

# KOMMUNEPLAN 2022-34

## BOLIGOMRÅDER

Redegørelse for behov og restrummelighed



# BOLIGOMRÅDER

## Redegørelse for behov og restrømmelighed

### BEHOV

I Kommuneplan 2022-34 er der udlagt arealer til 12 års boligbyggeri svarende til planperioden. Der er i alt udlagt 243 hektar til boligområder. Den forholdsvis store reserve af boligområder bidrager til at sikre et bredt udbud af byggemuligheder i kommunen, og gør det muligt at bygge både i byerne og på landet.

Grundlaget for placering af nye boligområder består henholdsvis af Planstrategi 2022-34, Esbjerg Kommunes boligpolitik og de hidtidige arealudlæg til boligområder. Desuden tages den forventede befolkningsudvikling, herunder indbyggerantal og alderssammensætning, i betragtning.

Kommuneplanens boligudlæg skal både sikre et varieret boligudbud i de enkelte dele af kommunen og i hele kommunen. Hensigten er at have mulighed for at tilgodese varierende boligbehov for forskellige befolkningsgrupper og livsfaser inden for de enkelte geografiske områder af kommunen.

### Historik

I Esbjerg Kommune skønnes det, at der i løbet af de seneste 10 år er opført cirka 940 boliger inden for nye boligområder (731 parcelhuse og 14 storparceller). Det svarer til gennemsnitligt 94 boliger årligt. Der er dog store forskelle mellem de enkelte år. I 2011 blev der således opført knap 58 nye boliger, mens der i 2019 blev opført 153 nye boliger. Der er en tydelig udvikling mod en stadig højere byggeaktivitet. Den udvikling forventes at fortsætte i de kommende år. Den historiske udbygningstakt giver ikke et fyldestgørende billede, da den kun afspejler den efterspørgsel, der har været muligt at efterkomme lokalt. Kommunen har således i perioder haft begrænset udbud i flere områder, blandt andet med henblik på at afstemme boligudbygning og skolekapacitet inden for de enkelte lokalområder. I områderne Hjerting og Sønderris ved Esbjerg er efterspørgslen efter ubebyggede grunde eksempelvis så stor, at det er kommunens udbud af grunde, der opleves som den begrænsende faktor for boligudbygningen.

Der skal til stadighed sikres en fordeling af udlagte byggegrunde, der sikrer et fleksibelt, bredt og varieret udbud af grunde – både i forhold til størrelse, type og geografisk placering. For at skabe mulighed for dette, ønskes det enkelte steder at sikre udlæg til flere boliger, end der umiddelbart vurderes at være behov for inden for et enkelt lokalområde.

