

## Bosætning og boliger

Globaliseringen betyder, at der udvikles nye livsstile og boligformer. Det stiller nye krav til den kommunale planlægning om at udvikle attraktive bomiljøer. Tendenser og udvikling peger i mange retninger, men der er ingen tvivl om, at fremtidens boligsektor vil fremstå lige så diversificeret som i dag for at kunne dække de mange forskellige behov i samfundet og hos den enkelte, betinget af stadie i livsforløb, økonomisk situation og personlige ønsker og drømme.

Svendborg har [Cittaslow](#) status med fokus på at optimere rammerne om "det gode liv". Kvalitet i tilværelsen forudsætter, at der via moderne, teknologiske løsninger tages afsæt i de lokale særpræg, traditioner og historie. Endvidere spiller en række faktorer ind i bestræbelserne for at skabe mangfoldige, attraktive bomiljøer. Et godt kvarter betyder friluftsliv, god infrastruktur, attraktive rekreative uderum, der virker befordrende for sociale relationer og udfoldelse samt nærhed til privat og offentlig service og indtænkt bæredygtighed i bred forstand.

Svendborg skal fortsat være et attraktivt sted at bo med gode boliger og tilbud om et sprudlende fritids- og kulturliv for alle borgere. Med kommuneplanen og lokalplaner kan Svendborg Kommune medvirke til at skabe gode rammer for hverdagslivet. En visionær planlægning er et godt instrument til at udtrykke intentioner og til at sikre kvalitet i både planer, byrum, arkitektur og materialer. Der ligger en stor opgave i at finde den rette balance mellem det nye, kommunen vil have, og det eksisterende, vi ikke vil undvære.

### Status

Vedtaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

### Ændring ift. Kommuneplan 2009

Temaet er ikke revideret. Afsnittene er i al væsentlighed videreført, selvom dele af afsnittene er uaktuelle. Der er dog foretaget enkelte opdateringer og ændringer af redaktionel og sproglig karakter.



## Befolkningsudviklingen

Svendborg by og de omkringliggende spændende lokalområder har gjort kommunen til en attraktiv bosætningskommune. Med den aktuelle tilslutning til det danske motorvejsnet og den gode togforbindelse til oplandet og Odense er tilgængeligheden øget markant. Svendborg er et alsidigt kultur- og handelscenter på Sydfyn og de kystnære bymiljøer kan drage nytte af de smukke landskaber med udsigter og adgang til Øhavet.

Det giver efter Byrådets mening grundlag for en fortsat øget bosætning. Derfor skal der planlægges for en både kvantitativ og kvalitativ udvikling i kommuneplanperioden.

Mulighederne for bosætning i Svendborg by og kommunens lokalområder er forskellige og denne forskel skal udnyttes. Svendborg by skal videreudvikle sine bo- og bykvaliteter, og der skal foretages en stor satsning med at udvikle den nye bydel Tankefuld. I lokalområderne skal der tages udgangspunkt i de nære bysamfunds kvaliteter og lokale service og muligheden for at bo tæt på naturen.

### Status

Vedtaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

### Ændring ift. Kommuneplan 2009

Afsnittet er videreført. Der er ikke foretaget opdateringer eller ændringer, selvom dele af afsnittet er uaktuelt. Der henvises til ny befolkningsprognose.



## Mål

Det er Byrådets mål, at:

- fastholde og udbygge Svendborg som en attraktiv bosætningskommune.
- skabe fortsat vækst i befolkningstallet og tilstræbe en alsidig befolkningssammensætning.
- igangsætte en sammenhængende indsats for øget bosætning.

### Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

### Ændring ift. Kommuneplan 2009

Afsnittet er videreført. Der er ikke foretaget opdateringer eller ændringer, selvom dele af afsnittet er uaktuelt. Der henvises til ny befolkningsprognose.



## Baggrund

### Ændring ift. Kommuneplan 2013

Tekster, tabeller og grafer nedenfor er udarbejdet i forbindelse med Kommuneplan 2009, er ikke opdateret til Kommuneplan 2013 og er derfor uaktuelle. På Svendborg Kommunes hjemmeside ses den [nyeste befolkningsprognose](#).

### Befolkningsudviklingen

Der har i perioden 2003-2009 været en positiv befolkningsudvikling i Svendborg Kommune, så befolkningstallet er steget fra 58.145 til 59.183, - ca. 2 %.

Af Svendborg Kommunes befolkningsprognose for 2009-2021 fremgår det, at der forventes en stigning på 3,9 % i befolkningstallet.

Befolkningsprognose for Svendborg Kommune fordelt på bydele og lokalområder	2009	2021	Stigning
Svendborg Bymidte	6598	6458	-2,1 %
Svendborg Vest	9222	8929	-3,2 %
Svendborg Nord	4700	4536	-3,5 %
Svendborg Øst	7104	6843	-3,7 %
Thurø	3742	3565	-4,7 %
Vindeby-Troense	3509	3436	-2,0 %
Rantzausmind-Tankefuld	2480	4905	+242,0 %
<b>Svendborg by i alt</b>	<b>37355</b>	<b>38572</b>	<b>+3,3 %</b>
Ollerup-V. Skerninge	5102	5514	+8,1 %
Stenstrup-Kirkeby	4021	4414	+9,8 %
Gudbjerg-Gudme-Hesselager	4917	5140	+4,5 %
Skårup-Oure	4859	4801	-1,7 %
Tåsinge	2704	2744	-1,5 %
Småøerne	121	126	+4,0 %
Ukendte	104	100	
<b>Lokalområderne</b>	<b>21724</b>	<b>22737</b>	<b>+4,7 %</b>
<b>Svendborg Kommune i alt</b>	<b>59183</b>	<b>61510</b>	<b>+3,9 %</b>

Som det ses af tabellen er der store variationer i befolkningsudviklingen i de enkelte områder og bydele. I Svendborg by falder befolkningstallet i alle bydele undtagen i Rantzausminde-Tankefuld, hvor befolkningstallet vil stige dramatisk på grund af det store forventede boligbyggeri i Tankefuld. I lokalområderne er billedet mere blandet, men i alt en større befolkningsfremgang end kommunen som helhed.

### Flyttemønstre

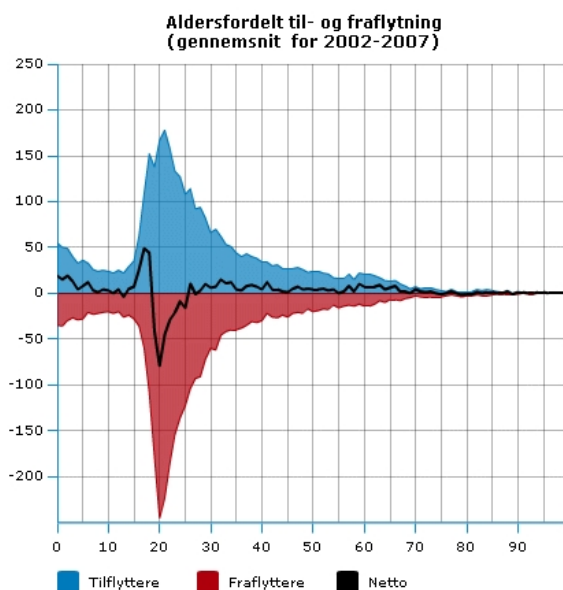
#### Status

Vedttaget den 17. december 2013.

