

# Notat

## Bygge- og boligprogram til Budget 2027

En vigtig forudsætning for den årlige befolkningsprognose er skønnet for opførelsen af nye boliger. Uden nye boliger vil befolkningen stagnere eller falde. Før udarbejdelsen af befolkningsprognosen udarbejdes der derfor et bedste bud på de kommende års udbygning med nye boliger.

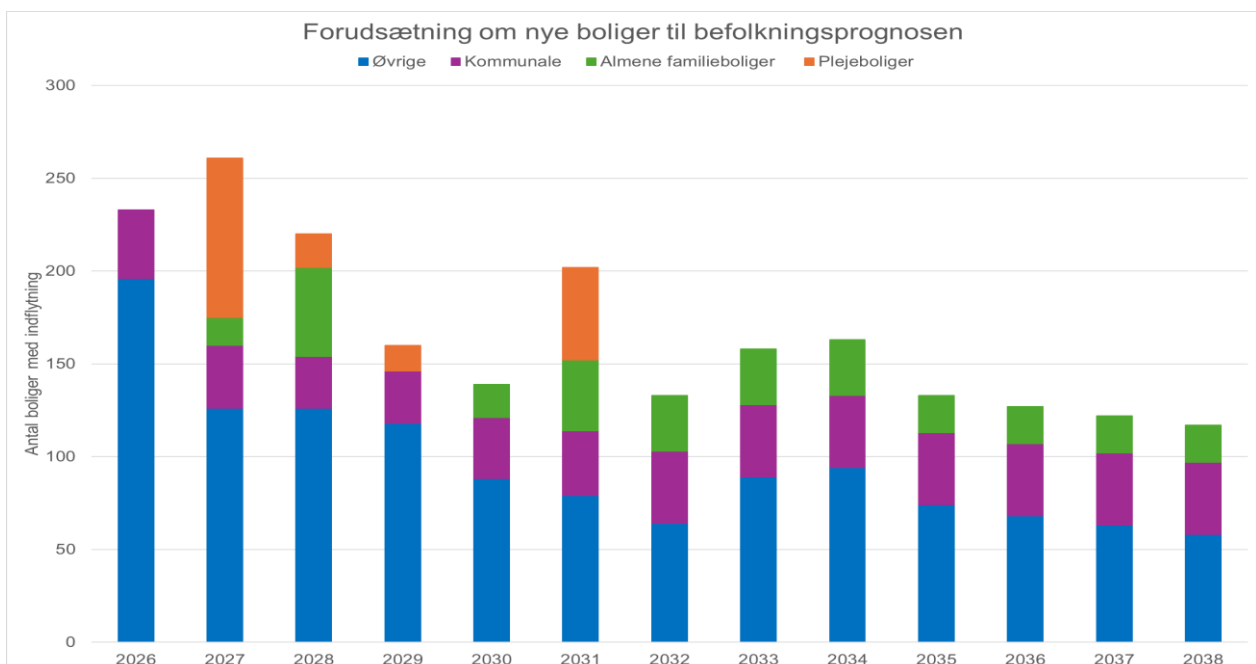
Boligerne i Syddjurs Kommune er i høj grad optaget af personer med store børn der er tæt på at flytte hjemmefra. Forældrene forventes at blive boende i mange år fremover. Det giver ikke så megen plads til nye familier med små børn. Dog er kommunen attraktivt placeret i forhold til Århus, så et vist nybyggeri hvert år er realistisk, og det vil gøre det muligt også fremover at tiltrække tilflyttere til kommunen.

Det kan ske ved, at tilflytterne flytter direkte i nybyggeri, eller ved at nybyggeriet er attraktivt for kommunens egne borgere, som så flytter internt i kommunen, hvorved de frigiver en bolig, som giver mulighed for tilflytning af borgere fra andre kommuner.

Der forudsættes en blanding af kommunale og øvrige projekter samt almene boliger og plejeboliger. En relativ større andel af de nye boliger er i de seneste år tilknyttet private projekter, hvilket giver en større usikkerhed i prognosen end for nogle år tilbage, hvor mange projekter var kommunale udstykninger. Private projekter er mere følsomme i forhold til udviklingen i økonomiske konjunkturer, og der vil ofte være et større antal overvejelser om private projekter, hvor det kan være vanskeligt at skønne om de bliver realiserede og i givet fald i hvilke skoledistrikter.

Forudsætninger i Bygge- og boligprogrammet er vist i neden stående figur 1. En faktor, der er kommet i fokus i de senere år, er også udviklingen i antallet af boliger der står tomme. I hvert af årene er der derfor forudsat en negativ fortætning i boligmassen på 41 nye tomme boliger. Forudsætningerne der ligger til grund for tallene i Figur 1 kan ses i detaljer i notatets bilag.

**Figur 1. Bygge- og boligprogram fordelt på år**

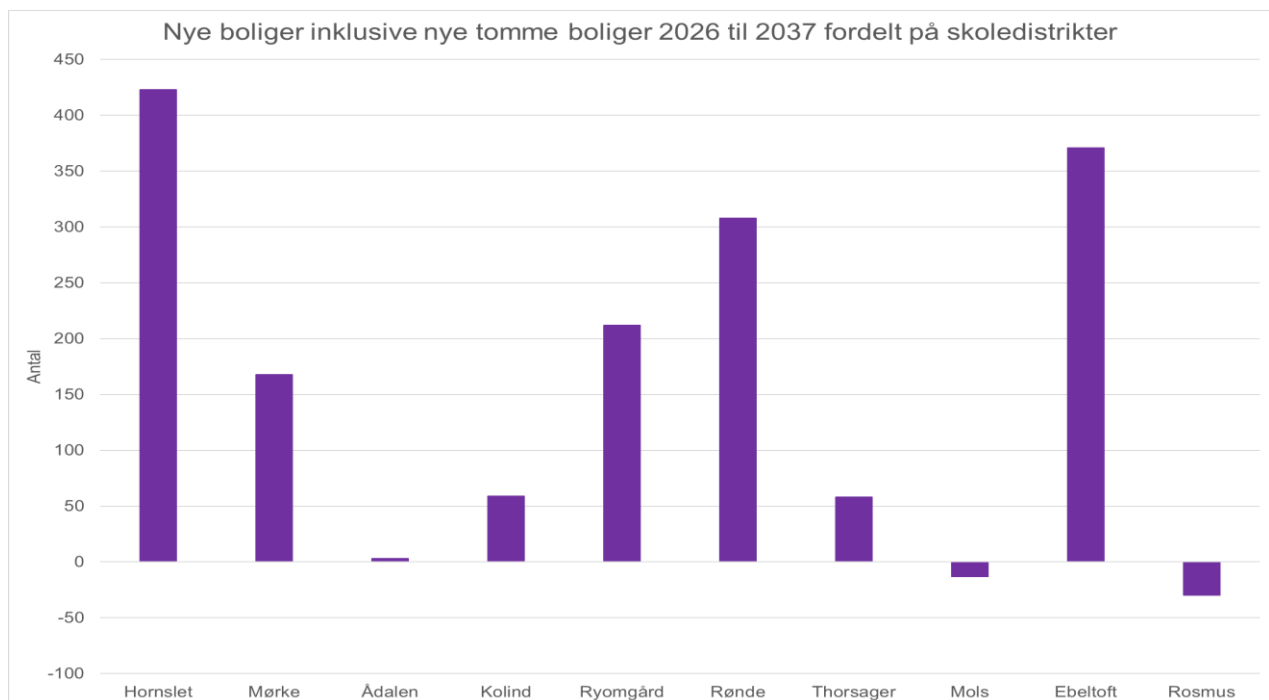


## Bygge- og boligprogram til Budget 2027

Bortset fra plejeboliger, hvor der forudsættes 1 beboer, vil det øvrige byggeri blive betragtet som boliger på 3-4 værelser med 2 til 3 beboere alt efter skoledistrikt. Forudsætningerne for Bygge- og boligprogrammet fordelt på skoledistrikter er for hele perioden vist med figur 2.

