



Haderslev

Haderslev Kommune
Sekretariat og Udvikling
Gåskærgade 26
6100 Haderslev

Tlf. 74 34 34 34
Fax 74 34 00 34
post@haderslev.dk
www.haderslev.dk

Dir. tlf.
KFLD@haderslev.dk

5. maj 2015 • Sagsident: 12/36821 • Sagsbehandler: Kurt Frede Lopdrup

Byggemodningsstrategi for Haderslev kommune For perioden 2015 til 2018

En del af byudviklings – og bosætningspolitikken

Indledning.

Haderslev Kommune har ikke vedtaget en egentlig boligforsyningsplan, som mere detaljeret udmønter Kommuneplanens arealudlæg og rækkefølge for udbygningen af nye boligområder.

Boligforsyningsplanen skal fastlægge rammerne for den ønskede udvikling af alle typer af boliger i form af almene boliger, ældreboliger, lejeboliger, ejerlejligheder, rækkehuse, enfamiliehuse m.v. I nærværende byggemodningsstrategi er der udelukkende behandlet kommunalt og privat salg af grunde til enfamiliehuse/dobbelthuse og i begrænset omfang andre boligtyper. Det kan senere være relevant at udarbejde strategi for projektudvikling/modning/salg af arealer til etageboliger/række/kædehuse og lign.

I Kommuneplan 2013, er der indarbejdet et boligbyggeprogram og en rækkefølgeplan for nyudlæg af nye boligområder i perioden 2014-2024, dog på et meget summarisk grundlag.

Boligbyggeriet specielt etableringen af nye parcelhuse i Haderslev kommune har op til 2008 nydt godt af højkonjunktoren i Danmark – men ligger nu i den finansielle krises "slipstrøm" stadig noget underdrejet. Kommunen har pt. tillige akkumuleret en betydelig "tomgang" i den eksisterende private boligmasse – som giver yderligere udfordringer. Der er for tiden tillige et stort antal ledige almene lejeboliger. De udfordringer det afstedkommer er behandlet i: Handlingsplan for fremtidssikring af almene boligkonditioner 2013-2016 i Haderslev Kommune. Initiativerne i Handlingsplanen har indebåret at antallet af ledige almene boliger nu pr. 1. april 2015 er på 2,88 % mod ca. 3,63 % pr. 1. januar 2013.

Den nuværende lavkonjunktur har nok afgørende ændret forudsætningerne, og dermed behovet for en traditionel boligpolitik med boligbyggeprogram og rækkefølge for enkelte arealers inddragelse til byformål. Der er nok i den nærmeste fremtid brug for et mere dynamisk redskab – som skaber overblik og giver rammer, men også mulighed for at agere fleksibelt og hurtigt i forhold til markedsmæssige forhold. Her ved indgangen til 2015 synes situationen at være den, at førstegangskøbere er ved at få finansielle muligheder for at opføre eksempelvis en ny bolig, som prismæssigt matcher leje af en tilsvarende bolig – ikke mindst p.g.a. lave renter og byggeomkostninger. Endelig er der i det nye Bygningsreglement 2015 krav om at nyopførte boliger skal være energineutrale – det vurderes til at ville øge interessen for nyopførte boliger på bekostning af ældre og mere "energiforbrugende" boliger. Der bør derfor enten i privat eller kommunal regi tilvejebringes grunde til denne kundegruppe.

Nærværende byggemodningsstrategi er tænkt at udgøre den "politiske ramme" for kommunens byggemodning og i tilknytning hertil køb/salgssaktiviteter. Strategien foreslåes revideret jævnligt eksempelvis i tilknytning til udarbejdelse af den årlige investeringsoversigt – dette sådan at strategien er et troværdigt redskab, som ikke mindst også private byggemodnere/projektudviklere kan spille bold op ad og koordinere deres aktivitet i forhold til.

Strategien indgår som forudsætningsmateriale for kommuneplanlægningen, befolkningsprognose og den kommunale økonomi.

Byggemodningsstrategien er vedtaget af Byrådet på mødet den 26.05.2015

Målsætninger og udgangspunkter for byggemodningsstrategien 2015-2018.

- Der ses på nationalt niveau en generel tendens til at befolkningen søger mod de større byer, og at adgang til jobmuligheder og omsættelighed for en nybygget ejendom bliver en væsentlig parameter for bosætning/nybyggeri. Regionale nøgletal (Kontur) viser, at der fra Haderslev indenfor en pendlingsafstand af 30 min er adgang til ca. 68.000 arbejdspladser og indenfor en pendlingsafstand på 60 min er adgang til ca. 297.000 arbejdspladser. Byggemodning af arealer med maksimal 10-15 minutters kørsel fra motorvejen bør derfor opprioriteres.

På den baggrund foreslås, at kommunen de næste 5 år koncentrerer sig om nyudlæg af attraktive områder i bybåndet fra Haderslev vest over Hammelev til Vojens Øst samt i Starup.

Det er her at kommunen vil spille en aktiv og nødvendig rolle som initiativtager i byudviklingen, som samarbejdspartner med private og i forhold til eksperimenterende byggeri. Der er her dog kun i området mellem Hammelev og Haderslev mulighed for at opføre ca. 160 boliger. Så på sigt skal boligområderne i Erlev Bjerge og Starup i spil. I kommuneplan 2013 er det anbefalet at der skal laves en "masterplan" for Haderslev Vest. Denne anbefaling bør ikke bremse mulighederne for at tage byggemodningsmæssige initiativer her.

