

# REDEGØRELSE FOR BYVÆKST I FREDENSBORG KOMMUNE

*Kommunen skal opgøre deres samlede forventede arealbehov for de kommende 12 år (bruttobehov). Dette sker som udgangspunkt på baggrund af en fremskrivning af historiske data om kommunens udvikling gennem de seneste 5 til 12 år. Opgørelsen kan derudover også baseres på analyser og dokumenterede forventninger om vækstmuligheder i det område, hvor kommunen er beliggende eller en ændring i demografien, der eksempelvis medfører behov for anderledes boligtyper. (Vejledning om byvækst, okt. 2017)*

## **BAGGRUND**

Fredensborg Kommune er en attraktiv bosætningskommune i hovedstadsområdet. Kommunen har 4 forskelligartede men ligeværdige bysamfund med hver 8-10.000 indbyggere. Derudover består kommunen af et stort landområde med små velfungerende landsbyer med boliger tæt på naturen. Kystbyerne, Humlebæk, Nivå og Kokkedal orientere sig naturligt mod København med kun ca. 25 minutters transporttid og en højklasset kollektiv trafikforbindelse i Kystbanen, mens Fredensborg By i højre grad er bolig- og arbejdskraftopland til bl.a. Hillerød, Helsingør og Allerød. En tendens som forventes forstærket, når det nye superhospital i Hillerød med mange nye arbejdspladser står færdigt.

Kommunen har siden 2010 oplevet en konstant vækst i befolkningstallet og dermed efterspørgsel på boliger. Befolkningstallet er i perioden vokset med ca. 1800 borgere til 41.000 indbyggere i 2021. En vækst som forventes at fortsætte de kommende år, så der i 2032 er 43.421 borgere. Samtidig med befolkningstilvæksten forventes en markant demografisk ændring med en stigning på 1.985 borgere i aldersgruppen +80 år, svarende til en stigning på godt 95 pct. Ligeledes forventes aldersgruppen på 25-39 år at stige med 520 borgere, svarende til en stigning på godt 10 pct. Parallelt med den demografiske udvikling forventes en udtydning i boligerne, dvs. at der gennemsnitligt vil bo færre i hver husstand. Således forventes et fald fra 2,3 personer pr husstand i 2021 til 2,1 personer i 2032.

Med kommunens boligpolitik tilstræbes en variation i boligudbuddet, der matcher nye livsmønstre og forskellige livssituationer. Borgernes stigende levealder og nye familiemønstre, hvor flere bor alene, er afgørende forhold i planlægningen. Et varieret boligudbud til alle befolkningsgrupper er grundlaget for en afbalanceret befolkningsudvikling og dermed også grundlaget for at bevare og udvikle kommunens institutioner, foreningsliv, erhvervsliv mv. Det er derfor en forudsætning at boligudbuddet øges de kommende år, så boligmassen matcher nye efterspørgselsmønstre. Fredensborg Kommune har derfor som mål, at der planlægges for 200 nye boliger årligt de kommende år.

Planlægningen for 200 boliger om året skal sikre kommunen mulighed for en robust og balanceret udvikling af boligmulighederne i kommunen. Byrådet har med vedtagelsen af sin første Boligpolitik i 2020 vedtaget, at der skal sikres boliger til alle generationer. Med et faldende antal beboere pr husstand og

med en stærkt stigende andel af ældre i kommunen er der behov for at kunne planlægge for flere boliger årligt end hidtil.

En væsentlig del af de nye boliger skal opføres centralt i bysamfundene, da det er med til at skabe liv og tryghed. Kommunen er allerede langt i planlægningen for storstilet byomdannelse i både Nivå og Humlebæk bymidter, ligesom en helt ny bydel i Kokkedal er under planlægning. Ved at prioritere og investere i fortætning og byomdannelse i de stationsnære områder i Nivå og Humlebæk og udbygning af en ny bymidte i Kokkedal, balanceres behovet for nye boliger uden at sætte kommunens grønne og rekreative kvaliteter under pres.