Der er værd at bemærke, at niveauet for kommunale udstykninger på omkring 40 kun opvejer tabet af boliger ved øget negativ fortætning under de nuværende forudsætninger. For skoledistrikterne Mols og Rosmus forventes over perioden et faldende antal boliger til mulig indflytning. Effekten fra udviklingen i antallet af tomme boliger vil også være et vigtigt tema for kommende års befolkningsprognoser.

**Figur 2. Bygge- og boligprogram fordelt på skoledistrikter**



Den samlede tabel fra bilagene inklusive negativ fortætning er vist i tabel 1.

**Tabel 1. Bygge- og boligprogram fordelt på år og skoledistrikter**

| Alle boliger  | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Hornslet      | 22   | 24   | 46   | 19   | 34   | 44   | 59   | 54   | 54   | 24   | 24   | 19   | 19   |
| Mørke         | 2    | 18   | 18   | 26   | 10   | 26   | 10   | 10   | 10   | 10   | 14   | 14   | 10   |
| Ådalen        | 0    | 0    | 0    | -1   | 0    | 0    | 0    | 0    | 1    | 1    | 1    | 1    | 0    |
| Kolind        | 4    | 2    | 23   | 10   | -4   | -4   | 1    | 1    | 10   | 10   | 3    | 3    | 3    |
| Ryomgård      | 12   | 42   | 37   | 4    | 4    | 54   | 4    | 14   | 14   | 9    | 9    | 9    | 9    |
| Rønde         | 46   | 61   | 46   | 17   | 18   | 18   | 18   | 18   | 18   | 18   | 15   | 15   | 15   |
| Thorsager     | 5    | 7    | 7    | 7    | 25   | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
| Mols          | -1   | -1   | -1   | -1   | -3   | 18   | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   |
| Ebeltoft      | 104  | 69   | 5    | 40   | 16   | 6    | 6    | 26   | 21   | 26   | 26   | 26   | 26   |
| Rosmus        | -2   | -2   | -2   | -2   | -2   | -2   | -3   | -3   | -3   | -3   | -3   | -3   | -3   |
| Hele Syddjurs | 192  | 220  | 179  | 119  | 98   | 161  | 92   | 117  | 122  | 92   | 86   | 81   | 76   |

Note: Tallene kan ikke sammenholdes med Figur 1, da der i Tabel 1 også indgår det øgede antal tomme boliger.

## Bilag 1 – Forudsætninger for plejeboligprojekter

| Plejeboliger  | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Hornslet      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Mørke         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Ådalen        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Kolind        |      |      |      | 14   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Ryomgård      |      | 22   | 18   |      |      | 50   |      |      |      |      |      |      |      |
| Rønde         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Thorsager     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Mols          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Ebeltoft      |      | 64   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Rosmus        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Hele Syddjurs | 0    | 86   | 18   | 14   | 0    | 50   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |

Note: de angivne tal er etablering af en husstand i den færdige bolig i det pågældende år.

### Hornslet

Der er ikke planer om plejeboliger. Der arbejdes med lokalplanlægning af et område i Hornslet V, men der er ikke fastsat et antal plejeboliger eller plan for indflytning.

### Kolind

Der er indarbejdet 14 pladser i demensboliger på Frejasvænge med indflytning i 2029.

### Ryomgård

Der er indarbejdet etablering af 40 plejeboliger og 10 sociale boliger med indflytning fra 2032. I Pindstrup er der indsat boliger i 2027 og 2028 i forbindelse med omdannelse af det tidligere Pindstrup center til bosted, da de typemæssigt svarer til plejeboliger.

### Ebeltoft

Der er forudsat et projekt i Ebeltoft med friplejehjem med indflytning i 2028. Det skønnes i handlingsplanen for plejeboliger, at det kan dække en del af behovet for plejeboliger i Ebeltoft de kommende år. Projektet er kun kendt i forhold til antal personer og ikke opgjort i antal boliger, og der er en vis usikkerhed omkring ibrugtagningstidspunktet, der i princippet godt kan være før 2028.

### Øvrige

Der er ikke planer om plejeboliger i øvrige skoledistrikter.

## Bilag 2 – Forudsætninger for almene familieboligprojekter

| Almene boliger | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Hornslet       |      |      | 27   |      |      |      | 30   | 30   | 30   |      |      |      |      |
| Mørke          |      |      |      |      |      | 16   |      |      |      |      |      |      |      |
| Ådalen         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Kolind         |      |      | 21   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Ryomgård       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Rønde          |      | 15   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Thorsager      |      |      |      |      | 18   |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Mols           |      |      |      |      |      | 22   |      |      |      |      |      |      |      |
| Ebeltoft       |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 20   | 20   | 20   | 20   |
| Rosmus         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Hele Syddjurs  | 0    | 15   | 48   | 0    | 18   | 38   | 30   | 30   | 30   | 20   | 20   | 20   | 20   |

Note: de angivne tal er etablering af en husstand i den færdige bolig i det pågældende år.

**Hornslet**

I Hornslet er der givet tilsagn til nybyggeri af 27 almene familieboliger ved Købmandshaven, hvor der også forventes at blive udstykket til privat boligbyggeri.

Der er i prognosen desuden indført et antal almene familieboliger i årene 2032-2034. Antallet er behæftet med betydelig usikkerhed, da det beror på et skøn over mulige almene boliger i Hornslet Vest og øvrig udbygning. Det er ikke baseret på faktiske tilsagn.

**Mørke**

Der forventes et mindre alment boligprojekt på sigt. Placering og omfang er dog uklart, da der endnu ikke er ansøgt om et projekt.

**Kolind**

På Bredgade / Drasbeksgade i Kolind, er der er givet tilsagn til alment boligbyggeri med 21 almene familieboliger, som forventes realiseret over de kommende år.

**Rønde**

Der er givet konkret tilsagn til et alment boligprojekt på 15 mindre og studieegnede almene familieboliger på Hovedgaden i Rønde. Projektet fik godkendt skema B ultimo 2025 og udføres i løbet af 2026-2027.

