

UDVALGTE AREALER

NØRRE LYNDELSE

ÅRSLEV

RINGE

FAABORG

MÅLGRUPPER

PROGRAMMERING

Boligstrategi 2018



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Oktober 2018
Boligstrategi 2018 er udarbejdet af NIRAS
i samarbejde med Faaborg-Midtfyn Kommune

Fotos: NIRAS og Faaborg-Midtfyn Kommune



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

1. Hovedresultater	4
2. Faaborg-Midtfyn Kommunes boligstrategi	8
<i>Formål</i>	8
<i>Den boligstrategiske tilgang</i>	8
<i>Boligtypologier for udvikling af en varieret boligmasse</i>	12
3. Boligstrategiske målgrupper	18
<i>En spørgeskemaundersøgelse om boligbehov og præferencer</i>	18
<i>Fire boligstrategiske målgrupper</i>	18
<i>Bolig- og boligområdepræferencer</i>	24
<i>Nærområdepræferencer</i>	30
4. Boligstrategiske muligheder for hele Faaborg-Midtfyn Kommune	32
<i>Befolkningsudviklingen</i>	32
<i>Boligbehov og præferencer i Faaborg-Midtfyn Kommune</i>	33
<i>Boliger og beboelse i Faaborg-Midtfyn Kommune</i>	36
5. Konkretisering af boligstrategien	38
<i>Udviklingsmuligheder i Faaborg, Ringe, Årslev og Nr. Lyndelse</i>	38
<i>Faaborg</i>	42
<i>Ringe</i>	46
<i>Årslev</i>	50
<i>Nr. Lyndelse</i>	54
6. Boligstrategiske pejlemærker	58
<i>Et boligstrategisk forløb</i>	58
7. Boligstrategiens datagrundlag	63
8. Tillægsscenario: 3.000 flere borgere i 2030	68
9. Litteratur	78

1. Hovedresultater

Boligstrategien opstiller boligstrategiske pejlemærker for, hvordan Faaborg-Midtfyn Kommune kan igangsætte en boligudbygning, der frem mod 2030 både imødekommer og præger bolig efterspørgslen i kommunen.

En fokuseret boligudbygning

Boligstrategien koncentrerer boligudbygningen i henholdsvis Faaborg, Ringe, Årslev og Nr. Lyndelse. De fire byer har hver især særlige kvaliteter og grundlag for fastholdelse og tiltrækning af tilflyttere.

Faaborg er præget af enestående friluftsområder med vand og bakker samt en markant kulturarv og levende kulturliv – det er en både hyggelig og karakterfuld by, der er udfordret af en infrastruktur med manglende motorveje og effektiv offentlig transport til Odense.

Ringe er på mange måder den helstøbte og entreprenante by med alle byfunktioner. Her er et rigt handels- og foreningsliv samt en række skoler og fritidstilbud. Byen tilbyder byliv uden storbytravlhed, men med boliger til mere overkommelige priser end i Odense og andre storbyer.

Årslev er en by i udvikling, der nyder godt af nærheden til Odenses arbejdspladser og øvrige tilbud. Byen er kendt for et stærkt lokalt fællesskab og et rigt udbud af idræts- og kulturtilbud. Byen

opleves som et attraktivt og levende lokalsamfund, hvor der sker meget nyt og bygges meget nyt.

Nr. Lyndelse befinder sig tæt på Årslev og er en del af samme fællesskabsorienterede forstadsbånd. Byen nyder godt af, at den befinder sig helt tæt på det liv og de tilbud som findes i Årslev, Odense og Ringe. Det er en by, der er tæt på naturen, hvor det er muligt at få relativt meget bolig for pengene.

Det anbefales, at der planlægges for i alt 1.540 boliger fordelt på 180 boliger i Faaborg, 545 boliger i Ringe, 545 boliger i Årslev og 270 boliger i Nr. Lyndelse. Det svarer til 400 personer i Faaborg, 1.200 personer i Ringe, 1.200 personer i Årslev og 600 personer i Nr. Lyndelse.

Baseret på et forventet gennemsnit på 2,2 beboere pr. bolig skaber udbygningen boliger til i alt 3.388 personer. Dermed skaber boligstrategien planmæssige rammer for at indfri kommunens målsætning om at tiltrække 2000 nye borgere frem mod 2030 og for at imødekomme den interne urbanisering, der pågår i kommunen.

Et varieret boligudbud

Et afgørende boligstrategisk pejlemærke er at planlægge for øget variation i boligudbuddet. Boligpræferencer er ganske stabile over tid, men samfundsmæssige ændringer skaber behov for fornyelse.

Fremtiden kalder på en bredere vifte af boligtyper, boligformer og ejerforhold. Særligt i byområder med begrænset variation i den eksisterende boligmasse.

Ændrede familiemønstre, højere levealder, nye livsfaser, krav om bæredygtighed og gryende interesse for nye former for fællesskab er udviklingstendenser, som skaber forskydninger i boligbehovet i Faaborg-Midtfyn Kommune.

For at sikre en tidssvarende variation i det samlede boligudbud, udvider og varierer boligstrategien de gængse boligmæssige plantyper – åben-lav, tæt-lav og etagebolig – i ni forskellige boligtypologier. Typologierne er grundlag for en boligudbygning, der imødekommer boligbehovet i forskellige faser af livet.

Samlet set anbefales det, at der planlægges for:

- **En relativt høj andel tæt-lav boliger (55 %)**
- **En moderat udbygning af enfamiliehuse (33 %), heraf 30 % på små grunde**
- **En moderat andel etageboliger (12 %)**
heraf
- **En relativt høj andel af almene boliger (16,6% mod de nuværende 11% af boligmassen)**
- **En moderat andel af nye former for boligfællesskaber (9 %), heraf 68 % opført som bæredygtige boliger**

Målet er at skabe velegnede boliger til både unge, børnefamilier, enlige forældre, seniorer og ældre. Et lokalt udbud af boliger, der er attraktive i de forskellige faser af livet, er grundlag for at fastholde eksisterende borgere og tiltrække nye.

Muligheden for at finde en ny bolig i lokalområdet er ofte forudsætning for, at der frigives attraktive boliger, fx enfamiliehuse, så der skabes et godt flow på boligmarkedet og plads til nye tilflyttere.

Endelig vil et nyt og varieret boligudbud også i sig selv udvikle borgernes efterspørgsel og gøre bosætning i Faaborg-Midtfyn Kommune mere attraktivt.

Fire boligstrategiske målgrupper

Boligudbygningen tager afsæt i en forståelse af de boligbehov, der knytter sig til de forskellige faser i danskernes livscyklus samt i viden om Faaborg-Midtfyn Kommunes boligstrategiske målgrupper og deres boligpræferencer. De fire målgrupper er *unge*, *børnefamilier*, *par & singler* samt *seniorer*.

Målgrupperne befinder sig i forskellige livsfaser og har forskellige behov. Boligstrategien er udarbejdet, så den tager højde for de behov og præferencer, der knytter sig til de enkelte målgrupper, såvel som de, der går på tværs af målgrupperne.

Et bredt datagrundlag

Boligstrategien bygger på analyse af en repræsentativ spørgeskemaundersøgelse, interview- og registerdata, udviklingstendenser og megatrends, tidligere udarbejdede strategier og analyser fra Faaborg-Midtfyn Kommune samt besigtigelser af byudviklingsområderne.



Et resumé af boligstrategiens anbefalinger

Boligstrategiens anbefalinger hviler på et tværfagligt datagrundlag, der omfatter planfaglige og samfundsfaglige analyser. Planfagligt er der tale om analyser af arealer, fysiske kvaliteter og boligtypologier. Samfundsfagligt er der tale om analyser af demografiske data om byerne, deres udvikling og indbyggere, målgruppernes præferencer, tilflytternes behov og oplevelser samt de potentielle tilflytters eksterne perspektiver (Datagrundlaget er nærmere beskrevet i metodebilaget). På de følgende sider opsummeres boligstrategiens anbefalinger for de boligstrategiske målgrupper, for kommunen og for de fire byområder.

Unge

For at tiltrække de unge er det vigtigt at bygge betalelige etageboliger eller tæt-lav-boliger, gerne med fællesfaciliteter, lokaliseret tæt på byerne, både kommunens egne og Odense. Derudover er det vigtigt at sikre god offentlig transport, gode stier og adgang til rekreative områder i nærheden. Det peger på almene boliger eller ejerboliger særligt målrettet de unge i Ringe eller alternativt i Forstadsbåndet som alternativ til Odenses mere pulserende liv.

Børnefamilier

For at tiltrække børnefamilierne er det vigtigt at sikre et varieret udbud af huse med egen have i alle kommunens byer. I etableringsfasen søger børnefamilier ofte en langsigtet bolig, men jobskifte og samlivsbrud kan skabe behov for flytning. Et varieret udbud i forskellige størrelser og prislejer sikrer, at man ved samlivsbrud kan blive i lokalområdet. Børnefamiliernes behov peger på ejerboliger i form af enfamiliehus (parcelhus), hus på lille grund og liebhaverbolig særligt målrettet børnefamilierne i alle kommunens byudviklingsområder. Dog i lavere grad i Faaborg på grund af beliggenheden og de begrænsede muligheder for ungdomsudannelse.

Par & Singler

For at tiltrække par & singler uden børn er det oplagt at bygge lejligheder, huse eller rækkehuse, gerne med egen have – især der hvor der er byliv og offentlig transport. Det peger på et varieret udbud af både etageboliger, huse på mindre grunde og gårdhavehuse i forskellige prisklasser, især på de byudviklingsarealer, der er i nærheden af handelslivet i Årslev, Faaborg og Ringe.

Seniorer

For at tiltrække og fastholde seniorerne er det vigtigt at tilbyde attraktive boliger til reetableringsfasen. Det er boliger i ét plan med interessante beliggenheder og gode adgangsforhold, tæt på handelsliv og transportmuligheder og sikre, at kommunens skov og natur trækkes ind i området. Det peger på rækkehuse, gårdhavehuse eller andre tæt-lav boliger i alle fire byer, samt etageboliger i Ringe og Faaborg, så seniorer kan flytte hertil, og ældre få mulighed for at blive i deres nærområde ved næste flytning, gerne i mindre huse i ét plan samt almene boliger.

NIRAS anbefaler, at Faaborg-Midtfyn Kommune arbejder med i alt ni forskellige boligtypologier, som er udviklet til at favne de forskellige boligbehov, boligstrategien peger på.

Boligstrategien anbefaler, at udbygningen i fire hovedbyer foretages, så der skabes et mere varieret boligmarked end det eksisterende. I den forbindelse vil andelen af almene boliger forhøjes til 17 % (fra den nuværende andel på 11 % i hele kommunen). Desuden vil andelen af tæt-lav byggeri i de fire byer øges til 55 % (fra den nuværende andel på 18 % i hele kommunen).

Anbefalingerne bygger på en forventet stigende efterspørgsel efter attraktive lejeboliger, herunder almene boliger, samt mindre boliger med og uden have, der egner sig til unge, ældre, singler og enlige forældre. Dette boligbehov udspringer af demografiske ændringer i befolkningen, målsætningen om tiltrækning af nye og til dels yngre målgrupper samt ønsket om at stimulere en udskiftning på boligmarkedet.

Her følger en oversigt, der opsummerer boligstrategiens anbefalinger til de enkelte byers primære målgruppe, boligtypologier i prioriteret rækkefølge og boligudbygningens karakter. I boligstrategien præsenteres rammer og forhold, der skal tages i betragtning, når det drejer sig om yderligere præcisering i form af boligstørrelser og priser.

Faaborg: 180 boliger

Seniorer

1. Rækkehuse
2. Boligfællesskaber
3. Huse på små grunde
4. Liebhaverboliger

Der etableres:

- Rækkehuse og huse på små grunde til seniorer, der ønsker at skifte parcelhuset ud med en mindre bolig.
- Boliger med stor grad af fællesskab til seniorer, der ønsker dette
- Liebhaverboliger til seniorer, der ønsker en unik bolig med udsigt over hav eller landskab.

En andel af de tæt-lave boliger kan erstattes af etageboliger i tilknytning til bymidten.

Desuden anbefales det, at der ikke udlægges areal til enfamiliehuse, da et øget flow på boligmarkedet vil skabe ledige enfamiliehuse til eventuelle tilflyttere i andre målgrupper.

Derudover anbefales det at gøre en indsats for bedre infrastruktur.

Ringe: 545 boliger	Årslev: 545 boliger	Nr. Lyndelse: 270 boliger
Unge, børnefamilier, par & singler og seniorer	Børnefamilier, par & singler og seniorer	Børnefamilier, par & singler og seniorer
<ol style="list-style-type: none"> 1. Rækkehuse 2. Gårdhavehuse 3. Huse på små grunde 4. Etageboliger med fælles faciliteter 5. Enfamiliehuse 6. Bæredygtige boliger 7. Etageboliger 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rækkehuse 2. Gårdhavehuse 3. Etageboliger med fælles faciliteter 8. Enfamiliehuse 4. Huse på små grunde 5. Bæredygtige boliger 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Enfamiliehuse 2. Rækkehuse
<p>Der etableres:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Boliger til særligt seniorer eller par & singler, der ønsker at skifte enfamiliehuset ud med en mindre bolig eller foretrækker hus frem for lejlighed. <input type="checkbox"/> Etageboliger eller mindre huse til især unge og par & singler, blandt andet i form af almene etageboliger med fælles faciliteter. <input type="checkbox"/> Huse til børnefamilierne <input type="checkbox"/> Boliger på små grunde og bæredygtige boliger til en mindre andel af samtlige målgrupper, der prioriterer det. <p>Desuden anbefales det, at andelen af nyudlagte enfamiliehuse er lidt større end i Årslev, da Ringe allerede har en meget differentieret boligsammensætning.</p> <p>Derudover anbefales det at sikre, at Ringe fastholder sin karakter af hel by med variation og bredde i byliv og tilbud, samt at der arbejdes med markedsføring i forhold til nærheden til Odense.</p>	<p>Der etableres:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Boliger til enlige og seniorer, der ønsker at skifte enfamiliehuset ud med en mindre bolig eller foretrækker hus frem for lejlighed. <input type="checkbox"/> Tæt-lav boliger, både ejerboliger og almene boliger, til bl.a. mindre børnefamilier, par & singler samt seniorer. <input type="checkbox"/> Etageboliger med fælles faciliteter, blandt andet som almene boliger, til unge og par & singler. <input type="checkbox"/> Boliger på små grunde og bæredygtige boliger til en mindre andel af samtlige målgrupper, der prioriterer det. <p>Desuden anbefales det, at der arbejdes med etablering af boligfællesskaber.</p> <p>Derudover anbefales det at fastholde eller udbygge de offentlige transporttilbud.</p>	<p>Der etableres:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Enfamiliehuse til børnefamilier eller par, som ønsker at få mere for pengene, end de kan i de større byer. <input type="checkbox"/> Rækkehuse, blandt andet almene boliger, som udvider paletten af boligtilbud i Nr. Lyndelse, til børnefamilier, par & singler og ældre, som ønsker et mindre hus end parcelhuset, samtidigt med at de gerne vil bo i et mere fællesskabsorienteret miljø tæt på naturen. <p>Desuden anbefales det, at der arbejdes med bynær natur og en grøn struktur i boligområderne.</p> <p>Derudover anbefales det, at der udvikles en identitet fx med afsæt i Carl Nielsen og musikken, så Nr. Lyndelse træder tydeligere i karakter.</p>

2. Faaborg-Midtfyn Kommunes boligstrategi

Et varieret boligudbud med valgmuligheder for borgere i alle livsfaser er grundlag for fastholdelse af eksisterende og tiltrækning af nye borgere.

Formål

Boligstrategien danner fundamentet for Faaborg-Midtfyn Kommunes boligstrategiske indsats frem mod 2030.

Faaborg-Midtfyn Kommune har et mål om, at i 2030 vil der være 2.000 flere borgere¹. Denne målsætning er realistisk, men ambitiøs, og kræver udvikling af attraktive boligområder, der matcher borgernes behov og boligpræferencer i alle livsfaser. Strategien viser vej dertil.

Boligstrategien udpeger fokus for fremtidige investeringer i udvikling af kommunale udstykninger, for anvendelsesbestemmelserne for private udstykninger og for investeringen i almene boliger. Derudover udpeger boligstrategien retningslinjer for kommuneplanens rækkefølgeplan for udbygning af boliger i kommunens vigtigste bosætningsområder. Kommunens boligstrategiske indsats koncentrerer sig i Nr. Lyndelse, Årslev, Ringe og Faaborg. Dette udelukker ikke, at der også kan og vil ske udvikling i kommunens andre lokalområder.



Den boligstrategiske tilgang

Boligstrategien bygger på nye undersøgelser af tilflyttere og potentielle tilflytteres bosætningsmøtiver og boligpræferencer, som udspringer af deres levede liv og ønskede livsstil. Derudover bygger strategien på eksisterende viden om flyttemønstre, boligbehov og målgrupper på landsplan og i Faaborg-Midtfyn Kommune samt på registrering af de fire udviklingsområders fysiske kvaliteter og potentialer.

Faaborg-Midtfyn Kommunes boligstrategi tager højde for, at boligvalg handler om det rette match mellem de potentielle beboeres behov og kommunens boligtilbud. Derfor er boligstrategien udarbejdet ved at matche de fysiske kvaliteter og potentialer i kommunen med behov og præferencer hos potentielle beboere. Ved at arbejde med udviklingsområdernes karakter og målgruppernes behov er der skabt grundlag for en bæredygtig boligstrategi.

Strategien er forankret i de stabile, langtidsgyldige mekanismer, som former boligmarkedet og befolkningens boligpræferencer, samtidigt med at den tager højde for de gryende tendenser og dynamikker, der gør boligudbuddet attraktivt på sigt. Ved at tage afsæt i denne dobbelthed, sikrer strategien en boligudvikling, der er attraktiv og relevant på både kort og lang sigt.

Der er gennemført interview med potentielle og nylige tilflyttere², en landsdækkende spørgeskemaundersøgelse

blandt et repræsentativt udsnit af befolkningen samt fysiske registreringer af de fire udviklingsområder. Strategien samler desuden op og bygger videre på eksisterende viden om kommunens bosætning, kvaliteter og befolkning³. Derudover inddrager strategien aktuel viden om nationale trends med betydning for boligstrategien.

Udviklingstendenser med boligstrategisk betydning

En række udviklingstendenser og globale megatrends vil smitte af på Faaborg-Midtfyn Kommunes udvikling og påvirke boligbehovet frem mod 2030. Selvom det ikke er muligt at forudse præcist, hvordan disse tendenser vil påvirke boligbehovet i kommunen, er det vigtigt at tage højde for dem i planlægningen. Boligstrategien er udarbejdet, så den tager højde for og indarbejder de mest betydningsfulde og relevante tendenser. Udviklingstendenser med særlig relevans for boligudviklingen i Faaborg-Midtfyn Kommune er:

Urbanisering. Urbaniseringen er en global megatrend. Fremskrivning af bosætningsmønstrene indikerer fortsat urbanisering. På landsplan forventes de større byer (med flere end 3.000 indbyggere) fortsat at vokse, mens de små byer (med mindre end 1.000 indbyggere) forventes at stagnere⁴.

Boligstrategisk betyder det, at det er oplagt at centrere boligudbygningen

i Faaborg-Midtfyn Kommune omkring hovedbyerne og i områderne tættest på Odense.

Flere ældre og en ny livsfase.

Demografiske ændringer medfører en stigende andel af seniorer og markerer fremkomsten af en ny, aktiv livsfase efter familielivet. Årsagen skal findes i store fødselsårgange og en stigende levealder⁵.

Boligstrategisk betyder det, at der bliver behov for flere attraktive, varierede og mindre boliger til aktive seniorer og ældre, herunder både ejer- og lejeboliger samt individuelle boliger og mere fællesskabsbaserede boliger. Disse boliger vil også være attraktive for mennesker i andre livsfaser (se også tendensen til individualisering og nye familiemønstre). Boliger med nærhed til indkøbsfaciliteter, fritidsaktiviteter og god offentlig transport forventes i særligt grad at blive efterspurgt. Flyttefrekvensen og –distancen falder markant med alderen, og derfor er attraktive seniorboliger i lokalområdet særligt vigtige for at sikre flow på boligmarkedet⁶.

Nye familiemønstre. Der ses en tendens til, at færre indgår parring, og flere bliver skilt. Det skaber nye familiemønstre og familietyper med flere og mindre familier, flere enlige og flere sammenbragte familier⁷.

Boligstrategisk betyder det, at der bliver behov for mere varierede boligformer, hvad angår både størrelse, pris og ejerforhold. Der må forventes øget efterspørgsel efter mindre familieboliger, gerne med egen have og nærhed til skoler, institutioner, fritidsaktiviteter og offentlig transport.

Individualisering. Bevægelsen mod en stadig højere grad af individuelt ansvar for egen livssituation forventes at fortsætte fremover. Dette vil styrke fokus på det individuelle valg og de individuelle servicebehov⁸.

Boligstrategisk stiller det større krav til boligløsninger, der passer den enkeltes livsfase, livssituation og behov. Det kalder på et mangfoldigt, dynamisk og varieret boligmarked med et bredt og fleksibelt udbud af boliger.

Nye former for fællesskab. Som en reaktion på den fortsatte individualisering, de ændrede familiemønstre og behovet for bæredygtige løsninger forventes en fortsat stigende interesse for fællesskaber, der går på tværs af den traditionelle kernefamilie og de traditionelle boligformer. Deleøkonomi og driften mod autenticitet er eksempler på tendensen⁹.

Boligstrategisk vil det medføre en stigende interesse for boligfællesskaber med varierende grader af fællesskab og stigende interesse for etablering af fælles faciliteter i nærområdet. Bolig-

fællesskaber kan antage form som bofællesskab, men kan også være mange andre former for fællesskaber omkring boligen. Derfor bruger vi betegnelsen boligfællesskaber.

Bæredygtighed. Klimaforandringer medfører behov for nye løsninger, ændringer i mentalitet og adfærd samt øget fokus på vedvarende energi og skærpede energikrav til boliger¹⁰.

Boligstrategisk vil det medføre nye krav til – og øget interesse for – bæredygtige materialer, løsninger og tiltag i boligen. Interessen for boligområder baseret på bæredygtige principper og fællesskab samt individuelle grønne løsninger forventes at stige. Mange forbinder bæredygtighed med positive kvaliteter som fremsynethed, udvikling, ansvarlighed samt nære og forpligtede fællesskaber. Udvikling og etablering af bæredygtige boligformer, forventes at påvirke opfattelsen af Faaborg-Midtfyn Kommune i en positiv retning.

Bæredygtige boligformer vil således være en naturlig udvikling af Faaborg-Midtfyn Kommunes stærke tradition for foreninger og frivilligt engagement. Det er boligformer, der vil kunne styrke og forny den lokale sammenhængskraft.

Et livscyklusperspektiv på boligbehov

For at skabe en helhedsorienteret forståelse af boligbehovet i Faaborg-Midtfyn Kommune og en konkretisering af udviklingstendensernes betydning for denne, er der i boligstrategien anlagt et livscyklusperspektiv. Boligbehov formes af den enkeltes unikke, personlige livssituation, men også af en række fælles,

kulturelt definerede livsfaser. Forståelse af de forskellige livsfaser danner et strategisk fundament for at udpege relevante målgrupper og deres boligbehov. De centrale boligstrategiske livsfaser er beskrevet i boksen nederst.

Et varieret udbud af boliger til alle livsfaser er grundlag for at tiltrække og fastholde tilflyttere, og for at sikre et

dynamisk boligmarked, hvor fx ældre kan finde mindre, attraktive boliger og dermed frigive boliger til børnefamilier.

LIVSCYKLUS

Opvækstfasen,

hvor børn opdager verden, lærer nyt og dannes som mennesker. Her er brug for gode institutioner og trygge rum til udfoldelse og aktivitet. Boligen er forældrenes bolig.

Ungdomsfasen,

hvor børn bliver selvstændige og får større rækkevidde. Her er brug for ungdomsuddannelser og infrastruktur, så de selv kan komme omkring. Boligen er forældrenes bolig.

Opbrudsfasen,

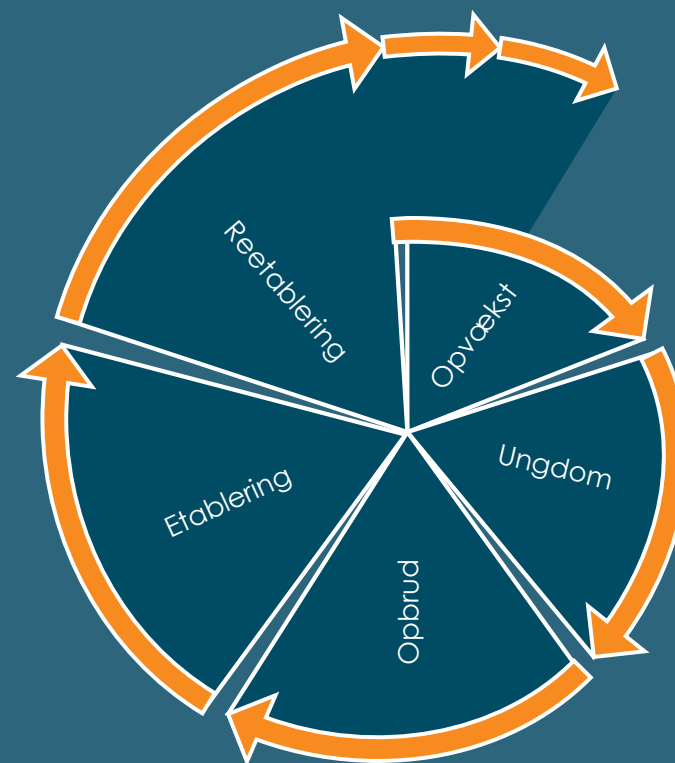
hvor unge flytter hjemmefra og skaber deres første hjem. Her er behov for billige lejeboliger med god adgang til uddannelse og netværk.

Etableringsfasen,

hvor mennesker slår sig ned og skaber familie. Her er behov for varierede familieboliger med nærhed til børneinstitutioner, arbejdspladser og indkøb.

Reetableringsfasen,

hvor mennesker flytter sig og prøver nye ting af, fx som følge af jobskifte, skilsmisse eller børn, der flytter hjemmefra. I fremtiden forventes antallet af reetableringer at øges. Her er behov for varierede boliger, et godt udbud af lejeboliger og mindre familieboliger.





Boligtypologier for udvikling af en varieret boligmasse

Boligstrategien bygger på erkendelsen af, at der er behov for et mangfoldigt boligudbud for at skabe et attraktivt, dynamisk boligmarked og indfri bosætningspotentialer. Udviklingstendenser, livscyklusperspektivet samt data fra interview og spørgeskemaundersøgelser peger på, at der fremover vil være behov for en mere varieret boligmasse.

Boligstrategien anvender derfor en bred palette af boligtypologier, bestående af de ni boligtypologier, der vises til højre herfor. Boligtypologierne tilføjer en ny variation og nuancering til den klassiske byplanfaglige opdeling i åben-lav, tæt-lav og etageboliger.

Boligtypologierne er udviklet, testet og tilpasset på baggrund af undersøgelser af adfærd, livstil, behov og boligpræferencer hos tilflyttere og potentielle tilflyttere til Faaborg-Midtfyn Kommune, den gennemførte spørgeskemaundersøgelse samt generel viden om boligadfærd og udviklingstendenser i boligplanlægningen. Dette giver en god indikation af, hvilke boligtypologier det anbefales at planlægge for på kommunens byudviklingsarealer.



» Vi vil dyrke vores egne grøntsager [...D]et betyder meget for os, at det hele ikke er fyldt med gift. De huse vi skal bygge skal også bygges uden alt muligt, det skal være genanvendeligt og vinduerne skal være tre-lags. Det skal være det nyeste og mest fremme i skoene i byggeriet [...] Nogle vil synes det er, romantisk tanke, men vi synes det er realistisk.

Kvinde i 60'erne, Faaborg



» [Enfamiliehuset] tiltaler mig, det med du har et lille space for dig selv - man kan slippe børnene løs, dyrke grøntsager, hvis man har tid.