- Der skal i enten privat eller kommunal regi dog være mulighed for nybyggeri til boligformål i alle kommunens centerbyer og lokalbyer dog afstemt i forhold til den efterspørgselsmæssige situation og de i kommuneplanen anviste rammer. Vi skal fortsat skabe de planmæssige rammer for nybyggeri i alle kommunens bysamfund – men ressourceoptimering og fleksibilitet indebærer, at der ikke pr. automatik igangsættes en kommunal byggemodning, når der er "udsolgt på hylden". Efterspørgslen og dermed tilbagebetalingstiden for en investering skal fremadrettet dokumenteres. Som alternativ i landsbyer kan der gennem kommuneplanens rammer for lokalplanlægning skabes mere rummelighed eksempelvis til addition/huludfyldning og lign. – som så kan udnyttes gennem en såkaldt landzonetilladelse.
- Vi går fra en produktionsmæssig styring af kommunens byggemodning (masser af varer på hylderne) til en markeds/efterspørgselsmæssig styring (just in time) af udbuddet af boliggrunde. En økonomisk tilgang – ønske om ikke at binde mere likviditet end nødvendigt i lageret – kan indebære kortsigtede uplanlagte beslutninger. Vi må derfor øge planberedskabet gennem "skuffeplaner" og dispositionsskitser – som skal sikre at ad hoc mindre udstykninger/arronderinger af en byudvikling bliver en del af en god langsigtet planlægning. Vi skal generelt holde antallet af parceller nede i nye udstykninger 14-18 er et passende antal. Ved systematisk at etapeopdele udstykninger afbalanceres konkurrencen med det eksisterende marked for brugte huse. Mindre områder giver også større fleksibilitet i forhold til den til enhver tid værende efterspørgsel.
- Vi erkender at vi har en vigtig rolle at spille på banen – ikke mindst i tider hvor det er vanskeligt for private projektudviklere at skaffe finansiering, men respekterer og samarbejder med private udbydere mhp. at sikre et fornuftig hensigtsmæssig udbud af boliggrunde afstemt efter efterspørgslen og dermed en fornuftig afsætning/likviditet for alle spillere på banen. Som en del af et mere markeds-mæssigt beredskab vil vi skaffe et samlet overblik over "tomgangen" dvs. ledigheden af parcelhuse/rækkehuse/grunde. Oversigten



kan bruges af kommunen såvel som private til at kvalificere beslutninger om at etablere nye byggemuligheder/grunde.

- Private projektudviklere/byggemodnere vil alt andet lige anlægge et konservativt syn på hvilken type varer (byggegrunde) der skal udbydes. Haderslev kommune har derfor et større ansvar for helheden og for det eksperimenterende nybyggeri. Vi skal derfor støtte innovation og sikre at der også planlægges og modnes nye boligområder efter eksempelvis bæredygtige, nye organisationmodeller eller energirigtige principper. Ikke mindst i forhold til bosætningspolitikken er det vigtigt, at der gennem planlægningen/byggemodningen skabes spændende, nytænkende og attraktive bolig- og byområder for nuværende og ikke mindst kommende borgere i kommunen.
- I lyset af ovennævnte er der sammenholdt med den aktuelle situation, brug for i forbindelse med den igangværende kommuneplanlægning (strategi) at se kritisk på de ganske store arealudlæg til boligformål som kommuneplanen indeholder. Der skal være realisme i forhold til en 12-årig planperiode og de nuværende tendenser i markedet. Ingen har interesse i at et byudviklingsområde altid er på vej og først kan afsluttes om 20-30 år. En ny tilgang kan derfor gå ud på, at hidtidige udbygningsområder færdigarronderes uden væsentlige nyudlæg til boligformål og landskabsmodelleres evt. med nye adgangsmuligheder, skove/beplantninger, større søer og oversvømmelsesområder (klimatilpasning). De byudviklingsområder der i forlængelse af den igangværende kommuneplanlægning kritisk bør gennemgås og evt. færdigarronderes er: Fårehave, Vesterris, Ejsbølvej, Erlev Bjerger alle i Haderslev samt Dyssebakken m.v. i Vojens.
- I den nuværende kommuneplanlægning indgår jf. Planloven en rækkefølge for nye områders inddragelse til byformål – målet er at sikre den bedst mulige udnyttelse af det eksisterende udbud af blandt andet institutioner, butikker, kollektiv trafik og skolekapacitet. Hvis vi i den nuværende situation vil bidrage til at fremme bosætningen og dermed agere mere markedsorienteret – må dette tankegods nok modificeres/blødes op. Det betyder dog ikke at der ikke er behov for langsigtet planlægning. Der vil stadig være behov for at tænke totaløkonomi og koordinering af med de berørte forsyningsselskaber og med planlægning af ny infrastruktur – men nu bør det mere ske ved at tilvejebringe strategisk planlægning – skuffeplaner af karakteren – hvad nu "hvis der skete det" – "eller det". Ikke mindst er der brug for et mere forpligtende partnerskab med private spillere og berørte forsyningsselskaber. Nærhed til gode institutioner, god infrastruktur (veje og stier) grønne områder vil dog stadig være centrale parametre for bosætning.
- Byggemodningsstrategien har konsekvenser for kommunens budget. Fremadrettet skal kommunens egen byggemodningsaktivitet, køb og salg anskues som en helhed, og der allokeres først nye midler til området når der så at sige er gået "penge ind på kontoen". De ansvarlige afdelinger/medarbejdere har ansvaret for at området løser de udfordringer/ansvar som området har, men også over tid økonomisk hviler i sig selv. Dette forhindrer dog ikke Byrådet i at beslutte, at investere i nye byggemodninger for dermed rammer for boligudbygning i et område.



Byggemodningsstrategi 2015-2018 – de enkelte områder og arealer.

På de følgende sider er der på kortbilag vist beliggenheden af eksisterende og nye kommunale byggemodninger/områder. Det er primært for grunde til enfamiliehuse/dobbelthuse som strategien omhandler.

De konkrete udfordringer og overvejelser om rummelighed, foreslået byggemodningstidspunkt, vurdering af efterspørgsel, opgivelse/færdiggørelse af en byvækstretning/område m.v. er kortfattet berørt for alle kommunens større bysamfund – dvs. de nuværende centerbyer og lokalbyer. I det omfang der i landbyer skal gives mulighed for boligbyggeri udover huludfyldning er disse landsbyer tillige omtalt. Tillige er landsbyer med eksisterende byggemodnede arealer, eller hvor dette har været overvejet omtalt. Fremadrettet bør det ikke alene være "bymønstret" der er afgørende for hvor der tages et byggemodningsmæssigt initiativ.

Eventuel angivelse af rummelighed tjener som en vejledning – idet der må forudsættes at ske en kvalificering heraf i forbindelse med den konkrete planlægning af en byggemodning.

Oversigten er tænkt at give overblik og virke som et koordineringsinstrument for eksterne og interne samarbejdspartnere, der måtte blive berørt af kommunens byggemodningsaktiviteter.

