

Fremtidens Udstykninger

Nordfyns Kommune

Forfatter: Teknik, Erhverv og Kultur
Revideret den 1. november 2018



nordfyns
kommune

Indhold

Forord	3
Vision	4
Workshop	5
Input fra workshoppen	6
Baggrund	7
Planproces	7
Nordfynske kvaliteter	7
Livet mellem husene	9
Principper	12
Plangrundlag	13
Status på byggegrunde til salg	13
Forventning til udstykning	14

Forord

Dette notat omhandler fremtidens udstykninger i Nordfyns Kommune. Det er udarbejdet på baggrund af en workshop afholdt den 16. april 2018 for Erhvervs-, Kultur- og Fritidsudvalget og Teknik- og Miljøudvalget, drøftelser i Kommunalbestyrelsen samt inspirationsture til andre kommuner med deltagelse af Kommunalbestyrelsen.

Alle udstykninger i Nordfyns Kommune vil fremover blive anlagt efter de intentioner og principper, som dette notat opstiller. Også private udstykninger.

Med Vision 2021 ønsker Kommunalbestyrelsen, at styrke bosætningen i kommunen.

Uddrag fra kommunens grundsalg:

I Nordfyns Kommune kan du bygge og bo, tæt på alt det, der tæller. Vi har smukke kyster, grønne vidder, flotte skove – og masser af plads. Vores mange lokalsamfund danner rammen om en tryk og aktiv hverdag for både børn og voksne, og der er aldrig langt til gode indkøbsmuligheder.

*På det kommunale område kan Nordfyns Kommune tilbyde gode idræts- og kulturfaciliteter og et højt serviceniveau i kommunens institutioner og skoler. Nordfyns Kommune har knap 30.000 indbyggere. **Men vi har plads til flere.***

Find det sted, I synes passer bedst til jeres familie og byg jeres drømmehus.

Nordfyns Kommune har løbende fokus på, hvordan fremtidens udstykninger skal se ud, og hvordan bosætningen kan styrkes. Så den positive udvikling i Nordfyns Kommune kan fortsætte til gavn for dem, der bor i kommunen, og dem der ønsker at flytte til.

God læselyst.



Vision

Nordfyns Kommune har større potentiale som attraktiv bosætningskommune, hvis der sættes mere fokus på kvaliteten i fremtidens udstykninger. Nye boligområder kan tiltrække nye tilflyttere til kommunen, fx den "unge" familie fra Odense. Fremtidens udstykninger skal opfylde den moderne families behov, ønsker og drømme.

Kvaliteten i områderne skal understøttes af god infrastruktur og let adgang til kommunal services. Samtidigt skal kommunens bymidter indeholde tilbud om indkøbsmuligheder og sociale mødesteder.

Derudover skal boligområderne styrkes ved, at der skabes sammenhæng og forbindelser til kommunens bymidter og bynære naturområder. Grønne kiler kan skabe forbindelse mellem det åbne land og de grønne arealer i boligområderne.