Mand i 30'erne, København

Enfamiliehus

Bæredygtig bolig

Åben-lav boliger

Liebhaberbolig

Hus på lille grund



» Vi har bygget nyt hus [...] Vi har købt en unik grund med beliggenhed - med søen og natur og størrelse.

Kvinde i 30'erne, Ringe

» [Når jeg skal flytte skal det være til] et hus med en mindre have. Vi skal også tænke på vores alder, men det skal være stort nok til, at børnene også kan være der.

Kvinde i 50'erne, Nyborg





»» **Fælles? Ikke lige nu, som jeg har det. Fordi jeg har familie og børn, så der har jeg nok i mig selv. Men jeg vil ikke udelukke det, når jeg bliver ældre. Fordi jeg er et udadvendt menneske. Et fællesskab og nogle relationer.**

Mand i 40'erne, Espe



»» **Ingen tvivl om at rækkehus kan jeg godt lide. [...] man har naboer, [og] i [...] rækkehus, der er du ligesom lidt tættere på hinanden og jeg kan godt lide tryghed, [at] jeg kan fare ind til min nabo.**

Kvinde i 60'erne, Kværndrup

Rækkehus

Boligfællesskab

»» **Fordelen [ved lejligheden] er, at [boligforeningen] skal stå inde for kvaliteten, de skal passe det ydre. Man kan ringe og sige, at cisternen er slidt. Det er en god ting. Det er ikke mit, jeg passer bare på det.**

Mand i 50'erne, Kværndrup



Etagebolig

Tæt-lav boliger

Etage boliger

Gårdhavehus



»» **Vi var lige ved at købe en andelsbolig i Årslev, [den] ville vi gerne have haft. Den er mindre, men der er en lille have, og så kunne man spare op i sit eget.**

Mand i 30'erne, Ringe

Etagebolig med fællesfaciliteter

»» **Det ser bare ud til at være nogle lækre lejligheder. Der er altan og fællesfaciliteter. Jeg går ud fra, at det er fælles [torv] – måske noget legeplads og noget hyggeligt. Det ser hyggeligt ud [...] tæt på byen.**

Mand i 20'erne, Sdr. Nærå



Ni boligtypologier

Boligtypologierne består af forskellige, unikke kombinationer af begreberne: boligform, boligtype og ejerforhold¹¹. De ni boligtypologier udnytter spændvidden i det spektrum, som de tre begreber optegner. Derved skabes grundlag for udvikling af en varieret boligmasse, der matcher boligbehovet i Faaborg-Midtfyn Kommune.

Diagrammet illustrerer kombinationen af de tre begreber og eksemplificerer de boligtypologier, som boligstrategien anbefaler at basere boligudviklingen i de fire byer på.



Åben-lav boliger

Boligtypologier

Et fritliggende hus, der udvikles som individuel bolig. Boligerne har privat have og ligger i tæt forbindelse med byens karaktergivende kvaliteter. De består af åben-lav boliger, der udvikles som ejerboliger i stilrene materialer på unikke steder.

Et fritliggende hus i ét plan, der udvikles som individuel bolig placeret i sammenhæng med andre fritliggende huse med en fælles vej. Boligerne har en privat have og ligger imellem by og natur. De består af åben-lav boliger, der udvikles som ejerboliger med private rum og fællesvej som samlingspunkt.

En mindre samling af boliggrupper, der udvikles som et fællesskabsbaseret landsbymiljø omkring miljøvenlige tiltag. Boligerne har fælles have og ligger i tæt forbindelse med naturen. De består af åben-lav boliger, der udvikles som ejerboliger med alternativ og eksperimenterende arkitektur.

Et hus, som er opført til eller tæt på skel, evt. sammenbygget med hus på nabogrund med fælles vejadgang. Boligerne har egen have og ligger imellem by og natur. De består af tæt-lav boliger, der udvikles som små ejerboliger på en lille grund.

Åben-lav boliger



Liebhaberbolig



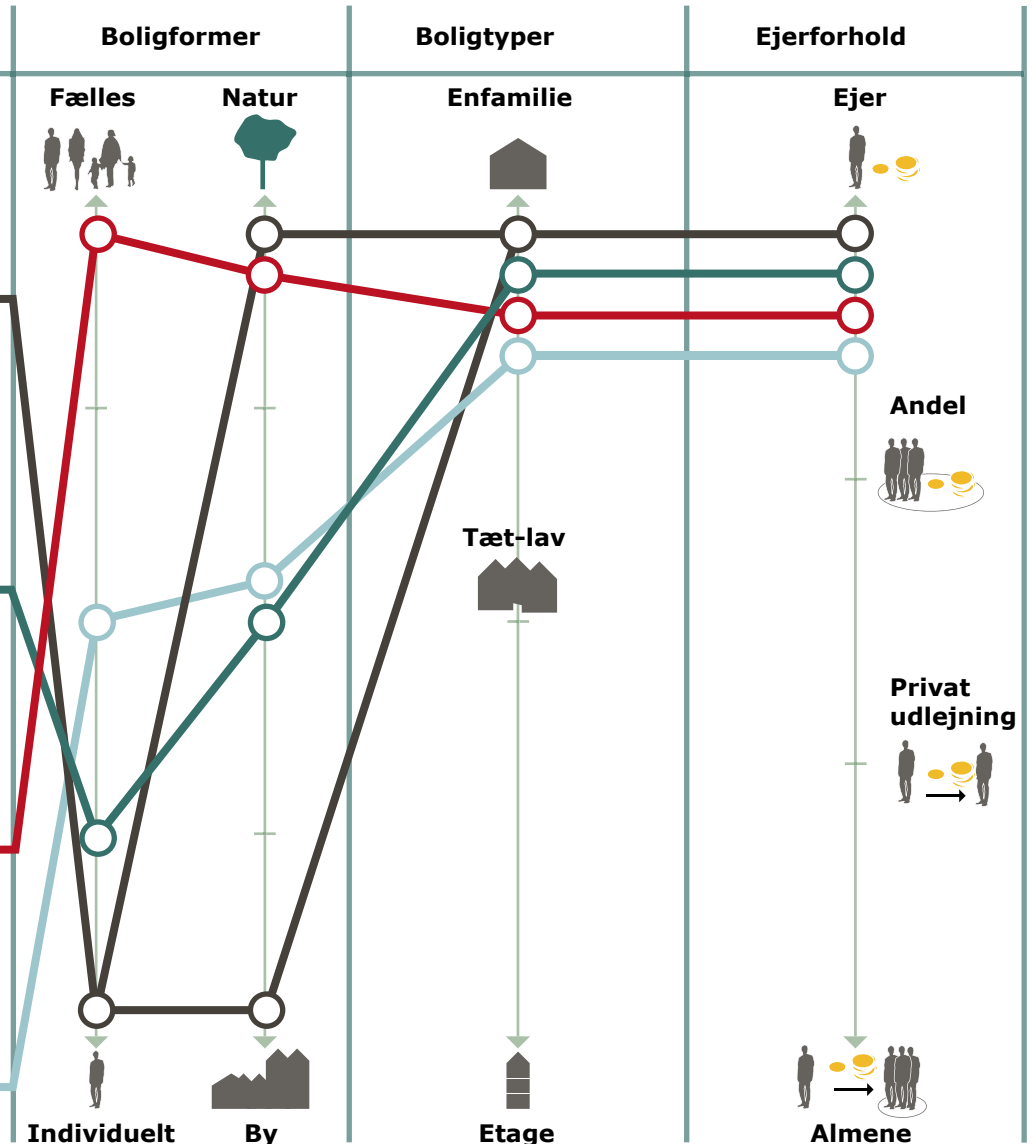
Enfamiliehus



Bæredygtig bolig



Hus på lille grund



Tæt-lav boliger

Boligtypologier

En sammenhængende række af ensartede huse forskudt i forhold til hinanden, som udvikles med grøn sammenbindende friarealer. Boligerne har for- og baghave i forbindelse med natur. De består af tæt-lav boliger, der udvikles som ejer-, andels- eller almeneboliger med halvprivat rum i en fælles grønne struktur.

En bolig, som udvikles i kæder af lignende boliger med grønne sammenbindende friarealer imellem. Boligerne er lukket om sit private gårdrum og ligger i forbindelse med natur. De består af tæt-lav boliger, der udvikles som ejer- eller andelsboliger med private rum i fælles grøn struktur.

Sammenhængende mindre boliger, der orienteres omkring fælles faciliteter og aktiviteter, såsom fælleshus og fællesspisning. Boligerne har egen have og ligger i forbindelse med natur. De består af tæt-lav boliger, der udvikles som ejer- eller andelsboliger med fokus på cirkulær økonomi og fælles faciliteter.

Tæt-lav boliger



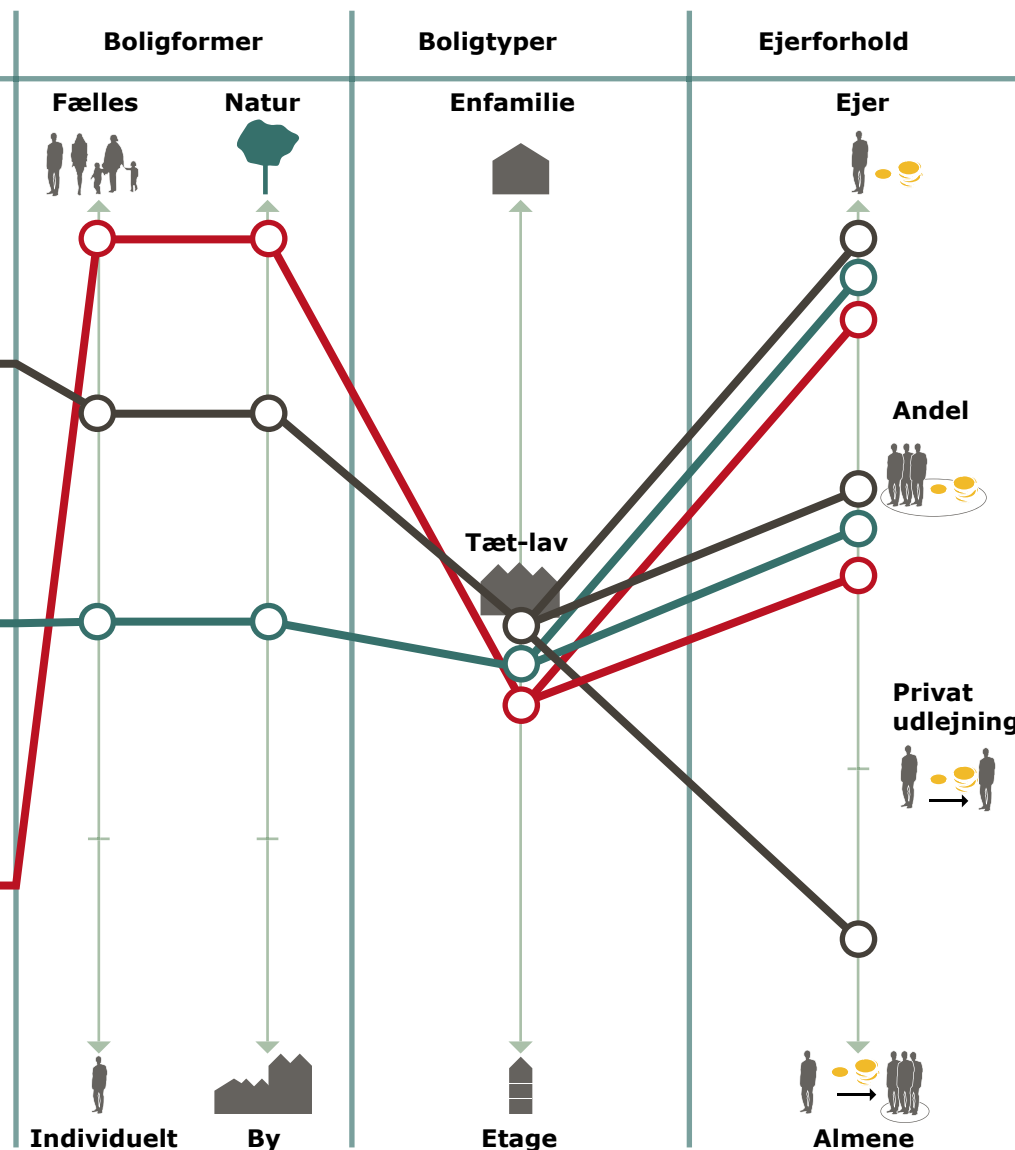
Rækkehus



Gårdhavehus



Boligfællesskab



Etageboliger

Boligtypologier

Bebyggelse med vertikale boligskel, der udvikles med fælles faciliteter og aktiviteter. Boligerne har egne altaner og ligger i bymæssig kontekst. De består af etageboliger, der fortrinsvis udvikles som almene eller andelslejligheder med fokus på fællesskabende faciliteter.

Bebyggelse med vertikale boligskel, der udvikles med fælles friareal omkring. Boligerne har egne altaner og ligger i bymæssig kontekst. De består af etageboliger, der udvikles som ejer- eller andelslejligheder med direkte udgang til det omkringliggende bymiljø.

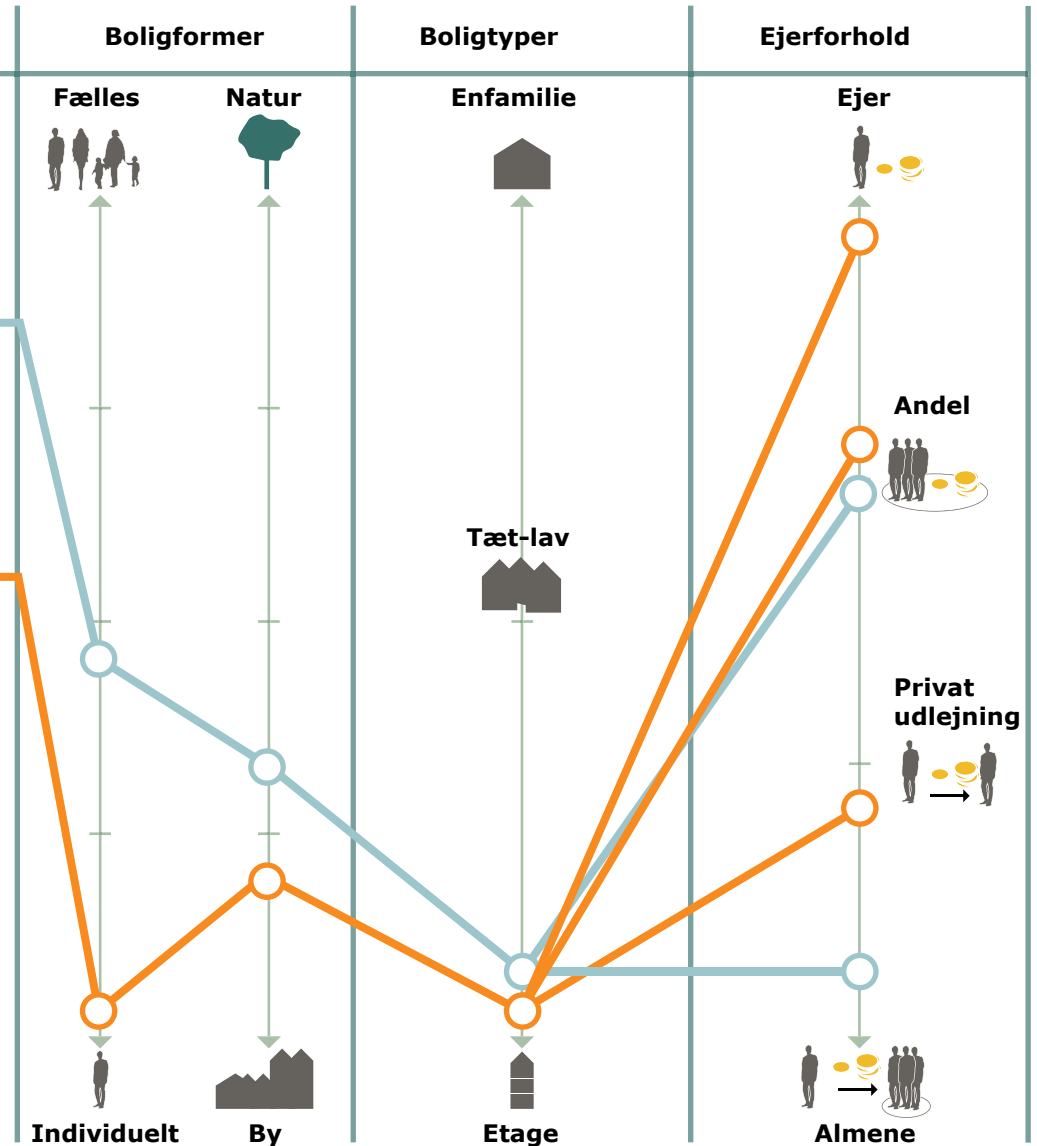
Etageboliger



Etagebolig med fællesfaciliteter



Etagebolig



3. Boligstrategiske målgrupper

Livscyklusperspektivet gør det muligt at forstå motiverne bag flytning og de faser, hvor vi som mennesker flytter os – både i livet og på boligfronten. Flytning relaterer sig til de skift, vi foretager i de forskellige faser. Hvad vi flytter til og fra bestemmes ofte af vores sociale relationer samt ændringer i husstanden, i vores beskæftigelse og/eller økonomi.

Der er mange forskellige greb og segmenter, man kan anvende, når man vil se på befolkningens præferencer. Et redskab som Conzoom fra Geomatic er fx oplagt til at se på forbrug og livsstil. Vi går skridtet videre og stiller skarpt på de bolig- og områdekvaliteter, som kommunen kan tilbyde. De behov og ønsker vi har til selve boligen afhænger især af vores husstands sammensætning.

Vores boligbehov er delvist afledt af vores familiekonstellation, men de er også betinget af vores økonomiske muligheder og vores livsstil, som igen er præget af de generelle udviklingstendenser som er beskrevet ovenfor.

En spørgeskemaundersøgelse om boligbehov og præferencer

Der er gennemført en spørgeskemaundersøgelse blandt et repræsentativt udsnit på 1.004 danskere¹². Vi ved, at kommunens tilflyttere især kommer fra Odense Kommune og Svendborg Kommune, men også fra mange andre steder i landet¹³. Alle danskere er principielt potentielle tilflyttere til kommunen under de rette omstændigheder, hvilket undersøgelsen tager afsæt i.

Undersøgelsen er gennemført blandt danskere i alderen 18-65 år. Denne aldersgruppe er valgt for at sikre, at boligstrategien peger fremad. Undersøgelsen handler særligt om behov og præferencer i forbindelse med den næste bolig. Vi ved, at særligt ændringer i familiens struktur – børn og parforhold – samt job er væsentlige årsager til flytning. Og disse ændringer sker især i aldersgruppen 18-65 år, ligesom tidligere undersøgelser viser, at sandsynligheden for at flytte falder med alderen indtil de ca. 70 år, hvor den igen stiger¹⁴.

Som tidligere nævnt betyder det, at har man som kommune formålet at tiltrække borgerne i løbet af deres arbejdsliv, er der stor sandsynlighed for, at de bliver, hvis der er de rette boliger.

Spørgeskemaundersøgelsen går tæt på danskernes bolig- og områdepræferencer med afsæt i de kvaliteter, Faaborg-Midtfyn Kommune kan tilbyde. Resultaterne af spørgeskemaundersøgelsen perspektiveres og kvalificeres under-

vejs med udvalgte citater fra interview med kommunens tilflyttere og potentielle tilflyttere¹⁵. I præsentationen af resultater opdeles data på forskellige grupperinger¹⁶.

Fire boligstrategiske målgrupper

På baggrund af boligstrategiens tilgang og spørgeskemaundersøgelsens besvarelser er der udpeget fire boligstrategiske målgrupper, der arbejdes med i denne sammenhæng;

Unge:
18-29 årige uden hjemmeboende børn (22 %/221 svar)

Børnefamilier:
Par & singler i alle aldre, herunder også fraskilte, med et eller flere hjemmeboende børn (32 %/323 svar)

Par & Singler:
30-54 årige uden hjemmeboende børn (23 %/232 svar)

Seniorer:
55-årige og op uden hjemmeboende børn (21 %/210 svar)

De boligstrategiske målgrupper konkretiserer og nuancerer de forskellige livsfaser i livscyklussen. De fire målgrupper – *unge*, *børnefamilier*, *par & singler* og *seniorer* – befinder sig forskellige steder i livet, har forskellige husstands-

sammensætninger og forskellige behov.

Som kommune er det vigtigt at tænke på disse forskellige boligstrategiske målgrupper, når man planlægger for nye boliger. Det gør det muligt at tage højde for de enkelte målgruppers behov, såvel som de behov og præferencer, de er fælles om.

Vi ved, at især vores relationer og arbejde har stor betydning for, hvor vi vælger at bo¹⁷. Det betyder, at boligstrategiske målgrupper ikke er statiske og vil udvikle sig i forbindelse med fx jobskifte. Ikke alle danskere er derfor i realiteten i målgruppen for at bosætte sig i kommunen. Men undersøgelsen peger på, at de kvaliteter og tilbud, som kommunen tilbyder, er og kan blive attraktive for mange danskere.

Lidt over halvdelen af danskerne har

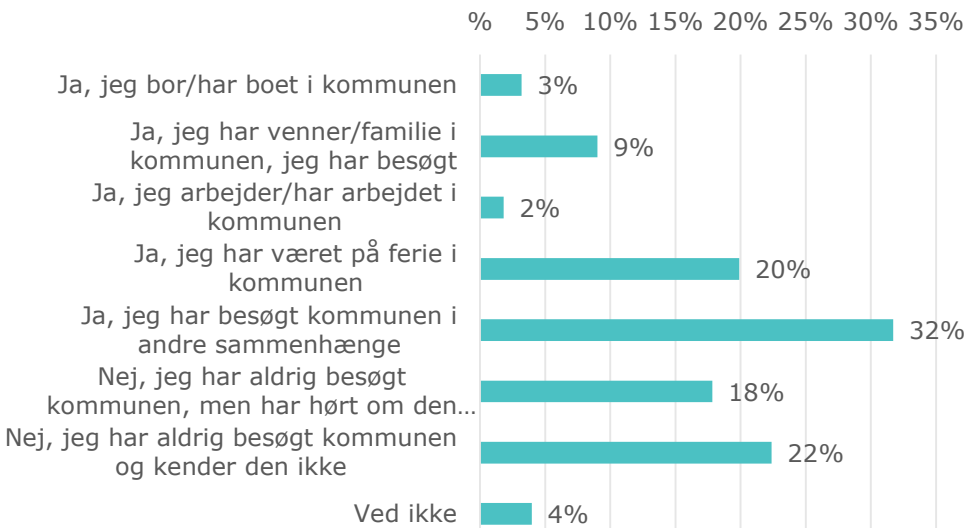
» **Vi har kigget på hus dér [i Ringe]. Men vi havde brug for bedsteforældre tæt på. Det [Nyborg] var tæt på arbejde og motorvej. Og priserne er ikke ude af proportioner.**

Mand i 20'erne, Nyborg

besøgt Faaborg-Midtfyn Kommune i en eller anden anledning, for eksempel har én ud af fem danskere været på ferie i kommunen.

Danskernes kendskab til Faaborg Midtfyn Kommune

Spørgsmål: Faaborg-Midtfyn Kommune er nabokommune til Odense Kommune, og er beliggende på Syd- og Midtfyn. Her ligger bl.a. byerne Faaborg, Ringe og Årslev, dele af det sydfynske øhav og turistattraktionerne Egeskov Slot og Faldsled Kro. Har du været i Faaborg-Midtfyn Kommune? (Gerne flere svar)



Spørgeskemaundersøgelsen peger på, at næsten halvdelen af danskerne oplever, at lokalområder, der har lignende kvaliteter som de 4 bosætningsbyer i Faaborg-Midtfyn Kommune, er attraktive at flytte til. De angiver ét eller flere af de nedenfor beskrevne lokalområder som attraktive at flytte til, hvis de fik job eller anden anledning til at etablere sig i kommunen.

1) Et lokalområde med rigt handels- og byliv, med kort afstand til større byer såsom Odense, Svendborg m.fl. (som fx Ringe) (29 %)

2) Et lokalområde, hvor jeg er tæt på havet og naturen med mange idrætsforeninger og lokalt iværksættereri (som fx Faaborg) (25 %)

3) Et lokalområde, hvor jeg kan leve på landet og dyrke grøntsager og stadig kunne nå Odense på en halv time (som fx Nr. Lyndelse) (16 %)

4) Et lokalområde i udvikling med idræt- og kulturinstitutioner, som er beliggende tæt på Odense (som fx Årslev) (12 %)

I spørgeskemaet er det dog kun byprofilerne, som er beskrevet. Byernes navne er ikke nævnt, da respondenterne ikke kan antages at kende dem. Besvarelserne giver derfor et indtryk af respondenternes vurdering af byernes overordnede kvaliteter, men ikke en dækkende beskrivelse af de enkelte byområders tiltrækningskraft.

Hvis man tager højde for, at bl.a. infrastruktur er et afgørende bosætningsparameter, må Faaborg forventes at være mindre attraktiv end lokalområde 2, mens Årslev omvendt må forventes at være mere attraktiv end lokalområde 4. Dette forhold underbygges af

interview med tilflyttere og potentielle tilflyttere. De, som har svaret positivt på nr. 3 vil også kunne rummes i dele af Årslevs byudviklingsområder mod syd, hvor nærheden til landlivet også er tilstede.

Undersøgelsen viser generelt set, at jo yngre, jo højere andel angiver, at de finder lokalområderne attraktive, dvs. de *unge og børnefamilier*. Mobiliteten og villighed til at bryde op og flytte lokalområde daler med alderen.

Spørgeskemaundersøgelsen viser, at der er behov for et mangfoldigt boligmarked i forskellige prisklasser i alle fire lokalområder, da der ikke er markante forskelle på, hvilke lokalområder, de forskellige indkomstgrupper finder attraktive at flytte til.

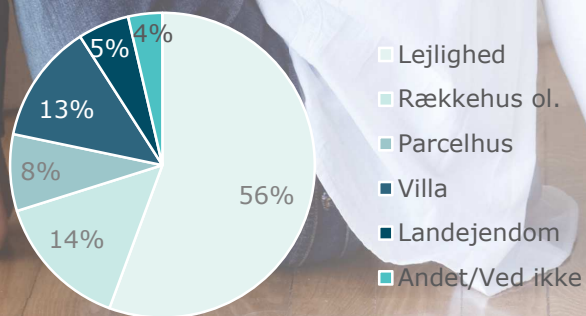
De fire målgruppers ønsker og behov er opsummeret på de følgende sider og uddybes efterfølgende. Oversigterne er baseret på en analyse inden for hver af de boligstrategiske målgrupper med fokus på, hvilke kvaliteter den største andel har angivet som værende 'Vigtigt' eller 'Meget vigtigt'.

» *Man får lidt af det hele. Vi har skov tæt på, hvor vi kan køre mountainbike, der er badesøer om sommeren [...]. Vi har indkøb tæt på, vi er tæt på motorvejen [...]. Der er noget nærmiljø i det. Man kender hinanden. Det kunne godt blive lidt upersonligt i Odense.*

Mand i 20'erne, Årslev

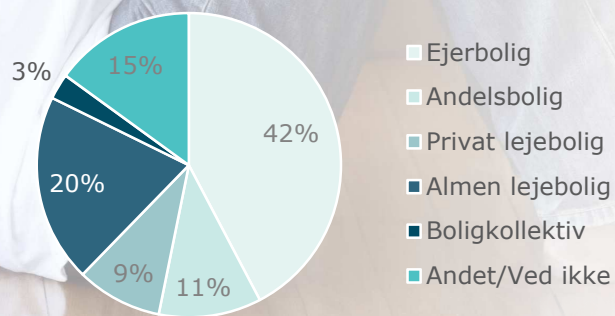
De unges foretrukne boligtype ved næste flytning

Spørgsmål: Hvilken form for bolig ville du foretrække, næste gang du skal flytte?



De unges foretrukne boligform ved næste flytning

Spørgsmål: Hvilken type bolig ville du foretrække, næste gang du skal flytte?