Oversigt over byggemodningsinitiativer frem til 2018.

Gennemført i 2013-2014:

- Viggo Carstensvej, Haderslev 1. etape 16 grunde
- Bramdrup 4 grunde

Forslag 2015-16

- Køllesvinget ved golfbanen 12- grunde
- Starup (evt. udbud til privat projektudvikling) 10- grunde
- Sdr. Vilstrup 3 grunde

Forslag 2016-17

- Hammelev 8- grunde
- Dyringkær (ikke kommuneplanlagt) 4-6 grunde

Forslag 2017-18

- Fredstedvej Vest 15 grunde
- Sommersted 4-6 grunde

Haderslev (bybåndet). 1A Fredstedvænget, 1B Fredstedvej.



Redegørelse.

Fredstedvænget (4 grunde tilgængelige) og Fredstedvej (4 grunde tilgængelige) er en af kommunens pt. mest attraktive boligområder i den vestlige del af Haderslev og med udsigtskvaliteter til Haderslev Dam.

Med den tætte beliggenhed til Ribe landevej og motorvejen er udstykningen i overensstemmelse med den nye byggemodningsstrategi, som lægger op til og forventer at efterspørgslen fremadrettet vil koncentrere sig om byggemuligheder som er naturmæssigt og pendlingsmæssigt attraktive. Udstykningen rummede ved opstart 40 parcelhusgrunde. Det er især grunde med begrænsede udsigtsmuligheder og beliggenhed op til Ribe Landevej samt andre "lokale" udfordringer, som pt. ikke er solgt. Men det forventes at de ledige grunde over en kort årrække sælges. I forbindelse med beslutning om at markedstilpasse prisen i 2015 er der taget højde for disse udfordringer.

Haderslev (bybåndet). 2 Viggo Carstensenvej.



Redegørelse.

En velbeliggende udstykning på i alt 43 parcelhusgrunde, beliggende ved Simmerstedvej og med flotte udsigtskvaliteter ned over Haderslev Golfbane. Det er en af de sidste udstykninger der kan etableres i den nordvestlige del af Haderslev. Udstykningen vil være i efterspørgselsmæssig konkurrence med private udstykninger/modninger ved Ejsbølvej – som dog pt. er sat på "stand by". Der forventes optaget anlægsbevilling til etablering af cykelsti langs Simmerstedvej ud til udstykningen – sådan at svage trafikanter kan færdes sikkert mellem bymidten i Haderslev og udstykningen.

Det bemærkes at den vestlige del jf. kortbilaget er udlagt til rekreative formål.

1. etape ca. 16 grunde er udbudt til salg medio 2014. Afhængig af efterspørgslen anbefales at 2. etape byggemodnes til salg i 2016/17.

Haderslev (bybåndet). 3 Fredstedvej Vest.



Redegørelse.

En fantastisk velbeliggende fremtidig udstykning beliggende med udsigtskvaliteter over Haderslev Dam og med stor tilgængelighed til Ribe Landevej og motorvejen. Største delen af arealet er ejet af Haderslev Kommune. Området er i Kommuneplan 2013 udlagt til offentlige formål og skal derfor konverteres til boligformål. Det er i Kommuneplan 2013 besluttet at en konvertering bl.a. pga vanskelige vejforhold afventer en "helheds/masterplan" for Haderslev Vest. Ved planlægningen bør en mere hensigtsmæssig arrondering af arealet etableres og de nye arealer som inddrages bør søges erhvervet evt. ved mageskifte med andre kommunalt ejede arealer.

Området/arealet er planlægningsmæssigt udfordrende både mht. landskabelige forhold og afledning af regnvand/næringsstoffer fra arealet. Det anbefales, at arealet modnes i umiddelbar tilknytning til modning af sidste etape af Viggo Carstensvej – naturligvis afstemt efter de efterspørgselsmæssige forudsætninger.

Arealet anbefales delvist udnyttet til eksperimenterende byggeri indenfor emnet: bæredygtighed/borgerinvolvering. Herudover foreslåes at der ved planlægningen af arealet udvikles nye samarbejdsformer mellem kommunen og virksomheder. Planlægningen vil derfor være kompleks og tage tid. Arealet har en rummelighed på 35-40 grunde.

Alternativt kan overvejes projektudvikling af et velbeliggende areal nordvest for jernbanen og Strengløkke igangsættes (Dyringkær). Arealet er ejet af kommunen og der er tillige ved mageskifte overtaget supplerende arealer af Haderslev Kommune. Arealet har gode udsigtskvaliteter mod syd og vest og mod Haderslev Golfbane mod nordøst og er tillige beliggende med adgang til Ribe Landevej.

Haderslev Øst. 4 boligområde ved Ladegårdsvej (Fårehave)



Redegørelse.

Ideen bag byudviklingsområdet ved Ladegårdsvej nord for Nederbyvænget har været at etablere et nyt integreret bykvarter med parcelhuse, række/kædehuse og etageboliger i den østlige del af Haderslev by og beliggende op til et større fritidslandskab omkring Aastrup.

Kommunen har etapevis solgt parcelhus/rækkehusgrunde og storparcel til DOMEA sådan at 1. etape af bydelen er færdiggjort.

Fremadrettet vurderes det ikke at det er muligt at fuldføre intentionerne om en integreret bydel, herunder også integration af åben-laveboliger/etageboliger og ejer/lejer. Bl.a. er de efterspørgselsmæssige forudsætninger ændret for almene boliger så der ikke kan forventes etableret etageboliger i området. Der er udarbejdet en lokalplan som muliggør en videreførelse af den oprindelige ide – men hele det planlægningsmæssige "setup" er forældet – hvorfor der vil skulle udarbejdes en ny lokalplan.

Det vurderes at området nord for Fårehave ikke efterspørgselsmæssigt i forhold til parcelhusgrunde kan hamle op med området omkring Vesterris. Der foretages derfor ingen planlægningsmæssige eller byggemodningsmæssige initiativer frem til udgangen af 2018.

Området kan på gunstigt tidspunkt overvejes udbudt til privat projektudvikling alternativt tilbageføres til landbrugsformål. De eksisterende beboere (1. etape) kan dog have forventninger om at de ikke får konsekvenserne af landbrugsmæssig drift i form af eks. gylleudbringning m.v. i "baghaven". Det kan tale for at kun en del af arealet tilbageføres til landbrugsmæssig drift eller at hele arealet som hidtil blot bortforpagtes.