**Thorsager**

Der er et muligt projekt i Thorsager på en kommunalt ejet grund på 18 boliger. Det er ikke baseret på et faktisk tilsagn.

**Mols**

Der er et muligt projekt i Knebel på 22 boliger. Det er ikke baseret på et faktisk tilsagn.

**Ebeltoft**

For at opnå et niveau på cirka 20 almene boliger årligt, er der lagt projekter ind i Ebeltoft i slutningen af perioden. Det er ikke baseret på faktiske tilsagn og må anses for behæftet med betydelig usikkerhed.

**Øvrige**

Der er ingen planer for almene boligprojekter i Ådalen, Ryomgård og Rosmus skoledistrikter.

## **Bilag 3 – Forudsætninger for kommunale salgbare byggegrunde og byggemodninger**

Byrådet har vedtaget et princip om, at det samlede byggemodningsområde skal hvile i sig selv, og at hvile-i-sig-selv princippet fremover sigter på balance over en fireårig periode.

Det vil sige, at grundsalgsindtægterne skal finansiere en pulje til investeringer, jordkøb og ejendomme og kommunens omkostninger til byggemodning.

Princippet er skitseret i nedenstående model, som indirekte forudsætter, at der for hver 1 krone brugt på byggemodning gennemsnitligt kan tjenes 1 krone og 63 øre med de udstykninger der foretages.

## Bygge- og boligprogram til Budget 2027

| Beløb i hele 1.000 kr.  | 2026    | 2027    | 2028    | 2029    | 2030    |
|-------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Pulje til investeringer | 8.000   | 8.000   | 8.000   | 8.000   | 8.000   |
| Salg af grunde          | -26.000 | -26.000 | -26.000 | -26.000 | -26.000 |
| Byggemodningspuljen **  | 16.000  | 16.000  | 16.000  | 16.000  | 16.000  |
| Netto *                 | -2.000  | -2.000  | -2.000  | -2.000  | -2.000  |

\*Nettobeløbet dækker udgifter til administrative ressourcer i relation til jordkøb/salg under økonomiudvalget

Byggemodning omfatter udstykning af et område med flere grunde med følgende arbejder:

- Projektledelse, projektering og udbud, tilsyn og projektstyring
- Arkæologiske og geotekniske undersøgelser
- Landinspektør i forbindelse med udstykning
- Vandhåndtering
- Udgifter for diverse forsyningstilslutningsbidrag (el, vand, varme og kloak)
- Betaling for ledninger (vand og fjernvarme)
- Etablering af veje, rundkørsler, stier mv. (udstyknings laves som private fællesveje)
- Etablering af belysning (driften overgår til grundejerforeninger)
- Etablering af grønne områder og slidlag
- Etablering af grundejerforening

På baggrund af kommunens byggemodninger er der i Bygge- og boligprogrammet forudsat salg af grunde og indflytning i nedenstående antal boliger:

| Kommunens Byggegrunde | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Hornslet              | 8    | 5    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Mørke                 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Ådalen                | 1    | 1    | 1    |      | 1    |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Kolind                | 4    | 4    | 4    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Ryomgård              | 8    | 6    | 5    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Rønde                 | 3    | 3    | 3    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Thorsager             | 4    | 6    | 6    | 6    | 6    |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Mols                  | 3    | 3    | 3    | 3    | 1    |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Ebeltoft              | 5    | 5    | 5    | 4    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Rosmus                | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |      |      |      |      |      |      |      |
| Hele Syddjurs         | 37   | 34   | 28   | 14   | 9    | 1    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |

Note: de angivne tal er etablering af en husstand i den færdige bolig i det pågældende år.

Private byggemodninger eller mere usikre enten private eller kommunale byggemodninger som følge af planrammer indgår i forventningerne i Notat om planrammer for bolig udvikling og private udstykninger.

### Hornslet

Der er 13 kompaktgrunde i udbud i Hornslet Vest. Den resterende del af området, der afhændes af Syddjurs Kommune, kan byggemodnes, når Syddjurs Kommune har erhvervet Rosenholm Ridecenter.

### Mørke

Der er ingen konkrete kommunale udstykninger.

### Ådalen

## Bygge- og boligprogram til Budget 2027

Der er to ledige byggegrunde i Skørring, og yderligere 1 byggegrund under byggemodning, samt en i Lime som forventes solgt over de kommende år.

**Kolind**

Der er en udstykning på Enggårdsbakken og Højsletvej i Kolind, hvor der på nuværende tidspunkt er 10 ledige grunde til salg. I Nimtofte er der på Sønderskovbakken fem grunde til salg. Der er også en grund i Nødager.

**Ryomgård**

Der er en kommunal udstykning på P. Vejsgårdsvænget. Der er i 2025 byggemodnet 5 grunde, og der er på nuværende tidspunkt 6 byggegrunde til salg, hvoraf to er reserveret. I 2026 byggemodnes yderligere 13 grunde, der forventes udbudt i 2026. Der er stor efterspørgsel efter grunde i udstykningen.

**Rønde**

Der er 9 ledige grunde, hvoraf 3 er reserveret, i Kappelgårdparken i Rønde.

**Thorsager**

Der er 7 grunde langs på Mjølnerløbet. Der er forudsat udstykket 13 nye grunde i 2026 og 8 grunde på et senere tidspunkt. Der er rimelig efterspørgsel efter grunde i udstykningen.

**Mols**

I foråret 2022 blev 15 nye byggegrunde i Vrinnens udbudt til salg. Der er 12 ledige grunde i udstykningen. I Egersund er der en enkelt ledig grund.

**Ebeltoft**

Der er fem kommunale grunde til salg i udstykninger på Vegavej, der forventes solgt over de kommende år. På Carl Th. Dreyers Vej er der fem ledige grunde tilbage. Der byggemodnes og udbydes yderligere 9 nye grunde 2026. Der er rimelig efterspørgsel efter grunde i udstykningen.

**Rosmus**

Der er en udstykning på Åvangen i Balle med tre grunde, og en udstykning i Tirstrup også med tre grunde. Grundene forventes solgt over de kommende år.

**Bilag 4 – Forudsætninger for fremtidige projekter****Fremtidige kommunale byggemodninger.**

| Kommunale     | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Hornslet      |      |      |      |      |      | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   |
| Mørke         |      |      |      | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    |
| Ådalen        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Kolind        |      |      |      |      |      |      | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    |
| Ryomgård      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Rønde         |      |      |      |      | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   |
| Thorsager     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Mols          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Ebeltoft      |      |      |      | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    |
| Rosmus        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Hele Syddjurs | 0    | 0    | 0    | 14   | 24   | 34   | 39   | 39   | 39   | 39   | 39   | 39   | 39   |

Note: de angivne tal er etablering af en husstand i den færdige bolig i det pågældende år.