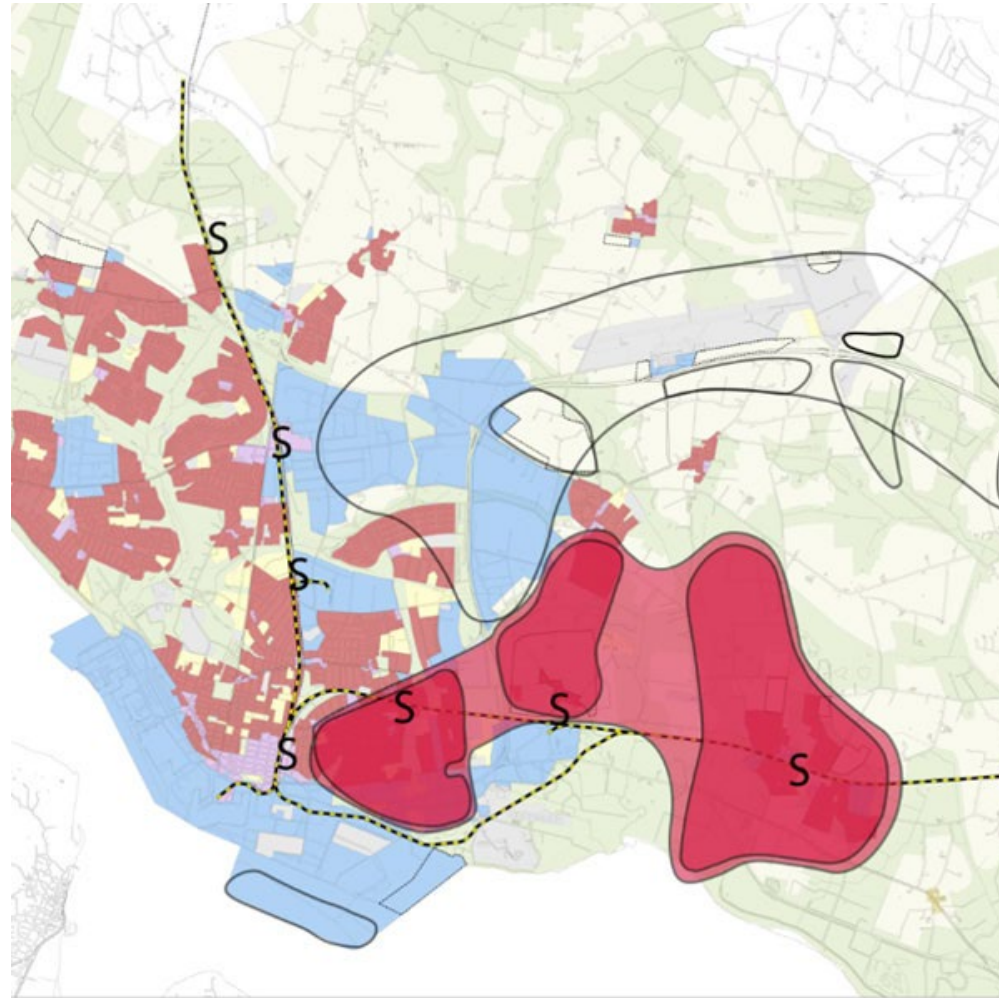
### **Kommunens mål**

Kommunen ønsker at prioritere fortætning inden for byerne, herunder i de centrale byområder og bymidter. Det er her, at langt de fleste arbejdspladser og uddannelsesinstitutioner findes. For mange er det attraktivt at bo centralt i de større byer - Esbjerg, Bramming og Ribe. Centrale boliger understøtter livet i de centrale byområder og giver basis for et spændende kultur- og handelsliv. Med nytænkende, klimarigtige og fællesskabsorienterede boligbyggerier, ønsker kommunen at ramme nogle segmenter, der er mindre repræsenteret i Esbjerg i dag.

Samtidigt ønsker kommunen, at der fortsat findes visse muligheder for byggegrunde i de eksisterende bysamfund, der er bredt geografisk fordelt i kommunen. Det understøtter den fortsatte udvikling af levende og bæredygtige lokalsamfund. I de tilfælde hvor byerne udvides, lægger kommunen vægt på at prioritere byområder, der har god adgang til kollektiv trafik, herunder togstationer. Byer med gode pendlermuligheder kan udgøre særdeles attraktive bosætningsbyer, der kan understøtte kommunens samlede udvikling. Det drejer sig særligt om de stationsnære byer som Guldager, Tjæreborg, Gørding, Hunderup-Sejstrup og Gredstedbro, hvor pendling med tog er en let tilgængelig mulighed.

I fremtiden bør boligudbygning udenfor de større byer derfor koncentrereres om disse stationsnære byer, hvor nye boligområder udlægges, så de i høj udstrækning har let adgang til stationer.

Let adgang til togforbindelser er positivt for den enkelte og bidrager desuden positivt i et bæredygtighedsmæssigt perspektiv, da transport er en af de sektorer, der udleder meget CO<sub>2</sub>.



*Illustration, der viser et eksempel på stationsnære beliggenheder, der i den nuværende kommuneplan prioriteres i forbindelse med udlæg til nye boligområder og perspektivområder.*

