



# Attraktiv Bosætning

---



---

# Indhold

Resume .....	2
Indledning .....	4
Husstande, boligstørrelser og -typer .....	4
Husstande .....	4
Boligstørrelser .....	5
Boligtyper og fordeling på ejer og lejeboliger .....	10
Opførte boliger .....	11
Boligpriser .....	13
Boligpriser - parcelhuse .....	13
Boligpriser - ejerlejligheder .....	15
Boligpriser - fritidshuse .....	16
Befolkningsudvikling .....	17
Befolkningsudvikling - hele kommunen .....	17
Befolkningsudviklingen internt i kommunen .....	19
Flytninger .....	26
Flytninger fra Frederikssund Kommune (internt i Danmark) .....	26
Flytninger til Frederikssund Kommune (internt i Danmark) .....	33
Nettoutilflytning (internt i Danmark) .....	37
Nettoindvandring fra udlandet .....	39
Tilflytningens fordeling internt i Frederikssund Kommune .....	40
Kommunal service .....	42
Børneinstitutioner .....	42
Folkeskoler .....	44
Kultur og idræt .....	45
Ældre og sundhed .....	46
Detailhandel .....	47
Tryghed og livskvalitet .....	48
Nærhed til grønne områder .....	48
Mobilitet .....	50
Tryghed .....	50
Rummelighed .....	51
Forudsætninger i rummelighedsopgørelser .....	51
Rummelighed .....	52
Rummelighed opgjort efter vejledning .....	54

---

# Resume

Denne rapport indeholder en række data om bosætning i Frederikssund Kommune primært trukket fra Danmarks Statistik og kommunens egne data. Oplysningerne i resumeet nedenfor er et udpluk af de konklusioner, som kan drages af de data, som er indsamlet til rapporten. Oplysningerne er uddybet, detaljeret og dokumenteret i rapporten.

Den gennemsnitlige boligstørrelse synes ikke at vokse mere i Frederikssund.

Antallet af parcelhuse over 149 m<sup>2</sup> er stigende i Frederikssund Kommune og stærkest stigende for de største parcelhuse over 175 m<sup>2</sup>.

For rækkehuse er der stærk vækst i relativt små rækkehuse på 50-74 m<sup>2</sup> i Frederikssund Kommune.

For etageboliger er der stærk vækst i små boliger på 50-74 m<sup>2</sup> i Frederikssund Kommune.

Siden 2010 har væksten i antallet af parcel/stuehuse i Frederikssund Kommune været væsentligt mindre procentuelt end væksten i antallet af række-, kæde- og dobbelthuse og etageboliger, men i absolutte tal er væksten ikke så forskellig.

Siden 2010 har der været stærkere vækst i antallet af lejeboliger end i antallet af ejerboliger i Frederikssund Kommune.

Prisniveauet for parcelhuse i den østlige del af Frederikssund Kommune ligger højere end i den vestlige del af kommunen. Der synes ikke p.t. at være nogen tendens til højere priser i den vestlige del af kommunen som følge af fjordforbindelsen.

I de kommende år ventes især vækst i antallet af borgere i aldersgrupperne 60-74 år og 75-89 år. Der forventes også et stigende antal i gruppen +90 år.

Det generelle billede i Frederikssund Kommunes byer er, at der i perioden 2013-2018 er overvejende stabilitet eller vækst i byerne. Dette gælder også de fleste af de små landzonelandsbyer.

Lyngerup, Gerlev og Dalby har haft en kraftigere befolkningsvækst i perioden 2013 til 2018 end kommunens 4 største byer.

Landzonelandsbyerne i Hornsherred øst for Skibbyvej/Landslevvej og landzonelandsbyerne øst for Roskilde Fjord vokser hurtigere end kommunens 4 hovedbyer.

Der er 4 landzonelandsbyer i den vestlige del af Hornsherred, hvor der synes at være en tendens til faldende befolkningstal – Ferslev, Over Dråby, Svanholm og Vellerup. Der er ikke tendens til overvægt af ældre borgere i disse 4 byer.

---

Der er 2 landzonelandsbyer øst for Roskilde Fjord, hvor der synes at være en tendens til faldende folketal – Hørup og Lille Rørbæk. Der er ikke tendens til overvægt af ældre borgere i disse 2 byer.

Byzonelandsbyerne øst for Roskilde Fjord er vokset noget mindre (0,9%) end byzonelandsbyerne vest for Roskilde Fjord (5,1%).

Flytninger til Frederikssund Kommune sker i vidt omfang fra de samme kommuner, som Frederikssund Kommunes borgere vælger at flytte til. Frederikssund Kommune udveksler således borgere med dels København/Frederiksberg, dels omegnskommuner omkring København, hvor boligmarked, arbejdsmarked og pendlingsforhold mv. ligner forholdene i Frederikssund Kommune.

Når konjunkturerne er gode og der er stor bevægelse på boligmarkedet synes der at være en tendens til øget tilflytning til Frederikssund Kommune.

Frederikssund Kommune udveksler flest borgere med Københavns Kommune. I 2017 var tilflytningen på 540 borgere, men fraflytningen var på 537 borgere. Det er i særlig grad 15-24 årige, der fraflytter (288 af de 537), mens det især er 20-29 årige der tilflytter (200 af de 540).

Frederikssund Kommune har det største nettooverskud på flytninger fra Egedal Kommune. Egedal Kommune bidrog i 2017 med en nettotilflytning på 178 borgere.

Der er en kraftig nettofraflytning i aldersgruppen 15-25 år, men set over alle aldersgrupper er der flere der flytter til end fra Frederikssund Kommune.

Der er flere borgere fra udlandet og Færøerne og Grønland, der flytter til Frederikssund Kommune end borgere fra Frederikssund, der flytter ud af landet.

Skoler, biblioteker, musikundervisning, omsorgscentre og frivillige aktivitetssteder og detailhandel er koncentreret om de større byer. Børneinstitutioner og enkeltbeliggende dagligvarebutikker findes i nogle af de mindre bysamfund.

Frederikssund Kommune har boligudlæg som er større end nødvendigt for at dække en 12-årig kommuneplanperiode.

# Indledning

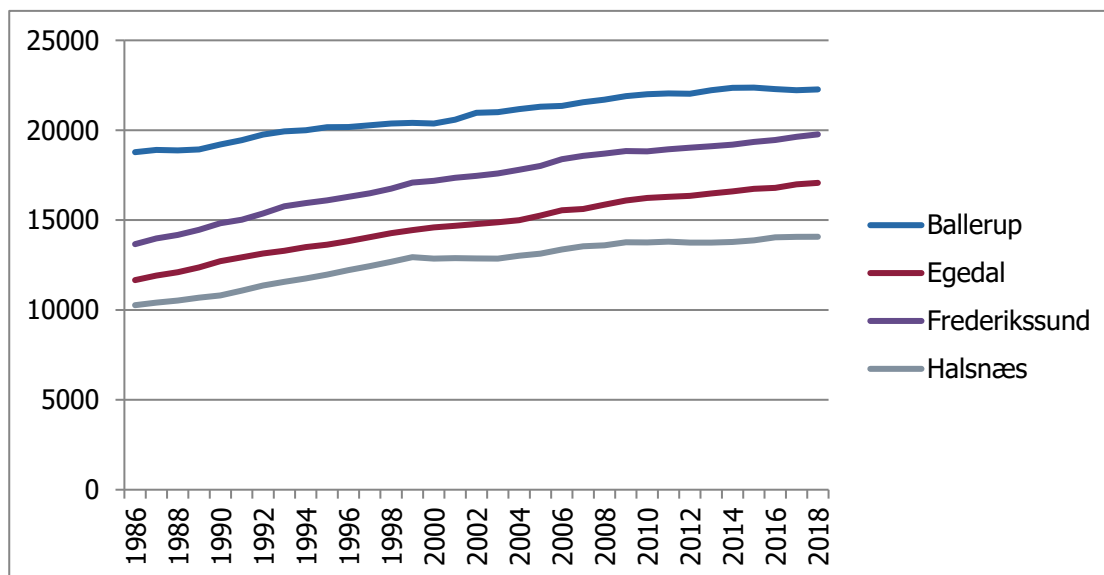
I nærværende notat illustreres udviklingen i Frederikssund Kommune gennem data indsamlet fra en række forskellige kilder. Som sammenligningsgrundlag er dels valgt de to øvrige bycirkelkommuner Ballerup og Egedal og dels Halsnæs, som kan belyse udvikling længere fra København City. Endelig sammenholdes udviklingen i Frederikssund med udviklingen i hele landet og med Region Hovedstaden. Der søges som udgangspunkt belyst udviklinger fra 2006-2017, men i nogle tilfælde er der valgt kortere eller længere dataintervaller alt efter hvilke tal kilderne stiller til rådighed.

## Husstande, boligstørrelser og -typer

### Husstande

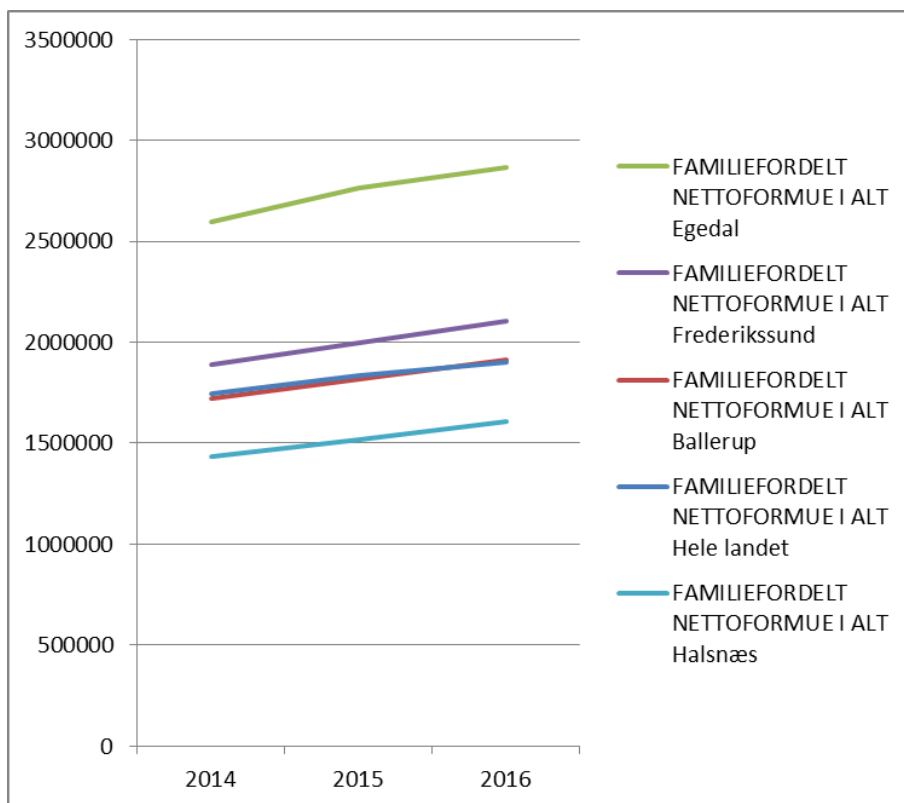
Datagrundlag for boligtyper og -arealer i dette afsnit er BBR, som har betydelige usikkerheder.

Antallet af husstande er voksende i Frederikssund Kommune. Udviklingen svarer nogenlunde til udviklingen i sammenligningskommunerne.



Antal husstande

Kilde: Danmarks Statistik (FAM55N)



Formueforhold kr/husstand

Kilde: Danmarks Statistik (FORMUE2)

### Boligstørrelser

Det gennemsnitlige areal pr. bolig er stigende i Frederikssund Kommune. Udviklingen svarer nogenlunde til udviklingen i sammenligningskommunerne. Boliger i Frederikssund og navnlig Egedal er større end de gennemsnitlige boliger i hele landet. Tal for 2018 indikerer at den gennemsnitlige boligstørrelse i Egedal og Frederikssund måske ikke vokser mere.

Gennemsnitlig areal pr. bolig (m2)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Hele landet	110,9	111,1	111,3	111,5	111,7	111,8	111,9	112,1	112,2
Region Hovedstaden	95,6	95,8	95,9	96	96,2	96,4	96,6	96,8	96,9
Ballerup	95,3	95,6	95,6	95,6	95,7	95,8	96,1	96,4	96,7
Egedal	123,8	123,7	123,8	123,9	124,6	124,4	124,6	124	123,9
Frederikssund	115,8	116,2	116,2	116,2	116,4	116,5	116,8	117,1	117
Halsnæs	109,8	110,2	110,6	110,9	111	111,2	111	111,2	111,6

Areal pr. bolig

Kilde: Danmarks Statistik (BOL 106)

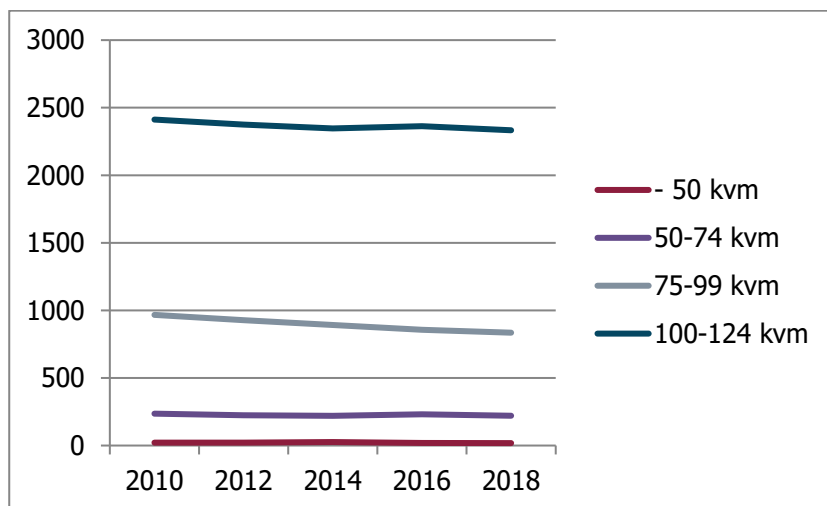
Det gennemsnitlige boligareal pr. person ligger lidt under landsgennemsnittet i Frederikssund Kommune og endnu lavere i sammenligningskommunerne og Region Hovedstaden. Det gennemsnitlige antal personer pr. bolig (i beregningen af boligstørrelsen indgår kun boliger med CPR-tilmeldte personer) er større i Frederikssund og navnlig Egedal end landsgennemsnittet.

2018	Gennemsnitligt areal per person (m <sup>2</sup> )	Gennemsnitlig personer pr. bolig (Antal)
Hele landet	52,3	2,1
Region Hovedstaden	45,1	2,1
Ballerup	44,7	2,2
Egedal	49,2	2,5
Frederikssund	51,3	2,3
Halsnæs	50,6	2,2

Areal pr. person og antal personer pr. bolig

Kilde: Danmarks Statistik (BOL 106)

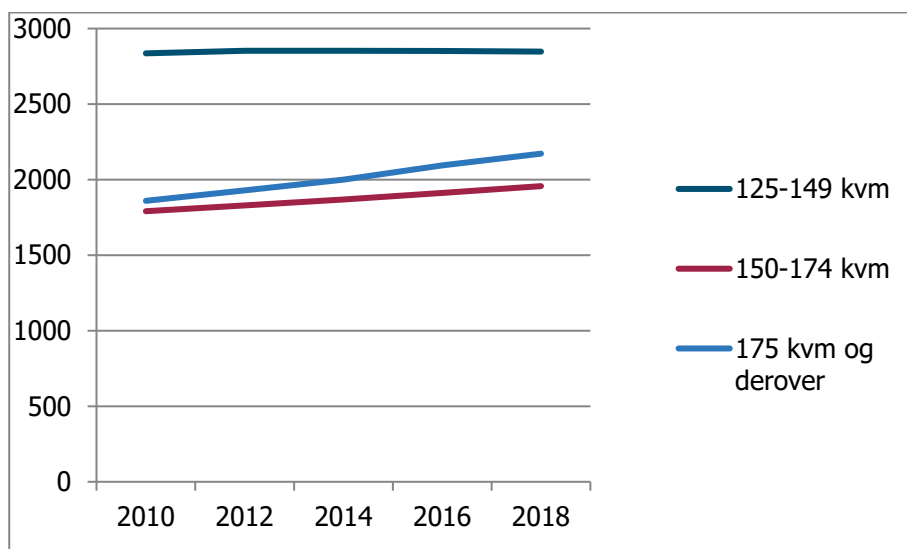
Antallet af parcelhuse under 125 m<sup>2</sup> er faldende i Frederikssund Kommune. Der er få parcelhuse under 75 m<sup>2</sup>



Boligstørrelser Frederikssund Kommune

Kilde: Danmarks Statistik (BOL 103)

Antallet af parcelhuse over 149 m<sup>2</sup> er stigende i Frederikssund Kommune og stærkest stigende for de største parcelhuse over 175 m<sup>2</sup>.



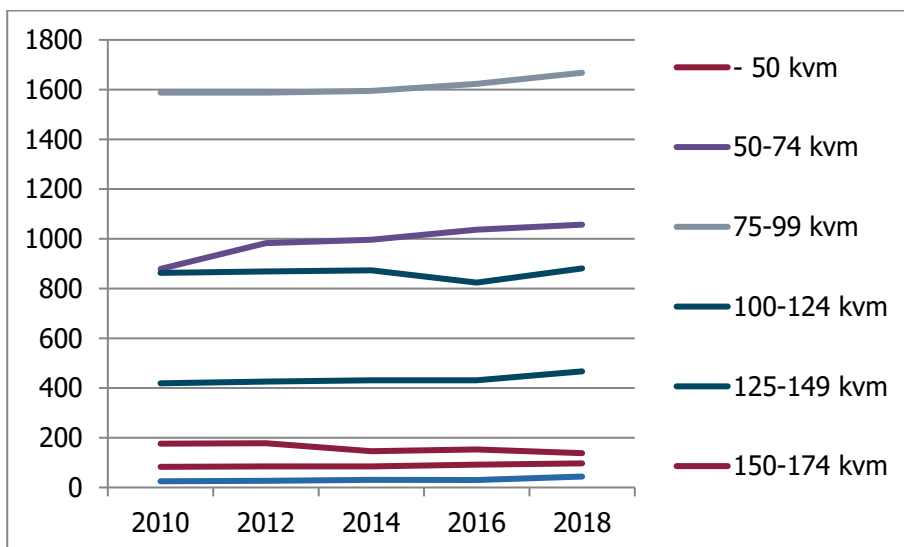
*Boligstørrelser Frederikssund Kommune*  
 Kilde: Danmarks Statistik (BOL 103)

Parcel/Stuehuse	2010	2012	2014	2016	2018	2010-18	pct.
- 50 kvm	22	22	26	19	18	-4	-18,2
50-74 kvm	236	224	220	231	221	-15	-6,4
75-99 kvm	967	928	892	856	835	-132	-13,7
100-124 kvm	2412	2375	2347	2363	2333	-79	-3,3
125-149 kvm	2836	2853	2853	2852	2848	12	0,4
150-174 kvm	1791	1829	1869	1912	1957	166	9,3
175 kvm og derover	1860	1929	2000	2094	2172	312	16,8

*Boligstørrelser Frederikssund Kommune*  
 Kilde: Danmarks Statistik (BOL 103)

For rækkehuse er der stærk vækst i relativt små rækkehuse på 50-74 m<sup>2</sup> i Frederikssund Kommune. Der er stor procentuel vækst i rækkehuse over 175 m<sup>2</sup> og stor procentuelt fald i rækkehuse under 50 m<sup>2</sup>, men i absolutte tal er disse kategorier af mindre betydning.



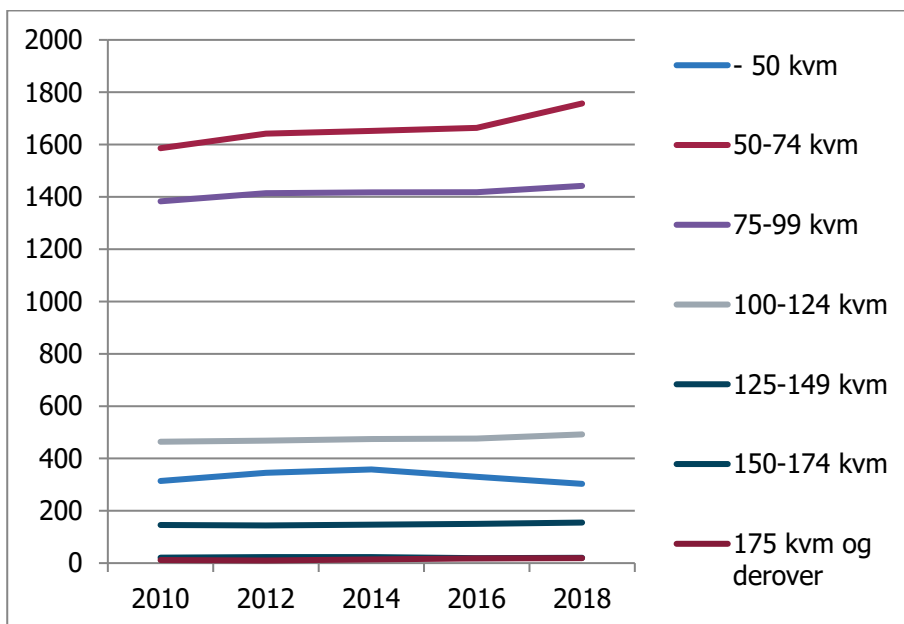


Boligstørrelser Frederikssund Kommune  
Kilde: Danmarks Statistik (BOL 103)

Række-, kæde- og dobbelthuse	2010	2012	2014	2016	2018	2010-18	pct.
- 50 kvm	176	178	146	153	138	-38	-21,6
50-74 kvm	879	983	996	1037	1057	178	20,3
75-99 kvm	1588	1588	1595	1623	1668	80	5,0
100-124 kvm	863	869	873	824	881	18	2,1
125-149 kvm	419	426	431	431	467	48	11,5
150-174 kvm	83	85	85	92	97	14	16,9
175 kvm og derover	25	27	31	30	44	19	76,0

Boligstørrelser Frederikssund Kommune  
Kilde: Danmarks Statistik (BOL 103)

For etageboliger er der stærk vækst i små boliger på 50-74 m<sup>2</sup> i Frederikssund Kommune. Der er desuden stor procentuel vækst i meget store etageboliger over 175 m<sup>2</sup>, men i absolutte tal er væksten ikke bemærkelsesværdig.



