

Kommuneplantillæg nr. 14 - Boligområde i Øster Hornum

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Rammer	5
Kommuneplanramme 13.B190 - Boligområde	6
Kommuneplanramme 13.B192 - Boligområde i Øster Hornum	8
Bilag 1 - Behovsopgørelse	10
Metode	11
Trin 1 - Arealbehov	12
Trin 2 - Rummelighed	14
Trin 3 - Nettobehov	16

Redegørelse

Baggrund

Der har i starten af 2018 været afholdt foroffentlighed iht. planloven, for planlægningen af et nyt boligområde i Øster Hornum. Der var 3 forskellige områder i spil, som nye boligområder. Efter foroffentligheden besluttede Rebild Byråd at der skulle igangsættes planlægning for området vest for Estrupvej.

Formål

For at sikre overensstemmelse med Forslag til lokalplan nr. 319 for boliger ved Estrupvej i Øster Hornum og Kommuneplan 2017-2029, er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som udlægger en ny boliggramme, som giver mulighed for opførelse af åben-lav boligbebyggelse.

Tillægget har desuden til formål at tage en del af ramme 13.B190 beliggende syd for Harrildvej ud af kommuneplanen, for at sikre en tilstrækkelig restrummelighed til planlægning for boliger ved Estrupvej.

Indhold

Med kommuneplantillægget udlægges en ny boliggramme 13.B192, som giver mulighed for åben-lav boligbebyggelse med en højde på maks. 8,5 m og en maksimal bebyggelsesprocent på 30 % for den enkelte ejendom.

Restrummelighed

Der er foretaget en beregning af restrummeligheden i hele Rebild Kommune. Som følge af beregningen vurderes det, at der er behov for en restrummelighed i Øster Hornum på ca. 3,8 ha for planperioden 2017 - 2028.

Der var i Kommuneplan 2017 registreret en restrummelighed på 3,8 ha i Øster Hornum. En del af denne rest lå i Ølandsparken, hvor der siden er solgt de fleste af de resterende byggegrunde, hvorfor der er et ønske om at udpege et nyt areal til fremtidige boliger.

Der tages ca. 1,8 ha ud af boliggramme 13.B190 i Kommuneplan 2017, da det er vurderet, at der er mere attraktive placeringer til udvikling af Øster Hornum. Rammeområdet er ikke lokalplanlagt og stadig ligger i landzone.

De øvrige områder i Øster Hornum er lokalplanlagte eller byggemodnet og derved ikke oplagte at tage ud af kommuneplanen.

Den nye boliggramme 13.B192 er ca. 3 ha. Der sker således kun et mindre øget udlæg på ca. 1,2 ha til boliger i Øster Hornum, som ikke overskrider restrummeligheden for kommunen som helhed.

Der er redegjort for det øgede behov i hele Rebild Kommune efter retningslinjerne i bekendtgørelse nr. 940 om planlægning af byvækst af den 26. juni 2017 i bilag 1.

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

Grundvandsinteresser

Planområdet er beliggende indenfor område med særlige drikkevandsinteresser, nitratfølsomt indvindingsområde og indvindingsoplandet for Øster Hornum Vandværk. Kommuneplantillægget giver kun mulighed for anvendelse til boliger, som ikke medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Kommuneplanens retningslinjer

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Habitatvurdering

Nærmeste Natura2000-område ligger ca. 9 km øst for

området. Natura2000-område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Alene på grund af afstanden vurderes det ikke, at lokalplanen vil påvirke arter og naturtyper indenfor Natura2000-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 ynglefremkomster i området og det vurderes ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.