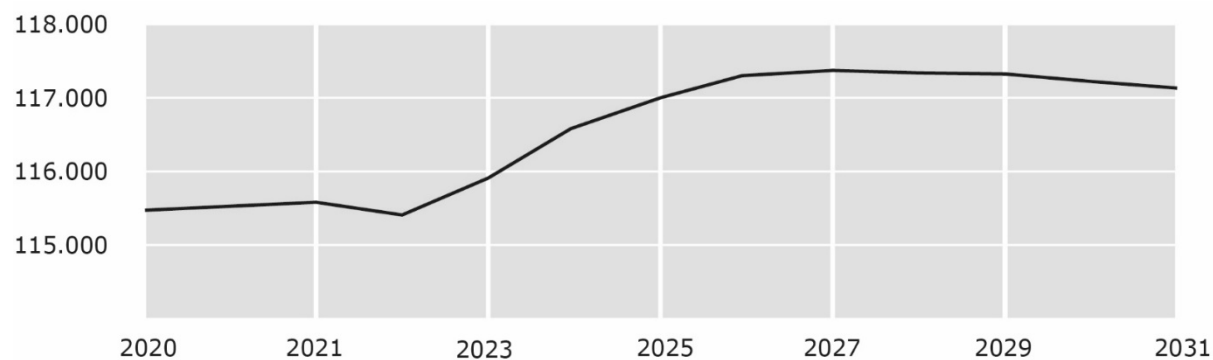
## Prognoser

I Kommuneplan 2022-34 foretages der en mindre forøgelse af det samlede udlæg til boligområder, da der forventes at være behov for yderligere boligareal for at modsvare behovet i den kommende planperiode.

I de følgende afsnit er der på den baggrund redegjort nærmere for baggrunden for at udvide den nuværende rummelighed. Redegørelsen omfatter den gennemgang af de bagvedliggende behov, der kræves, når den samlede rummelighed i kommuneplanen øges.

### Flere indbyggere

Det forventede boligbyggeri beregnes i henhold til kommunens befolkningsprognose for 2021-31. Ifølge prognosen er der en befolkningstilvækst på godt og vel 1.500 indbyggere i Esbjerg Kommune i løbet af perioden 2021-31. Stigningen går fra 115.579 til 117.118 indbyggere<sup>1</sup>.



*Graf, der viser den forventede befolkningsudvikling jævnfør Esbjerg Kommunes befolkningsprognose. For 2020 og 2021 er der anvendt et statustal, mens øvrige er prognosetal.*

---

<sup>1</sup> <https://www.esbjerg.dk/om-kommunen/fakta-om-kommunen/befolkningen-i-tal/befolkningsprognose>

### Demografiske ændringer

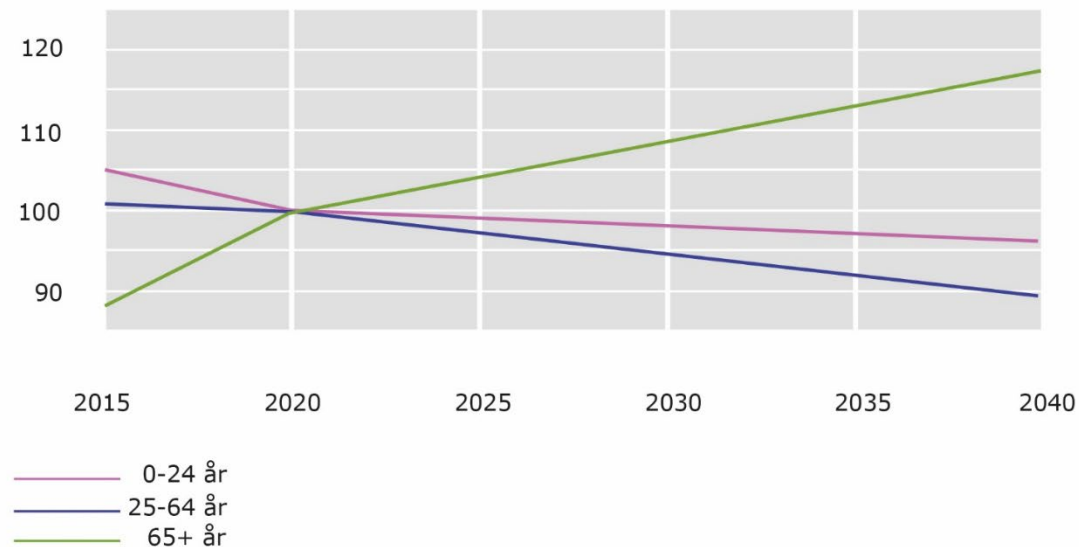
Der sker i de kommende år en betydelig ændring i befolkningens aldersmæssige sammensætning. Der forventes en stor stigning i gruppen af ældre indbyggere i kommunen. Det medfører blandt andet et behov for flere boliger inden for visse boligtyper end der findes i dag, herunder særligt seniorvenlige ejerboliger.