Vojens Vest. 5 boligområde ved Dyssebakken/Fuglehaven.



Redegørelse.

Den principielle beslutning om fremadrettet at koncentrere den væsentlige del af byudviklingen i kommunen i et bybånd fra Vojens Øst til Haderslev Vest indebærer at byudviklingsområdet skal færdiggørres med en byggemodningsmæssig mindre udbygning i samspil med en landskabelig bearbejdning mod nordøst – heri kan indgå hensyn til klimasikring og adgang til større rekreative landskabsområder, som kan forbedre attraktiviteten af det eksisterende byområde.

Der er pt. ca 16 tilgængelige parcelhusgrunde ved Dyssebakken. Der er i perioden frem til udgangen af 2018 ikke baggrund for at byggemodne flere byggegrunde ved Dyssebakken. En arrondering af udbygningsområdet efter 2018- kan involvere et begrænset antal nye parcelhusgrunde med adgang fra eksisterende veje eks. tillige fra Fuglehaven. De øvrige udlæg til byudvikling nord for Fuglehaven kan i princippet udtages i forbindelse med kommuneplanlægningen – dette såfremt der viser sig behov for udlæg i andre bysamfund. Det kan i stedet overvejes om en ny mindre byggemodning skal etableres på "Slagterigrunden" – hvor kommunen ved ekspropriation har overtaget arealer.

Vojens Øst. 6 boligområde ved J H Schmidtsvej – optimeringsprojekter.



Redegørelse.

Med baggrund i beliggenheden af sports- og fritidsfaciliteter, børn- og ungeunivers samt fremadrettet en større børnehave vurderes det, at Vojens Øst kan være en alternativ attraktiv byvækstmulighed.

Der er i Kommuneplan 2009 udlagt et byudviklingsområde øst for J H Schmidtsvej, som efter forudgående planlægning kan modnes til nye grunde. Udlægget har den ulempe, at der vil være store initialomkostninger ved at igangsætte en ny byggemodning her. Blandt andet er det nødvendigt at anlægge en helt ny stamvej med adgang fra Østergade. Hvis byudviklingen sker i privat regi bør en privat udbyder tvinges til at betale en del af den nye fordelingsvej – det kan indebære at hverken en privat kommunal byggemodning er realistisk.

Alternativt kan der være mulighed for at arbejde med "optimeringsprojekter" dvs. mindre udstykninger på eksisterende ejendomme. Eksempelvis kan det privatejede/offentlige areal ved Slagterigrunden konverteres til mindre parcelhusgrunde o. lign.



Gram. 7 boligområde Brombærvej og 8 Højmarksvej.
optimeringsprojekter.



Redegørelse.

På Brombærvej i den sydvestlige del af Gram er der pt. 12 tilgængelige kommunale grunde og i den sydlige del af Gram ved Højmarken er der 3 tilgængelige parcelhusgrunde.

Ved Brombærvej er der lokalplanlagt for yderligere 14-16 grunde. Arealet er derfor fastholdt i rammerne for Kommuneplan 2013. De efterspørgselsmæssige forhold gør det usikkert om arealet vil blive modnet inden for planperioden. Området fastholdes som byudviklingsområde i den nye kommuneplan bl.a. under hensyntagen til ad åre at færdiggøre Brombærvej som adgangsvej ned til Gammel Kirkevej. En færdiggørelse af omfartsvejen vil på sigt gøre området mere trafikalt tilgængeligt og attraktivt. Det kan overvejes om området skal forsøges udbudt med større sammenlagte parceller mhp. færdiggørelse af udstykningen/omfartsvejen.

Ved Højmarken er der 3 grunde tilgængelige. Området er lokalplanlagt med en betydelig rummelighed syd for det pt. udbyggede område. Dele af det lokalplanlagte område er dog under hensyn til de efterspørgselsmæssige forhold udtaget af rammerne i Kommuneplanen. Hvis der frem til udgangen af 2018 bliver efterspørgselsmæssig behov er der mulighed for at etablere et begrænset antal grunde yderligere ved Højmarken, som kan gives adgang fra eksisterende anlagte veje sådan at omkostningerne kan holdes nede. Ud over denne "beredskabsmulighed" foretages der ikke byggemodningsmæssige initiativer i Gram frem til udgangen af 2018.

Udover de 2 byudviklingsområder har kommunen en enkelt grund tilgængelig ved Østergade i Gram som overvejes udbudt til projektudvikling til anden anvendelse.

Skrydstrup. 9 Ærtevej (del af opland Vojens).



Redegørelse.

Der er 5 grunde tilgængelige på Ærtevej i Skrydstrup. Som vil være rettet til den lokale efterspørgsel især i tilknytning til arbejdspladserne omkring Flyvestation Skrydstrup.

Inden for den eksisterende lokalplan er der mulighed for såfremt efterspørgslen opstår at modne 4-6 grunde umiddelbart nord for Ribevej og vest for forsvarrets rullebane. Grundene kan vejbetjenes fra enten Ribevej eller Ærtevej. Arealet er ejet af Haderslev Kommune.

Et areal på omkring 4 ha nord for Ærtevej ejes af kommunen, men er udtaget af rammerne for Kommuneplanen. Arealet fastholdes indtil videre i kommunalt regi mhp. En samlet vurdering af den bolig-mæssige situation i Skrydstrup kan afgøre om arealet skal/kan afhændes.

Udover at skitsere en "beredskabsmæssig" modning af arealet ved Ribevej foretages ingen byggemodningsmæssige initiativer i Skrydstrup frem til udgangen af 2018.

Hammelev (del af bybåndet). 10 Hammelev Bygade og 11 Lodenhøj.



Redegørelse.

Hammelev er med den tætte placering til et stort antal arbejdspladser (EP3) og den tætte beliggenhed til motorvejen og naturområderne ved Tørning Mølle et af kommunens prioriterede byudviklingsområder.