Boligstørrelser Frederikssund Kommune

Kilde: Danmarks Statistik (BOL 103)

Etageboliger	2010	2012	2014	2016	2018	2010-18	pct.
- 50 kvm	314	345	358	330	303	-11	-3,5
50-74 kvm	1586	1642	1652	1664	1757	171	10,8
75-99 kvm	1383	1414	1417	1418	1442	59	4,3
100-124 kvm	464	468	474	476	492	28	6,0
125-149 kvm	146	144	147	150	155	9	6,2
150-174 kvm	21	23	23	19	20	-1	-4,8
175 kvm og derover	12	10	14	18	19	7	58,3

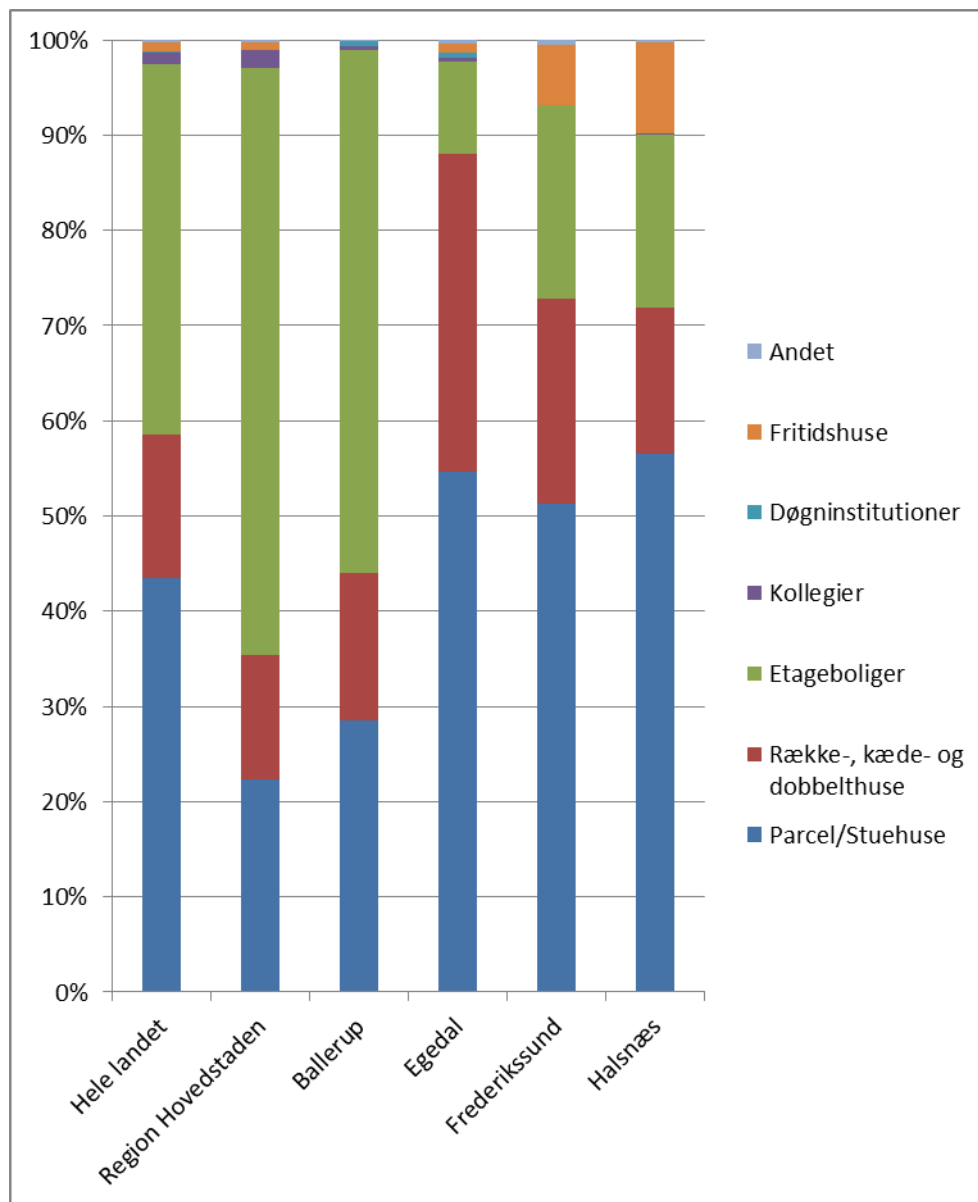
Boligstørrelser Frederikssund Kommune

Kilde: Danmarks Statistik (BOL 103)

## Boligtper og fordeling på ejer og lejeboliger

Det skal bemærkes, at tal for boligtyper i dette afsnit er baseret på data fra BBR, der rummer en vis usikkerhed.

I Egedal, Frederikssund og Halsnæs udgør parcelhuse over halvdelen af boligbestanden (i boligbestanden er her kun indregnet boliger med CPR-tilmeldte personer). I Egedal, Frederikssund og Halsnæs er andelen af parcelhuse væsentligt større og andelen af etageboliger væsentligt mindre end i Region Hovedstaden og Ballerup.



Boligtperers andele i forskellige geografiske områder

Kilde: Danmarks Statistik (BOL101)

Siden 2010 har væksten i antallet af parcel/stuehuse i Frederikssund Kommune været væsentligt mindre procentuelt end væksten i antallet af række-, kæde- og dobbelthuse og etageboliger, men i absolutte tal er væksten ikke så forskellig.

Frederikssund	2010	2018	2010-18	Pct.
Parcel/Stuehuse	9797	10098	301	3,1
Række-, kæde- og dobbelthuse	3854	4217	363	9,4
Etageboliger	3688	3998	310	8,4

Udvikling i antal for de mest betydende boligtyper

Kilde: Danmarks Statistik (BOL101)

Siden 2010 har der været stærkere vækst i antallet af lejeboliger end i antallet af ejerboliger i Frederikssund Kommune.

Frederikssund	2010	2018	2010-18	Pct
Beboet af ejer	12.174	12.384	210	1,7
Beboet af lejer	6.008	7.180	1.172	19,5

Vækst i ejer- og lejerboligantal

Kilde: Danmarks Statistik (BOL101)

### Opførte boliger

Det skal bemærkes, at tal for opførte boligtyper i dette afsnit er baseret på data fra BBR, der rummer en vis usikkerhed. Usikkerheden er særligt stor for de nyligste år, hvor bygherren måske ikke har indberettet de opførte boliger endnu.

I gennemsnit over 12 årsperioden 2006-2017 er opført 132 boliger om året i Frederikssund Kommune heraf flest rækkehuse.

Frederikssund	2006-17	Pr. år
Parcel/Stuehuse	530	44
Række-, kæde- og dobbelthuse	649	54
Etageboliger	405	34
Andet	4	0
I alt	1588	132

Opførte boliger

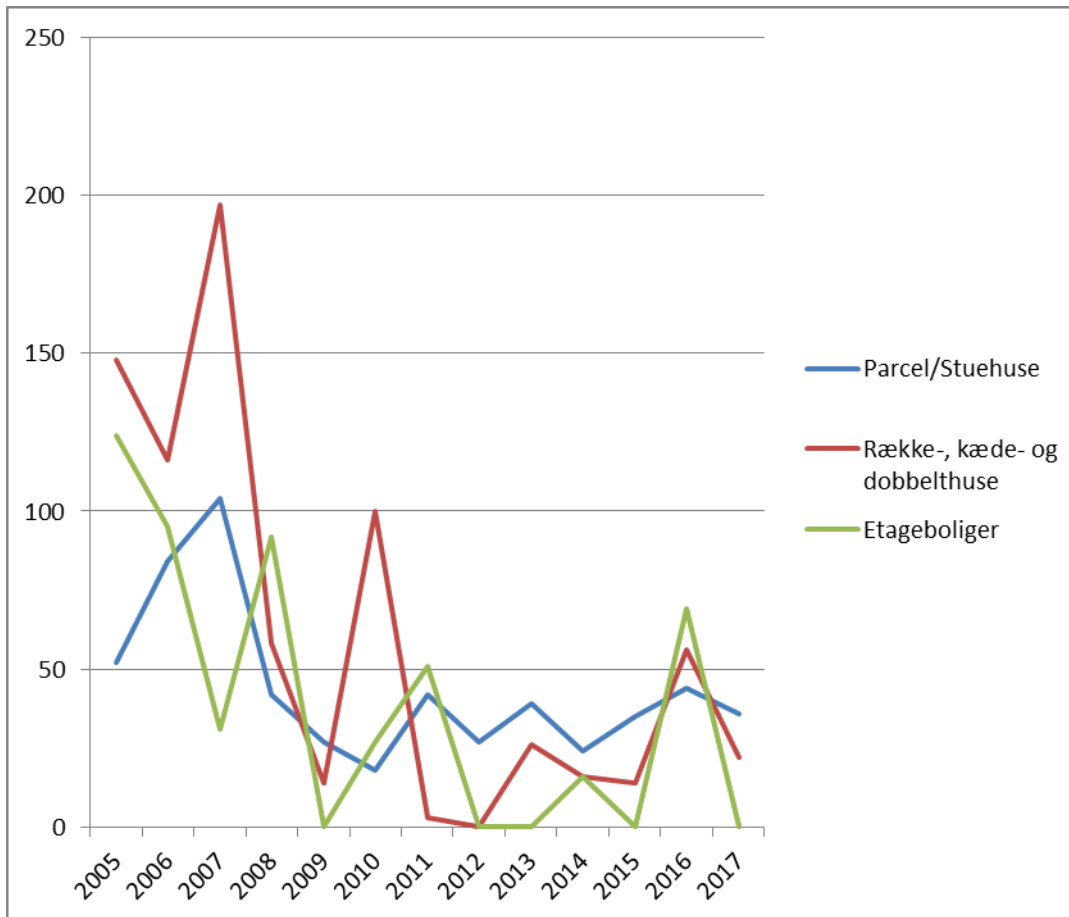
Kilde: Danmarks Statistik (BOL101)

I forbindelse med den årlige boligprognose opgør COWI antallet af nye boliger ved en bearbejdning af CPR og BBR-data, som nok har en lidt større præcision end de rå BBR-tal. COWI's opgørelsesform afviger lidt fra Danmarks Statistiks og derfor kan tallene de enkelte år ikke sammenlignes direkte for det enkelte år, men over en længere periode, bør de vise samme billede. COWI's opgørelse for perioden 2006-2017 viser et samlet antal nye boliger på 1441, hvilket svarer til gennemsnitligt 120 boliger om året.

Antallet af opførte boliger i 12-årsperioden svinger ifølge COWI's tal mellem 296 i 2006 og 36 i 2015. I 2005 var tallet 451. Hvis man i stedet regner

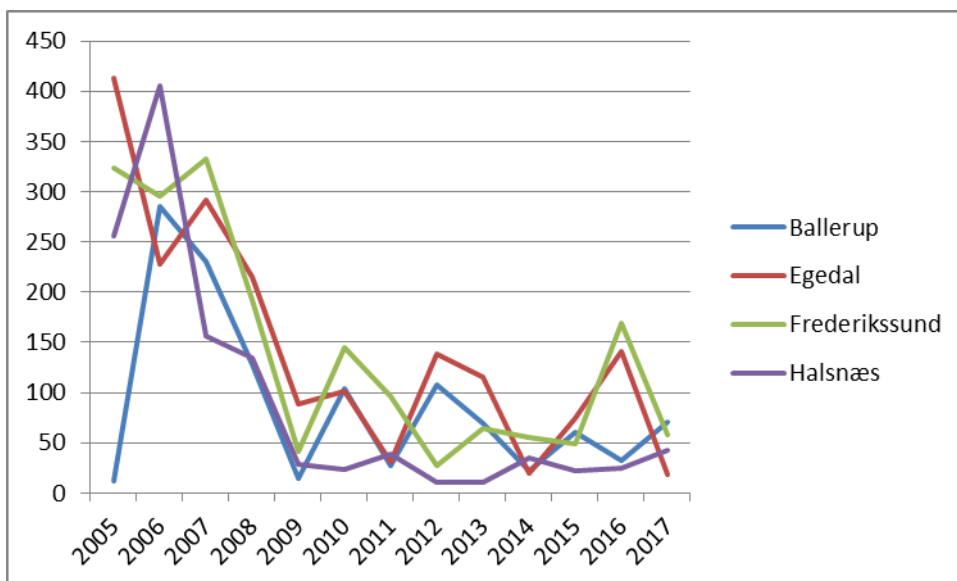
gennemsnit over en 13 års periode 2004-2016 etableres der i gennemsnit 147 boliger om året.

Antallet af boliger opført i Frederikssund Kommune er faldet kraftigt siden midten af 0'erne. Opførte rækkehuse og etageboliger svinger stærkt, mens opførte parcelhuse har haft en lidt mere jævn udvikling. Både COWI's opgørelse og Danmarks Statistiks tal viser et lidt højere aktuelt niveau for byggeriet end ved lavpunktet i perioden 2012-15.



Opførte parcel-, rækkehus- og etageboliger i Frederikssund Kommune  
Kilde: Danmarks Statistik (BOL101)

Udviklingen i Frederikssund Kommune afspejler de generelle konjunkturforskel, som også afspejles i udviklingen i antal boliger opført i sammenligningskommunerne.

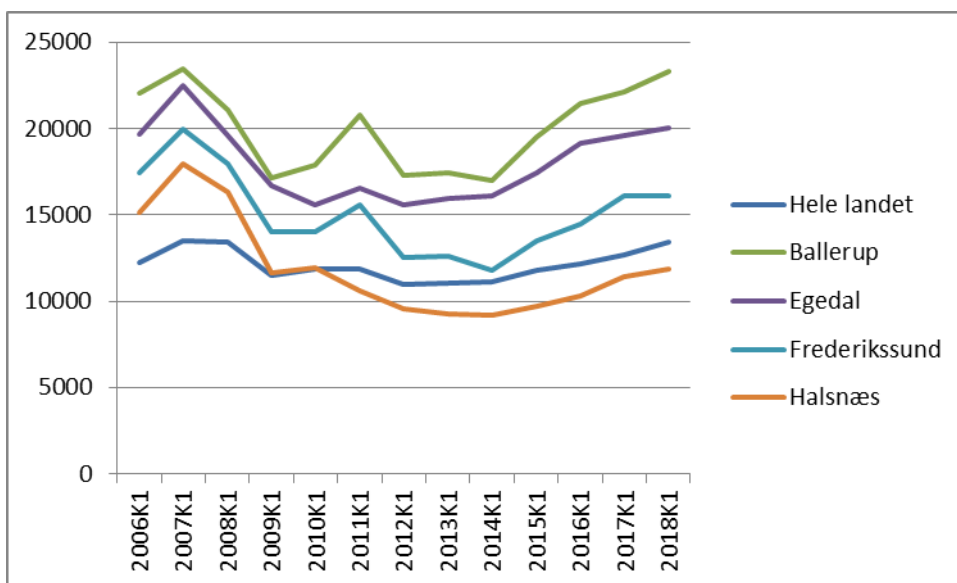


Opførte boliger i Frederikssund og sammenligningskommuner  
 Kilde: Danmarks Statistik (BOL101)

## Boligpriser

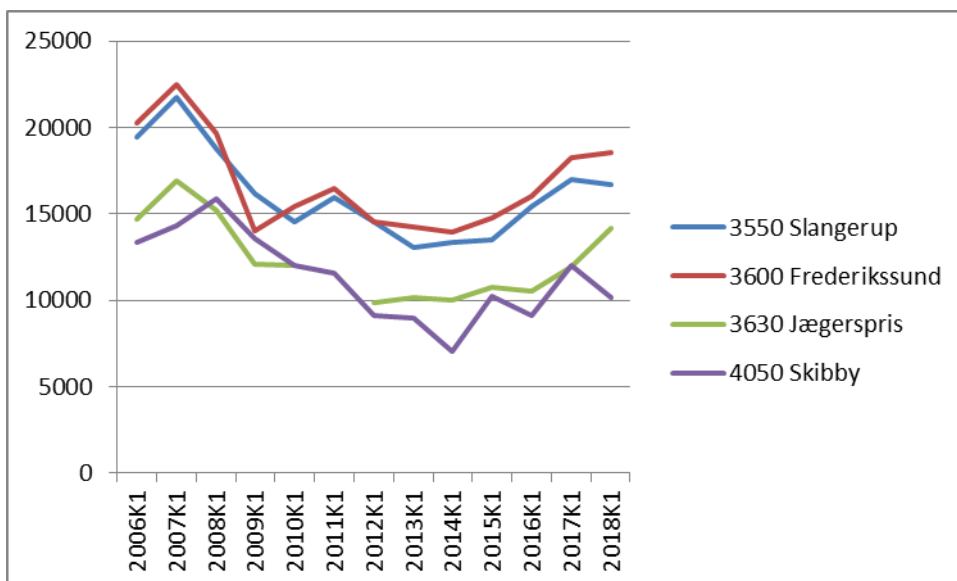
### Boligpriser - parcelhuse

Priserne på parcelhuse og rækkehuse viser de seneste år en stigende tendens i såvel Frederikssund, som på landsplan. I Frederikssund er priserne endnu ikke helt tilbage på niveauet fra 2007.



Priser pr. m<sup>2</sup> på parcelhuse og rækkehuse  
 Kilde: Finans Danmark Boligstatistik BM010

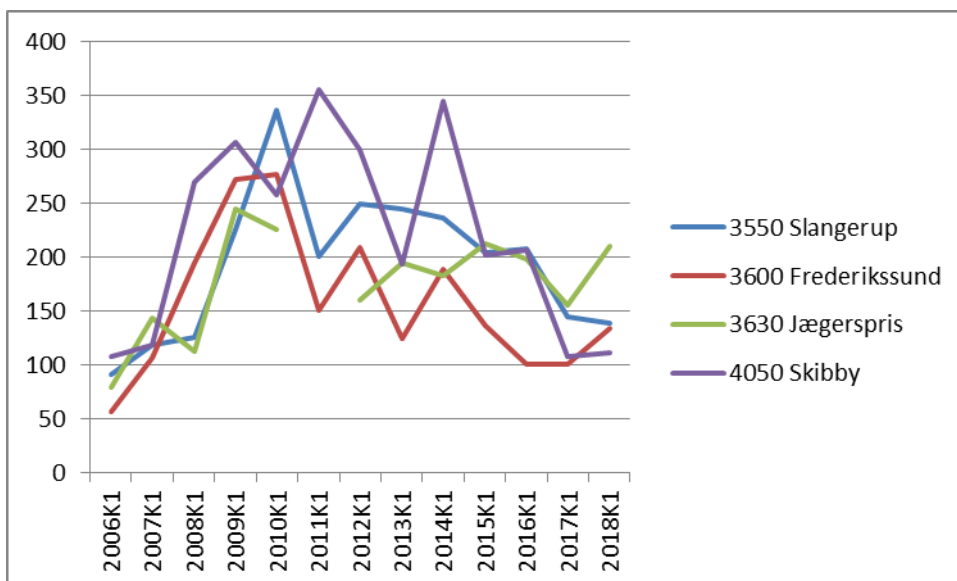
Prisniveauet for parcelhuse i den østlige del af Frederikssund Kommune ligger højere end i den vestlige del af kommunen. Der synes ikke p.t. at være nogen tendens til højere priser i den vestlige del af kommunen som følge af fjordforbindelsen.



Priser pr. m2 på parcelhuse

Kilde: Finans Danmark Boligstatistik BM011

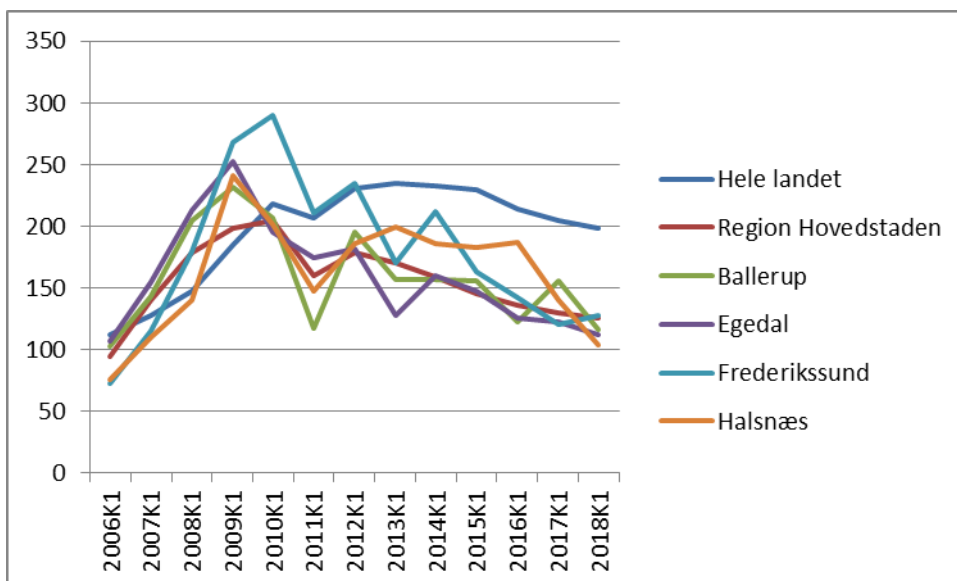
Salgstider for parcelhuse har varieret voldsomt, men vist en svagt faldende tendens i alle områder af kommunen siden finanskrisen. Der ses ikke p.t. tendens til faldende salgstider i den vestlige del af kommunen som følge af fjordforbindelsen.