Når de *unge* bryder op hjemmefra, er de åbne overfor almene boliger, og søger især mod de store byer eller tæt på en storby. De tjener ikke så meget i den unge husstand som de andre grupper, da de sandsynligvis ofte er på SU, elevløn eller lignende, og ofte bor alene.

Vigtigste kvaliteter ved bolig, boligområde og nærområde:

Lejlighed med

1. Tæt naboskab (48 %)
2. Egen have (42 %) og
3. Udsigt (39 %)
4. Gerne med varieret natur (36 %)

I et nærområde med

1. God offentlig transport (89 %)
2. Gode stisystemer og cykelstier (81 %) og
3. Mulighed for motion og fysisk udfoldelse i naturen (71 %)
4. Gerne med et rigt handels- og kulturliv (71 %)

Anbefalinger

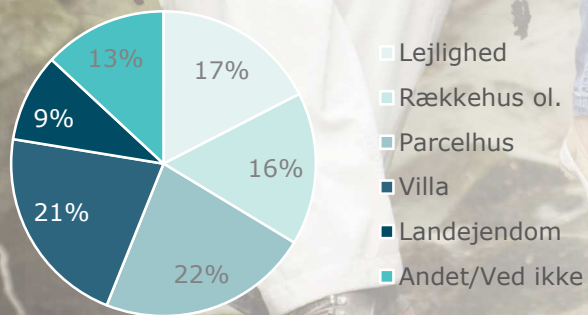
For at tiltrække de *unge* er det vigtigt at bygge betalelige etageboliger eller tæt-lav-boliger, gerne med fællesfaciliteter, lokaliseret tæt på byerne, både kommunens egne og Odense. Derudover er det vigtigt at sikre god offentlig transport, gode stier og adgang til rekreative områder i nærheden. Det peger på almene boliger eller ejerboliger særligt målrettet de unge i Ringe eller alternativt i Forstadsbåndet som alternativ til Odenses mere pulserende liv.

» *Vi har boet der siden 90. Og vil bo der altid [...] Vi har, hvad vi skal bruge: Natur, vi kan gå og cykle til stationen. Vi har fem minutter til hal, skole og station. Det er centralt.*

Mand i 40'erne, Årslev

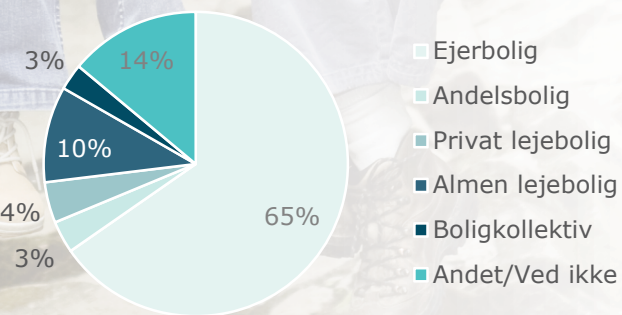
Børnefamiliers foretrukne boligtype ved næste flytning

Spørgsmål: Hvilken form for bolig ville du foretrække, næste gang du skal flytte?



Børnefamiliers foretrukne boligform ved næste flytning

Spørgsmål: Hvilken type bolig ville du foretrække, næste gang du skal flytte?



Børnefamilierne har præference for at etablere sig i forskellige bystørrelser.

Vigtigste kvaliteter ved bolig, boligområde og nærområde:

Parcelhus eller villa med

1. Egen have (74 %)
2. Tæt naboskab (62 %) og
3. Varieret natur (47 %)
4. Gerne i et plan (44 %)

I et nærområde med

1. Gode stisystemer og cykelstier (80 %)
2. God offentlig transport (70 %)
3. Uddannelsesinstitutioner (68 %)
4. Gerne tæt på skov og natur (68 %)

Anbefalinger

For at tiltrække børnefamilierne er det vigtigt at sikre et varieret udbud af huse med egen have i alle kommunens byer. I etableringsfasen søger børnefamilier ofte en langsigtet bolig, men jobskifte og samlivsbrud kan skabe behov for flytning. Et varieret udbud i forskellige størrelser og prislejer sikrer, at man ved samlivsbrud kan blive i lokalområdet.

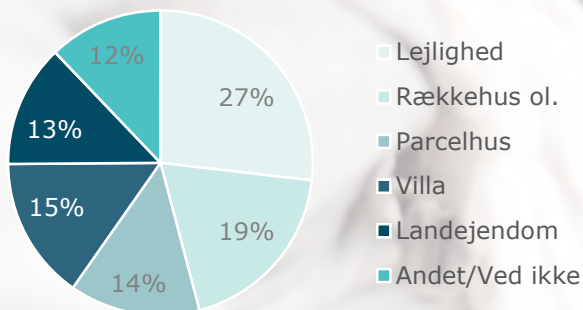
Børnefamiliernes behov peger på ejerboliger i form af enfamiliehus (parcelhus), hus på lille grund og liebhaverbolig særligt målrettet børnefamilierne i alle kommunens byudviklingsområder. Dog i lavere grad i Faaborg på grund af beliggenheden og de begrænsede muligheder for ungdomsudannelse.

» **Jeg havde brug for at bo mere inde i byen. Jeg synes det er rart at have muligheder, sker der noget med min bil, så sidder jeg ikke fast, der er offentlig transport og en Brugs i gåafstand. Jeg boede på landet før, og havde brug for at bo tættere på tingene.**

Kvinde i 30'erne, Kværndrup

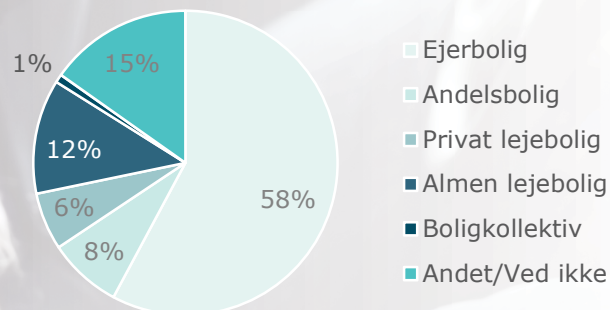
Par & singlers foretrukne boligtype ved næste flytning

Spørgsmål: Hvilken form for bolig ville du foretrække, næste gang du skal flytte?



Par & singlers foretrukne boligform ved næste flytning

Spørgsmål: Hvilken type bolig ville du foretrække, næste gang du skal flytte?



Par & singler søger ofte mod større byer og byliv – ikke nødvendigvis forstæet som storbyliv, men med et aktivt handels- og kulturliv i nærområdet – hvor de kan etablere eller reetablere sig.

Vigtigste kvaliteter ved bolig, boligområde og nærområde:

Lejlighed, parcelhus/villa eller rækkehus med

1. Egen have (61 %)
2. Tæt naboskab (47 %) og Udsigt (44 %)
3. Gerne med varieret natur (38 %)

I et nærområde med

1. Rigt handels- og kulturliv (69 %)
2. God offentlig transport (68 %) og Gode stisystemer og cykelstier (65 %)
3. Gerne tæt på skov og natur (60 %)

Anbefalinger

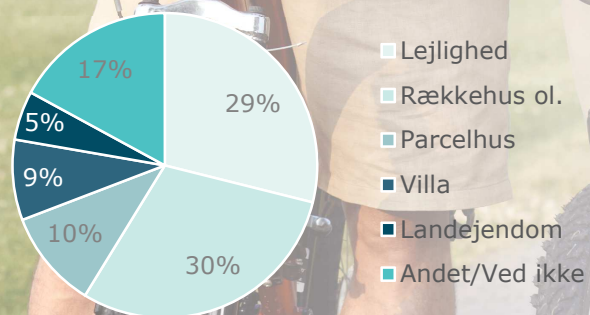
For at tiltrække *par & singler* uden børn er det oplagt at bygge lejligheder, huse eller rækkehuse, gerne med egen have – især hvor der er byliv og offentlig transport. Det peger på et varieret udbud af både etageboliger, huse på mindre grunde og gårdhavehuse i forskellige prisklasser, især på de byudviklingsarealer, der er i nærheden af handelslivet i Årslev, Faaborg og Ringe.

» **Ja [jeg kunne forestille mig at flytte til Faaborg-Midtfyn Kommune], hvis der var en bolig af høj kvalitet og lav pris med en unik beliggenhed.**

Mand i 60'erne, Odense

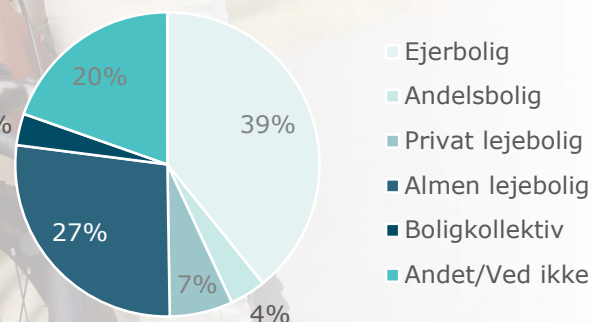
Seniorers foretrukne boligtype ved næste flytning

Spørgsmål: Hvilken form for bolig ville du foretrække, næste gang du skal flytte?



Seniorers foretrukne boligform ved næste flytning

Spørgsmål: Hvilken type bolig ville du foretrække, næste gang du skal flytte?



Seniorerne har præference for at etablere sig i forskellige bystørrelser.

Vigtigste kvaliteter ved bolig, boligområde og nærområde:

Lejlighed eller rækkehus

1. I ét plan (71 %)
2. Med egen have (60 %) og
3. Tæt naboskab (55 %)
4. Gerne med udsigt (52 %)

I et nærområde med:

1. Gode stisystemer og cykelstier (74 %)
2. Et rigt handels- og kulturliv (73 %) og
3. God offentlig transport (71 %)
4. Gerne tæt på skov og natur (69 %)

Anbefalinger

For at tiltrække og fastholde seniorerne er det vigtigt at tilbyde attraktive boliger til reetableringsfasen. Det er boliger i ét plan med interessante beliggenheder og gode adgangsforhold, tæt på handelsliv og transportmuligheder og sikre, at kommunens skov og natur trækkes ind i området.

Det peger på rækkehuse, gårdhavehuse eller andre tæt-lav boliger i alle fire byer, samt etageboliger i Ringe og Faaborg. Så seniorer kan flytte hertil og ældre få mulighed for at blive i deres nærområde ved næste flytning, gerne mindre huse i ét plan samt almene boliger.

Bolig- og boligområdepræferencer

» Vi er begge fra nærheden af Svendborg og kommer fra et ligusterhækkvarter, og jeg har haft en forventning om, at det vil jeg gerne tilbage til.

Mand i 30'erne, Nr. Lyndelse

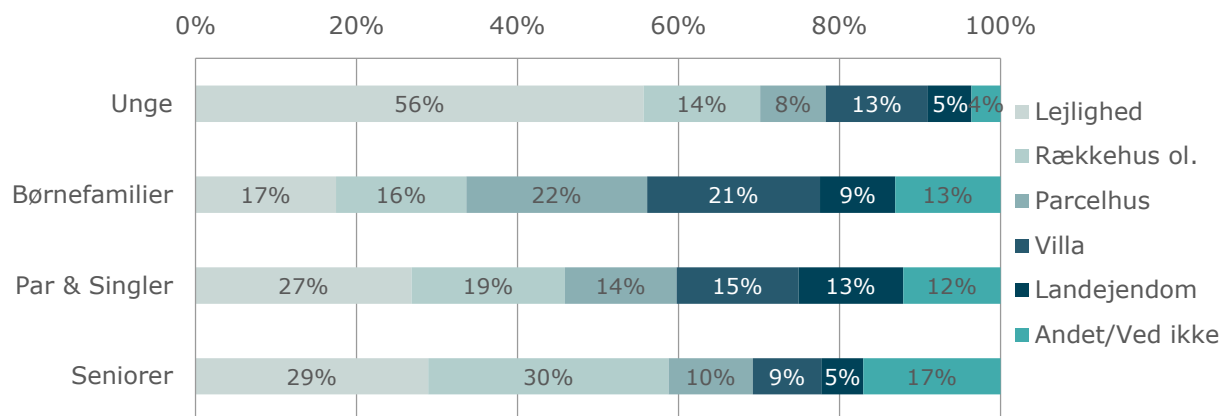
Hvor de *unge* særligt foretrækker en lejlighed, næste gang de skal flytte, går *seniorerne* efter en lejlighed eller et rækkehus. Hos *børnefamilierne* og *par & singlerne* har de mere spredte præferencer. *Børnefamiliernes* foretrukne boligtype, næste gang de skal flytte, er parcelhuset og villaen. For *par & singler* er det lejligheden, rækkehuset, parcelhus eller villa, flest foretrækker.

I interviewene med tilflyttere og potentielle tilflyttere understreges, at mange mennesker søger det velkendte – den boligtype de enten er vokset op i eller kender godt – og dermed reproduceres egen opvækst. Vores bolig- og områdepræferencer forandres langsomt, også fordi bygningsmassen er langsomt foranderlig.

Nogle har også mod på at prøve noget nyt og flere vil formodentligt få det, hvis de møder mulighederne. Opdelt på de forskellige boligtyper angiver 30-50 %, at de ville foretrække at bo i samme type bolig, som de bor i nu, næste gang de skal flytte.

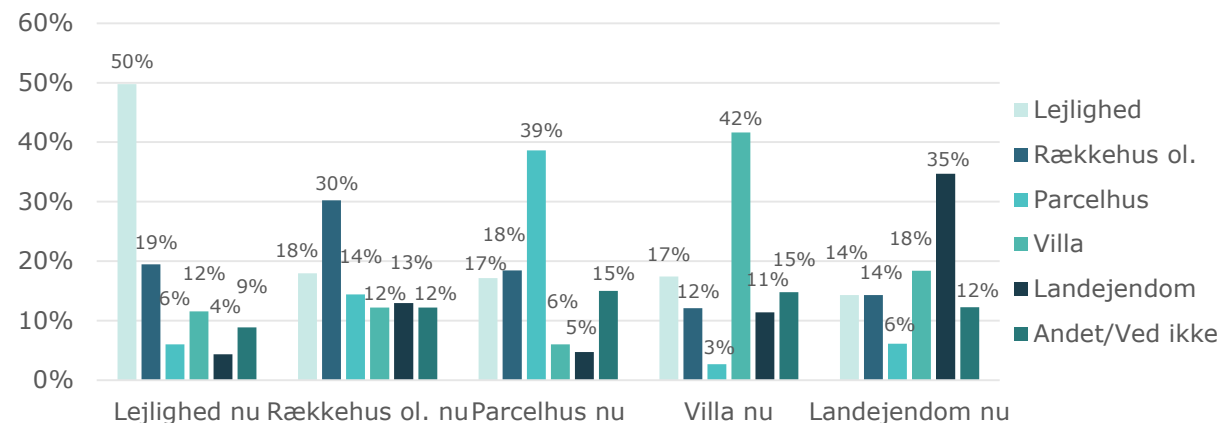
Målgruppernes foretrukne boligtype ved næste flytning

Spørgsmål: Hvilken form for bolig ville du foretrække, næste gang du skal flytte?



Nuværende boligtype og foretrukne boligtype ved næste flytning

Spørgsmål: Hvilken form for bolig bor du i nu? Hvilken form for bolig ville du foretrække, næste gang du skal flytte?



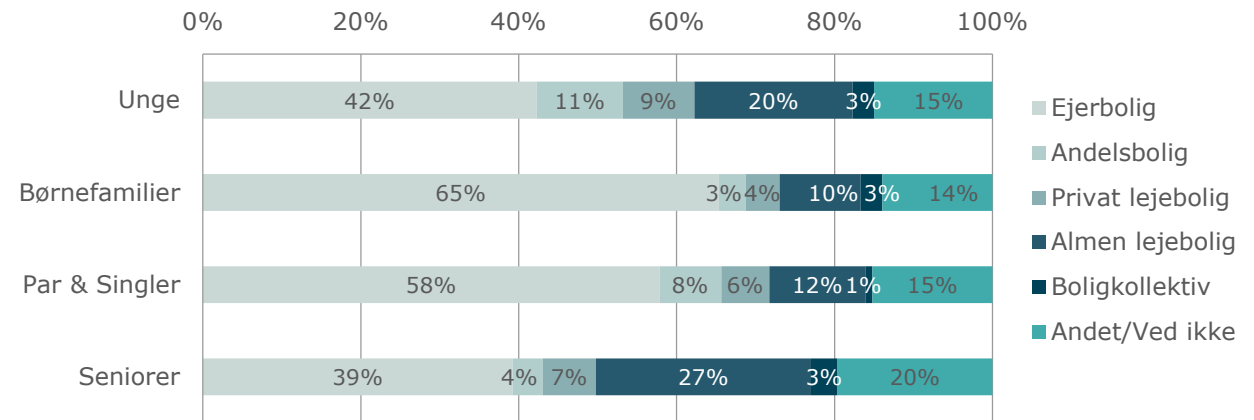
På tværs af de boligstrategiske målgrupper viser undersøgelsen, at ejerboligen er det foretrukne ejerforhold. Det er især dem, der foretrækker at flytte i hus, der har præference for ejerboligen. Det gælder især for *børnefamilierne*, hvor de andre grupper er mere åbne overfor fx almene lejeboliger. Én ud af fire *unge* og mere end én ud af fire *seniorer* ville foretrække en almen lejebolig ved deres næste flytning.

For de *unge*, der foretrækker en almen bolig ved næste flytning (ca. 4 % af danskerne), indikerer undersøgelsen, at det er vigtigt, at boligen er tæt på offentlig transport, har gode stisystemer og cykelstier, er tæt på en storby, og at nærområdet giver mulighed for motion og fysisk udfoldelse i naturen.

For *seniorerne*, der foretrækker en almen bolig ved næste flytning (ca. 6 % af danskerne), indikerer undersøgelsen, at det er vigtigt, at den er i ét plan, tæt på offentlig transport, et rigt handels- og kulturliv og har gode stisystemer og cykelstier. At der kun er tale om henholdsvis 4 og 6 % af danskerne betyder en vis statistisk usikkerhed, og det er således kun indikationer.

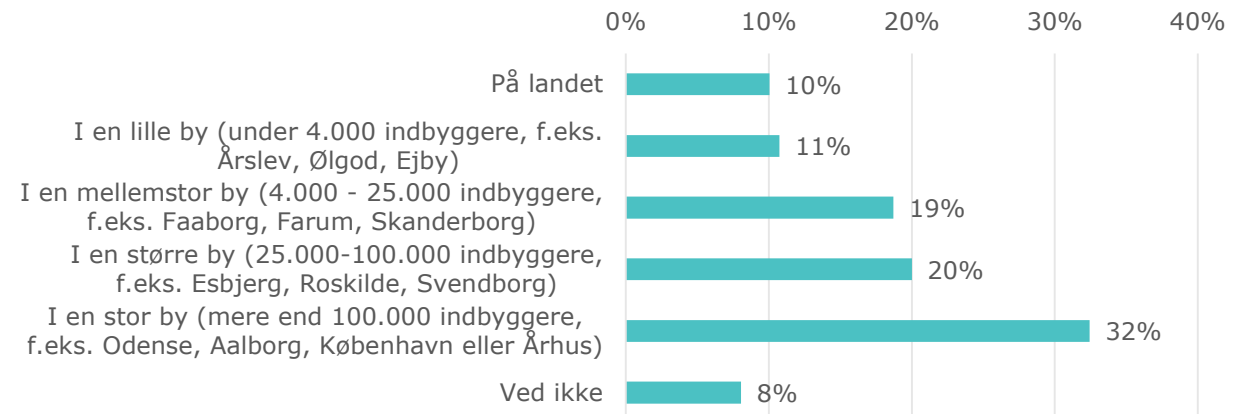
Målgruppernes foretrukne ejerforhold ved næste flytning

Spørgsmål: Hvilken type bolig ville du foretrække, næste gang du skal flytte?



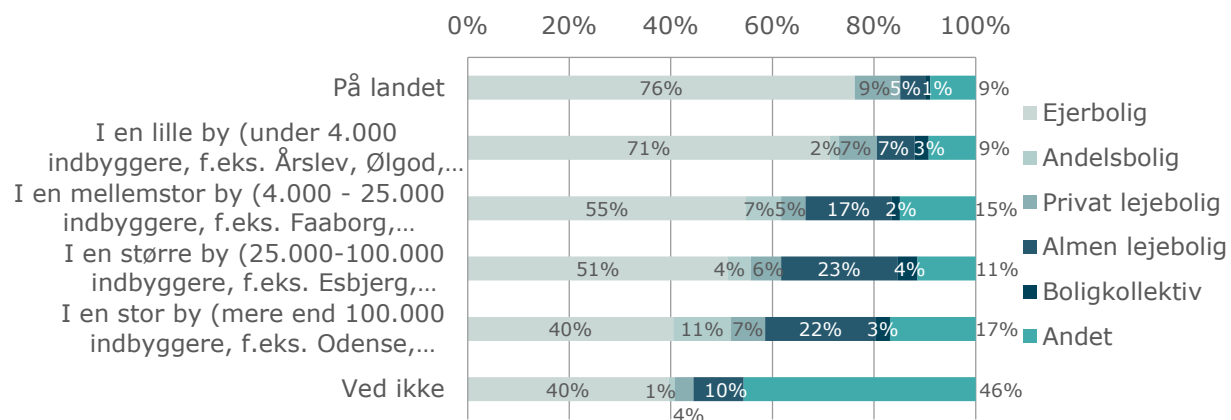
Størrelsen på den by, danskerne foretrækker ved næste flytning

Spørgsmål: Hvor ville du foretrække at bo, næste gang du skal flytte?



Foretrukne ejerforhold fordelt på størrelsen på den by, danskerne foretrækker ved næste flytning

Spørgsmål: Hvor vil du foretrække at bo, næste gang du skal flytte? Hvilken type bolig ville du foretrække, næste gang du skal flytte?



» **Jeg kan godt lide, at man er tæt på skov og natur, men jeg vil hellere køre til naturen end køre til byen.**

Kvinde i 30'erne, Årsløv

I tråd med andre studier peger denne spørgeskemaundersøgelse også på en urbaniseringstendens i befolkningen. Undersøgelsen viser samlet set, at én ud af tre danskere ville foretrække at bo i en stor by som Odense, Aalborg, København eller Århus næste gang, de skal flytte.

Især de *unge og par & singler* ville foretrække at bo i en stor by næste gang, de skal flytte. At bo på landet eller i en lille by som fx Årsløv eller Nr. Lyndelse foretrækkes af én ud af ti danskere. Det er værd at bemærke, at *børnefamilierne* foretrækker disse byer i lidt højere grad end de andre målgrupper.

Ønsket til boligens ejerforhold varierer med ønsket til størrelsen på den by, den skal ligge i. På landet og i de mindre byer er ejerboligen den mest foretrukne. Ca. tre ud af fire danskere, der vil bo på landet eller en i lille by, foretrækker en ejerbolig næste gang, de skal flytte.

Andelen, der foretrækker ejerbolig, bliver mindre i takt med, at bosætning i større byer bliver det foretrukne. Kun

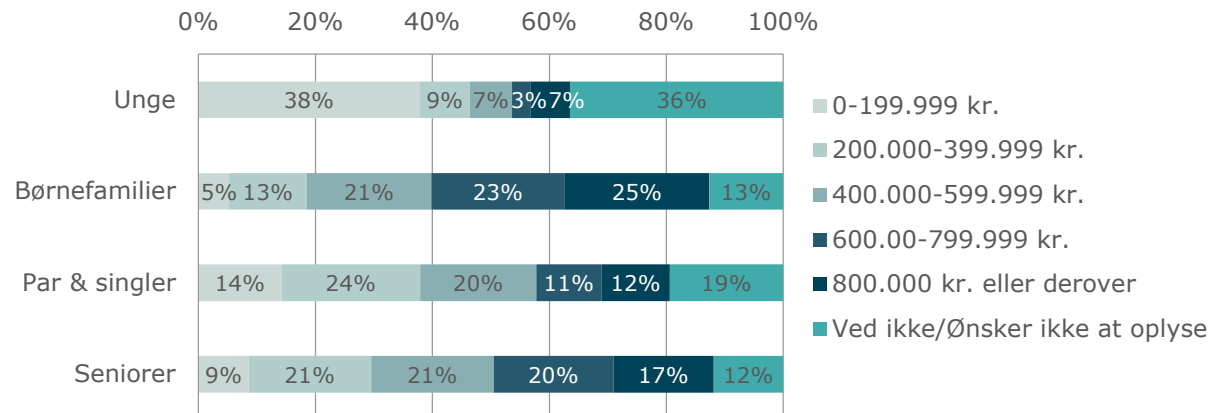
40 % af danskerne, der vil bo i en stor by, foretrækker en ejerbolig. Jo større by, danskerne ønsker at bo i ved næste flytning, jo mere blandede ønsker til boligens ejerforhold.

Én ting er, hvad der foretrækkes, og noget andet er selvfølgelig, hvad der er realistisk i forhold til ens økonomi. I praksis bor danskerne vidt forskelligt selvom mange foretrækker ejerboligen. Urbaniseringstendensen understreger, at kommunens boligstrategi skal centrerer om udvikling af hovedbyerne og småbyerne med nærhed til Odense.

Undersøgelsen viser, at *børnefamilierne* er dem med samlet set den højeste husstandsindkomst. Halvdelen af *børnefamilierne* tjener 600.000 eller derover om året inkl. pension. Det gælder kun for 23 % af *par & singlerne*, og for 37 % af *seniorerne*.

Målgruppernes husstandsindkomst inkl. pension

Spørgsmål: *Hvad er din husstands samlede årlige indkomst før skat (inklusive pension)?*

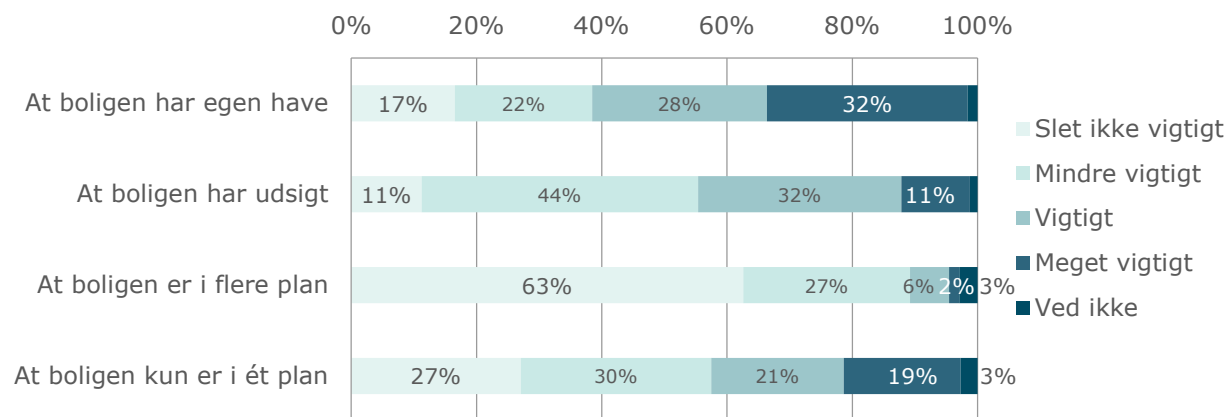


At boligen har egen have er vigtigt for mange (60 %). Især for *børnefamilierne* er det vigtigt, at deres bolig har have. Det er også vigtigt for dem, der foretrækker et hus ved deres næste flytning. For *seniorerne* er det vigtigt, at boligen kun er i ét plan, mens det for de *unge* ikke er særlig vigtigt. *Børnefamilierne* er mere forskellige med hensyn til boligens plan – nogle synes det er vigtigt, andre ikke. At en bolig er i flere plan er kun vigtigt for meget få.

Seniorerne er den målgruppe, der anser det som vigtigst, at deres bolig har udsigt, ligesom de også anser det som en smule vigtigere end de andre grupper, at boligområdet har forskellige typer bygninger. Udsigt er særlig vigtigt for dem, der foretrækker en landejendom ved næste flytning.