Kommunen opgør hvert år sit boligprogram for de kommende 11 år. Boligprogrammet er baseret på de arealer og planer, der er kendte på tidspunktet for udarbejdelsen og indeholder derfor ikke projekter, der først på et senere tidspunkt gives mulighed for at planlægge for.

I Fredensborg Kommune er der efterhånden et stærkt begrænset omfang af perspektivarealer til fremtidig byudvikling. Kommunens boligprogram er derfor ikke et udtryk for, hvor mange boliger kommunen ønsker at der opføres, men mere et udtryk for det mulige.

I kommunens boligprogram 2021 forventes i perioden 2022 til 2031 realiseret minimum 1400 nye boliger, svarende til gennemsnitligt 140 boliger årligt. Ses der alene på perioden 2022 til 2027 forventes der bygget i gennemsnit 180 boliger årligt. Hovedvægten af boligerne forventes realiseret i kystfingerbyerne Nivå (717 boliger), Kokkedal (312 boliger) og Humlebæk (224 boliger). I det øvrige hovedstadsområde forventes bygget 132 boliger i Fredensborg By og i landområdet 19 boliger. Udviklingen er således i overensstemmelse med Fingerplanens målsætning om, at byvækst koncentrerer i Fingerbyen.

#### Boligprogram 2021 – Fredensborg Kommune

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Humlebæk	8	16	0	30	30	30	30	30	30	20
Nivå	109	83	69	100	107	95	72	45	20	20
Kokkedal	10	34	45	65	50	28	20	20	20	20
Fredensborg	25	54	34	19	0	0	0	0	0	0
Landområdet	11	7	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	160	194	148	214	187	153	122	95	70	60

*Boligprogrammet dækker over igangværende boligprojekter, små og store udviklingsprojekter, som er under planlægning, eller som der er konkrete ønsker til at igangsætte planlægningen for.*

Med udgangspunkt i de kendte planer og projekter forventes det, at der i perioden 2022 til 2031 fortrinsvis bygges etageboliger (800 boliger) efterfulgt af rækkehuse (565 boliger) og parcelhuse (13 boliger). Hvilket skal ses i sammenhæng med det stigende antal seniorer og enlige.

Kommuneplan 2021 skal sikre det politisk besluttede mål om at planlægge for 200 boliger om året, så der kan tilvejebringes boliger til alle generationer i kommunens bysamfund. Kommuneplanen skal derfor sikre den fortsatte byvækst, og modsvare den demografiske udvikling og efterspørgsel på boliger i kommunen de kommende 12 år.

I Fredensborg Kommune betyder Fingerplanen, at det i Nivå, Kokkedal og Humlebæk ikke er muligt at inddrage nye arealer til byvækst bortset fra enkelte mindre perspektivområder ved Nivå og Kokkedal. I de kommende år er der derfor fortsat fokus på fortætning i eksisterende byområder, men der er også behov for lokal byvækst i Fredensborg By, som ikke rummer samme muligheder for fortætning af den eksisterende by som Nivå, Humlebæk og Kokkedal, og dermed mulighed for at imødekomme den stigende efterspørgsel på senioregnede boliger og mindre boliger til enlige med central beliggenhed. Det fremgår også af kommunens boligprogram, at der allerede i 2025 vil være udfordringer med arealer, der kan opføres boliger på i Fredensborg By.

Fredensborg Kommune ønsker på denne baggrund, at udlægge 2 nye arealer til byvækst af lokal karakter i tilknytning til byområdet Fredensborg By og Sørup. Arealerne indgik i Planstrategi 2032 som arealer der ønskes inddraget til byvækst. For begge arealer gælder, at der foreligger konkrete ønsker for udvikling af fællesskabsorienterede boformer.

## **REDEGØRELSE FOR AREALBEHOV**

I henhold til Planlovens §11a skal 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 i den gældende kommuneplan ikke er tilstrækkelig til at imødekomme den forventede fysiske udvikling i de kommende 12 år. Reglerne om byvækst tilsidesætter dog ikke Fingerplanens bestemmelser om arealudlæg.

