkningsudvikling, byens placering ift. infrastruktur (herunder kollektiv trafikbetjening), offentlige investeringer, serviceudbud, detailhandel mv. i byen, samt den eksisterende bystruktur og byens landskabelige placering.

FLERE NYE BOLIGER I VIBY

I forbindelse med seneste revision af Fingerplanen anmodede Roskilde Kommune om flere byudviklingsmuligheder i Viby ud fra den begrundelse, at Viby er en stationsby med nem adgang til kollektiv transport og med attraktive, stationsnære byudviklingsmuligheder. Erhvervsstyrelsen har vurderet, at den ønskede udvikling af Viby ikke kan karakteriseres som værende af lokal karakter og derfor kræver en særlig aftale med Erhvervsstyrelsen. Roskilde Kommune har fået accept på et nyt udlæg med op til 150 nye boliger i Viby med afsæt i boligbehovsanalysen på side 6.

Mens Kommuneplan 2019 har været i høring har der vist sig behov for, at boligudbygningen på det allerede udlagte boligområde Kavsbjerggård i Viby øges fra 90 til 135 boliger. Kommunen vurderer, at der alene er tale om boligudbygning af lokal karakter. Ændringen skyldes, at der i foråret 2020 er udarbejdet udkast til en bebyggelsesplan for området med en større andel af tæt-lav boliger og færre parcelhuse. Ændringen understøtter byrådets boligpolitik, hvori indgår målsætning om en større variation i boligmassen.