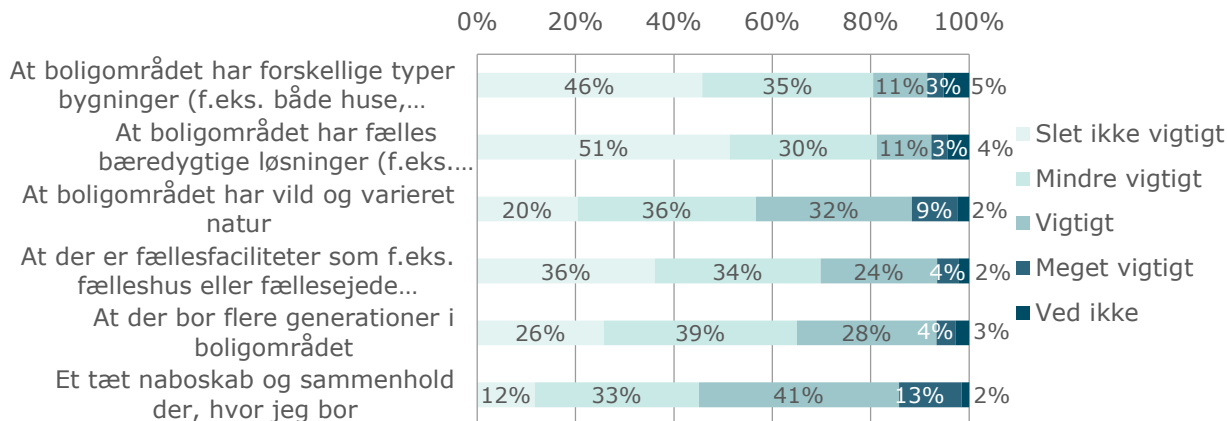
Vigtigheden af boligkvaliteter

Spørgsmål: Hvor vigtigt er det for dig, at den bolig og det boligområde du bor i, har følgende kvaliteter og faciliteter?



Vigtigheden af det nære boligområdes kvaliteter

Spørgsmål: Hvor vigtigt er det for dig, at den bolig og det boligområde du bor i, har følgende kvaliteter og faciliteter?





Fællesfaciliteter som fx fælleshus, legepladser, grillområder eller lign. i området er vigtigt for især de *unge*, men også *seniorerne* ser denne kvalitet som vigtig. For *børnefamilierne* og *par & singler* er dette mindre vigtigt, hvilket kan hænge sammen med, at de foretrækker boligtyper, hvor man har mere plads og dermed flere muligheder på egen grund. At boligområdet har fælles bæredygtige løsninger er gennemsnitligt set ikke så vigtigt for danskerne, men for én ud af fem af de *unge* er det vigtigt.

Der er desuden en tendens til, at dem, der foretrækker lejlighed eller rækkehus synes, at bæredygtige løsninger er en smule vigtigere end dem, der foretrækker enfamiliehuset (parcelhuset). Selvom det ikke er direkte vigtigt for mange, peger interview på, at det er med til at gøre et område interessant

» I forbindelse med vi byggede, snakkede vi om bæredygtige løsninger – der var ikke økonomi i det. Der er mange af dem vi fravalgte... bæredygtig[hed] er spændende. Det [bæredygtighed] er svært at vælge til af økonomiske og praktiske grunde og byggefirmaerne har ikke så meget erfaring med det. Det vil være spændende, hvis området var præget af det bæredygtige.

Kvinde i 30'erne, Ringe

og attraktivt, når der er bæredygtige løsninger tænkt ind samt at det er vigtigere for fremtidens huskøbere.

Flere generationer i boligområdet er en kvalitet, som især *seniorerne* sætter pris på, men generelt set er det vigtigt for én ud af tre danskere, hvilket gør det relevant at planlægge efter. *Børnefamilierne* søger et tæt naboskab og sammenhold, der hvor de bor – for mere end tre ud af fem *børnefamilier* er det vigtigt. Det er også vigtigt for *seniorerne* (55 %), mens det ikke har helt ligeså stor betydning for de *unge* og *par & singlerne*.

Det tætte naboskab er vigtigere for dem, der foretrækker hus end dem, der foretrækker lejlighed. Det er dog vigtigt for en stor del af borgerne, og fysikken kan med fordel understøtte muligheden for lokale fællesskaber, der omfatter mennesker i forskellige livssituationer og livsfaser. Her har kommunen en særlig styrkeposition i det aktive civilsamfund, som boligstrategien bygger videre på. De blandede by- og boligområder understøtter udviklingen af disse fællesskaber.

Nærområdepræferencer

» **Det er vigtigt med institutionerne. Hvilke der er tilgængelige i området. Vi valgte også huset på grund af den folkeskole, vi ville blive tilknyttet.**

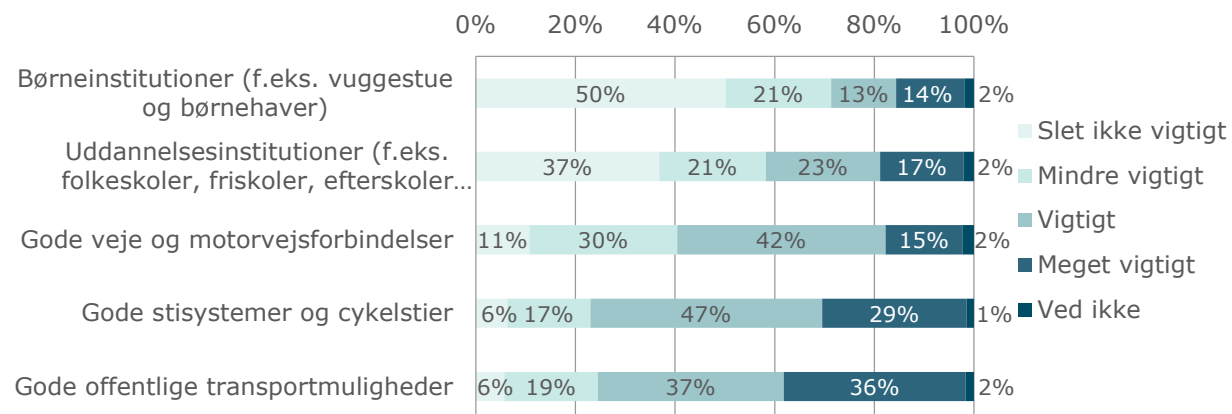
Mand i 30'erne, Odense

Børneinstitutioner og uddannelsesinstitutioner i nærområdet er selv sagt vigtigst for *børnefamilierne*. Interview med tilflyttere og potentielle tilflyttere viser også, at de rette børneinstitutioner eller børneinstitutionernes placering kan få indflydelse på, hvor man som børnefamilie vælger at flytte hen. Det samme gælder et aktivt lokalt foreningsliv samt sports- og idrætsforeninger, som især *børnefamilierne* finder vigtigt (62 %). Et aktivt lokalt foreningsliv er dog også vigtigt for ca. halvdelen af *seniorerne*, mens det gælder for ca. 40 % af de *unge* og *par & singler*.

Generelt set er et nærområdes infrastruktur vigtigt for danskernes boligvalg. Gode veje og motorvejsforbindelser, gode stisystemer og cykelstier samt gode offentlige transportmuligheder er gennemsnitligt set vigtige parametre. For de *unge* er det mindre vigtigt, at det nærområde de bor i, har gode veje og motorvejsforbindelser, hvorimod det er langt vigtigere, at der er gode offentlige transportmuligheder.

Vigtigheden af institutioner og tilgængelighed

Spørgsmål: Hvor vigtigt er det for dig, at det nærområde du bor i, har følgende kvaliteter og faciliteter?



» **Man er altid nervøs for om et område er i afvikling eller udvikling [...] Ved [man], at et område bliver prioriteret, så det også er attraktivt om 20 år.**

Mand i 30'erne, Nr. Lyndelse

Vi ved, at tegn på afvikling af byer, fx lukning af butikker eller institutioner kan afskrække og få folk til at fravælge et område. For en tredjedel af danskerne er det vigtigt, at der er det modsatte - nemlig udvikling og fornyelse i det nærområde, de bor i, mens det for de resterende er mindre vigtigt eller slet

ikke vigtigt. Dette understøtter også koncentrationen af byudviklingen i kommunens fire byområder.

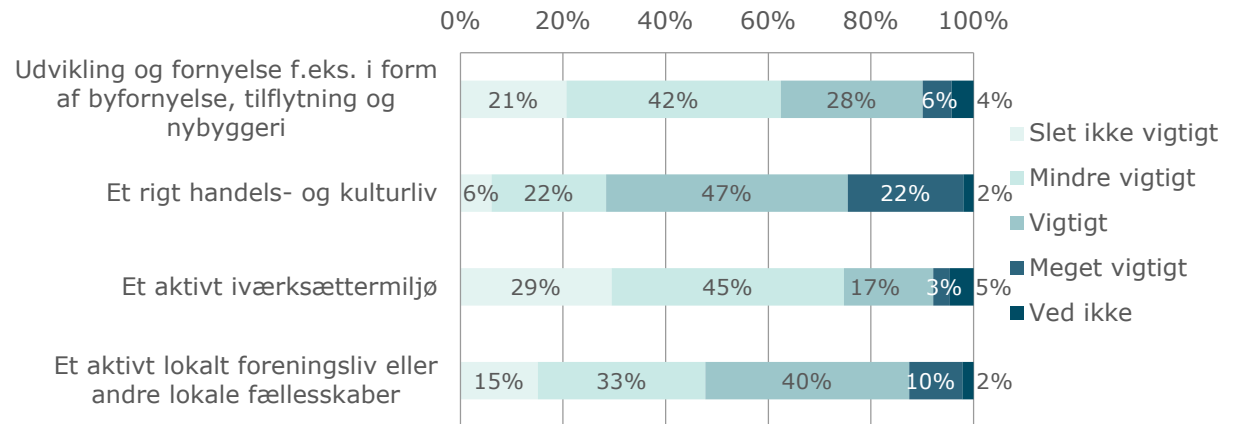
Muligheder for motion og fysisk udfoldelse i naturen er en vigtig kvalitet for mange mennesker, især de *unge*, men også de andre boligstrategiske målgrupper synes, at dette er vigtigt. Et nærområde, der er tæt på skov og natur, er vigtigt for mange (tre ud af fem danskere), især *børnefamilierne* og *seniorerne*. At være tæt på kyst og hav er vigtigere for *seniorerne* end for de andre boligstrategiske målgrupper, hvorimod at være tæt på en storby, dens tilbud og liv er vigtigst for de *unge*. Også en stor del af *par & singler* angiver, at dette er meget vigtigt for

dem. Blandt dem, der foretrækker en lejlighed ved næste flytning, angiver tre ud af fire, at det er vigtigt for dem at være tæt på en storby, dens tilbud og liv.

Faaborg-Midtfyn Kommunes natur-skønne landskaber, kyst og beliggenhed giver god mulighed for at imødekomme disse præferencer for skov og natur samt nærheden til en storby som Odense.

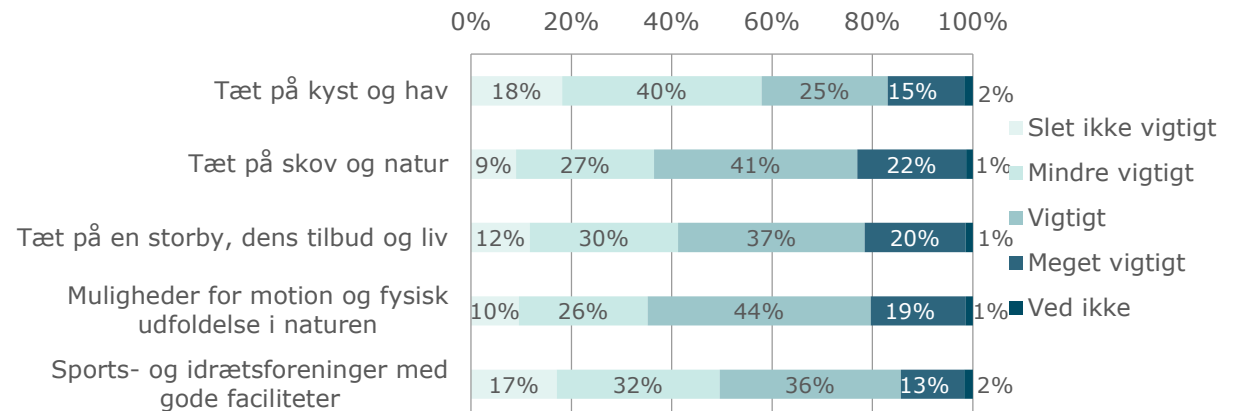
Vigtigheden af byens stemning

Spørgsmål: Hvor vigtigt er det for dig, at det nærområde du bor i, har følgende kvaliteter og faciliteter?



Vigtigheden af landskabets kvaliteter og sportsmuligheder

Spørgsmål: Hvor vigtigt er det for dig, at det nærområde du bor i, har følgende kvaliteter og faciliteter?



4. Boligstrategiske muligheder og anbefalinger for hele Faaborg-Midtfyn Kommune

Befolkningsudviklingen

Befolkningstallet i Faaborg-Midtfyn Kommune har været svagt stigende frem til 2009. Efter 2009 faldt befolkningstallet svagt i nogle år, hvorefter det igen begyndte at stige svagt. Faaborg-Midtfyn Kommune ligger dermed i den midtergruppe af danske kommuner, der hverken har fået del i den befolkningsmæssige tilflytning til storbyerne eller er ramt af voldsom befolkningsmæssig tilbagegang som i udkantsområderne.

Internt i kommunen har der dog været en skæv udvikling, idet de syd- og vestlige dele af kommunen, som fx Faaborg, har haft en mindre tilbagegang, mens de dele af kommunen, der ligger tæt

på motorvejsnettet og Odense, som fx Ringe, Nr. Lyndelse og Årslev, har oplevet en befolkningstilvækst.

Bosætningsanalyse, udviklingsstrategi og egnsprofiler

På baggrund af det faldende befolkningstal i perioden 2009-2015, udarbejdede kommunen i 2014 en bosætningsanalyse, med fokus på mulighederne for at få befolkningstallet til at stige igen.

I 2015 fulgte kommunen op med udviklingsstrategien *Sammen om nødvendige forandringer*, der havde til formål at igangsætte en udvikling,

hvor befolkningen skal øges med 2.000 indbyggere frem mod 2030. Siden vedtagelsen af strategien har befolkningsudviklingen stabiliseret sig.

Et af udviklingssporene i udviklingsstrategien er bosætning. Strategien inddeler kommunen i tre egne, som senere er blevet defineret og beskrevet nærmere i tre egnsprofiler. Tre egne med hver sit potentiale for bosætning og udvikling.

Faaborg-egnen er formet af skov, strand, bakker og Ø-hav, der bl.a. har inspireret de fynske malere. Der er mulighed for en bolig med havudsigt og bindingsværk, hvor man kan udnytte naturen på både land og på vandet. Egnen er hjemsted for kvalitetsbevidste fødevarerproducenter, kulinariske oplevelser og virksomheder, der fornyer stolte håndværkstraditioner.

Ringe-egnen har stærke og aktive lokalsamfund, med mange ildsjæle. Mangler der noget skaber borgerne det i fællesskab. Det kommer til udtryk i egnens uddannelsesinstitutioner, det rige forenings- og kulturliv og i det driftige erhvervsliv.

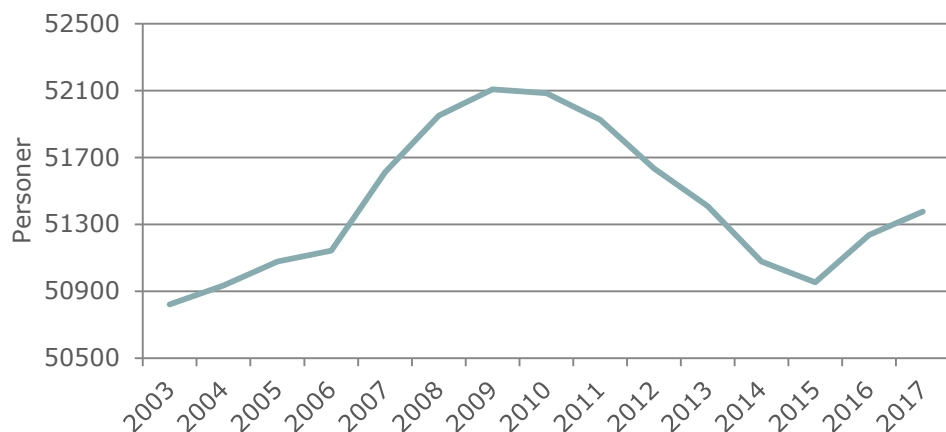
Forstadsbåndet med Årslev og Nr. Lyndelse er præget af nærhed. Nærhed til Odense, nærhed til naturen og nærhed til hinanden. Lokalmiljøerne giver basis for en række interessefællesskaber,

som bl.a. ses omkring egnens mange foreninger, lokale haller og forsamlings- og kulturhuse.

I forlængelse heraf er fire byer – Faaborg, Ringe, Årslev og Nr. Lyndelse – udpeget som de byer, hvor den fremtidige byvækst skal koncentreres. Den tidligere interne konkurrence mellem kommunens byer skal erstattes af et samarbejde, hvor kommunens lokalsamfund skal se sig selv som gensidigt afhængige og som en del af en fælles strategi for kommunens fremtidige udvikling og bosætning.

Befolkningsudviklingen i Faaborg-Midtfyn Kommune 2003-2017

Kilde: Danmarks statistik, BY1, 2010-2017 & FMK, Figur 1.



Boligbehov og præferencer i Faaborg-Midtfyn Kommune

En bæredygtig boligudvikling skal imødekomme nuværende og fremtidige tilflytteres boligbehov og adfærd. Gennem interview med tilflyttere og potentielle tilflyttere til Faaborg-Midtfyn Kommune er vi gået tæt på de præferencer og behov, der former bosætnings- og boligvalg.

Analyse af interviewdata har skabt indblik i de boligstrategiske målgruppers behov og forståelse for, hvordan de overordnede udviklingstendenser og trends kommer til udtryk lokalt i en Faaborg-Midtfyn kontekst. Til højre herfor beskrives en række forhold med særlig boligstrategisk betydning i Faaborg-Midtfyn Kommune.

Enfamiliehuset som ideal.

Mange tilflyttere og potentielle tilflyttere opfatter det fritliggende énfamiliehus med egen have som den ideelle bolig. Endvidere betragtes ejerboligen som det mest rentable ejerforhold, et hus med have som den bedste ramme om familielivet og parcelhuskvarterer som den bedste balance mellem privatliv og nabofællesskab. Mange orienterer sig mod idealet, men ikke alle realiserer det, og de demografiske ændringer forventes at medføre, at færre vil gøre det fremover.

» **[Mit ideelle hjem] er nok en parcelhusejendom tæt på natur. Det er igen, fritliggende huse [...] Formentlig og forhåbentlig et godt sammenhold naboerne imellem, på vejen. Det sociale betyder meget.**

Mand i 40'erne, Broby

Boligstrategisk betyder det, at der fortsat vil være en betydelig efterspørgsel efter parcelhuse i Faaborg-Midtfyn Kommune, men også behov for en gradvis fornyelse af formen. Der må forventes en stigende efterspørgsel efter mindre boliger med parcelhuskvaliteter – dvs. nye varianter af tæt-lav og åben-lav boliger.

Forskellige ejerforhold.

Tilflytteres foretrukne ejerforhold afhænger af livsfase og livssituation. I Faaborg-Midtfyn Kommune har mange, især i etableringsfasen, en præference for ejerboliger, mens flere i opbruds- og reetableringsfasen har præference for lejeboliger.

» **Nu ville det helt klart være leje, men ude i fremtiden kunne jeg godt tænke mig mit eget. Jeg er ikke så gammel lige nu, og vi har børn, og der er en masse praktisk i det, og[så] økonomisk set. Vi lejer privat på ubestemt tid.**

Kvinde i 20'erne, Faaborg

Boligstrategisk betyder det, at der er behov for at udvikle boligområder med varierede ejerforhold. Planlægningen skal stimulere en god spredning mellem ejerforhold, og sikre udbygning af attraktive private og almene lejeboliger. Der forventes en moderat stigning i efterspørgslen på almene lejeboliger.

Langsomme forandringer.

Nedarvede præferencer påvirker også bosætnings- og boligvalg i Faaborg-Midtfyn Kommune. Mange vil gerne vende hjem eller tilbage til noget, der minder om deres egen opvækst. Samtidigt ønsker mange dog også tegn på udvikling, og at der føjes noget nyt til det kendte.

» **Eget hus, villa. Det svarer til det, jeg er vokset op i. Så igen, det er noget, der er bekendt og noget, man kender fra sin barndom og man føler er sikkert. Jeg skal have mit eget.**

Mand i 30'erne, Kværndrup

Boligstrategisk betyder det, at der i boligudbygningen skal være god balance mellem genkendelighed og fornyelse. Udviklingen skal ske trinvis og med respekt for de enkelte områders og boligtypers særlige kvaliteter og historie.

Et trygt boligvalg.

Flytning og boliginvestering er blandt de største beslutninger i livet. Det kræver tillid til, at lokalområdet kan dække de livsbærende behov. Særligt vigtigt er indkøbsmuligheder, skoler og institutioner og offentlig og privat infrastruktur. Særligt afgørende er det, at der ikke ses tegn på lokal afvikling, der skaber tvivl om, at boligen kan holde værdien.

» **[Jeg] har indtryk af, at [Årslev] er en by i udvikling. Vi kender mange der er flyttet dertil, nogle af vores tidligere naboer i Odense, mange familier vælger at rykke dertil. Udvikling er vigtigt.**

Kvinde i 30'erne, Ringe

Boligstrategisk betyder det, at det er vigtigt at synliggøre de boligstrategiske prioriteringer i kommunen og bygge videre på områder i vækst. Kommunale og private investeringer er vigtige markører, der medvirker til at gøre Faaborg-Midtfyn Kommune til et trygt boligvalg. Det er således vigtigt at fastholde strategier og planer.

Stærke civilsamfund.

Godt naboskab, aktive lokalsamfund, stærkt foreningsliv og driftige medborgere er bosætningskvaliteter, der værdsættes særligt højt i Faaborg-Midtfyn Kommune. Kommunen har en særlig styrkeposition i kraft af sit stærke civilsamfund.

» **Man kender hinanden i byen. Det er folk, der gider hinanden og gider byen, og holder gang i byen. [...] Folk vil hinanden her.**

Kvinde i 40'erne, Broby

Boligstrategisk betyder det, at det er vigtigt at sikre, at boligudbygningen i Faaborg-Midtfyn Kommune sker sideløbende med, at de stærke lokalsamfund understøttes og stimuleres. Det drejer sig fx om at sikre, at der findes gode mødesteder og attraktive fælles kultur-, fritids- og idrætsfaciliteter i lokalområdet, der kan danne ramme om det sociale liv.

Mellem natur og by.

Rekreativ natur og nærhed til byens liv er eftertragtede kvaliteter for tilflyttere. Mange ønsker god adgang til både natur og by, hvilket Faaborg-Midtfyn Kommune har et særligt potentiale for at tilbyde.

» **Hernede kunne vi få nogle grunde, som vi ikke kunne få i Odense, til at bygge nyt hus. Bedre beliggenhed, tættere på naturen og en større grund, end man ville kunne finde i Odense.**

Kvinde i 30'erne, Ringe

Boligstrategisk betyder det, at det er vigtigt at skabe og synliggøre de gode forbindelser mellem by og boligområderne og de rekreative, grønne områder i og uden for byerne. Det handler bl.a. om at etablere gode stiforbindelser og udvikle den bynære natur.

Nye former for boligfællesskaber.

Der er en gryende interesse for fælles løsninger og nye former for fællesskaber i Faaborg-Midtfyn Kommune. Moderne boligfællesskaber og boligområder med fælles faciliteter signalerer udvikling, og kan tiltrække nye målgrupper. Efterspørgslen er pt. begrænset, men forventes at stige.

» **Fælles? Ikke lige nu, som jeg har det. Fordi jeg har familie og børn, så der har jeg nok i mig selv. Men jeg vil ikke udelukke det, når jeg bliver ældre. Fordi jeg er et udadvendt menneske. Et fællesskab og nogle relationer.**

Mand i 40'erne, Ringe

Boligstrategisk betyder det, at boliger med privatliv og muligheder for at tilvælge fællesskabet er med til at fremtidssikre boligområdet. Det handler om at sikre, at boligen skaber mulighed for privatliv og samtidig har fælles faciliteter, der understøtter et fællesskab.

Bæredygtighed.

Bæredygtighed er en vigtig værdi for nogle og et ekstra plus for flere tilflyttere og potentielle tilflyttere i Faaborg-Midtfyn Kommune. Grønne løsninger forbindes med nytænkning, udvikling, sundhed og samfundsansvar.

» **De huse vi skal bygge skal også bygges uden alt muligt, det skal være genanvendeligt og vinduerne skal være tre-lags. Det skal være det nyeste og mest fremme i skoene i byggeriet. Vi har fundet ud af, at det er meget, meget dyrt at bygge bæredygtigt. Det er det, vi arbejder med nu, at få så meget bæredygtigt ind i det som muligt. Nogle vil synes det er romantisk tanke, men vi synes det er realistisk.**

Kvinde i 60'erne, Faaborg

Boligstrategisk betyder det, at realiseringen af enkelte, markante bæredygtige bebyggelser vil smitte positivt på Faaborg-Midtfyn Kommunes profil som helhed. Både fordi det vil give mulighed for, at nogen kan realisere drømmen om det bæredygtige liv, og for at kommunen kan brande boligområdet – også de nærliggende boliger – ud fra denne kvalitet.

Boligpriser

Boligpriserne i Faaborg-Midtfyn er underlagt samme konjunkturbestemte forhold som i resten af landet. Ser man nærmere på solgte boliger i 2017 og 2018 er der stor variation i kvadratmeterpriserne i Faaborg-Midtfyn Kommune og i de enkelte byområder. Generelt gælder det, at de fire byer, som boligstrategien fokuserer på, alle har kvadratmeterpriser over gennemsnittet for kommunen. Endvidere har nye boliger gennemsnitligt også højere kvadratmeterpriser. Som det fremgår har Ringe den højeste gennemsnitskvadratmeterpris skarpt forfulgt af Faaborg og Årslev. Nr. Lyndelse har en lavere gennemsnitskvadratmeterpris. Det er værd at bemærke, at variationen i priserne er størst i Faaborg, hvor der er stort udsving fra de billigste til de dyreste boliger. Prisforskellene matcher de præferencer og vurderinger, som udtrykkes i tendenserne i interview med tilflyttere og potentielle tilflyttere, hvor Nr. Lyndelse bliver betegnet som et billigere alternativ til fx Årslev eller Ringe. Desuden er særlige beliggenheder helt ud til Faaborg Fjord og med vandkig attraktivt og bidrager til at sende priserne i vejret (se også Realise, Faaborg 2017). Nærheden til Odense og god infrastruktur er en afgørende kvalitet, som alle byer bortset fra Faaborg nyder godt af.

Område	Solgte villaer, rækkehuse og ejerlejligheder	Gennemsnitlig kvadratmeterpris
Ringe Sogn	96	10.400 kr.
Nr. Lyndelse Sogn	37	8.300 kr.
Årslev Sogn	15	9.600 kr.
Faaborg Sogn	83	10.000 kr.
Hele kommunen	702	7.600 kr.
Heraf opført efter 2000	56	13.200 kr.

