



## NOTAT

Haderslev Kommune  
Teknik og Klima  
Christian X's Vej 39, indgang A  
6100 Haderslev

[www.haderslev.dk](http://www.haderslev.dk)

Dir. tlf. 30716985  
[hdmo@haderslev.dk](mailto:hdmo@haderslev.dk)

30. oktober 2024

## REDEGØRELSE FOR BYVÆKST

### Behovs- og rummelighedsredegørelse for boligudvikling i Haderslev kommune

#### Baggrund

Når der i kommuneplanen planlægges for byvækst, skal det ske ud fra en vurdering af det samlede arealbehov, samt en afvejning i forhold til andre arealdisponeringer. Der planlægges langsigtet for en periode på 12 år, men med mulighed for at revidere hvert 4. år eller ved kommuneplantillæg. Denne vurdering af behovet skal tage udgangspunkt i de seneste 5-12 års byggeri i kommunen. Herudover kan man i kommunens enkelte byer og lokalsamfund justere behovet op og ned, begrundet i den generelle udvikling i befolkning og markedsforhold.

Som afsæt for denne del af kommuneplanrevisionen, er der udarbejdet en boliganalyse, (maj 2024). Baggrunden er ønsket om at kvalificere indholdet af kommuneplanen, så planlægningen strategisk kan understøtte Kommunalbestyrelsens vækstambition om +500 borgere i 2030 herunder målet om at planlægge for et varieret boligudbud og arbejde målrettet med byfortætning,

Boliganalysen er opdelt i en kortlægning (gennemgang af byggeaktiviteten og restrummeligheden i eksisterende kommuneplanrammer), en baggrundsanalyse der beskriver udviklingen i kommunen, samt bystrategisk værktøj, der samler op på analysens hovedkonklusioner og anbefalinger. Analysen er baseret på dataudtræk fra LOIS Statistik (LIFA), som Haderslev Kommune har leveret til rådgivere, Grandville og Cushman & Wakefield RED.

Boliganalysen forholder sig samlet set til udviklingen i byerne Haderslev, Vojens og Gram, med udgangspunkt i nedenstående emner.

- Opgørelse af arealer (restrummelighed) i kommuneplanens gældende boliggrammer
- Oversigt over byggeaktivitet de seneste 12 år
- Befolkningsudviklingen og -prognosen
- Analyse af tilflytning
- Analyse af markedsforhold
- Kvalitative perspektiver på vurderingen af boligbehovet

Med afsæt i boliganalysens anbefalinger er der udarbejdet et forslag til nye arealudlæg til boligformål samt en række ændringer af gældende rammeområder i forslag til Kommuneplan 2025-2037. Disse ændringer beskrives for hver enkelt by i det efterfølgende.



I perioden 2012-2024 har der været følgende befolkningsudvikling i de fire udvalgte byer samt i hele Haderslev Kommune:

#### **Haderslev inkl. Starup: +1.016**

Haderslev har oplevet en svingende befolkningsudvikling, dog med en stigende tendens. Der har været et udsving på ca. +370 borgere fra 2014-2016. Og igen et udsving på ca. -85 borgere fra 2020-2021. Siden 2021 har befolkningsudviklingen været stigende.

#### **Gram: 19**

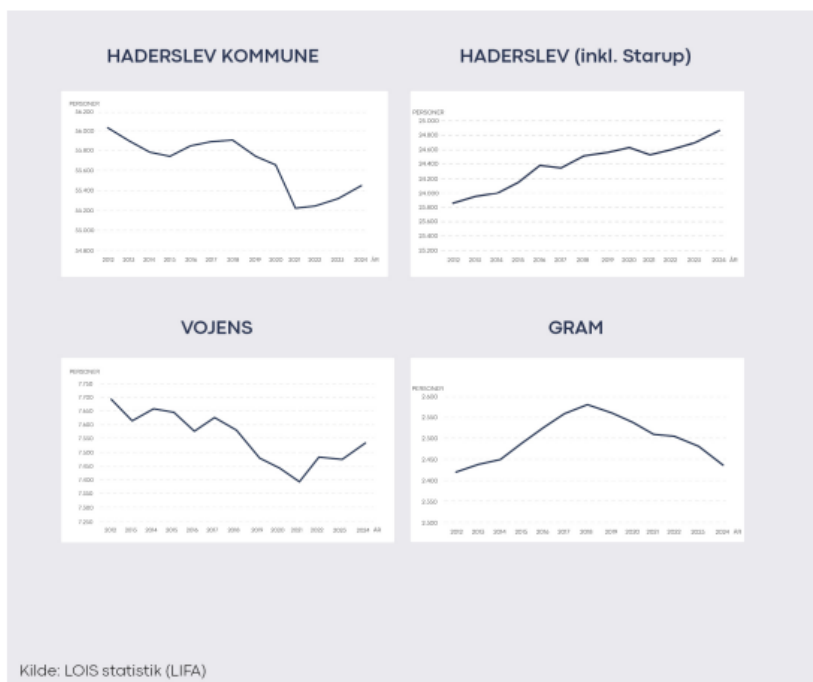
Gram har oplevet et fald i befolkningstal siden 2018.