|            | 0 - 24 år |           | 25 - 64 år |           | 65 + år   |           |
|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
|            | 2015-2020 | 2020-2040 | 2015-2020  | 2020-2040 | 2015-2020 | 2020-2040 |
| Esbjerg    | -5%       | -4%       | -1%        | -12%      | 12%       | 29%       |
| Syddanmark | -3%       | -1%       | 1%         | -6%       | 10%       | 31%       |
| Danmark    | -1%       | 4%        | 2%         | -2%       | 10%       | 34%       |

*Tabel der viser historisk og forventet befolkningsudvikling indenfor aldersgrupper i henholdsvis Esbjerg, Syddanmark og Danmark<sup>2</sup>.*

---

<sup>2</sup> Kilde: Kontur 2020 Esbjerg. <https://s3.eu-central-1.amazonaws.com/mg-web-site-detgodeliv.regionsyddanmark.dk/2021%2F01%2FEsbjerg-book-tilg%C3%A6ngelig.pdf>



*Graf der viser historisk og forventet befolkningsudvikling indenfor aldersgrupper i Esbjerg<sup>3</sup>. 2020 er indeks 100.*

Ud over den befolkningsvækst, der forventes i Esbjerg Kommune, ses der en udviklingstendens med færre personer per husstand. Udviklingen afspejler sig i antallet af unikke adresser, der er registreret over den seneste årrække.

Udviklingen hænger blandt andet sammen med, at flere ældre bliver boende i samme hjem, når de mister deres ægtefælle. På baggrund af den demografiske udvikling i kommunen, forventes denne tendens at blive øget i de kommende år, hvilket medfører et behov for flere boligenheder.

---

<sup>3</sup> Kilde: Kontur 2020 Esbjerg. <https://s3.eu-central-1.amazonaws.com/mg-web-site-detgodeliv.regionsyddanmark.dk/2021%2F01%2FEsbjerg-book-tilg%C3%A6ngelig.pdf>



| Årstal | Antal unikke adresser |
|--------|-----------------------|
| 2012   | 54.282                |
| 2014   | 54.732                |
| 2016   | 55.352                |
| 2018   | 55.649                |
| 2020   | 56.068                |

*Udvikling i antal unikke adresser i Esbjerg Kommune 2012-2020.*

Med et moderat skøn vurderes udstykningen af kommunale parcelhusgrunde i de næste år at komme til at ligge på gennemsnitlig cirka 62 grunde om året. Efterspørgslen på tæt-lave boliger på kommunale arealer i de kommende år vurderes til at være på cirka to storparceller hvert år i den vestlige del af kommunen (området omkring Esbjerg), og på henholdsvis godt og vel én i den østlige (området omkring Bramming) og knap én i sydlige del af kommunen (området omkring Ribe). Der regnes med mellem 10 og 20 boliger per storparcel, da de i praksis varierer i størrelse.

|                  | Vestlige del | Østlige del | Sydlig del | I alt |
|------------------|--------------|-------------|------------|-------|
| <b>2022-2025</b> | 177          | 20          | 40         | 237   |
| <b>2026-2033</b> | 144          | 140         | 48         | 332   |
| <b>I alt</b>     | 321          | 160         | 88         | 569   |

*Tabel, der viser den forventede efterspørgsel efter byggegrunde.*



## RESTRUMMELIGHED

Restrummeligheden i kommuneplanlagte udlæg til boliger er i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2022-34 opgjort med henblik på at sikre balance mellem udlæggenes omfang og det behov, der skønnes at være i planperioden 2022-34.

Gennemgang af udlæggene viser, at der er en restrummelighed på 230 hektar, svarende til 1.760 boliger. Nogle arealer er blot udlagt i kommuneplanen, andre er lokalplanlagt og endnu en gruppe er desuden byggemodnet. Fordelingen ses i skemaet herunder.

|       | Med lokalplan byggemodnet | Med lokalplan ej byggemodnet | Uden lokalplan | Restrummelighed I alt                        |
|-------|---------------------------|------------------------------|----------------|----------------------------------------------|
| Areal | 26 ha                     | 107 ha                       | 97 ha          | 230 ha (svarende til 1.760 åben-lav boliger) |

*Opgørelse over restrummelighed inden for kommunens nuværende arealudlæg til boliger.*

### **Balance mellem restrummelighed og behov i planperioden**

Kommunens opgørelse over rummelighed til boligbebyggelse viser, at der inden for kommuneplanens rammeområder er arealer, der endnu ikke er udnyttet. I disse områder er der plads til cirka 1.760 nye boliger. Inden for planperioden 2022-34 forventes der at være større behov for nye boliger end det er muligt at etablere inden for restrummeligheden.

