

Restrummelighed – Boliger

Kommuneplan 2021 -2033

Randers Kommune Snyder sig selv for udviklingsarealer:

Kommuneplan 2021-2033 har ligesom forudgående Kommuneplan fejl i beregningsmåden med antal boliger pr. ha. i måden og i udregningen af arealopgørelse i forbindelse med restrummelighedsopgørelsen i Kommuneplan 2021-2033

Retsregler og Vejledninger:

Gældende Planlov: LBK nr 287 af 16/04/2018

<https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=200614>

Gældende Bekendtgørelse: BEK nr 940 af 26/06/2017 Gældende

<https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=192263>

Ligeledes henvises til Erhvervsstyrelsens vejledning om byvækst:

https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_om_byvaekst_erhvervsstyrelsen_17.pdf

Det er altså lovbestemt, at Kommuner skal arbejde med redegørelser for behov for nye arealudlæg i Kommuneplanerne, også kaldet for Restrummelighedsopgørelser. Kommuner skal jfr. BEK nr 940 af 26/06/2017 trin 2 skel til forskellige forhold.

Fra jurister i Ministeriet Lars-Arne Okkels og Steen Rydahl.

Email 1 Lars Okkels

Email 2 Lars Okkels

Email Steen Rydahl

Lars Okkels beskriver tydeligt at byggemodnede arealer der er igangsat salg ikke indgår i restrummelighedsopgørelser.

Steen Rydahl beskriver tydeligt at:

"Arealforbrug ved udlæg af arealer til boliger

Landbrugsjord er en ressource, som vi bør spare på af hensyn til kommende generationer. Inddragelse af landbrugsjord til boligbebyggelse kræver derfor mådehold, for det er en proces, som ikke kan vendes om.

Fødevareministeriets har gennem mange år som udgangspunkt håndhævet, at der som **minimum skal udlægges 7-10 parceller pr. ha pr. lokalplan med parcelhuse, med dertil hørende boligveje og grønne områder** – nu fraregnet facadeløse fordelingsveje, støjvolde og regnvandsbassiner. Dette princip administreres lidt lempeligere for byer i yderområderne end ved de tætte provinsbyer."

Alt sammen supplerende til de gældende regler og vejledninger.

Arealopgørelserne er altså inkl veje og fællesarealer, hvilket også fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om byvækst fra 2017 på s. 9

2. Enfamiliehuse: Kommunen regner med 10 boliger/ha inklusive veje og fællesarealer (det giver en gennemsnitlig grundstørrelse på 960 m² ved en faktor 0.4 for veje og fællesarealer). For 50 enfamiliehuse vil der således være behov for 50.000 m² =5 ha

Hvor er så fejlen i både måden og beregningsgrundlaget?:

1. Beregningsgrundlaget
2. Metoden
 - a. Igangværende/Solgte arealer skal ikke medtages
 - b. Rækkefølgeplaner

1: Beregningsgrundlaget:

Hvis vi så kigger på Kommuneplanens beskrivelser hvad angår boliger pr. ha. så får vi et helt forkert beregningsgrundlag.

[Bebyggelse \(randers.dk\)](#)

Bebyggelse

Boligtæthed ▼
For at udnytte arealressourcerne bedst muligt skal der ved planlægning af nye boligområder tilstræbes, at arealforbruget i Randers, Langå, Assentoft og Spentrup i gennemsnit udgør 10-12 boliger pr. ha. I lokalcentrene i gennemsnit 8-10 boliger pr. ha. Sammenhængende større grønne områder og primære veje i forbindelse med boligområderne medregnes ikke.
Se desuden retningslinjerne i afsnittet Byudvikling .

[Byudvikling \(randers.dk\)](#)

Så ser vi på s. 43 BY4 en redegørelse for at der skal være 10-12 boliger pr. ha. og en redegørelse der modsiger loven vedr. medtagning af fællesarealer o.s.v.

eller begrænsende på arealforbrug, og sådanne udlæg af jord vil stride imod gældende vejledninger og LOV.