Data fra Boligsiden A/S. Solgte boliger januar 2017-september 2018

Boligstørrelser

Foretrukne og forventede boligstørrelser er afhængig af mange forhold. Beliggenhed, urbaniseringsgrad, boligtype, livsfase, indkomst og meget mere. Tal fra Danmarks Statistik viser, at kommunens eksisterende boliger er relativt store. Ca. 70% af de eksisterende parcel/stuehuse er større end 124 m². Kun ca. en tredjedel af kommunens boliger er mindre end 100 m² (se Danmarks Statistik 2017: BOL103). Boligstrategisk betyder det på den ene side, at borgere og tilflyttere til Faaborg-Midtfyn Kommune er vant til at kunne forvente store boliger, hvilket en del af de nye boliger derfor også bør være. På den anden side betyder det også, at der er behov for nye boligtyper og -størrelser, som kan sikre et varieret boligmarked med flere mindre boliger, der passer til Unge, Par & Singler samt Seniorer. Derfor anbefales det, at de nye boliger opføres i følgende gennemsnitlige størrelser:

- Liebhaverboliger (minimum 150 m²)
- Enfamiliehuse (140-180 m²)
- Bæredygtige boliger (70-150 m²)
- Huse på små grunde (80-110 m²)
- Rækkehuse (80-140 m²)
- Gårdhavehuse (110-140 m²)
- Boligfællesskaber (60-120 m²)
- Etageboliger med fælles faciliteter (50-110 m²)
- Etageboliger (60-120 m²)

Det anbefales, at der arbejdes med varierende størrelser inden for samme boligtypologi i samme boligområde, især når det gælder bæredygtige boliger, etageboliger og boligfællesskaber, men også til en vis grad rækkehuse og huse på små grunde. Det skaber boliger til forskellige målgrupper i samme område. Enfamiliehuse, liebhaverboliger og gårdhavehuse anbefales i højere grad bygget i homogene størrelser.

Boliger og beboelse i Faaborg-Midtfyn Kommune

Viden om den eksisterende boligmasse og de aktuelle beboelsesmønstre i kommunen giver sammen med viden om udviklingstendenser og målgruppernes boligbehov og -præferencer en indikation af, hvor det eksisterende boligudbud skal udvides, og i hvilket omfang det skal suppleres med nye tilbud og kvaliteter.

Boligtyper og ejerforhold

Faaborg-Midtfyn Kommunes eksisterende boligmasse domineres af parcel- og stuehuse, der udgør 72 % af boligerne i kommunen, mens række-, kæde- og dobbelthuse udgør 18 % og etageboliger 10 %.

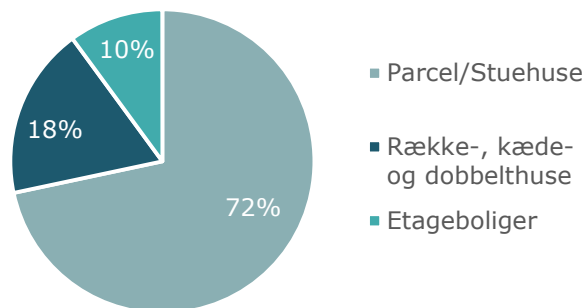
Hvad angår ejerforhold ses en klar overvægt af ejerboliger. 80 % af boligerne ejes af privatpersoner, hvoraf 15 % udlejes privat. Almene boliger udgør 11 % af boligerne, mens 7 % af boligerne udlejes af private boligselskaber og 2 % er andelsboliger.

Aldersfordeling i boliger

Aldersfordelingen viser, at langt hovedparten af alle aldersgrupper, på nær de allerældste, bor i parcel- og stuehuse. Blandt de unge 18-29 årige sker en moderat bevægelse fra parcel- og stuehuse mod etageboliger, mens der for de ældre over 69 år ses en gradvis bevægelse fra parcel-/stuehuset mod dels række-, kæde- og dobbelthuse og dels mod etageboliger, det vil sige mindre

Beboede boliger fordelt på boligtype

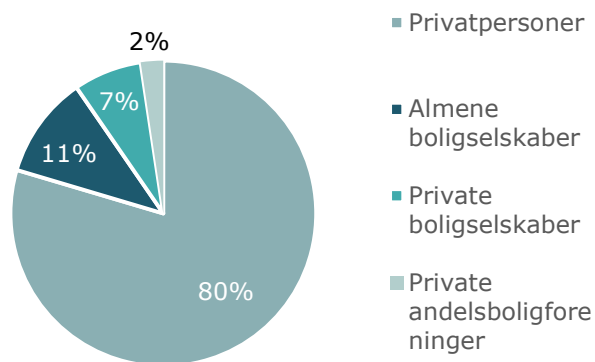
Boliger med CPR tilmeldte personer fordelt på boligtyper i Faaborg-Midtfyn Kommune. Danmarks statistik, BOL101, 2017.



former for enfamiliehuse. Denne bevægelse, der øges yderligere for ældre over 79 år. At de ældre i Faaborg-Midtfyn Kommune først for alvor begynder at fraflytte deres parcel- og stuehuse, når de er i 70'erne og 80'erne hæmmer udskiftningen på boligmarkedet og frigivelsen af familieboliger. Statistikken giver ikke svar på årsagerne til den sene fraflytning, men det er sandsynligt, at manglende udbud af boliger, der imødekommer aldersgruppens behov, er én af årsagerne.

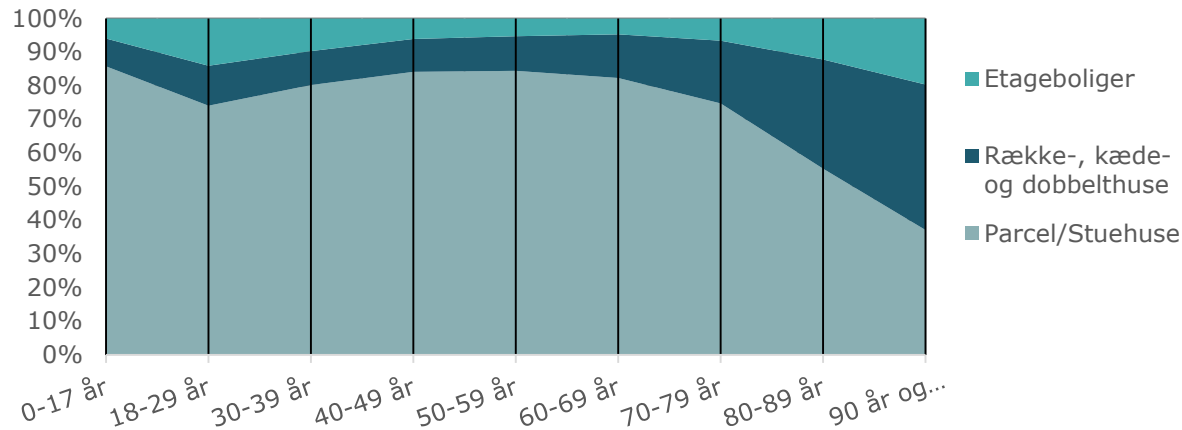
Beboede boliger fordelt på ejerforhold

Boliger med CPR tilmeldte personer fordelt på ejerforhold i Faaborg-Midtfyn Kommune. Danmarks statistik, BOL101, 2017.



Boligtyper fordelt på borgernes alder

Personer fordelt i aldersintervaller bosiddende i forskellige boligtyper i Faaborg-Midtfyn Kommune. Danmarks statistik, BOL201, 2017.



Anbefalinger

De demografiske ændringer i befolkningen, målsætningen om tiltrækning af nye og yngre målgrupper samt ønsket om at stimulere en løbende udskiftning på boligmarkedet forventes: en stigende efterspørgsel efter attraktive lejligheder, herunder almene boliger, samt mindre boliger med og uden have, der egner sig til unge, ældre, singler og enlige forældre.

Det anbefales derfor, at andelen af almene boliger i den kommende boligudbygning i de fire byer forhøjes til 16,6 % (fra den nuværende andel på 11 % i hele kommunen), og at andelen af tæt-lav byggeri i de fire byer øges til 55 % (fra den nuværende andel på 18 % i hele kommunen). Boligstrategien for de fire byområder udfoldes på de følgende sider.



5. Konkretisering af boligstrategien

Udviklingsmuligheder i Faaborg, Ringe, Årslev og Nr. Lyndelse

Odense er gennem en realisering af en lang række store strategiske byomdannelsesprojekter og massive investeringer inde i en kraftig vækst- og fortætningsproces, som i stigende grad kaster flere og nye arbejdspladser af sig. Det gælder eksempelvis udviklingsprojekterne omkring Campus, Thomas B. Thriges Gade, Odense Havn og letbanen.

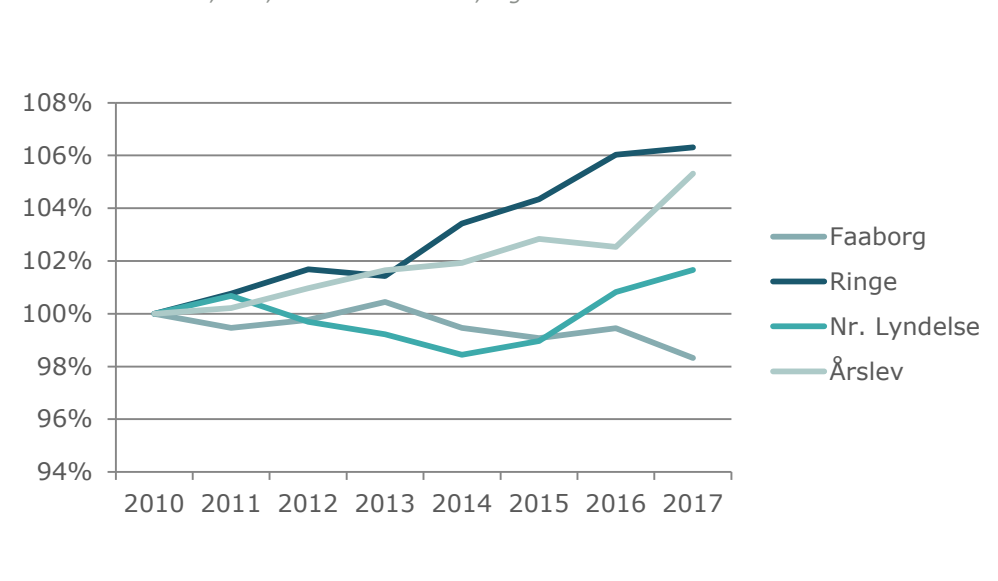
Denne udvikling betyder, at Faaborg-Midtfyn Kommune i stigende grad vil blive en forstadskommune til Odense, og at flere og flere vil ønske at bosætte sig indenfor kommunen. Det gælder

især i kommunes nordlige bysamfund, som via motorvej og togforbindelse har god og hurtig adgang til arbejdskraftoplundet i Odense.

I Faaborg kan man få en relativt billig bolig tæt på naturen beliggende i en fysisk kontekst, der er karakteriseret af nærhed og overskuelighed. Den nedadgående befolkningsudvikling for Faaborg er sket på trods af byens stærke identitet som en af Sydfyns perler med gode bymiljøer.

Befolkningsudviklingen i de 4 byer

Danmarks statistik, BY1, 2010-2017 & FMK, Figur 1.



At Årslev, Nr. Lyndelse og Ringe klarer sig godt i konkurrencen om nye tilflyttere understreger nødvendigheden af at se på kommunens samlede bosætningspotentiale. Det er blandt andet vigtigt at afdække hvilke boliger, der efterspørges af de potentielle tilflyttere, som faktisk føler sig tiltrukket af købstadslivet i Faaborg. Og hvordan vi kan understøtte en fastholdelse af Ringe, Årslev og Nr. Lyndelses momentum gennem det fremtidige boligbyggeri.

Kommunens trafikale infrastruktur

Faaborg har relativ dårlige kollektive trafikforbindelser til Odense. Med bus tager turen ca. fem kvarter, og der er 1-2 busafgange i timen. I bil tager turen ca. tre kvarter. Den dårlige infrastruktur vurderes at være en væsentlig årsag til, at befolkningstallet falder i Faaborg.

Ringe er betjent af Svendborgbanen med 2-3 tog i timen hver vej og en samlet rejsetid på mellem 16 og 26 min til Odense. Årslev betjenes ligeledes af Svendborgbanen et par gange i timen med en samlet rejsetid på mellem 14 og 17 min til Odense.

Ringe, Årslev og Nr. Lyndelse ligger alle i tilknytning til motorvejsnettet. Den trafikale tilgængelighed til Odense og et stort antal arbejdspladser fx også i Svendborg er således god.

Befolkningssammensætningen i de fire byer

De fire byer er også kendetegnet ved forskellig befolkningssammensætning.

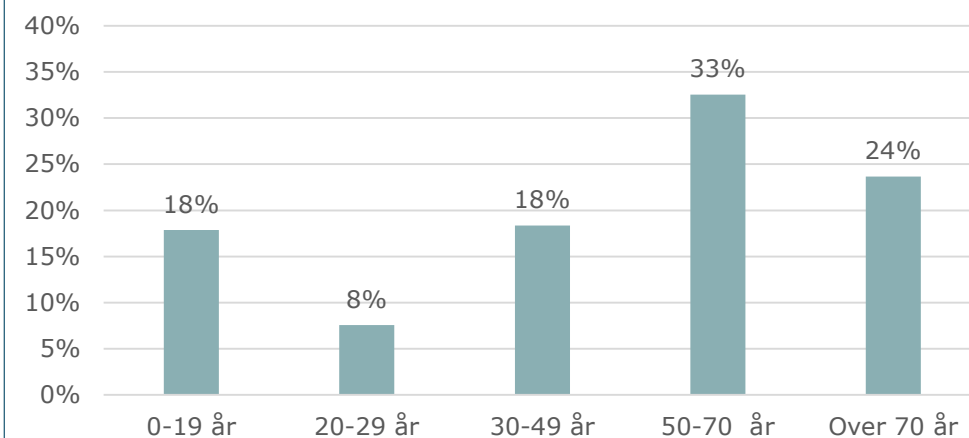
I Faaborg er over halvdelen af befolkningen over 50 år (56,2 %), mens andelen af befolkningen, der er over 50 år kun er 36,5% i Årslev. De tilsvarende tal for Ringe er 42,7% og for Nr. Lyndelse 41,4%.

Tilsvarende er andelen af børn og unge under 20 år forholdsvis stor i Årslev og Nr. Lyndelse, mens den er tilsvarende lav i Faaborg.

Skal der skabes grundlag for en løbende udskiftning og et godt flow på boligmarkedet mellem de forskellige livsfaser, må man forvente, at der inden for de næste 10-15 år vil være behov for at supplere den eksisterende boligmasse med nye typer af boliger, der modsvarer behovet hos fx seniorer og unge. Det gælder specielt, hvor boligmassen har en meget ensartet sammensætning som fx i Årslev, hvor en meget stor del af boligerne er parcelhuse.

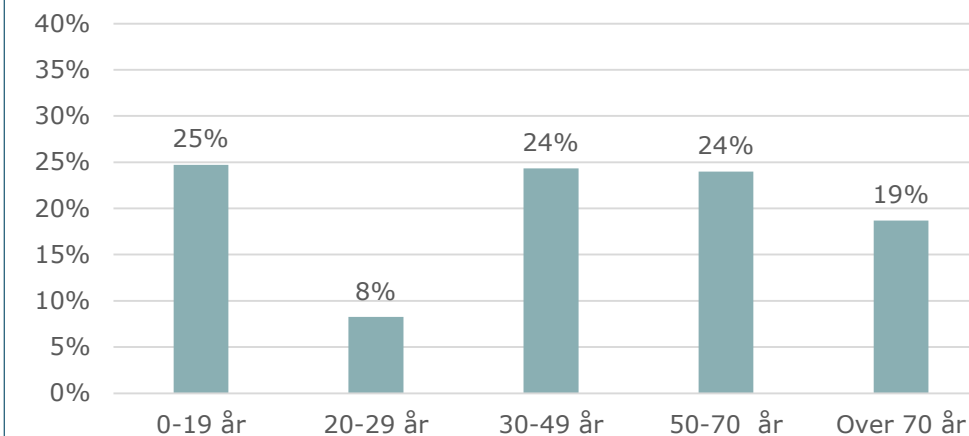
Aldersfordeingen i Faaborg

Danmarks statistik, BY1, 2017.



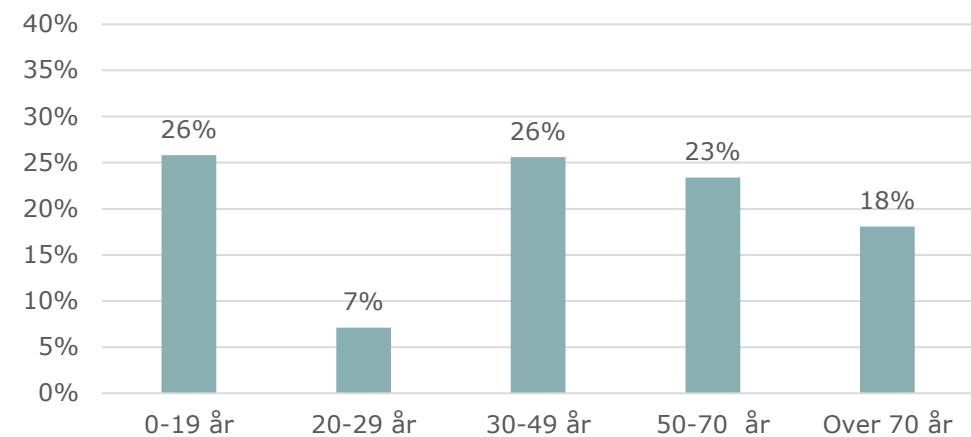
Aldersfordelingen i Ringe

Danmarks statistik, BY1, 2017.



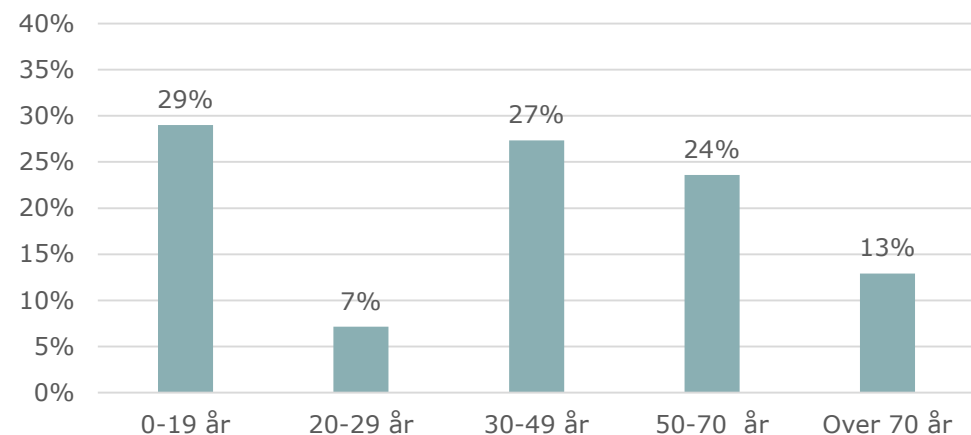
Aldersfordelingen i Nr. Lyndelse

Danmarks statistik, BY1, 2017.



Aldersfordelingen i Årslev

Danmarks statistik, BY1, 2017.



Den fremtidige byvækst i de fire byer

Faaborg-Midtfyn Kommune har i Udviklingsstrategi 2015 opstillet et mål om at planlægge for boliger til 2.000 flere borgere i 2030. Da de fire byer - Faaborg, Ringe, Nr. Lyndelse og Årslev besidder de største potentialer for bosætning, vil de kommende års kommunale investeringer i væsentlig grad blive fokuseret i og omkring disse byer.

På den baggrund og med udgangspunkt i bosætningsanalysen er det besluttet at planlægge for en befolkningstilvækst på 1200 i Ringe og Årslev, 600 i Nr. Lyndelse og 400 i Faaborg.

En stor del af den fremtidige vækst i de fire byer er begrundet i den stærke urbanisering som finder sted i kommunen, hvor mange forventes at flytte fra kommunens mindre byer og landdistrikter til Ringe, Årslev, Nr. Lyndelse og Faaborg. Byvæksten i de fire byer er således summen af de interne flytninger og de tilflyttede fra andre kommuner.

Med en gennemsnitlig boligstørrelse i Faaborg-Midtfyn Kommune på 2,2 personer pr. bolig, der er lidt over landsgennemsnittet på 2,1, forventes der planlagt for ca. 1540 boliger i de fire byer. De fire byer har dog vidt forskellige betingelser for at tiltrække tilflyttere, og byerne kan tilbyde forskellige kvaliteter, der henvender sig til forskellige befolkningsgrupper.

I det følgende gennemgås de fire byer

med henblik på at afdække, hvilke befolkningsgrupper, der forventes at være interesseret i at flytte til én af de fire byer.

I de fire byer i Faaborg-Midtfyn Kommune, som byudviklingen skal fokuseres omkring, er der i alt 16 arealudlæg til boligudbygning. Nogle af områderne er indeholdt i den eksisterende kommuneplan, mens andre påtænkes inddraget ved næste kommuneplanrevision.

Det er ikke alle 16 arealer, der vurderes at være nødvendige til realisering af boligstrategien. Det skyldes for det første, at de arealer, der er udlagt, eller påtænkes udlagt i de fire byer, er større end det areal, der reelt er behov for. Derfor foreslåes det, at overflødige arealer udtages i de fire byer.

For det andet må det forventes at nogle af de boliger, som skal opføres i de fire byer, bliver opført på byomdannede arealer – dvs. på arealer, der tidligere har haft en anden anvendelse – og ikke på nuværende landbrugsjord.

I boligstrategien er perioden fra 2018 til 2030 underopdelt i tre faser, der hver dækker fire år. Formålet med faseopdelingen er at skabe mulighed for løbende at vurdere, hvorvidt boligstrategiens boligprogram bliver opfyldt og eventuelt justere strategien.

Byernes potentialer

Til højre er de fire byer gennemgået med hensyn til deres potentialer. På byniveau har potentialeafdækningen til formål at udpege de potentialer byen som helhed har for at tiltrække tilflyttere. De 9 potentialer, der er udvalgt på byniveau, har til formål at beskrive byens sociale liv, samt de funktioner som byen kan tilbyde. Potentialerne er beskrevet gennem en rosette.

Byerne er vurderet ud fra forskellige parametre, som er opsat i rosetter. Parametrene udgør kvaliteter, som ofte vægtes i forbindelse med boligkøb. Rosetterne illustrerer værdien af parametrene ud fra 4 niveauer; ingen, lidt, en del og meget.

Rosetten gør Faaborg-Midtfyns fire udvalgte byer sammenlignelige ud fra 9 centrale parametre. Forskellige livsfaser og menneskelige behov gør at potentielle tilflyttere vægter de 9 parametre forskelligt og derfor er rosetten med til at give grundlag for et argumenteret valg for hvilke tilflyttere, som vil kunne blive tiltrukket af de 4 byer og dermed hvilke boligtypologier, der er behov for.

Vægtningen af parametrene er vurderet ud fra en sammenligning imellem de fire byer.

Til højre beskrives de 9 parametre, som boligstrategien fremsætter som vigtige kvaliteter for vurdering af byerne.



Faaborg



Profil

Faaborg ønskes kendetegnet med en profil som et af Danmarks foretrukne friluftsområder. Det er landskabet med Øhavet og bakkerne, som præger opfattelsen af Faaborg. Herudover er Faaborgegnen præget af et levende kunst- og kulturliv samt en bymidte med en stærk kulturarv.

» **Flot natur og stille og roligt. Men det er ikke for karriereryttere.**

Mand i 30'erne, Millinge

Egnens kvaliteter passer godt med nogle af tidens tendenser, som fx det øgede fokus på motion og sundhed og den voksende interesse for det gode udendørsliv. Faaborgegnens smukke landskaber danner naturligt gode rammer for diverse friluftaktiviteter inden for både vandsport, vandring, løb, ridning, cykling mv.

Design, kunst og arkitektur har også en stigende betydning, og her har Faaborg nogle særlige muligheder, hvor byens landskendte kunstmuseum er et naturligt omdrejningspunkt. Endelig giver de tre øsamfund med deres særegne karakter hele området en særlig identitet og bidrager med unikke muligheder for udvikling af egnen.

Faaborg beskrives i interview som en hyggelig og karakterfuld by, der både rummer kulturarv - og takket være det store antal sommerturister rummer - mange restauranter og caféer. Faaborgs bymidte rummer tillige kommunens bevaringsværdige og stærke købstadsmiljø med mange fredede bygninger og en unik kulturarv i bymidten.

» **Så skulle det være i pensionistlivet. Så skulle det være ved vandet, og der kunne Faaborg jo godt være interessant.**

Kvinde i 50'erne, Odense

Byens afgrænsninger

Faaborg ligger i bunden af Faaborg Fjord og har som mange andre kystbyer spredt sig langs kysten. Rute 44 - Svendborgvej udgør en del af den nordøstlige afgrænsning af byen, mens Johan Rantzaus Vej udgør en del af den vestlige afgrænsning af byen.

Bag byen rejser Svanninge Bakker sig som et stort, bakket naturområde med stærke naturkvaliteter. Området bruges af mange til vandring, cykling, ridning og løb. Syd for byen ligger Øhavet, der tiltrækker alle med interesse for vandsport. Og kun kort sejlads fra Faaborg ligger flere af de sydfynske øer.

Der har været en jævn befolkningstilbagegang i Faaborg gennem de senere år. Der har betydet, at der kun er opført få boliger i Faaborg. Men kommunen har dog udlagt et nyt stort byudviklingsareal i Faaborg Øst. Området er på ca. 23 Ha og ligger tæt på både skov og kyst. Fra området er der udsigt over Øhavet og byens profil. Området er formentlig det bedst beliggende byudviklingsareal i Faaborg-Midtfyn Kommune. I kraft af byudviklingsarealets unikke beliggenhed tilbyder det en samlet palette af Faaborgs karakteriske kvaliteter. Udviklingen af arealet har dermed potentiale for at medvirke til at vende den negative befolkningsudvikling i byen.

Byens kvaliteter

Faaborg står meget stærkt på langt de fleste bypotentialer.

Byen har gode indkøbsmuligheder såvel i bymidten som i nyere eksternt beliggende dagligvarebutikker. Byen er også velforsynet med både folkeskole og privatskole samt et gymnasium. Herudover ligger der en landbrugsskole i Korinth, VUC i Faaborg og flere skoler med fokus på kreativ læring og film. Men der er til gengæld langt til andre uddannelsesmuligheder og mange unge vælger at flytte og tage uddannelse i fx Odense.



De rekreative muligheder i byen er gode med Svanninge Bakker mod nord og Øhavet mod syd. Samtidig tilbyder både Faaborg og det omkringliggende landskab store kulturhistoriske oplevelser, med Faaborg Museum som et af flagskibene.

På den regionale infrastruktur har byen dog begrænset potentiale, hvilket skyldes den manglende togbetjening og den lange afstand til motorvej og Odense.

» **Faaborg er en hyggelig havneby. Det er for langt fra motorvejen, og vejen dertil er dårlig.**

Mand i 40'erne, Assens Kommune

Samlet set har byen et godt potentiale for bosætning. Men byen er stærkt udfordret af placeringen langt fra Odense og af relativt dårlig infrastruktur såvel for den kollektive trafik som for vejtrafikken. Med et begrænset antal arbejdspladser i og omkring Faaborg, er oplevelsen af afstanden til Odense vigtig for bosætningspotentialet. Tillige skaber små årgange på gymnasiet utryghed om dets fortsatte eksistens. Det har skabt en lokal bekymring for afvikling med tomme boliger og et vigende lokalt engagement.

Potentialer for Faaborg



» **Jeg tænker, det er rigtig smukt og et dejligt sted til sommerudflugt og sommerferie, men at det ellers ligger sådan lidt afsides.**

Kvinde i 30'erne, Ringø

» **Der er jo sket mange ting nede på havnen. Især nede på promenaden og det er rigtig flot. Der er også en god stemning, når vi er dernede.**

(Kvinde i 60'erne, Kværndrup)

Bosætning

Det fremtidige behov for flere traditionelle enfamiliehuse forventes at være meget begrænset i Faaborg i fremtiden. Det skyldes, at borgerne i Faaborg har en alder, der gennemsnitligt betyder, at de har fået børn. Det må derfor også forventes at behovet for boliger, der er mindre end det traditionelle enfamiliehus, vil stige i fremtiden i takt med, at den stigende andel ældre borgere får behov for mindre boliger.

Faaborgegnens karakter, med placeringen i de store landskaber, kan formentlig tiltrække tilflyttere, der ønsker en unik beliggende bolig med udsigt over havet eller landskabet.



Herudover kan Faaborg formentlig tiltrække nye boligformer, hvor der lægges vægt på nærheden til naturen og fællesskab.

Der planlægges for 180 nye boliger i Faaborg i de kommende 12 år, svarende til ca. 15 boliger om året i gennemsnit. Det stemmer overens med absorberingsanalysen, som konkluderer, at der kan opføres 10-20 nye boliger om året i de første fem år¹⁸.

