



NOTAT

Haderslev Kommune
Teknik og Miljø
Simmerstedvej 1a,1
6100 Haderslev

www.haderslev.dk

26. februar 2021 • Sags nr.: 18/14536

Kommuneplan 2021-2033 for Haderslev Kommune – redegørelse for byvækst

Indhold

- **Behovsanalyse, prognose og tendenser der påvirker udviklingen**

Vurdering af behovet for arealer til byvækst i Haderslev Kommune

Den hidtidige planlægning i Haderslev Kommune har fokuseret på at give rammer for udvikling i hele kommunen, hvilket har resulteret i et stort arealoverskud både på bolig- og erhvervsarealer.

Den demografiske udvikling og søgning mod især Haderslev og Vojens samt deres omgivende lokalsamfund skaber en ændret bolig efterspørgsel. I yderområderne af kommunen forventes fremover et højt antal af boliger, der er svære at få afsat på grund af manglende efterspørgsel, og i Haderslev by og nærmeste lokalsamfund er der vækst og efterspørgsel fra private på igangsætning af planlægning.

Det er en stor udfordring, at størstedelen af søgningen mod kommunens større byer i øjeblikket er præget af interne flytninger i kommunen. I de kommende år vægtes en højere grad af strategisk styret planlægning, med fokus på flyttekæder, byomdannelse og boligtyper, så boligudbuddet målrettes til efterspørgslen og potentielt kan fremme bosætningen til kommunen.



Familietyper 2027



Vækst i familietyper 2017-2027



Figuren viser den forventlige fordeling af familietyper i Haderslev 2027. Tallene nedenunder viser den forventlige vækst for den enkelte familietype 2017-2027.
Kilde: Region Syddanmark og COWI baseret på data fra Danmarks Statistik.

Boligformer og familietyper 2017 og 2027

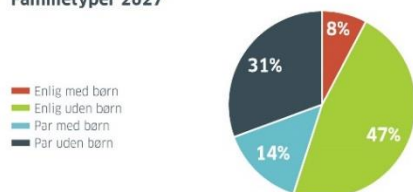
2017	Etageboliger	Parcelhuse	Rækkehuse	Øvrige	Ialt
Enlig med børn	495	188	122	-	805
Enlig uden børn	4.074	784	740	159	5.757
Par med børn	440	1.308	134	-	1.886
Par uden børn	1.041	1.435	457	14	2.947

2027	Etageboliger	Parcelhuse	Rækkehuse	Øvrige	Ialt
Enlig med børn	478	268	148	-	894
Enlig uden børn	4.094	888	860	117	5.959
Par med børn	446	1.313	106	-	1.865
Par uden børn	1.112	1.461	466	11	3.049

Tabellerne viser antal boliger fordelt på boligformer og familietyper i 2017 og 2027.
Kilde: Region Syddanmark og COWI baseret på data fra Danmarks Statistik.

Fig. 1 Boligformer og familietyper i Haderslev by (Region Syddanmark, byanalyser.dk)

Familietyper 2027



Vækst i familietyper 2017-2027



Figuren viser den forventlige fordeling af familietyper i Vojens 2027. Tallene nedenunder viser den forventlige vækst for den enkelte familietype 2017-2027.
Kilde: Region Syddanmark og COWI baseret på data fra Danmarks Statistik.

Boligformer og familietyper 2017 og 2027

2017	Etageboliger	Parcelhuse	Rækkehuse	Øvrige	Ialt
Enlig med børn	67	87	63	-	220
Enlig uden børn	502	459	749	9	1.719
Par med børn	44	557	77	6	684
Par uden børn	123	816	265	5	1.209

2027	Etageboliger	Parcelhuse	Rækkehuse	Øvrige	Ialt
Enlig med børn	107	136	50	7	300
Enlig uden børn	512	533	780	10	1.835
Par med børn	39	451	62	8	561
Par uden børn	138	805	244	-	1.189

Tabellerne viser antal boliger fordelt på boligformer og familietyper i 2017 og 2027.
Kilde: Region Syddanmark og COWI baseret på data fra Danmarks Statistik.

Fig. 2 Boligformer og familietyper i Vojens by (Region Syddanmark, byanalyser.dk)

Befolkningsudviklingen i kommunen

Til beskrivelsen af Haderslev Kommunes befolkningsudvikling, demografi og byvækst er der gjort brug af befolkningsprognose for Haderslev Kommune (Cowi og Haderslev Kommune, 2017), samt Region Syddanmarks by-analyser og Kontur19. Herudover interne analyser og dokumenter produceret i Haderslev Kommune.