Salgstider for parcelhuse (dage)

Kilde: Finans Danmark Boligstatistik BM031

Salgstiderne i Frederikssund Kommune ligger under salgstiderne i landet som helhed og relativt tæt på udviklingen i Region Hovedstaden. Frederikssund og Halsnæs Kommuner har i nogle år efter finanskrisen haft lidt længere salgstider for parcelhuse end Egedal og Ballerup.

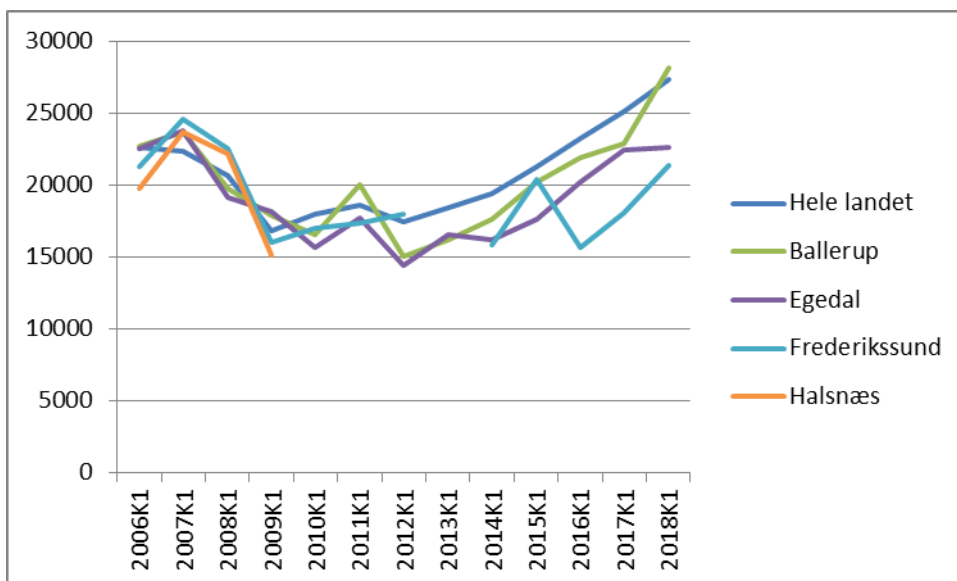


Salgstider for parcelhuse (dage)

Kilde: Finans Danmark Boligstatistik BM030

### Boligpriser - ejerlejligheder

Priserne på ejerlejligheder viser de seneste år en stigende tendens i såvel Frederikssund, som på landsplan. I Frederikssund er priserne endnu ikke helt tilbage på niveauet fra 2007.

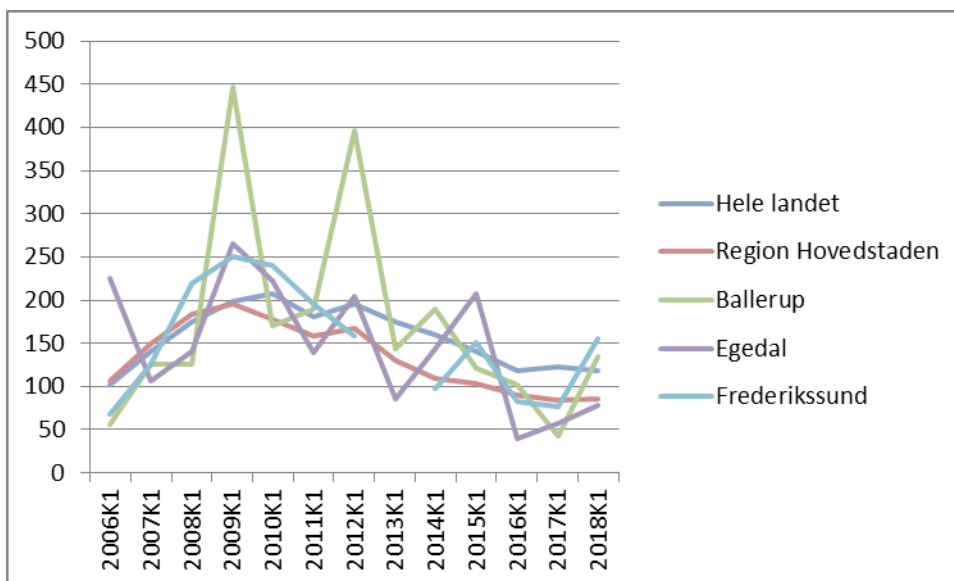


Priser pr. m2 på ejerlejligheder (hvis prisen ikke kan angives med rimelig sikkerhed er der "hul" i tidsserien – f.eks. mangler tal for Frederikssund for 2013 og en stor del af tallene for Halsnæs)

Kilde: Finans Danmark Boligstatistik BM010

Salgstider for ejerlejligheder i Frederikssund Kommune er steget fra 2017 til 2018. Det kan være et tegn på mætning af markedet, men det kan også skyldes andre ting.



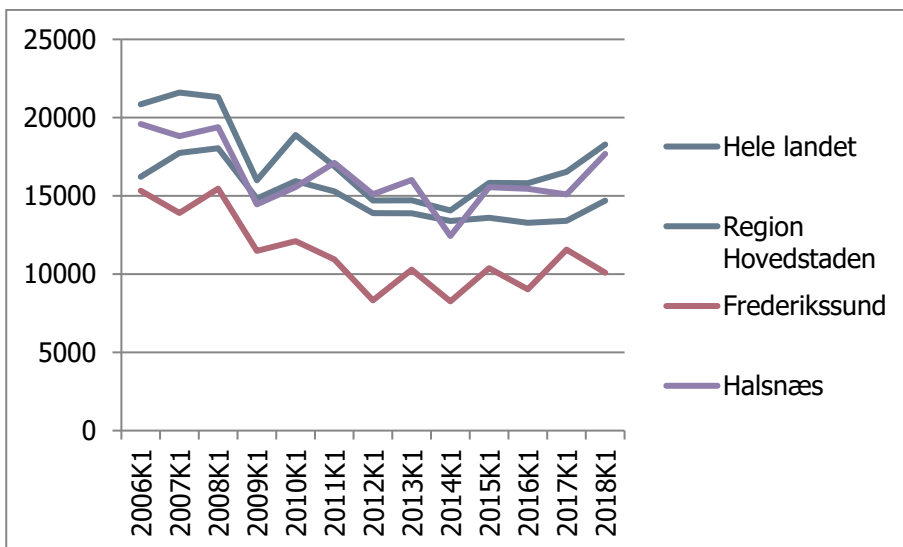


Salgstider for ejerlejligheder (dage)

Kilde: Finans Danmark Boligstatistik BM030

### Boligpriser - fritidshuse

Priserne på fritidshuse i Frederikssund Kommune er stabiliseret på et lavere niveau end under finanskrisen. Der er en tendens til stigende priser i både Region Hovedstaden og i Halsnæs Kommune, som ikke er slået klart igennem i Frederikssund p.t. Fritidshuse i Frederikssund Kommune opnår ikke samme priser pr. m2 som i Region Hovedstaden, hele landet eller i Halsnæs Kommune.



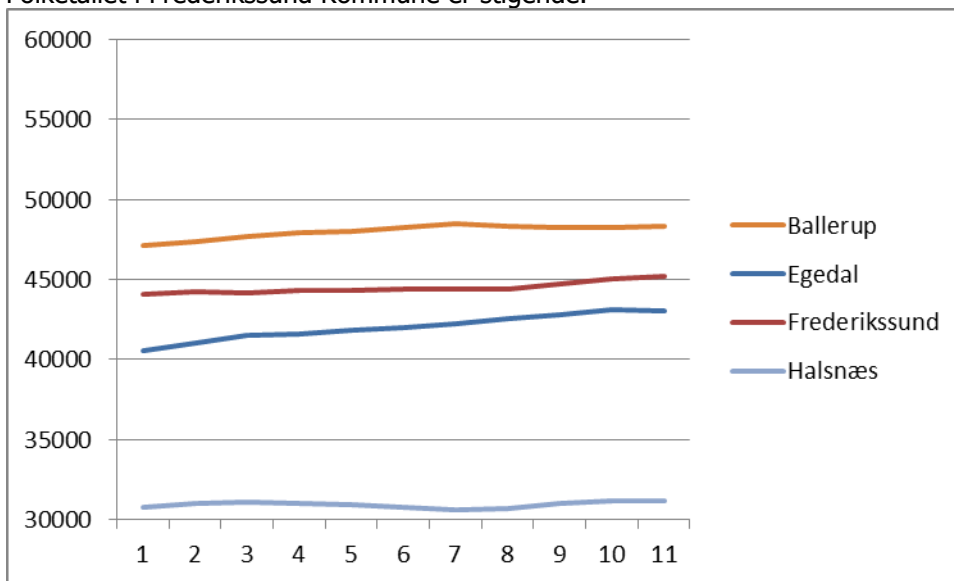
Priser pr. m2 på fritidshuse. Der er ikke sikre data tilgængelige for Ballerup og Egedal, hvorfor der ikke kan sammenlignes med disse kommuner.

Kilde: Finans Danmark Boligstatistik BM010

# Befolkningsudvikling

## Befolkningsudvikling - hele kommunen

Folketallet i Frederikssund Kommune er stigende.

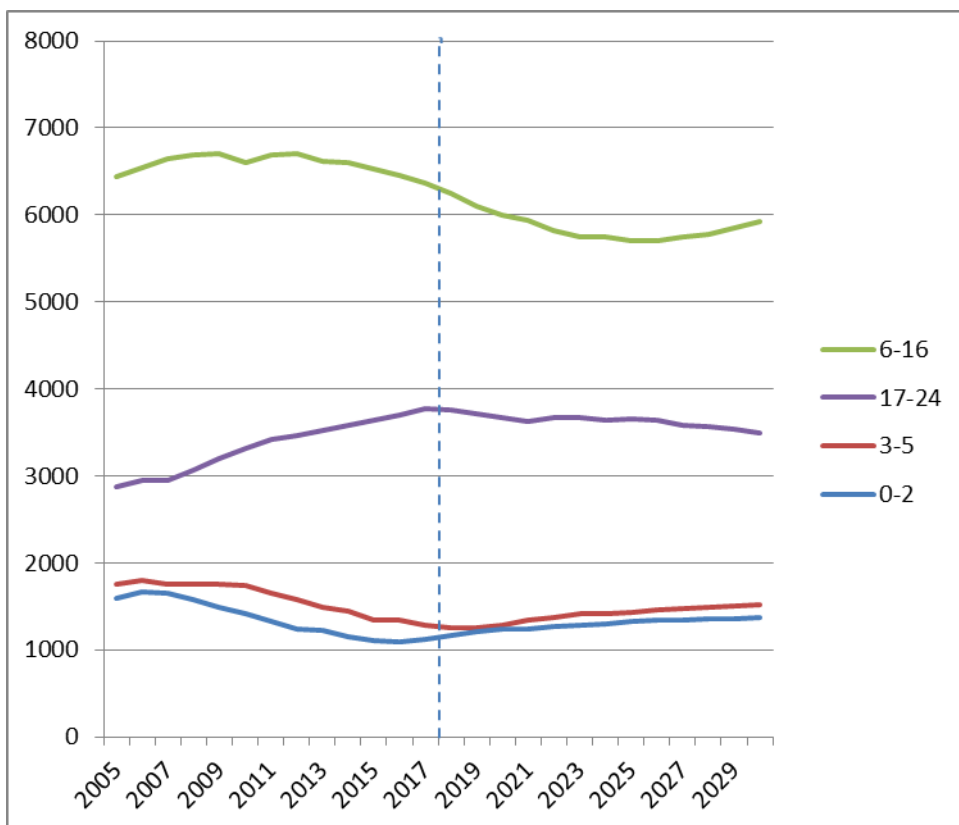


Kilde: Danmarks Statistik (FOLK1A)

Folketal	2008K1	2010K1	2012K1	2014K1	2016K1	2018K1
<b>Hele landet</b>	5.475.791,00	5.534.738,00	5.580.516,00	5.627.235,00	5.707.251,00	5.781.190,00
<b>Region Hovedstaden</b>	1.645.825,00	1.680.271,00	1.714.589,00	1.749.405,00	1.789.174,00	1.822.659,00
<b>Ballerup</b>	47.116,00	47.652,00	47.994,00	48.514,00	48.224,00	48.295,00
<b>Egedal</b>	40.533,00	41.513,00	41.821,00	42.210,00	42.773,00	43.000,00
<b>Frederikssund</b>	44.102,00	44.182,00	44.345,00	44.401,00	44.725,00	45.189,00
<b>Halsnæs</b>	30.824,00	31.077,00	30.980,00	30.647,00	31.049,00	31.168,00

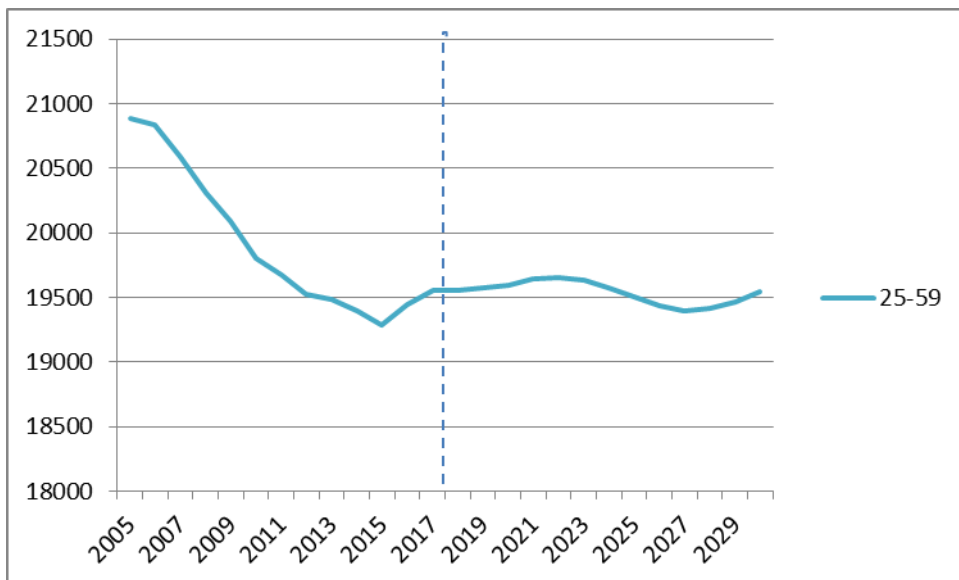
Kilde: Danmarks Statistik (FOLK1A)

Antallet af børn i institutionsalderen og skolealderen (0-16 år) har været faldende, men ventes i den gældende befolkningsprognose at stige. Antallet af unge mellem 17 og 24 år har været stigende, men ventes i den gældende befolkningsprognose at blive nogenlunde konstant.



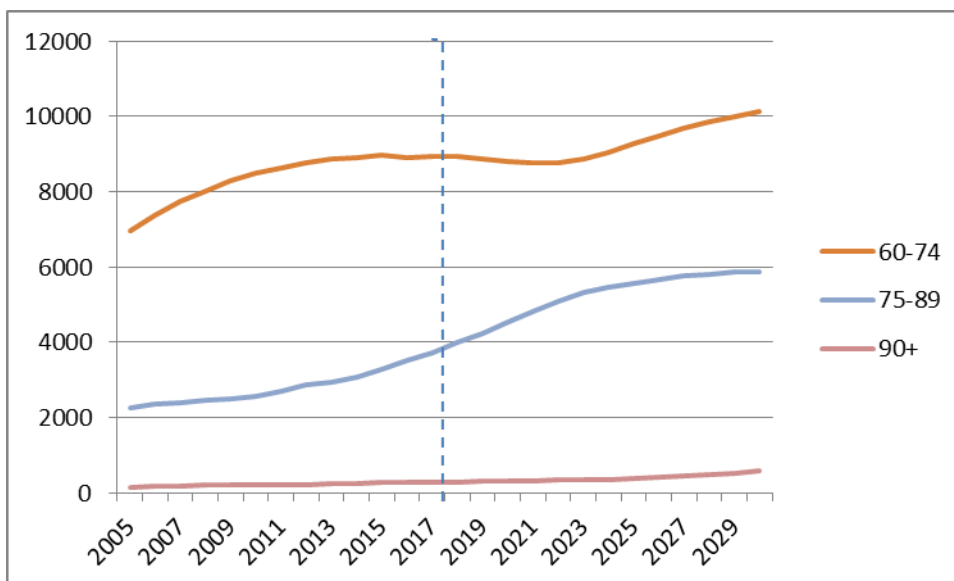
Kilde: Befolkningsprognose Frederikssund Kommune

Antallet af 25 til 59 årige har været faldende, men ventes i den gældende befolkningsprognose at blive nogenlunde konstant.



Kilde: Befolkningsprognose Frederikssund Kommune

Der er en klar tendens til vækst i antallet af borgere i aldersgrupperne 60-74 år og 75-89 år. Der forventes også et stigende antal i gruppen +90 år.



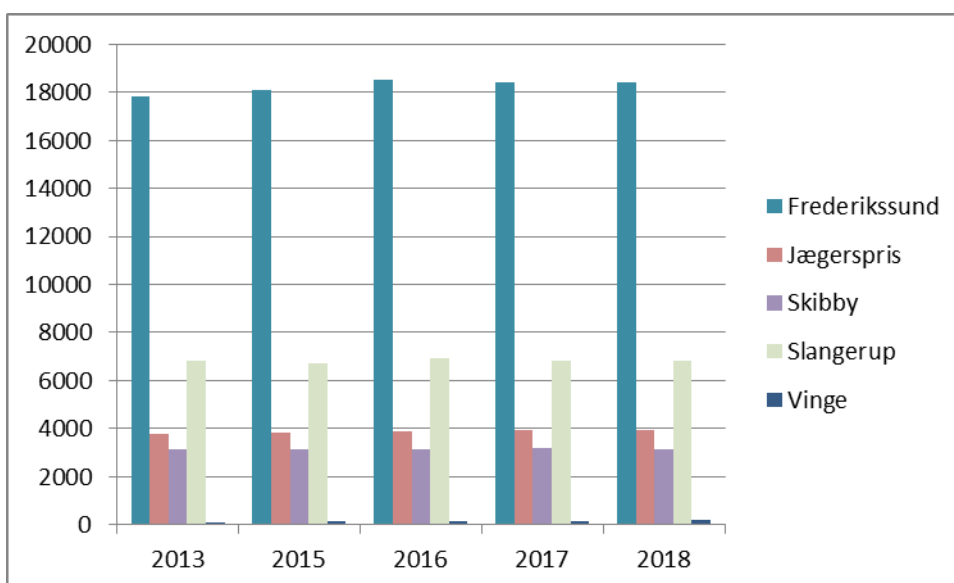
Kilde: Befolkningsprognose Frederikssund Kommune

### Befolkningsudviklingen internt i kommunen

Det generelle billede i Frederikssund Kommune er, at der i perioden 2013-2018 overvejende stabilitet eller vækst i byerne. Dette gælder også de fleste af de små landzonelandsbyer. I 4 ud af Hornsherreds 19 landzonelandsbyer synes dog at være en tendens til faldende befolkningstal. Det samme gælder for 2 ud af 9 landzonelandsbyer øst for Roskilde Fjord.

Alle de 4 store byer samt Vinge (det regionale center og kommuncentrenene) vokser, men den procentvise vækst er – bortset fra Vinge, som i absolutte tal ikke betyder meget – ikke voldsom.

Det kunne være ønskeligt med data fra en længere periode. Der findes data fra 2008 for en række af kommunens byer, men det vides ikke om der kan være forskelle i opgørelserne, som gør det problematisk at sammenligne. Disse data er derfor ikke anvendt i det følgende.



*Befolkningen i det regionale center (Frederikssund og vinge) og kommunecentrene*

*OBS! Der er ikke tal for 2014. Der er således ikke kontinuitet ud af X-aksen.*

*Kilde CPR*

Befolkningsudv.	2018	2013-18	Pct. 2013-18
Frederikssund	18.391	593	3,3
Jægerspris	3.943	155	4,1
Skibby	3.165	51	1,6
Slangerup	6.810	11	0,2
Vinge	216	93	75,6

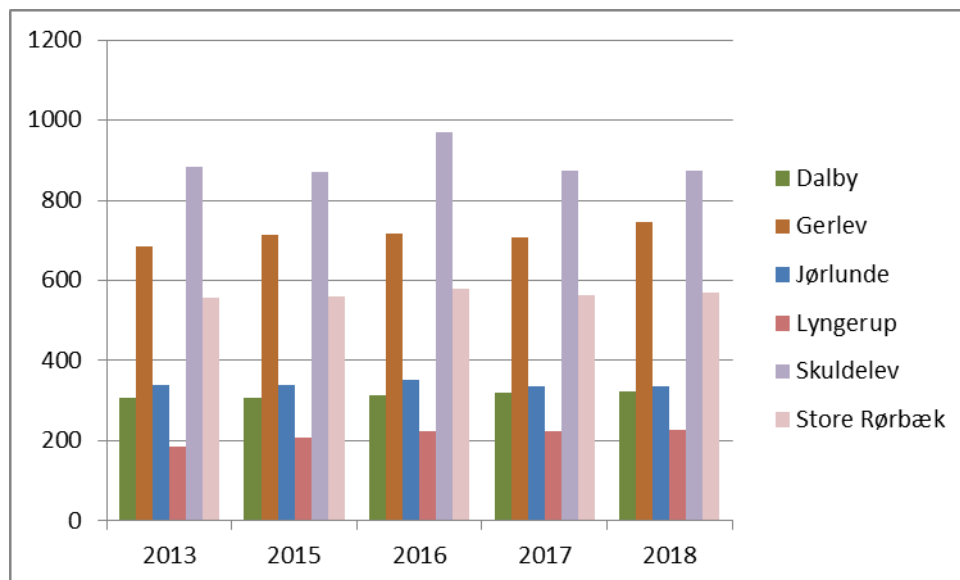
*OBS. Procentvis stigning 2013-18 regnes med 2013 som udgangspunkt.*

*Befolkningstal i 2013 er ikke angivet i tabellen.*

*Kilde CPR*

3 af kommunens byzonelandsbyer har vækst pæn eller ligefrem stærk vækst. Lyngerup er vokset med over 20% på 5 år og Dalby og Gerlev med hhv. 4,5 og 8,7 % i samme 5-årsperiode fra 2013-2018. Væksten i Lyngerup, Dalby og Gerlev har således været stærkere end i kommunens 4 hovedbyer.