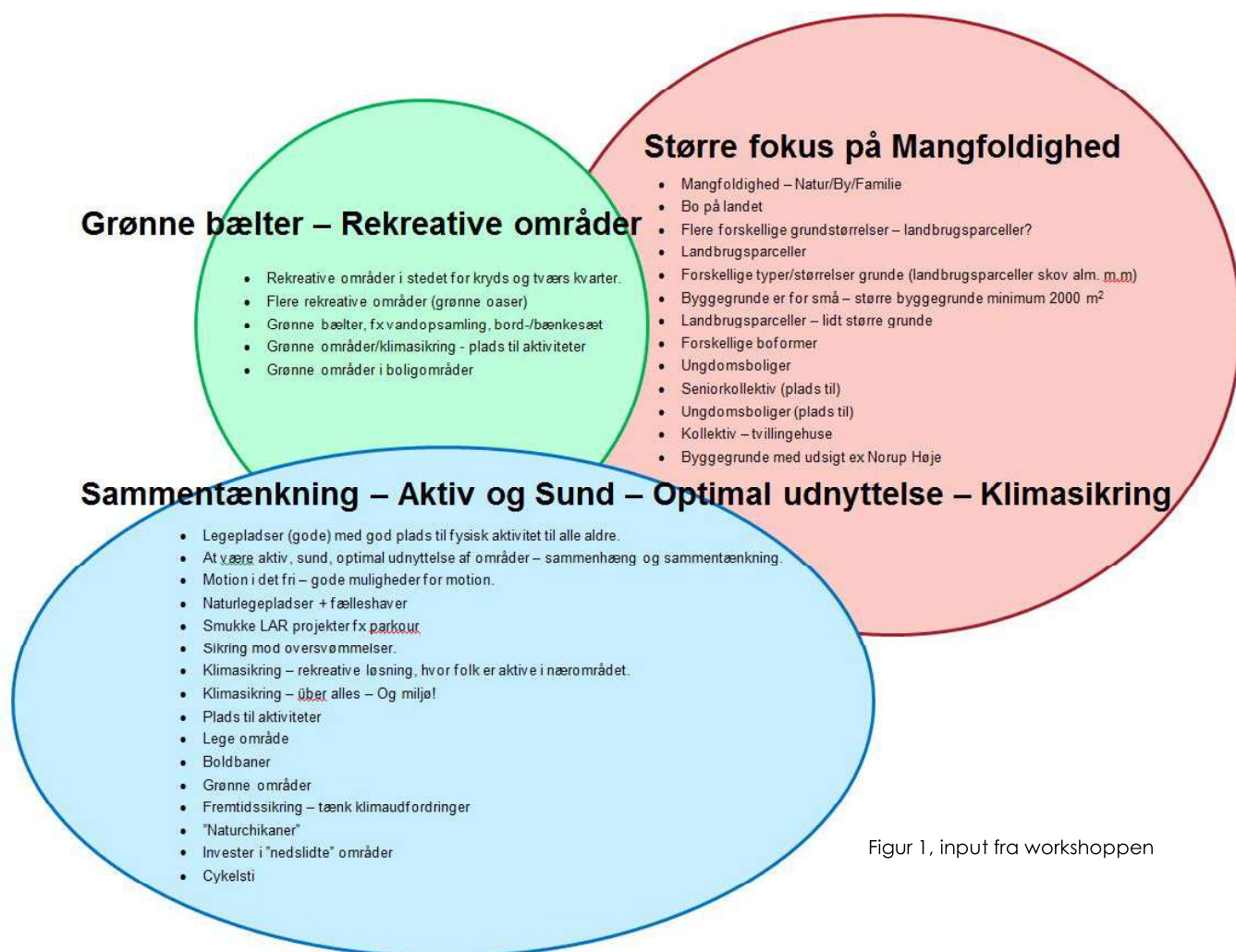
Gennem planlægningen skal de stedsbundne potentialer fremhæves og der skal sættes fokus på Nordfyns kvaliteter.

Workshop

Den 16. april 2018 blev der afholdt en workshop for Teknik- og Miljøudvalget og Erhvervs-, Kultur- og Fritidsudvalget. Administrationen præsenterede et oplæg, som inspiration til, hvordan man gennem planlægningen kan forbedre kvaliteten i nye boligområder, og dermed styrke bosætningen i kommunen.

Når kommunen sælger kommunale byggegrunde, skal vi huske på, at kommunen i virkeligheden sælger drømme! Drømme om hvor og hvordan vi gerne vil bo? Gennem planlægningen kan vi hjælpe disse drømme godt på vej, hvis vi stiller de rigtige spørgsmål.

1. Hvilke af Nordfyns kvaliteter kan sættes i spil i forbindelse med bosætning?
2. Hvad kan Nordfyns Kommune tilbyde, som er bedre eller mere attraktivt end andre steder?
3. Hvorfor vil tilflyttere vælge Nordfyn?
4. Hvordan sikrer vi, at planlægningen er foran behovet?
5. Hvordan kan man understøtte og bruge de elementer der allerede er, til at skabe attraktive boligområder?
6. Hvordan skabes spændende boligområder med plads til aktiviteter og samvær?



Figur 1, input fra workshoppen

Input fra workshoppen

De to udvalg pegede på understående punkter, som der kunne arbejdes videre med i forhold til principper for fremtidens udstykninger.