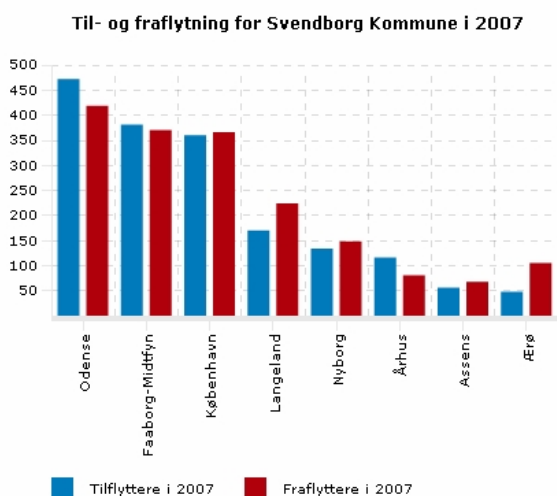
[Se byrådets referat.](#)

#### Ændring ift. Kommuneplan 2009

Afsnittet er videreført. Der er ikke foretaget opdateringer eller ændringer, selvom dele af afsnittet er uaktuelt. Der henvises til ny befolkningsprognose.



Som det ses af ovenstående figur sker der en netto tilflytning af unge mellem 16-19 år, en netto fraflytning mellem 20-28 år og igen en netto tilflytning mellem 30-45 år (med børn 0-10 år) Endelig er der en netto tilflytning fra 60-70 årige. Denne udvikling i flyttemønstret tages der højde for i kommunens boligbyggeprogram, der indeholder en overvægt af familieboliger og boliger til ældregruppen (+ 60-årige)



Det er bemærkelsesværdigt at der er så relativt mange tilflyttere fra Odense og fra København, hvorimod det er mere naturligt, at der sker en hvis tilflytning fra nabokommunerne. Dette siger noget om Svendborgs attraktivitet som bosætningsvalg hos personer fra de større danske bysamfund og kan være med til at begrunde en forventning om øget bosætning i kommunen.

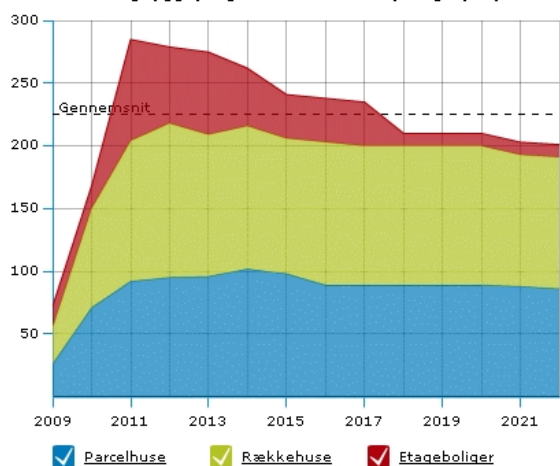
### Boligbyggeprogram

Som grundlag for udarbejdelse af befolkningsprognosen ligger der et program for det forventede fremtidige boligbyggeri fordelt på boligtyper og på de enkelte år.

Som det ses i tabellen vil det forventede boligbyggeri i 2009 og 2010 være meget beskedent på grund af finanskrisen og de svage konjunkturer. Midt i perioden forventes et nyt stabilt og større årligt boligbyggeri for at stabilisere sig på lidt over 200 årlige nybyggede boliger sidst i perioden.



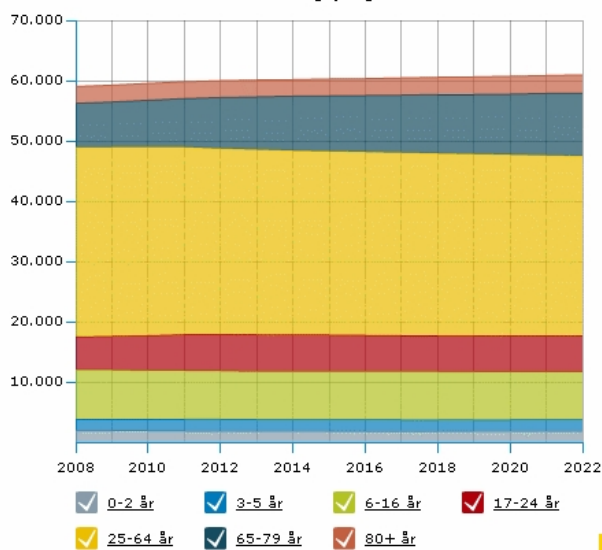
**Boligbyggeprogram 2009-2022 (boliger/år)**



## Befolkningssammensætningen

Som det fremgår af nedenstående skema vil især antallet af 67+ årige stige i perioden, mens andelen af børn, unge og de voksne holdes ret konstante i perioden.

**Befolkningsprognose**



Bemærk at der ifølge prognosen for 2009-2021 vil ske en forskydningen i alderssammensætningen. F.eks. går gruppen af 65+ årige fra at udgøre 17,1 procent i 2009 til 22,8 procent i år 2022, mens de 17-64 årige går fra at udgøre 62,5 procent i 2009, til at udgøre 58,8 procent af befolkningen i år 2022.



## Strategi og indsats

Byrådet ønsker, at Svendborg Kommune ved en mangesidet indsats skal øge bosætningen i byen og i lokalområderne ved til stadighed at kunne tilbyde attraktive boligområder og bymiljøer, der opfylder borgernes behov for gode boligkvaliteter og nærhed til offentlig og privat service.

I kommuneplanen sikres der mulighed for tilvækst af nye boliger både i Svendborg by og i lokalområderne, ligesom de eksisterende boligområder gøres stadig mere attraktive ved en planlægningsindsats og kvalitativ vækst i kultur- og fritidstilbud og nye initiativer for at forbedre bymiljøerne.

Det tilstræbes at mange af kommunens nye tilflyttere er unge familier, der kan bidrage til vækst i de erhvervsaktive aldersgrupper og bidrage til vækst og udvikling i det lokale erhvervsliv og den lokale kultur. I Tankefuld planlægges bl.a. nye boligtilbud til de unge familier, der har gennemført uddannelse i Odense og måske fået deres første job på Fyn.

En anden stor målgruppe er de aktive seniorer, der ønsker at skifte til en attraktiv bolig i det sydfynske område. Der er i forvejen en stor bevægelse fra København og Hovedstadsområdet, som kan forstærkes med de rette tilbud.

### Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

### Ændring ift. Kommuneplan 2009

Afsnittet er videreført. Der er ikke foretaget opdateringer eller ændringer, selvom dele af afsnittet er uaktuelt. Der henvises til ny befolkningsprognose.



## Boligbehov og arealudlæg

I kommuneplanen fastlægges målene for bolig- og befolkningsudviklingen og den mere detaljerede beskrivelse af, hvor den fremtidige boligudvikling skal finde sted. Dette sker ved at vurdere det samlede behov for nye boliger i planperioden og ved at anvise de arealer, der skal udlægges til boligformål i planperioden. I Kommuneplan 2013 udlægges ikke nye arealer til byformål.

### Status

Vedtaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

### Ændring ift. Kommuneplan 2009

Afsnittet er videreført. Der er ikke foretaget opdateringer eller ændringer, selvom dele af afsnittet er uaktuelt. Der henvises til ny befolkningsprognose. I Kommuneplan 2013 udlægges der ikke nye arealer til byformål.