Fredensborg Kommune ønsker alene at øge rummeligheden i kommuneplanen til boligudbygning i Fredensborg By og Sørup, beliggende i det øvrige hovedstadsområde. I henhold til Fingerplanens regler skal byvækst i det øvrige hovedstadsområde være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund.

Bolig- og Planstyrelsen har fastsat en metode for at opgøre behovet for inddragelse af nye arealer til byvækst. Metoden består af tre trin, som er gennemgået herunder.

## **TRIN 1: OPGØRELSE AF BRUTTOBEHOV**

Historiske data viser, at der i de seneste 12 år (perioden 2009-21) er bygget 913 boliger i Fredensborg Kommune. Perioden dækker over en lavkonjunktur i første halvdel af planperioden, hvor byggeaktiviteten var unormal lav sammenholdt med perioden før finanskrisen og de seneste 5 år. Hvis man alene ser på

de seneste 5 år (perioden 2017-21) viser data, at der blev bygget 540 boliger, svarende til gennemsnitligt **108 boliger årligt**. Med udgangspunkt i antal nybyggede boliger de seneste 5 år giver det et beregnet bruttobehov de kommende 12 år på **1296 boliger**.

Jævnfør kommunens befolkningsprognose 2021 kan der forventes en befolkningstilvækst på godt 2421 personer i perioden 2021-2031. Befolkningsprognosen bygger bl.a. på kommunens boligprogram, hvor der i perioden 2021-2031 (11 år) er forudsat bygget ca. 1550 boliger, svarende til gennemsnitligt ca. **140 boliger årligt**.

Befolkningsprognosen baseret på boligprogrammet kan dog ikke stå alene. Det politiske mål om at planlægge for 200 boliger årligt for at sikre boliger til alle generationer i alle bysamfund forudsætter, at der i en 12 årig periode findes yderligere rummelighed til boligudbygning.

Behovet for at planlægge for 200 boliger årligt understøttes af en analyse af efterspørgsel på boliger i Fredensborg Kommune, som kommunen har fået Exometric til at foretage. Her peges der på, at potentialet for at tiltrække nye borgere og dermed muligheden for at bygge boliger er væsentlig højere end hvad historiske data tilsiger og hvad kommunen har prognosticeret med. Ifølge Exometric er der potentiale for at tiltrække op mod 5.000 nye borgere til kommunen over 5 år, svarende til et beregnet bruttopotentiale på **2.340 boliger**. Dette svarer til en efterspørgsel på **468 boliger** pr. år de næste 5 år. Altså markant højere end den udvikling, som Fredensborg Kommunes boligprogram kalkulerer med. Dette hænger sammen med, at der ikke findes arealer nok, der kan planlægges for og tages med i boligprogrammet.

Det fremgår ligeledes af Exometrics analyse, at det særligt er små og mellemstore lejligheder, der er efterspørgsel på, hvilket er i tråd med den forventede vækst i antallet af seniorer og enlige. Bruttopotentialt beregnet af Exometric fremgår af følgende skema.

## POTENTIALE

Bruttopotential for Fredensborg Kommune er beregnet for 5 år. I den samlede volumen- og prisoversigt ses de samlede volumener for leje- og ejerlejligheder + villa/rækkehuse.

På 5 års sigt giver det en bruttovolumen på omkring 2.340 boliger i Fredensborg Kommune. Det er dog vigtigt at holde sig for øje, at volumen kan svinge i takt med, hvor et kommende projekt ligger samt parametre som konfiguration, lejlighedernes kvalitet samt det miljø, der skabes omkring projektet og Fredensborg Kommune som helhed.

Ejerboliger	Kr./m <sup>2</sup>	Fredensborg Kommune	Lejeboliger	Kr./m <sup>2</sup>	Fredensborg Kommune
Små Lejligheder (65 Kvm)	27.000	363	Små Lejligheder (65 Kvm)	1.300	554
Mellem Lejligheder (95 Kvm)	26.500	520	Mellem Lejligheder (95 Kvm)	1.300	262
Store Lejligheder (125 Kvm)	26.000	165	Store Lejligheder (125 Kvm)	1.300	76
Rækkehuse (115 Kvm)	26.000	197	Rækkehuse (115 Kvm)	1.300	56
Villa (160 Kvm)	28.500	147			
			<b>TOTAL</b>		
			Ejer/lejebolig		2.340

### Sammenfatning af bruttobehov

Sammenholdes Fredensborg Kommunes boligprogram og befolkningsprognose med opgørelsen af bruttopotential for nye boliger fra Exometric, tegner der sig et billede af, af Fredensborg Kommune kan planlægge for en væsentlig højere udviklingstakt, end hvad historiske data lægger til grund for.