3 af kommunens byzonelandsbyer Jørlunde, Skuldelev og Store Rørbæk har et stabilt befolkningstal. Befolkningstallet 2013-2018 er faldet med hhv. 4 og 8 indbyggere i Jørlunde og Skuldelev. Befolkningen er imidlertid steget med 3 indbyggere i Skuldelev over perioden 2015-2018. Skuldelev har i 2016 et år, hvor folketallet er bemærkelsesværdigt højt. Administrationen har ikke umiddelbart en forklaring på dette.



*Kilde CPR*

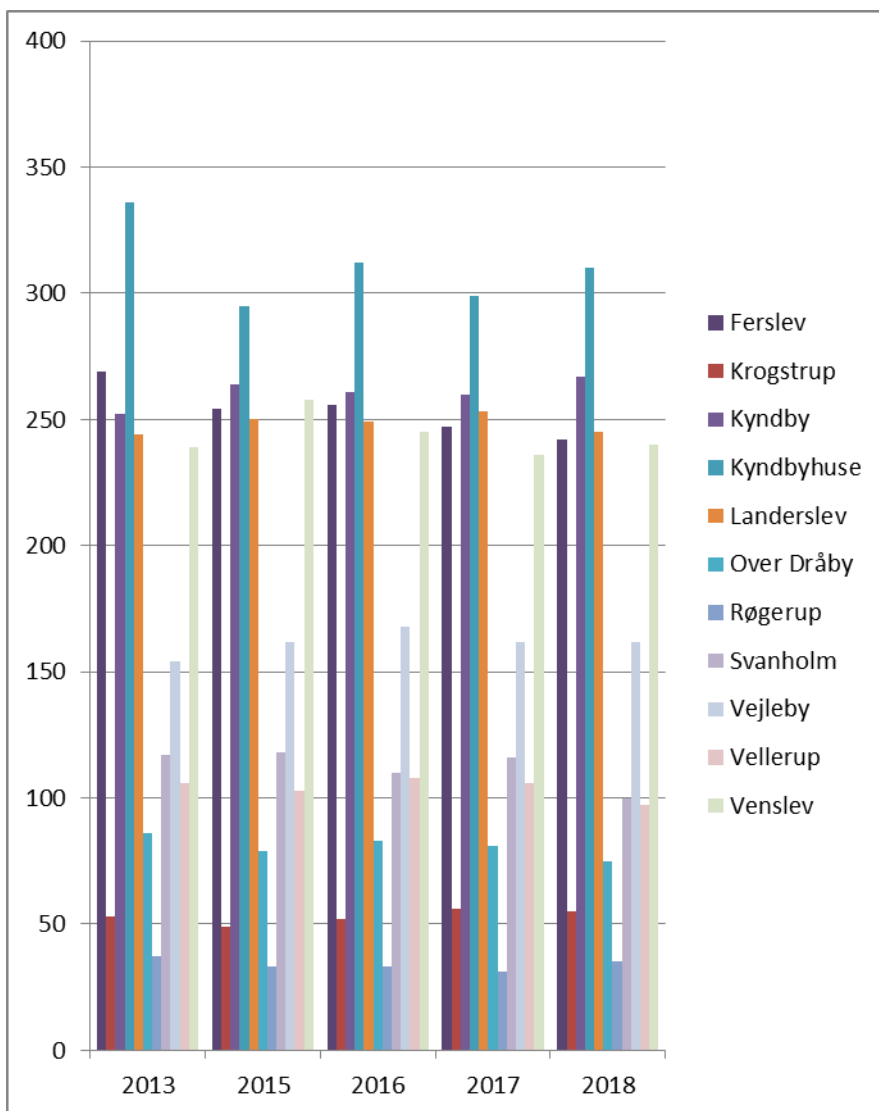
---

Befolkningsudv.	2018	2013-18	Pct. 2013-18
Dalby	322	14	4,5
Gerlev	746	60	8,7
Jørlunde	335	-4	-1,2
Lyngerup	226	40	21,5
Skuldelev	875	-8	-0,9
Store Rørbæk	568	12	2,2

*Kilde CPR*

6 landzonelandsbyer i den vestlige del af Hornsherred – Ferslev, Kyndbyhuse, Over Dråby, Røgerup, Svanholm og Vellerup – har haft faldende befolkning i perioden 2013-2018. Røgerups er dog kun faldet med 2 personer i perioden, og ses på perioden 2015-18 er befolkningstallet steget med 2. Kyndbyhuses befolkning er ligeledes steget i perioden 2015-2018. Der er således 4 landzonelandsbyer i den vestlige del af Hornsherred, hvor der synes at være en tendens til faldende befolkningstal – Ferslev, Over Dråby, Svanholm og Vellerup. Åbningen af den nye fjordforbindelse i 2019 kan evt. få positiv betydning for de 4 landsbyer, hvor der har været faldende folketal i 2013-2018, men det er ikke givet.

Kyndby har i perioden 2013-18 oplevet en vækst i befolkningstallet over niveauet i kommunens store byer.

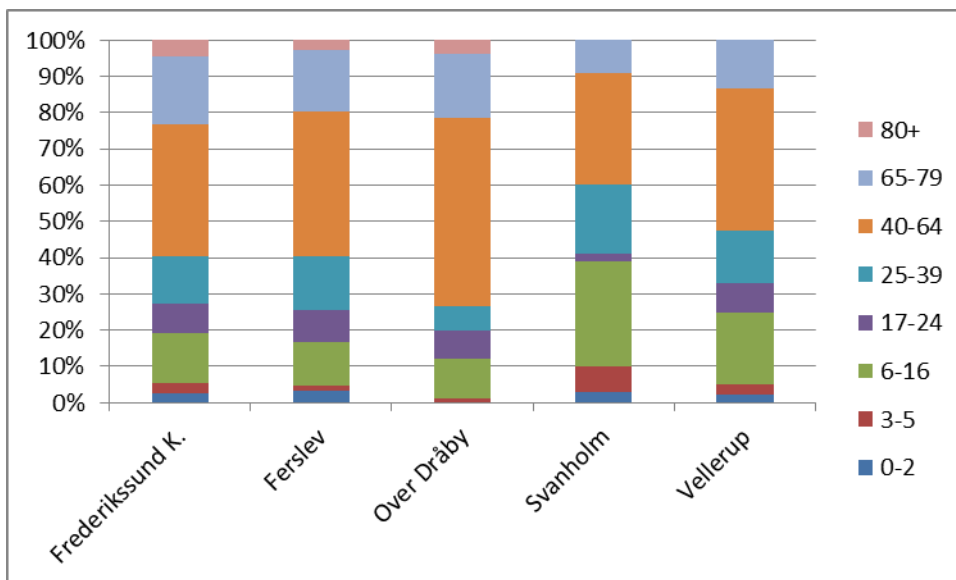


Kilde CPR

Befolkningsudv.	2018	2013-18	Pct. 2013-18
Ferslev	242	-27	-10,0
Krogstrup	55	2	3,8
Kyndby	267	15	6,0
Kyndbyhuse	310	-26	-7,7
Landerslev	245	1	0,4
Over Dråby	75	-11	-12,8
Røgerup	35	-2	-5,4
Svanholm	100	-17	-14,5
Vejleby	162	8	5,2
Vellerup	97	-9	-8,5
Venslev	240	1	0,4

Kilde CPR

Sammenligner man aldersprofiler for Ferslev, Over Dråby, Svanholm og Vellerup med kommunen som helhed ses det, at Ferslev og Vellerup ikke afviger markant. Svanholm har en yngre befolkning sammenlignet med kommunen som helhed og Over Dråby har færre borgere i aldersgruppen 0-39 og flere i aldersgruppen 40-64. Der ses således ikke tendens til overvægt af ældre i de 4 byer.

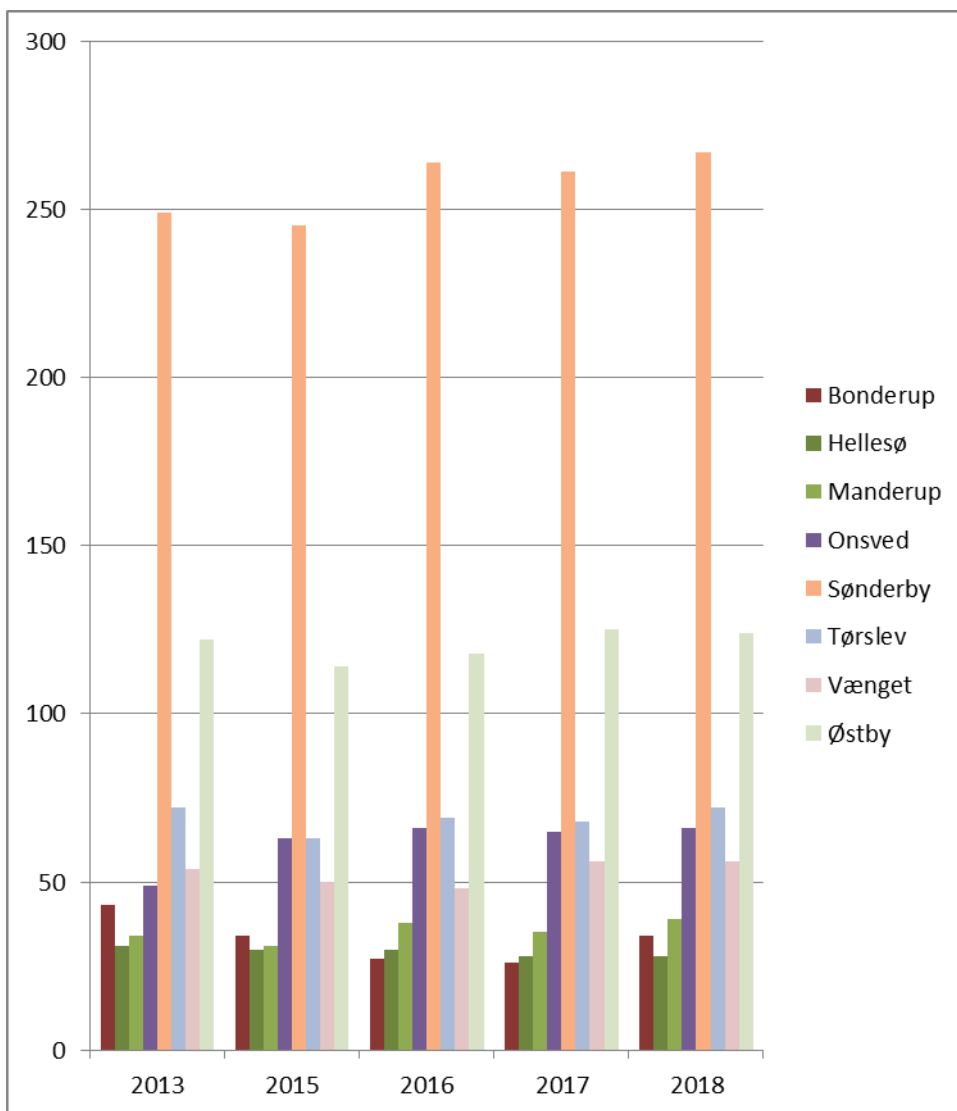


2 landzonelandsbyer i den østlige del af Hornsherred – Bonderup og Hellesø – har haft faldende befolkning i perioden 2013-2018. Hellesøs er dog kun faldet med 3 personer i perioden og Bonderups befolkning har ikke ændret sig i perioden 2015-18, så man bør nok være forsigtig med at kalde det en tendens.

Åbningen af den nye fjordforbindelse i 2019 kan evt. få positiv betydning for de 2 landsbyer, hvor der har været faldende folketal i 2013-2018, men det er ikke givet – også på østsiden af Roskilde Fjord er der landsbyer, der har haft faldende folketal i perioden.

Onsved har i perioden 2013-18 oplevet en markant vækst i befolkningstallet og også i Sønderby har der været vækst væsentligt over niveauet i kommunens store byer.





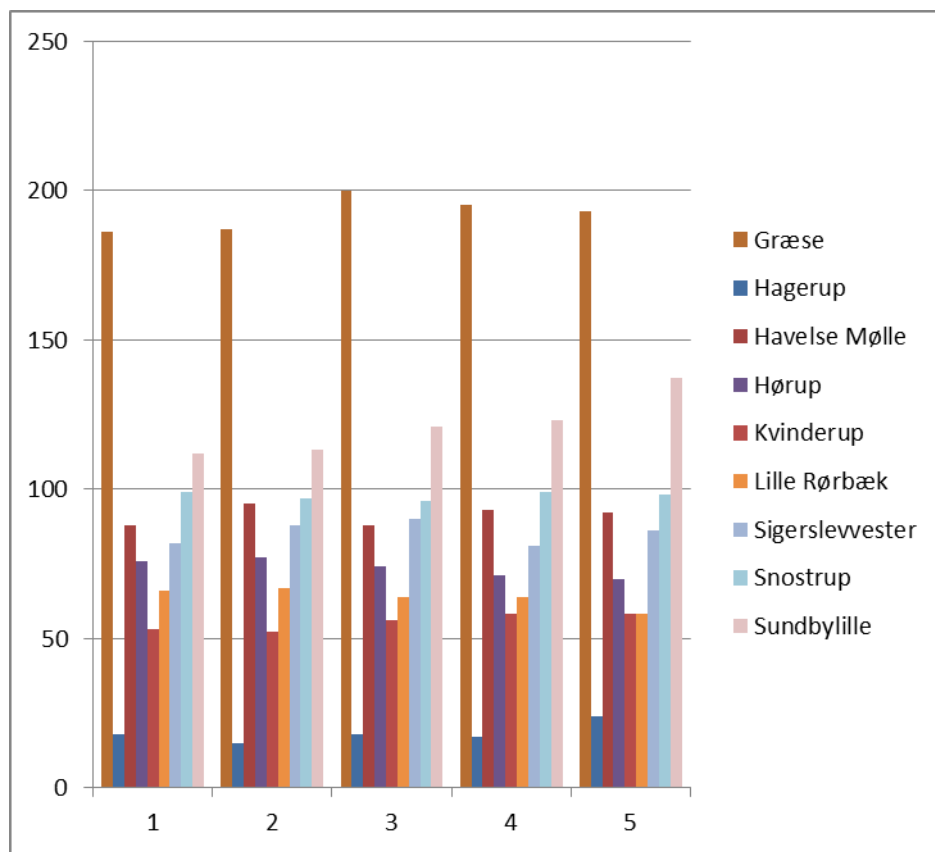
Kilde CPR

Befolkningsudv.	2018	2013-18	Pct. 2013-18
Bonderup	34	-9	-20,9
Hellesø	28	-3	-9,7
Manderup	39	5	14,7
Onsved	66	17	34,7
Sønderby	267	18	7,2
Tørslev	72	0	0,0
Vænget	56	2	3,7
Østby	124	2	1,6

Kilde CPR

3 landzonelandsbyer øst for Roskilde Fjord – Hørup, Lille Rørbæk og Snostrup – har haft faldende befolkning i perioden 2013-2018. Snostrups er dog kun faldet med 1 person i perioden, så det kan der næppe læses en tendens ud af. Der er således 2 landzonelandsbyer øst for Roskilde Fjord,

hvor der synes at være en tendens til faldende folketal – Hørup og Lille Rørbæk.

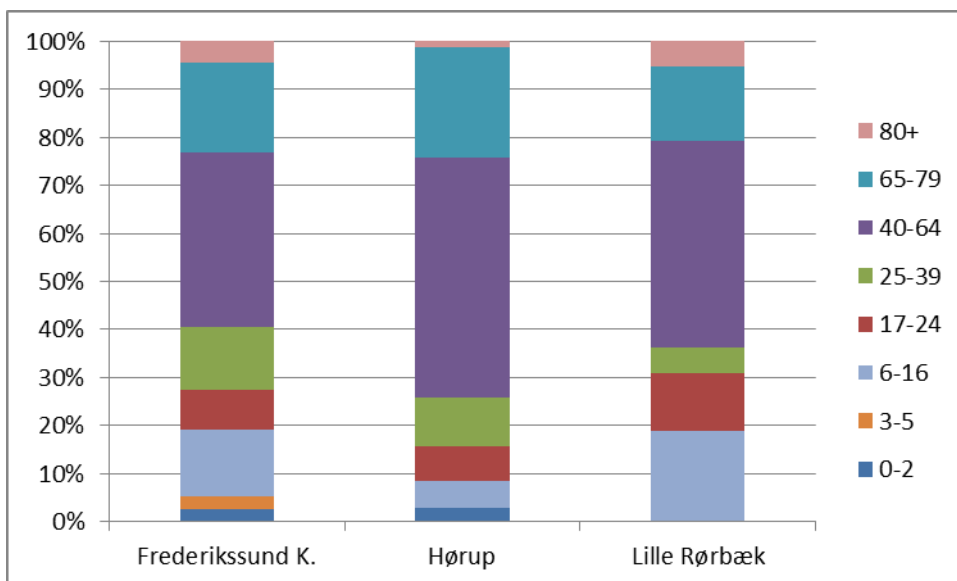


Kilde CPR

Befolkningsudv.	2018	2013-18	Pct. 2013-18
Græse	193	7	3,8
Hagerup	24	6	33,3
Havelse Mølle	92	4	4,5
Hørup	70	-6	-7,9
Kvinderup	58	5	9,4
Lille Rørbæk	58	-8	-12,1
Sigerslevvester	86	4	4,9
Snostrup	98	-1	-1,0
Sundbylille	137	25	22,3

Kilde CPR

Sammenligner man aldersprofiler for Hørup og Lille Rørbæk med kommunen som helhed ses det, at Lille Rørbæk afviger ved at der ikke er børn under 5 år. Derudover er der kun begrænsede afvigelser i aldersprofilen fra kommunen som helhed. Hørup har færre borgere under 39 år og flere i alderen 40-64 og 65-79 end kommunen som helhed.



De store byer øst og vest for Roskilde Fjord er procentvis vokset omtrent lige meget i perioden 2013-18 – ca. 3%.

	2013	2015	2016	2017	2018	2013-18 pct
Hovedbyer vest	6.902	6.962	7.063	7.120	7.108	3,0
Hovedbyer øst	24.720	24.933	25.584	25.345	25.417	2,8
Byzonelandsbyer vest	2.063	2.098	2.226	2.124	2.169	5,1
Byzonelandsbyer øst	895	900	931	899	903	0,9
Landzonelandsbyer Hornsherred vest	1.893	1.865	1.877	1.847	1.828	-3,4
Landzonelandsbyer Hornsherred øst	654	630	660	664	686	4,9
Landzonelandsbyer øst	780	791	807	801	816	4,6
Landzone og sommerhusområder	6.715	6.605	6.749	6.656	6.785	1,0

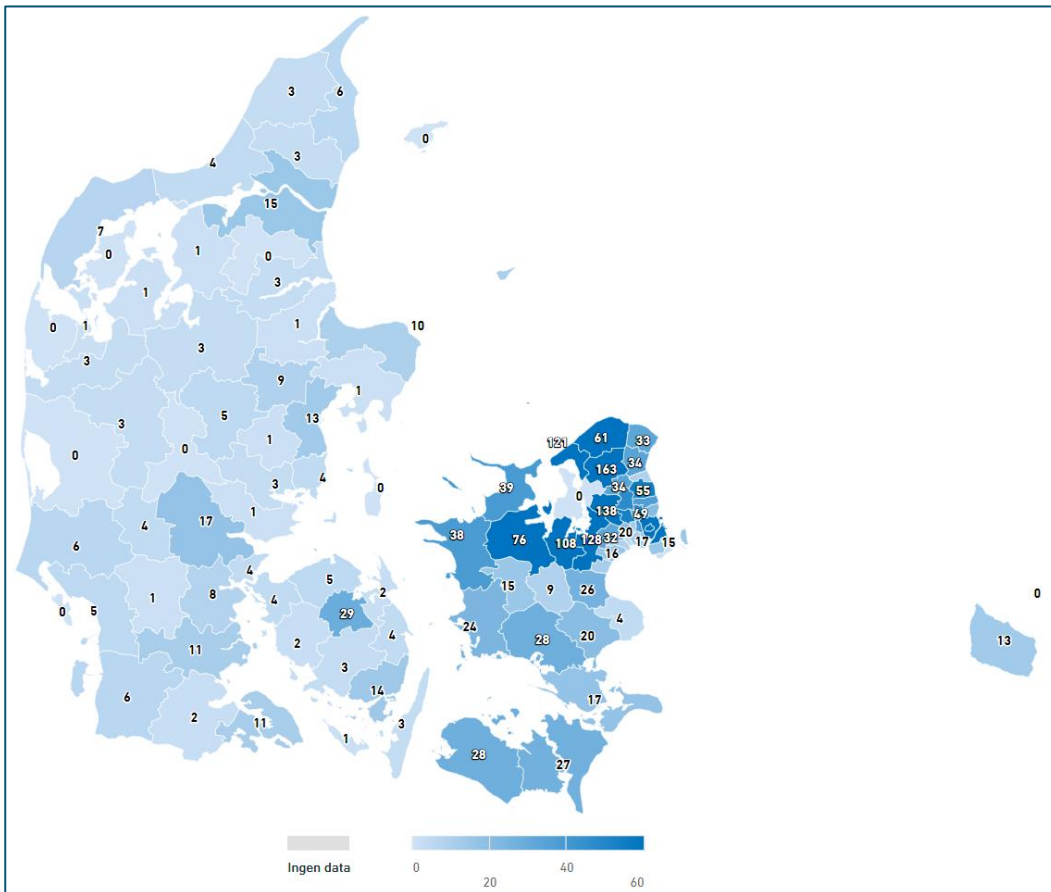
Byzonelandsbyerne øst for Roskilde Fjord er vokset noget mindre (0,9%) end byzonelandsbyerne vest for Roskilde Fjord (5,1%).