## Bygge- og boligprogram til Budget 2027

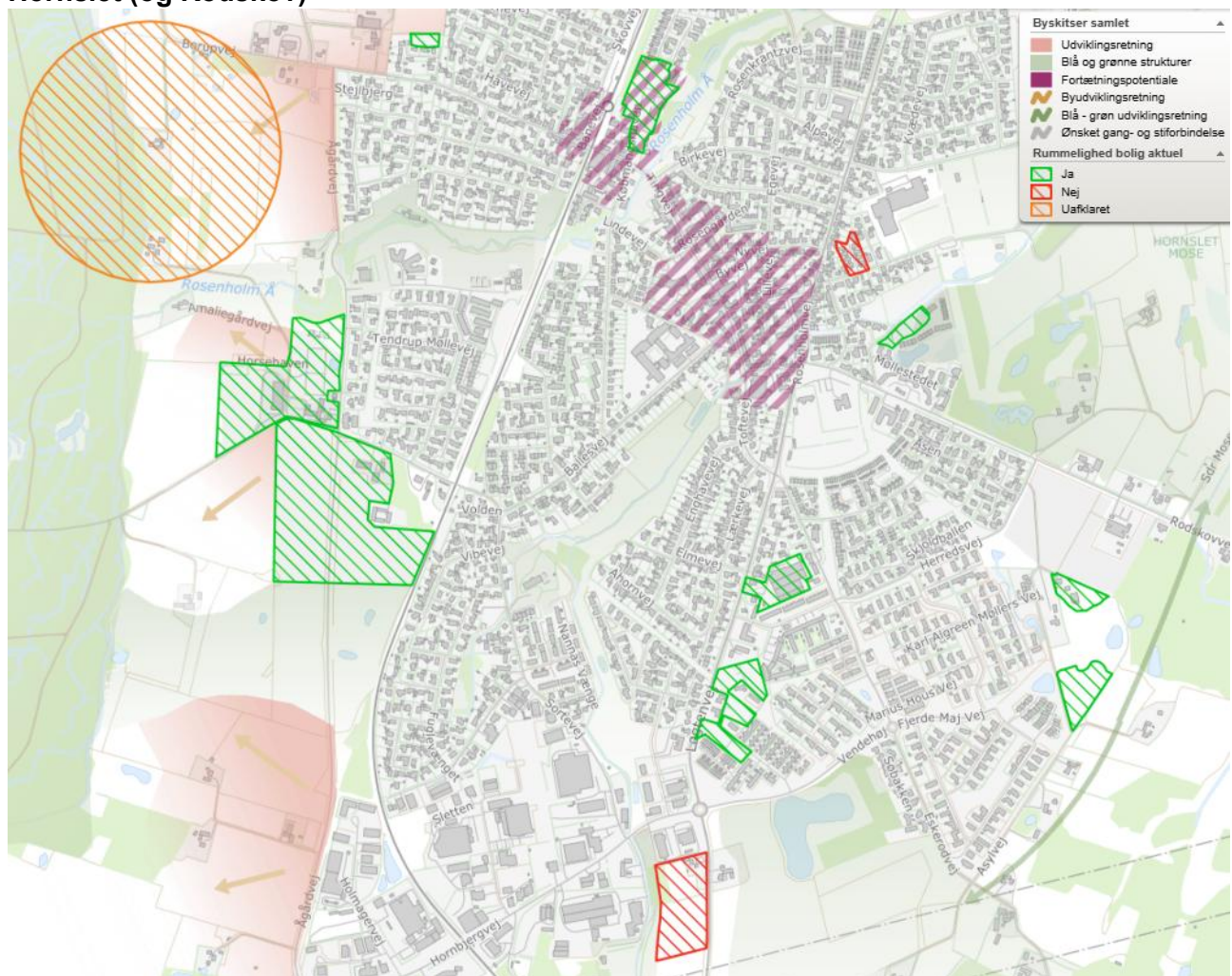
## Fremtidige øvrige projekter.

| Øvrige        | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Hornslet      | 20   | 25   | 25   | 25   | 40   | 40   | 25   | 20   | 20   | 20   | 20   | 15   | 15   |
| Mørke         | 4    | 20   | 20   | 20   | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 8    | 8    | 4    |
| Ådalen        | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 1    | 1    | 1    | 2    | 2    | 2    | 2    | 1    |
| Kolind        | 5    | 3    | 3    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 10   | 10   | 3    | 3    | 3    |
| Ryomgård      | 5    | 15   | 15   | 5    | 5    | 5    | 5    | 15   | 15   | 10   | 10   | 10   | 10   |
| Rønde         | 50   | 50   | 50   | 24   | 15   | 15   | 15   | 15   | 15   | 15   | 12   | 12   | 12   |
| Thorsager     | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
| Mols          | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
| Ebeltoft      | 109  | 10   | 10   | 40   | 20   | 10   | 10   | 30   | 25   | 10   | 10   | 10   | 10   |
| Rosmus        | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
| Hele Syddjurs | 196  | 126  | 126  | 118  | 88   | 79   | 64   | 89   | 94   | 74   | 68   | 63   | 58   |

Note: de angivne tal er etablering af en husstand i den færdige bolig i det pågældende år.

Det er vigtigt at understrege at tallene fra tabellen ikke findes 1:1 i beskrivelserne af de enkelte skoledistrikter, da der hvert år også er taget højde for drypvise udstykninger i hele distriktet som oftest er jævnt fordelt over planperioden.

## Hornslet (og Rodskov)



Kort: Hornslet byskitse og planlagte boligbyggemuligheder.

## Bygge- og boligprogram til Budget 2027

Der er indsat 20 boliger i 2026 som tager udgangspunkt i spredte byggeprojekter rundt om i distriktet. Der forventes på sigt boligprojekter flere steder i Hornslet.

Til privat aktør har Syddjurs Kommune i Hornslet Vest udbudt mulighed for boligområde med omkring 75 boliger i Hornslet Vest med en blanding af forskellige boligtyper. De 75 boliger er lagt ind i perioden 2027 til 2029.

Der er en igangværende planlægning for fortætning på Hummelgrunden (lokalplan 468) med mulighed for omkring 80 boliger. Boligudviklingen er indarbejdet i perioden 2030 til 2032.