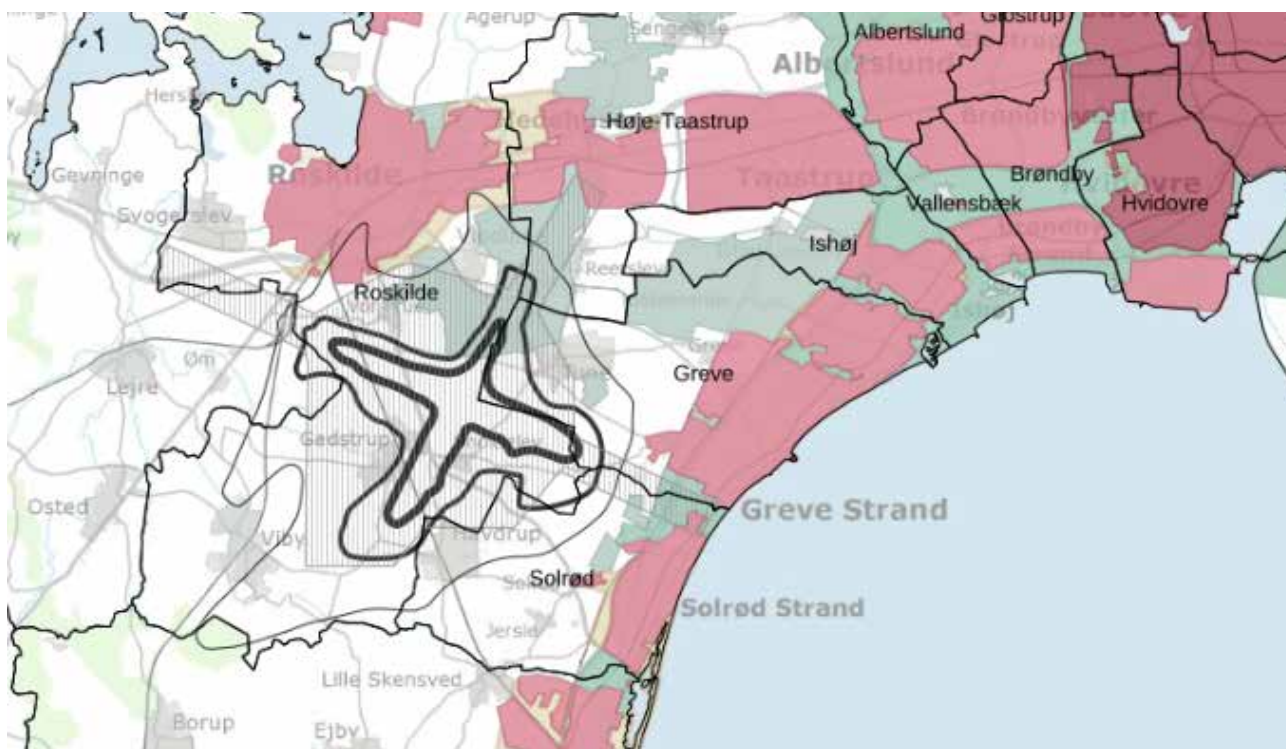


RÆKKEFØLGEPLANLÆGNING

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 indenfor hele hovedstadsområdet. Det betyder at udviklingen skal styres, så der kun kan ske regional vækst inden for byfingeren (Roskilde og Trekroner) 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.



STØJKONSEKVENSSOMRÅDE FOR ROSKILDE LUFTHAVN

I forbindelse med vedtagelsen af Fingerplan 2019 blev den hidtidige udpegning af støjkonsekvensområdet for Roskilde Lufthavn fastholdt. Konsekvensen af dette er, at kommunerne fortsat skal administrere og planlægge efter den forældede udpegning af støjkonsekvensområdet, herunder "område med særlige restriktioner".

Støjkonsekvensområde er imidlertid omfattet af en ny formulering i fingerplanen: § 34 a. *Inden for området med særlige restriktioner omkring Københavns Lufthavn, Roskilde, som er vist ved lodret skravering på kortbilag U, kan der som hovedregel ikke planlægges for ny boligbebyggelse eller anden støjfølsom anvendelse i by- eller landzone, medmindre det kan sandsynliggøres, at der ikke er væsentlige miljømæssige problemer forbundet hermed.*

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at den nye retningslinje betyder, at kommunen nu har mulighed for boligudvikling i områder, som ligger inden for "område med særlige restriktioner", men som ligger uden for 55 dB-kurven, der er grænseværdien for støj til boliger. Dette kan ske med afsæt i de tilvejebragte støjberegninger, der blev udarbejdet af staten med data fra Roskilde Lufthavn i forbindelse med fingerplanrevisionen.

Erhvervsstyrelsen accepterer imidlertid ikke Roskilde Kommunes tolkning, og har derfor modsat sig, at de to foreslåede byudlæg i Gadstrup og Vor Frue medtages i Kommuneplan 2019. Roskilde Kommune vil dog fortsat arbejde for at boligudbygningen i de to byer kan blive en realitet, da udviklingen af disse byer længe har været stagneret grundet et forældet plangrundlag for støj omkring lufthavnen.

REDEGØRELSE FOR BEHOV FOR NYE AREALUDLÆG

I henhold til Planlovens §11a kan kommuneplanen udlægge nye arealer til byzone for at dække det forventede behov for byvækst i en periode på 12 år. Der skal imidlertid kunne redegøres for, at rummeligheden svarer til den forventede fysiske udvikling i de kommende 12 år. Erhvervsstyrelsen har fastsat en metode for at opgøre behovet for inddragelse af nye regler til byvækst. Metoden består af tre trin, som er gennemgået herunder.

TRIN 1: OPGØRELSE AF BRUTTOBEHOV

I henhold til Roskilde Kommunes egen befolkningsprognose kan der forventes tilvækst på godt 10.000 borgere i planperioden. Denne tilvækst er højere end prognoserne fra Danmarks Statistik, men understøttes af Exometrics analyser vedrørende boligefterspørgslen i Roskilde Kommune.

I Roskilde Kommune er den gennemsnitlige husstandsstørrelse på 2,16 beboere pr. husstand (Danmarks Statistik). Med udgangspunkt i denne husstandsstørrelse er beregnet et samlet **bruttobehov på 4.640 boliger** i den kommende planperiode på 12 år.