Aktiv og sund

Naturlejepladser og fælleshaver
Motion i det fri, mulighed for at være aktiv
Legeområder
Boldbaner
Gode legepladser med plads til fysisk aktiviteter

Grønne bæltter og rekreative arealer

Flere grønne områder i boligområder
Træer, liv og lyst til at gå en tur
Flere rekreative områder

Vend klimaudfordring til aktiv gevinst

Sikring af boligområder mod oversvømmelser
Klimasikring
Overfladevand som et element i udstykningerne
Stisystemer og cykelstier
Udnytte klimaudfordringerne, mere vand,
Klimasikring, som skaber aktivitet
Miljøsikring, tænk bæredygtighed
Naturchikaner
Tænk infrastrukturen ind som et klimaelement med grøn profil

Større fokus på mangfoldighed/boligdiversitet

Større grunde, men også plads til mindre boliger
Plads til forskellige boligformer, også kollektiver
Landbrugsparceller
Boliger til ældre
Den aktive børnefamilie
Singleboliger, ikke bare i de større byer, men også i de mindre bysamfund
Plads til seniorkollektiver

Baggrund

Planproces

Et nyt boligområde starter med planlægningen. De første streger tegnes i kommuneplanen og afgrænser et helt nyt område, som udlægges til boligformål. Kommuneplanens rammebestemmelser fastsætter de overordnede rammer for det nye område, fx bebyggelsens art og omfang, vejadgang, miljøforhold.

Næste skridt før en byggemodning må startes op, er udarbejdelse af en lokalplan for området. Med lokalplanen overføres området fra landzone til byzone. Lokalplanen indeholder bestemmelser for udstykning, arealanvendelsen, bebyggelsens beliggenhed, højde m.m.

Når lokalplanen er vedtaget af Kommunalbestyrelsen gælder denne lokalplan for området. Man kan sige: "En lokal lov for det nye boligområde". Når lokalplanen er vedtaget, så er den bindende. Det er derfor vigtigt, at vi i planprocessen får tænkt "hele vejen rundt" omkring det nye boligområde, og får gennemtænkt processen fra start til slut.

Hvis der er tale om kommunale udstykninger, er slutprocessen for kommunens planlægning, når byggegrundene er solgt, og grundejerforeningen har overtaget boligområdet.

Ved at tænke hele vejen rundt om de fremtidige udstykninger lykkes det muligvis for planlægningen, at komme foran behovet.

Nordfynske kvaliteter

Ved at sætte fokus på nordfynske kvaliteter og muligheder er det muligt at styrke bosætningen.

I Nordfyns Kommune er der god plads og skøn natur.

Der kan skabes nye attraktive boligområder, som er beliggende i tilknytning til naturen i skønne omgivelser. Den gode plads giver mulighed for større byggegrunde og flere arealer til rekreative og grønne formål.

I Nordfyns Kommune er det muligt at bo på landet – samtidigt er der ikke langt til Odenses kulturtilbud eller motorvejens forbindelser til resten af landet. Disse fordele kan fremhæves gennem den overordnede planlægning, og ved at forbedre infrastrukturen.

Hvis der skabes mangfoldighed i de fremtidige udstykninger, vil Nordfyns Kommune kunne tilbyde flere forskellige muligheder for kommende tilflyttere.

Et eksempel på en stedsbundet kvalitet, som kan understøttes i fremtidige udstykninger, er det meget flotte landskab, som der findes ved Morud. Landskabet benævnes i kommunens [Kulturarvsstrategi](#) som "Højfyn". Landskabet er et kuperet terræn, præget af skove, snoede småveje og mindre, løst opbyggede landsbyer.



Figur 2, Højfyn

Hvis der lokalplanlægges i disse flotte landskabsområder er det vigtigt, at ny bebyggelse understøtter landskabet. Fx ved at lade den nye bebyggelse følge terrænet, og undgå væsentlig terrænregulering, der udvisker det oprindelige landskabsudtryk.

Understående kort viser et område syd for Morud, der er udlagt til byudvikling i kommuneplanen. Her er det vigtigt, at fremtidig lokalplanlægning understøtter det flotte landskab, så kvaliteten i området bevares.