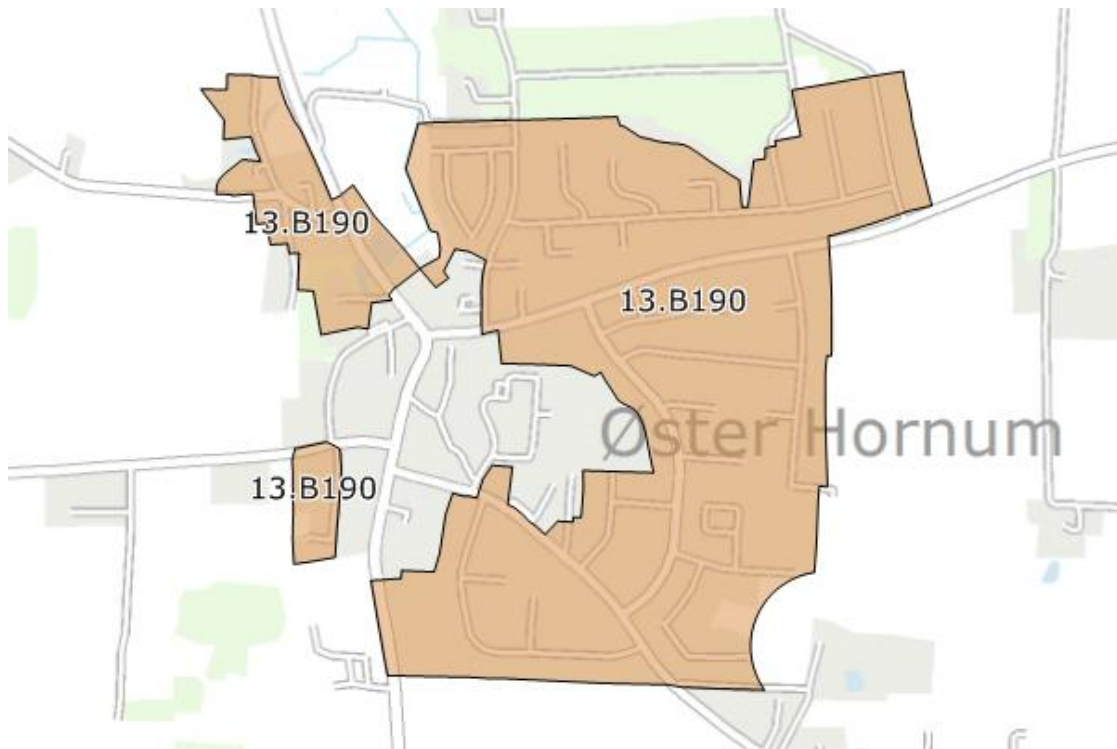
Miljøvurdering

Kommuneplantillægget har været screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Formålet har været at afgøre, hvorvidt virkeliggørelsen af planen vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet.

Kommunen har på den baggrund vurderet, at planen ikke forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke foretages en miljøvurdering.

Rammer

13.B190 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde til helårsbeboelse

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

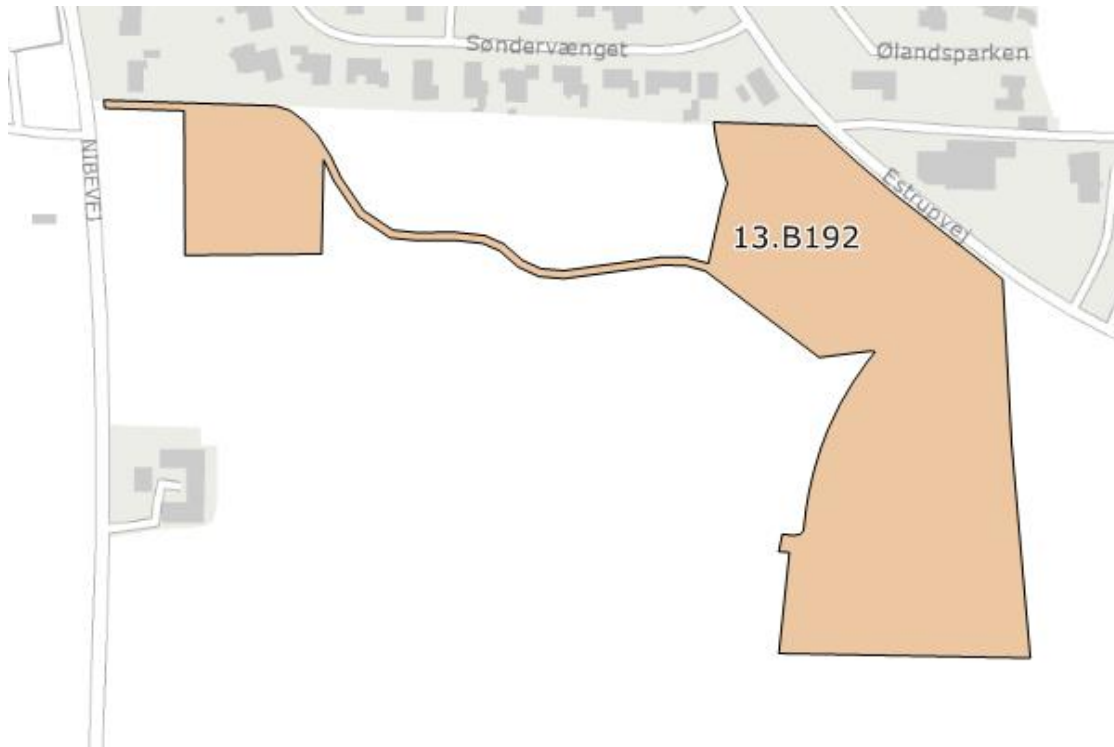
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Private: 100%