Landzonelandsbyerne i Hornsherred øst for Skibbyvej/Landslevvej (4,9%) og landzonelandsbyerne øst for Roskilde Fjord (4,6%) vokser hurtigere end kommunens hovedbyer, mens landzonelandsbyerne i Hornsherred vest for Skibbyvej/Landerslevvej har oplevet tilbagegang i perioden 2013-2018 (-3,4%).

## Flytninger

### Flytninger fra Frederikssund Kommune (internt i Danmark)

Fraflytning fra Frederikssund Kommune sker primært til Sjællandske kommuner.

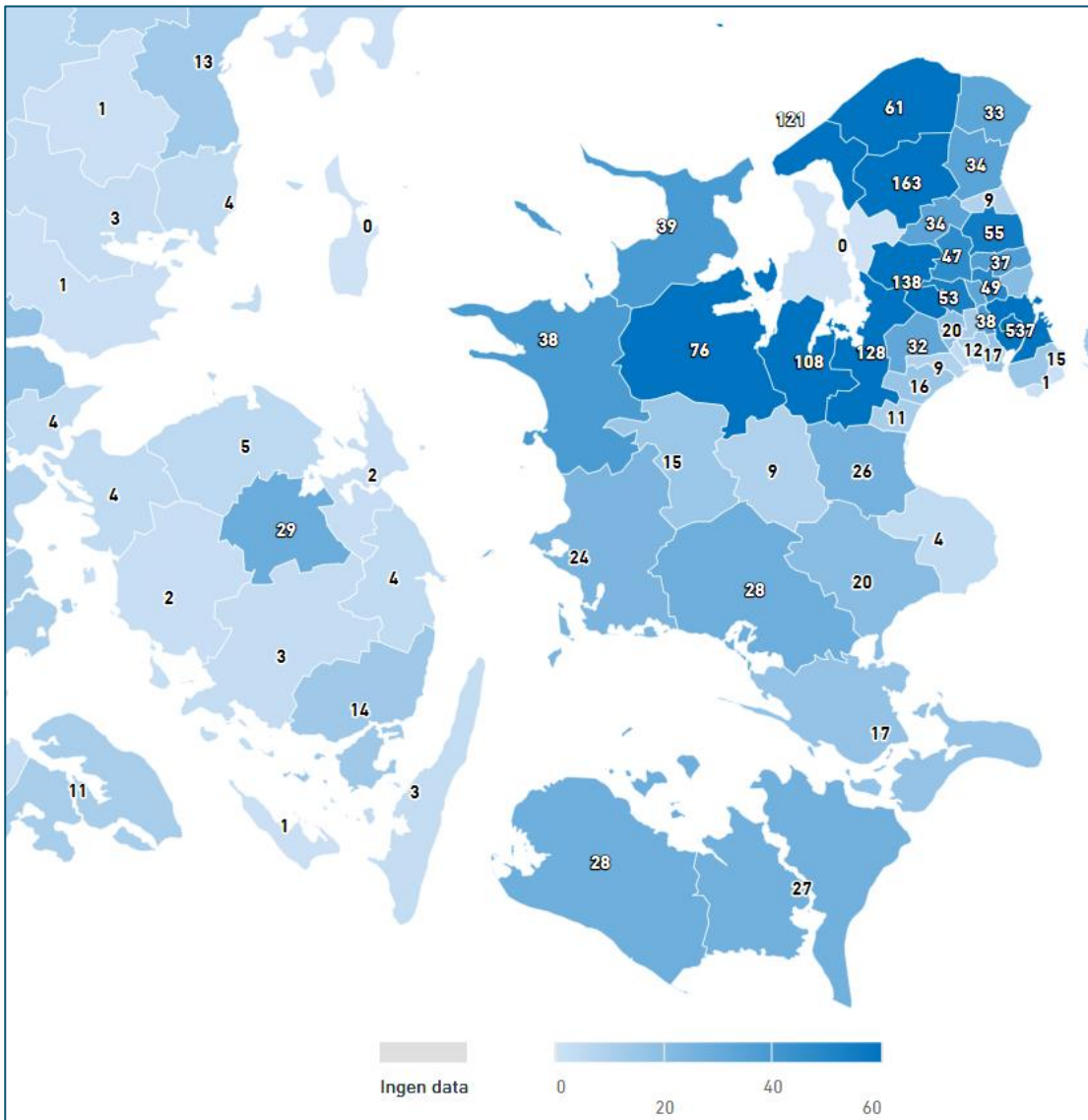


*Frederikssund Kommune - fraflytning*

*Kilde: Danmarks Statistik (FLY66)*

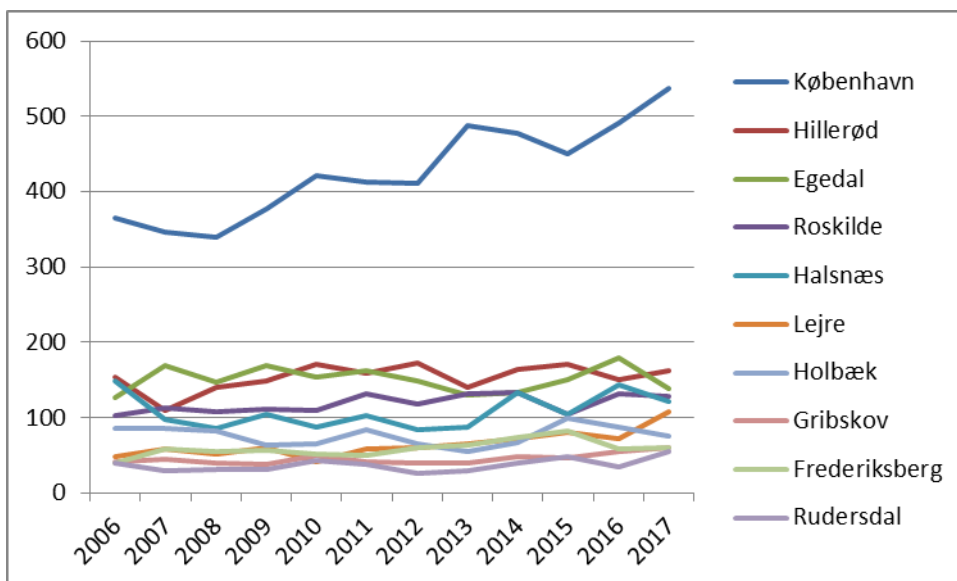
*Tal for 2017 kan aflæses på figuren på næste side*

Fraflytning sker primært dels til København/Frederiksberg, dels til omegnskommuner omkring København, hvor boligmarked, arbejdsmarked og pendlingsforhold mv. ligner forholdene i Frederikssund Kommune.



Frederikssund Kommune - fraflytning  
 Kilde: Danmarks Statistik (FLY66) Tal for 2017

København er langt den største enkeltmodtager af flytninger fra Frederikssund Kommune og tendensen forstærkes.



Kilde: Danmarks Statistik (FLY66)

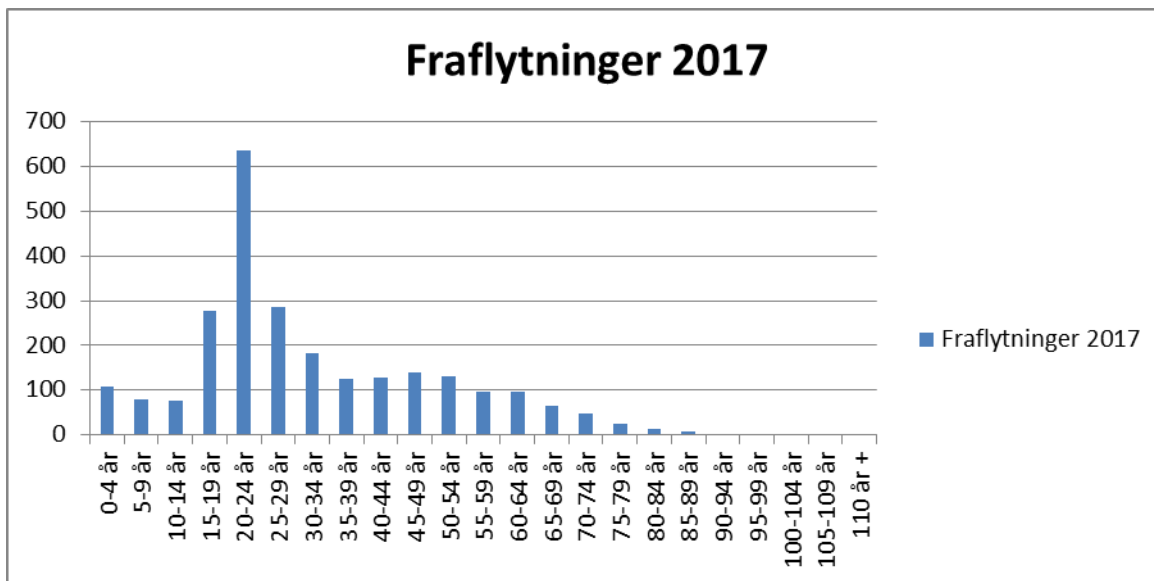
De 10 største modtagerkommuner er alle enten citykommuner eller omegnskommuner, hvorfra hovedstadens arbejdsmarked kan nås.

Fraflytninger Frs	2006	2012	2017
<b>København</b>	365	412	537
<b>Hillerød</b>	154	173	163
<b>Egedal</b>	127	149	138
<b>Roskilde</b>	102	118	128
<b>Halsnæs</b>	149	84	121
<b>Lejre</b>	49	61	108
<b>Holbæk</b>	85	66	76
<b>Gribskov</b>	42	39	61
<b>Frederiksberg</b>	40	60	60
<b>Rudersdal</b>	40	26	55

De ti største modtagerkommuner

Kilde: Danmarks Statistik (FLY66)

Aldersgruppen 20-24 er den hvor man finder de fleste fraflytninger. De står for 25% af de totale flytninger i 2017 (636 af 2516 flyttede personer).



Kilde: Danmarks Statistik (FLY66)

Denne aldersgruppes flyttemønster afviger ved at de har tendens til en smule højere fraflytninger til de store uddannelsesbyer København (og Frederiksberg), Roskilde, Odense, Århus, Ålborg end gennemsnittet for øvrige aldersgrupper.

Fraflytninger Frs. K	2017
<b>København</b>	226
<b>Roskilde</b>	38
<b>Hillerød</b>	36
<b>Frederiksberg</b>	26
<b>Egedal</b>	22
<b>Gladsaxe</b>	21
<b>Halsnæs</b>	15
<b>Lyngby-Taarbæk</b>	14
<b>Herlev</b>	13
<b>Odense</b>	12

Fraflytninger af 20-24 årige

Kilde: Danmarks Statistik (FLY66)

Ser man på flytninger for de 25-54 årige ses at flytninger til København er hyppige, men knap så dominerende og at der i høj grad er tale om tilflytning til andre omegnskommuner i hovedstaden. Nedenunder er vist de største modtagerkommuner.

Fraflytninger Frs. K	2017
<b>København</b>	<b>188</b>
Egedal	66
Hillerød	66
Halsnæs	59
Lejre	48
Roskilde	43
Holbæk	25
Gribskov	24
Rudersdal	24
Furesø	23

*Fraflytninger af 25-54 årige*

*Kilde: Danmarks Statistik (FLY66)*

Flytninger for 0-14 årige (som typisk er børn af de 30-54 årige og dermed flytter sammen med dem) viser at det er nogenlunde de samme kommuner, der er de største modtagerkommuner som for de 30-54 årige. Dog flytter betydeligt færre børn (og deres familier) til København.

Fraflytning Frs. K	2017
<b>Lejre</b>	29
<b>Hillerød</b>	23
<b>København</b>	20
Egedal	15
Halsnæs	14
Roskilde	14
Gribskov	10
Holbæk	10
Ballerup	8
Rudersdal	8

*Fraflytninger af 0-14 årige*

*Kilde: Danmarks StatistikFLY66*

Aldersgruppen 54-99 årige står kun for i alt 300 flytninger og flyttemønsteret ligner mønsteret for 30-54 årige og 0-14 årige med vægt på omegnskommuner.

Fraflytninger Frs. K	2017
<b>København</b>	41
<b>Hillerød</b>	23
Egedal	22
Halsnæs	19
Holbæk	19
Lejre	16
Roskilde	16
Ballerup	12
Rødovre	12



Fraflytninger Frs. K	<b>2017</b>
<b>Gribskov</b>	10

*Fraflytninger af 25-54 årige*

*Kilde: Danmarks Statistik (FLY66)*

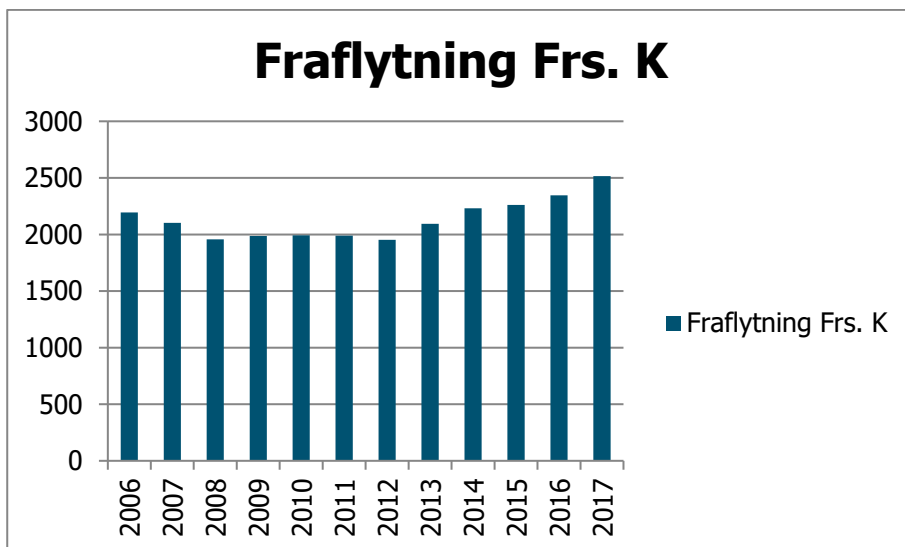
15-19 åriges flyttemønster minder lidt om de 20-24 åriges.

<b>København</b>	62
<b>Roskilde</b>	17
<b>Hillerød</b>	15
<b>Holbæk</b>	15
<b>Halsnæs</b>	14
<b>Egedal</b>	13
<b>Frederiksberg</b>	10
<b>Lejre</b>	8
<b>Gladsaxe</b>	7
<b>Odsherred</b>	6

*Fraflytninger af 15-19 årige*

*Kilde: Danmarks Statistik (FLY66)*

Det samlede antal fraflytninger var højt under højkonjunktoren i 2006, men har siden 2014 ligget endnu højere.

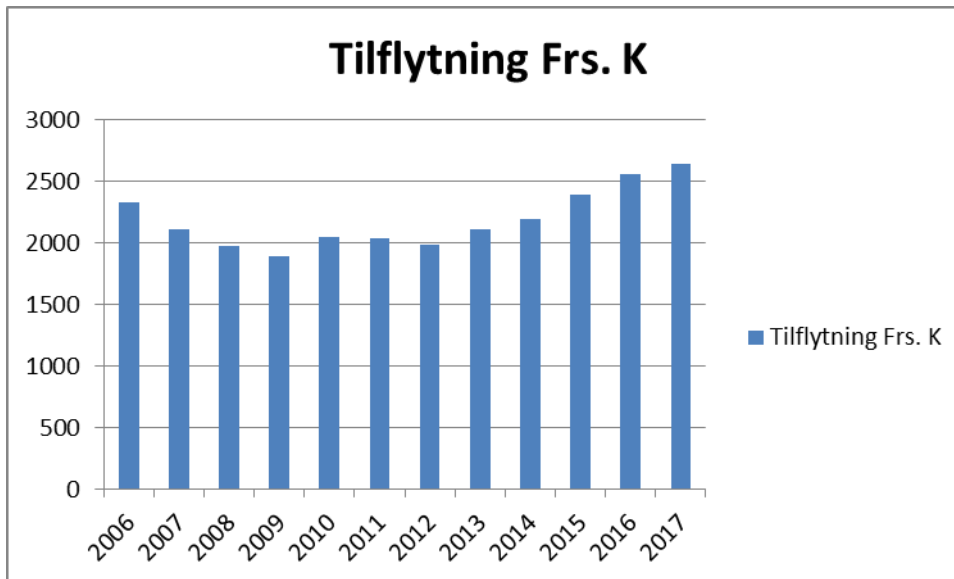


*Samlet antal fraflytninger fra Frederikssund Kommune.*

*Kilde: Danmarks Statistik (FLY66)*

## Flytninger til Frederikssund Kommune (internt i Danmark)

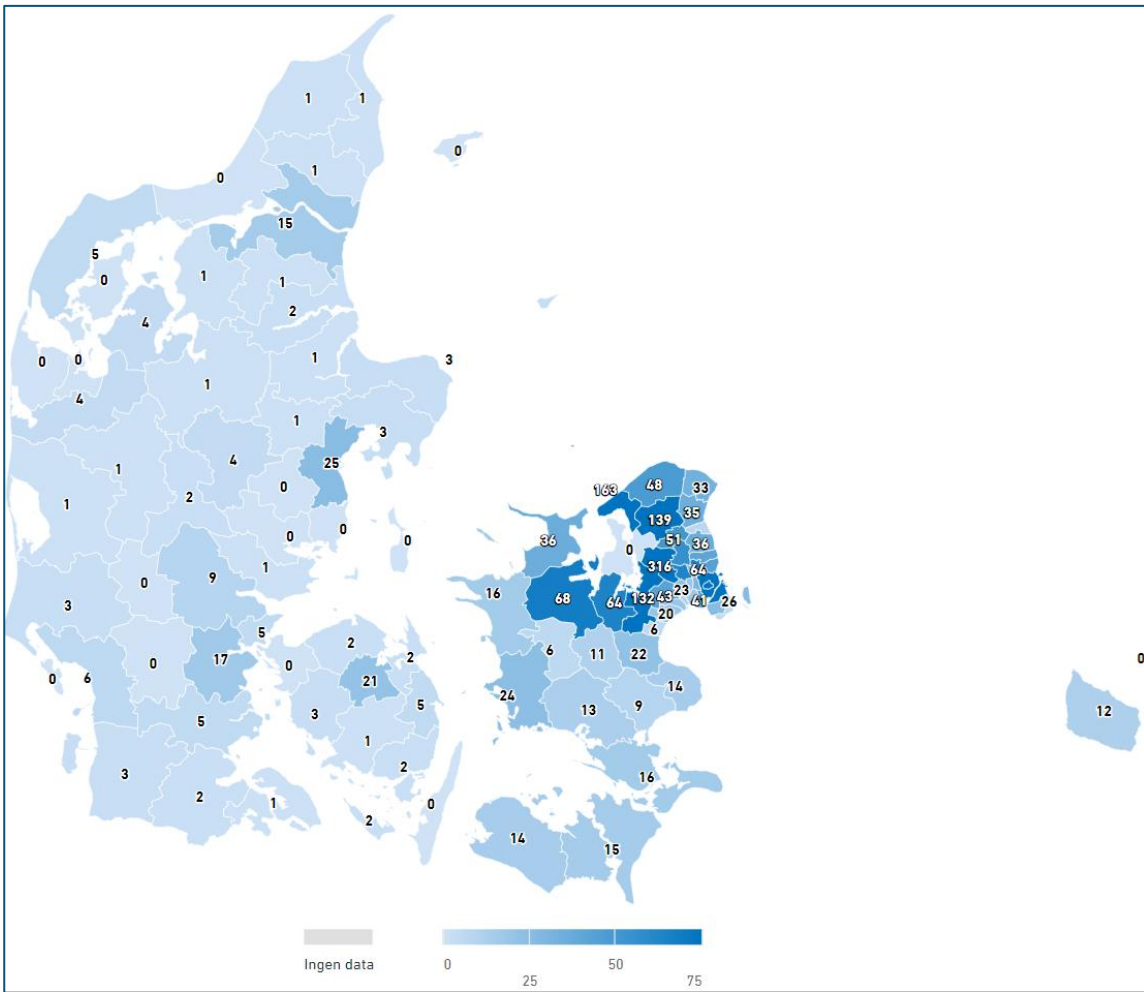
Det samlede antal tilflytninger var højt under højkonjunktoren i 2006, men har siden 2014 ligget endnu højere.



Samlet antal tilflytninger til Frederikssund Kommune.

Kilde: Danmarks Statistik (FLY66)

Flytninger til Frederikssund Kommune sker i vidt omfang fra de samme kommuner, som Frederikssund Kommunes borgere vælger at flytte til. Frederikssund Kommune udveksler således borgere med dels København/Frederiksberg, dels omegnskommuner omkring København, hvor boligmarked, arbejdsmarked og pendlingsforhold mv. ligner forholdene i Frederikssund Kommune.