Ud fra nuværende konjunkturer, forventninger til boligmarkedet, byggeaktiviteten i kommunen, den demografiske udvikling og analyse af vækstmuligheder beregnes bruttobehovet til **195 boliger pr. år**, svarende til 2.340 boliger fordelt på 12 år.

### TRIN 2: OPGØRELSE AF RUMMELIGHED

Opgørelsen af rummelighed som fremgår af skema herunder omfatter kommuneplanlagte arealer til boliger med og uden lokalplan. Områderne dækker over "bar mark" arealer beliggende i udkanten af byzonen samt over arealer til fortætning af eksisterende boligområder/bymidter eller omdannelse af tidligere erhvervsejendomme til boliger. Som det fremgår af følgende skemaer er den opgjorte **resterende rummelighed 2127 boliger**.

<b>Humblebæk, Nivå og Kokkedal</b> (Det ydre storbyområde – indenfor kystfingeren)					
Boligtype	Område	Uden lokalplan	Med Lokalplan	Fortætning/Omdannelse	Antal boliger
<b>Humblebæk</b>					
Etage	Teglgårdsvej		X	X	32
Rækkehuse	GL. Torpenvej		X	X	6
Etage	Humblebæk Bymidte	X		X	150
Rækkehuse	Nyvej		X	X	10

Blandet	Humblebæk Syd	X			500
					<b>698</b>
<b>Nivå</b>					
Rækkehuse	Sølyst Strandpark		X	X	74
Rækkehuse	Teglbakken		X		41
Rækkehuse	Teglsøhuse		X		166
Etage	Teglsøhuse		X		131
Etage/række	Nivå Bymidte 1. etape		X	X	160
Etage	Nivå Bymidte 2. etape	X		X	200
					<b>782</b>
<b>Kokkedal</b>					
Etage	Egedalsvej	X		X	30
Rækkehuse	Lågegyde	X			40
Rækkehuse	Brønsholm Eng		X		138
Rækkehuse	Drosselvænget	X		X	4
Etage/række	Ny bymidte/ Usserød Kongevej	X		X	200
					<b>412</b>
	<b>Total</b>				<b>1892</b>

<b>Fredensborg By</b> (Det øvrige hovedstadsområde – udenfor kystfingeren)					
Boligtype	Område	Uden lokalplan	Med Lokalplan	Fortætning/ Omdannelse	Antal boliger
<b>Fredensborg</b>					
Parcelhuse	Fredensborg Syd	X			55
Rækkehuse	Øst for Vilhelmsro	X			20
Parcelhuse	Kirkeleddet	X			36
Parcelhuse	Kirkevængen		X		6
Parcelhuse	Båstrupvej		X	X	14
Rækkehuse	Rosenvænget		X	X	14
Etage	Rosingsvej		X	X	13
Etage	Bladhusene		X	X	22
Etage	Menú		X	X	54
	<b>Total</b>				<b>234</b>