Befolkningsprognosen tager udgangspunkt i befolknings- og boligantal fra de historiske år (2003-2016), samt boligprogrammet i prognoseperioden. Boligprogrammet er udarbejdet af Haderslev Kommune og baserer sig på den planlagte udbygning og omdannelse af boligområderne i kommunen.

Haderslev Kommune har i de seneste år haft et flytteoverskud (flere tilflyttere end fraflyttere), og har samlet set over den historiske periode ligget omkring 0. I prognoseperioden forventes der at være et mindre flytteoverskud. Figuren nedenfor viser hhv. til- og fraflyttere samt flyttebalancen.

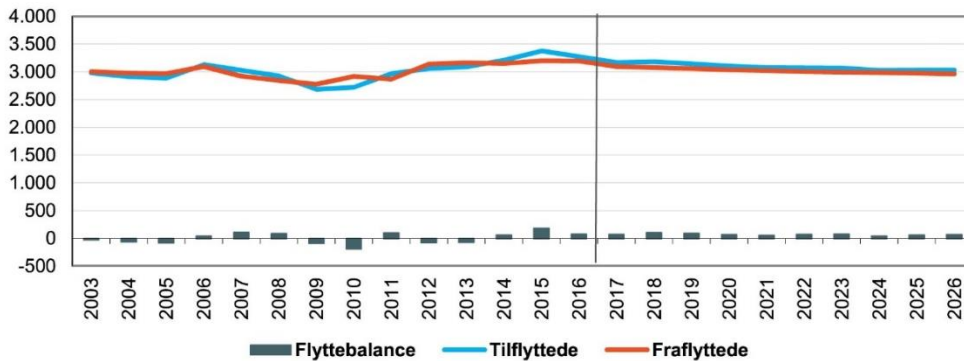


Fig. 3 Flyttemønstre (befolkningsprognose 2017)

Ifølge prognosen vil befolkningsudviklingen i Haderslev Kommune være stagneret for hele perioden for planperioden med en mindre vækst på kort sigt (samlet stigning i indbyggertallet på 30 personer eller 0,1%). Til sammenligning beskriver Region Syddanmarks fremskrivning i Kontur19 en negativ befolkningsudvikling i perioden på -0,1%.

Nedenstående tabel viser udviklingen i de enkelte aldersgrupper i prognoseperioden i antal og procentvis udvikling:

Alder	2017	2027	Forskel	Udvikling
0-2 år	1.535	1.645	110	7,2%
3-5 år	1.662	1.706	44	2,7%
6-16 år	7.464	6.695	-769	-10,3%
17-24 år	5.216	4.929	-287	-5,5%
25-64 år	28.115	26.839	-1.276	-4,5%
65-79 år	9.172	9.986	814	8,9%
80-89 år	2.454	3.612	1.158	47,2%
90+ år	428	665	237	55,3%
Total	56.046	56.076	30	0,1%

Fig. 4 Udvikling i antallet af personer i Haderslev Kommune, grupperet efter alder. (befolkningsprognose 2017).



Haderslev lokalområde

Folketal primo 2017 (faktiske) og folketal primo 2018 - 2027 (forventede)

Alder	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
0-2 år	736	759	755	740	746	757	771	785	795	801	803
3-5 år	786	743	767	779	793	785	775	782	793	806	819
6-16 år	3.273	3.285	3.276	3.252	3.226	3.200	3.203	3.174	3.151	3.128	3.116
17-24 år	2.799	2.775	2.744	2.749	2.730	2.738	2.726	2.729	2.731	2.739	2.740
25-64 år	12.583	12.595	12.573	12.572	12.578	12.561	12.536	12.511	12.515	12.512	12.522
65-79 år	4.061	4.128	4.238	4.311	4.362	4.463	4.556	4.625	4.626	4.640	4.622
80-89 år	1.181	1.214	1.265	1.323	1.373	1.402	1.452	1.504	1.596	1.673	1.778
90+ år	216	237	246	242	250	260	263	284	295	315	323
Total	25.635	25.737	25.863	25.967	26.058	26.166	26.281	26.394	26.502	26.612	26.723

Indekserede folketal primo 2017 (faktiske) og indekserede folketal primo 2018 - 2027 (2017 = indeks 100)