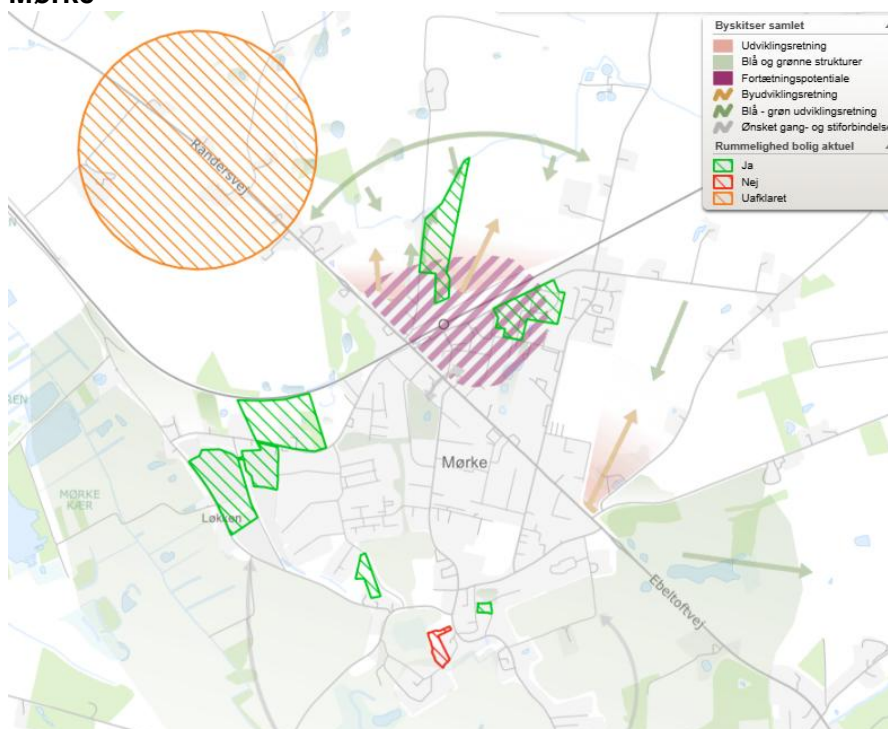
Med kommuneplan 2024 er der desuden rammelagt mulighed for at planlægge for yderligere 80 boliger i plandistriktet, foruden en restrummelighed, som kan benyttes inden for planperioden til yderligere udlæg i bl.a. Rodskov og Hornslet. Et niveau på 20 boliger årligt er lagt ind fra 2033 fordelt ligeligt mellem øvrige og kommunale projekter.

I Hornslet Vest er der lavet et omvendt udbud, samt en større strukturplan er på vej. Det er en blanding af private og kommunale grunde. Der er reserveret 191 boligbygge muligheder inden for kommuneplansperioden (12år). Desuden er der en ramme for området der muliggør op mod 250 boliger.

Der er en stor difference mellem planlagte rummelighed og de samlede kommunale, støttede og private byggemuligheder, der er opgjort i denne opgørelse. Differencen dækker over en usikkerhed i projekternes fremdrift og timing, men er ikke udtryk for, at der ikke er interesse i at flytte til området.

*Det samlede antal kommunalt og privat ejede boligbyggemuligheder (et øjebliksbillede) i lokalplanlagte (varige), kommuneplanlagte samt reserverede (12 års sigte) og forventede yderligere (ukendt varighed) boligbyggemuligheder i Hornslet skoledistrikt er i marts 2026 opgjort til: 1241. Dette tal ændres løbende med ibrugtagningstilladelser for verserende byggesager.*

### Mørke



Kort: Mørke byskitse og planlagte boligbyggemuligheder.

## Bygge- og boligprogram til Budget 2027

I den vestlige del af Mørke ved Lykkenvej er der i 2023 godkendt en lokalplan der muliggør cirka 30 parcelhusgrunde og cirka 30 rækkehusgrunde. Der er desuden en lokalplan ved Stationsvej i Mørke, hvor der efter prognosens udarbejdelse er en ny forventning om, at der vil komme 35 til 40 boliger i 2027 og 2028. På sigt giver denne lokalplan mulighed for cirka 150 boliger. For de to lokalplaner er der forsigtigt indregnet 60 boliger i programmet fra 2027 til 2029.

Med kommuneplan 2024 er der udlagt ramme til planlægning for i omegnen af 48 boliger i landdistriktet. Herunder forventes det, at det ene rammeudlæg, som er på kommunal grund, danner grundlag for en strukturplan og deraf afledte rammer og lokalplaner for mere byggeri i byen. Disse er jævnt fordelt over planperioden.

Der er en kommunalramme i Mørke nord, som skal udvikles sammen med en strukturplan. Disse er langt jævnt ind fra 2029 og frem. Dette kan give anledning til flere boligbygge muligheder.

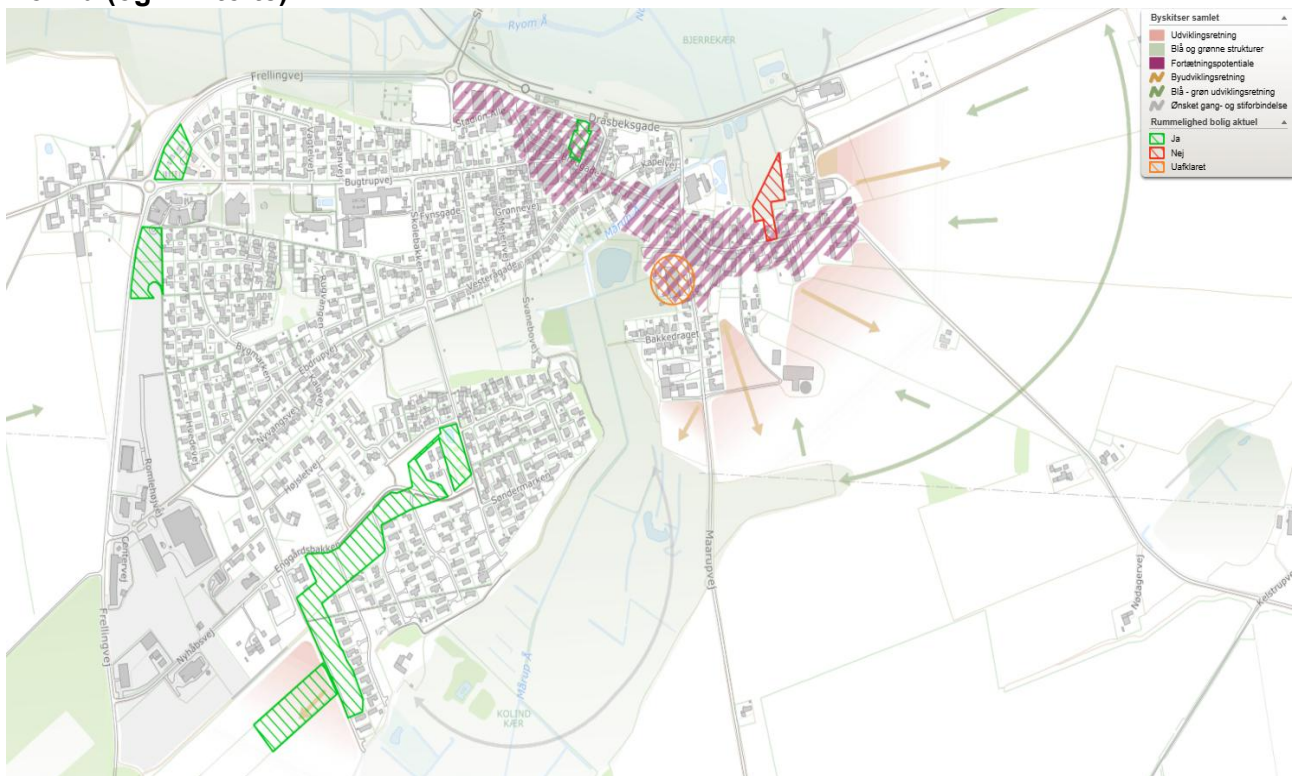
*Det samlede antal kommunalt og privat ejede boligbyggemuligheder (et øjebliksbillede) i lokalplanlagte (varige), kommuneplanlagte samt reservede (12 års sigte) og forventede yderligere (ukendt varighed) boligbyggemuligheder i Mørke skoledistrikt er i marts 2026 opgjort til: 160 Dette tal ændres løbende med ibrugtagningstilladelser for verserende byggesager.*

### Ådalen

Der er for tiden aktivitet ved eksisterende rammeudlæg i Søby, hvor der formodes der kan komme mindre byggeaktiviteter inden for prognoseperioden.