Der er pt. ingen tilgængelige kommunale byggegrunde i Hammelev

Byvækstområde 10 nord for Hammelev Bygade ved Brøkkelhusvej er beliggende tæt ved daginstitution, skole, plejehjem og idrætsfaciliteter. Området er lokalplanlagt og arealerhvervelse pågår mhp. at der kan ske byggemodning 2015. Der påregnes byggemodnet 8-10 boligparceller. Antallet af parceller er nødvendiggjort af, at der skal etableres en regnvandsbassin. I alt rummer lokalplanen mulighed for udstykning af op til 21 boliger. Arealet er under ekspropriation.

Det vurderes at omkostningerne ved byggemodning af 8-10 parceller udgør mellem 250-300.000,- kr pr. parcel – svarende til mellem 2,5-3,0 mio. kr.



Redegørelse.

Byvækstområde 11 er beliggende på landbrugsejendommen Lodenhøjs arealer. Området er attraktivt beliggende med stiforbindelse til Stevning Dam. Området er under planlægningsmæssig afklaring mhp. etapevis modning af de i alt ca 65-70 boliger arealet kan rumme. Der påregnes ikke modnet i de næste 4 år. Det bør i forbindelse med lokalplanlægningen undersøges om ikke dele af arealet skal byggemodnes med mulighed for forsøgsbyggeri indenfor temaet "energi- og miljørigtigt byggeri".

Den sydligste del af det på kortbilaget angivne område er efter aftale med Naturstyrelsen friholdt for bebyggelse.

Starup. 12 Starup Skolevej.



Redegørelse.

Starup er ikke en del af det opprioriterede bybånd for byudvikling. Men med sin tætte beliggenhed ved Haderslev – et overskueligt bysamfund med grundskole og en ny daginstitution vurderes Starup til at være et eftertragtet byudviklingsområde for især den lokale efterspørgsel. Der er pt. ingen kommunale grunde til salg i Starup.

Byrådet har i 2008 erhvervet ejendommen Olufskærvej 25, Haderslev. Hovedparten af ejendommens jorde på ca. 60 ha er beliggende syd og vest for Starup Skole. Arealerne vest for Starup Skole er indarbejdet som byudviklingsområde i kommuneplanen.

Der er efterspørgsel efter "billige" grunde i Starup. Der er mulighed for hurtigt at udstykke 8-10 mindre parcelhusgrunde midt i Starup, hvor kommunen ejer jord. Dette areal er udlagt til tæt/lav byggeri, men kunne ændres til 8-10 parcelhusgrunde og udlæg af det lavest beliggende areal til grønt område. Der er lokale forventninger om at arealet friholdes for bebyggelse. Det vurderes at grundene med en maksimal størrelse på 750 m² og en maksimal bebyggelsesprocent på 20 ikke er efterspørgselsmæssigt interessante.

Planlægningen af en ny kommunal eller privat udstykning er igangsat i 2014 og et lokalplanforslag er offentliggjort primo 2015 på arealerne vest for Starup Skolevej. Arealet er ejet af Haderslev Kommune. Der anbefales at der sidst i 2016 udbydes en storparcel til privat projektudvikling. Hvis der ikke viser sig privat interesse i at modne et mindre antal parcelhusgrunde, bør det overvejes om ikke byggemodningen skal ske i kommunalt regi.

Sdr. Vilstrup. 13 Sdr. Vilstrup Bygade.



Redegørelse.

I Sdr. Vilstrup, der er ifølge kommuneplanen er udpeget som lokalby, har der været en mindre især lokal betinget efterspørgsel efter nye byggemuligheder. Der er pt. ingen kommunale byggegrunde tilgængelige i Sdr. Vilstrup.

Kommunen har i 2009 som en del af et byforskønnelsesprojekt erhvervet et mindre areal ved Sdr. Vilstrup Bygade, som giver mulighed for at udstykke og modne op til 3-5 parcelhusgrunde umiddelbart øst for en færdigudsolgt kommunal udstykning.

Der er ultimo 2012 vedtaget en lokalplan for hele Sdr. Vilstrup, som vil gøre det muligt hurtigt/billigt at modne ovennævnte kommunale grunde, som er beliggende op til eksisterende veje.

Lokalplanen indeholder tillige rammer for 2 øvrige private udstykningsområder. Efterspørgslen i Sdr. Vilstrup kan være påvirket af beslutninger om skolestruktur herunder beslutning om etableringen af en ny privat skole i byen.

Da der er begrænsede private byggemodningsinitiativer, og der har været henvendelser om interesse i at købe en grunde, bør det overvejes om efterspørgslen skal afdækkes ved at modne og udbyde de 3 grunde. Byggemodningen vil kunne ske hurtigt og billigt da grundene er beliggende op til eksisterende anlagte veje.



Hoptrup. 15 Hovslundvej.



Redegørelse.

Hoptrup er i Kommuneplanen udpeget som lokalby. Der er pt. ingen tilgængelige kommunale byggegrunde i Hoptrup.

Det vurderes at efterspørgslen pt. er begrænset. Men det kan ikke afvises at der vil opstå en vis lokal betinget efterspørgsel i forlængelse af at Hoptrup Skole er udpeget til at huse fællesskolen: Hoptrup, Marstrup og Sdr. Vilstrup.

I den nordlige del af Hoptrup er der skabt mulighed for at etablere enkelte parcelhusgrunde via huludfyldning og en landzonetilladelse.

I den vestlige del af Hoptrup ved Hovslundvej er der lokalplanlagt et privat område til 30-35 parcelhusgrunde til realisering i 2 etaper. Udlægget af dette areal har hidtil blokeret for muligheden for nye arealudlæg i kommuneplanen. Der er tillige udarbejdet et mindre nyudlæg – på et nedlagt gartneri. Der er privat interesse for at modne et mindre område ved Hoptrup vandkær. Hoptrup overvåges efterspørgselsmæssigt.

Der foretages udover overvågning af efterspørgslen ingen byggemodningsmæssige initiativer frem til udgangen af 2018.

Fjelstrup. 16 Langtoften.



Redegørelse.

I Fjelstrup, der i Kommuneplanen er udpeget som lokalby, har den hidtidige byudvikling været koncentreret om den kommunale udstykning ved Langtoften. Der er pt. 2 tilgængelige kommunale byggegrunde ved Langtoften. Der er mulighed for efter lokalplanlægning at færdiggøre Langtoften med i princippet op til 15 parcelhusgrunde nord for den eksisterende udstykning. Heraf kan 5 grunde modnes nord for eksisterende anlagt boligvej. Arealet er privat ejet og er hidtil vurderet til at være for dyrt at købe – sådan at en ny byggemodning ikke er konkurrencedygtig.

