

Kommuneplantillæg nr. 11 -
Boligområde Haverslev og Sørup

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Rammer	7
Kommuneplanramme 03.B240 - Boligområde	8
Kommuneplanramme 11.B320 - Boligområde	10
Bilag 1 - Behovsopgørelse	12
Metode	13
Trin 1 - Arealbehov	14
Trin 2 - Rummelighed	16
Trin 3 - Nettobehov	18

Redegørelse

Baggrund

Der er snart ikke flere ledige byggegrunde i Haverslev og Sørup, som ikke er solgt til private. Det er Byrådets ønske, at der er egnede byggegrunde i de to byer til fremtidig boligudbygning.

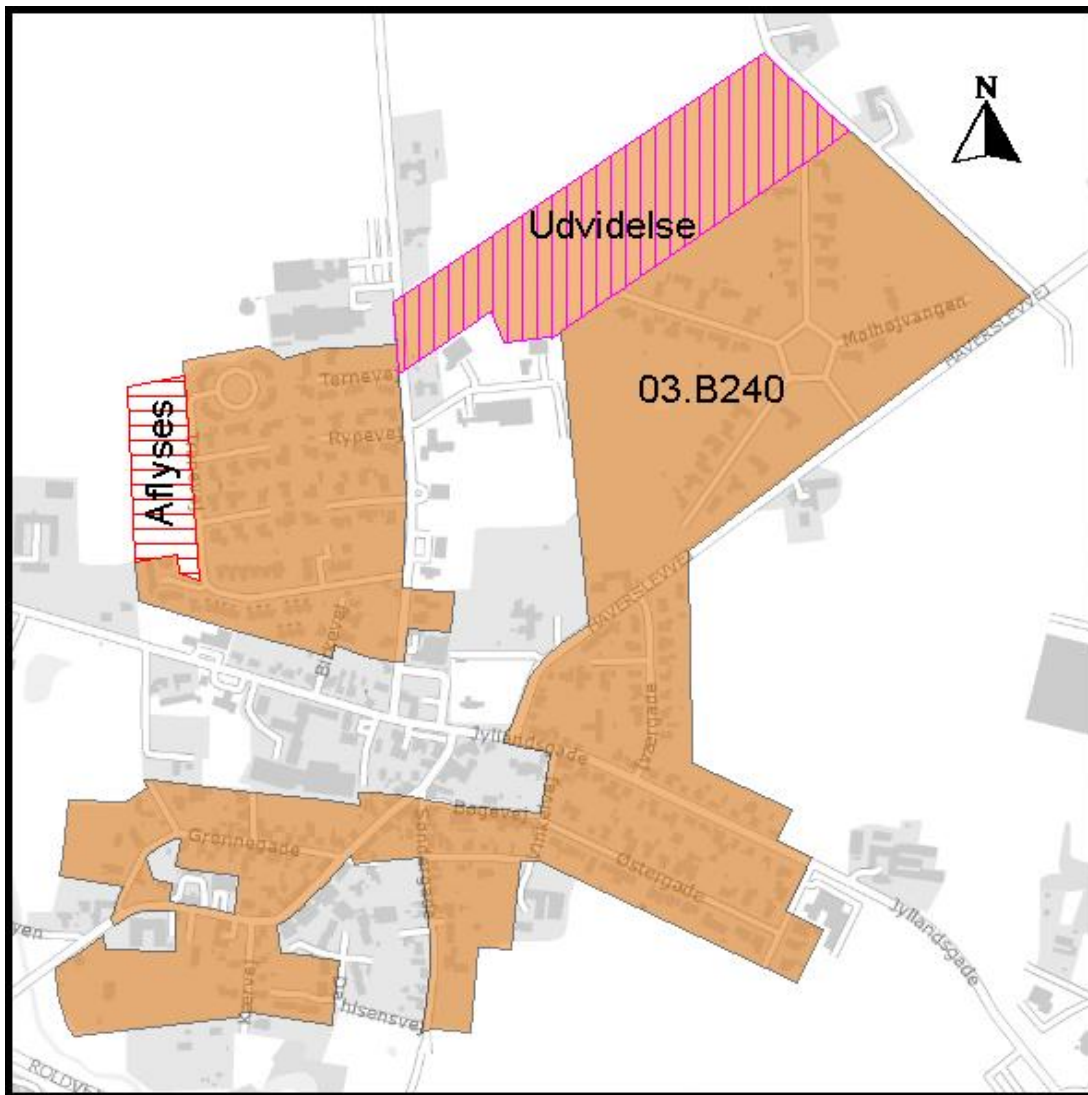
Formål