#### **Vojens: -142**

Vojens har oplevet vedvarende fald fra 2017 til 2021, men derefter en lille stigning de efterfølgende år.

#### **Haderslev kommune som helhed: -629**

Kommunens indbyggertal lå stabilt 2016 - 2018, hvorefter der har været et fald, som var særligt markant fra 2020-2021. Herefter er ses der en stigning frem til i dag.



*Befolkningsudviklingen 2012-2024 den samlede kommune samt Haderslev, Vojens og Gram.*

I prognosen for perioden 2024-2035 ventes følgende befolkningsudvikling i de tre udvalgte byer samt Haderslev Kommune som helhed:

#### **Haderslev inkl. Starup: +453**

Stigningen i befolkningstallet de seneste otte år, ventes at fortsætte frem mod 2026 og med endnu en stigning fra 2030-2033.

#### **Gram: -158**

Det faldende befolkningstal de seneste otte år, ventes at fortsætte med et generelt fald frem mod 2035 (dog med en lille stigning 2027-2028).

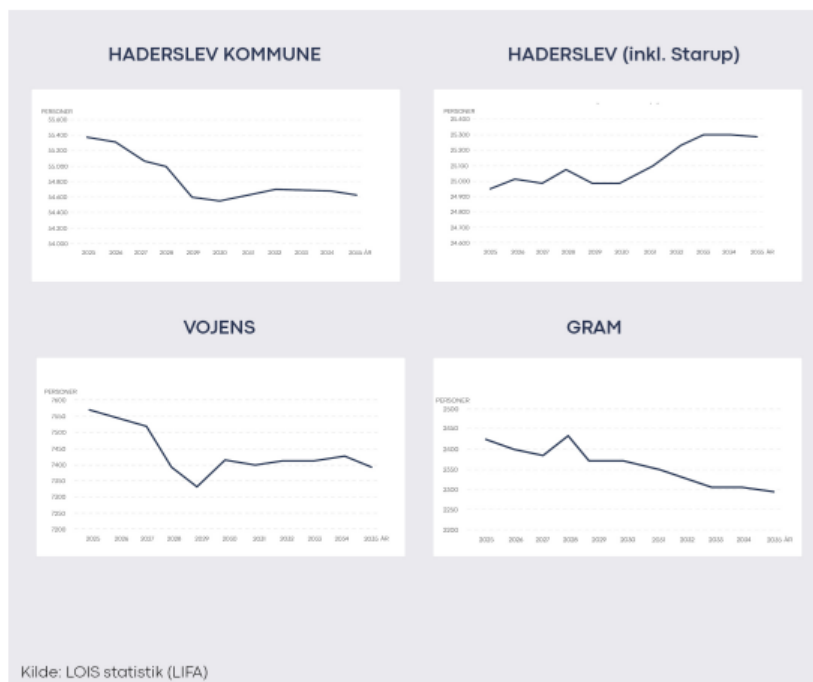
#### **Vojens: -141**

Det faldende befolkningstal de seneste otte år, ventes at fortsætte med et generelt fald frem mod 2029, derefter en lille stigning og stabilisering.

#### **Haderslev Kommune som helhed: -728**

Overordnet forventes faldende befolkningstal mod 2035, hvilket indikerer en affolkning i kommunens landdistrikter.

Ovenstående er kommunale tal, hvorfor tallene også indregner en forventet realisering af planlagte boliger i kommunens boligbyggeprogram.