## Mål

Det er Byrådets mål, at:

- sikre tilstrækkelige og velbeliggende arealer til de kommende års nybyggeri af boliger.
- sikre et varieret boligudbud i by og i lokalområderne.
- sikre en mangfoldighed af alle boligtyper i de nye boligområder.
- placere nye boliger, hvor de kan betjenes effektivt med kollektiv trafik.
- give mulighed for blandede boligformer.
- opnå maksimal udnyttelse af de offentlige og privat servicetilbud.
- sikre nye boligområder adgang til større sammenhængende landskaber.
- bygge tættere og derved mindske arealforbruget til byudvikling.

### Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

### Ændring ift. Kommuneplan 2009

Afsnittet er videreført. Der er ikke foretaget opdateringer eller ændringer, selvom dele af afsnittet er uaktuelt. Der henvises til ny befolkningsprognose. I Kommuneplan 2013 udlægges der ikke nye arealer til byformål.



## Baggrund

### Ændring ift. Kommuneplan 2013

Tekster, tabeller og grafer nedenfor er udarbejdet i forbindelse med Kommuneplan 2009 og ikke opdaterede til Kommuneplan 2013.

#### Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

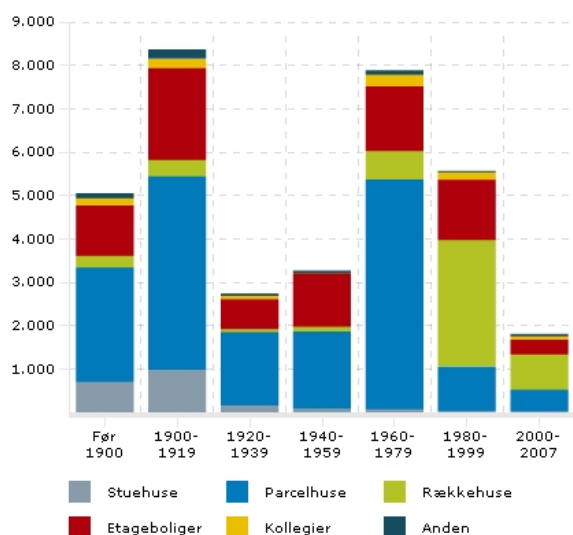
### Boligbestanden i Svendborg Kommune

Ifølge Danmarks statistik er der pr. 1. januar 2008 i alt 34.784 boliger i Svendborg Kommune. Nedenfor er boligmassen vist ift. boligtype og opførelsesår.

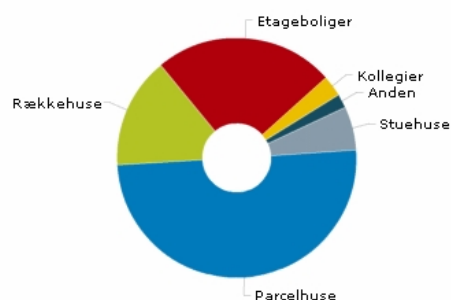
#### Ændring ift. Kommuneplan 2009

Afsnittet er videreført. Der er ikke foretaget opdateringer eller ændringer, selvom dele af afsnittet er uaktuelt. Der henvises til ny befolkningsprognose. I Kommuneplan 2013 udlægges der ikke nye arealer til byformål.

Boligbyggeri i Svendborg Kommune



Boligfordeling i Svendborg Kommune

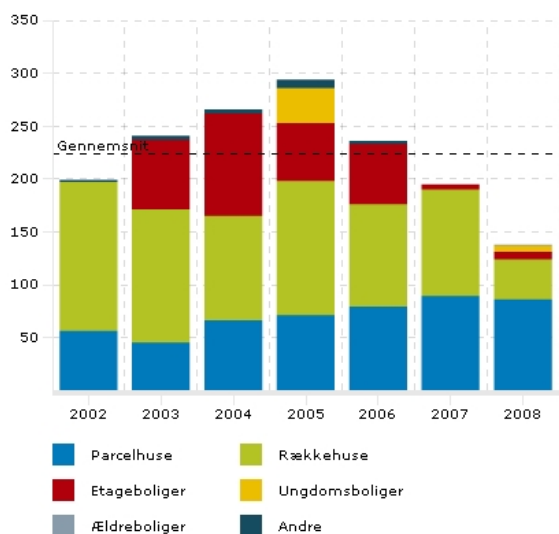


### Nybyggeri / opførte boliger

I Svendborg Kommune er der i gennemsnit opført 224 boliger om året i perioden 2003-2008 med et større fald i 2008, hvor finanskrisen satte ind og dæmpede nybyggeriet.



### Boligbyggeri i Svendborg Kommune 2002-2008



I denne periode er tæt mod 50 % opført som tæt/lavt byggeri, ca. 30 % som parcelhuse og knap 20 % opført som etagebyggeri. Størsteparten af rækkehusboligerne er målrettet de modne og det ældre publikum.

### Nybyggeriet fordelt i kommunen

I nedenstående tabel ses de nyopførte boliger fordelt på bydele og lokalområder. Som det ses er op mod 40 % af nybyggeriet foregået i kommunens lokalområder og ca. 60 % i Svendborg by. Dette svarer ca. til befolkningsfordelingen, hvor knap 2/3 af befolkningen bor i Svendborg by og lidt mere end 1/3 bor i lokalområderne. Der er således i den foregående periode ikke ændret på styrkeforholdet/tiltrækningskraften mellem by og lokalområderne.

Der har i perioden 2003-2009 været en positiv befolkningsudvikling i Svendborg Kommune, så befolkningstallet er steget fra 58.145 til 59.183, - ca. 2 %.

	Opførte boliger 2003-2008 (i alt)	Årligt gennemsnit (boliger/år)	Andel af opførte boliger (%)
Svendborg Bymidte	138	23	10%
Svendborg Vest	55	9	4%
Svendborg Nord	36	6	3%
Svendborg Øst	199	33	15%
Thurø	82	14	6%
Vindeby-Troense	102	17	7%
Rantzausmind-Tankefuld	181	30	13%
<b>Svendborg by i alt</b>	<b>793</b>	<b>132</b>	<b>58%</b>
Ollerup-V. Skerninge	159	26	12%
Stenstrup-Kirkeby	92	15	7%
Gudbjerg-Gudme-Hesselager	167	28	12%
Skårup-Oure	140	23	10%
Tåsinge	18	3	1%
Småøerne	0	0	0%
<b>Lokalområderne</b>	<b>576</b>	<b>95</b>	<b>42%</b>
<b>Svendborg Kommune i alt</b>	<b>1369</b>	<b>227</b>	<b>100%</b>

## Strategi og indsats

### Ændring ift. Kommuneplan 2013

Tekster, tabeller og grafer nedenfor er udarbejdet i forbindelse med Kommuneplan 2009 og ikke opdateret til Kommuneplan 2013. Der udlægges ikke nye arealer til byformål i Kommuneplan 2013.