Nærværende plan er lavet for at fastsætte rammer for et nyt boligområde i Haverslev og Sørup.

Indhold

Tillæg nr. 11 ændrer afgrænsningen af de to eksisterende rammeområder 03.B240 og 11.B320 for boligområder i hhv. Haverslev og Sørup.

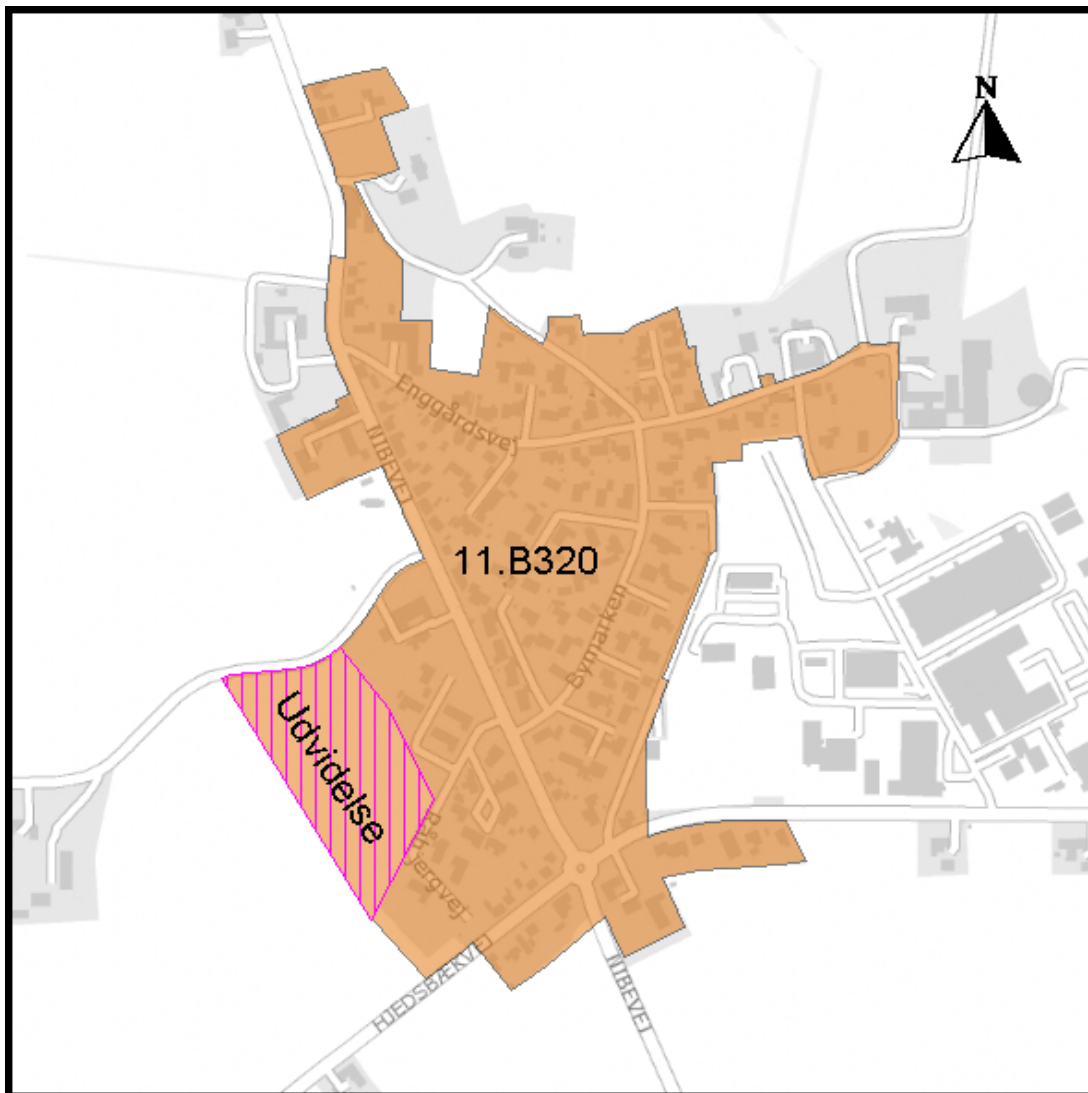
Ved 03.B240 udtages det meste af rammen for matr. nr. 5a Haverslev By, Haverslev. Kun den del af matr. nr. 5a, som er taget i brug til fællesareal og vejareal, vil stadig være omfattet af rammen 03.B240. Samtidig udvides rammen til at omfatte matr. nr. 3f, 3z og 3am Haverslev By, Haverslev.