Fejl i beregninger af Boliger pr. Ha.:

Det vil sige at man ganger det samlede Ha. med minimum 10-12 boliger i stedet for 7.

Det giver et fuldstændigt ukorrekt og et alt for stort tal for antal boliger i restrummelighedsopgørelsen og et alt for lille udlæg af Ha jord i Kommuneplan 2021-2033, set i forhold til det virkelige forbrug af boliger pr. Hektar og regnemetoder i lov og vejledninger.

EKSEMPLER PÅ LOKALPLANER VEDTAGET I RANDERS KOMMUNE:

For at vise at virkelighedens forbrug af boliger pr. hektar i de nyeste lokalplaner er mile vidt væk fra de opstillede mål i Kommuneplan, fremlægges kort med beregninger.

Lokalplan 335 Helsted 150 boliger Blandet åben-lav og tæt-lav 20 ha. = 7,5 boliger pr. ha.

Lokalplan 503 Romalt 237 boliger Blandet åben-lav og tæt-lav 29 ha. = 8,1 boliger pr. ha.

Lokalplan 506 Drb. 149 boliger Åben-lav = 5,7 boliger pr. ha.

Lokalplan område 557 boliger blandet åben- lav og tæt-lav = 8,5 boliger pr. ha.

(ansøgte område er endda 2/3 åben lav og 1/3 boliger tæt-lav) _____

Gennemsnit = 7,45 boliger pr. ha.

Det er eksempler på store udviklingsområde, både med udelukkende parcelhuse og med lokalplaner med blandet boliger i form af parcelhuse og rækkehuse.

Virkeligheden er en gennemsnitlig opgørelse på 7,45 boliger pr. ha. (indenfor de udstukket arealkrav pr. bolig som ministeriet har redegjort for på 7-10 boliger pr. ha.)

Hvis man samlet set ser på boliger opgjort pr. ha og boliger opgjort på enheder i forhold til de i virkelighedens verden opgjorte tal, baseret på arealudlæg i eksisterende lokalplaner, og en korrekt beregningsmetode, så vil Randers Kommune have ikke mindre en 1.032 boliger mere til rådighed end det der i dag er indlagt i Kommuneplan 2021-2033. Det svarer til et mere udlæg på 138,5 hektar. Som mangler i gældende Kommuneplanforslag.

For at synliggøre at Kommunens beregningsmetoder er fejl, så henviser jeg til Aalborg Kommune

Aalborg Kommune:

[Redegørelse - 2 Byomdannelse og byudvikling - Kommuneplan \(aalborgkommuneplan.dk\)](http://aalborgkommuneplan.dk)

Boliger

På boligområdet er der over de seneste 12 år (reelt de seneste 10 år fremskrevet til 12år) opført 9.350 boliger i Aalborg Kommune. Det typiske arealbehov i Aalborg Kommune er:

Etage boliger: 100 boliger pr ha

Tæt-lav boliger: 15 boliger pr ha

Åben-lav boliger: 6 boliger pr ha

Det betyder (med baggrund af eksisterende boligernes fordeling på boligtyper) et arealbehov på:

Aalborg Kommune har et helt andet udgangspunkt i beregningsgrundlaget og differentiere endnu mere mellem boligtyper, således at det giver et meget reelt billede af det eksakte behov for arealudlæg pr. bolig pr. ha.

Det gør at Randers Kommune i modsætning til Danmarks 3 største by, beregner næsten dobbelt så meget arealudlæg til åbent lav end Randers. Det viser jo netop at Randers snyder sig selv for udviklingsarealer.

2: Metoden – Igangværende solgte arealer skal ikke medregnes.

Kommunen har i restrømmelighedsopgørelsen i Kommuneplanforslaget på rækkehuse og boliger opgjort antallet til 3.735,5 boliger.

Hvis arealer der er byggemodnet og under salg jfr. svarskrivelsen fra Jens Okkel, ikke skal medtages i restrømmelighedsopgørelsen, så kan følgende rammeområder udtages.

