



## Kan vi tillade os at bruge endnu en mark til byudvikling?

Finn Kjær Christensen, lektor

Institut for Planlægning, Aalborg Universitet

En klassisk rådgivningsopgave for en landinspektør er at hjælpe en grundejer eller developer med at forholde sig til et areals udnyttelsesmuligheder. I skal være rådgiver for en dag og hjælpe en grundejer med at vurdere den bedste udnyttelse af hans areal.

Grundejeren vil gerne – også i sit lille område – bidrage til opfyldelse af verdensmålene. Det er også kommunens tilgangsvinkel. Han ønsker derfor både at forholde sig til sin økonomi og til bæredygtighed.

I skal enten finde et egnet område i jeres nærområde på 20-30.000 m<sup>2</sup> eller tage udgangspunkt i et areal på 150 m x 200 m. Det helt op til jer, hvor lokalt forankret I ønsker jeres grundejer skal være.

### Opgave:

Opgaven går ud på, at I skal tegne jeres bud på en udstykningsplan for parcelhusgrunde eller rækkehusgrunde (dvs. plan med grunde, veje, grønt område osv.).

I planen skal I finde jeres bud på bedste balance mellem følgende:

- Bæredygtig anvendelse
- Livsvilkår – dvs. vælg grundstørrelse og mængde af grønt areal, så man har lyst til at bo der
- Økonomisk overskud for grundejeren.

Grundlæggende implementere planlovens formålsparagraf:

- *Samfundsudviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand*

Nærmere i forhold til bæredygtig anvendelse:

- I skal søge balancen mellem mindst muligt areal tages i brug kontra det nødvendige tages i brug, og når noget tages i brug skal det udnyttes fornuftigt. Der er ikke faste mål for, hvor mange grunde, der skal være på et areal for at I udnytter det på en bæredygtig måde – det er jeres skøn. Det er også op til jer at forholde jer til, om parcelhuse, rækkehuse eller et mix er det bedste valg.

Nærmere i forhold til "grundstørrelse og mængde af grønt areal, så man har lyst til at bo der":

- Forudsæt at vejen i området er 6 m bred (og overvej en vendeplads)
- Tag afsæt i bygningsreglementet § 170 og § 173 ift. bebyggelsesprocent og mindste grundstørrelse
- Afsæt 400 m<sup>2</sup> til et regnvandsbassin (klimahåndtering af regnvand)
- Forhold jer til hvor tæt det skal være, det kan blive en afvejning, hvor lys og luft til dels bliver et modstykke til bæredygtig udnyttelse.



Nærmere i forhold til økonomisk overskud for grundejeren:

- Tag afsæt i jeres områdes priser på byggegrunde
- Sæt vej og grønt område til 0 kr.
- Tag udgangspunkt i, at det koster 200.000 kr. pr. byggegrund at byggemodne (fra barmark til salgbare parcelhusgrunde med tilhørende vej)
- Tag udgangspunkt i at jorden er købt som landbrugsjord til 15 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Hvorfor denne opgave? For at skabe mulighed for at snakke om bæredygtighed på en konkret måde, og samtidig vise, at tingene hænger sammen og er en helhed.

Vi kan ikke snakke bæredygtighed alene, der skal som minimum også en økonomisk virkelighed på. I denne sammenhæng – der skal være interesserede købere og det skal være en forretning for grundejeren.

Hvis vi vil bruge færre arealer til ny by, vil vi sandsynligvis skulle bo tættere og måske er parcelhuse ikke det optimale – de fylder et vist areal. På samme måde er et valg også et fravalg af noget andet i det åbne land. Mere natur vil sandsynligvis betyde mindre landbrug.

Vi skal være bæredygtige, mens vi skal se på hele billedet.