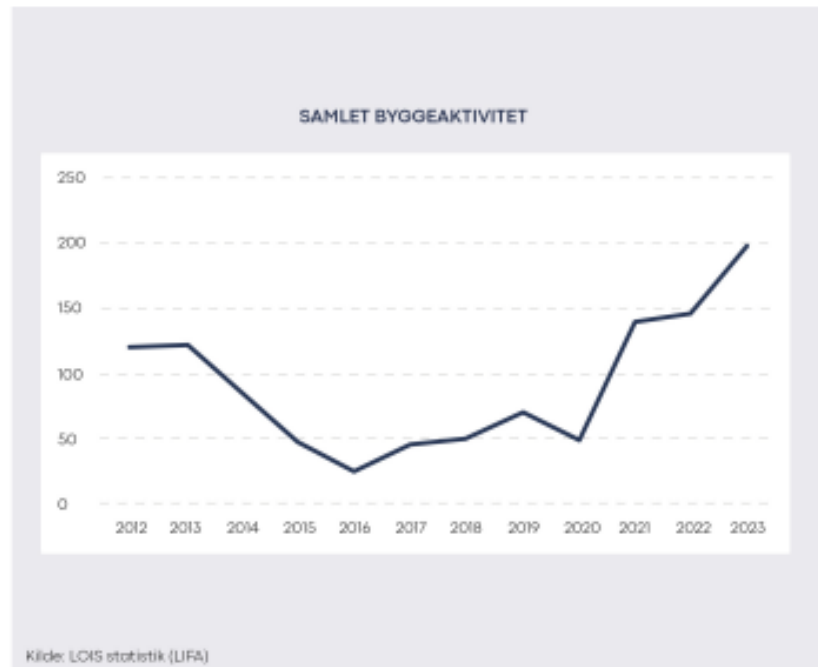


Befolkningsprognose for den samlede kommune samt Haderslev, Vojens og Gram.

#### Samlet boligbyggeri de seneste 12 år

Byggeaktiviteten er antallet af opførte boliger pr. år jf. boligernes registreringsdato i BBR.

- > Den samlede byggeaktivitet i Haderslev Kommune har oplevet en afmatning efter finanskrisen og en opblomstring i den seneste højkonjunktur.
- > Aktiviteten har særligt været høj i de seneste år siden 2020.
- > Der forventes en lavere byggeaktivitet de kommende 2-3 år pga. svagere investormarked og fortsat høje byggeomkostninger.
- > Den fremtidige byggeaktivitet vil bl.a. afhænge af udviklingen i byggeomkostninger, finansieringsrenter og de generelle konjukturer.



Figuren viser den samlede boligudbygning i Haderslev Kommune de seneste 12 år.

#### Byernes karakter og udvikling

Haderslev, Vojens og Gram er forskellige når det kommer til boligsammensætning og de kvaliteter, som byerne hver især kan tilbyde deres borgere. I det efterfølgende redegøres for udviklingen og boligpotentialet i de enkelte byer:

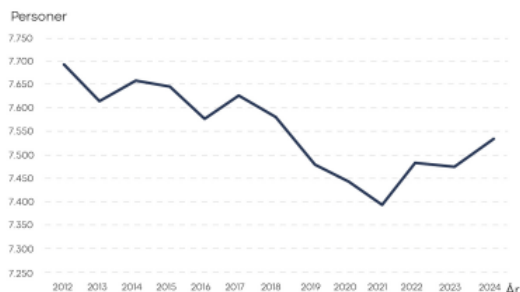
## VOJENS

#### Befolkningsudvikling, restrummelighed og boligpotentiale

Vojens er hverdagsbyen centralt beliggende i kommunen og kommunens stationsby. En bosætnings by som tilbyder skole, indkøbsmuligheder, fritidsfaciliteter mv. Den fremtidige udvikling af bymidten i Vojens har afsæet i Den strategiske udviklingsplan for Vojens (vedtaget af Haderslev Kommunalbestyrelse, 2023). Planlægningen skal understøtte udvikling af de tre områder på en akse mellem Rådhuscenteret, Stationsområdet og Hal-området. En positiv udvikling her forventes at kunne smitte positivt af på den fremtidige tilflytning ved at løfte midtbyen og helhedsindtrykket af byen. Herudover er det et fokus at give mulighed for fortætning og byomdannelse langs Vestergade og Østergade.



## BEFOLKNINGSUDVIKLING FOR VOJENS



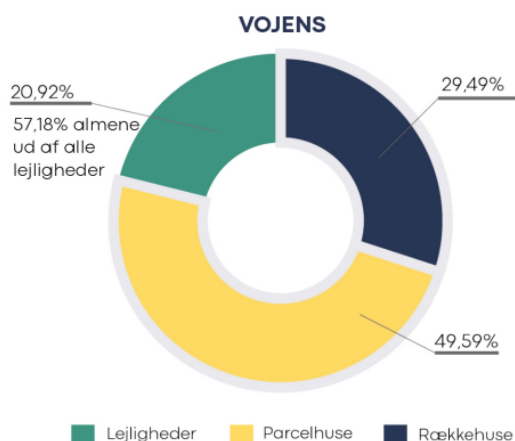
Kilde: LOIS statistik (LIFA)