*Frederikssund Kommune - tilflytning*

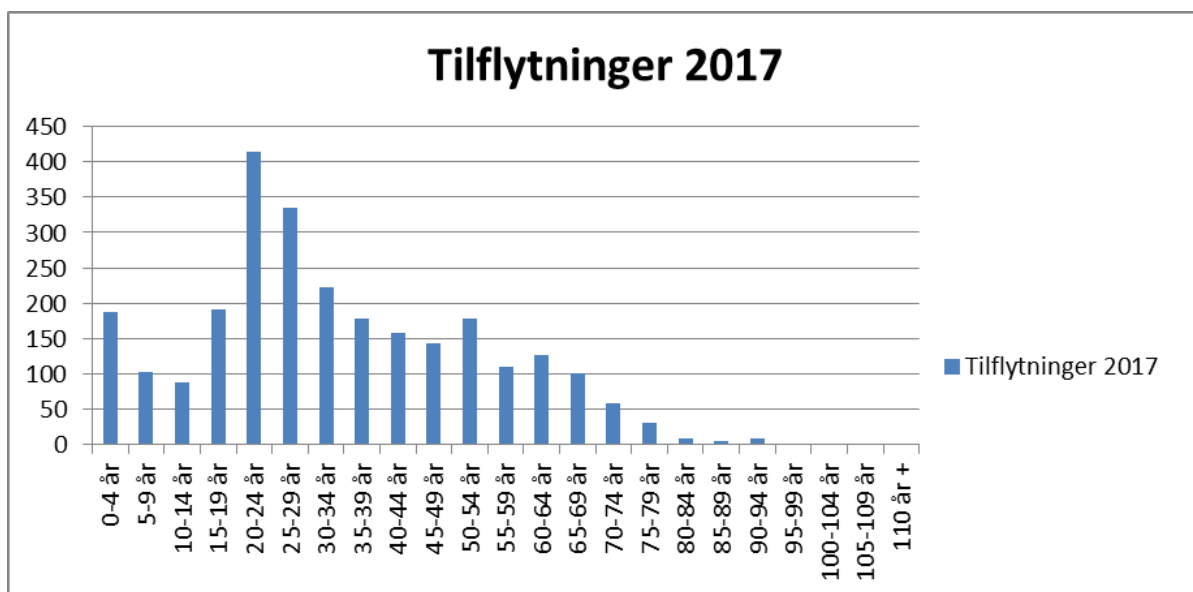
*Kilde: Danmarks Statistik (FLY66) Tal for 2017 kan aflæses på figuren på næste side*



Tilflytninger Frs. K	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
København	470	340	345	344	386	382	395	423	409	511	468	540
Egedal	225	217	187	162	216	210	172	231	192	263	284	316
Halsnæs	94	116	118	106	96	86	88	117	116	93	111	163
Hillerød	149	115	140	116	118	118	159	135	182	168	150	139
Roskilde	130	108	98	77	93	86	103	101	103	130	111	132
Frederiksberg	93	74	76	51	67	59	56	64	64	67	68	80
Holbæk	43	56	49	56	60	58	42	60	63	57	59	68
Gladsaxe	58	61	26	54	37	44	49	63	35	54	71	64
Lejre	54	64	64	62	40	67	61	48	61	91	72	64
Ballerup	69	60	51	48	81	60	43	76	65	75	57	63

Kilde: Danmarks Statistik

Frederikssund tiltrækker især tilflyttere i aldersgruppen 20-30 år.

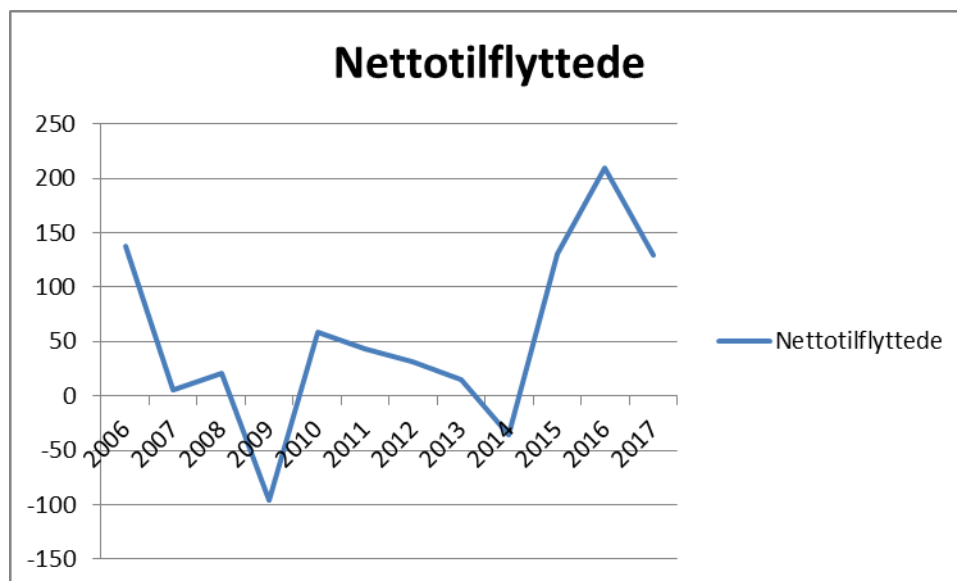


Frederikssund Kommune - tilflytning

Kilde: Danmarks Statistik (FLY66)

## Nettotilflytning (internt i Danmark)

Når konjunkturerne er gode og der er stor bevægelse på boligmarkedet synes der at være en tendens til øget tilflytning til Frederikssund Kommune.



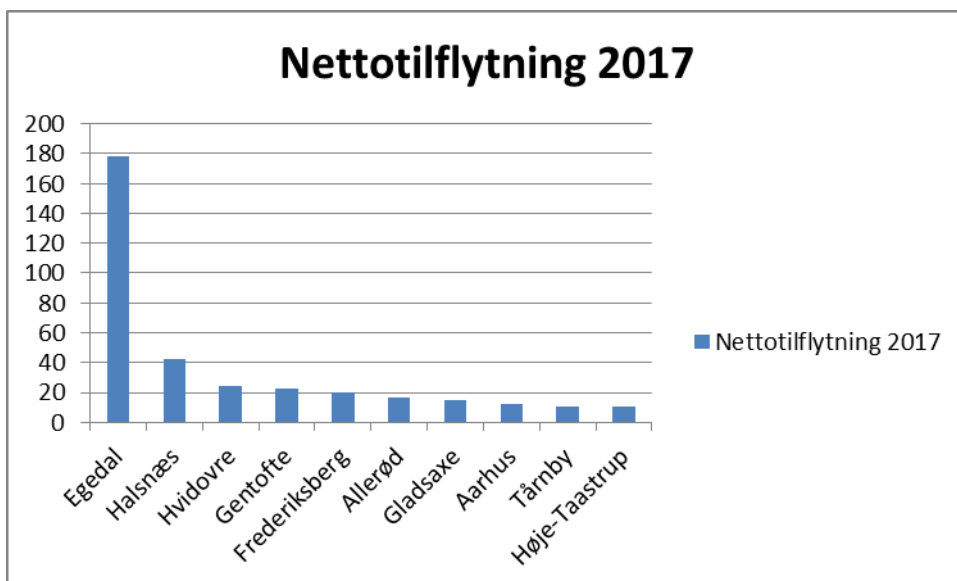
Kilde: Danmarks Statistik (BEV107)

Ser man på aldersgrupperes flytninger er der et meget tydeligt billede, hvor unge mellem 15 og 25 år flytter fra kommunen, men hvor der i øvrigt er en jævn tilgang i næsten alle andre aldersgrupper, som mere end opvejer antallet af unge som flytter.

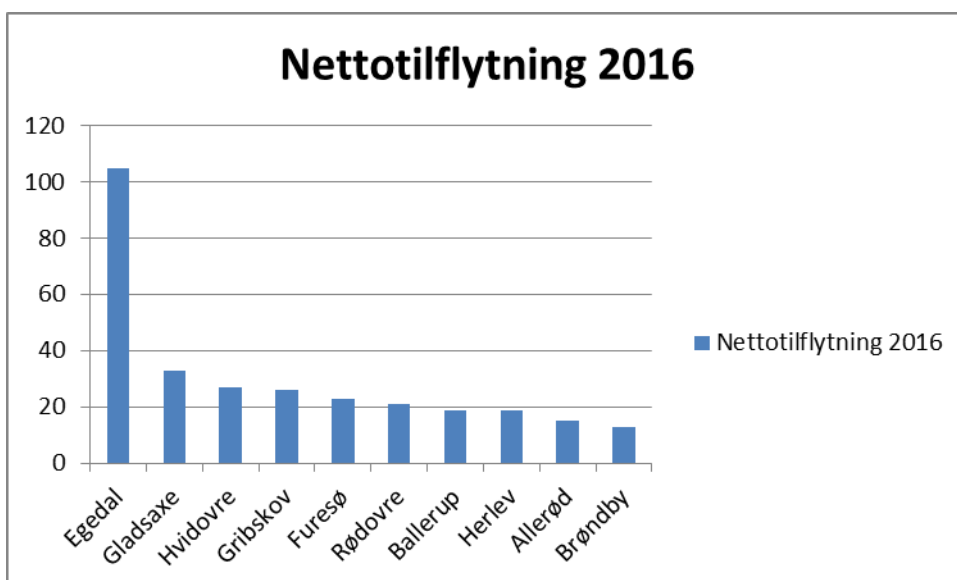
Kilde: Danmarks Statistik (FLY66)

Frederikssund Kommune har især en nettotiltrækning af borgere fra Egedal. Dette ses tydeligt nedenfor på figurene for nettotilflytningen i 2017 (178 borgere) og i 2016 (105 borgere). Også i 2015 bidrog Egedal med 113 borgere, mens København som den næststørste dette år bidrog med 60 borgere. Nedenfor er vist tal for de 10 kommuner, som bidrager med flest tilflyttere.

Også Allerød har været blandt de 10 største bidragende kommuner i både 2017, 2016 og 2015, men på et væsentligt lavere niveau.

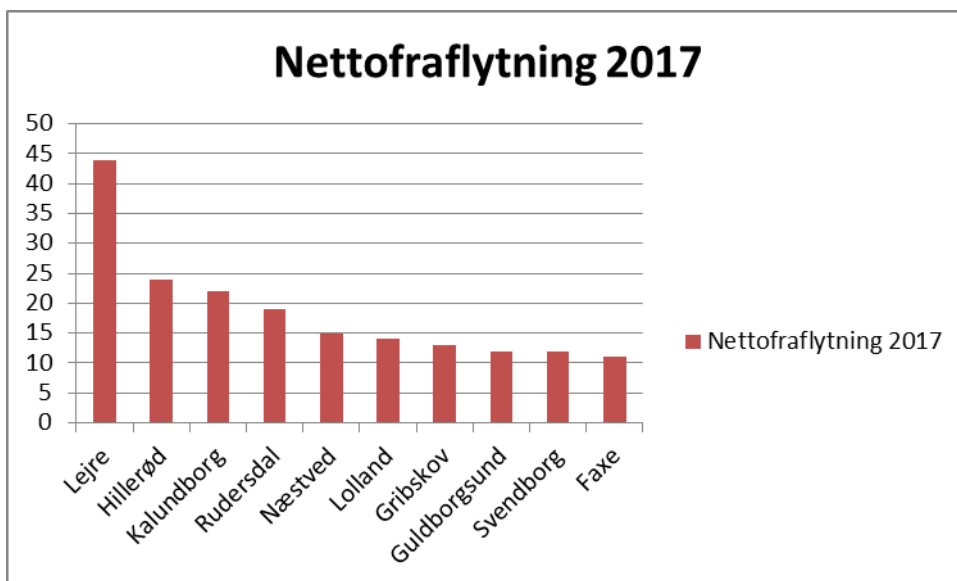


Kilde: Danmarks Statistik (FLY66)

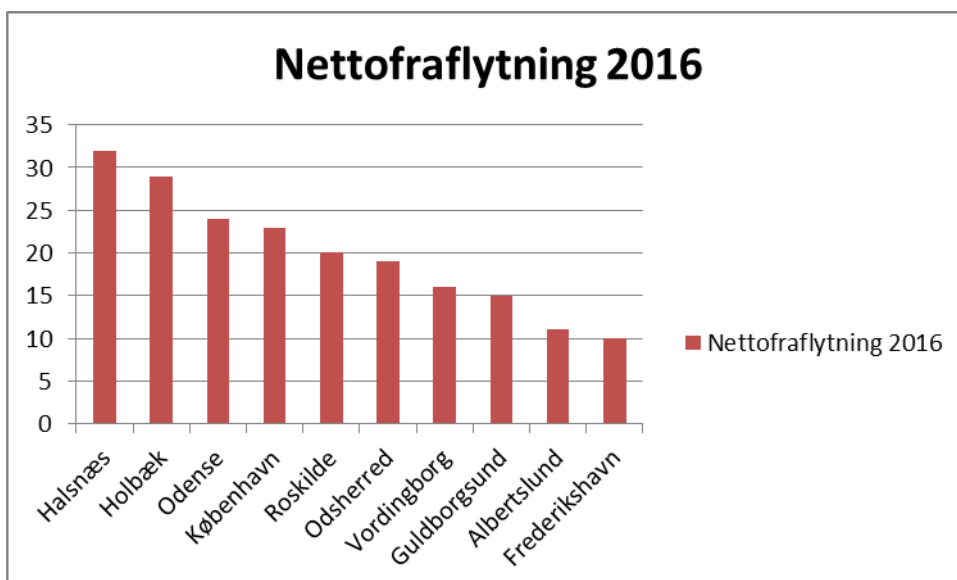


Kilde: Danmarks Statistik (FLY66)

Den synes ikke at være stor systematik i nettoaflytningens fordeling på kommuner. Guldborgsund er blandt de 10 kommuner med størst nettoaflytning i både 2017 og 2016, men på et lavt niveau.



Kilde: Danmarks Statistik (FLY66)

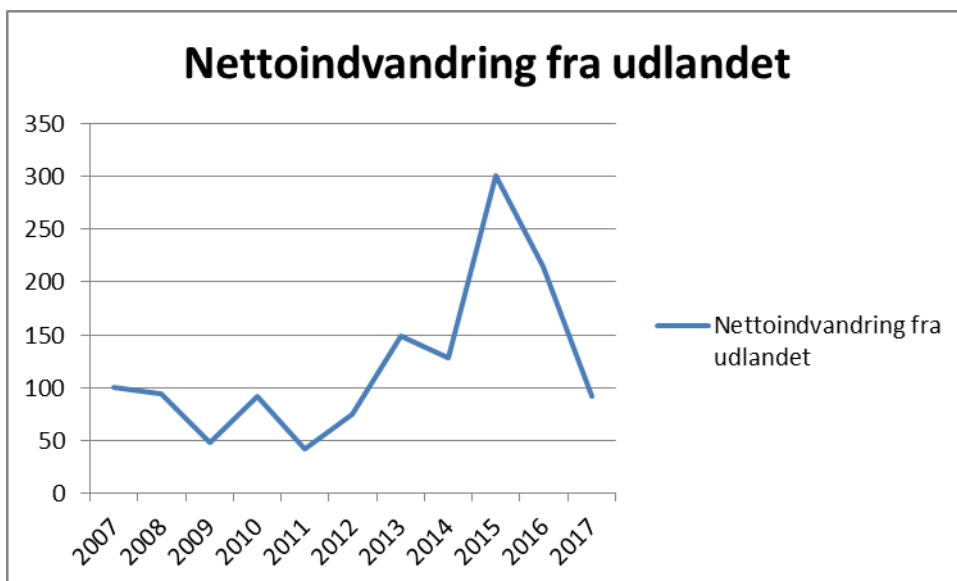


Kilde: Danmarks Statistik (FLY66)

#### Nettoindvandring fra udlandet

Der er flere borgere fra udlandet og Færøerne og Grønland, der flytter til Frederikssund Kommune end borgere fra Frederikssund, der flytter ud af landet. Det normale billede af indvandringen er, at indvandring fra vestlige lande er større end indvandring fra ikke-vestlige lande. I 2014 og 2015, hvor der var et stort pres var indvandringen fra ikke-vestlige lande, var indvandringen fra ikke-vestlige lande større end fra vestlige lande. Indvandring fra Færøerne og Grønland regnes i Danmarks statistik hverken til vestlige eller ikke vestlige lande.





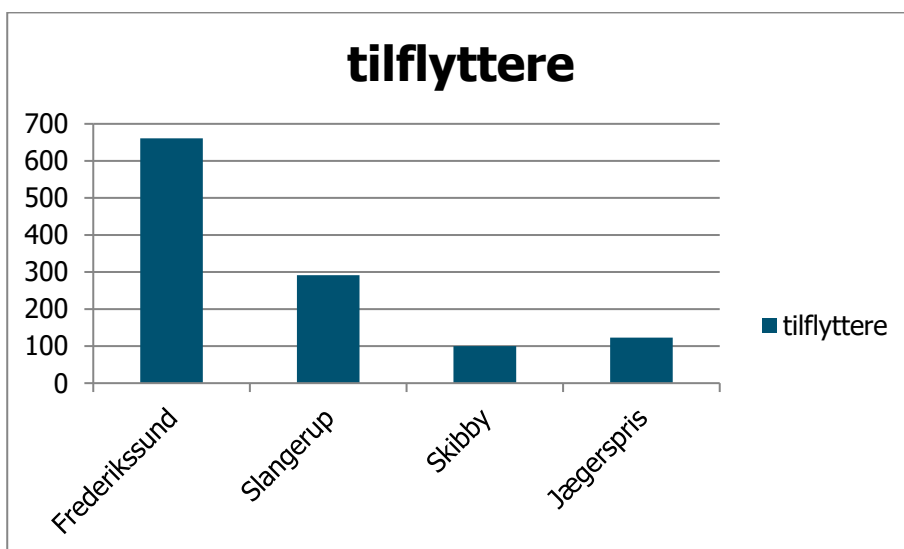
Kilde: Danmarks Statistik (VAN1AAR og VAN2AAR)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Færøerne	9	1	2	7	1	3	13	3	2	2	7
Grønland	13	17	13	9	12	7	5	10	2	12	10
Vestlige lande	167	189	178	147	145	144	180	156	186	207	179
Ikke-vestlige lande	77	70	83	111	96	99	112	163	278	179	112
Indvandring i alt	266	277	276	274	254	253	310	332	468	400	308
Udvandring	166	183	228	182	212	178	161	204	167	185	216
Nettoindvandring	100	94	48	92	42	75	149	128	301	215	92

Kilde: Danmarks Statistik (VAN1AAR og VAN2AAR)

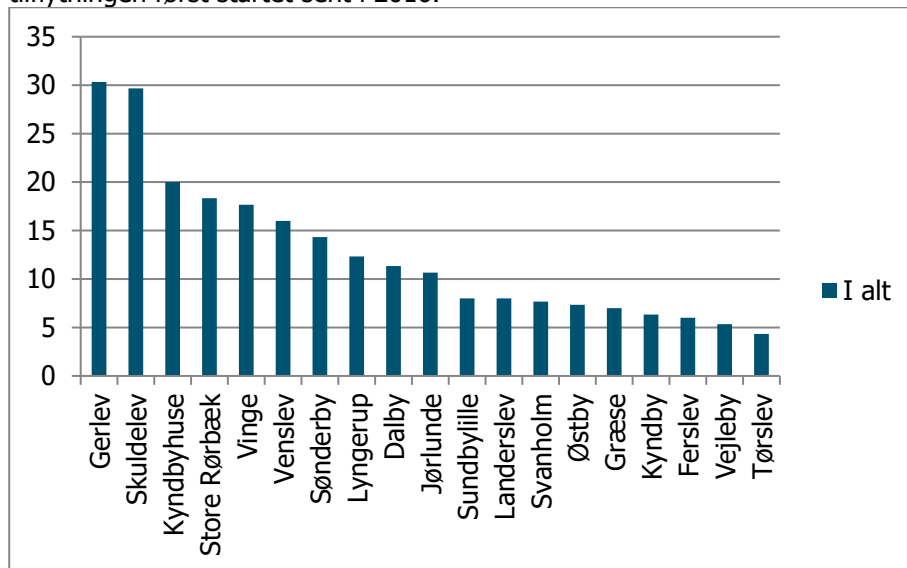
### Tilflytningens fordeling internt i Frederikssund Kommune

Nedenfor er vist den gennemsnitlige årlige tilflytning til de 4 største byer i kommunen i 2015-17.



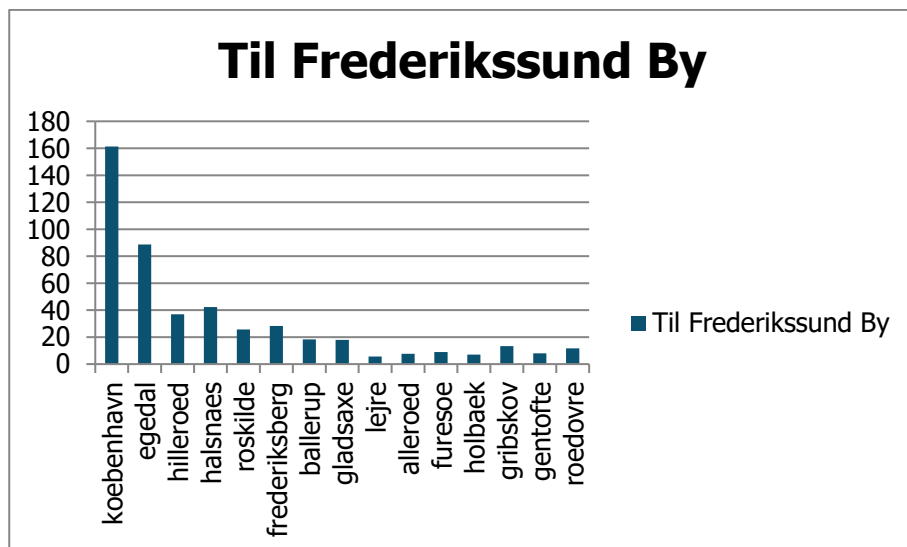
Kilde CPR

Tilflytningen til de øvrige bysamfund er mindre med størst årlig tilflytning til Gerlev og Skuldelev. Når tilflytningen til Vinge beregnes som et gennemsnit for hele 3-års perioden 2015-17, så syner den ikke af meget. I Vinge er tilflytningen først startet sent i 2016.



