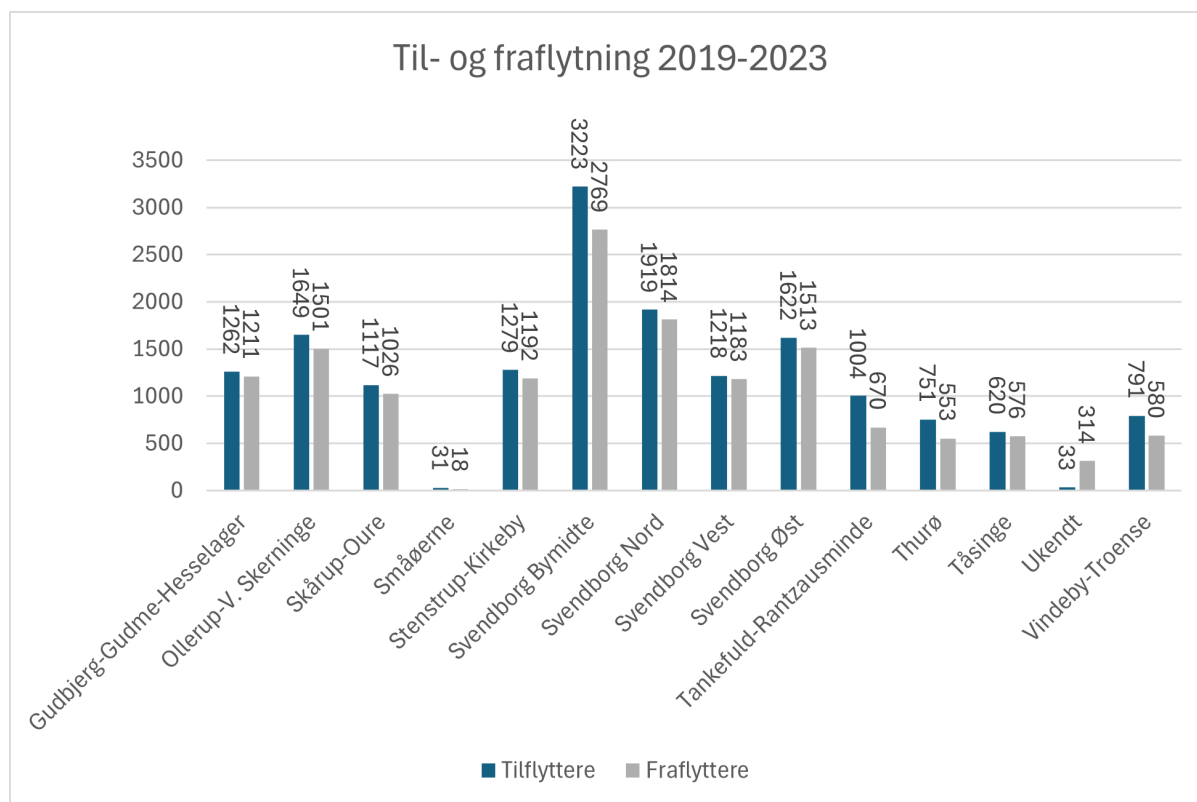


## Bilag – Kommuneplan 2025-2037

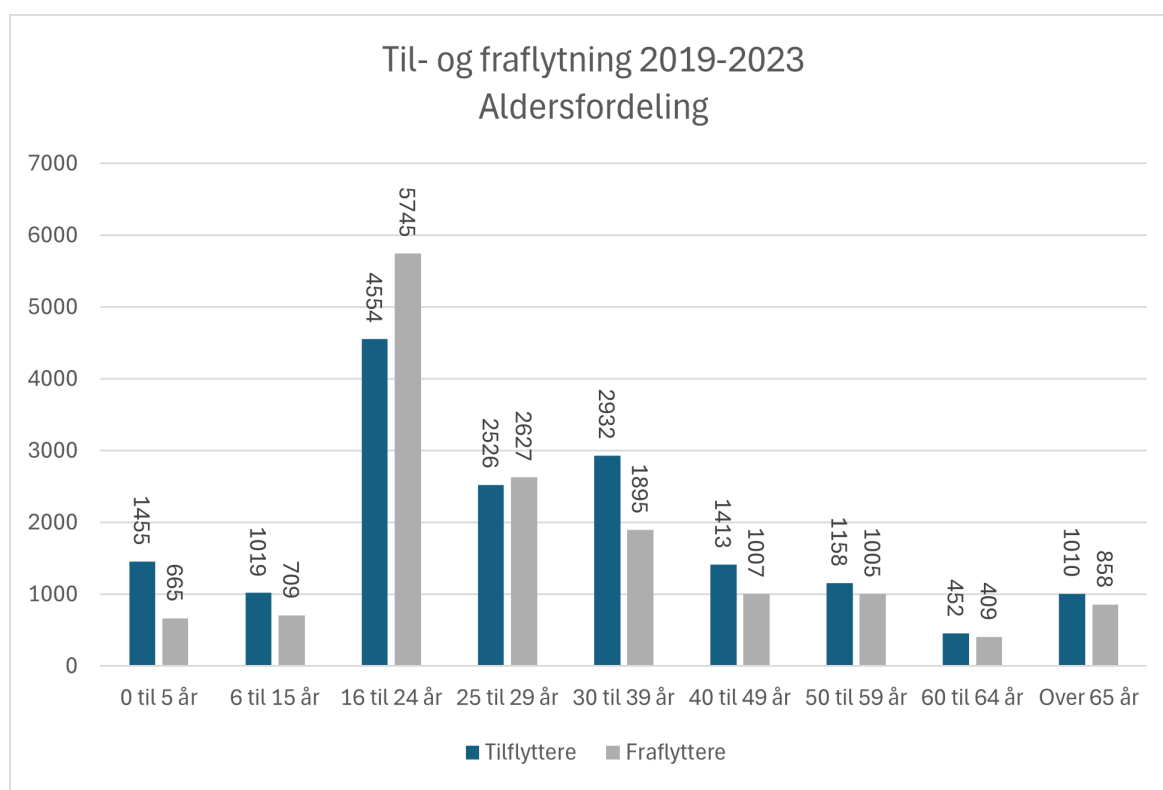
### Analyse af bosætning og behov for udlæg til boligformål