TRIN 2: OPGØRELSE AF RUMMELIGHED

Roskilde Kommune udarbejder hvert år en boligudbygningsprognose ud fra en forventning om realistisk udbygning af hele kommunen. Der er regnet med en udbygning af boliger, både på uudnyttede kommuneplanlagte arealer og som omdannelses- og fortætningsprojekter. I henhold til opgørelsen herunder er en samlet **forventning om 4.376 nye boliger** inden for den 12-årige planperiode, svarende til en gennemsnitlig tilvækst på ca. 365 boliger pr. år frem til 2031. Til sammenligning er der de seneste 12 år opført gennemsnitligt 242 boliger årligt, hvor tallet også dækker over en periode med lavkonjunktur.

Alle områder uden for byfingeringen forventes at være fuldt udbygget i den første halvdel af planperioden. Stort set alle de uudnyttede arealer er lokalplanlagt, og på flere af dem er byggeriet påbegyndt. Dette taler for et behov for nye byudlæg uden for byfingeringen. Fortætningsprojekterne i Roskilde by er mere uforudsigelige og dermed også svære at opgøre, men vil strække sig over på både 1. og 2. halvdel af planperioden.

Som følge af at Viby skal tildeles 45 ekstra boliger til udvikling af Kavsbjerggård, er der efter høringen sket en nedskrivning i Roskilde by fra 2.135 til 2.090 boliger. Nedskrivningen ventes ikke at have betydning for igangværende og forventede byudviklingsprojekter i Roskilde inden behovsanalysen revideres igen om 4 år.

	By	Antal boliger
Indenfor byfingeringen	Roskilde by	2.090
	Trekroner	680
	Sankt Hans (1. etape)	200
	Delsum	2.970
Udenfor byfingeringen	Jyllinge	339
	Gundsømagle	109
	St. Valby - Ågerup	174
	Veddelev	15
	Svogerslev	22
	Vindinge	220
	Viby	527
	Delsum	1.406
I alt		4.376

TRIN 3: BEHOV FOR NYUDLÆG

Med et samlet bruttobehov på 4.640 boliger i den kommende planperiode på 12 år, og med en forventet restrummelighed på 4.376 boliger i kommuneplanen, er opgjort et **samlet nettobehov for nye arealer til cirka 265 boliger**.