### TRIN 3: BEHOV FOR NYUDLÆG

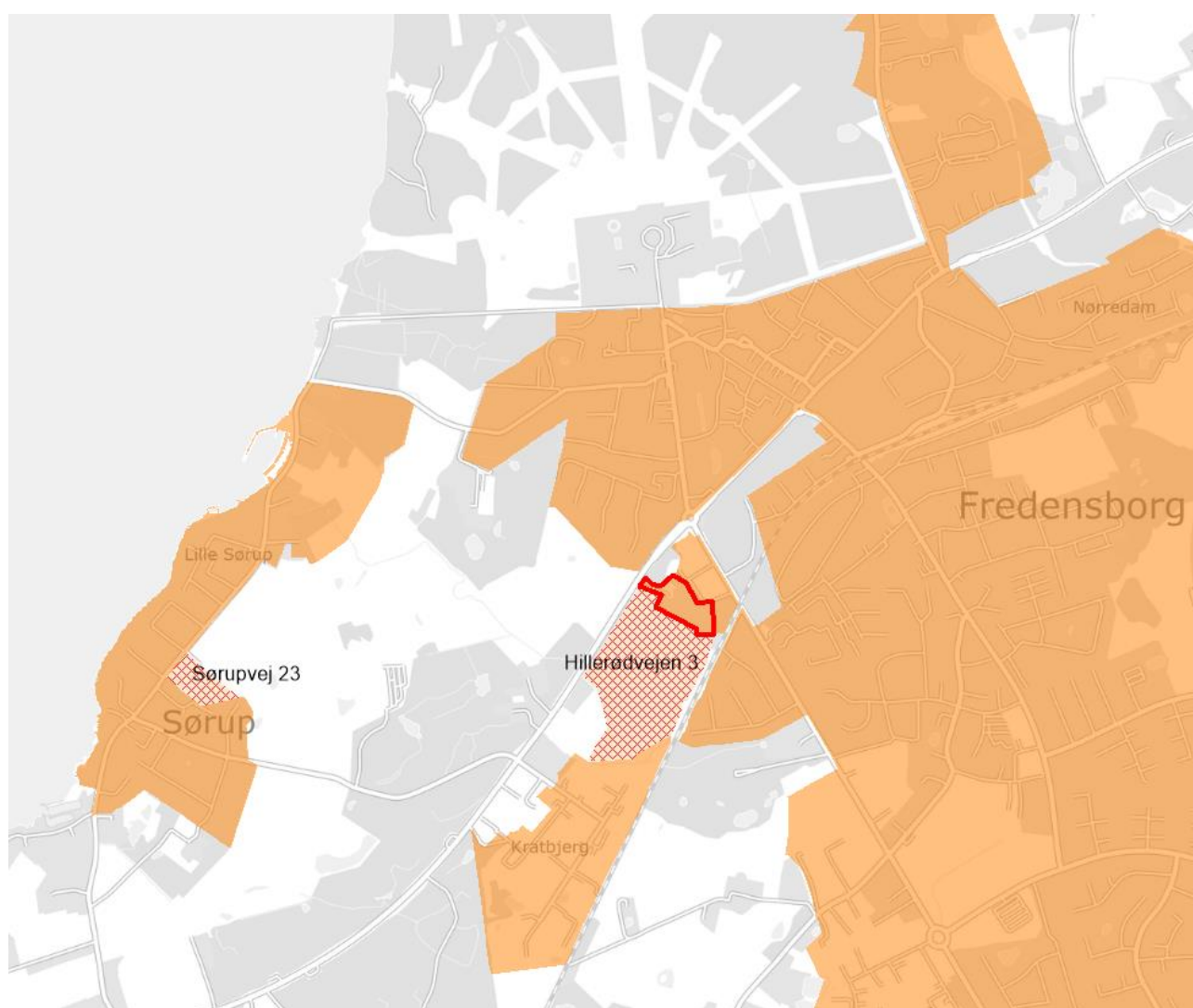
Med et bruttobehov på 2.340 i planperioden og en restrummelighed på 2127 boliger, er opgjort et **nettobehov for nye arealer til ca. 213 boliger.**

### NYE BYUDLÆG TIL BOLIGER

Med Kommuneplan 2021 lægges der op til et historisk minimalt behov for udlæg af nye arealer til boliger. Det hænger i høj grad sammen med kommunes politik om, at udbygning fortrinsvis skal ske ved at fortætte i de stationsnære byområder langs Kystbanen i Fingerbyen.

I Fredensborg By, som er kommunecenter i det øvrige hovedstadsområde, er situationen dog en anden. Her viser kommunens boligprogram sammenholdt med restrummeligheden, at der om kun fem til seks år ikke er flere muligheder for boligudbygning. Med mere end 9.000 indbyggere og en vigtig rolle som kommunecenter i Nordsjælland, er der behov for at kunne videreudvikle Fredensborg By, som en levedygtig handelsby med kultur, detailhandel og boliger til alle generationer.