Figur 3, Højdekurver i et kuperet terræn.

Livet mellem husene

Livet i fremtidens boligområder leves mellem husene. Det er her man mødes med naboen, børnene leger og hverdagens liv udfoldes.



Figur 4, Vi mødes mellem husene

Mange familier bor i parcelhuse, men måske kan vi bo på andre måder? Hvis nye boligområder muliggør andre boligformer end blot det traditionelle parcelhus, så er der grobund for nye muligheder for samvær, fællesskaber og socialt liv. Det kunne fx være seniorbofællesskaber, bebyggelser med plads til flere generationer, eller blandet boligområder med både store og mindre boliger.



Figur 5, Visualisering af nyt boligområde i Årslev, Boligorganisationen Civica

I fremtiden vil vi tænke bæredygtigt, da verden er udfordret i forhold til ressourcer, energi-forbrug og klima. Denne tendens afspejler sig i byggeriet. Der udvikles hele tiden nye tekniske løsninger, og vi bliver bedre og bedre til at bygge bæredygtigt. Det er oplagt, at disse nye muligheder tænkes med ind i fremtidens boligområder.

Ligeledes bør klimatilpasning tænkes ind i fremtidens udstykninger, og gerne som merværdi og værdiskabende. Klimaprojekter og LAR-løsninger (LAR = Lokal Afledning af Regnvand) kan udnyttes på en rekreativ måde i boligområdernes grønne områder, og dermed skabe nye oplevelsesmuligheder. Med grønne arealer og grønne forbindelser til det åbne land og bynær natur bringes naturoplevelsen helt ind i boligen. På den måde skabes en oplevelse af, at bo i sammenhæng med naturen.



Figur 6, Nedgravet scene/legeplads, der også fungerer som vandopsamlingssted ved oversvømmelser.

Fremtidens klimaløsninger kan udnyttes rekreativt og skabe plads til ophold, aktiviteter og leg. I de fleste perioder, hvor arealer ikke rammes af ekstrem regn og oversvømmelser, kan disse klimatilpasningsanlæg anvendes i hverdagen til fx leg og samvær.

Ligeledes kan anlæg som støjvolde måske også anvendes rekreativt? Fx ved at etablere stiforbindelser på volden, eller lave en udformning som giver mulighed for aktivitet og leg.

Nogle boligområder opfordrer mere til leg og fritidsaktiviteter end andre. Først og fremmest kræver det, at der er arealer der muliggør ophold. Fx arealer, hvor der ikke er biler eller kun meget lidt bilkørsel. Dette kunne fx være grønne kiler med plads til ophold, aktiviteter og leg.

Ved at skabe plads til aktiviteter i fremtidens boligudstyknings understøttes muligheden for et aktivt fritidsliv og samvær med andre. Det kunne fx plads til boldspil, bålplads, legeplads, gadefest, fælleshaver og meget mere.

Vi mennesker har forskellige boligbehov - alt efter hvor vi er i livet, og hvad vi ønsker. Nogle familier vil gerne have meget plads, og ønsker sig et stort hus med have og dobbelt garage. Andre ønsker sig en mindre lejlighed helst uden have, der skal passes. Ved at tilbyde forskellige boligområder, bygningstyper, forskellige muligheder for samvær, vil det være muligt at opfylde flere drømme.



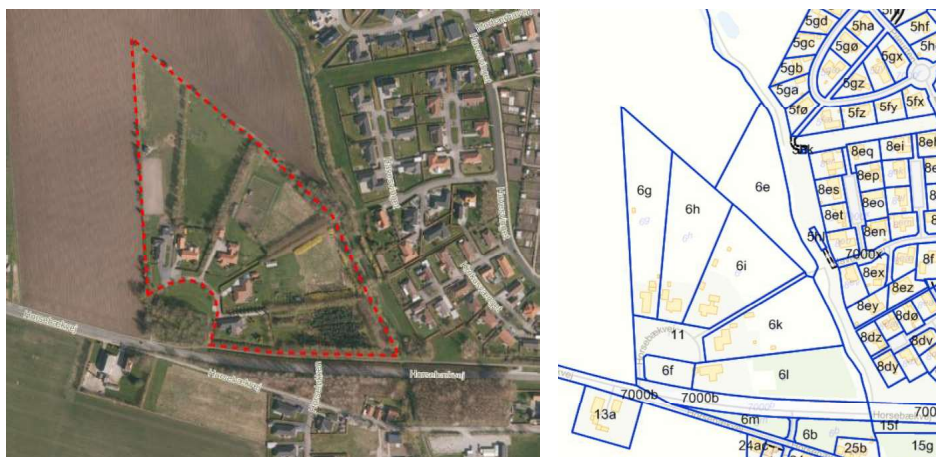
Figur 7, Forskellige typer af boligbebyggelse. Åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse.