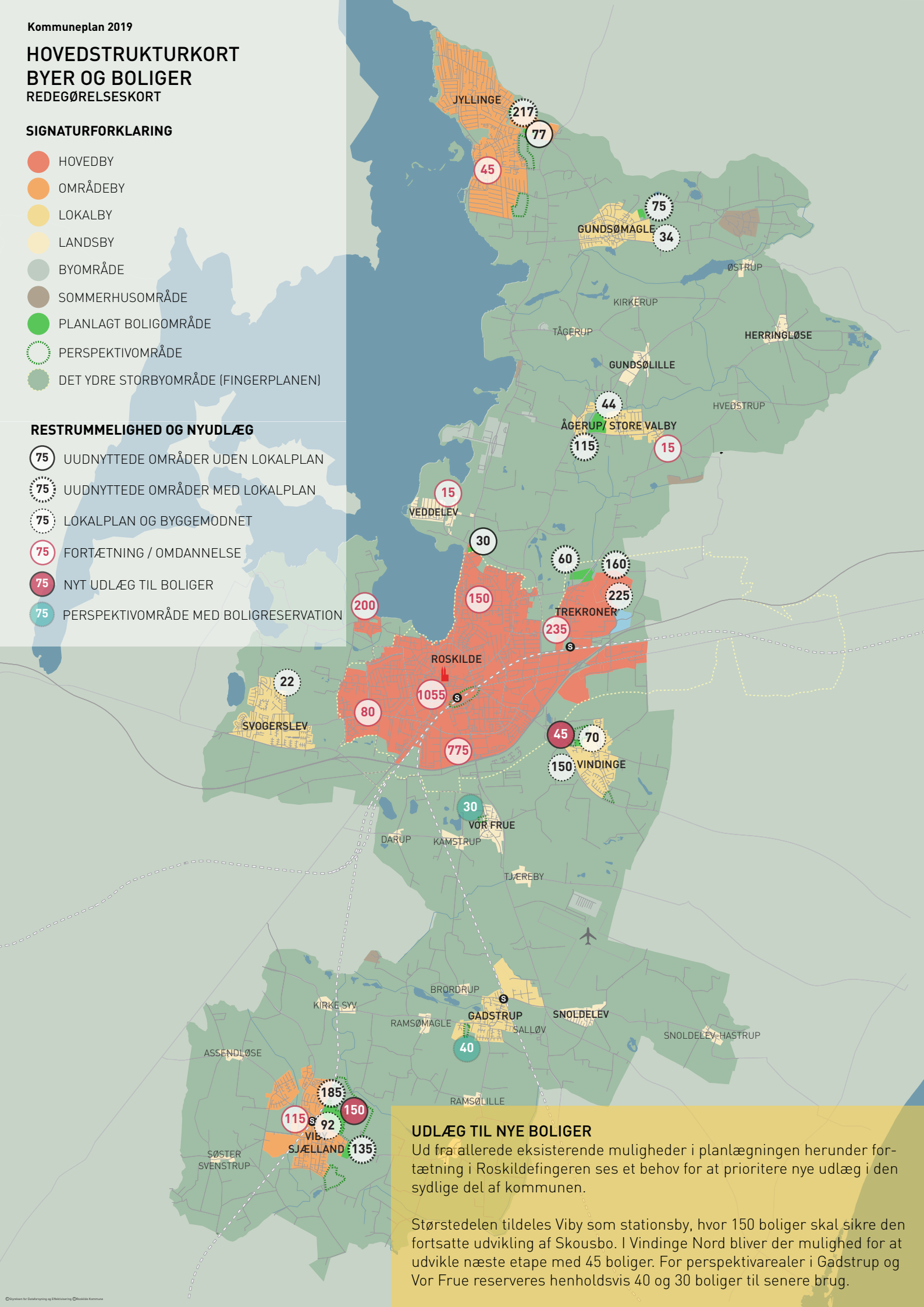
HOVEDSTRUKTURKORT BYER OG BOLIGER REDEGØRELSESKORT

SIGNATURFORKLARING

- HOVEDBY
- OMRÅDEBY
- LOKALBY
- LANDSBY
- BYOMRÅDE
- SOMMERHUSOMRÅDE
- PLANLAGT BOLIGOMRÅDE
- PERSPEKTIVOMRÅDE
- DET YDRE STORBYOMRÅDE (FINGERPLANEN)

