

Emne Behov for nyt arealudlæg ved Havdrup  
Til Bilag til kommuneplantillæg nr. 10  
Udarbejdet af Martin Rambusch Jakobsen  
Sagsnr. 01.02.05-P00-1-24

## NOTAT

### Redegørelse for behov for nyt arealudlæg ved Havdrup

Solrød Kommunes redegørelse for byvækst viser et behov for 150 nye boliger ved Havdrup i årene frem til 2033.

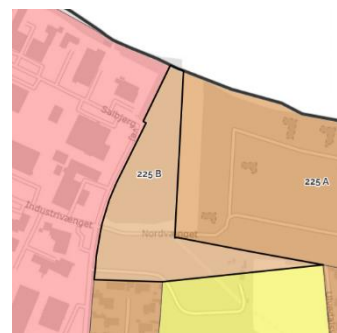
<https://kommuneplan.solrod.dk/media/1963/redegoerelse-for-byvaekst-til-boliger.pdf>  
(Redegørelse for byvækst fra Solrød Kommuneplan 2021)

Solrød Kommune udlagde dog ikke areal til de 150 boliger i forbindelse med kommuneplan 2021.

Der er i dag meget få ledige arealer (til boligudvikling) tilbage i og omkring Havdrup, der endnu ikke er udnyttet. Det drejer sig i princippet kun om rammeområderne 204 (Gartnerhaven) og 225 B (Ulvedal), og heraf er kun ramme 225 B ubebygget. Begge rammeområder er pt. udlagt med mulighed for åben-lav boligbebyggelse.

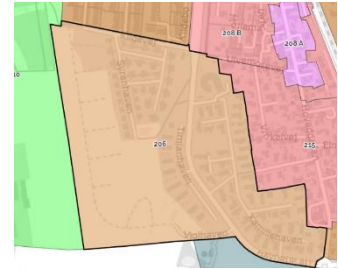
Rammeområde 204 er i dag et landzoneareal, bebygget med 2 boliger, hvoraf den ene bolig er et tidligere gartneri med tilhørende driftsbygninger eller spor efter disse. I dette tilfælde vil der være tale om en omdannelse. Arealet er omkranset af eksisterende byzone på 3 sider, så det virker som en naturlig del af den eksisterende by i dag.

Solrød Kommune har ikke fastsat et endeligt antal boliger for disse to rammeområder, men estimerer at der vil kunne opføres max 10 åben-lav boliger i ramme 204 (ved omdannelse af de to eksisterende boligejendomme) og max 4 i ramme 225 B. Begge disse potentialer vurderes at være i tilknytning til eksisterende bysamfund (bymidte) og af lokal karakter. De indgår endnu ikke i kommunens rækkefølgeplanlægning, men med dette kommuneplantillæg prioriteres udviklingen af rammeområde 204 (Gartnerhaven) tidligst efter opførelsen af Ørnesæde (flere etaper) og efter den kommende 12-årige planperiode.





Derudover er to områder allerede planlagt, byggemodnet og under opførelse, hvor også flere boliger allerede er taget i brug. Det drejer sig om den sidste etape af Havdrup Vest (rammenr. 206) og Nordvænget (rammenr. 225 A). Her forventes de sidste boliger ibrugtaget i årene 2025-2026, henholdsvis 38 åben-lav boliger og 58 tæt-lav boliger. Boligerne indgår allerede i eksisterende boligudbygningsplan, rækkefølge og befolkningsprognoser. Dvs. behovet for de 150 nye boliger ved Havdrup er ud over de allerede planlagte boliger.



Der er ingen planlagte arealer, som endnu ikke er byggemodnet og under opførelse. Derudover findes kun 3 mindre landzonelandsbyer inden for Havdrup-området, hvor der forventes ingen eller meget begrænset udvikling (omdannelse af gårde, enkelte allerede planlagte huludfyldninger o. lign.).



Solrød Kommune vurderer, at der er behov for udlæg af nyt areal til de 150 nye boliger i tilknytning til Havdrup. Dertil kommer desuden et behov for udlæg af areal til offentlige formål i form af plejecenter/plejeboliger for at opfylde et lokalt behov i Havdrup (hvor der ikke findes plejeboliger i dag).

Befolkningsprognosen fra 2023 viser, at der forventes en befolkningstilvækst i hele kommunen frem mod 2033, og at halvdelen af de nye borgere forventes at flytte til Havdrup-området (489 flere borgere). Det er desuden i den ældste del af befolkningen (på 65 år eller derover), der forventes at ske den største stigning (ca. 1.500 flere borgere fra 2023 til 2033 i hele kommunen).

<https://www.solrod.dk/media/6356173/del-1.pdf> (Befolkningsprognose 2023)

Befolkningsprognosen fra 2023 tager ikke højde for de 150 nye boliger.

Der udlægges derfor et areal svarende til ca. 16 ha, som planlægges anvendt til dels 150 nye boliger, hvoraf størstedelen skal være seniorvenlige, samt plejehjem/plejeboliger til et lokalt behov. Heraf udgør ca. 3 ha nye grønne og offentligt tilgængelige friarealer, som skal bindes sammen med et planlagt naturprojekt langs Solrød Bæk med skov, engarealer osv.

