

Redegørelse – Arealrummelighed til byudvikling

Arealrummelighed til byudvikling

Arealrummeligheden er det maksimale uudnyttede areal i kommunen, der må være udlagt til byformål i form af bolig- og erhvervsformål i kommuneplanrammerne og i gældende lokalplaner. Formålet med at fastsætte rammerne for arealrummelighed er at sikre, at det samlede arealudlæg til byformål står i rimeligt forhold til, hvor meget areal der forventeligt bliver udnyttet til byudviklingsformål i den 12-årige planperiode. Dette er nødvendigt for at lette presset på det åbne land, for at kunne styre udviklingen og for at kunne prioritere, hvor det er hensigtsmæssigt at byudviklingen sker.

De udlagte arealer er gældende frem til næste kommuneplanrevision om 4 år, hvor der vil ske en fornyet vurdering af de nuværende udlagte arealer og det forventede behov for arealer til byudvikling. Som supplement til de udlagte arealer er der denne kommuneplan i flere af byerne udpeget en række perspektivområder med henblik på potentielle fremtidige retninger for byudviklingen.

Grundlaget for fastsættelse af maksimal arealrummelighed

Forventningerne til arealbehovet i kommunen de kommende 12 år fastsættes på baggrund af den hidtidige udvikling i form af arealforbrug de seneste 12 år til bolig- og erhvervsformål.

Arealforbrug de seneste 12 år

Til beregning af arealforbruget er taget udgangspunkt i Danmark Statistiks opgørelser over bolig- og erhvervsbyggeri i perioden 1995-2006, som er de nyeste opgørelser. Beregningerne har vist følgende arealforbrug:

- Arealforbrug til boliger (1995-2006): 159 ha
- Arealforbrug til erhverv (1995-2006): 129 ha
- Samlet arealforbrug (1995-2006): 288 ha

Til sammenligning er den samlede ramme for arealrummelig til byudvikling i Regionplan 2005 for Nordjyllands Amt i alt 212 ha. Det beregnede arealforbrug i Hjørring Kommune (1995-2006) er væsentligt højere end den samlede ramme i regionen, som har taget udgangspunkt i byggeri 1991-2002. Det vurderes, at der er bygget mere i den periode, som kommuneplanen tager udgangspunkt i sammenlignet med regionplanens beregningsperiode, samt at forskellen skyldes ændring i metode for beregning af rummeligheden.

For uddybelse af beregningerne henvises til nedenstående bilag 1

Den aktuelle rummelighed i de 4 gamle kommuneplaner

En opgørelse af den samlede rummelighed i de 4 gamle kommuneplaner i form af alle uudnyttede arealer udlagt til bolig- og erhvervsformål i kommuneplanrammerne og lokalplaner, herunder også lokalplaner, som er under udarbejdelse viser en samlet aktuel rummelighed på 309,3 ha – se skema nedenfor.

Det bemærkes, at reservationer til landvinding og udvikling af havnerelaterede erhvervsformål i Hirtshals ikke medregnes i den aktuelle rummelighed, da dele af disse arealer er under opfyldning eller under vand og derfor ikke er tilgængelig på nuværende tidspunkt.

Den aktuelle rummelighed er væsentligt højere end den samlede ramme i Regionplan 2005 (212 ha). Dette skyldes, dels at Sindal Kommuneplan blev vedtaget før regionplanen og havde en større arealrummelighed, og dels at regionplanen gav mulighed for at udlægge arealer med ”hvilende

rummelig”. Denne mulighed eksisterer ikke længere, og de pågældende arealer medregnes nu i den aktuelle rummelighed.

Arealer, som udtages af planlægningen gennem Kommuneplan 2009

I fire af de største byer (Hjørring, Sindal, Vrå og Tårs) samt fem af lokalbyerne (Hørmested, Lendum, Poulstrup, Tversted og Åbyen) udtages bolig- og erhvervsarealer på i alt 64,3 ha af planlægningen. Arealerne udtages, dels fordi arealudlæggene ikke er aktuelle længere, dels fordi byudviklingen skal ske i en anden retning, og dels fordi byens samlede arealrummelighed er højere end det forventede arealforbrug i planperioden. Dette er beskrevet nærmere under den enkelte by i bykataloget.