*Det samlede antal kommunalt og privat ejede boligbyggemuligheder (et øjebliksbillede) i lokalplanlagte (varige), kommuneplanlagte samt reservede (12 års sigte) og forventede yderligere (ukendt varighed) boligbyggemuligheder i Ådalen skoledistrikt er i marts 2026 opgjort til: 55 Dette tal ændres løbende med ibrugtagningstilladelser for verserende byggesager.*

### Kolind (og Nimtofte)



Kort: Kolind byskitse og planlagte boligbyggemuligheder.

## Bygge- og boligprogram til Budget 2027

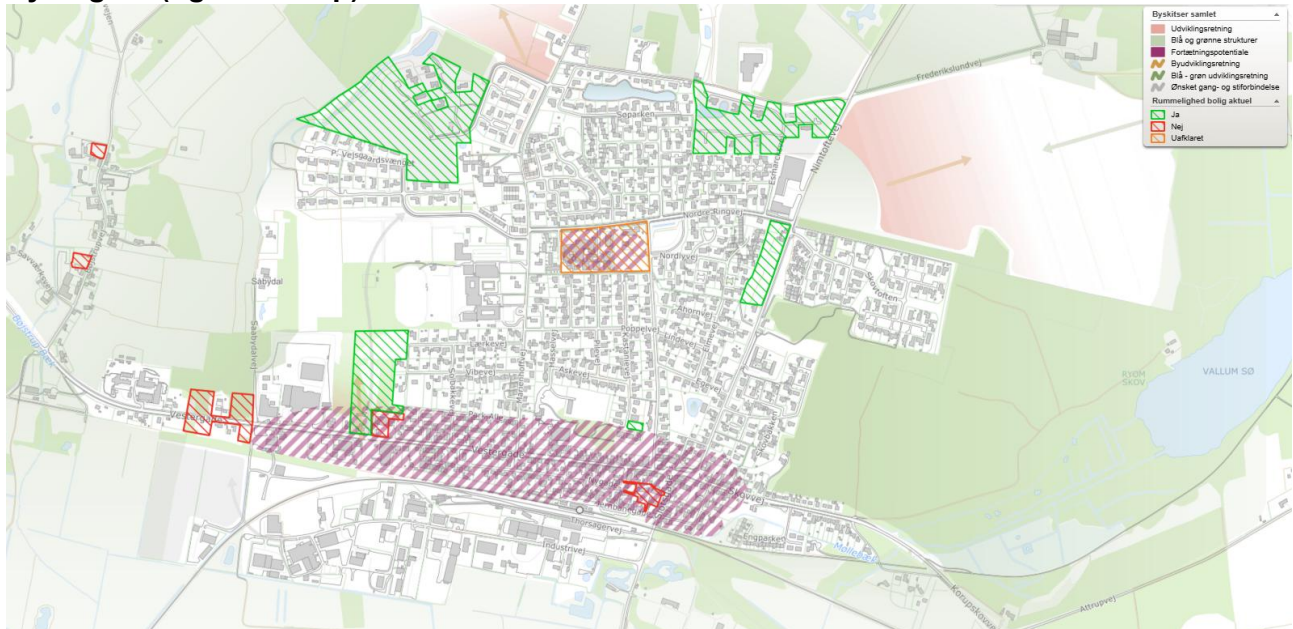
Der er 11 boliger (lokalplan 312) registrerede som byggesager med ibrugtagning i årene 2026 – 2028. Der er løbende udstykninger og boligprojekter i skoledistriktet. Disse er jævnt fordelt over planperioden.

Der er aktiviteter, som tyder på, at der er interesse i at fortætte Kolind ved Mårupvej med et projekt med i omegnen af 50 boliger. Et projekt er lagt ind i 2029 til 2031. Det er dog uklart om projektet bliver til noget.

Udbygningen af Kolind vil fremover være enten som fortætning eller i Kolind Øst, på baggrund af en strukturplan. Der er fra 2032 forudsat 5 kommunale grunde om året.

*Det samlede antal kommunalt og privat ejede boligbyggemuligheder (et øjebliksbillede) i lokalplanlagte (varige), kommuneplanlagte samt reservede (12 års sigte) og forventede yderligere (ukendt varighed) boligbyggemuligheder i Kolind skoledistrikt er i marts 2026 opgjort til: 117 Dette tal ændres løbende med ibrugtagningstilladelser for verserende byggesager.*

### Ryomgård (og Pindstrup)



Kort: Ryomgård byskitse og planlagte boligbyggemuligheder.

Der er private udstykninger i Ryomgård, med 25 udstykning ved Esmarcksvej. De er jævnt fordelt indenfor planperioden

Med kommuneplan 2024 er der udlagt to boliggrammer med mulighed for i omegnen af 64 boliger. Disse forventes realiseret inden for planperioden. Yderligere udbygning af Ryomgård vil være i nordøstlig retning på baggrund af en strukturplan samt som fortætning. Udviklingen er forudsat privat.

I Pindstrup er der desuden en række planlægningsmuligheder for godt 55 boliger. Disse er jævnt fordelt i planperioden.

*Det samlede antal kommunalt og privat ejede boligbyggemuligheder (et øjebliksbillede) i lokalplanlagte (varige), kommuneplanlagte samt reservede (12 års sigte) boligbyggemuligheder i Ryomgård skoledistrikt er i marts 2026 opgjort til: 282. Dette tal ændres løbende med ibrugtagningstilladelser for verserende byggesager.*

I Ugelbølle er lokalplan 428 for et boligområde ved Langkær sydøst i Ugelbølle vedtaget i 2023. Området er ved at blive bebygget og forventes færdigudbygget i 2027.

I Rønne forventes der planlagt for mellem 140 og 200 private og kommunale grunde i byens nordlige ende. Det forventes at lokalplan 66 ved Ladegårdsparken udbygges med 45 kommunale grunde inden for planperioden. Der er i forbindelse hermed indkommet en lokalplanansøgning for yderligere godt 15 boliger i tilknytning til Ladegårdsparken. I Skrejrup er der inden for lokalplan 424, boligområde ved Skrejrupsvej i Skrejrup en privat udstykning med godt 24 boligbyggemuligheder.

Der er også et indledende arbejde for private etageboliger. Projekterne er bredt gennemsnitligt ud over en række år, da det er usikkert, hvornår de vil blive realiseret.

I Feldballe er der med kommuneplan 2024 udlagt en ramme til tæt lavt boligbyggeri. Boligbyggemulighederne er fordelt jævnt over årene.