Planstrategi 2032 udpeger på denne baggrund 2 arealer, som ønskes inddraget i byområdet i Kommuneplan 2021. Det drejer sig om den del af ejendommen Petersholm (Hillerødvejen 3) som ligger i landzone samt landejendommen Sørupvej 23 som ligger i umiddelbar tilknytning til byområdet Sørup. Arealerne giver mulighed for en tilpasset boligudbygning af Fredensborg By af lokal karakter. Arealerne fremgår af kort herunder.



### **Ejendommen Petersholm, Hillerødvejen 3**

Ejendommen er privat ejet og ønskes udviklet til bofællesskab for flere generationer. Petersholm består af en nordlig del (markeret med rød linje) beliggende i byområdet og en tilhørende park beliggende i

landområdet syd for (skraveret areal). Arealet er centralt beliggende tæt på Slotsgade og den historiske bymidte i Fredensborg. Syd for parken ligger erhvervsområdet Kratbjerg, hvor der er trinbræt til lokalbanen Lille Nord. Den nordlige del af ejendommen er i dag udlagt til erhverv i kommuneplanen, men er planlagt omdannet til boligformål, som en del af en samlet plan for udvikling af den samlede ejendom til nyt boligområder. Den nordlige del består af et palæ "Villa Shaw" (fra 1914), som har fungeret som kontorejendom indtil 1998. Oprindeligt er Villa Shaw opført til bolig med tilhørende parkanlæg. Områdets nordlige del udgør ca. 14.000 m<sup>2</sup>, mens den sydlige del (som ønskes overført til byområdet) udgør ca. 90.800 m<sup>2</sup>. Den oprindelige Villa Shaw tænkes omdannet til fælleshus for områdets nye beboer. Der planlægges for ca. 50 boliger i den nordlige del af ejendommen og for ca. 130 boliger i den sydlige del. I den nordlige del planlægges alle boliger opført som rækkehuse. I den sydlige del planlægges boligerne ligeledes opført som rækkehuse bortset for 10 enfamiliehuse. Det er hensigten at bevare mest muligt af parkkarakteren i området, hvorfor området planlægges udnyttet ekstensivt. Området vil blive en integreret del af byområdet, og med den centrale beliggende fungere som et nyt rekreativt parkområde for alle borgere i Fredensborg By.

### Sørupvej 23

Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom beliggende lige uden for Sørup Landsby (byzonelandsby), som er sammenvokset med byområdet i Fredensborg By. Ejendommen ønskes omdannet til seniorbofællesskab. Det er planen, at seniorbofællesskabet skal bestå af op til 22 seniorboliger opført som tæt-lav boliger i klynger med tilhørende fællesfaciliteter. Projektet er indkommet i forbindelse med Planstrategi 2032 og støttet af en gruppe borgere med bopæl i Sørup, som ønsker at bibeholde tilknytningen til Sørup, men samtidig har et ønske om at flytte i et seniorbofællesskab. Ejendommen udgør ca. 12.200 m<sup>2</sup>. Etablering af boliger på ejendommen vil have karakter af afrunding af bykanten, da ejendommen er omkranset af boliger på tre sider.

Som det fremgår af skema nedenfor udgør det samlede areal, som ønskes udlagt til **ny byvækst til boliger i alt ca. 103.000 m<sup>2</sup>**, svarende til ca. 152 boliger.

<b>Nye byudlæg til boliger</b>			
Placering	Areal (m <sup>2</sup> )	Antal boliger	Boligtype
Hillerødvejen 3	90.800	120	Rækkehuse
		10	Enfamiliehuse
Sørupvej 23	12.200	22	Klyngehuse
<b>I alt</b>	<b>103.000</b>	<b>152</b>	

**På baggrund af bemærkninger fra Bolig- og Planstyrelsen i kommuneplanens høringsperiode udtages Petersholm af kommuneplanens byvækstområder og indgår herefter i stedet som perspektivareal for byvækst på sigt.**