03.B240 efter vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 11

Der ændres ikke i bestemmelserne for rammeområde 03.B240 bortset fra, at planlægningsrækkefølgebestemmelsen under *Særlig bestemmelser* slettes.

Ved 11.B320 udvides rammen til at omfatte en del af matr. nr. 3d Sørup By, Buderup. Der ændres ikke i bestemmelserne for rammeområdet.



11.B320 efter vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 11

De to områder, hvor rammerne udvides, er udpeget som jordbrugsområder jf. kommuneplanens afsnit 5.3.3. I jordbrugsområderne skal hensynet til jordbrugs erhvervene varetages i balance med hensynet til de øvrige åben landinteresser og byudviklingsinteresser. Kommuneplantillæg nr. 11 vil aflyse udpegningen til jordbrugsområder indenfor de to udvidelser. Samtidig vil udpegningen til jordbrugsområder blive udvidet til at omfatte den del af matr. nr. 5a Haverslev By, Haverslev, hvor rammeområde 03.B240 aflyses.

Habitatvurdering

Rammeområde 03.B240 ligger ca. 2 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune. Rammeområde 11.B320 ligger ca. 4½ km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune. I begge tilfælde drejer det sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Pga. afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i eller omkring planområdet. Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete yngleforekomster i området og det vurderes

ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.

Miljøvurdering

Jævnfør lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) har Rebild Kommune foretaget en screening, om der skal gennemføres en miljøvurdering. Kommunen har konkluderet, at nærværende tillæg til Kommuneplan 2017 ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering.

Rummelighed i Kommuneplan 2017

Udvidelsen af de to rammeområder øger arealudlægget til boliger i Kommuneplan 2017 med 6,9 ha. Der er redegjort for det øgede behov efter retningslinjerne i bekendtgørelse nr. 940 om planlægning af byvækst af den 26. juni 2017 i bilag 1.

Samtidig er det i bilag 1 beskrevet, at den opgjorte restrummelighed i Nørager og Suldrup er 2,7 ha større end de faktiske udlæg.

Kommuneplanens afsnit 2.1.3 Restrummelighed vil blive ajourført i overensstemmelse med nærværende kommuneplantillæg.