*Det samlede antal kommunalt og privat ejede boligbyggemuligheder (et øjebliksbillede) i lokalplanlagte (varige), kommuneplanlagte og reservede (12 års sigte) boligbyggemuligheder i Rønde skoledistrikt er i marts 2026 opgjort til: 598 Dette tal ændres løbende med ibrugtagningstilladelser for verserende byggesager.*

I perioden er der kun forudsat få enkeltvisse udstykninger i distriktet. Yderligere udbygning af Thorsager vil være i byens sydvestlige retning og vil skulle bero på en samlet strukturplan. Fortætningspotentialet er beskedent.

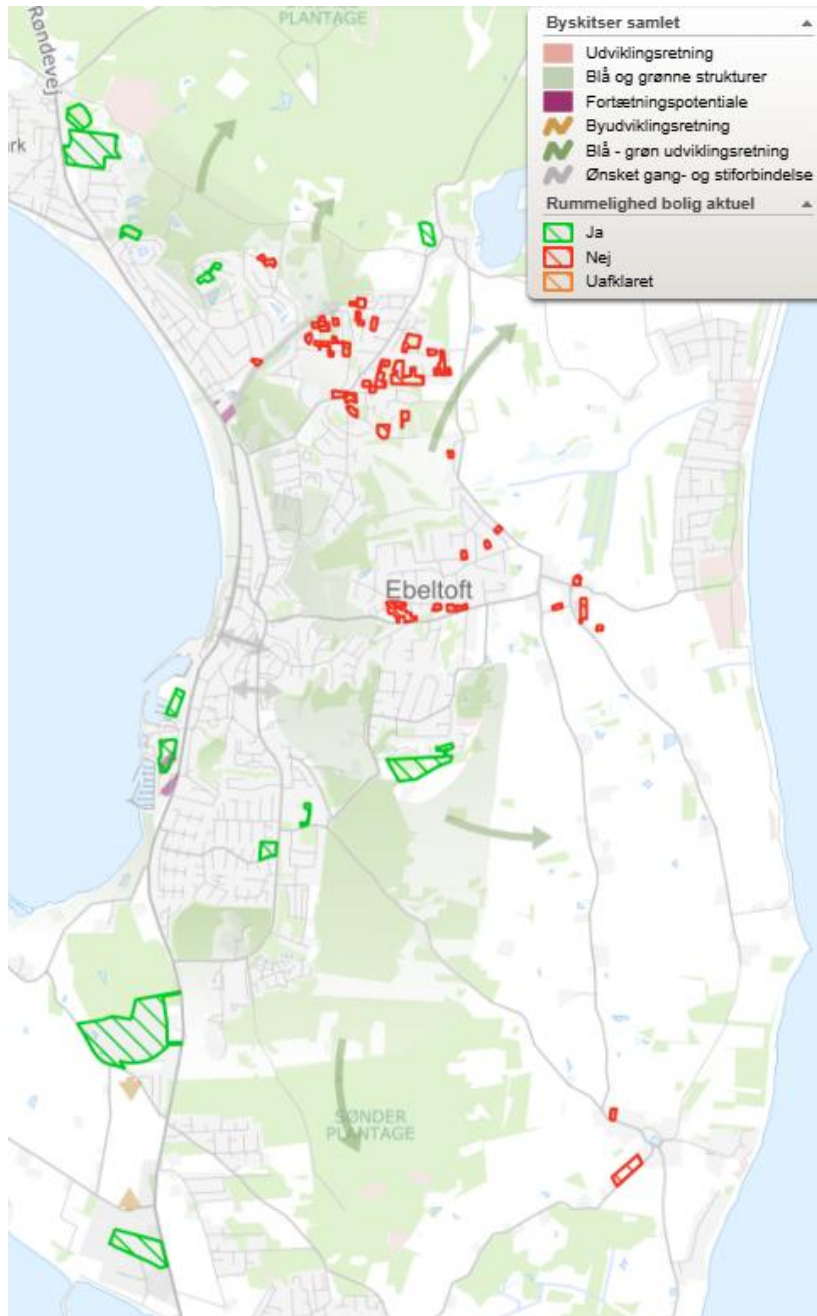
*Det samlede antal kommunalt og privat ejede boligbyggemuligheder (et øjebliksbillede) i lokalplanlagte (varige), kommuneplanlagte og reservede (12 års sigte) boligbyggemuligheder i Thorsager skoledistrikt er i marts 2026 opgjort til: 122  
Dette tal ændres løbende med ibrugtagningstilladelser for verserende byggesager.*

## Mols

Der er ikke kendskab til kommunale eller private projekter eller anden udnyttelse af rammer i skoledistriktet. I perioden er der derfor kun forudsat få enkeltvis udstykninger i distriktet.

*Det samlede antal kommunalt og privat ejede boligbyggemuligheder (et øjebliksbillede) i lokalplanlagte (varige), kommuneplanlagte samt reserverede (12 års sigte) boligbyggemuligheder i Mols skoledistrikt er i marts 2026 opgjort til: 175. Dette tal ændres løbende med ibrugtagningstilladelser for verserende byggesager.*

## Ebeltoft



Kort: Ebeltoft byskitse og planlagte boligbyggemuligheder

På Slagterigrunden er der etableret private lejligheder, hvor de sidste 50 helårshusstande forventes indflyttet i 2026.

Ved Egsmarklund bliver der etableret et boligområde med omkring 59 tæt/lave bebyggelser. De forventes indflyttet i 2026.

I Tolløkke er der ved udnyttelse af eksisterende lokalplan plads til omkring +70 boliger, da der ikke vides noget præcist herom indgår de jævnt fordelt indenfor planperioden.

Der er indsat 30 enkeltstående private udstykninger som er langt ind drypvis hen over perioden.

Ved Grobund er planlægning for mulige nye boformer påbegyndt. Første etape forventes at kunne rumme omkring 60 boliger. De er indregnet i 2029 og 2030.

Med kommuneplan 2024 er der udlagt mulighed for fortætning med 36 tæt-lav og etageboliger på "Kiwi"-grunden. Der er indleveret lokalplananmodning hertil. De er medregnet fra 2033.

Foruden de udlagte arealer, arbejdes der på udbud af Skelhøjeskolen, som formodes blandt andet at kunne rumme boliger. Det forventes at projektet realiseres inden for planperioden og skal realiseres med blandt andet et kommune-plantillæg og lokalplan. Der er forudsat en kommunal udstykning.

*Det samlede antal kommunalt og privat ejede boligbyggemuligheder (et øjebliksbillede) i lokalplanlagte (varige), kommuneplanlagte samt reserverede (12 års sigte) boligbyggemuligheder i Ebeltoft skoledistrikt er i marts 2026 opgjort til: 424. Dette tal ændres løbende med ibrugtagningstilladelser for verserende byggesager.*

### **Rosmus**

Der er ikke kendskab til kommunale eller private projekter eller anden udnyttelse af rammer i skoledistriktet. I perioden er der derfor kun forudsat få enkeltvise udstykninger i distriktet.