Kommunen bedes derfor nøje gennemgå alle udlagte byggemodninger med henblik på at sikre at Randers Kommune ikke medregner boliger i opgørelsen, således at der er flere boliger og mere areal til rådighed i Kommuneplan 2021-2033 og Restrømmelighedsopgørelse til ny byvækst

På denne måde vil der ligeledes kunne findes adskillige arealer til ny Byvækst som kan udlægges i Kommuneplanen til gavn for Randers.

3: Rækkefølgeplan

Randers Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 udlagt ikke mindre end 89,51 hektar areal i en rækkefølgeplan.

Det svarer til efter Kommunens gennemsnit på 10,29 boliger pr. ha til 975 boliger

Det svarer til efter de reelle tal på 7,45 boliger pr. hektar til 667 boliger

Problemet er at flere af de rækkefølgebelagte arealer er i samme område og ligger et voldsomt beslag på den øvrige udvikling af Kommunen.

Eks. Er der i rækkefølgeplanen udlagt 3 arealer i Helsted 1.06.B.23, B.24 & B.25, som er afhængig af hinandens selvsamme udvikling, udover det Kommuneplanlagte 1.06.B.22

B.23, B.24 & B.25 udgør alene 35,92 ha. svarende til 370 boliger (Efter Kommunens beregning på 10,29 boliger pr. ha). Med et gennemsnit på 20 byggegrunde pr. år, (Hvilket er højt sat) hvilket

igen holdt op imod det kæmpe areal ramme-og rækkefølge belagt arealudlæg på hele 35,92 ha i samme område, vil svare til en færdigudviklet bydel på ikke mindre end 18,5 år. Altså langt ud over Kommuneplanens varighed på 12 år, med revision hvert 4 år.

Der er altså tale om et alt for stort rammebelagt område i forhold til en Kommuneplan på 12 år sigte, der revideres hvert 4 år.

Det samme er gældende i Munkdrup for 1.09.B.15 og 1.09.B.14 i alt 18,91 ha som alle er afventende i forhold til to allerede udlagte Kommuneplanlagte områder 1.09.B.16 på 6,37 ha og 1.09.B.12 på 14,31 ha. i alt udlæg på 30,68 ha.

Herudover kommer Rosenholmvej/Hadsundvej rammeområde 1.08.B.13 med i alt 25,65 ha. med rækkefølgebelagt klausuler at området ikke kan udbygges før en videreføring af Ringboulevarden, hvilket kræver massive offentlige investeringer. De 25,65 ha svare til 257 boliger jfr. Kommunens beregninger og en forventet udviklingsperiode på hele minimum 20 år.

På baggrund heraf vil jeg opfordre Kommunen og Byrådet til at se nærmere på rækkefølgebestemmelser og udlæg, og evt. en omfordeling af arealer til ny byvækst, der hvor der er størst behov.

Konklusion:

Randers Kommune, ved at bruge forkerte beregningstal og metoder, snyder sig selv for massive areal til byudvikling og vækst svarende til minimum hele 1.032 boliger ud af de opgjorte 3.735,5 de næste 12 år. Randers Kommune har derfor 27,6% mere udviklingsarealer til rådighed end optaget i Kommuneplan 2021-2033.

Det begrænsede udviklingspotentiale der ligger, grundet de fejl i opgørelserne for Kommuneplan 2021-2033, har meget stor indflydelse på udviklingen af Kommunen, og det begrænsede udviklingspotentiale i nuværende Kommuneplan, gør at private firmaer og projektudviklere mangler muligheder for at byde ind med ny projekter og udvikling af vores Kommune.

Jeg håber Kommunen og Byrådet vil se på sagen med stor alvor og jeg stiller mig til rådighed for et møde med forvaltningen/politikere om sagen, med drøftelser til gavn for Randers fortsatte positive udvikling.

Såfremt der er spørgsmål m.v., står jeg naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Projektudvikler

Erik Bo Andersen

Kongelysdalen 14

8930 Randers NØ

Mobil 20209070