Fremtidige boligområder

Med Faaborgs særlige bymiljø og struktur, kendetegnet ved "den hele by", er det vigtigt at kunne tilbyde flere boligtypologier, der understøtter den hele by. Aldersfordelingen i byen, med mange ældre og få unge, tyder på, at der ikke er behov for nye familieboliger.

Byens fremtidige byudvikling bør koncentreres i de nyudlagte boligområder i den østlige del af Faaborg. Området har en god forbindelse til de eksisterende grønne områder øst for byen samt en god kobling til bymidten og kysten.

Derudover ses et behov for tæt-lav boliger eller etageboliger i bymidten med henblik på at skabe flere alternativer til seniorer i Faaborg. Antallet af etageboliger, der skabes mulighed for centrumnært, trækkes fra det forventede behov for tæt-lav boliger i Faaborgs boligbyggeprogram.

Anbefalinger

Der planlægges for i alt 180 boliger i Faaborg. De 180 boliger fordeles på bygningstypologier i overensstemmelse med konklusionerne i interview og spørgeskemaundersøgelsen. Det betyder:

- At der skal etableres boliger til seniorer, der ønsker at skifte parcelhuset ud med en mindre bolig.
- At der skal etableres liebhaverboliger til tilflyttere, der ønsker en unik bolig med udsigt over hav eller landskab.
- At der udlægges boliger med stor grad af fællesskab, fx boligfællesskaber.
- At der etableres boliger på små grunde.
- At der ikke udlægges areal til traditionelle enfamiliehuse.
- At der arbejdes med infrastruktur og mobilitet.

Faaborg	Fordeling	2018-2030	2018-2022	2022-2026	2026-2030	Procentdel almene boliger
Åben-lav boliger	50 (28%)					
	Liehaberboliger	15	8	7		
	Huse på små grunde	35	15	20		
Tæt-lav boliger*	130 (72%)					
	Rækkehuse	85	20	20	45	25%
	Boligfællesskab	45	23	22		
Etageboliger	0 * (0%)					
I alt		180	66	69	45	12%

*En andel af de tæt-lave boliger kan erstattes af etageboliger i tilknytning til bymidten.

Ringø



Profil

Ringøegnen er ifølge egnsprofilen karakteriseret ved entreprenørskab og fællesskaber, der danner rammen om det aktive og sammenhængende liv i en hel by med alle byfunktioner. Traditionen for demokrati og fællesskaber i Ringø og omegn afspejler sig blandt andet i de mange fri- og efterskoler. Ringø fremstår som en meget helstøbt by med en bred palette af fritidstilbud for både byens og oplandets borgere.

Ringø by har en god detailhandel og et godt handelsmiljø, som er med til at styrke bosætningen og interessen for byen. Herudover er der en række uddannelsesinstitutioner, der er medvirkende til at fastholde de unge i byen.

Byen beskrives også af tilflyttere og potentielle tilflyttere som en hel by, der kendetegnes ved gode fritidstilbud og fritidsfaciliteter samt et stærkt foreningsliv. I Ringø fås værdifulde kvaliteter som byliv og handelsmuligheder uden den storbytravlhed og de høje priser, der fx kendetegner Odense. Infrastrukturen, den gode offentlige transport og den centrale beliggenhed fremhæves som særligt attraktive kvaliteter. I kraft af sin placering i kommunen og den trafikale infrastruktur er Ringø en vigtig vækstdriver i kommunen.

» **Der er i Ringø alt det, man har brug for i hverdagen: skolen, sportshaller og butikker – Ringø er meget komplet. Der er trods alt også butikker og et handelsliv.**

Kvinde i 30'erne, Ringø

» **[Ringø er for] dem, der vil have det hele, men ikke gider at bo i en storby.**

Mand i 30'erne, Ringø

» **Vi kunne ikke forestille os at bo i Odense, dér skal man bo centralt for at bo 'i byen' – ellers bor man i forstæderne, og så opleves Ringø faktisk mere central. Det er billigere og lettere at finde noget centralt i Ringø end Odense.**

Kvinde i 30'erne, Ringø

Områdets stærke profil på cykelområdet er et andet stort potentiale. Lokale virksomheder og foreninger har skabt stærke miljøer for både professionelle og amatører.

Byens afgrænsninger

Ringø er en meget funktionsopdelt by. Med den største del af erhvervsområderne på den østlige side af motorvejen og bycentret, boligområderne, de større institutioner og Ringø Sø på den vestlige side af motorvejen.

De nye boligområder i den nordvestlige del af byen er godt forbundet med bymidten via grønne stiforløb, der fører til Ringø Sø og derfra videre til bymidten og stationen.

Byen er koblet godt op på motorvejsnettet med en central tilkørsel til motorvejen ved bymidten og en nordlig tilkørsel ved Rynkeby.

Seneste omdømmeanalyse viser dog, at der i markedsføringssammenhæng er behov for at understrege nærheden til Odense.

Mod vest har byen en blød overgang til det åbne land, som skaber forbindelser ind til Ringø Sø og bymidten. Det skaber gode forbindelser mellem de vestlige byområder og det åbne land.

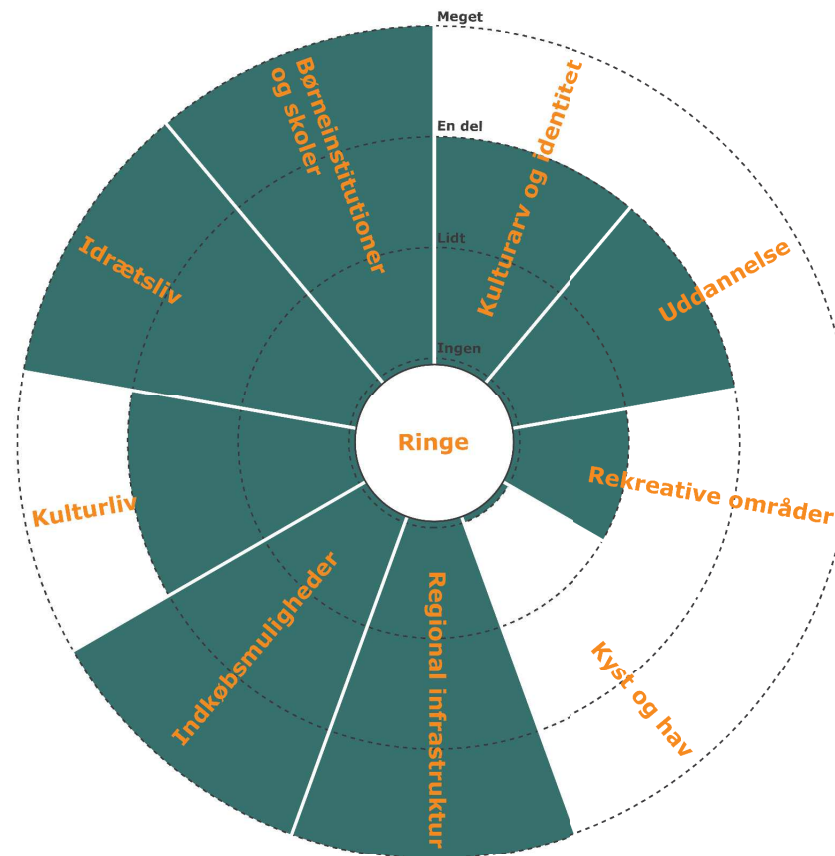
Byens kvaliteter

Kortlægningen af byens kvaliteter bærer præg af opfattelsen af Ringø som en hel by. Byen har således gode handelsmuligheder, let adgang til skoler og børneinstitutioner, et velfungerende idrætsliv med mange idrætsforeninger og en let adgang til både motorvej og jernbane med hurtig forbindelse til Odense.



I Ringe er der gymnasium og andre uddannelsesmuligheder og en bred vifte af såvel private og kommunale skoler. Hertil kommer en bymidte med et bredt udbud af butikker og en række kulturelle tilbud.

Udover Ringe Sø, der er et rekreativt, bynært grønt område, er der specielt i forbindelse med udbygningen af de nordvestlige byområder skabt gode grønne forbindelser mellem de nye områder og bymidten. Generelt lider de rekreative forbindelser af, at de ikke i tilstrækkelig grad binder den nordlige og den sydlige del sammen.



Bosætning

Ringe har gennem de sidste 7-10 år haft en stabil byudvikling med nye parcelhusområder i den nordvestlige del af byen og gennemsnitligt 50 nye borgere om året. Det er den stærkest voksende by i kommunen både procentuelt og målt i antal.

Den store interesse for bosætning i Ringe skyldes blandt andet de gode trafikale forbindelser både med bil og tog til Odense. Herudover skyldes befolkningstilvæksten de mange børnefamilier og et stort antal nyfødte, samt at boligpriserne i Ringe er væsentlig lavere end i Odense.

» **[Ringe] er centrum af Fyn i forhold til transport.**

Kvinde i 30'erne, Kværndrup

» **Vi har kigget på hus dér. Men vi havde brug for bedste forældre tæt på. Det var tæt på arbejde og motorvej. Og priserne er ikke ude af proportioner**

Mand i 20'erne, Nyborg



Byen mangler små boliger til både unge, der fx er under uddannelse og ældre, der ikke mere ønsker at bo i parcelhus.

Der planlægges for 545 nye boliger i Ringe i de kommende 12 år eller i gennemsnit ca. 45 boliger om året. Det foreslås samtidig at en del af boligerne placeres udenfor de foreslåede og nuværende byudviklingsarealer - tættere på bymidten i form af etageboliger for unge og ældre.

Fremtidige boligområder

Byens fremtidige byudvikling foreslås at ske i de nyudlagte boligområder i den nordvestlige del af Ringe. Disse områder har med forbindelser gennem de eksisterende grønne områder en god kobling til resten af byen, det rekreative område omkring Ringe Sø og bymidten med stationen og forbindelsen til Odense.

Den samme bymæssige tilknytning og sammenhæng med den grønne struktur er der ikke i forbindelse med udviklingsarealet i syd. Det anbefales derfor, at det sydlige område udtages af Kommuneplanen.

Anbefalinger

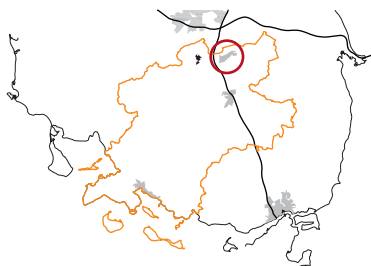
De 545 boliger fordeles på bygningstypologier i overensstemmelse med konklusionerne i interview og spørgeskemaundersøgelsen. Det betyder:

- At der skal etableres boliger til seniorer, der ønsker at skifte enfamiliehuset ud med en mindre bolig.
- At der skal etableres boliger til unge, blandt andet i form af almene etageboliger.
- At der etableres boliger på små grunde og bæredygtige boliger.
- At andelen af nyudlagte enfamiliehuse er lidt større end i Årslev, da Ringe i dag allerede har en meget differentieret boligsammensætning.
- At der arbejdes med markedsføring i forhold til nærheden til Odense.
- At sikre, at Ringe fastholder sin karakter af hel by med den variation og bredde, der hører til byens størrelse

Ringe	Fordeling	2018-2030	2018-2022	2022-2026	2026-2030	Procentdel almene boliger
Åben-lav boliger	170 (31%)					
	Enfamiliehuse	50		20	30	
	Huse på små grunde	70	45	25		
	Bæredygtige boliger	50	20		30	
Tæt-lav boliger	275 (50%)					
	Rækkehuse	200	70	70	60	30%
	Gårdhavehuse	75	25	25	25	
Etageboliger	100 (18%)					
	Etageboliger m. fællesfaciliteter	60	30	30		50%
	Etageboliger	40		20	20	
I alt		545	190	190	165	17%



Årslev



Profil

Årslev er en del af Faaborg-Midtfyn Kommunes Forstadsbånd med profilen "Fællesskaber helt tæt på storbyen". Byen ligger som et attraktivt lokalsamfund med en afstand til Odense centrum på ca. 14 km ad Svendborg-motorvejen og med egen station på Svendborgbanen.

I kraft af nærheden til Odense ligger en bred vifte af kulturelle tilbud, indkøbsmuligheder og uddannelsesinstitutioner indenfor kort afstand fra byen. Herudover er Årslev kendt for et stærkt fællesskab og lokale tilbud indenfor fx. idræts- og kulturliv med bl.a. rideklub, boldklub, bordtennisklub. Derudover er der Polymeren, det centralt beliggende kultur- aktivitetssted og idélaboratorium, som bl.a. huser iværksættermiljø, skaterbane og idræts- og kunstfunktioner.

Tilflyttere og potentielle tilflyttere beskriver også Årslev som en by i udvikling med central beliggenhed og gode trafikale forbindelser til Ringe og Odense. Det aktive idræts- og kulturliv samt de gode skoler fremhæves som attraktivt.

» **Hvis det ikke var, fordi vi havde familie i Ringe, kunne vi godt have valgt Årslev frem for Ringe [...]** det er en by i udvikling.

Kvinde i 30'erne, Ringe

» **[D]et er jo meget attraktivt, sådan som jeg hører [det], fordi det ligger så tæt på motorvej, gode supermarkedsmuligheder og skoler.**

Kvinde i 20'erne, Nr. Lyndelse

» **Der skyder mange store huse op [...]. Der er liv i Årslev. Det siger kollegerne også. Det er helt vildt, hvad der er sket de sidste ti år. [...] Der er sgu nogle forældre, der går ind i alt det her sportslige og hjælper gratis med det. Jeg ser glade børn.**

Mand i 50'erne, Kværndrup

Byens afgrænsninger

Byen afgrænses i nord af Ibbjergvej, som skaber forbindelse fra Årslev til Svendborgmotorvejen.

I østlig retning fører vejen til de tidligere grusgrave, som mod øst skaber en afgrænsning af byen og samtidig en forlængelse af landskabet. I dag udgør de tidligere grusgrave det attraktive naturområde, Tarup-Davinde. Området giver mulighed for bl.a. overnatning i shelters, kanotur, MTB-kørsel, badning, udsigtspunkter, fiskeri og motionssti.

Bortset fra Årslevs sydvestlige del og Sdr. Nærå, afgrænses Årslev mod syd af Vindinge Å. Den 30 km lange å har sit udspring sydvest for Årslev og sammenbinder bl.a. området med Tarup-Davinde. Langs Vindinge å løber en skolesti fra Møllegårdsvænget nær Polymeren, til Kirkevej ved Sdr. Nærå, som bl.a. er med til at give åen ved Årslev en rekreativ karakter.

Mod vest afgrænses byen af Svendborgvej, der kobler Årslev på områdets øvrige vejnet. Langs Svendborgvej løber derudover en nyanlagt supercykelsti, som sikrer en let tilgængelighed og sikker cykelrute fra Årslev til Højby og Odense.

Byens kvaliteter

En af Årslevs stærke kvaliteter er det store, aktive forenings- og idrætsliv, der bl.a. har stået bag en del af aktiviteterne omkring Polymeren og er et vigtigt tilflytningsparameter. Beliggenheden tæt på motorvejen og Odense giver Årslev nærhed til en bred vifte af kulturelle tilbud, indkøbsmuligheder og uddannelsesinstitutioner og gør at Årslev i højere og højere grad bliver betragtet som en forstad til Odense.

Herudover har Årslev et godt og aktivt kulturliv samt gode skoler og børneinstitutioner. De rekreative muligheder omkring byen er også gode - især i Tarup-Davinde.



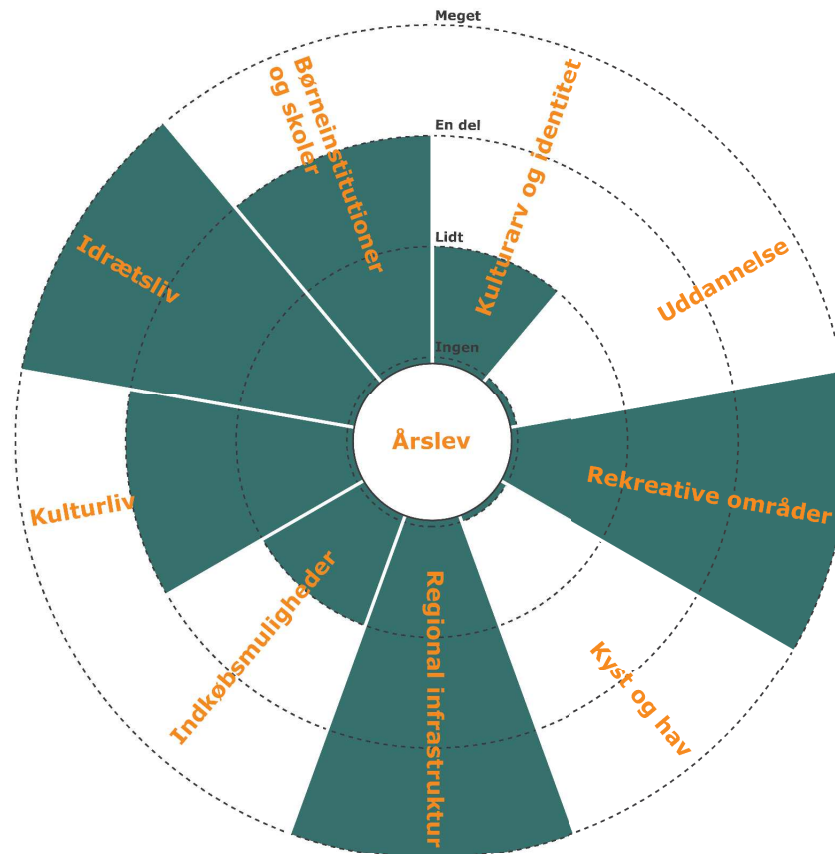
Årslev er en stationsby, som består af to forskellige sammenvoksede byer; Årslev og Sdr. Nærå. Den rummer ikke ét centrum, men i stedet flere spredte centre af forskellige karakterer.

Kirken, som ligger i udkanten af byens sydvestlige del, er et af byens eneste kulturhistoriske elementer. En anden bygning med kulturhistorisk værdi er Polymeren, en tidligere polymerfabrik. Den har dog ikke specielle bevaringsværdier, men er i dag et attraktivt kulturelt element, idet bygningerne fungerer som kulturelt idélaboratorium og fælleskab.

En samling af dagligvarebutikker skaber et område med flere samlede indkøbsmuligheder, men har ikke karakter af en egentlig bymidte.

Et af byens stærkeste identitets-skabende elementer er Vindinge Å, der afgrænser byen mod syd og giver byen rekreative muligheder.

Kommunen er i gang med et større udviklingsarbejde omkring bymidten og for nye boliger syd for byen.



» **Jeg ville gerne bo i Årslev – de har skole, du har tog og du har skolerne også friskole, tæt på Odense og tæt på motorvej – men ikke så mange indkøbsmuligheder.**

Mand i 40'erne, Broby

» **Det er bare for dyrt – meget dyrere end hvor jeg er nu.**

Mand i 40'erne, Broby

Bosætning

Årslev har gennem de sidste 7-10 år haft en moderat befolkningstilvækst med gennemsnitligt omkring 25 nye borgere om året. De nyeste boligområder ligger i den vestlige del af Årslev og i den sydlige del af Sdr. Nærå. De nye boliger består bl.a. af almindelige parcelhuse, dobbelthuse og parcelhuse på små grunde.

Tilflyttere og potentielle tilflyttere påpeger, at Årslev mangler sammenhæng, identitet og variation i boligudbuddet.

Der planlægges for 545 boliger i Årslev i de kommende 12 år. Det svarer til ca. 45 boliger om året. Det stemmer nogenlunde overens med absorberings-



analysen som konkluderer, at der kan opføres 30 nye boliger om året i de første fem år¹⁹.

Fremtidige boligområder

Byens byudviklingsretning for beboelse er planlagt mod syd, hvilket stemmer godt overens med boligstrategiens anbefalinger for Årslev. Byens byudviklingsarealer giver mulighed for at planlægge beboelse i byens 'huller' og således gøre byen mere sammenhængende og derudover byudvikle mod syd, hvilket giver Vindinge Å en mere central placering.

Anbefalinger

De 545 boliger fordeles på bygningstypologier i overensstemmelse med konklusionerne i interview og spørgeskemaundersøgelsen. Det betyder:

- At der skal etableres boliger til enlige og seniorer, der ønsker at skifte enfamiliehuset ud med en mindre bolig.
- At der etableres almene tæt-lav boliger til bl.a. enlige og seniorer.
- At der skal etableres almene etageboliger bl.a. til unge.
- At der etableres boliger på små grunde og bæredygtige boliger.
- At andelen af nyudlagte enfamiliehuse begrænses.
- At der er basis for etablering af boligfællesskaber.
- At fastholde eller udbygge de offentlige transporttilbud.

Årslev		Fordeling	2018-2030	2018-2022	2022-2026	2026-2030	Procentdel almene boliger
Åben-lav boliger		135 (25%)					
	Enfamiliehuse		45			45	
	Huse på små grunde		45	45			
	Bæredygtige boliger		45		45		
Tæt-lav boliger		325 (60%)					
	Rækkehuse		225	80	45	100	30%
	Gårdhavehuse		100		50	50	
Etageboliger		85 (16%)					
	Etageboliger m. fællesfaciliteter		85	45	40		50%
I alt			545	170	180	195	20%





Nr. Lyndelse

Profil

Nr. Lyndelse er ifølge egnsbeskrivelsen karakteriseret ved samme overordnede profil som Årslev med fællesskaber helt tæt på storbyen.

Byens største bosætningspotentiale er, at den ligesom Årslev, ligger tæt på motorvejsnettet og midt i mellem Odense C og Ringe midtby med ca. 14 km til begge byer samt 8 km til universitet og det nye OUH. Det giver byen en god lokalisering med nærhed til en bred vifte kulturelle tilbud, indkøbsmuligheder og uddannelsesinstitutioner. Tilbud som Nr. Lyndelse i ringe grad eller slet ikke tilbyder. Derudover ligger Nr. Lyndelse som naboby til Årslev og kan derfor benytte sig af Årslevs mange aktiviteter indenfor kultur- og idrætsliv.

» **Vi ramte et kompromis med Nr. Lyndelse. [...] 10 km fra Odense, et par km fra motorvejen [...] Jobmæssigt følte vi, at vi havde en større mobilitet, [...overskuelig] kørselsafstand til både Odense, Svendborg, Assens og Midelfart [...].**

Mand i 30'erne, Nr. Lyndelse

Komponisten og violinisten Carl Nielsen er født i Nr. Lyndelse, hvilket trækker sine historiske spor i byen, hvor bl.a. den lokale folkeskole er opkaldt efter komponisten, og hvor kreativitet og musik er i højsædet.

Byen beskrives også af tilflyttere og potentielle tilflyttere som et godt kompromis mellem livet i byen og livet på landet. Nærheden til Odense og den hurtige adgang til motorvejen gør området ekstra attraktivt. Potentielle tilflyttere aflæser den igangværende udvikling med udstykninger og nybyggeri som positive tegn.

Byens afgrænsninger

Nr. Lyndelse er bygget op omkring krydset mellem Lumbyvej, Albanivej, Dømmestrupvej og Bramstrupvej. Albanivej og Bramstrupvej udgør en del af hovedvej 43, som er hovedvejen imellem Odense og Faaborg. Omkring krydset ligger byens primære indkøbsmuligheder, Nr. Lyndelse Kirke og en tankstation.

Byen breder sig ud i det åbne landskab i flere retninger og afgrænses primært af produktionslandskabet. I nordvest afgrænses byen dog af et skovområde, der ligger omkring Lindved Å. Åen udspringer syd for Nørre Søby og løber igennem det naturskønne område ved Søby Sø til Nr. Lyndelse og videre til Højby og Odense. Åen, Søby Sø og skoven omkring muliggør rekreativ ud-



foldelse i et produktionslandskab, som ellers er svært fremkommeligt. Det giver Nr. Lyndelse mulighed for en vigtig bosætningskvalitet, hvortil tilgængelighed bør sikres og synliggøres i byen.

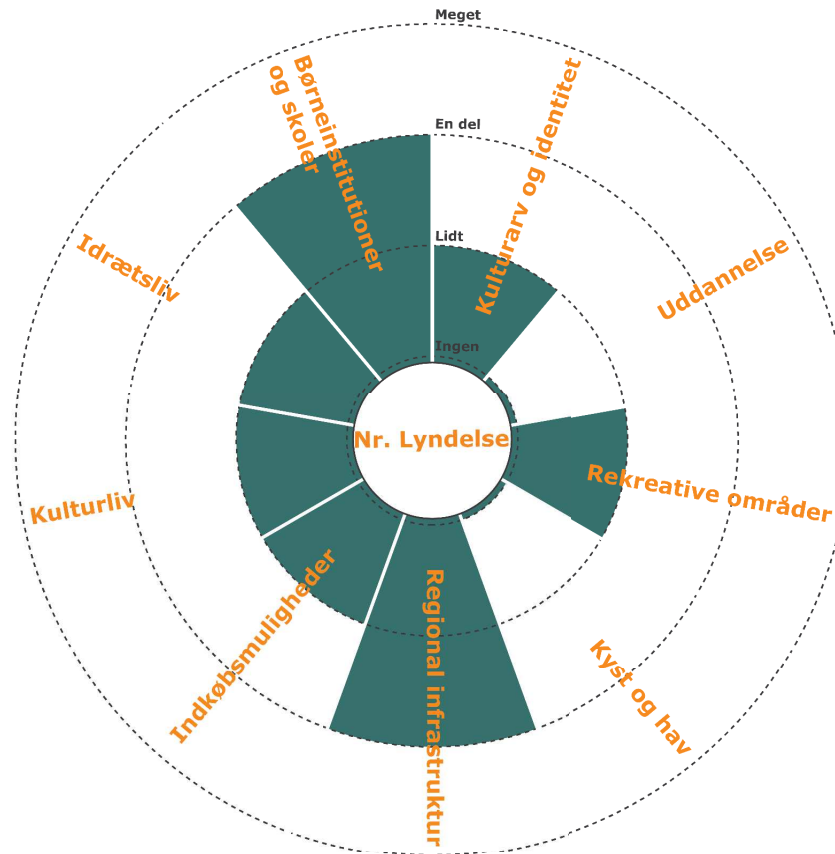
Byens kvaliteter

Kortlægningen af byens kvaliteter bærer præg af opfattelsen af Nr. Lyndelse som en by, der læner sig stærkt op ad sin gode lokalisering tæt på Svendborgmotorvejen og de større byer samt Årslev. Den har gode tilbud til småbørnsfamilier med både Carl Nielsen skolen og en friskole.

Byen har en dagligvarebutik, bager, café samt restaurant, som sikrer at byens borgere kan handle dagligvarer lokalt og også har mulighed for at spise ude eller få lokalt take-away.

Trods byens kulturarv som hjem for Carl Nielsen har byen en mangelfuld identitet og dertil et begrænset udbud af aktiviteter og faciliteter i lokalsamfundet.

Det er vigtigt at understrege, at selvom Nr. Lyndelse ikke selv har et stort tilbud og udbud, så befinder byen sig tæt på de tilbud, der findes i Årslev, Ringe og Odense. Tilbud som man har indenfor rækkevidde uden af være midt i det og med billigere boligpriser.



» **Jeg er født der. Det er en lille, stille by. Der sker ikke så meget. Der bliver bygget en hel masse, der er en masse huse [på vej].**

Kvinde i 50'erne, Nr. Lyndelse

» **Jeg har ikke indtryk af, at den er gået i stå, men der er et udbud [aktiviteter] for børn og unge, der stopper i konfirmationsalderen. Så skal de videre til andre byer, der tilbyder noget.**

Mand i 20'erne, Årslev

Bosætning

Nr. Lyndelse har, i modsætning til mange andre landsbyer på denne størrelse, haft en positiv men begrænset befolkningstilvækst gennem de sidste 7-10 år. Det er primært nye parcelhusområder og dobbelthuse i den sydøstlige del af byen, der har genereret befolkningstilvæksten, samt de helt nye parcelhusområder i byens sydvestlige del.