På baggrund af den hidtidige udbygningstakt, forventningerne om demografiske ændringer, befolkningsvækst i kommunen, samt kommunens ønske om at prioritere fortætning i eksisterende by- og boligområder, skønnes der at være et behov for cirka 2.400 boliger inden for planperioden. 2.400 boliger svarer til et bruttoareal på cirka 240 hektar inklusive veje, fælles friarealer og beplantningsbælter mv. På den baggrund øges boligudlægget i et mindre omfang i Kommuneplan 2022-34.

Derudover omfordes og suppleres de eksisterende arealudlæg, så de udlagte områder samlet set kan dække behovet for nyt byggeri i de områder, der er relevante for udbygning. Herudover forventes der at være en rummelighed til fortætning og omdannelse inden for eksisterende byområder i størrelsesordenen på 1.400 boliger.

Der er således sikret vækstmuligheder for den kommende planperiode.

Der findes en nærmere redegørelse for beregning af restrummelighed under afsnittet *"Restrummelighed - byvækst"* og *"Restrummelighed – fortætning"*.

## RESTRUMMELIGHED – VIRKEMIDLER

Udlæg af nye byudviklingsområder skal ske ud fra overvejelser om det samlede arealforbrug i planperioden og byvækstens fordeling mellem kommunens byer.

Herunder redegøres for baggrunden for, at der i kommuneplanen henholdsvis omfordeles i eksisterende boligudlæg, udtages områder og udpeges perspektivområder til fremtidig byvækst.

### **Omfordeling af boligudlæg**

Der foretages en omfordeling inden for de eksisterende boligudlæg. Omfordelingen skyldes flere forskellige forhold:

- Flere af de eksisterende udlæg har risiko for klimatiske udfordringer som følge af øgede regnmængder og stigende grundvand.
- Flere eksisterende arealudlæg til boliger ligger uhensigtsmæssigt placeret med risiko for lugtgener fra landbrugsejendomme.
- Der findes ubalancer i den samlede restrummelighed. Der er således områder, der har større behov end de nuværende udlæg afspejler. Tilsvarende er der andre områder, der har større udlæg end det, der svarer til den forventede udbygning.
- Et ønske om at prioritere udvikling af boligområder med nærhed til togstationer og anden overordnet infrastruktur.

Visse udlæg er omfordelt, så der prioriteres områder med gode vilkår og beliggenhed i forhold til offentlig service.

Flere arealer, der i dag er udlagt til boligområder, tages på baggrund af de ovenstående punkter ud af kommuneplanen. Som erstatning udpeges der nye områder andre steder.

Omfordelingen sikrer, at kommuneplanens boligudlæg placeres så der er god balance mellem efterspørgsel, miljømæssige hensyn, nærhed til offentlig service og geografisk spredning. En stor del af de udlagte arealer afspejler desuden kommunens ønske om at understøtte et klimavenligt pendlingsmønster.

### **Områder, der udgår**

Enkelte boligområder tages ud af kommuneplanen. For en del af områderne sker det som konsekvens af de klimatiske påvirkninger, herunder øgede regnmængder og et højere grundvandsniveau. For en anden del skyldes det, at der ikke er forventning om, at områderne bliver taget i brug i løbet af planperioden, det vil sige inden for de næste 12 år.

### **Perspektivområder**

I Kommuneplan 2022-34 er der udlagt perspektivområder, altså arealer der tidligst tages i brug efter denne planperiode. Der lægges vægt på, at byfortætning af eksisterende byer generelt sker, så de enkelte byområder får en mere bymæssig karakter og en større mangfoldighed i boligudbuddet.

## RESTRUMMELIGHED – BYVÆKST

Samlet set udlægges der i kommunen cirka 13 hektar nye områder til byvækst med boliger i Kommuneplan 2022-34. Arealernes rummelighed, der er opgjort med 7,4 boliger per hektar, hvilket er 1.350 m<sup>2</sup> per bolig inklusive andel i fælles anlæg, veje mv. De 13 hektar svarer til det, kommunen vurderer, at der er behov for i den kommende planperiode for at sikre, at der er tilstrækkelige boligområder.