En måde at skabe plads til forskellige boligtyper på, er at lave forskellige grundstørrelser i en udstykning. Det er fx projektgrunde/storparceller, hvor der kan bygges rækkehuse eller lejligheder.



Figur 8, Udstykning der viser flere forskellige grundstørrelser.

Tidligere er der i Otterup lavet "landbrugsparceller". Måske kunne man forstille sig noget lignende? Store parceller, der ligger bynært i byens udkant, og hvor der måske er plads til et par får og en stor køkkenhave.



Figur 9, Landbrugsparceller, Horsebækvej i Otterup.

Sammenhæng til byudvikling i byerne

Fremtidens boligudstyknings skal etableres i tilknytning til kommunens bymidter.

Nordfyns Kommune arbejder med at styrke bymidterne, herunder:

- Tilgodese det grønne element.
- Sikre landskabelige og grønne kvaliteter i forbindelse med ny byvækst.
- Skabe optimale rammer for det gode liv.

Fra bymidterne kan der skabes grønne forbindelser ud til byernes boligområder, således at boligområderne forbindes med bymidterne på en attraktiv måde.

Principper

I Nordfyns Kommune arbejder vi efter følgende principper for nye udstykninger:

Grønne boligområder og et aktivt liv

1. Fokus på klimasikring, hvor LAR-projekter sammentænkes med boligområdets øvrige funktioner og de grønne arealer. (LAR = Lokal Afledning af Regnvand).
2. Der skal være flere grønne arealer i fremtidens boligområder, fx i form af grønne bælter og grønne kiler.
3. De grønne arealer skal fungere som rekreative områder og grønne oaser, hvor der er plads til aktiviteter, fx naturlegeplads og fælleshaver.
4. Nye boligområder skal understøtte muligheden for, at leve et aktivt og sundt liv, fx ved nem adgang til motion i det fri og plads til fysiske aktiviteter.
5. Tilgængelighed skal styrkes med cykelstier.

Plads til mangfoldighed

6. Der skal være mangfoldighed i fremtidens udstykninger. Nye områder skal gøres attraktive ved at sammentænke temaerne natur, by og familie. Fx ved at skabe adgang til naturen.
7. Byggegrunde i Nordfyns Kommune skal findes i flere forskellige grundstørrelser, og som noget særligt, vil vi tilbyde "store" parcelhusgrunde til fx hobbylandbrug ("landbrugsparceller"). Det skal være muligt at bo i tilknytning til byen med en stor køkkenhave og et mindre dyrehold.
8. Byggegrunde til traditionelle parcelhuse skal i Nordfyns Kommune være større, og der fastsættes derfor en minimumsstørrelse i lokalplanen, som der efterfølgende kan udstykes efter.
9. Det skal være muligt at etablere forskellige boformer i Nordfyns Kommune, fx kollektiver i form af tvillingehuse/dobbelthuse, seniorbofællesskaber m.v.

Planproces

10. Når ny planlægning startes op, fx en ny lokalplan, et kommuneplantillæg eller den overordnede strategiplan for ny byudvikling, skal der i planlægningen være fokus på, at "komme hele vejen rundt" om projektet.
11. Gennem planlægningen skal stedets kvaliteter understøttes. Fx skal ny bebyggelse være tilpasset landskabet.

Plangrundlag

For alle nye boligområder i Nordfyns Kommune er der udarbejdet en lokalplan. Vedtagne lokalplaner findes på kommunens [KortInfo](#) og på statens planportal [plandata](#).