Interessen for bosætning i Nr. Lyndelse skyldes bl.a. at byen opleves som et godt kompromis i kraft af sin beliggenhed med god infrastruktur nær større byer samt lave huspriser, sammenlignet med de større byer i nærheden. Samtidig opleves byen som værende under udvikling med nye boliger. Men byen mangler identitet og har et begrænset tilbud af kultur- og idrætsliv til voksne og børn over folkeskolealderen.

Fremtidige boligområder

Byens fremtidige byudvikling bør ske i de 2 nyudlagte boligområder i den sydvestlige del af Nr. Lyndelse. Områderne ligger mod skoven, Lindved Å og tæt på friskolen, samt et nyudbygget område af enfamiliehuse.



Anbefalinger

Der planlægges for i alt 270 boliger. De 270 boliger fordeles på bygningstypologier i overensstemmelse med konklusionerne i interview og spørgeskemaundersøgelsen. Det betyder:

- At der etableres enfamiliehuse til børnefamilier, som ønsker at få mere for pengene, end de kan i de større byer.
- At der etableres rækkehuse, som udvider palletten af boligtilbud i Nr. Lyndelse, til familier, enlige og ældre, som ønsker et mindre hus end parcelhuset, samtidigt med at de gerne vil bo i et mere fællesskabsorienteret miljø tæt på naturen.
- At der arbejdes med bynær natur og en grøn struktur i boligområderne.
- At der skabes en stærk fortælling om Nr. Lyndelse for at skabe en identitet, som kan tiltrække borgere.

Nr. Lyndelse	Fordeling	2018-2030	2018-2022	2022-2026	2026-2030	Procentdel almene boliger
Åben-lav boliger	150 (56%)					
	Enfamiliehuse	150	50	50	50	
Tæt-lav boliger	120 (44%)					
	Rækkehuse	120	40	40	40	30%
Etageboliger	0 (0%)					
I alt		270	90	90	90	13%



6. Boligstrategiske pejlemærker

Faaborg-Midtfyn Kommunes boligstrategi giver et strategisk grundlag for udbygningen af boliger i hver af kommunens vigtigste bosætningsbyer frem til 2030. Strategien beskriver grundlaget for udbygningen samt strategien for de enkelte byområders udbygning.

En selvforstærkende indsats

Realiseringen af de langsigtede mål er naturligvis afhængig af konjunkturændringer og samfundsmæssige tendenser, som ikke alle kan forudsiges. Men den boligstrategiske indsats, som Faaborg-Midtfyn Kommune nu tager hul på, vil i sig selv bidrage til udviklingen og præge bolig efterspørgsels karakter. Strategien er tilrettelagt med henblik på at skabe en selvforstærkende effekt, som bidrager til, at kommunen når i mål med udviklingsstrategiens og boligstrategiens mål.

Det er naturligvis ikke overladt til Faaborg-Midtfyn Kommune eller nogen andre kommuner helt selv at skabe udviklingen. Et væsentligt bidrag til at nå de boligstrategiske mål og øge Faaborg-Midtfyn Kommunes attraktivitet vil dog være, at kommunen gør en særlig indsats for, at alle borgere får boliger med adgang til natur, udsyn og gode forbindelser. Nærhed og god adgang til rekreativ natur er en tværgående bosætningspræference blandt kommunens potentielle tilflyttere.

Pejlemærker for planlægning

Faaborg-Midtfyn Kommune kan med fordel planlægge for, og investere i god adgang til naturområder gennem stisystemer mv., så boliger og boligområder i videst muligt omfang får udsigt til natur og landskab samt, at de enkelte boliger får god adgang til haver, natur og andre rekreative, fælles områder. Den boligstrategiske målgruppeundersøgelse peger på, at infrastruktur i form af veje og offentlig transport har væsentlig betydning for boligvalget.

Undersøgelsen peger også på, at et nærområde tæt på skov og natur og handelsliv er en stor kvalitet for de fleste danskere. Også mere lokale forbindelser som stisystemer og cykelstier, mulighed for at udfolde sig i naturen samt udsigt er vigtige kvaliteter for alle boligstrategiske målgrupper.

For boligsøgende i hele landet er altan, terrasser, haver, udsigt, havudsigt, skov og strand de mest anvendte søgeord på boligportalerne²⁰, hvilket understreger, at det er vigtigt ikke kun at tænke på selve boligens kvalitet, men også at tænke nærområdets kvaliteter ind i boligområdet.

Fokus på målgruppens behov

Kommunen kan være med til at sikre, at de boliger, der påtænkes bygget til de *unge* får god adgang til offentlig transport, gode stisystemer, mulighed for at udfolde sig i naturen omkring

boligen samt adgang til et rigt handels- og kulturliv, særligt i Ringe. Attraktive boligområder for *børnefamilierne* kan understøttes med gode stisystemer, offentlig transport og den nemme adgang til rekreative naturomgivelser, særligt i byudviklingsområderne i Årslev, Nr. Lyndelse og Ringe. *Par & singlernes* valg af Faaborg-Midtfyn Kommunes nye boliger kan påvirkes af mange af de samme faktorer, men særligt handels- og kulturlivet i nærområdet er vigtigt for denne gruppe.

For at fastholde og tiltrække *seniorene* samt skabe flow på det eksisterende boligmarked kan kommunen sikre gode stisystemer, adgang til handelsliv, god offentlig transport og trække kommunens skov og natur ind i boligområdet. Særligt i Faaborg er det vigtigt at arbejde med mobilitet og infrastruktur, hvis andre end seniorer skal tiltrækkes i nævneværdig grad.

Et boligstrategisk forløb

Til højre herfor inddrages de boligstrategiske mål i tre perioder frem mod 2030, som denne boligstrategi er bygget op omkring. Her skitseres et overblik over fordelingen af forskellige boligtyper og boligstrategiske målgrupper for hver af de fire byer.

Oversigterne kan fungere som pejlemærker og være et grundlag for at sikre, at den samlede boligstrategiske kurs bliver holdt og justeret efter behov. I den forbindelse anbefales det, at Faaborg-Midtfyn Kommune foretager en status efter første periodes udløb: Hvor langt er vi nået, hvor mange tilflyttere har vi nået, hvem tiltrækker vi, hvilke af de fire bosætningsbyer er tættest på de boligstrategiske mål, hvilke boligtyper er det lykkedes at opføre?

	2018-22	2022-2026	2026-2030	2018-2030
Boligudbygning i alt	516 boliger	529 boliger	495 boliger	1.540 boliger
Beboere, anslået (ved 2,2 beboere i gennemsnit pr. bolig)	1.135 beboere	1.164 beboere	1.089 beboere	3.388 beboere

	2018-2022	2022-2026	2026-2030	2018-2030
Faaborg	66 boliger	69 boliger	45 boliger	180 boliger
	145 beboere	152 beboere	99 beboere	396 beboere
	Primær målgruppe: Seniorer			
Ringe	190 boliger	190 boliger	165 boliger	545 boliger
	418 beboere	418 beboere	363 beboere	1.199 beboere
	Primære målgruppe: Unge, børnefamilier, par & singler og seniorer			
Årslev	170 boliger	180 boliger	195 boliger	545 boliger
	374 beboere	396 beboere	429 beboere	1.199 beboere
	Primære målgrupper: Børnefamilier, par & singler og seniorer			
Nr. Lyndelse	90 boliger	90 boliger	90 boliger	270 boliger
	198 beboere	198 beboere	198 beboere	594 beboere
	Primære målgrupper: Børnefamilier, par & singler og seniorer			

6. Boligstrategiske pejlemærker

	2018-2022	2022-2026	2026-2030	2018-2030
Liebhaberbolig	8	7	0	15
Enfamiliehus	50	70	125	245
Bæredygtig bolig	20	45	30	95
Hus på lille grunde	105	45	0	150
Rækkehus	210	175	245	630
Gårdhavehus	25	75	75	175
Boligfællesskab	23	22	0	45
Etagebolig m. fællesfaciliteter	75	70	0	145
Etagebolig	0	20	20	40
I alt	516	529	495	1540

Noter

¹Målsætning i Faaborg-Midtfyn Kommunes Udviklingsstrategi 2015-2030 - Sammen om nød-vendige forandringer (2015).

²NIRAS har gennemført telefoniske dybdeinterview med 30 tilflyttere og kortere situationsinterview med 80 potentielle tilflyttere. NIRAS har gennemført 30 interview med tilflyttere i kommunen, der er flyttet fra andre kommuner eller internt i kommunen inden for det seneste år. Borgerne er udvalgt tilfældigt med en spredning på kommunens byer og områder samt på køn og alder. Interviewene er gennemført som telefoninterview i perioden feb.-apr. 2018. Derudover er gennemført 80 interview med potentielle tilflyttere. Interviewene er gennemført som situationsinterview på udvalgte steder i Odense Kommune; Odense Station, Banegårdscenteret, Odense Sygehus Station, Syddansk Universitet og på University College Lillebælt – steder, hvor potentielle tilflyttere til kommunen færdes. Situationsinterviewene er gennemført i feb. 2018. Alle interview har haft fokus på borgernes boligbehov og præferencer samt Faaborg Midtfyn Kommunes og de enkelte byers kvaliteter og mangler. Derudover har borgerne taget stilling til boligtypologierne og deres kvaliteter og mangler i forhold til deres behov. Interviewene har handlet om nuværende, men også om fremtidige boligdrømme- og behov, som er blevet fremprovokeret via billedmateriale udarbejdet til formålet.

³Faaborg-Midtfyn Kommune: Befolkningsprognose 2017-2031 (2017), Bosætningsanalyse (2014), Egnsprøfilen (2016), Årslev - Sdr. Nærå helheds- og bebyggelsesplan (2011); Geo-matic: Conzoom Klassifikation G5 (2015); Center for Bolig og Velfærd – Realdania Forskning: Befolkningens boligønsker (2009); Realise: Efterspørgsel efter grundarealer til bolig- og erhvervsformål i Årslev/Sdr. Nærå. (2017).
⁴Realdania: Hovedbyerne på forkant. Baggrundsdata. (2017); Danish Agency for Science, Technology and Innovation: An OECD horizon scan of megatrends (2016).

⁵DREAM: Fremskrivning af familiekarakteristika og bolig efterspørgslen i udvalgte danske kommuner (2017); Danish Agency for Science, Technology and Innovation: An OECD horizon scan of megatrends (2016).

⁶Danmarks Statistik: FLY66 (2017) og FLY33 (2017).

⁷DREAM: Fremskrivning af familiekarakteristika og bolig efterspørgslen i udvalgte danske kommuner (2017); Danish Agency for Science, Technology and Innovation: An OECD horizon scan of megatrends (2016)

⁸Realdania By & Byg: Fremtidens By (2010)

⁹Instituttet for Fremtidforskning: 10 Tendenser mod 2020 (2010)

¹⁰Realdania By & Byg: Fremtidens By (2010)

¹¹Boligform dækker over værdier og forskellige grader af fællesskab eller individualisme, alternativt eller konventionelt byggeri samt nærheden til naturen eller bylivet. Boligtype dækker over volumen og de almindeligt anvendte planbegreber; åben-lav boliger, tæt-lav boliger og etageboliger. De enkelte boligtyper er primært udtryk for en fysisk fremtræden og kan indeholde flere forskellige boligformer. Ejerforhold dækker over de juridiske forhold, der kendetegner beboernes relation til ejendommen. Spændvidden i ejerforhold går fra ejerbolig over andelsboliger til private udlejningsboliger og almene boliger.

¹²Undersøgelsen er gennemført som en online spørgeskemaundersøgelse via Analyse Danmarks panel DK-Panelet. Data er vægtet på køn, alder og region, så de afspejler befolkningen på disse tre parametre.

¹³Jf. Faaborg Midtfyn Kommunes Bosætningsstrategi fra 2014

¹⁴Se fx Realkredit Danmark: Antallet af flytninger på højeste niveau i ti år – børn og parforhold er ofte baggrund for en flytning (2016); Statens Byggeforskningsinstitut: 12: Når telt-pælene rykkes op. Geografisk mobilitet i Danmark og dens årsager (2010).

¹⁵Det er relevant at pointere, at en spørgeskemaundersøgelses resultater altid vil have en vis usikkerhed, blandt andet på grund af generelle usikkerheder ved panelundersøgelser og ved stikprøveundersøgelser som metode. Fx kan man diskutere, hvorvidt betingelsen for retvisende statistik er tilstede – har alle i populationen lige stor sandsynlighed for at blive udvalgt eller er det en særlig gruppe mennesker, der er aktive i paneler af denne art? Denne usikkerhed er søgt minimeret ved at sikre, at undersøgelsen er repræsentativ på parametre som køn, alder og region.

¹⁶For at sikre et tilstrækkeligt validt datagrundlag er det dog ikke muligt at nedbryde data på mere end to-tre parametre, da det medfører for store usikkerheder, hvis antallet af respondenter bliver for lavt. Det betyder, at det ikke er muligt på baggrund af undersøgelsen at sige noget validt om holdningen til boligen blandt fx unge uden børn med lave indkomster, der ønsker at bo i lejlighed, da datagrundlaget ikke er tilstrækkeligt.

¹⁷Se fx Socialforskningsinstituttet: Derfor flytter vi. Geografisk mobilitet i den danske arbejdsstyrke (2004); Statens Byggeforskningsinstitut: Boligpræferencer, boligvalg og livsstil. Ph.d.-afhandling. (2002).

¹⁸Realise: Efterspørgsel efter grundarealer til bolig- og erhvervsformål i Faaborg. Resumé og sammenfatning (2017)

¹⁹Realise: Efterspørgsel efter grundarealer til bolig- og erhvervsformål i Årslev/Sdr. Nærå Resume og sammenfatning (2017)

²⁰Boliga: Det drømmer boligkøberne om, Nyhedsbrevet Bolignyt (2016)

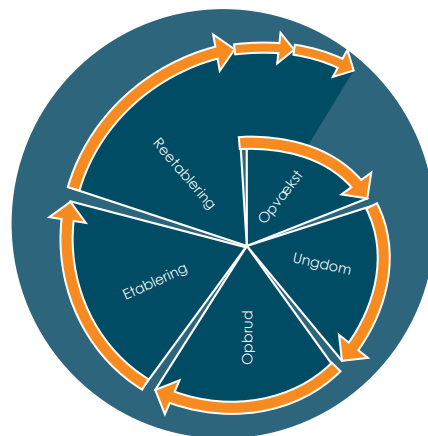
7. Boligstrategiens datagrundlag

Datagrundlaget for Faaborg-Midtfyn Kommunes boligstrategi har som forudsætning, at boligvalg er et match mellem udbud og efterspørgsel af boliger og mellem områdets fysiske karakteristika og menneskelige faktorer. Boligstrategien bygger derfor på en tosporet dataindsamling og bearbejdning: Et fysisk planfagligt og et sociologisk spor, som kvalificerer hinanden. Boligstrategien bygger både på eksisterende data og nye data indsamlet til boligstrategien.

De indsamlede data og anvendte metoder

Data er indsamlet med det formål at kvalificere og realisere Faaborg-Midtfyn Kommunes målsætning om boliger til 2.000 nye borgere frem til 2030 i fire udvalgte byer.

Figuren øverst til højre illustrerer de dataindsamlingsmetoder, som boligstrategien bygger på. En samlet tværfaglig analyse af disse data er grundlaget for de boligstrategiske anbefalinger. Boligstrategiens metodiske tilgang er således tilpasset de konkrete problemstillinger og målsætninger i Faaborg-Midtfyn kommune og en tværfaglig bearbejdning af de generede data. På de følgende sider gennemgås det datagrundlag, som boligstrategien og dens anbefalinger bygger på.



Research og dokumentanalyse

For at kvalificere dataindsamling og boligstrategi har NIRAS gennemført desk research og dokumentanalyse. De anvendte dokumenter fremgår af boligstrategiens litteraturliste og henvises til i boligstrategien.

Den tværfaglige desk research har sikret, at boligstrategien og anbefalingerne tager højde for eksisterende viden, trends og tendenser. Det har ligeledes dannet afsæt for udvikling af interviewguides og spørgeskema.

Livscyklusmodel

For at skabe en helhedsorienteret forståelse af boligbehovet i Faaborg-Midtfyn Kommune og dernæst en konkretisering af udviklingstendensernes betydning for denne, er der i boligstrategien gjort brug af livscyklusmodellen illustreret nederst til venstre. Boligbehov formes af den enkeltes unikke, personlige livssituation, men også af en række fælles, kulturelt definerede livsfaser. Forståelse af de forskellige livsfaser, danner et strategisk fundament for at udpege relevante målgrupper og deres boligbehov. Modellen er udviklet af NIRAS på baggrund af flere empiriske undersøgelser af demografiske forandringer med afsæt i stabile og foranderlige træk i befolkningens boligbehov.

Livscyklusmodellen er nøglen til at forstå borgernes boligbehov. Et varieret udbud af boliger til alle livsfaser

er grundlag for at tiltrække og fastholde tilflyttere, og er med til at sikre et dynamisk boligmarked, hvor fx ældre kan finde mindre, attraktive boliger og dermed frigive boliger til børnefamilier.

Boligtypologisk værktøj

Boligtypologierne i boligstrategien har NIRAS udviklet ved at kombinere og udfolde begreberne boligform, boligtype og ejerforhold, som det fremgår af indsatte diagram. De 3 udfoldede begreber har været en rød tråd i indsamlingen af data om boligbehov og udviklingen af boligstrategien. Både spørgeskema og interview har handlet om nuværende, men også om fremtidige boligdrømme- og behov via diskussion af billedmateriale med eksempler.

Det boligtypologiske værktøj er en rød tråd i boligstrategien, og det videre arbejde med de nye boligtypologier er vigtige for at indfri kommunens ønsker om nye tilflyttere.

Kortlægning

Hver af de 4 byer er kortlagt i forhold til at afdække byernes fysiske kvaliteter og udfordringer. NIRAS har i hver af de 4 byer set på placeringen og omfanget af byens rekreative områder, regionale infrastruktur, indkøbsmuligheder, kulturliv, idrætsliv, børneinstitutioner og skoler, kulturarv, uddannelse samt nærhed til kyst og hav.

Kortlægningen har sikret en overordnet forståelse af byernes fysiske kvaliteter

og udfordringer. Den har været med til at danne grundlag for, at udviklingen af de mulige boligtypologier kunne ske i samspil med de konkrete og udlagte byudviklingsarealer.

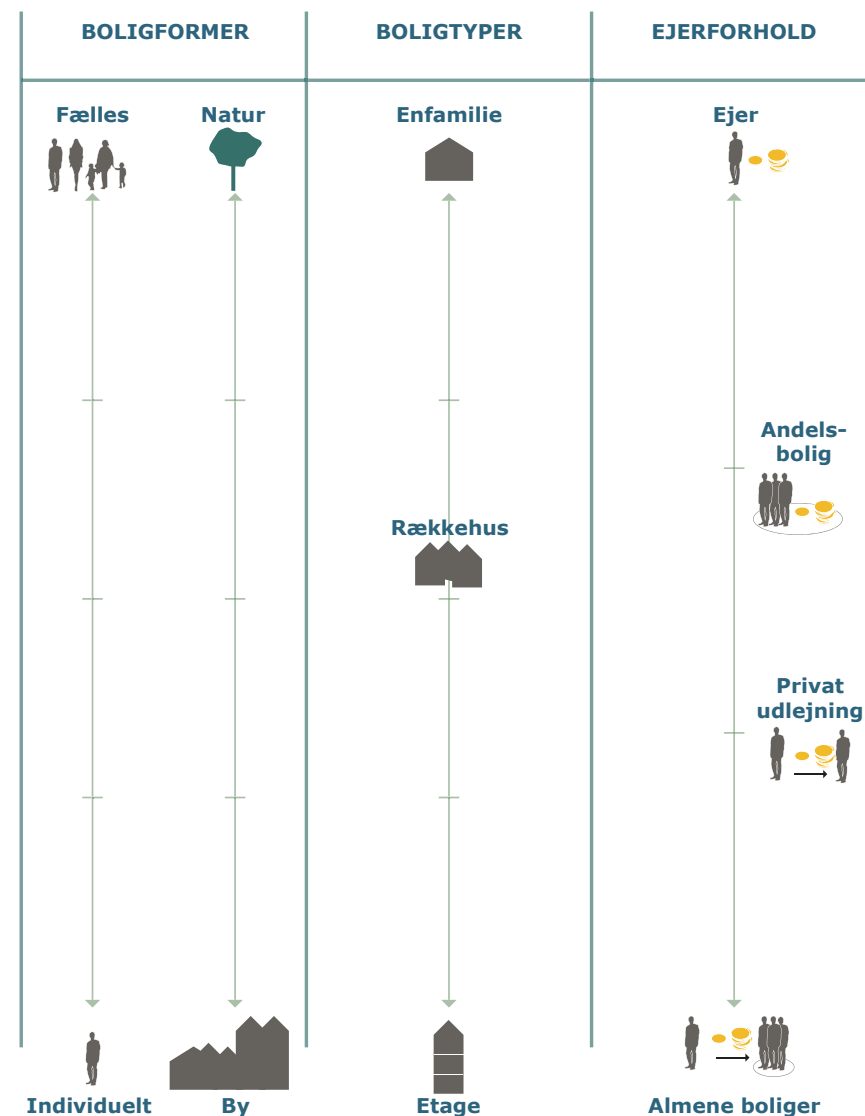
Registerdata

Tal fra bl.a. Danmarks Statistik for kommunens boliger, ejerforhold, befolkning etc. er endnu et datagrundlag for vurdering af boligplanlægningen og fordeling af boligtypologierne (se Litteraturlisten for konkrete henvisninger). Vurderingen matches med en planfaglig vurdering af arealets kvaliteter og udfordringer samt de resterende indsamlede kvalitative og kvantitative data. Derudover har vi købt registerdata fra Boligsiden A/S over solgte boliger i kommunen.

Afsæt i fx data om boligfordeling i dag har skabt grundlag for at vurdere det aktuelle og fremtidige behov, når det bliver sammenstillet med de præferencer, borgerne giver udtryk for samt den planfaglige vurdering.

Besigtigelse af kommunens fire udvalgte byer og udlagte arealer

NIRAS har besigtiget og vurderet mulighederne for de forskellige byudviklingsarealer i kommunen. Arealerne er vurderet i forhold til deres sammenhæng til nærområdet og den resterende by samt med fokus på at afdække arealernes identitet, fysiske kvaliteter, udfordringer og potentialer. NIRAS har gennem billeder og registreringer



dokumenteret deres besøg og observationer. Denne indsamlede viden er bl.a. brugt til at kvalificere interviewguides og spørgeskema, den er anvendt i efterfølgende interne workshops samt i sidste ende til at kvalificere de strategiske anbefalinger.

Den planfaglige besigtigelse har givet forståelse for arealernes identitet, fysiske kvaliteter, udfordringer og potentialer.

Interview med potentielle tilflyttere

Der er gennemført i alt 80 kvalitative interview med potentielle tilflyttere. Interviewene er gennemført som situationsinterview på udvalgte steder i Odense Kommune; Odense Station, Banegårdscenteret, Odense Sygehus Station, Syddansk Universitet og på University College Lillebælt – steder, hvor potentielle tilflyttere til kommunen færdes. Stederne er udvalgt på baggrund af tilflytteranalyser, som viser, at tilflyttere især kommer fra Odense Kommune. Flere af stederne er desuden store arbejdspladser og pendlersteder samtidig med, at også studerende og besøgende kan være potentielle tilflyttere til Faaborg-Midtfyn Kommune. Interviewene blev bygget op omkring en interviewguide, der kunne rumme interview, der varede fra 5 min-30min.

Situationsinterviewene er gennemført i februar 2018. Boligtypologierne og det

boligtypologiske værktøj med spændvidden af de 3 boligtypologiske begreber samt en række billeder af boliger er blevet anvendt og trykprøvet i interviewene som afsæt for diskussionen af boligpræferencer.

Interview med potentielle tilflyttere har givet viden om, hvad der tiltrækker og afskrækker potentielle tilflyttere, hvilke boligtyper og områder, der er særligt attraktive for dem, og derfor input til, hvad der skal bygges hvor, og hvilke kvaliteter det er særligt vigtigt at fastholde.

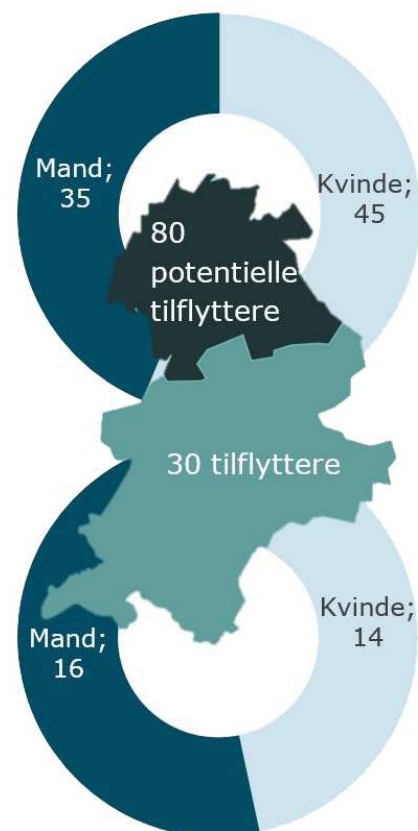
Interview med tilflyttere

NIRAS har gennemført kvalitative dybdinterview med 30 tilflyttere i kommunen, der er flyttet fra andre kommuner eller internt i kommunen inden for det seneste år. Borgerne er udvalgt tilfældigt ud fra kommunens oversigter over tilflyttere i 2017 med en spredning på kommunens byer og områder samt på køn og alder (19-63 år).

Interviewene er gennemført som telefoninterview i perioden feb.-apr. 2018. Boligtypologierne og de udfoldede begreber fra det boligtypologiske værktøj samt en række tilsendte billeder af boliger er blevet anvendt og trykprøvet i interviewene som afsæt for diskussionen af boligpræferencer.

Interview med tilflyttere gav viden om, hvilke præferencer de særligt har, og hvad der har fået dem til at flytte til

netop det område i kommunen. Det har fokuseret, nuanceret og kvalificeret indflytternes motiver og behov samt boligtypologierne og boligstrategien. Deres oplevelser, indtryk og præferencer har bidraget til vurderingen af hvilke typer boliger, der bør placeres hvor.



Byrosetter

Samtlige data er blevet analyseret og fortolket i tværfaglig dialog og på baggrund heraf er byrosetterne og deres parametre udviklet. Rosetterne illustrerer byområdernes kvaliteter, udfordringer og potentialer. De er baseret på kortlægning, besigtigelse, interview og kvalificeret i workshops samt i dialog med kommunen.

Byrosetterne er brugt som et udviklings- og formidlingsredskab for at illustrere områdets udfordringer og kvaliteter samt at pege på anbefalede indsatsområder. Samtidig giver byrosetterne et grundlag for at sammenligne de 4 byer imellem og således kvalificere og sikre, at kommunen udvikles som en sammenhængende kommune med mangfoldige muligheder for bosætning.

Repræsentativ national spørgeskemaundersøgelse

NIRAS har gennemført en repræsentativ, kvantitativ spørgeskemaundersøgelse blandt 1.004 danskere i alderen 18-65 år. Aldersgruppen er valgt for at sikre, at boligstrategien peger fremad. Undersøgelsen handler særligt om behov og præferencer i forbindelse med den næste bolig. Vi ved, at særligt ændringer i familiens struktur – børn og parforhold – samt job er væsentlige årsager til flytning. Og disse ændringer sker især i aldersgruppen 18-65 år. Data er vægtet på køn, alder og region. I spørgeskemaundersøgelsen er de forskellige byer beskrevet som område-typer. Kvaliteterne ved forskellige byer og boliger er ligeledes blevet vurderet. Data danner grundlag for analyser af hvilke områder og boligtyper, der er særligt oplagt til hvilke målgrupper.

Byrosetterne er brugt som et udviklings- og formidlingsredskab for at illustrere områdets udfordringer og kvaliteter samt at pege på anbefalede indsatsområder. Samtidig giver byrosetterne et grundlag for at sammenligne de 4 byer imellem og således kvalificere og sikre, at kommunen udvikles som en sammenhængende kommune med mangfoldige muligheder for bosætning.