### Status

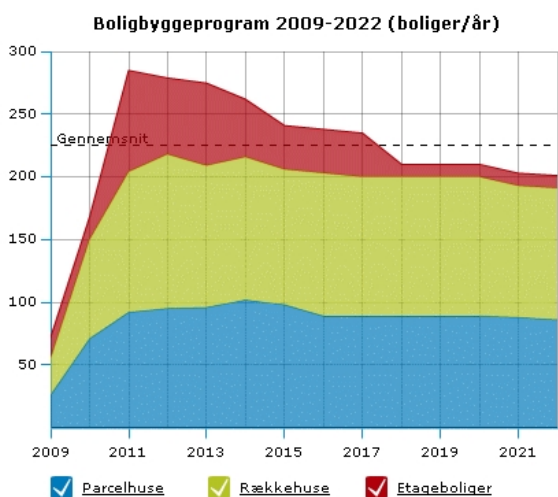
Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

### Det samlede boligbehov

Det samlede boligbehov for nybyggeri vurderes at blive for 225 boliger om året i kommunen, i alt 2.700 boliger i planperioden fra 2009-2021.

Fastlæggelse af boligbehovet bygger på et gennemsnit af de sidste seks års boligbyggeri og justeret lidt ned på baggrund af den aktuelle økonomiske krise, men dog fastholdt på et højt niveau på baggrund af bl.a. den gunstige situation med fuldførelsen af motorvejen fra Odense og de stadigt positive vurderinger af Svendborgs tiltrækningskraft på bosætningsområdet.

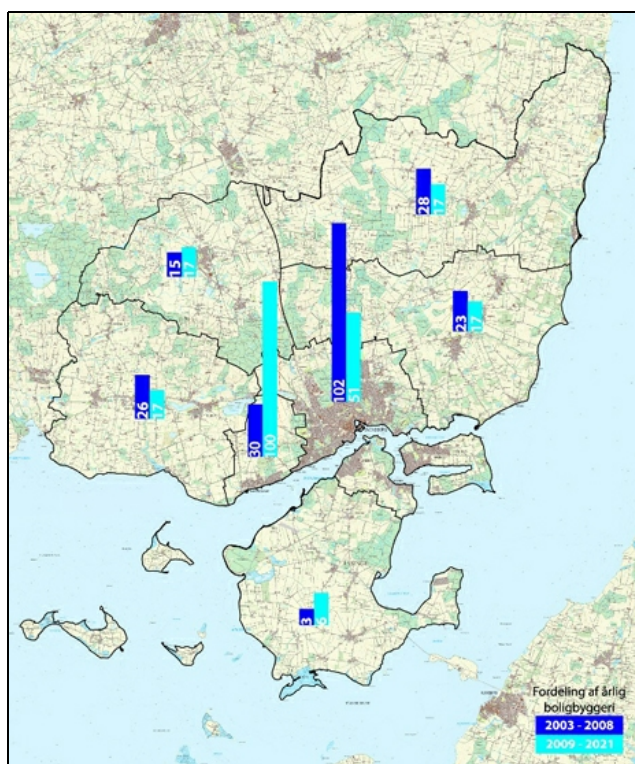


### Planlagt boligbyggeri fordelt på lokalområder og boligtyper

I Kommuneplan 2009-2021 er Svendborg Kommune opdelt i 13 planlægningsområder for boligudvikling; Svendborg by i syv bydele, fem lokalområder samt småøerne. I Svendborg by planlægges for et samlet årligt boligbyggeri på 150 boliger, heraf 100 nye boliger opført i Tankefuld og 50 boliger opført i den øvrige Svendborg by, fortrinsvis som byomdannelse og fortætning.

I lokalområderne planlægges for de fire større lokalområder (Ollerup-V. Skerninge, Stenstrup-Kirkeby, Gudme-Hesselager og Skårup-Oure) for et årligt boligbyggeri på i alt 68 boliger, - ligeligt fordelt. Tåsinge fastlægges til 6 boliger om året og for øerne planlægges der ikke for egentlig nyt boligbyggeri.

Denne fordeling bygger ligeledes dels på de sidste seks års udvikling (2003-2009), men også på en planlægningsintention om at styrke boligudviklingen generelt ved byomdannelse og fortætning (specielt i Svendborg by) en opprioritering af Tankefuld og Stenstrup-Kirkeby (stationsnær byudvikling) og på en ligelig behandling af de øvrige lokalområder.



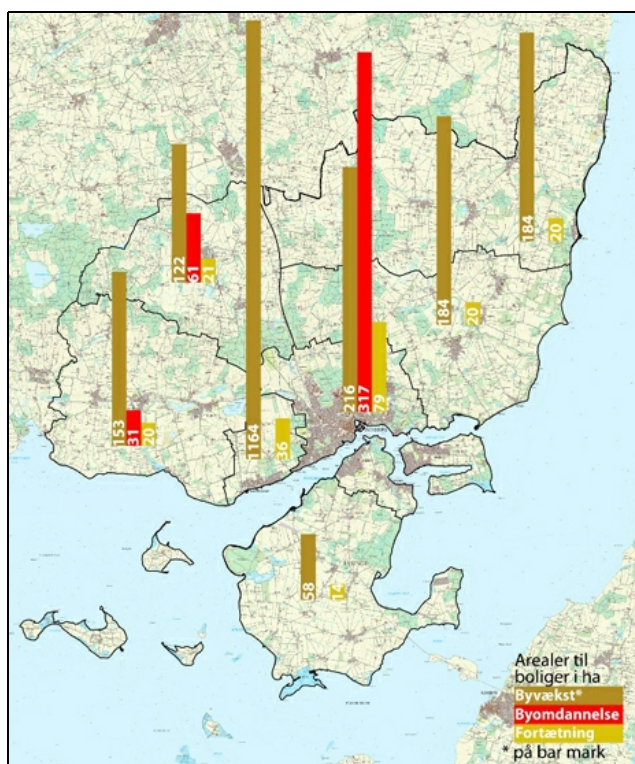
*Fordelingen af det gennemsnitlige årlige boligbyggeri i kommunens lokalområder. Historisk i perioden 2003-2008 og for kommuneplanperioden 2009-2021.*

### **Fordeling af det gennemsnitlige årlige boligbyggeri i kommunen**

Det er Byrådets ønske at gøre de nuværende og fremtidige by- og boligområder mere bymæssige. Det betyder, at der såvel i omdannelse af den eksisterende by som ved egentlig byvækst skal arbejdes for tættere og mere koncentrerede boligområder. Se også afsnit om [byvækst og byomdannelse](#).

Det vurderes at nye boliger for 20-25 % vedkommende vil blive opført som fortætning og/eller byomdannelse i de eksisterende byområder. Dette vil understøtte befolkningsgrundlaget for den eksisterende lokale private og offentlige service og understøtte målet om en bæredygtig byudvikling. Derved spares der også på landbrugsjord til nye boliger i byernes udkanter.

Bag strategien om byomdannelse og fortætning ligger en intention om bæredygtighed og energibevidsthed, bl.a. ved at styrke boligudviklingen i stationsnære områder (den nordlige del af Tankefuld og Stenstrup-området). Som stationsnære områder i Svendborg sammenhæng regnes arealer inden for 800-1200 meter i luftlinje fra station.