*Det samlede antal kommunalt og privat ejede boligbyggemuligheder (et øjebliksbillede) i lokalplanlagte (varige), kommuneplanlagte (12 års sigte) boligbyggemuligheder i Rosmus skoledistrikt er i marts 2026 opgjort til: 55. Dette tal ændres løbende med ibrugtagningstilladelser for verserende byggesager.*

## **Bilag 5 – Forudsætninger om tomme boliger**

I forbindelse med udarbejdelse af befolkningsprognosen er der i de seneste år blevet mere opmærksomhed omkring udviklingen i antallet af boliger, hvor der ikke er registreret beboere i CPR-registeret. Det kan skyldes, at ejendommen er købt til brug som fritidshus og/eller udleje, at den er tom med henblik på salg, eller at den er i en stand, der ikke længere gør den egnet til beboelse.

Nogle boliger – især i turistområder – står tomme eller bruges som fritidsboliger i strid med lokalplanerne. Byrådet i Syddjurs Kommune ønsker at styrke indsatsen for at håndhæve reglerne i områder udlagt til helårsbeboelse. Der tages kontakt til ejere i udvalgte områder om håndhævelse af gældende regler, og der skal udarbejdes temalokalplaner. Der er afsat 650.000 kr. i 2026 og 325.000 kr. årligt fremover til dette formål.

Regeringen har desuden meldt ud, at den vil hæve bødestrafen for personer, der ikke overholder deres bopælspligt. Det sker for at afskrække købere, der spekulerer i at købe helårsboliger, og bare lader dem stå tomme. Der vil sandsynligvis også være en aftagende effekt, efterhånden når puljen med de mest oplagte boliger til anvendelse som fritidshuse efterhånden udtømmes.

Det forudsættes derfor her i notatet, at indsatsen vil reducere betydningen af tomme boliger for befolkningsprognosen. I forhold til de sidste tre års stigninger i tomme boliger reduceres effekten

## Bygge- og boligprogram til Budget 2027

med 60 procentpoint til 40 procentpoint. Det konkrete skøn for virkningen vil dog være svær at forudsige.

Der er stor forskel på udviklingen fra kommune til kommune og fra år til år. Hvis man ser på udviklingen i udvalgte sammenligningskommuner og sommerhuskommuner som i Tabel 1, så tegner sig der et billede af, at der et øget antal tomme boliger uden for storbyerne, og at det måske er en udvikling, der er lidt mere udpræget i kommuner med mange sommerhuse. For Syddjurs Kommune kan det tale for, at en tendens til flere tomme boliger vil være større i skoledistrikter med mange sommerhuse.

Tabel 1. Udvikling i tomme boliger fra 2023 til 2025 i udvalgte kommuner

| Kommune     | Boliger   |        | Øget tomhed 2022-25 |  |
|-------------|-----------|--------|---------------------|--|
|             | Antal     | Antal  | Procent             |  |
| Syddjurs    | 22.134    | 233    | 1,05                |  |
| Varde       | 25.173    | 234    | 0,93                |  |
| Odsherred   | 17.869    | 144    | 0,81                |  |
| Norddjurs   | 20.683    | 89     | 0,43                |  |
| Favrskov    | 21.890    | 41     | 0,19                |  |
| Hedensted   | 22.838    | 109    | 0,48                |  |
| Aarhus      | 192.742   | -1.004 | -0,52               |  |
| Randers     | 53.186    | 144    | 0,27                |  |
| Hele landet | 3.053.313 | 11.606 | 0,38                |  |

Ser man på udviklingen indenfor kommunen, så er der også forskel mellem skoledistrikterne og fra år til år. Der er en relativ beskeden udvikling i Ryomgård og Thorsager, mens den har været mere udtalt i Rønde og Mols. I Ådalen, Mørke og Rosmus har det været noget forskelligt fra år til år.

Tabel 2. Procentvis udvikling i antal tomme boliger i Syddjurs Kommune

| Distrikt  | 2024  | 2025  | 2026  | Gns. | 40 pct. |
|-----------|-------|-------|-------|------|---------|
| Ådalen    | 1,24  | -0,64 | 0,35  | 0,32 | 0,13    |
| Hornslet  | 0,82  | 0,28  | 0,57  | 0,56 | 0,22    |
| Mørke     | 0,40  | 1,67  | 0,13  | 0,73 | 0,29    |
| Ryomgård  | -0,01 | 0,04  | 0,58  | 0,20 | 0,08    |
| Kolind    | 0,13  | 0,47  | 1,43  | 0,68 | 0,27    |
| Thorsager | 0,25  | 0,68  | -0,45 | 0,16 | 0,06    |
| Rønde     | 0,68  | 0,77  | 0,78  | 0,74 | 0,30    |
| Mols      | 0,52  | 1,01  | 1,02  | 0,85 | 0,34    |
| Ebeltoft  | 1,55  | 0,21  | 0,28  | 0,68 | 0,27    |
| Rosmus    | 2,39  | 1,37  | -0,53 | 1,08 | 0,43    |
| Syddjurs  | 0,85  | 0,48  | 0,54  | 0,62 | 0,25    |

Hvis man indarbejdede gennemsnittet af de seneste tre år stigning i tomhed i boliger så vil der skulle reduceres med cirka 130 boliger om året, hvilket er et betydeligt antal især set som hvert år i en 12-årig periode. Skønnet for udviklingen bliver desværre derfor en afgørende faktor i vurderingen af det langsigtede niveau for indbyggertallet.

Der er kun et begrænset statistisk grundlag for at opstille forudsætningerne. Set i lyset af de igangsatte initiativer, og en forventning om at derfor udviklingen ikke nødvendigvis vil være permanent i over hele den 12-årige periode, men vil fortsat vil optræde i en vis grad, betyder forudsætningen om 40 procent af de sidste tre års udvikling, at der vil komme cirka 40 nye tomme boliger hvert år.

## Bygge- og boligprogram til Budget 2027

Tabel 3. Skøn over årlig stigning i antal boliger uden beboere.

| År        | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Ådalen    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
| Hornslet  | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    |
| Mørke     | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |
| Ryomgård  | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
| Kolind    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    |
| Thorsager | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Rønde     | 7    | 7    | 7    | 7    | 7    | 7    | 7    | 7    | 7    | 7    | 7    | 7    | 7    |
| Mols      | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    |
| Ebeltoft  | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   |
| Rosmus    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    |
| Samlet    | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   |

Note: Tabellens indhold indgår med modsat fortegn i den samlede tabel.

Man skal være opmærksom på, at en justering på gennemsnitligt lidt over 40 flere boliger om året, der står tomme, er en mild konsekvens af den udvikling, der har været konstateret i de seneste år, men at det har en mærkbar dæmpende effekt på indbyggertallet, når den indarbejdes i alle årene.

Der skal til befolkningsprognosen til Budget 2028 tages et nyt system i brug til beregningen af befolkningsprognosen. Det skal nøje overvejes, hvordan der i det nye system kan skabes et bedre grundlag for forudsætninger for udviklingen i antallet af tomme boliger.