Fælles: 10%

13.B192 - Boligområde i Øster Hornum



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Opholds- og friarealer

Private opholdsarealer min. 100 % og fælles opholdsareal min. 10 %

Særlige bestemmelser

Kirkebeskyttelseszone iht. aftaleplaner.

Der skal ved bebyggelsesudformning tages hensyn til grundvandsinteresserne.

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. 14 udlægger kun en mindre del af de 53,8 ha i nye rammeområder ved en udvidelse af eksisterende rammer i Øster Hornum med 1,2 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.

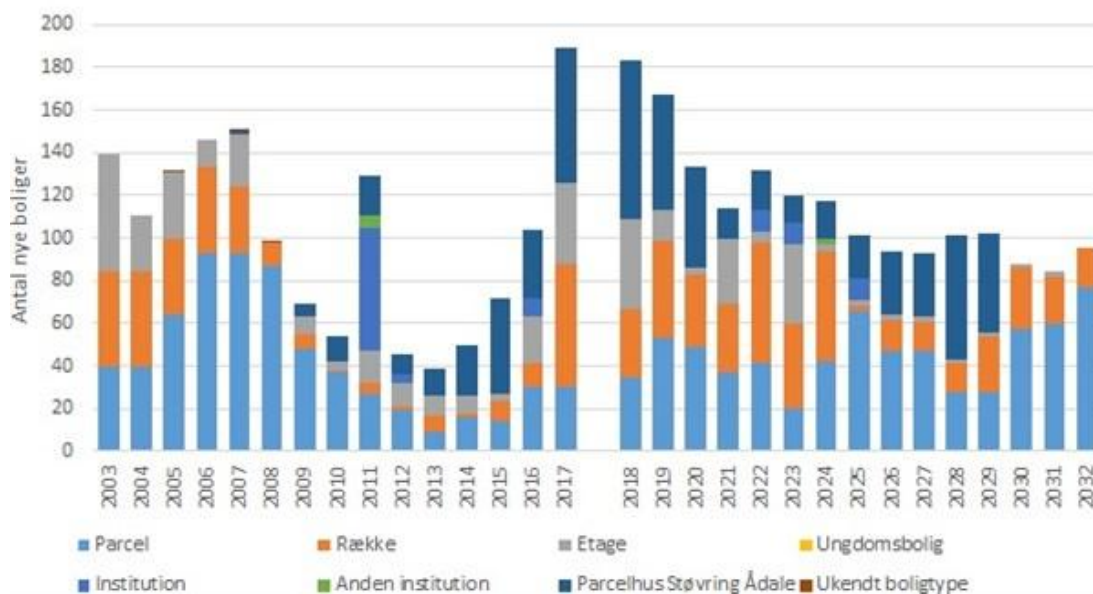
Der er siden sket en meget kraftig stigning i antallet af nye boliger. I det nyeste boligbyggeprogram fra foråret 2018 er opgjort en forventet udbygning i perioden frem til 2032. Hvis der ligesom ved Kommuneplan 2017 ses på det forventede antal boliger i perioden frem til 2028 samt det faktiske antal 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.