Alder	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
0-2 år	100	103	103	100	101	103	105	107	108	109	109
3-5 år	100	95	98	99	101	100	99	99	101	103	104
6-16 år	100	100	100	99	99	98	98	97	96	96	95
17-24 år	100	99	98	98	98	98	97	98	98	98	98
25-64 år	100	100	100	100	100	100	100	99	99	99	100
65-79 år	100	102	104	106	107	110	112	114	114	114	114
80-89 år	100	103	107	112	116	119	123	127	135	142	151
90+ år	100	110	114	112	116	120	122	131	137	146	150
Total	100	100	101	101	102	102	103	103	103	104	104

Fig. 5 Folketal Haderslev. (befolkningsprognose 2017)



Vojens

lokalområde

Folketal primo 2017 (faktiske) og folketal primo 2018 - 2027 (forventede)

Alder	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
0-2 år	201	197	200	206	207	208	210	211	211	211	209
3-5 år	202	205	209	212	210	209	212	211	212	212	213
6-16 år	1.086	1.068	1.048	1.035	1.024	1.004	991	969	953	937	923
17-24 år	681	662	656	640	631	628	619	620	616	613	609
25-64 år	4.171	4.170	4.118	4.071	4.058	4.034	4.015	3.980	3.939	3.902	3.858
65-79 år	1.560	1.572	1.612	1.645	1.650	1.649	1.655	1.669	1.684	1.662	1.668
80-89 år	483	505	527	546	559	581	588	595	609	648	670
90+ år	69	75	82	91	97	99	105	114	116	125	129
Total	8.453	8.454	8.451	8.447	8.435	8.412	8.394	8.370	8.340	8.310	8.281

Indekserede folketal primo 2017 (faktiske) og indekserede folketal primo 2018 - 2027 (2017 = indeks 100)

Alder	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
0-2 år	100	98	99	103	103	103	104	105	105	105	104
3-5 år	100	101	103	105	104	104	105	105	105	105	106
6-16 år	100	98	96	95	94	92	91	89	88	86	85
17-24 år	100	97	96	94	93	92	91	91	90	90	89
25-64 år	100	100	99	98	97	97	96	95	94	94	93
65-79 år	100	101	103	105	106	106	106	107	108	107	107
80-89 år	100	105	109	113	116	120	122	123	126	134	139
90+ år	100	108	119	132	140	144	152	165	169	182	188
Total	100	100	100	100	100	100	99	99	99	98	98

Fig. 6 Folketal i Vojens (befolkningsprognose 2017)



Gram lokalområde

Folketal primo 2017 (faktiske) og folketal primo 2018 - 2027 (forventede)

Alder	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
0-2 år	109	100	96	101	100	100	100	101	101	101	101
3-5 år	120	129	117	110	105	102	104	103	104	104	105
6-16 år	540	526	538	532	524	508	491	475	464	457	450
17-24 år	306	298	286	280	279	283	285	288	287	282	278
25-64 år	1.918	1.899	1.872	1.860	1.849	1.826	1.812	1.803	1.789	1.780	1.763
65-79 år	652	668	697	706	710	719	725	716	723	719	724
80-89 år	200	205	203	207	213	223	228	241	248	257	263
90+ år	37	40	45	44	45	44	45	48	49	54	57
Total	3.882	3.865	3.855	3.840	3.824	3.805	3.791	3.775	3.762	3.754	3.742

Indekserede folketal primo 2017 (faktiske) og indekserede folketal primo 2018 - 2027 (2017 = indeks 100)

Alder	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
0-2 år	100	91	89	93	92	92	92	92	93	93	92
3-5 år	100	108	98	92	88	85	87	86	86	87	87
6-16 år	100	97	100	98	97	94	91	88	86	85	83
17-24 år	100	97	93	91	91	92	93	94	94	92	91
25-64 år	100	99	98	97	96	95	94	94	93	93	92
65-79 år	100	102	107	108	109	110	111	110	111	110	111
80-89 år	100	103	101	104	107	112	114	120	124	128	131
90+ år	100	108	120	120	122	118	120	129	131	145	155
Total	100	100	99	99	99	98	98	97	97	97	96

Fig. 7 Folketal i Gram (befolkningsprognose 2017)

Flyttemønstre og ændring i boligbehovet

Overordnet er kommunen udfordret af, at der sker en forskydning i befolkningssammensætningen med færre i den arbejdsdygtige alder. Det antages, at i gennemsnit 15% af tilflytterne til nye boliger vil komme fra en anden kommune. De resterende forventes at komme fra Haderslev Kommune selv. Tilflyttere i Haderslev Kommune kommer især fra nabokommunerne (Region Syddanmark, Kontur19).