#### Flyttemønstre

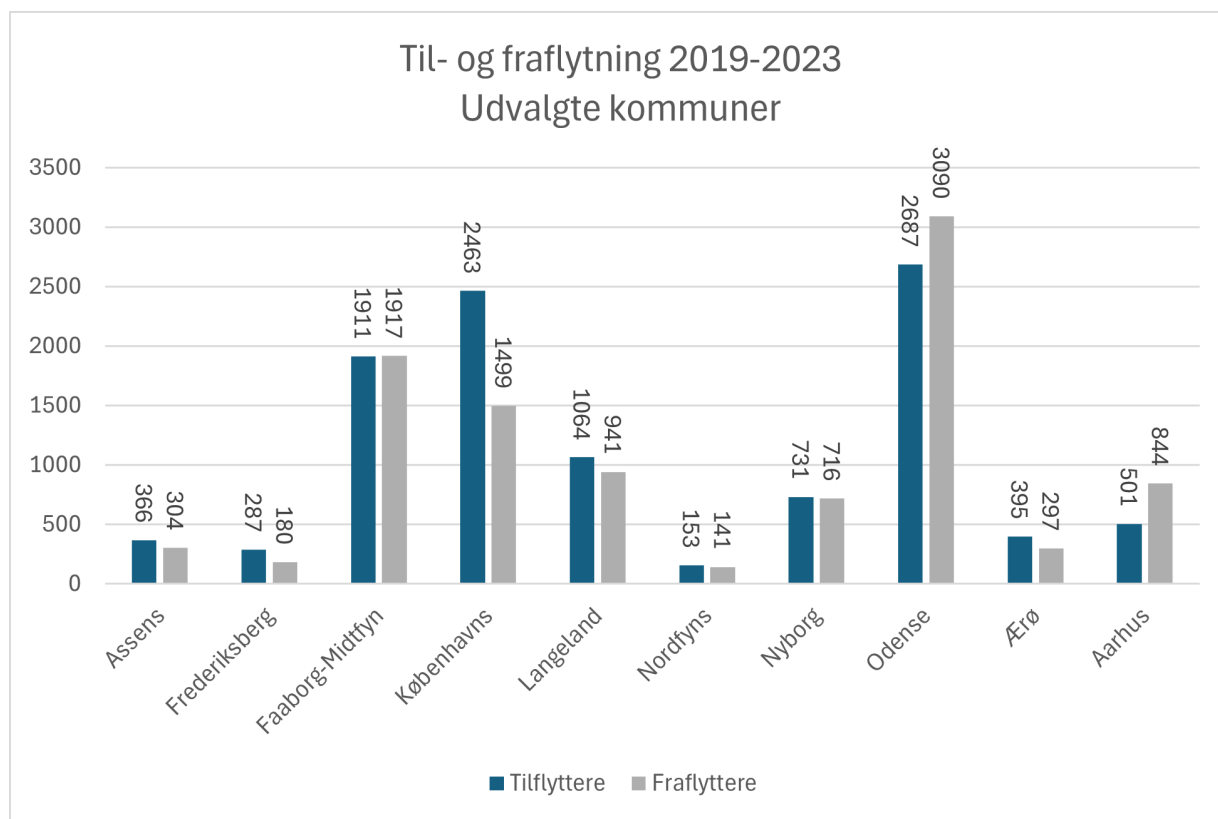
Der har i perioden 2019-2023 været en stor aktivitet med både til - og fraflytning. Gennemgående har der i perioden været en positiv nettotilflytning i de forskellige plandistrikter, hvilket afspejler at bosætningen finder sted spredt geografisk i hele kommunen.