Rammer

03.B240 - Boligområde



Status og type

Plantype Kommuneplanramme

Planstatus Kladde

Anvendelse

Generel anvendelse Boligområde

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde
Helårsbeboelse

Zonestatus

Fremtidig zonestatus. Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	30% af den enkelte ejendom
Maximale antal etager	2
Maksimal højde	8,5 m

Opholds- og friarealer

Private: 100%
Fælles: 10%

11.B320 - Boligområde



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Kladde

Anvendelse

Generel anvendelse	Boligområde
--------------------	-------------

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde
Helårsbeboelse og enkelte ikke-generende erhvervsvirksomheder.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus.	Byzone
-----------------------	--------

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	30% af den enkelte ejendom
Maximale antal etager	2
Maksimal højde	8,5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	2
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

Bilag 1 - Behovsopgørelse

I dette bilag er opgjort kommunens behov for udlæg af nye arealer til boligformål. I behovsopgørelsens trin 1 er redegjort for et arealbehov på 187,2 ha i den nuværende kommuneplanperiode. Dette skal holdes op mod den eksisterende rummelighed på 127,7 ha og fortætningspotentiale på 5,7 ha jf. behovsopgørelsens trin 2. Hvilket udløser et yderligere behov på 53,8 ha til boligformål.

Kommuneplantillæg nr. 11 udlægger kun en mindre del af de 53,8 ha i nye rammeområder ved en udvidelse af eksisterende rammer i Haverslev og Sørup med hhv. 4,6 ha og 2,3 ha i alt 6,9 ha.

Metode

Kommuneplanen skal mindst revideres hvert 4. år for en periode på 12 år.

Erhvervsministeren fastsætter regler om kommunalbestyrelsens metode til at opgøre det forventede behov for at inddrage nye arealer til byvækst, herunder om adgangen til at fravige metoden på baggrund af et dokumenteret behov for at udlægge yderligere arealer til byvækst.

Metoden er fastlagt i bekendtgørelse nr. 940 af 26/06/2017 om planlægning af byvækst.

I bekendtgørelsens bilag 1 præciseres metoden. Metoden består af tre trin.

1. Kommunen opgør det samlede forventede arealbehov for de kommende 12 år (brutto behovet).
2. Kommunen opgør rummeligheden, dvs. arealer til byvækst i den aktuelle kommuneplan, som endnu ikke er udnyttet.
3. Kommunen vurderer, om der er behov for at udlægge nye arealer til byvækst, fordi (1) behovet er større end rummeligheden, svarende til et positivt nettobehov, eller (2) fordi kommunen vurderer, at der er sket en ændring i sammensætningen af behovet for arealer til byvækst som følge af nye vilkår i kommunen eller samfundets udvikling generelt, som giver anledning til en omfordeling af arealer.

Ad 1: Opgørelsen sker som udgangspunkt på baggrund af en fremskrivning af historiske data om kommunens udvikling gennem de seneste 5 til 12 år. Opgørelsen skal tage udgangspunkt i alment accepterede kilder, som f.eks. oplysninger om befolkningsudvikling, byggeaktivitet, beskæftigelse m.v. fra Danmarks Statistik, kommunens officielle registreringer eller lignende.

Ad 2: Kommunerne kan i deres opgørelse af den eksisterende rummelighed vælge at se bort fra arealer udlagt i tilknytning til mindre bysamfund i byzone med ingen eller stærkt begrænset befolkningsvækst forudsat, at arealerne er udlagt før 1. januar 2017 og ikke er byggemodnet.

Ad 3: Hvis kommunens bruttobehov (trin 1) er større end rummeligheden (trin 2), giver det et dokumenteret positivt nettobehov.

Trin 1 - Arealbehov

I Kommuneplan 2017 er opgjort et forventet arealbehov for perioden 2017 til og med 2028.

Fremskrivningen er lavet i 2016 ud fra Rebild Kommunes boligbyggeprogram fra april 2016, hvor fremskrivningen er lavet ud fra de historiske byggetal (byggeaktivitet) for perioden 2004 – 2015.