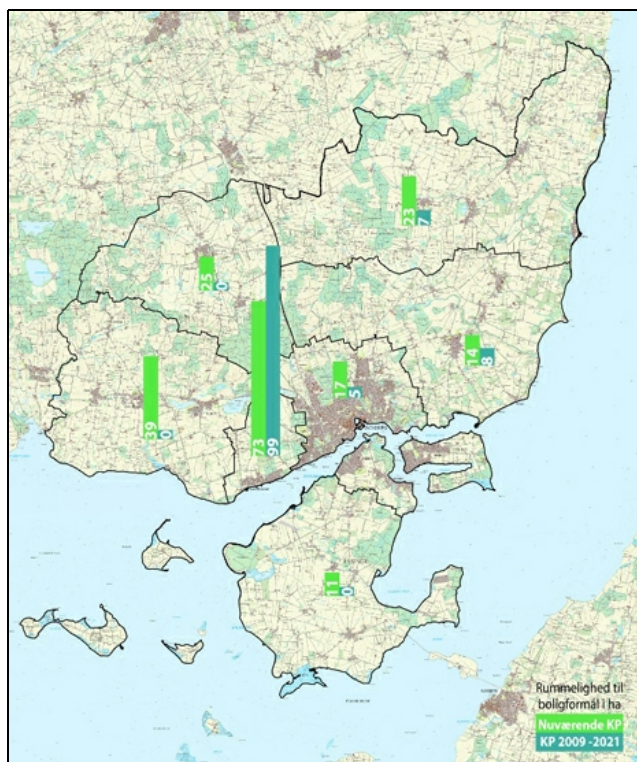


Fordelingen af nye boliger (antal boliger) i planperioden (12 år) på bar mark (byudvikling), byomdannelse og fortætning i kommunens lokalområder.

### Udlæg af nye arealer til boligformål

Principperne for boligudviklingen skal samtidig være så tilpas fleksible, at der sikres et varieret udbud af arealer til boligformål med en god geografisk fordeling inden for kommunen. En tilpas fleksibilitet i planlægningen skal også medvirke til at gøre byudviklingen robust over for ændringer i efterspørgselen på boliger og byggegrunde.

I Kommuneplan 2009 er udlagt ekstra 120 ha til boliger for at opfylde det forventede behov i Tankefuld og lokalområderne. Samtidig er der fra tidligere udlagte arealer udtaget ca. 27 ha af dårligt beliggende boligarealer. Rummeligheden i de udlagte arealer i Kommuneplan 2009 er således i alt 298 ha til boligformål, fordelt som det ses i nedenstående tabel.



Rummelighed (i ha) til boligformål i kommunens lokalområder. Fordelt på nuværende udlæg og nyudlæg i Kommuneplan 2009-2021



## Mangfoldighed

Arkitekturen former de rum, vi skal leve i. Smukke omgivelser med indbydende boliger og grønne omgivelser, der inviterer til sociale fællesskaber og fysisk aktivitet fremmer generelt livkvaliteten. Udfordringen er at udvikle en palet af forskellige boligtyper og bomiljøer, der rummer hver deres kvaliteter, som vil kunne dække behovet hos forskellige beboergrupper på forskellige tidspunkter i deres liv.

### Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

### Ændring ift. Kommuneplan 2009

Afsnittet er videreført uden ændringer.





## Mål

Det er Byrådets mål, at:

- sikre et passende, varieret og fleksibelt udbud af velfungerende boliger og bomiljøer til borgere i alle aldre og i alle livssituationer.
- der skal arbejdes for gode arkitektonisk nyskabende og visionære byggerier i harmoni med indbydende rekreative arealer.
- de rekreative arealer skal være markante og have en sådan kvalitet, at de samler den enkelte bebyggelse og giver den særlig identitet og motiverer beboerne til udendørsliv og oplevelse.

### Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

### Ændring ift. Kommuneplan 2009

Afsnittet er videreført uden ændringer.

## Baggrund

### Plads til alle

Yngre, seniorer, ældre, børnefamilier og enlige, unge under uddannelse. Mennesker har forskellige perioder igennem livet forskellige ønsker og krav til boligen og bomiljøet. Derfor vælger Byrådet at satse på mangfoldighed, udtrykt som en social mangfoldighed og et alsidigt boligudbud, der i rimelig grad tilgodeser de forskellige befolkningsgruppers ønsker til en bolig og beliggenhed. Boliger til alle behov omhandler også boliger til de "skæve eksistenser", herunder de udstødte og hjemløse.

De senere års udvikling på boligmarkedet afspejler ændrede og øgede krav til boligerne og deres beliggenhed. "Livet uden for hækken", kravene til omgivelserne, har stor betydning for valget af bosted. Et godt kvarter betyder friluftsliv, institutioner, sikker skolevej, fællesskaber med naboer, god infrastruktur - helst i et roligt, grønt, risikofrit kvarter. Derudover er tryghed, tilgængelighed, kvalitet, oplevelser og tilhørsforhold af selvstændig betydning.

Generelt søger de unge væk fra standardløsninger som f.eks. kollegium. De ønsker flere kvadratmetre, fleksibilitet og frihed. Unge der skal etablere sig ønsker ofte at bo i parcelhus, og der er langt flere unge på vej ind i parcelhuset end ældre på vej væk. Ældregruppen er stærkt voksende, hvoraf en høj andel bor i parcelhus og har økonomi til at stille krav til deres retrætebolig. Den skal rumme funktionalitet - men ikke på bekostning af æstetikken og muligheden for at indrette individuelt. De finder generelt ikke gode alternativer, der indfrier kravene, og bliver derfor i stort antal boende i de kommende år.

Som uddannelsesby har kommunen en interesse i, at der skaffes boliger til de studerende. Fokus skal også rettes på at fastholde nuværende borgere og tiltrække nye: det stigende antal ældre, der ønsker at finde en passende, ny bolig og den store gruppe, der bor alene, idet der i cirka en tredjedel af husstandene med personer over 20 år kun bor en voksen.

Husstande fordelt på boligform (opgjort pr. 2008)	Danmark	Svendborg
Énfamilie/stuehuse	46 %	58 %
Rækkehuse	14 %	15 %
Etage	38 %	25 %
Kollegier, andet	2 %	2 %

*Fordelingen af typer af husstande for henholdsvis hele Danmark og Svendborg Kommune i 2008 - ikke opdateret.*

### Udfoldelse

I takt med mere fritid, et øget behov for fællesskaber og fokus på kropskulturen spiller kvaliteten af de fysiske rammer en stadig større rolle, og gennem en årrække har der været fokus på de rekreative arealers betydning for, hvor vi vælger at bo og færdes og på deres værdi og understøttende rolle for aktiviteter vi mennesker imellem. Behovene er forskellige for børn, voksne og ældre. Planlægningen baseres på en konkret vurdering af forholdene og behovene i de enkelte områder, og samtidig skal der indtænkes en række faktorer så som en stadig højere andel af singler med behov for uformelle mødesteder, etniske grupper, der måske benytter boligområderne på andre måder og en højere andel af friske seniorer og ældre.

Omfanget og karakteren af udeaktiviteter påvirkes i høj grad af den fysiske planlægning, som kan påvirke aktivitetsmønstrene og give aktiviteterne bedre vilkår, så der dannes levende bomiljøer. Blandt andet kan en kvalificeret disponering af de offentlige rum og semiprivate rum - som særligt fokusområde - medvirke til at "blødgøre" skarpt optrukne grænser mellem privat og offentligt liv.

Byrådet har valgt at sætte fokus på sundhed. I Svendborg Kommune skal natur såvel som by indbyde til fysisk udfoldelse. Sundhedstemaet understøttes af en lang række konkrete initiativer i sundhedspolitikken og bevægelsespolitikken. Særligt i boligområderne er det vigtigt med nærhed og tilgængelighed til faciliteter, der indbyder til bevægelse. Kommuneplanen er med til at sikre de rette rammer for den fysiske og strukturelle planlægning, der bl.a. kan være med til at skabe mere sundhed og muliggøre fysisk aktivitet og bevægelse i hverdagen.

#### Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

#### Ændring ift. Kommuneplan 2009

Afsnittet er videreført uden ændringer.

## Strategi og indsats

### Et rummeligt boligudbud

Det er i den fysiske planlægning og i udbudsbetingelser ved kommunalt salg af byggegrunde, at boligtyperne og ofte også ejerformerne, fastlægges. Svendborg Kommune er i dag kendetegnet ved en bred variation i den eksisterende boligmasse - både hvad angår boligtyper, boligstørrelser og ejerformer. Det er imidlertid vigtigt også i det fremtidige boligbyggeri at fastholde et varieret udbud af boligtyper og boligstørrelser. I en fremtidig boligpolitik vil der også være opmærksomhed på, at der bliver færre familier og flere enlige.

Byrådet ønsker at sikre diversitet i strukturen af større nye boligområder, i boligtyperne og arkitekturen. Planlægningen skal understøtte muligheden for at skabe levende og velfungerende boligområder, og der lægges vægt på at udviklingen på én gang fremmer nutidig arkitektur og samtidig tager afsæt i det karakteristiske og værdifulde ved 'stedet' og dets omgivelser. Hvordan der kan skabes nære og menneskeligt dimensionerede gode rammer for hverdagslivet vurderes at være stedsafhængigt og skal håndteres med udgangspunkt i stedets kvaliteter og ressourcer.

Byrådet ønsker, at der ikke gennemføres byggeprojekter, der kan føre til ghettoisering. Opførelse af et større antal ensartede boligbebyggelser er ikke i tråd med intentionen om mangfoldighed og indsats for at undgå en for ensidig beboersammensætning. Det betyder blandt andet, at der også skal arbejdes for en bred vifte af boligtyper i alle lokalsamfund, herunder såvel ejer-, leje- og andelsboliger, så der sikres social bæredygtighed. Yderligere vil kommunen i samarbejde med de almene boligorganisationer tage hånd om de boligsociale opgaver.

Et varieret boligudbud gør det nødvendigt med en tostrengt strategi. Samtidig med at der etableres centralt beliggende byboliger skal der udvikles nye boligområder - hovedsagelig i direkte tilknytning til de eksisterende byområder og landsbyer. Mindre butikker, institutioner og erhvervsvirksomheder skal kunne integreres i boligområderne, når det kan ske uden gene for beboerne. Med mindre der er tale om særlige institutionslignende boliger, indgår boliger for ældre og handicappede i den fysiske planlægning på lige fod med andre boliger.

Specielt skal boligudbudet også rumme ungdomsboliger, boliger til bevægelsehæmmede samt tidssvarende og fremtidssikre boligtilbud til ældre borgere, der muliggør, at man kan blive boende i sit eget lokalområde. Som en følge heraf er de fleste nyudlæg til boliger i lokalområderne udlagt til tæt/lave boligbebyggelser, ligesom nogle arealer er ændret fra åben-lav til tæt-lav boligbebyggelse, - [se kommuneplanens rammer for yderligere information](#).

### Bebyggelsens form

Der skal gives plads til afprøve forskelligartede behov og former for eksperimenterende byggeri og hermed anderledes boligformer samtidig med, at de traditionelle boligkoncepter fastholdes og videreudvikles. Det kan være vanskeligt radikalt at ændre på de gængse bebyggelsesformer, men intentionerne er at udstikke rammer, der giver plads for mere eksperimenterende byggeri. Byvækstområdet Tankefuld er et godt eksempel på at der lægges op til mere koncentreret og højere bebyggelse, blandt andet fordi der her er tale om store sammenhængende arealer, som ligger frit i det åbne land uden bindinger i forhold til eksisterende bebyggelsesstrukturer.

Fra kommunens side vil der i øvrigt blive stillet krav til investorer og bygherrer bag nye projekter med henblik på at opnå en høj arkitektonisk standard i alle typer af nye byggerier.

### Livet mellem husene

Tæt kontakt mellem boliger og rekreative arealer giver optimal mulighed for sunde boligområder. Byrådet har derfor fokus på fremme af grønne træk og kvalitative uderum, der hvor folk bor således, at uderummene bliver omdrejningspunkt for mange forskelligartede aktiviteter.

Byrådet lægger vægt på at sikre nye boligområder tilfredsstillende, anvendelige opholds-, lege-, aktivitets- og mødesteder i umiddelbar tilknytning til boligen og til større natur- eller aktivitetsområder i bydelen. Ligeledes vægtes en ligelig fordeling af byområdernes rekreative muligheder. I centrale byområder skal muligheden for at sikre areal til mindre fællesområder til boligbebyggelse ofres særlig opmærksomhed. Det kan for eksempel

#### Status

Vedtaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

#### Ændring ift. Kommuneplan 2009

Afsnittet er videreført uden ændringer.



ske i forbindelse med byomdannelse og byfornyelse, ved nyindretning af pladser, overskudsarealer mv.

I områder, hvor målet er en særlig intensiv udnyttelse af arealerne skal der ske en afvejning mellem ønsket om tæthed og ønsket om at sikre en tilfredsstillende forsyning med udendørs opholdsarealer. Der kan således i højere grad planlægges for udendørs opholdsarealer som "shared space" - for eksempel i form af gaderum, der indrettes til aktivitet og ophold, men hvor der samtidig er mulighed for sivetrafik.

For at sikre brugbare friarealer i alle nye boligområder, er der i rammerne for lokalplanlægningen indført generelle krav til friarealer for alle boligområder. Se [kommuneplanrammerne](#) for mere information.



## Retningslinjer

### Rekreative områder ifm. boligbebyggelse

- Der skal ved planlægningen af nye boligområder sikres god adgang til nærrekreative arealer, der giver mulighed for mangesidet udfoldelse.
- Der skal ved byomdannelse og byudvikling til boliger reserveres areal til nye større rekreative områder.
- Som udgangspunkt skal der ved planlægning af nye byområder med væsentlig boligandel udlægges areal til et større rekreativt, anvendeligt område såfremt afstanden til eksisterende større områder er mere end 1 km.

#### Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

#### Ændring ift. Kommuneplan 2009

Afsnittet er videreført uden ændringer.

## Udsatte boligområder

Udfordringerne for de udsatte boligområder stiger og bliver mere komplekse i disse år. Mange initiativer af såvel fysisk, social og økonomisk art har været igangsat, og mange har formået at sikre bedre udfoldelse og liv for beboerne i disse boligområder. Mange boligområder har gennemgået omfattende sanering, modernisering og fremtidssikring og mange steder har beboerråd giverordninger og boligsociale aktiviteter gennem flere år givet boligområderne nye udtryk og nyt socialt liv. Alligevel lader det til, at de helhedsorienterede forsøg og projekter endnu ikke har formået afgørende at vende en negativ udvikling trods mange initiativer på såvel landsplan som i Svendborg Kommune.

### Mål

Det er Byrådets mål, at

- udarbejde og godkende en samlet boligstrategi for Svendborg Kommune, som skal understøtte kommunens mål om bosætning og sikre gode boliger til alle.
- at være i tæt dialog med de almene boligorganisationer i Svendborg Kommune om de udfordringer som sektoren står overfor lokalt.
- at indgå aftaler med boligorganisationerne om tiltag til at imødegå sektorens udfordringer.
- at arbejde tværgående og helhedsorienteret såvel internt i Svendborg Kommune som i relation til samarbejdet med den almene boligsektor og i forhold til den boligstrategiske udvikling af de udsatte boligområder.