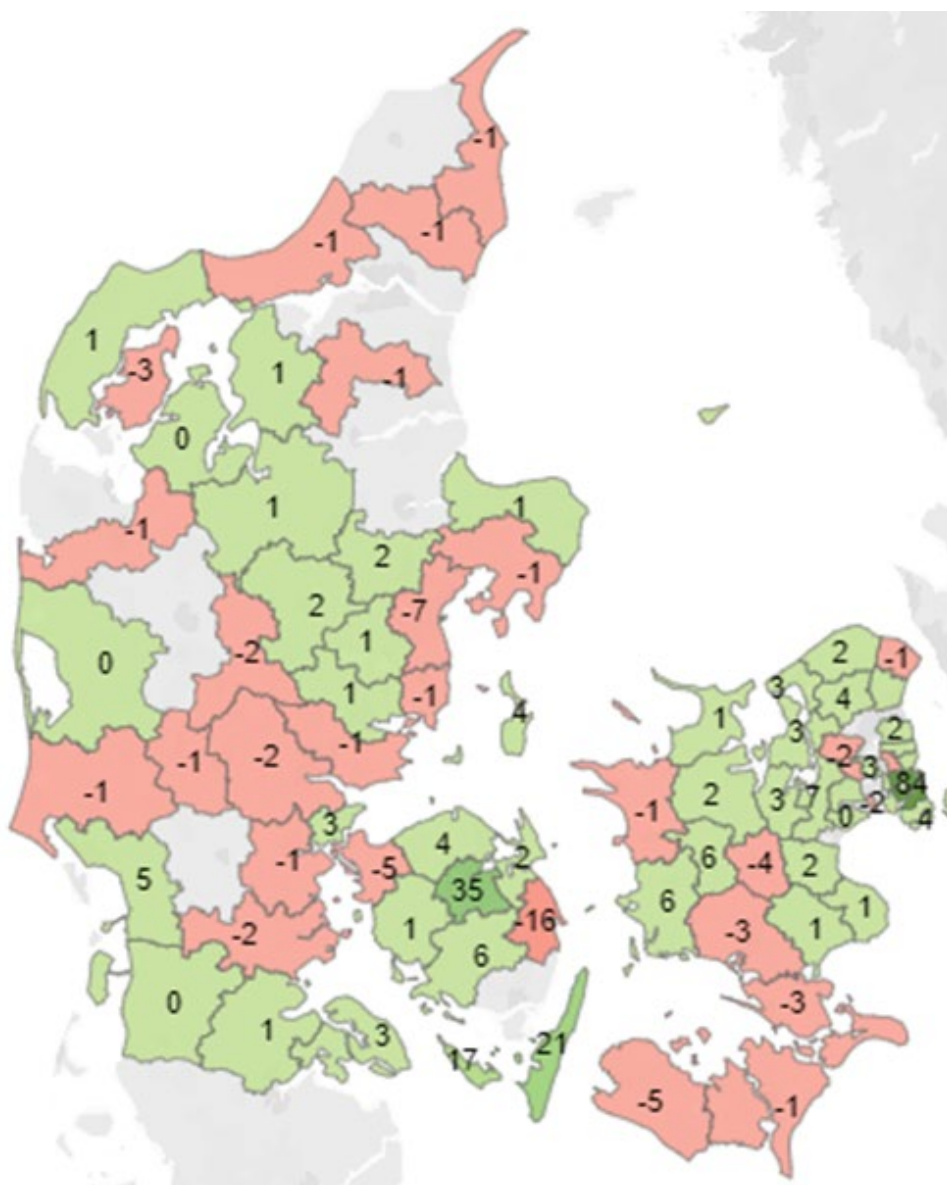
Svendborg kommune har haft en positiv flytte/indrejsebalance i forhold til de 0-15-årige i perioden. Kommunen har også historisk set haft en nettotilflytning af børn og unge de senere år. Dog er der i 2023 sket et fald fra niveauerne i 2021 og 2022, da der har været færre tilflyttede og indrejste.