Der er udarbejdet en helhedsplan for Fjeldstrup i Jan. 2005. Her er angivet en række huludfyldningsmuligheder med adgang til Fjeldstrup Nørrevej, som kan indarbejdes i den nye kommuneplan og derved give alternative muligheder for etablering af parcelhuse via landzonetilladelse.

Syd for Fjeldstrup Nørrevej er beliggende et større "huludfyldningsareal" med fine udsigter til landskab og Sillerup Mølle. Ved etablering af vejadgang direkte til Fjelstrup Møllevej kan der her skabes relativt billige attraktive parcelhusgrunde end det vurderes værende muligt ved Langtoften. Såfremt efterspørgslen betinger det vil det være muligt efter forudgående planlægning, at modne 2-4 parcelhusgrunde her. Kommunen ejer ikke arealer i Fjelstrup egnede til parcelhusudstyknig.

Efterspørgslen overvåges. Indtil 2018 foretages ingen byggemodningsmæssige initiativer – udover at der i kommuneplanen skabes nye huludfyldningsmuligheder.

Øsby. 17 Øsby Søndergade.



Redegørelse.

I Øsby der er udpeget som lokalby i kommuneplanen, og som har grundskole har den hidtidige byudvikling været koncentreret omkring skole og fritidsområdet i den sydøstlige del af byen.

I perioden frem til 2009 har kommunen byggemodnet og solgt grunde ved Øsby Stadionvej. Der er pt. ingen tilgængelige kommunale byggegrunde i Øsby.

I kommuneplanen er udlagt mulighed for at byudvikle nye parcelhusgrunde omkring Øsby Kirkevej tæt ved skolen og daginstitution.

Såfremt efterspørgslen betinger det vil det være muligt at modne et begrænset antal parcelhusgrunde her. Der kan evt. udarbejdes en dispositionsskitse som arronderer og færdiggør området syd for Øsby Nedergade fremfor det udlæg mod vest der indgår i Kommuneplan 2013. Ejendommen er en bevaringsværdig større gård indrettet til beboelse i længerne. Ejendommen er pt. beliggende udenfor kommuneplanens rammer. Der er fra beboerforeningen vist interesse for at fremme nyudlæg i Øsby.

Efterspørgslen overvåges. Indtil 2018 foretages ingen byggemodningsmæssige initiativer i Øsby.

Over Jerstal. 18. Abkærvej.



Redegørelse.

I Over Jerstal, der i Kommuneplanen er udpeget som lokalby og har grundskole (Fællesskolen Over Jerstal/Bevtoft) har byudviklingen været koncentreret ved Abkærparken i den sydøstlige del af byen. Abkærparken er beliggende umiddelbart syd for skolen.

Kommunen har 1 tilgængelig/byggemodnet grund i Abkærparken. Efterspørgslen er af lokal karakter og pt. begrænset.

Privat projektudvikler og Haderslev Kommune ejer et areal mellem den bebyggede del af Abkærparken og skolen. Arealet er lokalplanlagt og kan modnes til 10-12 parcelhusgrunde. Som en del af den kommende udstykning påregnes etableret stiforbindelse mellem Abkærparken og skolen.

Der udarbejdes en dispositionsskitse (beredskab) for den nye udstykning mhp. hurtigt at kunne byggemodne et begrænset antal grunde med vejadgang fra en delstrækning af nyanlagt intern boligvej. Det anbefales at der planlægges for modning af 2-4 parcelhusgrunde, som først igangsættes hvis efterspørgslen kan dokumenteres.



Bevtoft. 19. Birkevænget / Bøgevænget.



Redegørelse.

Bevtoft er i den eksisterende kommuneplan udpeget som lokalby og har grundskole (Fællesskolen Bevtoft/Over Jerstal). Byen har antagelig pga. sin tætte reference og beliggenhed ved Toftlund og arbejdspladserne her en lokal efterspørgsel efter byggemuligheder, pt dog på vågeblus.

Kommunen har 1 grund byggemodnet på Bøgevænget og 7 grunde byggemodnede på Birkevænget.

Der foretages ingen byggemodningsmæssige initiativer frem til udgangen af 2018.

Arnum. 20 Grønvang (Sildal).



Redegørelse.

Arnum er i kommuneplanen udpeget som lokalby, men er skolemæssigt tilknyttet Gram. Arnum har i forhold til byens størrelse 2 relativt store virksomheder beliggende i byen. Der er en begrænset lokal efterspørgsel efter byggemuligheder som dog pt. er på vågeblus.

Kommunen har 5 byggemodnede parcelhusgrunde på Grønvang (Sildal).

Umiddelbart syd for udstykningen Sildal er lokalplanlagt for en fortsættelse af udstykningen med ny vejadgang fra Søndermærksvej og visende mulighed for i alt at etablere 30 nye parcelhusgrunde.

Arealet er i byzone, i privat eje, men er ved seneste kommuneplanrevision i 2009 udtaget af kommuneplanens rammer. Der vil være store initialomkostninger forbundet med opstart af en ny udstykning. Det anbefales derfor at der tillige ved kommuneplanrevisionen skabes yderligere muligheder for huludfyldning, som sammen med de 5 tilgængelige parcelhusgrunde kan dække den lokale efterspørgsel fremadrettet.

Der foretages ingen byggemodningsmæssige initiativer i Arnum frem til udgangen af 2018.

Nustrup. 21 Møllevænget.



Redegørelse.

Nustrup er i den eksisterende Kommuneplan udpeget som lokalby og har grundskole (Fællesskolen Sommersted/Nustrup). Lokalbyen har med sin tætte beliggenhed til såvel Vojens som Gram en begrænset lokal efterspørgsel, som dog pt. er på vågeblus.

Kommunen har ikke flere byggemodnede grunde på Møllevænget, men alene en enkelt bynært beliggende grund på Kirkepladsen 1.