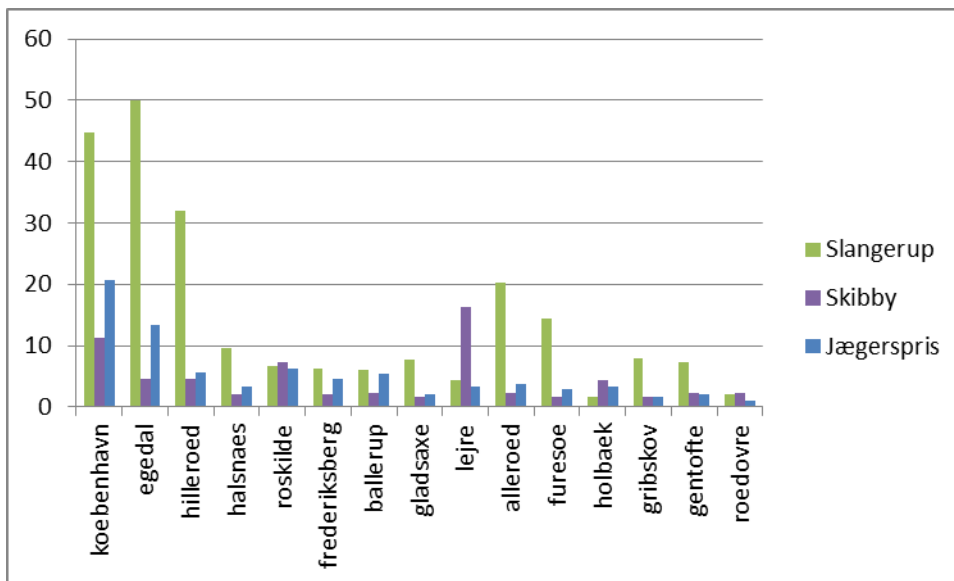
Kilde CPR

Næsten halvdelen af tilflytterne til Frederikssund By kommer fra København og det næststørste bidrag kommer fra Egedal. Figuren viser tal for de 15 kommuner som bidrager med flest tilflyttere til byerne i Frederikssund Kommune.



Kilde CPR

Jægerspris har samme billede som Frederikssund med flest tilflyttere fra København og derefter fra Egedal. Slangerup har de seneste 3 år tiltrukket lidt flere fra Egedal end fra København og tiltrækker også borgere fra Hillerød, Allerød og Furesø. Skibby tiltrækker flest fra Lejre og først herefter København.



## Kommunal service

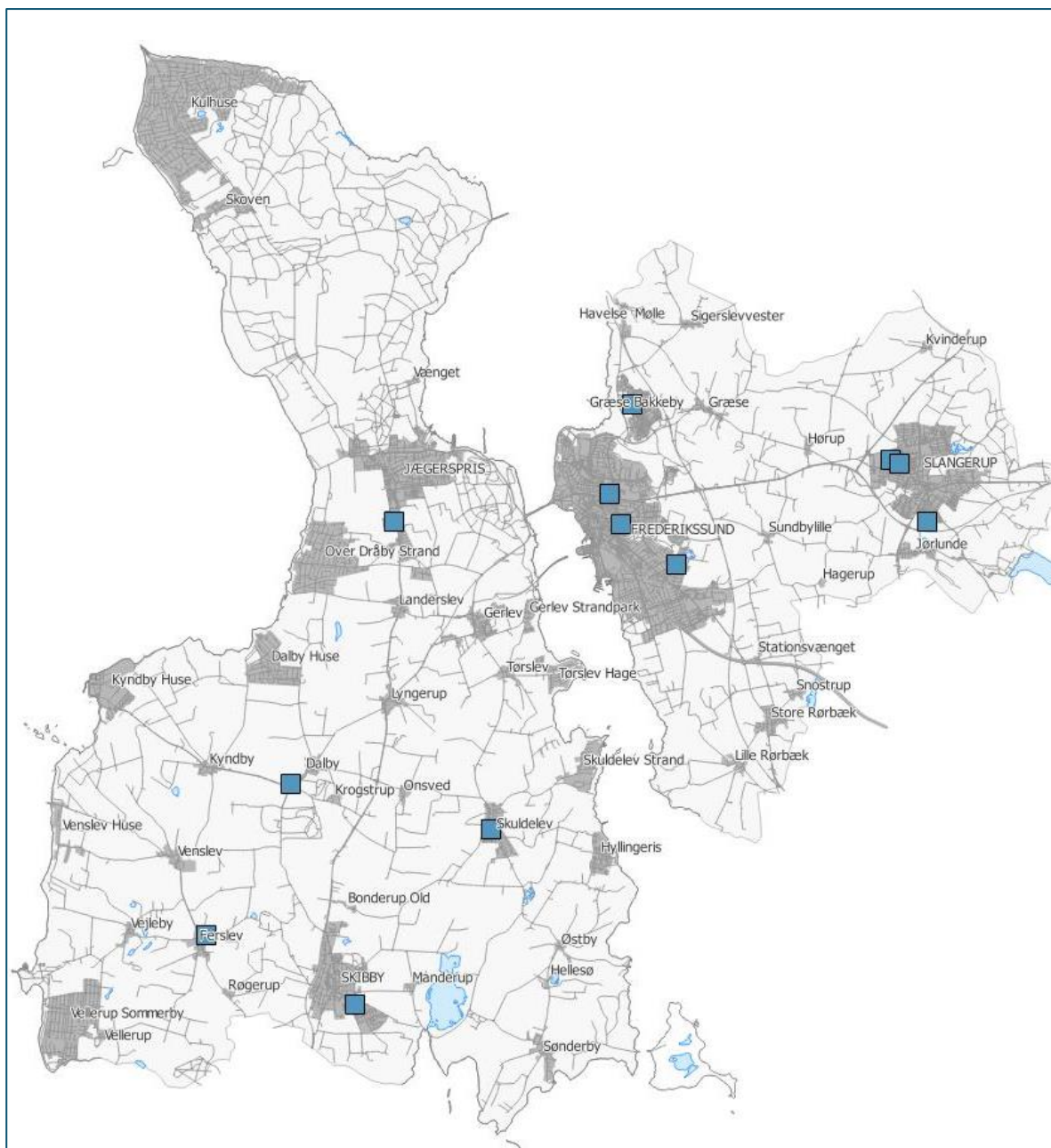
### Børneinstitutioner

Alle kommunens byzonebyer undtagen Lyngerup og Vinge har børneinstitutioner. Større bydele såsom Græse Bakkeby med ca. 2500 indbyggere har også børneinstitutioner. Lyngerup og Vinge med hhv. 226 og 216 indbyggere har endnu ikke børneinstitution, men har også begge mindre end 20 børn under 6 år.



## Folkeskoler

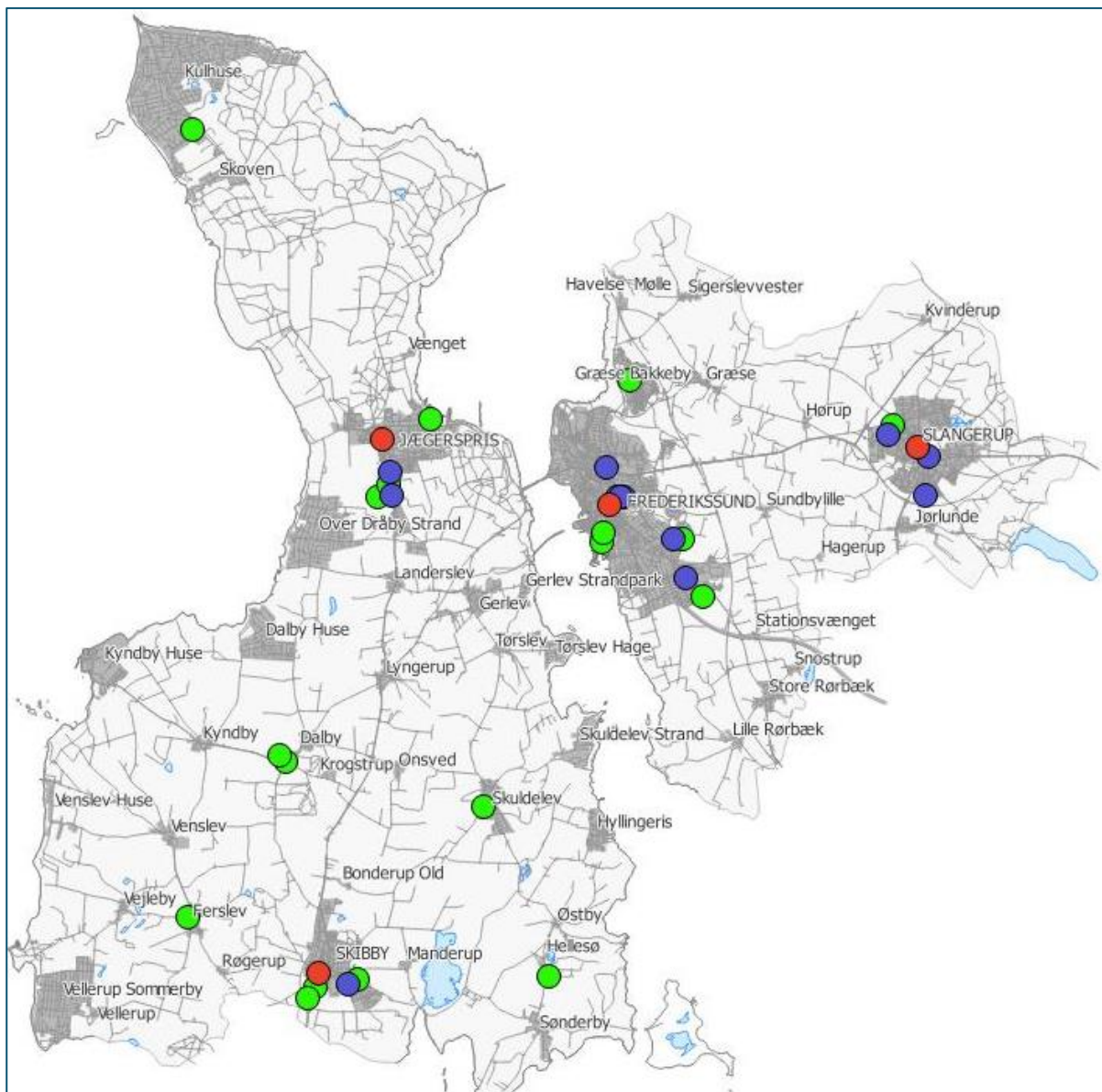
Alle de 4 store byer (Regionalt center og kommunecentre) har folkeskoler. Derudover har 2 byzonelandsbyer på Hornsherred folkeskole. Skolen i landsbyen Ferslev er en heldagskole for elever, der ikke kan gå i et alment skoletilbud, og dermed ikke et alment lokalt skoletilbud.



Kilde: Frederikssund Kommunes egne registreringer. Blå firkanter er folkeskoler.

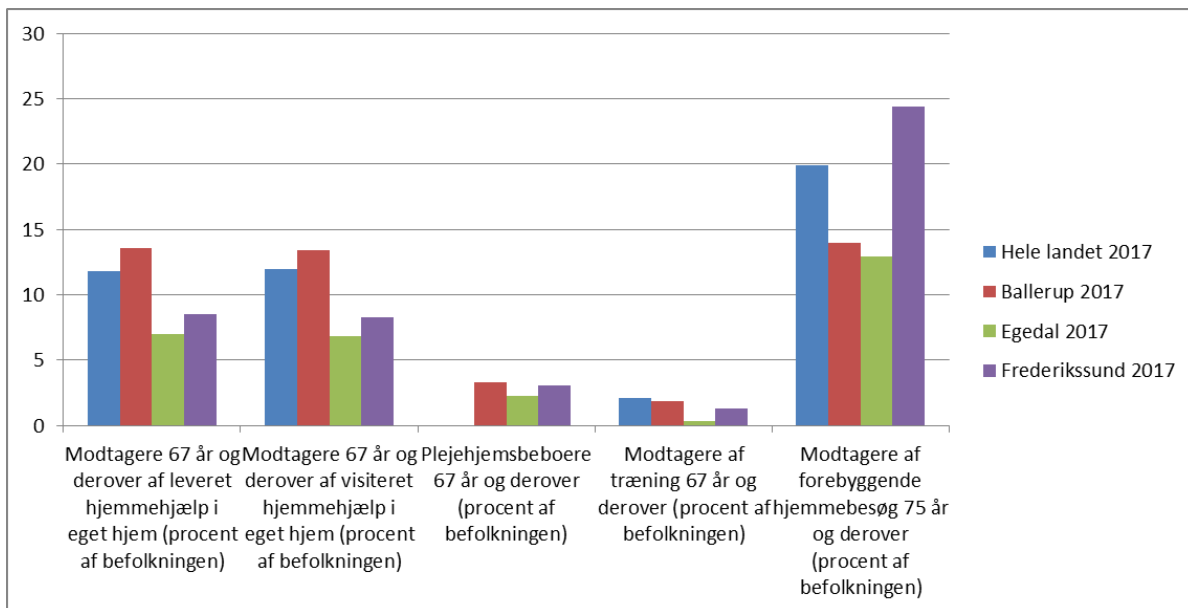
## Kultur og idræt

Alle de 4 store byer (Regionalt center og kommunecentre) har bibliotek, musikundervisning og idrætsfaciliteter. Derudover har 2 byzonelandsbyer (Skuldelev og Dalby), to landsbyer (Ferslev og Østby/Hellesø) og et sommerhusområde (Kulhuse) på Hornsherred idrætsfaciliteter.



Kilde: Frederikssund Kommunes egne registreringer. Røde prikker er biblioteker, blå prikker er musikundervisning og grønne prikker er idrætsfaciliteter.





*Serviceindikatorer på ældreområdet OBS! Der mangler tal for plejehjemsbeboere 67 år og derover for hele landet.*

*Kilde: Danmarks Statistik (AED10A)*

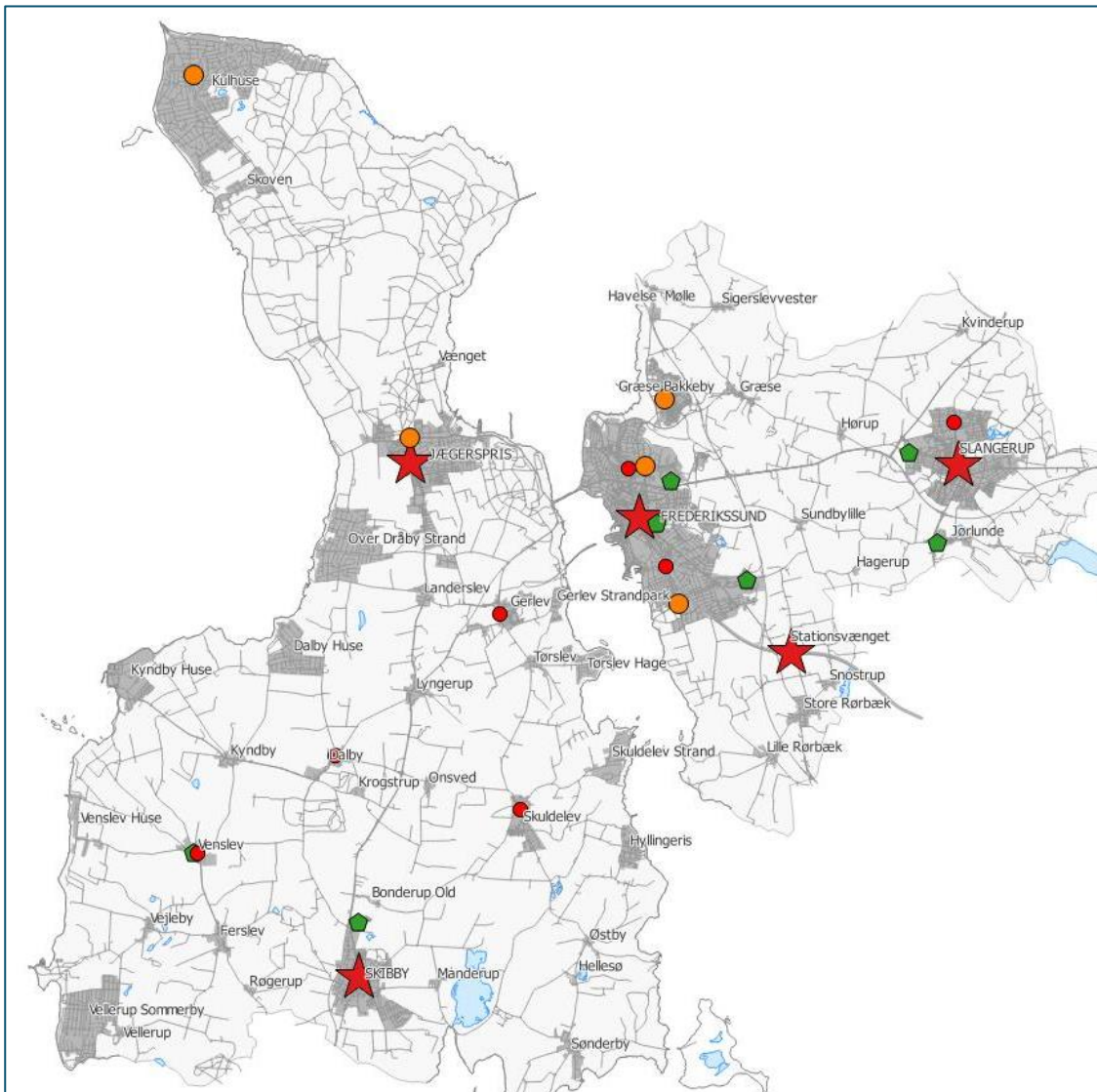
## Detailhandel

Frederikssund Kommunes borgere køber i stort omfang ind i Frederikssund By, som har en omsætning, som svarer til 66 % af omsætningen i hele kommunen. Butikkerne i Frederikssund bymidte (ikke hele byen men området omkring gågaden, Torvet og Sillebroen) omsatte i 2014 for i størrelsesordenen 1 mia. kr. svarende til ca. 50 % af kommunens samlede omsætning. Frederikssund står for hele 93 % udvalgsvareomsætningen i kommunen, hvilket understreger Frederikssunds betydning som regionalt handelscenter. Sillebroen står for ca. 40 % af udvalgsvareomsætningen i Frederikssund by og ca. 50 % af bymidtens udvalgsvareomsætning.

Der nogen udvalgsvarehandel i Skibby og lidt i Slangerup.

Dagligvarebutikker findes i udover i de 4 store byer i lokalcenteret i Kulhuse og i Gerlev, Skuldelev, Dalby og Venslev.





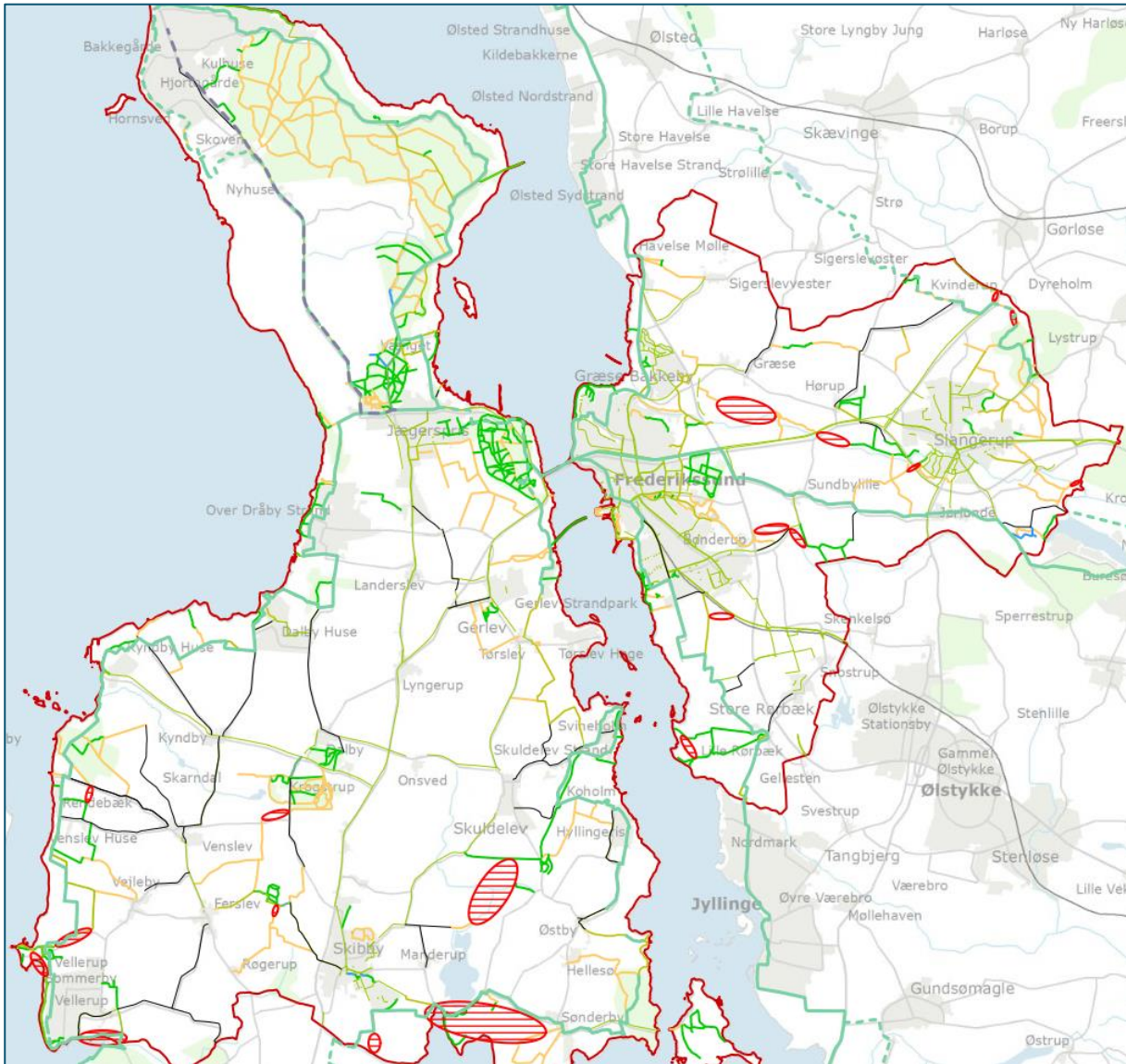
Kilde: Frederikssund Kommunes egne registreringer. Bymidter er vist med rød stjerne, lokalcentre med orange prik, butikker for pladskrævende varer med grøn femkant og enkeltbeliggende dagligvarebutikker med rød prik.