Der ses en flytteaktivitet til nabokommuner og de store uddannelsesbyer og der opleves en nettotraflytning for aldersgruppen 16 - 24 år. Fraflytningen sker overvejende til Århus, Odense og København. Der er en nettotilflytning i de øvrige aldersgrupper, som tidligere har været mere neutral, med ligelig fordeling mellem til - og fraflyttere.



Der er fortsat en bemærkelsesværdig nettotilflytning fra København, mens de øvrige viste kommuner viser en mere naturligt til- og fraflytningsmønster. Dette kan sige noget om Svendborgs attraktivitet som bosætningsvalg hos personer fra de større danske byer, og det kan være med til at begrunde en forventning om fortsat øget bosætning i kommunen.



Figuren viser den mellemkommunale flyttebalance for 2023 for de 0-16 årige. Der er i alt en nettotilflytning på 198 personer for de 0-16-årige. Der er især en positiv balance i forhold til København og Odense.



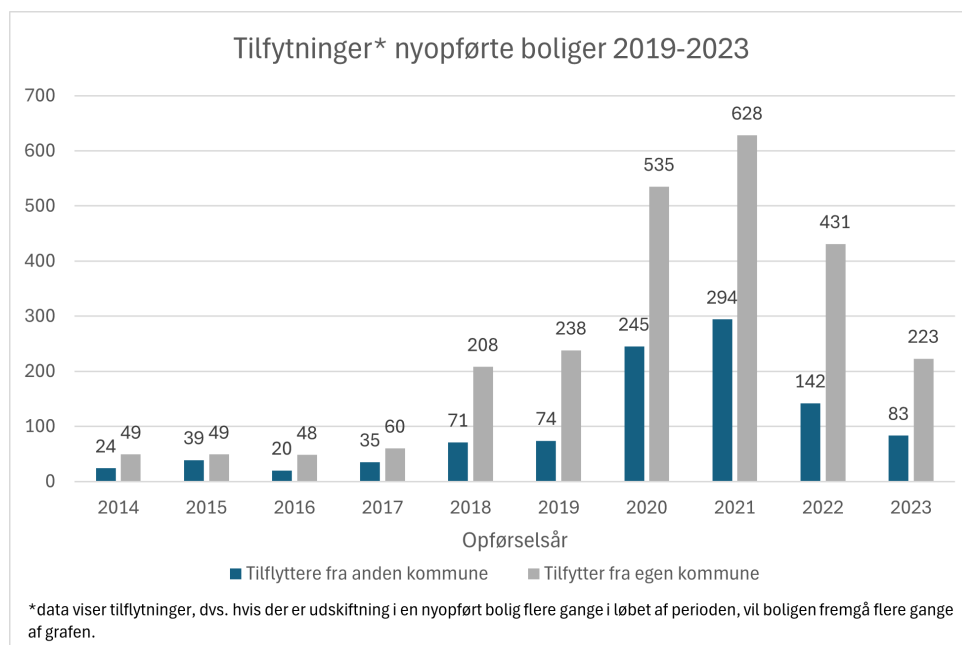
### Nyopførte boliger

I Svendborg Kommune er der i gennemsnit opført 109 boliger om året i perioden 2012 - 2023

Lokalområder	Opførte boliger 2012 - 2023	Gennemsnit pr. år	Andel opførte boliger
Svendborg Bymidte	294	24,5	22
Svendborg Øst	86	7,2	7
Svendborg Nord	165	13,8	13
Svendborg Vest	28	2,3	2
Tankefuld - Rantzausminde	322	26,8	25
Vester Skerninge - Ollerup - Ulbølle	91	7,6	7
Stenstrup - Kirkeby	41	3,4	3
Gudme-Gudbjerg - Hesselager	33	2,8	3
Skårup-Oure-Vejstrup	77	6,4	6
Thurø	47	3,9	4
Vindeby-Troense	117	9,8	9
Tåsinge	7	0,6	1
Øerne	0	0,0	0
Ialt	1308	109,0	100,0

I ovenstående tabel ses de nyopførte boliger fordelt på plandistrikter. Godt 32 % af nybyggeriet er foregået i kommunens lokal- og landsbyer og ca. 44 % i Svendborg by.

25 % af de nyopførte boliger er opført i lokalområdet Rantzausminde - Tankefuld, hvilket vidner om at udviklingen i Tankefuld har været positiv i den seneste planperiode.

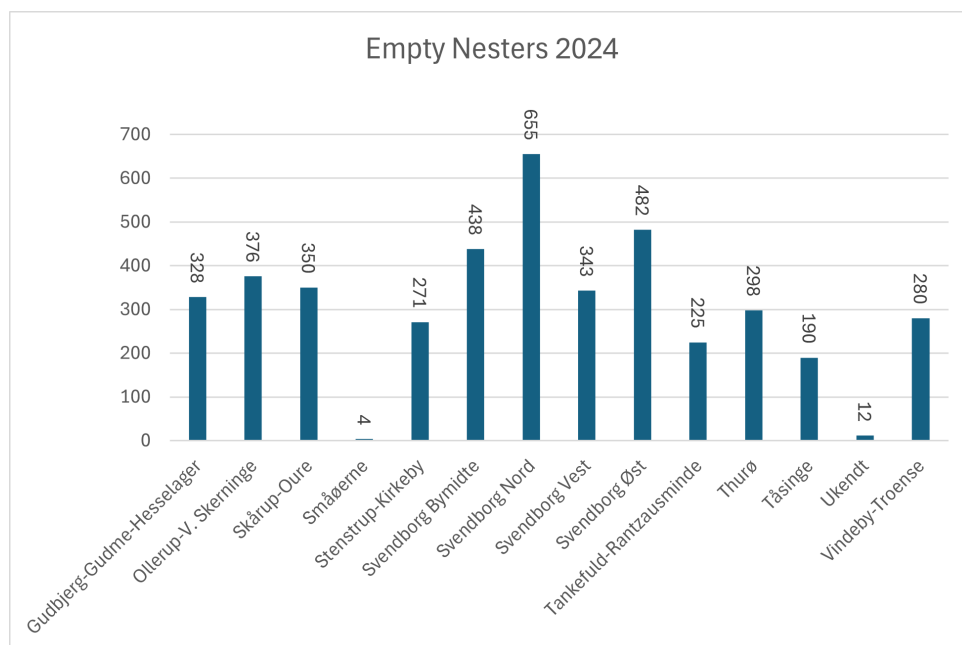


Som det fremgår i ovenstående graf, sker tilflytningen til nybyggeri overvejende fra egen kommune.

Denne tendens kan være med til at understøtte muligheden for, at enlige eller par som er midaldrende, og stadig bor i deres store bolig, hvor deres børn er opvokset, men hvor børnene er flyttet hjemmefra, kan flytte til nye mindre boliger.

På den måde kan der startes en potentiel flyttekæde, hvor denne målgruppe flytter til en mindre bolig, evt. i et seniorbofællesskab. De store boliger, som ofte ligger i attraktive og børnevenlige områder, frigives og kan overtages af nye børnefamilier.

Dette bosætningsmønster ønskes styrket ved at understøtte rotationsprincippet. Dette gør sig både gældende i Svendborg By, hvor ny byfortætning, kan styrke udviklingen og i lokal- og landsbyerne hvor nye kompakte boligtyper, kan være med til at skabe den nødvendige rotation på boligmarkedet, så ældre kan blive boende lokalt, samtidig med at de fraflyttede parcelhusvillaer kan tiltrække nye børnefamilier. På den måde kan man sikre at lokalsamfundet bevarer både ældre og nye tilflyttere.



Ovenstående graf viser antallet af emptynesters fordelt på lokalområder. Emptynesters er midaldrende enlige eller par, som stadig bor i den samme bolig, hvor deres børn er opvokset, men hvor børnene nu er flyttet hjemmefra.

Denne målgruppe indgår som en vigtig faktor, i forhold til at styrke byfortætning og skabe positive interne flyttekæder i hele kommunen. Som det fremgår af grafen, er der fortsat potentiale for at frigive nogle af de eksisterende boliger, der overvejende består af større fritliggende parcelhuse.

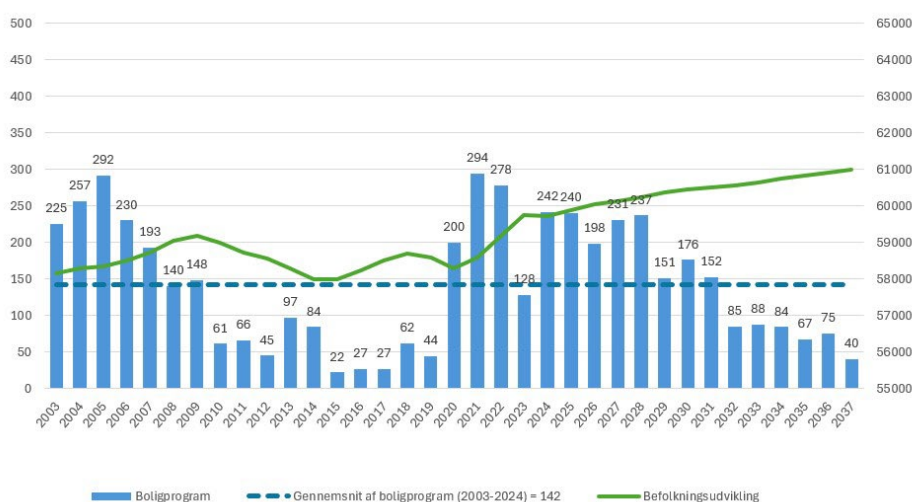
Der er bygget færre boliger i 2023 og 2024 end forventet. Dette kan måske skyldes det høje renteniveau. Den høje rente har to effekter; dels stoppes nogle planlagte byggeprojekter, da de med de høje renter ikke er rentable, og dels udskydes nogle projekter til et senere tidspunkt med udsigten til muligt faldende renter de kommende år. Det forventes, at udskudte projekter i kombination med nye projekter vil stabilisere det påbegyndte byggeri i 2025 og frem. De ret høje forventninger til boligbyggeriet i de næste år bygger på konkrete projekter, som der arbejdes aktuelt med. Mange projekter kan tænkes at være udskudt pga. inflationen, men forventes ikke at gå i stå. Forventningen til den høje byggeaktivitet bygger på en fortsat stigende interesse for at investere i nye boligprojekter, fra private udviklere.

### Boligbyggeprogram

I perioden frem til 2035 forventes der i gennemsnit et årligt boligbyggeri på 144 boliger, fordelt primært på parcel-, række- og etagebyggeri.

Størstedelen af de nye boliger, opføres jf. boligprogrammet i starten af perioden, da planerne for boligbyggeriet de førstkomende år normalt er kendt, mens det på længere sigt er mere usikkert, hvor meget der bygges.

Som det kan ses i nedenstående graf, ligger forventningerne til de næste fem års nybyggeri, på niveau fra før finanskrisen, som i gennemsnit lå på over 200 nye boliger årligt.



Ovenstående graf viser udviklingen og prognosen for nye boliger, fra forskellige dataleverandører.

Tilflytningen til Svendborg Kommune har været positiv, og noget tyder på at denne tendens fortsætter, dog med en mindre effekt end tidligere. Som det fremgår at boligprogrammet for 2024, forventes der overvejende at blive bygget rækkehus – og etageboligbebyggelse. Dette er en del af den aktuelle strategi om at bygge attraktive boliger i mindre størrelser, som kan være med til at afdække behovet for flere enlige og ældre, samt styrke den interne flyttekæde, sådan at der sikres, at der frigives eksisterende attraktive parcelhuse til tilflyttere. Der opleves lav tomgang, liggetider og antal af boliger til salg på boligmarkedet, hvilket er et udtryk for at der er potentiale for at bygge nye boliger i det omfang som forventes i fremtiden.

På baggrund af den historiske udvikling og forventninger til en stadig større interesse i Svendborg, vurderes det samlede boligbehov til nybyggeri at ligge på omkring 2000 boliger i planperioden fra 2025 – 2037, hvilket svare til 166 boliger om året.

Boligprogrammet er udarbejdet pba allerede udlagt kommuneplanrammer, som giver mulighed for boliger. Det betyder, at der med de allerede udlagte arealer er tilstrækkeligt med areal til at tilgodese det fremtidige boligbehov. Der er dermed ikke grundlag for at udlægge



nye områder til byudvikling. I kommuneplan 2025-2037 udlægges tre nye områder til boligformål, som ikke tidligere har været planlagt til andre formål. Tilsvarende aflyses udlagte boligområder. Der er derfor tale om omplacering af boligudlæg og ikke om regulære nyudlæg. Omplaceringen er foretaget grundet ny viden om vand, ønsker om natur, skov og et ønske om at fremme en positiv flyttekæde.

### **Mangfoldig og blandet by**

Det er afgørende for sammenhængskraften i samfundet, at byerne udvikles på et socialt bæredygtigt grundlag. Dette forudsætter, at eksisterende og nye byområder rummer en blanding af forskellige boligtyper, så de kan tiltrække en bred kreds af beboere.

Det er byrådets mål at den igangværende byomdannelse skal understøtte den blandede by og at almene boliger kan være et afgørende redskab til at fremme udviklingen af en sammenhængende by, hvor der er blandede boligtyper og mulighed for blandede husstandstyper i de enkelte kvarterer og bydele.

Der skal i den kommende planperiode arbejdes for at sikre almene boliger i de dele af Svendborg Kommune, hvor der er ingen eller få almene boliger.

Almene boliger skal etableres i mindre og overskuelige enheder, i kombination med øvrige bolig- og ejerformer.

I de særligt udsatte boligområder skal der igangsættes sammenhængende bystrategiske tiltag med fokus på fysiske og boligsociale indsatser.

Der skal bygges studieboliger i takt med at uddannelsesinstitutionerne udbygges. Studieboliger kan ligeledes være med til at understøtte den blandede og mangfoldige by.