For to arealer på i alt 3,9 ha, som er udlagt til boligformål i henholdsvis Hirtshals og Sindal, ændres arealanvendelsen til offentlige formål, da det er den faktiske anvendelse af arealerne.

Der udtages i alt 68,2 ha eksisterende byudviklingsarealer – *Se skema nedenfor.*

Arealudlæg til byudvikling i Kommuneplan 2009

Der udlægges nye arealer til byudvikling i 10 af kommunens byer – i alt 49,3 ha. Det drejer sig om 4 af byerne i Stjernebyen - Hirtshals, Vrå, Tårs og Løkken – samt 6 af lokalbyerne – Astrup, Horne, Hundeleiv, Lønstrup, Mosbjerg og Tornby.

Arealudlæggene er fordelt på:

- Arealudlæg til boliger er 24,3 ha
- Arealudlæg til erhverv er 25,0 ha
- Arealudlæg i Stjernebyen 26,7 ha (6,9 ha til boliger og 19,8 til erhverv)
- Arealudlæg i lokalbyerne er 22,6 ha (17,4 til boliger og 5,2 til erhverv)

Arealudlæggene er begrundet i den aktuelle rummelighed i de enkelte byer og den enkelte bys rolle i kommunen. Det betyder, at Stjernebyen, som er kernen i kommunens samlede udvikling, samlet set tegner sig for ca. 55 % af det samlede arealudlæg.

Boligudlæggene er begrundet i, at Horne skal være bosætningsby for Hirtshals, og at den aktuelle boligrummelighed i byerne ikke kan dække det forventede behov for arealer til boligbyggeri i planperioden, hvilket er tilfældet i Løkken, Astrup, Hundeleiv, Lønstrup og Tornby.

Erhvervsudlæggene er begrundet i, at byerne enten kun har ledige arealer af begrænset størrelse, der ikke kan dække det forventede behov arealer til erhvervsformål i planperioden som i Hirtshals, Vrå og Tårs, eller slet ikke har ledige erhvervsarealer som i Løkken, Lønstrup, Mosbjerg og Tornby.

Der udlægges i alt 49,3 ha nye byudviklingsarealer – *Se skema nedenfor.*

Indbyggere			Rumm. i de 4 gl. KPer (ha)	Udtages i alt (ha)	Nyudlæg i alt (ha)	Rumm. KP2009 (ha)
Hovedby Område- byer	Hjørring	24829	133,4	27,4		106,0
	Hirtshals	6355	27,9	3,2	7,7	32,4
	Sindal	2894	38,6	15,7		22,9
	Vrå	2378	10,7	3,0	5,4	13,1
	Tårs	1943	14,8	4,0	2,7	13,5
	Løkken	1499	10,4		10,9	21,3
Lokal- byer	Astrup	532	3,2		2,4	5,6
	Bindslev	1140	10,6			10,6
	Bjergby	854	7,6			7,6
	Hårken	408	1,7			1,7
	Horne	811	1,7		7,1	8,8
	Hundelev	223	1,9		1,6	3,5
	Hørmested	187	3,9	2,1		1,8
	Lendum	594	5,3	3,6		1,7
	Lønstrup	587	0,8		7,5	8,3
	Lørslev	305	3,4			3,4
	Mosbjerg	280	0,9		0,8	1,7
	Poulstrup	456	3,2	1,0		2,2
	Rakkeby	234	1,9			1,9
	Sønderlev	168	0,3			0,3
	Tolne	239	1,1			1,1
	Tornby	957	5,4		3,2	8,6
	Tversted	531	14,9	7,5		7,4
	Vrensted	398	2,6			2,6
Åbyen	605	3,1	0,7		2,4	
			309,3	68,2	49,3	290,4