Nye lokalplaner udarbejdes i overensstemmelse med gældende kommuneplan, hvor området er udlagt til boligformål og fremtidig byzone. Se [Kommuneplan 2017-2029 for Nordfyns Kommune](#), herunder [Rammer for Lokalplanlægning](#).

Nye kommunale udstykninger i Nordfyns Kommune ligger i tilknytning til de fire største byer, dvs. Otterup, Bogense, Sønder sø og Morud. Fremadrettet vil det også være her, at der er fokus på byudvikling og udlæg af nye arealer til boligformål.

Det er særligt i udarbejdelsen af nye lokalplaner, at Kommunalbestyrelsen har mulighed for at præge udformningen af fremtidens boligområder i Nordfyns Kommune.

Status på byggegrunde til salg

Byggegrunde til salg i Nordfyns Kommune fremgår af kommunens grundsalgsmodel. Se <http://grundsalg.kortinfo.net/nordfyns-grundsalg/>

Under den enkelte udstykning er solgte grunde vist med rød farve, og ledige grunde med grøn. Den 6. august 2018 var der følgende grunde til salg:

Bogense:

- Ålesundparken: 19 parcelhusgrunde (hvoraf 2 grunde er reserveret).
- Fionaparken: 14 mindre grunde til tæt-lav boligbebyggelse.

Hårslev:

- Ballebjerg: 3 parcelhusgrunde (mulighed for tæt-lav boligbebyggelse).

Kappendrup:

- Ignekærvænget: 1 parcelhusgrund.

Morud:

- Lobogrenen: 1 parcelhusgrund.
- Pigeongrenen: 1 parcelhusgrund som er reserveret.
- Rosenholmgrenen: 1 parcelhusgrund som er reserveret.

Otterup:

- Stenløkkeparken: 10 parcelhusgrunde (hvoraf 4 grunde er reserveret). Derudover muliggør [Lokalplan 2016-11](#) nord for Stenløkkeparken 30 parcelhusgrunde yderligere.

Roerslev:

- Skolebakken: 1 parcelhusgrund.
- Dalene: 1 parcelhusgrund.

Særslev:

- Slagstrupvænget: 13 parcelhusgrunde. Derudover muliggør [Lokalplan nr. 92](#) ca. 16 parcelhusgrunde yderligere.

Søndersø:

- Folehaven: 3 parcelhusgrunde (hvoraf 2 grunde er reserveret).
- Pilegårdsvænget: 20 parcelhusgrunde (hvoraf 2 grunde er reserveret). Derudover muliggør [Lokalplan 2014-4](#) ca. 20 parcelhusgrunde yderligere.

Uggerslev:

- Møllekæret: 2 parcelhusgrunde.

Veflinge:

- Frederiksberg Have: 8 parcelhusgrunde. Derudover muliggør [Lokalplan 2010-5](#) 11 parcelhusgrunde yderligere.

I Morud er et nyt boligområde på vej, som endnu ikke er lokalplanlagt. Se kommuneplanramme [B08, Nyt boligområde i Morud](#) i kommuneplanen.

Forventning til udstykning

En forventning til udstykning kan beregnes ud fra historiske tal over solgte kommunale byggegrunde til boligformål i Nordfyns Kommune. Årligt er der i gennemsnit solgt ca. 13 byggegrunde i Nordfyns Kommune i årene 2011-2016. Se KMD dok.: 480-2016-290796.

Kommunes boligbyggeprogram skitserer forventningerne til boligudviklingen i Nordfyns Kommune, og boligbyggeprogrammet indarbejdes derfor i kommunens befolkningsprognose. Se [Befolkningsprognose 2018-2030](#), og find altid den nyeste på kommunes hjemmeside.

Derudover indeholder kommuneplanen en behovsopgørelse over arealer udlagt til byudvikling. Her fremgår det, at kommunen havde en restrømmelighed til boligformål på ca. 93,5 ha i 2017.

Se behovsopgørelse i Kommuneplan 2017:

<https://nordfyn.viewer.dkplan.niras.dk/media/162209/bilag-1-behovsopgoerelse.pdf>

Nordfyns Kommune

Østergade 23

5400 Bogense

www.nordfynskommune.dk