Nedenstående skema viser den samlede rummelighedsopgørelse for de eksisterende udlæg til boligområder og de nye arealer, der udlægges i forbindelse med Kommuneplan 2022-34. I opgørelsen fremgår rummeligheden som hektar og omsat som antal boliger. Opgørelsen er desuden opdelt på planlægningsdistrikter og som et samlet overblik over arealer i kommunen som helhed.

I følgende opgørelse fremgår beregning af restrummeligheder og nye udlæg i byområder inden for kommunen.

|             |                             | KP 2018-30<br>Beregnet restrummellighed (bar mark) |                                |                              |                                       | KP 2022-34<br>Omfordeling og nye udlæg        |                       |                        |                   |                    |
|-------------|-----------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Underområde |                             | Eksist. udlæg<br>uden lokalplan                    | Eksist. udlæg<br>med lokalplan | Eksist. udlæg<br>byggemodnet | Eksist.<br>restrumme-<br>lighed i alt | Eksist. udlæg,<br>tages ud til<br>omfordeling | Nye udlæg<br>(hektar) | Nye udlæg<br>(boliger) | I alt<br>(hektar) | I alt<br>(boliger) |
| 05          | Hjerting                    | 0                                                  | 31,6                           | 0                            | 31,6 ha<br>234 boliger                | 7,4                                           | 24,9                  | 184                    | 49,1              | 363                |
| 07          | Guldager/Sønderris          | 42,0                                               | 8,3                            | 0                            | 50,3 ha<br>372 boliger                | 5,6                                           | 0                     | 0                      | 44,7              | 331                |
| 08          | Bryndum                     | 2,9                                                | 1,7                            | 0                            | 4,6 ha<br>34 boliger                  | 0                                             | 3,4                   | 25                     | 8,0               | 59                 |
|             | Tarp                        | 0                                                  | 0                              | 0                            | 0                                     | 0                                             | 0                     | 0                      | 0                 | 0                  |
| 09          | Vester Nebel                | 0                                                  | 1,7                            | 0,9                          | 2,6 ha<br>19 boliger                  | 0                                             | 0                     | 0                      | 2,6               | 19                 |
| 10          | Skads (Andrup)              | 36,8                                               | 11,6                           | 3,1                          | 51,5 ha<br>381 boliger                | 10,5                                          | 0<br>(gl. bykerne)    | 0                      | 41                | 303                |
| 11          | Novrup                      | 0                                                  | 0                              | 0                            | 0                                     | 0                                             | 0                     | 0                      | 0                 | 0                  |
| 12          | Tjæreborg - Sneum           | 0                                                  | 9,0                            | 2,9                          | 11,9 ha<br>88 boliger                 | 0                                             | 0                     | 0                      | 11,9              | 88                 |
| 20          | Grimstrup                   | 1,9                                                | 0                              | 4,4                          | 6,3 ha<br>46 boliger                  | 0,6                                           | 3,9                   | 28                     | 9,6               | 71                 |
|             | Grimstrup (Endrup)          | 2,4                                                | 0,7                            | 0                            | 3,1 ha<br>22 boliger                  | 2,0                                           | 0                     | 0                      | 1,1               | 8                  |
| 21          | Bramming                    | 0                                                  | 5,0                            | 0                            | 5,0 ha<br>37 boliger                  | 1,7                                           | 17,6                  | 130                    | 20,9              | 154                |
| 22          | Vejrup                      | 1,4                                                | 1,0                            | 2,2                          | 4,6 ha<br>34 boliger                  | 0                                             | 0                     | 0                      | 4,6               | 34                 |
| 23          | Gørding                     | 0                                                  | 0                              | 5,5                          | 5,5 ha<br>40 boliger                  | 0                                             | 0                     | 0                      | 5,5               | 40                 |
| 24          | Hunderup (Sejstrup)         | 2,0                                                | 0                              | 0                            | 2,0 ha<br>14 boliger                  | 0,8                                           | 0                     | 0                      | 0,8               | 5                  |
|             | Hunderup                    | 0                                                  | 0                              | 4,0                          | 4,0 ha<br>29 boliger                  | 0                                             | 0<br>(storparceller)  | 0                      | 4,0               | 29                 |
| 25          | Darum                       | 0                                                  | 0                              | 2,7                          | 2,7 ha<br>20 boliger                  | 0                                             | 0                     | 0                      | 2,7               | 20                 |
| 30          | Gredstedbro                 | 0                                                  | 5,1                            | 0                            | 5,1 ha<br>37 boliger                  | 0                                             | 0                     | 0                      | 5,1               | 37                 |
|             | Gredstedbro(Jernved)        | 1,4                                                | 1,8                            | 0                            | 3,2 ha<br>23 boliger                  | 1,4                                           | 0                     | 0                      | 1,8               | 13                 |
| 37          | Roager                      | 4,6                                                | 0                              | 0                            | 4,6 ha<br>34 boliger                  | 4,0                                           | 0,4                   | 2                      | 1,0               | 7                  |
| 38          | Hviding                     | 4,0                                                | 0                              | 0                            | 4,0 ha<br>29 boliger                  | 4,0                                           | 0                     | 0                      | 0                 | 0                  |
|             | Hviding (Vester<br>Vedsted) | 4,5                                                | 0                              | 0                            | 4,5 ha<br>33 boliger                  | 4,5                                           | 0                     | 0                      | 0,0               | 0                  |
| 39          | Farup                       | 6,7                                                | 0                              | 0                            | 6,7 ha<br>49 boliger                  | 5,2                                           | 0                     | 0                      | 1,5               | 11                 |
| 40          | Ribe (damhus/Lu-<br>strup)  | 0                                                  | 0                              | 0                            | 0                                     | 0                                             | 1,3                   | 9                      | 1,3               | 9                  |
|             | Ribe                        | 0                                                  | 29,6                           | 0                            | 29,6 ha<br>219 boliger                | 0                                             | 0                     | 0                      | 29,6              | 219                |
| 41          | Mandø                       | 0                                                  | 0                              | 0                            | 0                                     | 0                                             | 0                     | 0                      | 0                 | 0                  |
| Total       |                             | 97,3                                               | 107,1                          | 25,7                         | 230,1 ha<br>1.760 boliger             |                                               |                       |                        | 243,1 ha          | 1.800 boliger      |