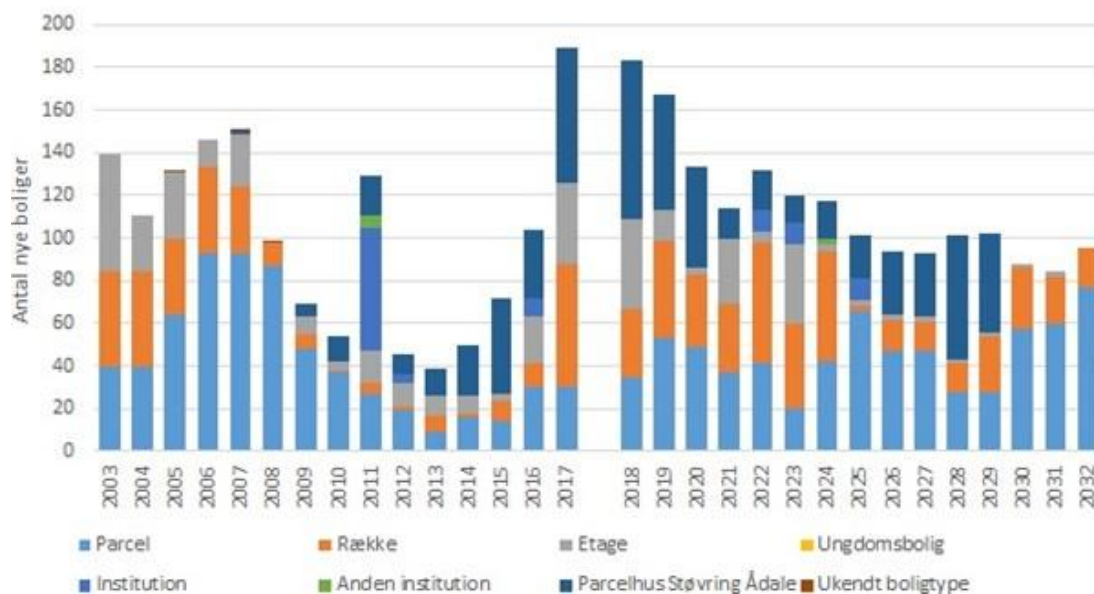
Der er siden sket en meget kraftig stigning i antallet af nye boliger. I det nyeste boligbyggeprogram fra foråret 2018 er opgjort en forventet udbygning i perioden frem til 2032. Hvis der ligesom ved Kommuneplan 2017 ses på det forventede antal boliger i perioden frem til 2028 samt det faktiske antal nye boliger i 2017, og disse tal sammenholdes med dem fra april 2016, som blev brugt til Kommuneplan 2017, ses det, at der er en kraftig stigning i antallet af forventede boliger.

Tabel 1: Forventede antal nye boliger i perioden 2017 - 2028

	Boligprogram 2016	Boligprogram 2018
Parcelhuse	607	866
Rækkehuse	255	427
Etageboliger	156	182
I alt	1.018	1.475

Den forventede boligudbygning for perioden 2017 - 2028 er steget kraftigt fra boligbyggeprogrammet fra 2016 til det nyeste boligbyggeprogram fra 2018. Nedenstående graf fra boligbyggeprogrammet 2018 viser de historiske tal for antallet af nye boliger frem til og med år 2017 samt forventningen til antallet af nye boliger fra år 2018 og frem.

Boligbyggeri - historisk og prognose



Der forventes et par år med et lidt tilsvarende højt aktivitetsniveau, hvorefter byggeaktiviteten vil falde lidt igen til et niveau på højde med eller lidt lavere end niveauet frem til 2007.

Der forventes opført flere nye boliger i næste 12 år, end der er blevet opført i den foregående 12 årige periode. Den meget lave byggeaktivitet i årene efter finanskrisen vurderes ikke at være repræsentativ for den kommende planperiode. Med baggrund i den seneste stigning i byggeaktiviteten fastlægges derfor en øget aktivitet.

Der er i Kommuneplan 2017 regnet med, at der opføres 5,3 parcelhuse per hektar, 19,9 rækkehuse per hektar og 77,3 etageboliger per hektar. Der holdes fast i denne forudsætning. Dette betyder, at der er behov for en rummelighed på 187,2 hektar til boligudbygning i perioden 2017 - 2028.

