

Haderslev Kommuneplan 2017

Arealregnskab - Boligbyggeri og erhvervsbyggeri

For notatet: Kommuneplangruppen v/ Søren-Peter Andersen og Kai Wisniewski
20. Juni 2017

Formål

Arealregnskabet er udarbejdet med henblik på at skabe overblik over det skønnede behov for nye arealudlæg til byudvikling indenfor bymønsterets byer i planperioden som dækker perioden fra 1. januar 2017 til 31. december 2028, dvs. 12 år.

Datagrundlag

Som grundlag for regnskabet er anvendt en dataindsamling byggende på

- oplysninger fra BBR og ESR udtræk via Ejendom Decentral 19. februar 2016
- Basisområde inddeling
- Eksisterende rammeområder i kommuneplanen
- Ortofotos

Restrummelighedsberegninger er foretaget indenfor eksisterende kommuneplanlagte rammeområder, i bymønsterets byer, det vil sige inden for centerbyerne og lokalbyerne.

Herudover er foretaget en separat beregning for landsbyer, med henblik på at give et billede af restrummeligheder i forhold til den forventede efterspørgsel.

Beregningsgrundlag

Behovet for boligarealer og erhvervsarealer er beregnet på baggrund af det faktuelle byggeri indenfor de seneste 5 år, dvs. fra 1. januar 2011 til 31. december 2015. (Gennemsnittet for de 5 års byggeri multipliceret med 12)

Efterfølgende er restrummeligheden beregnet indenfor eksisterende arealudlæg, og denne er - sammenholdt med nye udlæg samt eventuelle udtag af arealer - herefter modregnet planperiodens behov med henblik på at beregne overskud, alternativt underskud i arealudlæg.

Arealbehovet for boliger er beregnet på grundlag af 10 boliger / ha Ved opgørelsen af boliger er kun medregnet faktisk opførte antal boliger, og således ikke medregnet verserende byggesager.

Arealbehovet for erhverv er beregnet på grundlag af en bebyggelsesprocent på 25. Ved opgørelsen er kun medtaget faktisk opført etageareal i m². Landbrugets byggeri er ikke medtaget.

Som restrummelighed er medtaget ledige arealer uanset de er i offentligt eller privat eje.

Som ledige boligarealer er medregnet ubebyggede grunde på min. 700 m², herunder grunde hvor der ikke foreligger en verserende byggesag. Hvor der er tale om en ejendom med eksisterende bolig er kun medregnet restrummelighed, såfremt der er tale om et større arealtilliggende (mere end 3 byggegrunde) og som vurderes mulig at udstykke.

Som ledige erhvervsarealer er medregnet ubebyggede arealer, herunder arealer som er taget i brug til midlertidig anvendelse, som eksempelvis oplag på ikke befæstede arealer. Arealer som ikke er matrikulært sammenfaldne med erhvervsjendommens bebyggede areal, og som ikke er taget i brug, herunder til permanent oplag, p-pladser etc. er medregnet. Arealer i tilknytning til eksisterende virksomheder, og hvor der foreligger udbygningsplaner, er ikke medregnet.

Boligbyggeri – arealregnskab

	Behov ha i 12 år 2017 – 2028 beregnet gennemsnitligt på baggrund af byggeriet 2010 - 2015	Restrummelighed ha eksisterende ledige arealer	Nyudlæg ha		Udtag ha		Overskud / underskud ha efter udlæg til 12 års forbrug
			Lokation	ha	lokation	ha	
Hovedbyen, Centerbyerne							
Haderslev i alt incl. Starup heraf:	40,8	91,3					+ 50,5
- bymidte	0,2	1,2					+ 1,0
- sydby	16,3	50,3			Erlev	13	+ 21,0
- vestby	13,1	9,1	Fredsted	13			9,0
- østby	6,6	23					+ 16,4
- Starup	4,6	7,7					+3,1
Vojens - incl. Skrydstrup og Jegerup	7,9	22,8					+ 14,9
Gram	16,3	3,6					- 12,7
Sum	65,0 ha	117,7 ha		+13		-13	+52,7 ha
Lokalbyerne							
Over Jerstal	0,3	3,8					+ 3,5
Sommersted	1,7	3,6					+1,9
Hammelev	0,5	13,4					+ 12,9
Nustrup	0,3	1,7					+ 1,4
Bevtoft	0,3	2,0					+ 1,7
Arnum	0,3	1,7					+ 1,4
Marstrup	2,4	6,8					+ 4,4
Hoptrup	0,5	5,2					+ 4,7
Øsby	2,8	1,7					-1,1
Sdr. Vilstrup	1,0	1,6					+0,6
Fjelstrup	1,0	2,2					+ 1,2
Sum	11,1 ha	43,7 ha					+ 32,6 ha

Hovedbyen, Centerbyer og lokalbyer							
Samlet sum	76,1	161,4		13		-13	+85,3 ha
Landdistriktet							
- landsbyer - blandet byggeri (erhverv/bolig)	10,6	6,5 1,1					-4,1 ha

Erhvervsbyggeri – arealregnskab

	Behov ha i 12 år 2017 – 2028 beregnet gennemsnitlig t på baggrund af byggeriet 2010 - 2015	Restrummelighed ha eksisterende ledige arealer	Nyudlæg ha		Udtag ha		Overskud / underskud ha efter udlæg til 12 års forbrug
			lokation	ha	lokation	ha	
Hovedbyen, Centerbyer- ne							
Haderslev i alt	16	1,3					-14,7
heraf:							
- bymidte	0,6	0					-0,6
- sydby	2,8	1,3					-1,5
- vestby	3,4	0,0					-3,4
- østby	9,2	0,					-9,2
 Hammelev	 8,9	 74,7					 65,8
 Vojens incl. Skrydstrup	 6,9	 16,7					 9,8
 Gram	 0,8	 5,6					 4,8
 Sum	 32,6 ha	 98,3 ha					 65,7 ha

Lokalbyerne							
Over Jerstal	0,3	0,7					+ 0,4
Sommersted	1,7	4,5					+ 2,8
Hammelev er med under centerbyerne							
Nustrup	0,3	2,8			(del af 20.10.E H.04)	2,2	+ 0,3
Bevtoft	0,3	2,8					+ 2,5
Arnum	0,3	5,4					+ 5,1
Marstrup Langkær *	2,4	1,0					-1,4
Hoptrup	0,5	0,0					-0,5
Øsby	1,0	0,0					-1,0
Sdr. Vilstrup	1,0	0,0					-1,0
Fjelstrup	1,0	1,0					0
Sum	8,8 ha	18,2 Ha				2,2	+ 7,2 ha
Hovedbyen, Centerbyer og lokalbyer							
Samlet sum	41,4 ha	116,5 ha				2,2	+ 75,1 ha

*) Langkær kommuneplanrammen er rettet til, men lokalplan dækker større område.