Umiddelbart vest for 1. etape af udstykningen ved Møllevænget er lokalplanlagt et areal til en videreførelse af udstykningen ved Møllevænget med i alt ca. 10-12 parcelhusgrunde. Arealet er kommunalt ejet. Lokalplanen er udformet sådan at området kan videreføres mod vest med en ny etape. De efterspørgselsmæssige forudsætninger fremadrettet vil næppe skabe behov for denne 3. etape. Det anbefales at der udarbejdes en dispositionsskitse for de 6-10 parcelhusgrunde, som kan færdiggør området ved Møllevæj uden større vejudlæg. Hvis de efterspørgselsmæssige forhold betinger det er der mulighed for med respekt for dispositionsskitzen, hurtigt at modne 2-4 grunde med adgang til den allerede anlagte Gåskærvej.

Udover ovennævnte overvågning foretages ingen byggemodningsmæssige initiativer i Nustrup frem til og med udgangen af 2018. Det kan dog overvejes om ældreboligerne ved Farverdam, ved betydelig "tomgang" fremadrettet skal indgå, som en del af et byggemodningsmæssigt initiativ.

Sommersted. 22 Amtsbanevejen.



Redegørelse.

Sommersted er i Kommuneplanen udpeget som lokalby og har grundskole (Fællesskolen Nustrup/Sommersted). Tillige er en større daginstitution under etablering.

Kommunen har i 2011 afsluttet salget af udstykningen Hyldevænget og har ikke flere byggegrunde tilgængelige i Sommersted. Sommersted har haft en lokal efterspørgsel efter byggemuligheder som forventes genetableret efter finanskrisen.

Der er lokalplanlagt for en større videreførelse af udstykningen ved Hyldevænget mod syd. I alt er der her lokalplanmæssigt mulighed for at etablere op til 80 parcelhusgrunde på det ca 10 ha store kommunalt ejede areal. Museum Sønderjylland har skønnet, at der er stor risiko for at finde en del uregistrerede gravminder og bopladser på området syd for Hyldevænget. Omkostningerne ved enten at foretage en omfattende udgravning alternativt friholde store dele af arealet fra bebyggelse skal afholdes af udstykningen. Der vil tillige være store initialomkostninger til etablering af stamvej fra Amtsbanevejen ind til området. Det vurderes derfor at det for nærværende ikke er muligt at få dækket omkostningerne ved byggemodningen gennem markedsprisen. Det bør overvejes om arealet skal fastholdes i kommunalt eje eller afhændes.

Kommunen ejer et areal i den sydvestlige del af Sommersted, som pt. er benyttet til boldbaner/festplads og i kommuneplanen udlagt til rekreative formål. Kultur og Fritid har etableret den nødvendige kapacitet mht. boldbaner tæt ved skolen – hvorfor størstedelen af arealet kan overgå til anden anvendelse, eks. som nye byggegrunde. Arealet kan vejbetjenes fra Storegade henholdsvis alternativt Parkvej gennem privat aftale. Alternativt kan overvejes om grunden hvor den tidligere børnehave var placeret ved Storegade 29 og som nu er ryddet skal planlægningsmæssig afklares og modnes til et begrænset antal byggegrunde.

Moltrup/Bramdrup. 23 landsby med begrænset byudvikling.



Redegørelse.

Moltrup/Bramdrup er i den nuværende kommuneplan afgrænset som landsbyer med mulighed for begrænset boligbyggeri i form af huludfyldning.

Med etablering af Bestsellers nye centrale logistiklager tæt ved Bramdrup og den motorvejsnære beliggenhed vurderes det at det vil ændre den lokalt betingede efterspørgsel i opadgående retning.

Der er pt. ikke flere byggemodnede parcelhusgrunde i Moltrup/Bramdrup. Kommunen ejer et mindre areal ved Klokkedal, som er lokalplanlagt til tæt/lav bebyggelse. Arealet er byggemodnet til 4 parcelhusgrunde. Herudover tages ingen byggemodningsmæssige initiativer frem til 2018.

I kommuneplanen er tillige udlagt et ca. 2,5 ha stort areal til boligformål vest for Moltrup Bygade. Såfremt de efterspørgselsmæssige forhold betinger det bør det vurderes om det pågældende areal bør udgå af rammerne til fordel for mere attraktive arealudlæg. Der er udlagt et nyt mindre boligområde vest for Klokkedal/Bramdrup Bygade som bør prioriteres før arealet ved Moltrup.

Årøsund. 24 landsby med begrænset byudvikling.



Redegørelse.

Årøsund er i Kommuneplanen afgrænset som landsby, dog med mulighed for boligbyggeri udover huludfyldning. pga. Årøsunds beliggenhed inden 100 m strandbeskyttelseslinie og den udvidede strandbeskyttelseszone (100-300 m) er det vanskeligt at arrondere muligheder for huludfyldning i den eksisterende bebyggelse. Den hidtidige boligudbygning i Årøsund omkring Sundparken og Sandtoften har da også haft karakter af egentlig byudvikling. Der findes en begrænset mulighed for udstykning af grunde ved ejendommen Færgevej 80, som dog vanskeligt kan udnyttes optimalt.

Det vurderes at der i Årøsund pga. lokalbyens kystnære beliggenhed kan være efterspørgselsmæssig interesse for byggemuligheder – som dog pt. er på vågeblus. Der er pt. ingen kommunale parcelhusgrunde tilgængelige i Årøsund. Dog er der udbudt en tidligere lege/antenneplads ved Sundparken.

Der er i Kommuneplanen udlagt et nyt byudviklingsområde på ca 4. ha vest for Sandtoften – arealet er privat ejet. Det foreslåes, at der udarbejdes en dispositionsskitse, som beredskab for en mulig udnyttelse af arealet til parcelhusgrunde.

Vedsted. 25 landsby med begrænset byudvikling.



Redegørelse.

Vedsted er i Kommuneplanen afgrænset som landsby, med mulighed for begrænset boligbyggeri udover huludfyldning.

Kommunen har pt. ingen grunde tilgængelige, men er ejer af et mindre areal på ca 0,5 ha øst for Høgelundsvej, som efter forudgående lokalplanlægning kan modnes til 4-6 parcelhusgrunde. Syd for den kommunale udstykning ved Høgelundsvej har privat projektudvikler udbudt 4 parcelhusgrunde til salg, med vejadgang fra Tøndervej.

