

Haderslev Kommuneplan 2013

Arealregnskab - Boligbyggeri og erhvervsbyggeri

For notatet: Kommuneplangruppen v/ Søren-Peter Andersen, Klavs B. Thomsen og Poul Jørgen Christensen
December 2013

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 2013 til 31. december 2024, dvs. 12 år.

Datagrundlag

Som grundlag for regnskabet er anvendt en dataindsamling byggende på

- oplysninger fra BBR og ESR udtræk via Ejendom Decentral i januar 2013
- Basisområde inddeling
- Udtræk fra matriklen januar 2013
- 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 2008 til 31. december 2012. (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 2013 – 2024	Restrummelighed ha	Nyudlæg ha		Udtag ha		Overskud / underskud ha
	beregnet gennemsnitligt på baggrund af byggeriet 2008 - 2012	eksisterende ledige arealer					efter udlæg til 12 års forbrug
			Lokation	ha	lokati on	ha	
Centerbyerne							
Haderslev i alt incl. Starup heraf:	99,0	108,0					+ 14,9
- bymidte	1,0	0,2					- 0,8
- sydby	19,0	51,5					+ 32,5
- vestby	13,5	17,5	Ejsbøl	5,9			+ 9,9
- østby	54,2	27,5					- 26,7
- Starup	11,3	11,3					0,0
Vojens - inkl. Skrydstrup og Jegerup	20,2	33,1					+ 12,9
Gram	6,7	6,2					- 0,5
Sum	125,9 ha	147,3 ha		5,9			+ 27,3 ha
Lokalbyerne							
Over Jerstal	1,4	3,9					+ 2,5
Sommersted	2,6	3,6					+ 1,0
Hammelev	6,2	10,6	Midt- og vestby	15,2*			+ 19,6
Nustrup	0,5	2,4					+ 1,9
Bevtoft	0,5	3,1					+ 2,6
Arnum	0,0	1,8					+ 1,8
Marstrup	3,1	4,2					+ 1,1
Hoptrup	0,5	5,7					+ 5,2
Øsby	1,9	2,7					+ 0,8
Sdr. Vilstrup	3,1	2,7					- 0,4
Fjelstrup	1,2	2,7					+ 1,5
Sum	21,0 ha	43,4 ha		15,6			+ 37,6 ha

Centerbyer og lokalbyer							
Samlet sum	146,9 ha	190,7 ha		21,1			+ 64,9 ha
Landdistriktet							
- landsbyer	2,9	44,1			Hajstrup	0,7	+40,5 ha

*) Arealet udgøres af 2 arealer på hhv. 4,2 ha og 11 ha

Erhvervsbyggeri – arealregnskab

	Behov ha i 12 år 2013 – 2024 beregnet gennemsnitlig t på baggrund af byggeriet 2008 - 2012	Restrummelighed ha eksisterende ledige arealer	Nyudlæg ha		Udtag ha		Oversku d / undersk ud ha efter udlæg til 12 års forbrug
			lokation	ha	lokati on	ha	
Centerbyer- ne							
Haderslev i alt heraf:	33,8	29,6					- 4,2
- bymidte	9,7	1,3					- 8,4
- sydby	2,4	2,1					- 0,3
- vestby	7,5	0,1					- 7,4
- østby	14,2	26,1					+ 11,9
Bramdrup	45,6	0,0					- 45,6
Hammelev	16,0	137,8					+ 121,8
Vojens incl. Skrydstrup	10,5	26,7					+ 16,2
Gram	0,2	0,1					- 0,1

Sum	106,1 ha	194,2 ha					+ 88,1 ha
Lokalbyerne							
Over Jerstal	0,0	0,7					+ 0,7
Sommersted	0,0	4,5					+ 4,5
Hammelev er med under centerbyerne							
Nustrup	0,2	2,8					+ 2,6
Bevtoft	0,0	2,8					+ 2,8
Arnum	2,8	5,4					+ 2,6
Marstrup	0,0	1,0					+ 1,0
Langkær *	1,7	13,9					+ 12,2
Hoptrup	0,0	0,0					0,0
Øsby	0,0	0,0					0,0
Sdr. Vilstrup	0,0	0,0					0,0
Fjelstrup	0,0	1,0					+ 1,0
Sum	4,7 ha	32,1 Ha					+ 27,4 ha
Centerbyer og lokalbyer							
Samlet sum	110,8 ha	226,3 ha					+ 115,5 ha

*) Langkær hører ikke fysisk til lokalbyen Marstrup men udgøres af Haderslev Forbrænding.