## Tryghed og livskvalitet











### Nærhed til grønne områder

Nærhed til grønne områder og især til havet eller større søer vurderes som meget vigtige for et boligområdes attraktion. Det er desværre svært at kvantificere bl.a. fordi det også afhænger af det grønne områdes kvalitet og hvilken grad af adgang, der er til det. Det har derfor ikke været muligt at give tal for dette.

Adgangen til grønne områder har det ligeledes ikke været muligt at kvantificere, men der er en relativt god kortlægning af stier, som viser, at mange boligområder har god forbindelse til grønne områder, men at det kan være vanskeligt at finde egnede gåture i en række landsbyer.



### Signaturforklaring

-  DAGI kommunegrænse
-  Fast
-  Grus
-  Ubefæstet
-  Cykelstier
-  theme-  
pl\_kp17\_forbindelse\_via\_kommunevej
-  Rekreative stier missing links
-  Planlagt overordnet regional rekreativ sti
-  Eksisterende overordnet regional rekreativ sti
-  Plantaget trafiksti

Kilde: Frederikssund Kommunes egne registreringer.

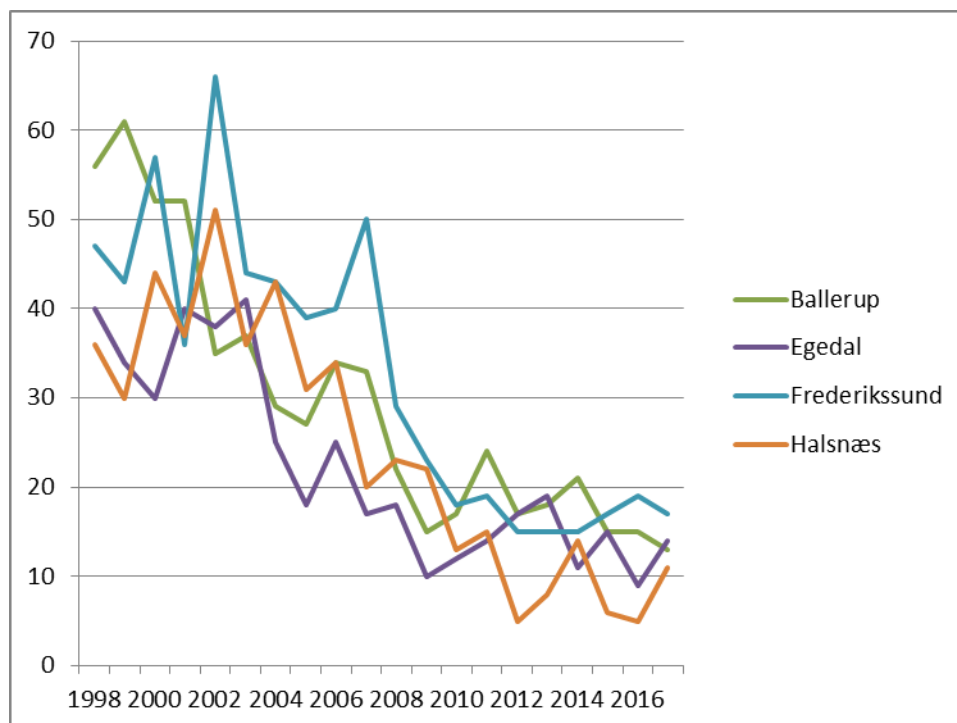
## Mobilitet

Nærhed til kollektiv trafik og særligt S-tog vurderes som meget vigtige for et boligområdes attraktion. Bustrafikken varierer over tid, og er derfor ikke belyst her. Med udbygning med en ny S-togstation i Vinge, vil dette byområde få en markant øget attraktion. Lav rejsetid til Kbh. H er også af stor værdi. I dag tager turen med S-tog fra Frederikssund til Kbh. H 44 eller 48 minutter.

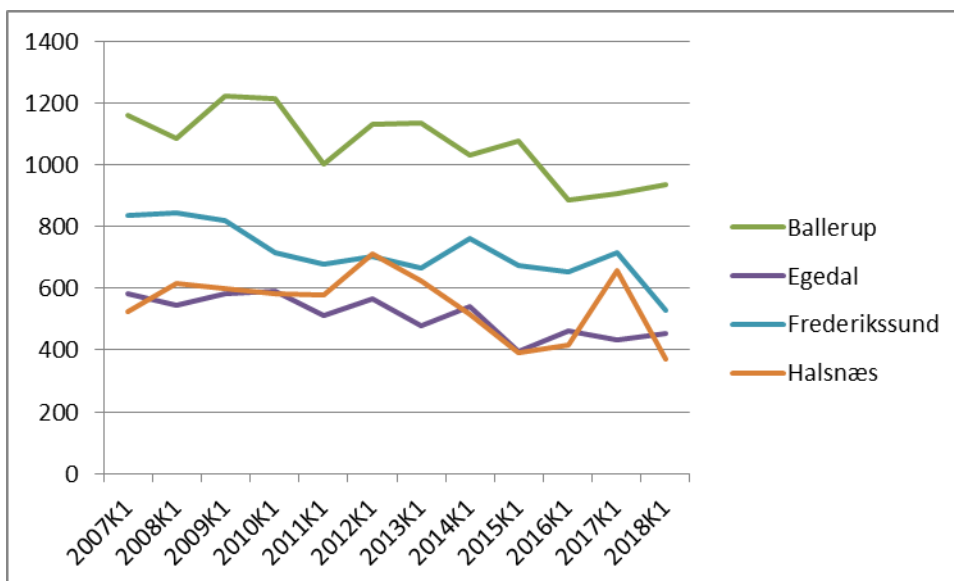
Rejsetid med bil til København vurderes ligeledes vigtig for et boligområdes attraktion. Med Fjordforbindelsens etablering i 2019 og en forhåbentlig snarlig fortsættelse af anlægsarbejderne på Frederikssundsmotorvejen er der udsigt til betydelige forbedringer af mobiliteten med bil.

## Tryghed

Færdselsuheld med personskaade

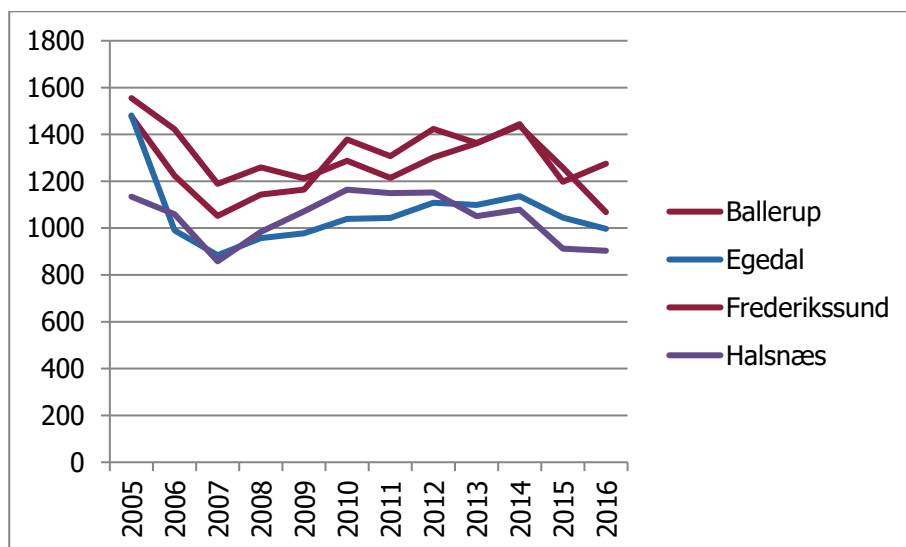


Kilde: Danmarks Statistik (UHEDDK7)



Anmeldte forbrydelser

Kilde: Danmarks Statistik (STRAF11)



Dømte

Kilde: Danmarks Statistik (STRAFNA6)

## Rummelighed

### Forudsætninger i rummelighedsopgørelser

I perioden 2004-2016 er der gennemsnitligt bygget 147 boliger om året i Frederikssund Kommune. I boligprognosen er det forudsat, at der fremover bygget gennemsnitligt 200 boliger om året eller 1/3 mere end i dag. Denne forventning om stærkere vækst i fremtiden er lagt ind i befolkningsprognosen, som danner baggrund for kommunens budgetlægning. Der er forudsat en fordeling af væksten, som bygger dels på de historiske data fra perioden 2004-2016, dels på en antagelse om, at byfingeren (Frederikssund/Vinge) vil få et væsentlig øget antal nye boliger pr. år, at Skibby og byzonelandsbyerne vil få et lidt øget antal nye boliger pr.

---

år (særligt i Hornsherred pga. af fjordforbindelsen) og at Jægerspris og Slangerup vil få et lidt reduceret antal boliger pr. år i fht. perioden 2004-16.

I kommuneplanlægningen må der som udgangspunkt være rummelighed til 12 års vækst. Hvis kommunen ønsker nyudlæg skal der jf. Erhvervsstyrelsens "Vejledning om byvækst" foretages en opgørelse af rummelighed som grundlag for at Erhvervsstyrelsen evt. tillader nyudlæg.

Nedenfor er foretaget to rummelighedsberegninger.

Den ene kaldet "Rummelighed" viser en konservativ opgørelse af den reelle rummelighed. At det er en konservativ opgørelse skyldes især to forhold:

1. Mindre fortætningsprojekter indgår ikke i opgørelsen.
2. For rækkehuse er regnet med et arealbehov på 666 m<sup>2</sup>/bolig inklusive areal til veje, friarealer, bassiner mv. Mange rækkehusbebyggelser i kommunen er tættere.

For etageboliger er der regnet med et arealbehov på 100m<sup>2</sup>/bolig og for parcelhuse på 1000m<sup>2</sup>/bolig inklusive areal til veje, friarealer, bassiner mv.

Rummelighed i landzonelandsbyer er ikke inkluderet i opgørelsen.

Den anden kaldet "Rummelighed opgjort efter vejledning" viser en opgørelse, hvor vejledningens muligheder for at udelade rummelighed er udnyttet.

Det skal generelt bemærkes, at der er stor usikkerhed i rummelighedsopgørelser og at resultatet kan påvirkes betydeligt af ændring i forudsætninger om boligbyggeriet udvikling, jordarealbehov pr. bolig og ændring af forudsætninger om bebyggelsens art i kommuneplanlægningen. Hvis en kommuneplanramme er udlagt til tæt lav bebyggelse kan der bygges væsentligt flere boliger end hvis arealet kun er udlagt til åben lav bebyggelse.

Rammer udlagt til både tæt lav og åben lav bebyggelse antages bebygget med lige mange rækkehuse og parcelhuse, hvilket nok også giver et konservativt skøn over det fremtidige antal boliger. Mange udviklere vælger for tiden at bygge flest eller evt. kun rækkehuse, hvis de kan vælge, men der er også eksempler på bygherrer, som bygger flest parcelhuse, og fordelingen er i sidste ende et spørgsmål om, hvordan man tror boligmarkedet vil udvikle sig – dvs. ikke eksakt viden. I tabellerne nedenfor er resultaterne ikke afrundede, men til en ekstern præsentation vil det være rimeligt at afrunde for at formidle, at der er tale om tal baseret på et betydeligt element af skøn.

## Rummelighed

Det er et statsligt mål, at byvæksten i hovedstadsområdet skal koncentreres i byfingrene.

Rummeligheden i byfingeren (Frederikssund/Vinge) er meget stor ca. 7500 boliger, men med væsentlige usikkerheder. Der er rummelighed til i størrelsesordenen 50-60 år med boligprognosens forventede årlige byggeri. Rummeligheden i byfingeren har været drøftet med Erhvervsstyrelsen, og er blevet accepteret i forbindelse med Kommuneplan 2017.

	Boliger/år	Rummelighed	År
Frederikssund/Vinge	125	7588	61
Slangerup	14	534	38
Jægerspris	14	284	20
Skibby	33	501	15
Byzone øst	1	24	24
Byzone vest	10	356	36
Landzone	3		

Udenfor byfingrene skal byudvikling i kommunecentre jf. fingerplanen være af "lokal karakter" og byudvikling i byzonelandsbyer skal have form af "afrundning". Forståelsen i Erhvervsstyrelsen er, at der ønskes størst vækst i byfingrene, mindre i kommunecentre og igen mindre i byzonelandsbyerne.

Rummeligheden i kommunecentre er på godt 1.300 boliger svarende til ca. 22 års vækst eller en forøgelse af befolkningstallene i størrelsesordenen 20%.

Rummeligheden i Byzonelandsbyerne svarer til ca. 35 års vækst. Særligt i Dalby, Gerlev og Lyngby er der rummelighed til en betydelig vækst svarende til en forøgelse af de tre byers befolkning på 40-90%.

	Boliger/år	Rummelighed	År
Byfingrer	125	7588	61
Kommunecentre	61	1319	22
Byzonelandsbyer	11	380	35
Landzone	3		

I befolkningsprognosen er det forudsat, at ca. halvdelen af kommunens boligvækst vil ske i Vinge. I den øvrige kommune forventes således ca. 100 boliger om året. I den øvrige kommune er der dermed næsten rummelighed til hele kommuneplanperioden i de allerede lokalplanlagte områder.

Ekskl. Vinge	Åben lav	Tæt lav	Etage	I alt
Boliger i alt	806	989	676	2471
Frigivet	192	279	0	471
Rækkefølge	434	434	0	868
Lokalplan	180	276	676	1132

Rækkefølgebelagte områder er områder, hvor ejeren endnu ikke har fået rettighed til at få udarbejdet en lokalplan. Hvis byrådet ønsker at fremme et nyt areal, som ikke indgår i den eksisterende kommuneplanlægning, er det en mulighed, at bytte med et rækkefølgebelagt areal. Et pænt niveau af rækkefølgebelagte arealer sikrer således Byrådet fleksibilitet til på en enkel måde, at fremme nye byudviklingsprojekter.

Hvis et nyt byudviklingsareal byttes med et frigivet areal, skal der tages rettigheder fra den eksisterende grundejer, men udgangspunktet er, at planlægningen er erstatningsfri. Bytte kan dermed foretages uden erstatning, men næppe til grundejerens tilfredshed. Hvis et lokalplanlagt

---

areal skal byttes væk skal lokalplanen ophæves. I det tilfælde kan det ikke afvises, at en domstol kunne komme frem til, at planændringen er erstatningspligtig.

Lokalplanlagte områder kan henligge i en længere periode uden at blive bebygget. Karolinelund i Jægerspris er et eksempel på dette. Området er lokalplanlagt i 2006 og er endnu ikke bebygget.

Også frigivne områder ligger i visse tilfælde i meget lang tid uden at blive udviklet. Et boligområde ved Slagslundevej i Slangerup er frigivet i 2005, men der er ikke modtaget ønske fra ejeren om lokalplanlægning endnu. Et boligområde i Dalby er frigivet endnu tidligere og fortsat ikke lokalplanlagt. I sådanne tilfælde kunne det måske overvejes, at revidere planlægningen enten ved at pålægge en rækkefølgebestemmelse eller helt at lade arealet udgå.

### **Rummelighed opgjort efter vejledning**

I nedenstående opgørelse er kun opgjort eksisterende byggemuligheder indenfor ubebyggede arealer. Hele rummeligheden i Frederikssund By findes på bebyggede arealer og er således ikke talt med.

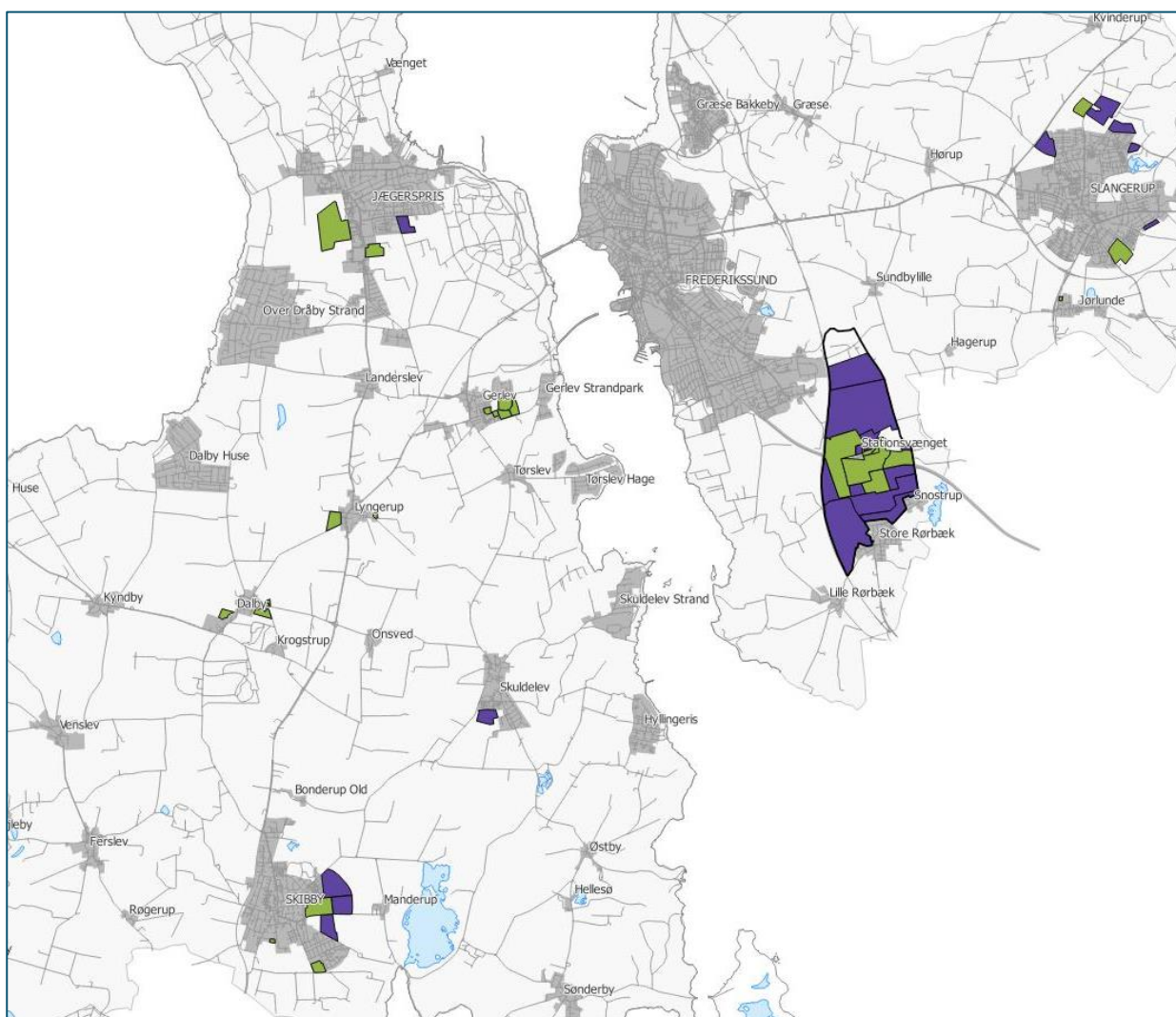
Vejledningen foreskriver, at væksten skal opgøres som historiske tal, men der er mulighed for at begrunde en ekstraordinær efterspørgsel efter boliger. I Frederikssund Kommunes tilfælde kunne begrundelsen være udviklingen af Vinge. Nedenfor er vist rummelighedsopgørelser først opgjort alene på baggrund af historiske tal for boligbyggeriet....

	Boliger/år	Rummelighed	År
Frederikssund/Vinge	78	4308	55
Slangerup	18	534	30
Jægerspris	19	268	14
Skibby	23	498	22
Byzone øst	0	8	
Byzone vest	6	319	53
Landzone	3		

...og herefter med befolkningsprognosens forventning om en ekstraordinær efterspørgsel pga. Vinge.

	Boliger/år	Rummelighed	År
Frederikssund/Vinge	125	4308	34
Slangerup	14	534	38
Jægerspris	14	268	19
Skibby	33	498	15
Byzone øst	1	8	8
Byzone vest	10	319	32
Landzone	3		

Arealer som indgår i rummelighedsberegningen efter vejledningen kan ses på nedenstående kort.



Kilde: Frederikssund Kommunes egne registreringer. Lilla arealer er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Grønne arealer er frigivet og i nogle tilfælde lokalplanlagt