Rumm: Arealrummelighed
 KP: Kommuneplan

For uddybelse af opgørelsen henvises til nedenstående bilag 2

Bilag 1

Grundlaget for beregning af 12 års rummelighed - Arealforbruget de seneste 12 år (1995-2006)

Til beregning af arealforbruget er taget udgangspunkt i Danmark Statistiks opgørelser over bolig- og erhvervsbyggeri i perioden 1995-2006, som er de nyeste opgørelser. Beregningerne har vist følgende arealforbrug:

- Arealforbrug til boliger (1995-2006): 159 ha
- Arealforbrug til erhverv (1995-2006): 129 ha
- Samlet arealforbrug (1995-2006): 288 ha

Erhverv

Som foreslået af Miljøministeriet er der udtaget udgangspunkt i Danmarks Statistik, KSDB, BYGV1. Vi har anvendt de seneste 12 år (1995-2006), hvor etagearealet er omregnet til grundareal med faktor 4 (Miljøministeriets erfaringstal)

Tabellen ”fuldført byggeri” er valgt frem for ”tilladt byggeri”, da ”fuldført byggeri” viser, hvad der reelt er opført (tallene er dog meget lig hinanden).

Fra tabellen er valgt:

- Fabrikker, værksteder o.l.
- El-, gas-, vand- og varmekærker
- Anden bygning til produktion
- Kontor, handel, lager, off. Adm.
- Transport- og garageanlæg
- Uspec. transport og handel

De to nederste kategorier er tilvalgt i forhold til et fremsendt eksempel fra det tidligere Århus Amt. Kategorierne ”kulturformål og institutioner” og ”Idrætshaller og klubhuse” er fravalgt, da disse vurderes at være offentlige formål.

Tabellen fra Danmarks Statistik ser således ud:

Fuldført erhvervsbyggeri 1995-2006														
Kommune	Type	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	I alt
Hirtshals	Fabrik	3770	2121	7261	6990	9070	10438	12700	13972	3392	6528	1515	1998	79755
	El - gas	2435	15	87	244	12	7	0	12	0	8	32	0	2852
	Produkt.	0	38	25	0	78	0	357	-262	0	42	768	1267	2313
	Transp.	3968	515	586	513	548	626	289	0	0	11	218	137	7411
	Kontor	100	121	329	833	243	308	1198	448	-6	87	2631	845	7137
	Uspec.	0	195	420	20	32	0	0	70	0	0	0	0	6476
Hjørring	Fabrik	4406	1923	8763	13676	3935	4140	6687	8670	3265	8535	5887	4658	74545
	El - gas	3159	1218	312	6	291	14	7	261	876	266	2481	13	8904
	Produkt.	54	0	16	134	0	1377	22	0	1508	0	0	0	3111
	Transp.	283	57	860	844	79	80	850	4642	1612	1201	236	1495	12239
	Kontor	3137	821	2206	8849	1403	1350	6705	4804	2604	5841	4663	13103	55486
	Uspec.	13	11	35	40	0	0	0	0	0	44	0	0	9

Løkken-Vrå	Fabrik	1214	1319	3681	1236	3388	214	1194	1333	2053	2502	1870	2027	22031
	El - gas	461	0	0	23	0	28	13	0	0	261	0	0	786
	Produkt.	225	0	87	0	512	0	0	333	0	0	0	480	1637
	Transp.	0	0	0	0	0	0	0	12	310	0	0	0	322
	Kontor	207	399	858	978	59	66	18	554	727	219	0	309	4394
	Uspec.	0	0	41	0	70	0	0	0	0	27	0	0	138
Sindal	Fabrik	1216	863	286	55	90	159	844	346	66	126	663	3414	8128
	El - gas	436	0	0	0	0	0	0	160	0	0	0	20	616
	Produkt.	0	0	0	0	717	820	0	750	234	337	0	168	3026
	Transp.	0	1309	160	0	68	0	0	206	0	0	853	636	3232
	Kontor	1670	46	168	77	320	1104	1001	1512	1790	4032	262	1905	13887
	Uspec.	0	0	0	2174	0	0	13	0	0	0	63	0	2250
	I alt	26754	10971	26181	36692	20915	20731	31898	37823	18475	30023	22142	38960	321565

Fabrik = Fabrikker, værksteder o.l.

El - gas = El-, gas-, vand- og varmekærker

Produkt. = Anden bygning til produktion

Transp. = Transport- eller garageanlæg

Kontor = Kontor, handel, lager, offentlig adm.

Uspec. = Uspecificeret transport og handel

Der er opført i alt 321.562 m² etageareal erhverv fordelt på:

- Fabrikker, værksteder o.l. = 184.459 m²
- El-, gas-, vand- og varmekærker = 13.158 m²
- Anden bygning til produktion = 10.087 m²
- Transport- eller garageanlæg = 23.204 m²
- Kontor, handel, lager, offentlig adm. = 80.904 m²
- Uspecificeret transport og handel = 9.753 m²

Etagearealet omregnes til grundareal ved at gange med faktor 4, som er et erfaringstal, hvilket giver et arealforbrug på 128,6 ha.

Resultat: Beregning af arealforbrug til erhverv (1995-2006) = 128,6 ha.

Boliger

Som foreslået af Miljøministeriet er der udtaget udgangspunkt i Danmarks Statistik, KSDB, BYGV3. Vi har taget de seneste 12 år (1995-2006), hvor det opførte antal boliger er omregnet til grundareal følgende faktorer (kommunens vurdering):

- Parcelhuse 8 pr. ha.
- Tæt-lav 20 pr. ha.
- Etage 25 pr. ha.
- Øvrige 8 pr. ha.

Tabellen ”fuldført byggeri” er valgt frem for ”tilladt byggeri”, da ”fuldført byggeri” viser, hvad der reelt er opført (tallene er dog meget lig hinanden).

Fra tabellen er valgt:

- Parcelhuse
- Række-, kæde- og dobbelthuse
- Etageboligbebyggelse
- Anden helårsbeboelse

Kategoriene ”Kollegier” og ”Døgninstitutioner” er fravalgt ift. fremsendte eksempel fra Århus Amt, da disse vurderes at være offentlige formål.

Tabellen fra Danmarks Statistik ser således ud:

Fuldført boligbyggeri 1995-2006														
Type	Kommune	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	I alt
Parcelhuse	Hirtshals	7	9	22	11	14	7	16	13	6	13	13	18	149
	Hjørring	15	13	26	40	21	30	15	47	48	34	20	27	336
	Løkken-Vrå	5	3	10	7	20	9	10	17	6	24	8	22	141
	Sindal	2	2	4	15	5	13	9	13	9	9	15	15	111
Række-, kæde- og dobbelthuse	Hirtshals	1	4	13	6	0	10	0	12	2	2	14	8	72
	Hjørring	10	28	20	4	1	19	5	36	26	33	30	27	239
	Løkken-Vrå	0	0	0	3	32	6	2	0	8	50	14	0	115
	Sindal	0	1	0	12	0	0	0	12	23	8	0	14	70
Etagebolig-bebyggelse	Hirtshals	0	6	15	0	28	8	6	1	54	0	0	10	128
	Hjørring	46	79	117	18	38	60	42	126	136	26	22	7	717
	Løkken-Vrå	1	1	2	2	1	0	10	5	4	20	0	10	56
	Sindal	0	2	1	3	2	2	6	0	16	1	0	0	33
Anden helårs-beboelse	Hirtshals	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hjørring	0	0	1	2	0	0	0	1	2	1	0	0	7
	Løkken-Vrå	0	3	0	6	0	0	0	0	0	4	0	0	13
	Sindal	1	0	3	1	5	0	0	0	0	3	0	2	15
	I alt	88	151	234	130	167	164	121	283	340	228	136	160	2202

Der er opført i alt 2202 boliger fordelt på:

- 737 parcelhuse
- 496 række-, kæde- og dobbelthuse
- 934 etageboliger
- 35 øvrige boliger

Det opgjorte antal boliger giver et samlet arealforbrug på 158,7 ha fordelt på:

- Parcelhuse: 8 boliger pr. ha. = 93,1 ha.
- Række-, kæde- og dobbelthuse: 20 boliger pr. ha. = 24,8 ha.
- Etageboliger: 25 boliger pr. ha = 37,4 ha.
- Øvrige boliger: 8 boliger pr. ha. = 4,4 ha.

Resultat: Beregning af arealforbrug til boliger (1995-2006) = 158,7 ha.

Bilag 2

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Rummelighedsopgørelse			Eksist. Udlæg			Udtagne arealer				Nyudlæg			Rumm. KP2009
			Bolig (ha)	Erhverv (ha)	I alt (ha)	Ændret (ha)	Bolig (ha)	Erhverv (ha)	I alt (ha)	Bolig (ha)	Erhverv (ha)	I alt (ha)	(ha)
Hovedby	Hjørring	24829	32,5	100,9	133,4			27,4	27,4				106,0
Områdebyer	Hirtshals	6355	5,2	22,7	27,9	3,2			3,2		7,7	7,7	32,4
	Sindal	2894	19,2	19,4	38,6	0,7	7,5	7,5	15,7				22,9
	Vrå	2378	7,2	3,5	10,7		3,0		3,0		5,4	5,4	13,1
	Tårs	1943	8,5	6,3	14,8		4,0		4,0		2,7	2,7	13,5
	Løkken	1499	10,4	0,0	10,4					6,9	4,0	10,9	21,3
Lokalbyer	Astrup	532	0,9	2,3	3,2					2,4		2,4	5,6
	Bindeslev	1140	5,3	5,3	10,6								10,6
	Bjergby	854	6,1	1,5	7,6								7,6
	Harken	408	1,3	0,4	1,7								1,7
	Horne	811	1,7	0,0	1,7					7,1		7,1	8,8
	Hundelev	223	0,8	1,1	1,9					1,6		1,6	3,5
	Hørmested	187	1,8	2,1	3,9		1,2	0,9	2,1				1,8
	Lendum	594	3,2	2,1	5,3		2,7	0,9	3,6				1,7
	Lønstrup	587	0,8	0,0	0,8					6,3	1,2	7,5	8,3
	Lørslev	305	2,6	0,8	3,4								3,4
	Mosbjerg	280	0,9	0,0	0,9						0,8	0,8	1,7
	Poulstrup	456	1,2	2,0	3,2			1,0	1,0				2,2
	Rakkeby	234	1,9	0,0	1,9								1,9
	Sønderlev	168	0,3	0,0	0,3								0,3
	Tolne	239	1,1	0,0	1,1								1,1
	Tornby	957	5,4	0,0	5,4						3,2	3,2	8,6
	Tversted	531	14,9	0,0	14,9		7,5		7,5				7,4
	Vrensted	398	1,5	1,1	2,6								2,6
Åbyen	605	3,1	0,0	3,1		0,7		0,7				2,4	
			137,8	171,5	309,3	3,9	26,6	37,7	68,2	24,3	25,0	49,3	290,4

1-3: Eksisterende udlæg = de nuværende udlæg fra de 4 gl. kommuneplaner, som fastholdes i denne kommuneplan

4-7: Udtagne arealer = nuværende udlæg fra de 4 gl. kommuneplaner, som ændres til off.formål eller udtages af planlægningen i forbindelse med Kommuneplan 2009

8-10: Nye udlæg = nye arealer, som udlægges til byudvikling i Kommuneplan 2009

11: Rummelighed i KP2009 = den samlede rummelighed i Kommuneplan 2009 = eksist. udlæg + nyudlæg