Workshop

Som led i at kvalificere arbejdet med boligstrategien er der gennemført en workshop med lokale eksperter, ansatte i forskellige kommunale afdelinger, boligselskaber og ejendomsmæglere.

Kommunen inviterede relevante deltagere, og NIRAS faciliterede workshoppen med fokus på at kvalificere boligstrategien, især med afsæt i tilflyttere og potentielle tilflytteres oplevelser af de enkelte boligområder, rosetterne og boligtypologierne.

Workshoppen har tilført nye perspektiver til boligstrategien ved at aktivere lokale ekspertiser med viden om boligmarked, og oplevelser af byudviklingsområder blev aktiveret og inddraget. Det har føjet nye dimensioner til rosetter, vurdering af områdernes kvaliteter, boligefterspørgsel og placeringen af boligerne.

Respondent	Mand	Kvinde	18-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-65 år	Nord	Midt	Syd	Hovedstaden	Sjælland	Total
Andel	50,4 %	49,6 %	24,8 %	17,5 %	21,9 %	23,5 %	12,3 %	10,4 %	23,1 %	21,0 %	31,2 %	14,4 %	100 % (1.004)

8. Tillægsscenarie: 3.000 flere borgere i 2030

Indledning

I forbindelse med Forslag til Udviklingsstrategi 2019 foreslås det at hæve ambitionen fra 2.000 til 3.000 nye borgere frem mod 2030. Det skyldes, at befolkningstal og prognoser fra 2018 indikerer, at den positive udvikling og tilflytningen til Faaborg-Midtfyn Kommune allerede er i gang og vil kunne løftes yderligere.

Derfor ønskes et tillæg til boligstrategien, der planlægger boliger til en mere ambitiøs befolkningsvækst på yderligere 1.000 tilflyttere i forhold til de 2.000, som boligstrategien er udarbejdet på grundlag af og sætter rammerne for.

I dette tillæg præsenteres anbefalinger til, hvor og hvordan Faaborg-Midtfyn Kommune kan planlægge og fordele boliger til yderligere 1.000 borgere i hver af de fire vækstbyer frem mod 2030. Samtidig fremhæves særlige potentialer og bosætningsmæssige tiltag, der kan sandsynliggøre og bidrage til, at kommunen kan tiltrække yderligere nye tilflyttere.

Tilgang og metode

Tillægget er udarbejdet på baggrund af forskellige metodiske greb og datakilder. For at planlægge boliger til yderligere 1.000 mennesker er der beregnet to forslag til fordeling af nye boliger i de fire byområder.

1. Efter samme fordelingsnøgle som i boligstrategien
2. Efter den historiske vækst samt prognosen for byernes udvikling og vækst. Dette forslag er udarbejdet med afsæt i dels historiske data og dels kommunens befolkningsprognose

De gennemførte udregninger og det konkrete datagrundlag kan læses sidst i tillægget.

Boligstrategiens nøgletal peger på, at 1.000 ekstra tilflyttere betyder 460 yderligere boliger. I dette tillæg er disse boliger lagt til de i boligstrategien anbefalede 1.540 boliger. Derfor beskriver tillægget planlægningen og fordelingen af 2.000 nye boliger i de fire vækstbyer i Faaborg-Midtfyn Kommune frem til år 2030.

Boligstrategiens datagrundlag er genbesøgt i forbindelse med udarbejdelsen af dette tillæg. Interview med tilflyttere og potentielle tilflyttere er gennemgået med fokus på tiltrækning af nye borgere og på at skabe en selvforstærkende udvikling i de fire byområder. Derudover er der gennemført desk research og dokumentanalyse ligesom boligstrategiens mange andre data er genbesøgt. Input og anbefalinger sker særligt ud fra genbesøg af eksisterende data, hvilket sætter rammerne for, hvad der konkluderes og anbefales.



Tværgående anbefalinger til de fire byudviklingsområder

Faaborg-Midtfyn Kommune har gennem en årrække arbejdet målrettet og strategisk med udviklingen og bosætningen i kommunen. Tillægget tager ligesom boligstrategiens afsæt i dette fundament. Med afsæt i de data og analyser, der ligger til grund for boligstrategien samt kommunens udviklingsstrategi og egnsprofiler bygger anbefalingerne på to spor. På den ene side yderligere aktivering af de potentialer, der er forbundet med urbaniseringens megatrend. På den anden side to centrale boligstrategiske potentialer i kommunens udviklingsstrategi: "Sammen om" og "Tættere på"¹. Input og anbefalinger tager således afsæt i, at udviklingen skal ske sammen med borgerne tæt på deres hverdag.

Man skaber også fremtiden og befolkningsprognoser via byggeprogrammer. Men der skal mere end bare boliger til for at øge tilflytning. De 3.000 tilflyttere kommer ikke alle af sig selv, og de kommer kun, hvis man tilgodeser både deres behov for gode boliger og for gode steder at bo.

Tilflyttere og eksisterende borgers boligvalg foretages kun i begrænset omfang i forhold til kommuner og kommunegrænser. Byer og lokalområder har oftest større betydning. Derfor er det også vigtigt for at sikre øget tilflytning, at Faaborg-Midtfyn Kommune fortsætter arbejdet med de tidligere udviklede egnsprofiler².

Det anbefales samlet set, at Faaborg-Midtfyn Kommune:

- Fortsætter og forstærker karakteren af den boligudbygning, der er beskrevet i boligstrategien.
- Fokuserer planlægningen af yderligere boliger i Ringe og Forstadsbåndet – Årslev og Nr. Lyndelse.
- Udvikler den eksisterende tilflytning og urbaniserings momentum ved evt. at stille midlertidige "prøveboliger" til rådighed.

Fordel ekstra boliger i Ringe, Årslev og Nr. Lyndelse

Det kræver samlet set 2.000 nye boliger at rumme 3.000 nye tilflyttere og den interne urbanisering med tilflytning til kommunens hovedbyer. Der er – ligesom i boligstrategien – regnet med et gennemsnit på 2,2 borger per bolig.

Det vurderes at beregningsforslag 2 – den nuværende og reelle vækst – er det bedste grundlag for fordeling af boliger til yderligere 1.000 mennesker. Denne fordeling tager højde for byernes og områdernes historiske og forventede udvikling. Se begge beregningsforslag bagerst i dette tillæg.

På baggrund af de gennemførte beregninger anbefales det, at de 460 boliger til yderligere 1.000 borgere planlægges i Forstadsbåndet og Rin-

ge. Det skyldes, at Faaborg på grund af den historiske udvikling samt den nuværende prognose³ ikke vurderes at kunne tiltrække flere borgere end til de allerede anbefalede 180 boliger frem mod år 2030. De 180 nye boliger er i sig selv en væsentlig vækst, når man ser på den historiske udvikling. Forslag 2 tager samtidig højde for, at væksten i lidt højere grad forventes i og omkring Ringe end i Årslev.

De 460 yderligere boliger anbefales derfor fordelt mellem Forstadsbåndet og Ringe. Dette valg støttes af analysen af den nuværende og reelle vækst i de tre byer.

Faaborg

Det anbefales at fastholde de oprindeligt anbefalede 180 boliger i Faaborg frem mod 2030. Analysen af den historiske udvikling samt prognosen for byens udvikling giver ikke forventning om yderligere vækst frem mod 2030. Det betyder, at yderligere bosætning i Faaborg må antages at kræve investeringer og fokuserede indsatser over en længere periode. Det er væsentligt, at der arbejdes med arbejdspladser, infrastruktur og mobilitet - herunder nedbringning af pendlertiden til Odense.

Ringe

Det anbefales at planlægge for 787 boliger i Ringe. Byens hidtidige vækst og prognosen for byens udvikling peger på, at Ringe kan tiltrække yderligere tilflyttere. Det betyder, at der anbefales at planlægge til lidt mere end halvdelen af de yderligere 1.000 borgere i Ringe. Ringe har meget af det, der driver lokal

urbanisering og kan derfor tiltrække flere borgere og rumme flere boliger inden for de rammer, som er beskrevet i boligstrategien.

Årslev

I kraft af sin placering i Forstadsbåndet vil urbaniseringstendensen fortsætte med at slå igennem i Årslev. Både på grund af nærheden til Odense, men også på grund af udviklingen af Årslev mod en større og levende by. Det anbefales at planlægge for samlet set 720 boliger i Årslev. Årslev er et populært boligområde, som er inde i en selvforstærkende udvikling, der vil fremme yderligere tilflytning, hvis de rette boliger er der.

Nr. Lyndelse

Nr. Lyndelse er en by i udvikling. Dens nærhed til Odense betyder, at den er godt placeret i Forstadsbåndet med potentiale for at tiltrække borgere fra Odense, der søger lidt væk fra byens liv mod mere plads og natur. Det anbefales at planlægge for 313 boliger i Nr. Lyndelse. Det kræver dog udlægning af større arealer til boligformål end i den nuværende kommuneplan.

NIRAS finder ikke grundlag for at revidere den procentvise fordeling mellem boligtypologierne som hidtil anbefalet i boligstrategien for de 2.000 nye borgere, og derfor fastholdes i boligtypefordelingen i tillægget.

Brug flere dimensioner af urbaniseringen som katalysator

Urbaniseringen er som nævnt en global megatrend, der giver Faaborg-Midtfyn Kommune en række udfordringer og nye muligheder. Faaborg-Midtfyn Kommune har allerede valgt at udnytte mulighederne i denne tendens og centrere udviklingen i de fire vækstbyer og ved at arbejde for oplandenes fortsatte udvikling gennem egnsprofilarbejdet.

Med urbaniseringens megatrend følger også en tendens til, at mennesker stræber mod at bosætte sig, udfolde sig og samles i nye former for bysamfund og fællesskaber i forskellige størrelser. I øjeblikket sker flytning fra land til by i samtlige kommuner, ofte mod en nærliggende større by i kommunen, og ikke kun mod landets storbyer⁴. For at fremme yderligere tilflytning er det væsentligt, at der i hver af de fire byer er stærkt fokus på de forskellige potentialer, der er forbundet med denne urbanisering.

Faaborg: Forstærk urbanisering, infrastruktur og mobilitet

Faaborg er ikke på samme måde som de tre andre byområder en del af en urbanisering. Selvom det – endnu – er den største by og den by, der lægger navn til kommunen, er især dens placering i forhold til resten af landet en årsag til, at den ikke på samme måde oplever vækst. Faaborg er især udfordret af infrastrukturen. Kun 26 % af egnens borgere vurderer den kollektive trafik som 'god' eller 'meget god'⁵. Umiddelbare tiltag for at arbejde med infrastrukturen kan være forbedring

af busforbindelser, delebiler, samkørselsordninger, men det vigtigste tiltag er sandsynligvis at arbejde hårdt for en reduktion af pendlingstiden mellem Faaborg og Odense i form af vejforbedringer. Hertil kommer en indsats for at skabe flere arbejdsmuligheder tættere på hjem for byens borgere. Her er vækstpotentialet indenfor turisme-erhvervet den mest sandsynlige katalysator for jobskabelse.

Gør en indsats for miljøet for iværksættere og kreative

Den primære målgruppe for nye boliger i Faaborg er – som nævnt i boligstrategien – Seniorer. Ønsker man at tiltrække andre målgrupper end Seniorer til de nye boliger, er det oplagt at fokusere på målgrupper, der har et mere fleksibelt erhverv, og prioriterer de kultur- og naturskønne omgivelser højt. Det er især iværksættere eller kunstnere – både Børnefamilier, Par & Singler eller Seniorer.

Etablering af velfungerende kontorfællesskaber, atelierer eller værksteder vil understøtte denne form for bosætning og egnens profilens værdier, som blandt andet handler om at gøre byen attraktiv for iværksættere. Hvis det er børnefamilierne i denne submålgruppe, man ønsker at tiltrække, er gode skoler, med et godt ry, altafgørende.

På de kommende sider vises den anbefalede boligfordeling for hver af de fire byområder.

	2018-22	2022-2026	2026-2030	2018-2030
Boligudbygning i alt	669 boliger	685 boliger	645 boliger	2.000 boliger
Beboere, anslået (ved 2,2 beboere i gennemsnit pr. bolig)	1.472 beboere	1.508 beboere	1.420 beboere	4.400 beboere

	2018-2022	2022-2026	2026-2030	2018-2030
Faaborg	66 boliger	69 boliger	45 boliger	180 boliger
	145 beboere	152 beboere	99 beboere	396 beboere
Primær målgruppe: Seniorer				
Ringe	274 boliger	274 boliger	238 boliger	787 boliger
	604 beboere	604 beboere	524 beboere	1.731 beboere
Primære målgruppe: Unge, børnefamilier, par & singler og seniorer				
Årslev	225 boliger	238 boliger	258 boliger	720 boliger
	494 beboere	523 beboere	567 beboere	1.584 beboere
Primære målgrupper: Børnefamilier, par & singler og seniorer				
Nr. Lyndelse	104 boliger	104 boliger	104 boliger	312 boliger
	229 beboere	229 beboere	229 beboere	689 beboere
Primære målgrupper: Børnefamilier, par & singler og seniorer				

	2018-2022	2022-2026	2026-2030	2018-2030
Liebhaberbolig	8	7	0	15
Enfamiliehus	58	87	161	306
Bæredygtig bolig	29	59	43	132
Hus på lille grund	139	56	0	196
Rækkehus	273	227	310	810
Gårdhavehus	36	102	102	240
Boligfællesskab	23	22	0	45
Etagebolig m. fællesfaciliteter	103	96	0	199
Etagebolig	0	29	29	58
I alt	669	685	645	2.000

Faaborg		Fordeling	2018-2030	2018-2022	2022-2026	2026-2030	Procentdel almene boliger
Åben-lav boliger		50 (28%)					
	Liehaberboliger		15	8	7		
	Huse på små grunde		35	15	20		
Tæt-lav boliger*		130 (72%)					
	Rækkehuse		85	20	20	45	25%
	Boligfællesskab		45	23	22		
Etageboliger		0 *(0%)					
I alt			180	66	69	45	12%

*En andel af de tæt-lave boliger kan erstattes af etageboliger i tilknytning til bymidten.

Ringe	Fordeling	2018-2030	2018-2022	2022-2026	2026-2030	Procentdel almene boliger
Åben-lav boliger	245 (31%)					
Enfamiliehuse		72		29	43	
Huse på små grunde		101	65	36		
Bæredygtige boliger		72	29		43	
Tæt-lav boliger	397 (50%)					
Rækkehuse		289	101	101	87	30%
Gårdhavehuse		108	36	36	36	
Etageboliger	144 (18%)					
Etageboliger m. fællesfaciliteter		87	43	43		50%
Etageboliger		58		29	29	
I alt		787	274	274	238	17%



Årslev		Fordeling	2018-2030	2018-2022	2022-2026	2026-2030	Procentdel almene boliger
Åben-lav boliger		178 (25%)					
	Enfamiliehuse		59			59	
	Huse på små grunde		59	59			
	Bæredygtige boliger		59		59		
Tæt-lav boliger		429 (60%)					
	Rækkehuse		297	106	59	132	30%
	Gårdhavehuse		132		66	66	
Etageboliger		112 (16%)					
	Etageboliger m. fællesfaciliteter		112	59	53		50%
I alt			720	225	238	258	20%



Nr. Lyndelse	Fordeling	2018-2030	2018-2022	2022-2026	2026-2030	Procentdel almene boliger
Åben-lav boliger	174 (56%)					
	Enfamiliehuse	174	58	58	58	
Tæt-lav boliger	139 (44%)					
	Rækkehuse	139	46	46	46	30%
Etageboliger	0 (0%)					
I alt		313	104	104	104	13%



Fremgangsmåde for beregning af to forslag til fordeling af ekstra 1.000 borgere

Til 1.000 ekstra borgere er der brug for 460 ekstra boliger med et gennemsnit på 2,2 borger per bolig. Sammen med de oprindelige 1.540 boliger bliver der således i alt et behov for 2.000 boliger til 3.000 nye borgere. Det er således antaget, at antallet af interne tilflyttere ikke ændrer sig fra boligstrategiens oprindelige udgangspunkt på 1.400 interne tilflyttere til de fire byer. I tabellerne er boligantallet illustreret uden decimaler, hvilket kan betyde, at det kan se ud til, at boligfordelingerne ikke summer til totalen, når der rundes op og ned.

Nedenfor præsenteres to beregningsforslag:

- Forslag 1: Fordeling efter samme fordelingsnøgle som brugt hidtil**
- Forslag 2: Fordeling efter den nuværende og reelle vækst**

På de følgende sider følger resultaterne af forslag 1 og 2 opstillet i tabelform.

Forslag 1: Fordeling efter samme fordelingsnøgle som brugt hidtil

Forslag 1 er en direkte videreføring af boligstrategiens oprindelige boligfordeling, der er baseret på den hidtidige politiske målsætning. De 2.000 boliger er fordelt mellem byområderne og boligtyper efter samme fordelingsnøgle som i boligstrategien.

Forslag 2: Fordeling efter den nuværende og reelle vækst

Forslag 2 til fordeling af boligerne tager ligeledes udgangspunkt i, at der skal planlægges for 460 ekstra boliger. De 460 boliger er fordelt mellem de fire byområder efter områdernes nuværende og reelle vækst. Datagrundlaget til at bestemme nuværende og reelle vækst består af to datakilder, som resulterer i tre scenarier for den fremtidige vækst. Fremgangsmåden er uddybet herunder.

Danmarks Statistiks historiske folketal

Udviklingen i folketal for hver af de fire områder er opgjort over henholdsvis de seneste fire år (2014-2018) og de seneste otte år (2010-2018) (scenarie 1 og 2 i tabellen). Områderne svarer til de sogne, hver af de fire byer ligger i. Den procentvise, historiske årlige udvikling i henholdsvis det fireårige og det otteårige tilbageblik er brugt til at fremskrive folketallet fra 2018 frem til 2030. Det resulterer i to forskellige scenarier for fordeling af den fremtidige vækst for år 2030 for hver af de fire områder.

Befolkningsprognose 2017-2031 - Faaborg-Midtfyn Kommune

En prognose for den forventede udvikling for de fire byers lokalområder fremgår af Faaborg-Midtfyn Kommunes befolkningsprognose⁶. Denne befolkningsprognose er brugt til at fremskrive folketallet i 2030 for hvert område frem til 2030. Det resulterer i et tredje scenarie for 2030 for hver af de fire områder.

Fordeling af den forventede vækst (relativ fordeling af tilflyttere)							
	Scenarier med Faaborg			År 2030	Scenarier uden Faaborg		
	1	2	3		1	2	3
År 2030	Udvikling 2014-2018 fortsat	Udvikling 2010-2018 fortsat	Befolkningsprognose	År 2030	Udvikling 2014-2018 fortsat	Udvikling 2010-2018 fortsat	Befolkningsprognose
Faaborg	-29 %	-25 %	-54 %	Faaborg	-	-	-
Ringe	60 %	73 %	81 %	Ringe	46 %	59 %	53 %
Nr. Lyndelse	24 %	10 %	8 %	Nr. Lyndelse	19 %	8 %	5 %
Årslev	45 %	42 %	65 %	Årslev	35 %	33 %	42 %
Total	100 %	100 %	100 %	Total u. Faaborg	100 %	100 %	100 %

Da Faaborg ikke i nogle af scenarierne forventes at stige i antal indbyggere, er den forventede vækst fordelt på de tre andre byområder i tre nye scenarier. Tabellen viser den nuværende og reelle vækst fremskrevet til år 2030 for de fire byområder, med og uden Faaborg.

De tre scenarier uden Faaborg danner grundlag for forslag 2. Det skyldes, at Faaborg jf. scenarierne forventes at have negative tal, hvorfor de holdes ude af beregningen, og tilflytterne fordeles relativt mellem de tre andre byområder. De tre scenarier danner et samlet grundlag for forslag 2. Der er tale om et vægtet gennemsnit. Det betyder, at scenarierne for det korte og det lange tilbageblik over de historiske folketal vægter hver 25 % i beregning af gennemsnittet, og befolkningsprognosen 2017-2030 vægter 50 %. Dermed sikrer vi, at befolkningsprognosen og den historiske udvikling tæller lige meget som grundlag for forslag 2.

År 2030	Scenarier uden Faaborg - vægtet gennemsnit
Faaborg	-
Ringe	53 %
Nr. Lyndelse	9 %
Årslev	38 %
Total u. Faaborg	100 %

De 460 boliger er herefter fordelt mellem de fire byområder i relation til det vægtede gennemsnit for hvert område. Boligtypologierne internt i hvert byområde er fordelt efter samme fordelingsnøgle som brugt hidtil.

I forslag 2 er boligerne alt i alt fordelt sådan, at de 1.540 boliger følger anbefalingerne fra boligstrategiens anbefalinger til 2.000 nye borgere, og de 460 boliger er fordelt efter den nuværende og reelle vækst.

På baggrund af de udarbejdede forslag vurderes det, at forslag 2 – den nuværende og reelle vækst – er det bedste grundlag for fordeling af boliger til yderligere 1.000 mennesker. Denne fordeling tager højde for byernes og områdernes hidtidige og forventede udvikling. Forslag 1 vurderes ikke realistisk, da Faaborg ikke forventes at kunne tiltrække borgere til yderligere 30 % boliger i perioden. Forslag 2 tager endvidere højde for, at væksten i lidt højere grad – jf. analysen af den nuværende og reelle vækst – forventes i Ringe end i Årslev ifht. den hidtidige målsætning.

Disse tabeller og boligfordelinger, der knytter sig til forslag 2, fremgår af tillæggets foregående sider.

Noter

¹ <https://www.fmk.dk/politik/strategier-og-politikker/udviklingsstrategi/>

² <https://www.fmk.dk/om-kommunen/sammen-om-udvikling-i-faaborg-midtfyn/by-og-egnsprofiler/>

³ Se befolkningsprognose "Befolkningsprognose 2017-2031 - Faaborg-Midtfyn Kommune" https://www.fmk.dk/fileadmin/user_upload/Okonomi/Faaborg-Midtfyn-befolkningsprognose-08-05-2017.pdf

⁴ Se eksempelvis Institut for Fremtidforskning maj 2018: "8 fænomener der vil forme fremtidens urbanisering. Sammenhængskraft og det byggede miljø"

⁵ https://detgodeliv.regionsyddanmark.dk/publikation/detgodeliv_faaborg_midtfyn_2018/

⁶ Se befolkningsprognose "Befolkningsprognose 2017-2031 - Faaborg-Midtfyn Kommune"

Faaborg		Fordeling	2018-2030	2018-2022	2022-2026	2026-2030	Procentdel almene boliger
Åben-lav boliger		50 (28%)					
	Liehaveboliger		15	8	7		
	Huse på små grunde		35	15	20		
Tæt-lav boliger*		130 (72%)					
	Rækkehuse		85	20	20	45	25%
	Boligfællesskab		45	23	22		
Etageboliger		0* (0%)					
I alt			180	66	69	45	12%

*En andel af de tæt-lave boliger kan erstattes af etageboliger i tilknytning til bymidten

Ringe		Fordeling	2018-2030	2018-2022	2022-2026	2026-2030	Procentdel almene boliger
Åben-lav boliger		245 (31%)					
	Enfamiliehuse		72		29	43	
	Huse på små grunde		101	65	36		
	Bæredygtige boliger		72	29		43	
Tæt-lav boliger		397 (50%)					
	Rækkehuse		289	101	101	87	30%
	Gårdhavehuse		108	36	36	36	
Etageboliger		144 (18%)					
	Etageboliger m. fællesfaciliteter		87	43	43		50%
	Etageboliger		58		29	29	
I alt			787	274	274	238	17%

Årslev		Fordeling	2018-2030	2018-2022	2022-2026	2026-2030	Procentdel almene boliger
Åben-lav boliger		178 (25%)					
	Enfamiliehuse		59			59	
	Huse på små grunde		59	59			
	Bæredygtige boliger		59		59		
Tæt-lav boliger		429 (60%)					
	Rækkehuse		297	106	59	132	30%
	Gårdhavehuse		132		66	66	
Etageboliger		112 (16%)					
	Etageboliger m. fællesfaciliteter		112	59	53		50%
I alt			720	225	238	258	20%

Nr. Lyndelse		Fordeling	2018-2030	2018-2022	2022-2026	2026-2030	Procentdel almene boliger
Åben-lav boliger		174 (56%)					
	Enfamiliehuse		174	58	58	58	
Tæt-lav boliger		139 (44%)					
	Rækkehuse		139	46	46	46	30%
Etageboliger		0 (0%)					
I alt			313	104	104	104	13%

9. Litteratur

- Boliga**
2016 *Det drømmer boligkøberne om*, Nyhedsbrevet Bolignyt
- Boligøkonomisk Videncenter**
2015 *Det byggede Danmark. Livskvalitet, bolig, arbejdsplads*. København: Boligøkonomisk Videncenter.
- Center for Bolig og Velfærd – Realdania Forskning**
2009 *Befolkningens boligønsker*. København: Center for Bolig og Velfærd, Aalborg Universitet.
- Danish Agency for Science, Technology and Innovation**
2016 *An OECD horizon scan of megatrends and technology trends in the context of future research policy*. København: Danish Agency for Science, Technology and Innovation.
- Danmarks Statistik**
2017 *FLY66*. København: Danmarks Statistik
2017 *FLY33*. København: Danmarks Statistik
2010-2017 *BY1*. København: Danmarks Statistik
2017 *BOL101*. København: Danmarks Statistik
2017 *BOL 201*. København: Danmarks Statistik
2017 *BOL103*. København: Danmarks Statistik
- DREAM**
2017 *Fremskrivning af familiekaraktistika og boligefterspørgslen i udvalgte danske kommuner*. København: DREAM
- Faaborg-Midtfyn Kommune**
2017 *Befolkningsprognose 2017-2031*. Faaborg-Midtfyn Kommune/Cowi.
2016 *Egnsprofil – Forstadsbåndet*. Egnsprøfiler for Faaborg-Midtfyn Kommune. Ringe.
2016 *Egnsprofil – Ringeegnen*. Egnsprøfiler for Faaborg-Midtfyn Kommune. Ringe
2016 *Egnsprofil – Faaborgeggen*. Egnsprøfiler for Faaborg-Midtfyn Kommune. Ringe.
2011 *Årslev - Sdr. Nærå helheds- og bebyggelsesplan*.
2015 *Udviklingsstrategi 2015-2030 - Sammen om nødvendige forandringer*.
2014 *Bosætningsanalyse*. Faaborg-Midtfyn Kommune/Cowi.
- Geomatic**
2015 *Conzoom Klassifikation G5*. København: Geomatic.
- Instituttet for Fremtidsforskning**
2010 *10 Tendenser mod 2020. 2. rapport*. København: Instituttet for Fremtidsforskning
2018 *"8 fænomener der vil forme fremtidens urbanisering. Sammenhængskraft og det byggede miljø"*
- Region Syddanmark**
2018 *Det gode liv i Faaborg-Midtfyn Kommune – opfølgning på den regionale vækst og udviklingsstrategi og Faaborg-Midtfyn Kommunes Udviklingsstrategi"*
- Realdania By & Byg**
2010 *Fremtidens By*. København: Realdania By og Byg.
- Realdania**
2017 *Hovedbyer på forkant*. København: Realdania
2017 *Hovedbyer for forkant*. Baggrundsdata. København: Realdania
- Realise**
2017 *Efterspørgsel efter grundarealer til bolig- og erhvervsmaal i Årslev/ Sdr. Nærå*. Nivå: Realise
2017 *Efterspørgsel efter grundarealer til bolig- og erhvervsmaal i Faaborg*. Nivå: Realise
- Realkredit Danmark**
2016 *Antallet af flytninger på højeste niveau i ti år – børn og parforhold er ofte baggrund for en flytning*. København: Realkredit Danmark.
- Socialforskningsinstituttet**
2004 *Derfor flytter vi. Geografisk mobilitet i den danske arbejdsstyrke*. København: Socialforskningsinstituttet
- Statens Byggeforskningsinstitut**
2002 *Boligpræferencer, boligvalg og livsstil. Ph.d.-afhandling*. København: Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet
2010 *12: Når teltpælene rykkes op. Geografisk mobilitet i Danmark og dens årsager. Geografisk mobilitet i Danmark og dens årsager*. København: Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet