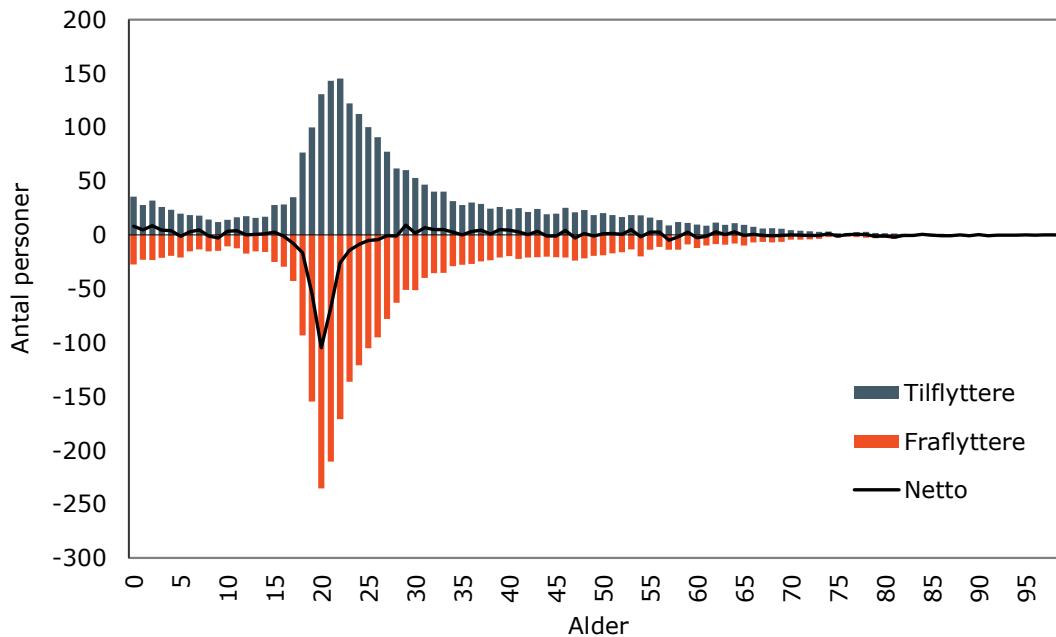


Fig. 8 Til- og fraflytning i kommunen (Befolkningsprognose 2017)

Som så mange andre kommuner uden for de største vækstcentre i landet viser prognosen for Haderslev Kommune også i de kommende år en befolkningsforskydning i retning af Haderslev som kommunens hovedby, og tilbagegang i landdistrikterne, med undtagelse af Marstrup og Hammelev (Befolkningsprognose 2017) For de fleste lokalområder forventes en befolkningsnedgang på 2-7% de kommende 10 år.

Den demografiske udvikling og søgning mod de større byer skaber en ændret bolig efterspørgsel, og i kommunen vil vi fremover kunne forvente at have et højt antal af boliger i yderområderne af kommunen, der er svære at få afsat, fordi der ikke er efterspørgsel. I årene 2003-2016 er der gennemsnitligt tilflyttet 135 nye boliger pr. år, mens der ifølge befolkningsprognosen ventes at blive opført gennemsnitligt 113 boliger om året i prognoseperioden.

Boligtyper og efterspørgsel

Ser vi ca. 10 år tilbage, har der hovedsageligt været bygget parcelhuse. I den kommende 12 års planperiode forventes parcelhusbyggeriet stadig at udgøre en stor del af byggeriet, samtidig med at der på baggrund af den stadigt stigende gruppe af ældre borgere forventes en øget efterspørgsel på tæt-lav bebyggelse og lejligheder egnet til seniorersegmentet.(Region Syddanmark, Byanalyser for Haderslev og Vojens)

**Boligbyggeri – arealregnskab**

	Byggeri 2010-2019 (samlet antal boliger)	Behov Antal boliger i 12 år	Behov ha i 12 år 2020 – 2033 beregnet gennem- snitligt på baggrund af byggeriet 2010 – 2019	Rest- rummelighed (ha)	Rest- rummelighed efter forslag til udtagelse af arealer og med nye ønsker
Hovedbyen, Centerbyerne					
Haderslev i alt inkl. Starup	271	325	32,5	93	70,3
Vojens	35	42	4,2	37,1	8,9
Gram	69	83	8,2	4,59	6,59
Sum	375 boliger	450 boliger	44,9 ha	134,69 ha	76,09 ha
Lokalbyerne					
Over Jerstal	2	3	0,24	19,35	5,55
Sommersted	9	11	1,08	5,8	3,4
Hammelev	3	4	0,36	26,7	7,3
Bevtoft	1	1	0,12	3,2	3,2
Marstrup	13	16	1,56	8,9	4,1
Hoptrup	3	4	0,36	7,3	2,4
Arnum	0	0	0	2,0	1,0
Nustrup	1	1	0,12	2,0	0,8
Fjelstrup	8	10	0,96	3,9	2,5
Øsby	23	28	2,76	11,4	3,9
Sdr. Vilstrup	10	12	1,2	2,6	1,9
Sum	73 boliger	90 boliger	8,76 ha	94,75 ha	35,95 ha
Hovedby, centerbyer og lokalbyer					
Samlet sum	448 boliger	540 boliger	53,66 ha	229,44 ha	112,04 ha

Fig. 9 Nuværende rummelighed og statistisk beregnede arealbehov til boligformål: Der er udlagt flere arealer end det beregnede behov. I skemaet er der ikke foretaget en opjustering af behovet i Haderslev ud fra udviklingstendenser, øget søgning mv.

Som det fremgår af skemaet, har en del af arbejdet frem mod forslag til Kommuneplan 2021-2033 været at justere størrelsen på arealerne i kommunens byer ned og foretage en omrokering af arealerne til mere egnede placeringer.

Det samlede arealregnskab balancerer ikke, men der er arbejdet på at nærme sig behovet for planperioden.

Ud fra de strukturelle ændringer (demografisk udvikling, familyper mv) og de befolkningsmæssige forskydningers betydning for boligmarkedet, peger udviklingen på et potentiale for vækst i boligudbuddet i Haderslev by: Forventningen om en stigning i byggeriet omkring Haderslev og Vojens kan derfor begrunde en opjustering af boligbehovet i disse byer.

Ser vi på de seneste knap 10 år er Haderslev by i perioden 2010-2019 steget med knap 700 indbyggere. I samme periode er der bygget knap 271 nye boliger. Frem mod 2026 forventes befolkningen i Haderslev by at stige med godt og vel 900 indbyggere, hvilket indikerer at behovet kan opjusteres. Dette er der ikke taget højde for i ovenstående skema, idet der alene er redegjort for den statistiske fremskrivning.

Potentialet for nye boliger og særligt de rette i forhold til boligpræferencer hos tilflyttere kan potentielt være større end det, hvis der samtidig sikres løbende indsatser, der højner bykvaliteten og sikrer, at kommunens bymidter fortsat er attraktive og levende, selv om handelslivet er nedadgående, og funktioner flytter ud af bymidten.

Byomdannelse

Som et nyt krav skal der også redegøres for kommunens arealer til byomdannelse inden for eksisterende byzone. Det er op til den enkelte kommune at vurdere, hvordan disse arealer skal indgå i kommuneplanen. I dette oplæg redegøres for projekter i Haderslev, hvor der aktuelt er den største aktivitet:

Haderslev Havn: Gennem de seneste 15 år er der sket en omdannelse af Haderslev Havn, der fortsat er under udvikling som ny blandet bydel med varierede boligformer, arbejdspladser og forskellige service- og kulturtilbud. Samlet set er der nu adskillige hundrede arbejdspladser på de omdannede havnearealer, der stadig har resterende kapacitet til byudvikling. P.t. er der forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for et boligprojekt svarende til ca. 150 boliger i offentlig høring. Herudover er der rummelighed på 100-200 boliger i masterplanen for Haderslev havn, heraf forventes ca. 100 boliger realiseret inden for kommuneplanens planperiode (12 år).

Realisering af masterplanen for Jomfrusti-området: I budgettet for 2021 er der afsat midler til realiseringen af de første etaper af masterplanen for Jomfrusti-området. Baggrunden er, at de midler, der skal bruges på klimatilpasning, samtidig skal være med til at udvikle området positivt og skabe en god sammenhæng mellem Haderslev midtby og Haderslev Havn. Bærende elementer i projektet er etablering af bypark og klimatilpasning, samt fortætning med mulighed for flere boliger, detailhandel og servicefunktioner. Et fuldt realiseret projekt for omdannelsen forventes at have et boligpotentiale på 600 boliger. Det forventes, at der over de næste 12 år realiseres de 300 boliger.

Udviklingsplan for Haderslev bymidte: Haderslev Kommune samarbejder med Realdania om udarbejdelsen af en strategisk udviklingsplan for Haderslev bymidte. Her er der også fremadrettet forventning om gradvis byomdannelse og fortætning, og der må forventes at komme flere boligprojekter

f.eks. i forbindelse med omdannelse af tomme butikslokaler. Herudover kan nævnes omdannelse af Engelgrunden på ca. 70 boliger, som ligger i umiddelbar tilknytning til Haderslev bymidte.

Der kan fremadrettet arbejdes på en rækkefølge for by-fortætning, så der opnås en bæredygtig udvikling af Haderslev by, og således at byomdannelsesprojekter understøtter kommunale investeringer og et levende byliv med høj kvalitet.

Erhvervsbyggeri – arealregnskab

	Opført erhvervsbyggeri 2010-2019 (ha)	Behov ha i 12 år beregnet gennemsnitligt på baggrund af byggeriet 2010 – 2019, Bebyggelsesprocent på 45.	Restrummelighed ha Eksisterende ledige arealer	Restrumlig hed efter forslag til udtagelse af arealer
Hovedby/centerbyer				
Haderslev	69	153,2	2	2
Hammelev	14,6	32,4	146,3	108,7
Vojens	21,9	48,7	42,7	53,4
Gram	0,14	0,3	9,9	8,8
Sum	105,6 ha	234,6 ha	200,9 ha	172,9 ha



	Opført erhvervsbyggeri 2010-2019 (ha)	Behov ha i 12 år beregnet gennemsnitligt på baggrund af byggeriet 2010 – 2019, Bebyggelsesprocent på 45.	Restrummelighed ha Eksisterende ledige arealer	Restrumlig hed efter forslag til udtagelse af arealer
Lokalbyerne				
Over Jerstal	0,09	0,20	13,5	4,6
Sommersted	0,02	0,05	7,4	1
Bevtoft	0,27	0,60	2,9	2,9
Marstrup	0,10	0,22	21,1	9,9
Hoptrup	0,02	0,05	0	0
Arnum	0,56	1,25	4,1	2,2
Nustrup	0,00	0,00	0,6	12,6
Fjelstrup	0,01	0,02	0,9	0,9
Øsby	0,14	0,31	1,3	0
Sdr. Vilstrup	0	0	1,3	1,3
Sum	1,16 ha	2,7 ha	53,1 ha	35,4 ha
Hovedby, centerbyer og lokalbyer				
Samlet sum	106,76 ha	237 ha	254 ha	208,3 ha

Fig. 10 Nuværende rummelighed og arealbehov til erhvervsformål: Der er udlagt flere erhvervsarealer end det beregnede behov.

Arealbehov erhvervsformål

Haderslev Kommune har byggemodnet og udbudt erhvervsarealer i Haderslev, Vojens og Gram samt i lokalbyerne Over Jerstal og Bevtoft. I de sidste 5 år er det især ved Tingvejen i Vojens og Oksbølvej i Hammelev, at der har været efterspørgsel på erhvervsarealer.

Ved Langkær i den sydlige del af Haderslev er der store bæreevnmæssige udfordringer på de tilbageværende byggemodnede arealer. Reelt er arealerne derfor alene velegnede til mindre virksomheder med et arealbehov på 7-10.000 m².

Perioden efter finanskrisen har indledningsvist været præget af tomme erhvervslokaler. Det ser dog ud til, at de tomme lokaler i de seneste 5 år er blevet solgt, ombygget specielt til logistik og lagerformål, hvorfor der igen kan forventes en efterspørgsel efter nybyggede ejendomme til erhvervsformål. Efterspørgslen hidrører i det væsentligste fra virksomheder i kommunen, som udbygger og moderniserer; heraf nogle som flytter til en mere motorvejsnær lokation.

Haderslev Kommune skal kunne tilbyde erhvervsjord tæt på og i byen, der appellerer til en bred vifte af brancher og virksomhedstyper. Vi har især fokus på følgende typer:

Produktionserhverv
Logistik/transport-tunge erhverv
Oplevelsesøkonomi og bæredygtig turisme
iværksætteri
Forsvar – ACE-Denmark
Detailhandel

Kommunens erhvervsarealer ved Hammelev omkring motorvejen har stor synlighed og tilgængelighed, hvorfor områderne har stor strategisk betydning for kommunens erhvervsudvikling. Haderslev Kommune oplever interesse fra trafik- og logistikvirksomheder til at etablere sig motorvejsnært i kommunen. Inden for denne kategori har kommunen ikke den store rummelighed tilbage.