## RESTRUMMELIGHED - FORTÆTNING

I forbindelse med redegørelsen for restrummelighed, skal kommunen vurdere omfanget af fortætningspotentialer i de eksisterende byområder. Herunder potentialer inden for de byområder, der fortættes med nye byggerier eller i byområder med potentiale til at ændre anvendelse, f.eks. ved bygningstransformation eller nedrivning af eksisterende bygningsmasse.

I Esbjerg Kommune er der fokus på fortætning som en central del af kommunens virkemidler, da det kan styrke byliv, handel og kulturliv i de centrale dele af kommunens byer. Byvæksten inden for eksisterende byområder skal derfor have en betydelig rolle i byudviklingen i de kommende år. Der er dog mange faktorer, der spiller ind i forhold til realisering af potentialerne. Derfor er det vanskeligt at vurdere omfanget af de reelle fortætningspotentialer.

### **Fortætning: Esbjerg, Bramming og Ribe**

For Esbjergs midtby er der foretaget sammenligninger med andre byer om befolkningstætheden. Sammenligningerne viser, at der er væsentligt lavere befolkningstæthed inden for midtbyområdet i Esbjerg end det gør sig gældende i sammenlignelige midtbyområder i byerne Odense, Aarhus og Aalborg. Hvis niveauet i Esbjerg midtby skal hæves til niveauet tilsvarende andre midtbyers befolkningstæthed, er der basis for 2-3.000 flere beboere i midtbyområdet end der er i dag. Der er således potentiale for fortætning i Esbjergs midtby.

For Bramming er der inden for seneste planperiode blevet udarbejdet en strategisk udviklingsplan. Den lægger op til, at der kan bygges højere og tættere. Det skønnes, at det vil kunne føre til i størrelsesordenen 200 lejligheder i Bramming.

I Ribe er der ikke nogen aktuelle opgørelser over fortætningspotentialer inden for Ribe. Der er tale om en tæt bebygget bykerne, hvor der er store bevaringsinteresser og det overordnede fortætningspotentiale i bykernen vurderes at være beskedent. I omkringliggende byområder sker der løbende transformation gennem mindre enkeltprojekter.