RESTRUMMELIGHED OG NYUDLÆG

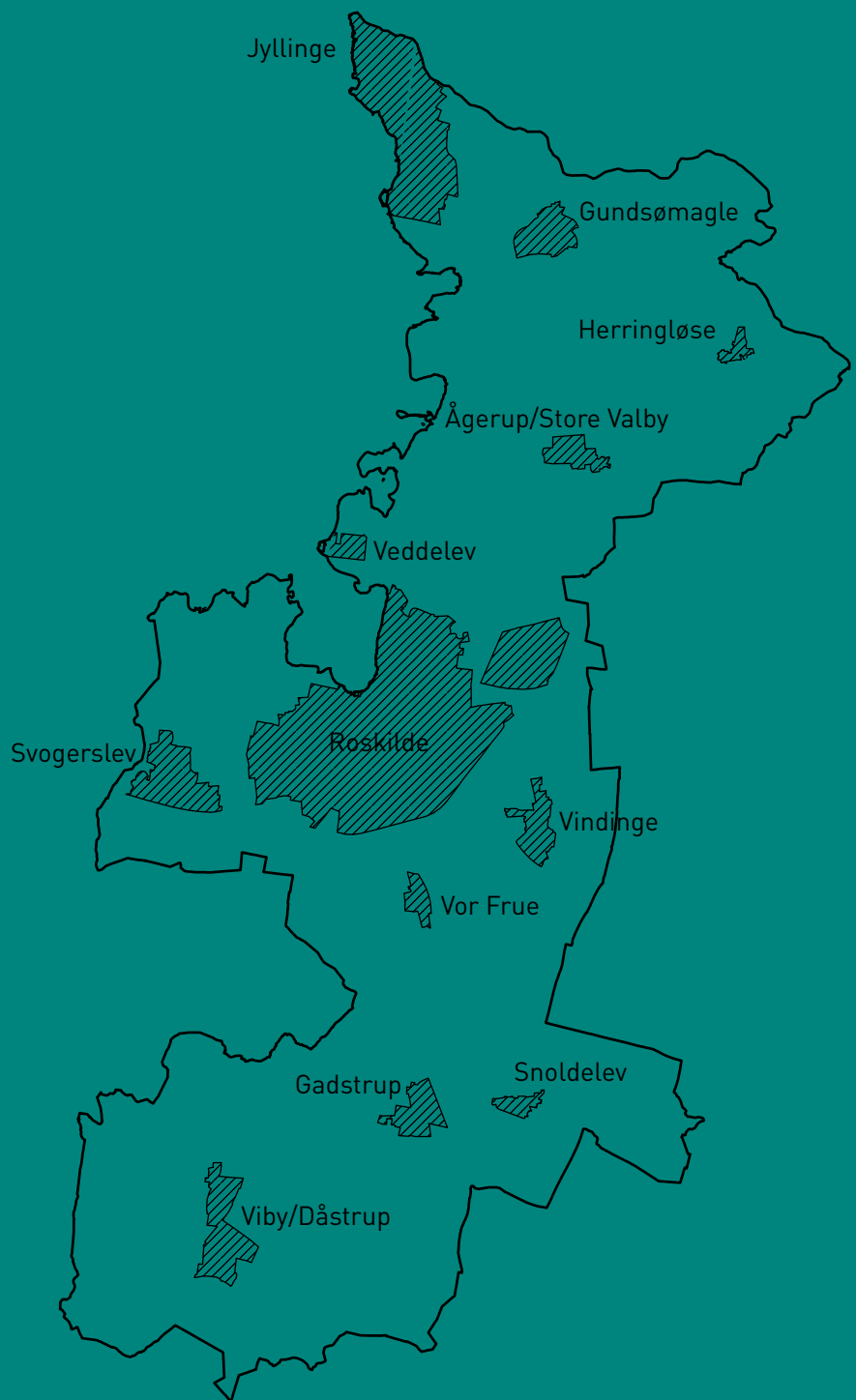
- 75 UUDNYTTEDE OMRÅDER UDEN LOKALPLAN
- 75 UUDNYTTEDE OMRÅDER MED LOKALPLAN
- 75 LOKALPLAN OG BYGGEMODNET
- 75 FORTÆTNING / OMDANNELSE
- 75 NYT UDLÆG TIL BOLIGER
- 75 PERSPEKTIVOMRÅDE MED BOLIGRESERVATION



UDLÆG TIL NYE BOLIGER

Ud fra allerede eksisterende muligheder i planlægningen herunder fortætning i Roskildefingeren ses et behov for at prioritere nye udlæg i den sydlige del af kommunen.

Størstedelen tildeles Viby som stationsby, hvor 150 boliger skal sikre den fortsatte udvikling af Skousbo. I Vindinge Nord bliver der mulighed for at udvikle næste etape med 45 boliger. For perspektivarealer i Gadstrup og Vor Frue reserveres henholdsvis 40 og 30 boliger til senere brug.



Roskilde Kommune

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
planogudvikling@roskilde.dk



ROSKILDE
KOMMUNE



**ALLE
TIDERS**
ROSKILDE