### Baggrund og strategi

Med implementeringen af styringsreformen for den almene sektor er målet gennem lokale aftaler og løsningsmodeller, at Svendborg Kommune og boligorganisationerne sammen og hver især sammen arbejder målrettet, strategisk og langsigtet for at skabe en positiv udvikling. Samtidig er det også formålet med styringsreformen, at kommune og boligorganisationer handler forebyggende i forhold til at bevare og udvikle situationen i de velfungerende boligområder. Derfor er det helt afgørende, at boligorganisationerne økonomisk er velkonsoliderende og administrativt velfungerende for at kunne sætte aktivt ind i forhold til fortsat at sikre, at boligorganisationens afdelinger er bæredygtige i bred forstand, dvs. økonomisk, socialt og fysisk.

I Svendborg Kommune er de almene boligafdelinger Byparken og Skovparken samlet kaldet Hømarken nævnt på statens liste for særligt udsatte boligområder. Dette indikerer betydelige udfordringer i relation til svag beboersammensætning, lav tilknytningsgrad til arbejdsmarkedet og lav uddannelsesgrad samt en relativ høj andel af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer. Svendborg Kommune og Svendborg Andels-Boligforening har gennem mange år arbejdet sammen gennem en lokalt forankret indsats om at styrke boligafdelingernes bæredygtighed i bred forstand. Dette både gennem boligsociale tiltag og senest gennem en omfattende renovering og modernisering af såvel boliger som fælles- og udearealer. Det er målet, at de samlede lokale indsatser på lang sigt skal styrke boligområdet attraktion i forhold til såvel nuværende som kommende beboere.

Svendborg Kommune vil i øvrigt i tæt dialog og samarbejde med boligorganisationerne arbejde for at sikre en fælles indsats og retning for boligsociale tiltag i udsatte boligområder.

### Status

Vedtaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

### Ændring ift. Kommuneplan 2009

Afsnittet er opdateret. Med implementering af styringsreformen for den almene sektor er målet gennem lokale aftaler og løsningsmodeller, at Svendborg Kommune og boligorganisationerne sammen og hver især arbejder målrettet for at skabe en positiv udvikling. Dette bl.a. indenfor rammerne af en samlet boligstrategi for at kunne understøtte fælles indsats og retning for de udsatte boligområder.



## Fortætning og byfornyelse

Ønsket om at spare på arealressourcerne og behovet for nye boligtyper trækker i samme retning.

Svendborg Kommune har en målsætning om, at de eksisterende byområder omdannes, udbygges og moderniseres i takt med, at nye behov opstår. Der lægges endvidere vægt på, at mulighederne i byområderne udnyttes positivt i overensstemmelse med tankegangen om mest mulig genbrug og arealbegrænsning.

Der er forskellige midler til at øge boligantallet og skabe flere byggemuligheder. Byfornyelse og omdannelse er et af dem og modvirker blandt andet, at byområder forslummer og skal derfor ses som et led i den almindelige vedligeholdelse og fornyelse af byområder.

### Status

Vedtaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

### Ændring ift. Kommuneplan 2009

Afsnittet er i al væsentlighed videreført. Der er under strategi og indsats opdateret om initiativer i den centrale bymidte.



## Mål

Det er Byrådets mål, at:

- de eksisterende byområder omdannes, udbygges og moderniseres i takt med, at nye behov opstår.
- fortætning skal ske i forbindelse med anvendelseskift, ved huludfyldninger, ved at inddrage uudnyttede arealer og ved at tilføre byggemuligheder, hvor det kan give kvalitetsforbedring i forhold til det pågældende byområde.
- ved omdannelse af større byområder skal muligheden for en bred vifte af byfunktioner til forskellige behov overvejes med henblik på at skabe levende boligområder og dermed højne kvaliteten.
- byfornyelse skal sikre, at kvaliteten i eksisterende boliger, bygninger og kvarterer hæves - blandt andet for at imødegå sociale problemer og fysisk nedslidning af boligområder.

### Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

### Ændring ift. Kommuneplan 2009

Afsnittet er i al væsentlighed videreført. Der er under strategi og indsats opdateret om initiativer i den centrale bymidte.



## Baggrund

### Fortætning med omtanke

I den centrale del af Svendborg og flere af lokalbyerne i kommunen kan fortætning være løftestang for at skabe mere interessante og attraktive by- og boligområder, fordi der skabes grundlag for etablering af flere fælles funktioner, bedre funktionalitet og større attraktion. Samtidig kan et større boligindhold i den samlede bebyggelse være økonomisk incitament til at skabe interesse for en byomdannelse.

Mange steder langs kysten i Svendborg by ligger der store parceller, som er med til at give byen sit grønne præg. Det vil være uheldigt, hvis denne karakteristiske struktur, som er med til at danne Svendborgs identitet ødelægges. I andre områder er hensynet, at det fortsat skal kunne lade sig gøre at efterkomme beboernes naturlige ønske om luft, lys og åbenhed med det omgivende landskab og et ønske om hus og have. Ved fortætning skal der sikres adgang til åbne grønne byrum, som skal sikre oplevelser, trivsel og sundhed, og her skal byomdannelse og byfornyelse bruges som et aktivt middel for at skabe ny sammenhængende grønne områder og skabe rekreative kvalitetstilbud. Svendborg bymidte er således fortsat mellem 4-6 etager.

En del ældre etageboliger indeholder en uudnyttet mulighed for fortætning øverst oppe. Her vil det ofte være muligt at indrette attraktive boliger. En anden mulighed er at foretage udfyldninger i husrækker, så der lukkes huller i facaderækken. I eksisterende villaområder er der formodentlig ikke særlig store muligheder for en mærkbar tilvækst af boligantallet, men blot forøgelse af boligarealet i form af tilbygninger til eksisterende boligbebyggelser.

### Byomdannelse og planloven

Planloven har siden 2003 åbnet mulighed for at udpege særlige områder til byomdannelse i kommune- og lokalplanlægningen. Lovændringen åbner mulighed for, at der kan etableres mere følsomme aktiviteter som f.eks. boliger i erhvervs- og havneområder.

### Byfornyelse - nogle vigtige eksempler

Byrådet har gennem et par årtier gennemført en række tiltag på byfornyelsesområdet og indenfor det støttede boligbyggeri samt gennem lokalplanlægningen og andre planlægningsmæssige initiativer fremmet fornyelsen af eksisterende byområder. Bymidten er et attraktivt sted at bo - tæt på de kulturelle aktiviteter. Byfornyelse har siden 1980'erne været middel til at øge boligantallet ved karréfornyelser i Svendborg bymidte ved f.eks. at indrette boliger i udtjente erhvervsbygninger, udnytte tageetager osv.

I Ørkildsgade er der gennemført en helhedsorienteret indsats - områdefornyelse med det formål at styrke områdets identitet og karakter. Indsatsen er rettet mod boligrenoveringer, forskønnelse af vejrummet, neddrogning af trafikmængden og etablering af en naturlegeplads. Den offentlige indsats har haft en afsmittende effekt på den private indsats, så gaden i dag fremstår med nyt infill boligbyggeri og erhvervsbyggeri.