I forbindelse med kommuneplanen skønnes det relevant at kortlægge fortætningstiltagene i en række projekter inden for kommunens tre største byer, der henholdsvis; umiddelbart forventes realiseret, er inde i en planlægningsproces eller står foran en planlægningsproces i nærmeste fremtid.

| By      | Underområde | Stednavn        | Anslået fortætningspotentiale |
|---------|-------------|-----------------|-------------------------------|
| Esbjerg |             | Museumspladsen  | 120 boliger                   |
|         |             | Storegade 88    | 250 boliger                   |
|         |             | Esbjerg Strand  | 500 boliger                   |
|         |             | Tovværksområdet | 50 boliger                    |

|                 |  |                    |                      |
|-----------------|--|--------------------|----------------------|
| <b>Bramming</b> |  | Planteskolegrunden | 200 boliger          |
|                 |  | Thuesvej           | 30 boliger           |
| <b>Ribe</b>     |  | Jernstøberiet      | 250 boliger          |
| <b>I alt</b>    |  |                    | <b>1.400 boliger</b> |

## Redegørelse for byvækst inden for kystnærhedszonen

Herunder er der redegørelse for nye udlæg til boligområder, der ligger inden for kystnærhedszonen.

### 06-060-010 område mellem Køllehøjvej og Sjelborgvej, Boligområde

Der er tale om et nyt arealudlæg til boliger ved byområdet Hjerting. Arealet er udpeget til byvækst i forbindelse med landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen.

Arealudlægget er beliggende inden for kystnærhedszonen ligesom resten af Hjerting. Fortsat boligudbygning ved Hjerting ses som en forudsætning for at sikre et fortsat stærkt lokalområde med bæredygtighed i forhold til offentlig service m.v.

Området vil være en afrunding af Hjerting mod vest. Udbygningen vurderes at være strukturelt hensigtsmæssig idet den sker i tilknytning til eksisterende boligområder.

For området gælder, at afstanden til kysten er omkring 600 meter. I kommuneplanen fastlægges bestemmelser, der muliggør byggeri med en maksimal højde på to etager og bebyggelsesprocent på 30. Det vurderes på den baggrund, at ny bebyggelse ikke vil være synlig fra kysten selv om der i dag kun findes spredt bebyggelse mellem kysten og det nye boligområde.

Områdets placering er den oplagte beliggenhed for et nyt boligområde i Hjerting, da der er nærhed til den eksisterende by, infrastruktur og natur. I den forbindelse anføres desuden, at alle områder, der ligger i direkte tilknytning til Hjerting ligger inden for kystnærhedszonen.

Det vurderes, at realiseringen af arealudlægget ikke vil medføre negativ påvirkning af kystlandskabet.

### 07-050-020 Område mellem Guldager Mølledam og Nørreris, Boligområde

Redegørelse: Det pågældende areal er udlagt til boligområde i den gældende kommuneplan. Derfor redegøres der ikke nærmere for kystnærhed i forbindelse med kommuneplan 2022-34.



Områderne bevares i landzone og kommuneplanens forslag om at ændre zonestatus til planlagt byzone realiseres ikke.

#### Område nord for Kirkegården ved Reftshedevej og 25-010-310

Område mellem Reftshedevej og Håndværksvej

Der er tale om to små arealudlæg til boliger i byområdet St. Darum. Arealerne er ændret fra jordbrugsområder i forbindelse med kommuneplanen.

Ændringerne er udtryk for en tilretning af afgrænsningen af boligområdet i St. Darum, så den svarer til de eksisterende forhold. Den nuværende afgrænsning af boligområdet ligger på tværs af eksisterende bebyggelse. Ændringen er ikke udtryk for aktuelle planer om byvækst med opførelse af nybyggeri.

For området gælder, at afstanden til kysten er omkring 1,8 km og området er beliggende bag eksisterende bymæssig bebyggelse i forhold til kysten. I kommuneplanen fastlægges bestemmelser, der muliggør lavt byggeri med en maksimal højde på 1½ etager.

Det vurderes, at realiseringen af arealudlægget ikke vil medføre negativ påvirkning af kystlandskabet.