Det skønnes at der kan være en lokalbetinget efterspørgsel efter parcelhusgrunde i Vedsted bl.a. pga den erhvervsmæssige og foreningsmæssige aktivitet i lokalbyen og den tætte beliggenhed ved motorvejsafkørsel Haderslev Syd.

Efterspørgslen herunder af den privat initierede udstykning overvåges, og der udarbejdes beredskabsmæssigt en dispositionskitse for det kommunalt ejede areal. Der er i kommuneplanen udlagt et supplerende byudviklingsareal øst for Høgelundsvej, som er ejet af privat. Herudover er der i kommuneplanen udlagt et areal til jordbrugsparceller ved Gammel Mejerivej. Det vurderes at de efterspørgselsmæssige forudsætninger ikke længere er til stede for arealudlæggene, som bør udgå af kommuneplanen.

Hejsager. 26 landsby med huludfyldning.



Redegørelse.

Hejsager er en landsby naturskønt beliggende tæt ved Lillebæltskysten. Det har medført en overvejende lokal betinget efterspørgsel, som dog pt. er på vågeblus. Der er lokalplanlagt og modnet en kommunal udstykning ved Hejsager Østertoft. Kommunen har 3 ledige byggemodnede grunde til salg i Hejsager Østertoft. Der er jf. lokalplanen mulighed for at der fra en større ejendom kan udstykkes yderligere 2 private parcelhusgrunde. Herudover er der i landsbyen mulighed for at etablere nybyggeri i form af huludfyldning via en landzonetilladelse.

Der tages ingen byggemodningsmæssige initiativer frem til 2018.



I kommuneplanen er udlagt et yderligere byudviklingsområde ved Hejsagerløkke. Det bør overvejes om ikke arealudlægget skal udgå af kommuneplanens rammer til fordel for videre mulighed for nybyggeri via huludfyldning – arealet kan eks. bringes i spil såfremt der er rummelighedsbehov i øvrige bysamfund.

Frem til og med 2018 foretages ingen byggemodningsmæssige initiativer i Hejsager.

Fole. 27 landsby med huludfyldning.



Redegørelse.

Fole er i Kommuneplanen en afgrænset landsby. Fole har børnehave, friskole og landsbyen er beliggende i arbejdskraftoplandet til Ribe og Rødding. Landsbyen er naturskønt beliggende med udsigter nedover Gram ådal. Der kan derfor være en lokalt betinget efterspørgsel efter byggemuligheder i Fole.

Kommunen har pt. 3 ledige parcelhusgrunde til salg ved Allingevej i Fole og 1 grund tilgængelig ved Vestermarksvej. Der har i 2014 været taget et lokalt spændende initiativ, som har købt 7 grunde af kommunen efter genudbud og solgt disse til 1. kr.

Der foretages herudover ingen byggemodningsmæssige initiativer frem til udgangen af 2018 i Fole.

Jegerup. 28 landsby med huludfyldning.



Redegørelse.

Jegerup er i Kommuneplanen en afgrænset landsby beliggende nord for Vojens. Jegerup er "klemmt inde" mellem Billundvej og den jyske længdebane. Der er udarbejdet en udviklingsplan for Jegerup.

Kommunen har lokalplanlagt og modnet en mindre udstykning ved Ranunkelvej og har tillige erhvervet et mindre areal til en videreførelse af udstykningen i en 2. etape mod nord.

Der kan være en lokalbetinget efterspørgsel efter byggemuligheder i Jegerup, som dog pt. er på vågeblus. Der er pt. 2 tilgængelige parcelhusgrunde til salg ved Ranunkelvej i Jegerup og der vil nord for allerede etableret boligvej beredskabsmæssigt være mulighed for at modne 2-3 parcelhusgrunde, som kan udnyttes via en landzonetilladelse – såfremt de efterspørgselsmæssige forhold betinger det. I lokalplanen er bragt en dispositionsskitse, som kan danne udgangspunkt for en evt. byggemodning. Det skal dog bemærkes at lokalplanen har overført den byggemodnede del af Ranunkelvej til byzone.

Udover ovennævnte beredskabstiltag foretages ingen byggemodningsmæssige initiativer i Jegerup frem til udgangen af 2018.

Vonsbæk. 28 landsby med potentielle jordbrugsparceller.



Redegørelse.

Vonsbæk er en mindre kommuneplanmæssigt afgrænset landsby naturmæssigt attraktivt beliggende nord for Haderslev Fjord og tæt ved Lillebælt. Der har været en begrænset byudvikling i Vonsbæk i en mindre kommunal udstykning ved Kartoff. Der er udarbejdet udviklingsplan for Vonsbæk.

Der er udarbejdet lokalplan for et areal på ca 1,6 ha nord for Kartoff. Arealet er ejet af kommunen. Lokalplanen viser mulighed for at etablere 4 parcelhusgrunde og 2 jordbrugsparceller. Planlægningen er fulgt op med en arkæologisk forundersøgelse. Undersøgelsen har afdækket bebyggelser og urnegrave i den nordligste del af området. En udgravning, som skal finansieres af byggemodningen, er påkrævet såfremt hele området skal udnyttes til formålet.

Det vurderes at der pt. er en meget begrænset efterspørgsel efter parcelhusgrunde i Vonsbæk. Kommunen har pt. 1 grund byggemodnet og til salg i Vonsbæk, og der vil kunne modnes yderligere 1 parcelhusgrund i det lokalplanlagte område med adgang fra Kartoff.

Det vurderes at de 4-6 jordbrugsparceller ikke kan sælges, da grundprisen næppe kan betale for udgravningsomkostningerne ved udlæg til jordbrugsparceller. Det vil tillige kræve en ny lokalplan. Så frem til 2018 forsøges alene at sælge de grunde, der er vist i lokalplanen.



Enkeltliggende grunde. 30 Oksenvad, Maugstrup og Skovbølling.

Kort

Redegørelse.

Kommunen har enkeltliggende grunde beliggende på: Vadstedvej i Oksenvad, Haderslevvej i Maugstrup og Bellisvej Skovbølling i Bjerning. Grundene er i landzone og kan udnyttes efter en forudgående landzonetilladelse.

Grundene har alene lokal efterspørgselsmæssig interesse. Det kan overvejes at søge grundene afhændet efter udbud uden mindstepris mhp. at undgå fremadrettede udgifter til vedligeholdelse.