Trin 2 - Rummelighed

Da der i nærværende kommuneplantillæg regnes med den forventede byvækst i den eksisterende planperiode 2017 - 2028, vil der blive benyttet den opgjorte rummelighed i Kommuneplan 2017 dog med en mindre ændring ved Nørager som beskrevet nedenfor. Noget af den opgjorte rummelighed er allerede udnyttet siden udfærdigelsen af kommuneplanen. Hvilket også giver udslag ved, at der i trin 1 er medregnet den faktiske byggeaktivitet i 2017 ved beregning af arealbehovet.

I Kommuneplan 2017, afsnit 2.1.3 Rummelighed er arealudlægget til byvækst opgjort.

**Tabel 2: Rummelighed
(ha)**

By	Bolig
Støvring	70,4
Skørping	20,2
Haverslev	4,2
Nørager	2,8*
Terndrup	7
Suldrup	7,9*
Øster Hornum	3,8
Bælum	3,6
Blenstrup	2,8
Rebild	0
Ravnkilde	2,9
Rørbæk	1,2
Sørup	0,9
I alt	127,7

* Boligrammen for Nørager og Suldrup er i kommuneplanen angivet til hhv. 5,1 og 8,3 ha. Dette er en fejl. Der var på tidspunktet for udarbejdelsen af Kommuneplan 2017 kun udlagt rammer med en restrummelighed på 2,8 ha i Nørager. Der er angivet 2,3 ha for meget. Det

blev besluttet på byrådsmødet den 22.12.2016 at reducere udlægget i Suldrup med 0,4 ha til 7,9 ha. Kommuneplanrammen er reduceret. Det er bare ved en forglemmelse ikke blevet rettet i kommuneplanens tabel i afsnit 2.1.3.

Byomdannelse og fortætning

Rebild Kommune er ikke bekendt med større områder, som forventes at undergå en omdannelse eller fortætning som ikke i forvejen er medregnet i kommunens rummelighed jf. ovenstående tabel 2. De store fortætnings-/omdannelsesområder er medregnet i rummeligheden. Som eksempel herpå kan nævnes en gammel sygehusgrund i Terndrup beliggende Hadsundvej 32 og Rytters Plads i Skørping omfattet af lokalplan nr. 277. Sammenhold med at langt størsteparten af arealbehovet stammer fra nye parcelhuse vurderes potentialet for fortætning derfor at være begrænset.

Der må dog forventes fortætningsprojekter, hvor der fx nedrives en enkelt ejendom, for at opføre et antal rækkehuse eller etageboliger. Sådanne projekter er vanskelige at forudsige. Potentialet er estimeret ud fra antallet boliger opført i perioden 2013 - 2017, hvor der er sket en fortætning og forudsat, at der vil ske en fortætning i samme størrelsesorden fremover.

Det vurderes, at ca. 5,7 ha af kommunens behov for areal til nye boliger vil blive dækket af fortætning i de eksisterende byområder.

Trin 3 - Nettobehov

Rebild Kommunes nettobehov for nye arealer i planperioden kan beregnes ud fra arealbehovet fra trin 1 og den eksisterende rummelighed samt fortætningspotentialet fra trin 2. Ved et positivt nettobehov vil der være behov for udlægning af nye arealer for at dække arealbehovet i planperioden. Ved et negativt nettobehov indeholder kommuneplanen allerede tilstrækkelige arealer til at dække behovet for nye byområder i planperioden. I så fald kan der ske en omfordeling af arealerne indenfor kommunen.

Arealbehovet til boligformål er i trin 1 beregnet til 187,2 hektar.

Fortætningspotentialet er i trin 2 vurderet til 5,7 hektar.

Der er derfor et rammebehov på 181,5 hektar til boligformål.

Den eksisterende rummelighed til boligformål er i trin 2 angivet til 127,7 hektar.

Der er derfor et yderligere behov på 53,8 hektar til boligformål for at kunne dække den forventede boligudbygningen i planperioden.