I stationsbyen Stenstrup er der ligeledes pågået områdefornyelse efter en helhedsplan, hvor målsætningen om at udvikle den lokale mangfoldighed i bosætning, erhvervsliv, natur og folkeligt kulturliv er opfyldt ved omdannelse af Stationsvej, hvor der er skabt en "pladسدannelse" - "Mødestedet" - og det grønne strøg. Kunst er indpasset, stiforløb er renoveret og udvidet og forsamlingshuset er renoveret. Yderligere er der sket bygningsforbedring af en række private boliger.

Et andet projekt er udviklingen af Hømarkskvarteret, hvor der arbejdes med både sociale og kulturelle problemstillinger, læs mere under [Udsatte boligområder](#).

Borgerne er en vigtig ressource i indsatsen for at øge kvaliteten i et kvarter eller byområde. Aktive og motiverede borgere er en forudsætning for, at offentlige og private investeringer får en varig effekt.

#### Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

#### Ændring ift. Kommuneplan 2009

Afsnittet er i al væsentlighed videreført. Der er under strategi og indsats opdateret om initiativer i den centrale bymidte.

#### Byfornyelse - en del af en samlet bolig- og byudviklingspolitik

Den gældende [Byfornyelseslov](#) (LBK, nr. 504 af 16/05/2013 - Lov om byfornyelse og udvikling af byer) lægger op til en integration af områdefornyelse og bygningsfornyelse for at opnå de bedste resultater. Der anbefales en samtidig indsats,



der spænder lige fra områdemæssig indsats af fysisk, kulturel, social karakter til forbedringer af beboelsesbygninger og friarealer, hvor behovet er der. På den baggrund har staten afsat en særlig ramme til bygningsfornyelse og områdefornyelse.

Kommunalbestyrelsen kan med henblik på at styrke grundlaget for private investeringer træffe beslutninger om områdefornyelse for følgende områder:

1. Nedslidte byområder i mindre byer, hvor der er et væsentligt behov for en bymæssig udvikling.
2. Nedslidte byområder i større byer, hvor der er et væsentligt behov for bygningsfornyelse.
3. Nyere boligområder med store sociale problemer.
4. Ældre erhvervs- og havneområder, som kommunalbestyrelsen senest ved tidspunktet for beslutningen om områdefornyelse udpeger som byomdannelsesområder.

Det offentliges rolle er at være den, som igangsætter og koordinerer byudviklings- og byomdannelsesprocesser, der gennemføres i et samspil mellem offentlig og privat finansiering.

Byfornyelsen har til overordnet formål at tilvejebringe velfungerende byområder med boliger af god standard. Den giver mulighed for en helhedsorienteret indsats, som retter sig mod at forbedre de generelle levevilkår og byens kvaliteter, hvad enten det drejer sig om boligen, friarealer, byens rum eller en bred socialt orienteret indsats.



## Strategi og indsats

### Flere boliger i de centrale byområder i Svendborg by

Det er Byrådets opfattelse, at det mange steder vil være fordelagtigt at bygge tættere end i dag. Det gælder både i Svendborg bymidte og i de centrale dele af lokalbyerne. Fortætning i stedet for byudvikling, hvor det giver mening, er det af de overordnede mål for byudviklingen, se kommuneplanens afsnit om [Byvækst og byomdannelse](#).

Der skal i Svendborg Kommune arbejdes for at øge tætheden af nye byområder og genbruge eksisterende byområder, som har udspillet deres tidligere funktioner, for at mindske presset på inddragelse af arealer i det åbne land. Planlægning skal dog ske under hensyntagen til blandt andet rekreative muligheder

Udviklingen af Svendborg Havn er eksempel på, at et erhvervsområde kan omdannes til blandet bolig- og erhvervsformål. Den eksakte placering af boliger på havnen skal fastlægges ved detaillokalplanlægning bl.a. under hensyntagen til øvrige aktiviteter på havnen.

Byrådet har valgt at udnytte byomdannelsesområdets "ventetid" frem til den fysiske omdannelse aktivt ved at anlægge midlertidige rekreative faciliteter indenfor et delområde ved den nordlige del af Jessens Mole, dels for at tilgodese behovet for fysisk udfoldelse bl.a. for de der bor i bymidten, men også med det formål at fremme en ny fælles bevidsthed om området.

Det primære mål er i første omgang en helhedsorienteret indsats, som kan løfte Svendborg bymidte funktionelt, arkitektonisk, kulturelt og socialt. Bymidten er kultur- og handelsecentrum på Sydfoyn, og kvaliteten af bymiljøet er et afgørende parameter i den regionale udvikling i forhold til bosætning og erhvervsmæssig udvikling. Især området mellem Møllergade og havneområdet savner nye udfordringer og udfoldelse som kan sikre sundhed og trivsel for kvarterets borgere og brugere. Endvidere vil modernisering af den boligmasse, der ikke allerede er fornyet, medvirke til at tilvejebringe et mere varieret udbud af lejligheder og beboelsesejendomme, der er egnet til forskellige aldersklasser.

### Fortætning af "rene" boligområder

Den store efterspørgsel efter parcelhuse har medført, at byområderne forbruger et stort areal med tab af landbrugsarealer, natur og grønne områder til følge. Række- og etageboliger derimod giver en større bytæthed og kan endvidere opføres, så energiforbruget er lavere pr. m<sup>2</sup> end for parcelhuse. Byrådet vil fremme en udvikling, hvor der i højere grad sættes på tættere boligbyggeri.

Fortætning i parcelområder kan det ske via varierede grund- og boligstørrelser, varierede muligheder for sammenbygning, mulighed for flere etager end to og en højere bebyggelsesprocent end 25 for parcelhuse samt en blanding af ejer- og lejerboliger.

Ud over gennem udlæg til nye boligområder kan Byrådet tillade at øge boligantallet gennem fortætning af eksisterende boligområder. Dette kan ske ved at tillade mindre grundstørrelser ved nye udstykninger kombineret med højere bebyggelsesprocent i de områder, som indeholder potentiale herfor. Dog må fortætning ved at bygge til eller oven på eksisterende byggeri må vurderes i det enkelte tilfælde. I kommuneplanens rammer der bebyggelsesprocenterne generelt hævet ved denne kommuneplanrevision. Dog er der samtidigt indført generelle krav til fri- og opholdsarealer.

### Den fremtidige by- og områdefornyelse

Byrådet vil fortsat gennemføre helhedsorienterede løsninger, der retter sig mod at forbedre de generelle levevilkår og kvaliteter i byområder, hvor der på den ene side er lokale ønsker og på en anden side er behov for by- og områdefornyelse.

En prioritering af indsatsen i Svendborg Kommune vil blive baseret på en kortlægning af behov for forbedring af utidssvarende boliger og friarealer samt en samlet strategi for den generelle byudvikling således, at indsatsen målrettet kan bidrage til at styrke en række lokalsamfund og samtidig tage hånd om bevaringsværdige bymiljøer.

Byrådet vil forsat anvende byfornyelseslovens tilskudsmuligheder på boligejendomme med bevaringsinteresse med stort vedligeholdelsesefterslæb, og på boligejendomme på landet, hvor ejendommens samlede tilstand gør det nødvendigt at nedrive.

Yderligere vil kommunen fortsat samarbejde aktivt med de almene boligorganisationer

#### Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

#### Ændring ift. Kommuneplan 2009

Afsnittet er i al væsentlighed videreført. Der er under strategi og indsats opdateret om initiativer i den centrale bymidte.



om både fysiske og boligsociale helhedsplaner i de almene boligselskaber.