## BEFOLKNINGSPROGNOSE FOR VOJENS



Kilde: LOIS statistik (LIFA)

Befolkningsudvikling 2012-2024 og befolkningsprognose for Vojens



GRANDVILLE CUSHMAN & WAKEFIELD

Figuren illustrer fordelingen af boligtyper i Vojens

Befolkningstallet i Vojens har været faldende frem til 2021, (LOIS Statistik) men herefter er der sket en stigning frem til første kvartal 2024. 65 % af alle tilflyttere til Vojens er interne tilflyttere fra andre steder i Haderslev Kommune. I befolkningsprognosen for kommunen (LOIS Statistik) forventes der dog samlet set et mindre fald frem mod 2035.

Vojens er placeret centralt i kommunen og trækker særligt tværkommunale tilflyttere fra den sydøstlige og sydvestlige del af Jylland (Aabenraa, Kolding og Tønder). Tilflyttere er primært voksne mellem 25 og 45 år, efterfulgt af unge og børn. Tilflytningen er jævnt fordelt til etageboliger, rækkehuse og enfamiliehuse, med en lille overvægt på parcelhuse, hvilke også udgør cirka halvdelen af boligmassen. Den store andel af voksne og børn blandt tilflyttere understøtter familieboliger, men da en stor del af tilflytterne er enlige tæller dette også boliger til enlige forældre.

Flyttemønstre og befolkningsprognosen alene giver derfor ikke grundlag for at der kan fremskrives et behov for nye boligarealer. Herudover er der mere restrømmelighed i kommuneplanen end fremskrivning af boligbehovet de næste 12 år

Opgørelse af bruttobehov for boligarealer de kommende 12 år, fordelt på boligtyper:

**Samlet boligbyggeri de seneste 12 år**

Antallet af boliger opført gennem de seneste 12 år jf. boligernes registreringsdato i BBR.

- > Der er opført 90 boliger de sidste 12 år i Vojens
- > Det svarer til 7,5 boliger pr. år
- > En fremskrivning med samme antal de kommende 12 år giver følgende arealbehov:
  - > Åben-lav (7 boliger pr. ha.): 12,9 ha. eller
  - > Tæt-lav (25 boliger pr. ha.): 3,6 ha. eller
  - > Etage (45 boliger pr. ha.): 2 ha.



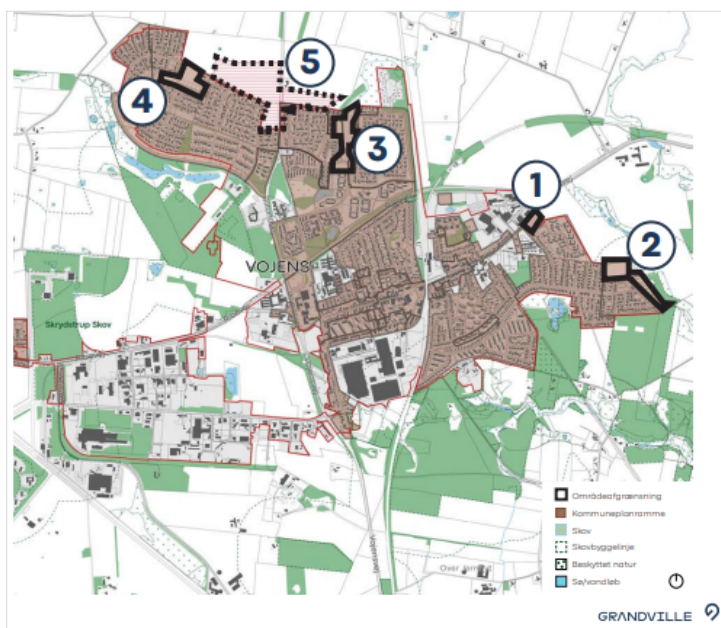
IDE 10 AF 16

GRANDVILLE 

Boliganalysen har kortlagt restrummeligheden i de nuværende rammeområder i Vojens:

- 11.10.BO.15 – restrummelighed på 1 ha
- :11.10.BO.16 – restrummelighed på 3,9 ha
- 11.10.BO.19 – restrummelighed på 4 ha
- 11.10.BO.22 – restrummelighed på 2 ha
- I alt 13 ha.

OBS. Arealer under 1 ha er ikke medtaget



Rammeområder (1-4) hvor der fortsat er restrummelighed til boligformål samt perspektivområde 5)

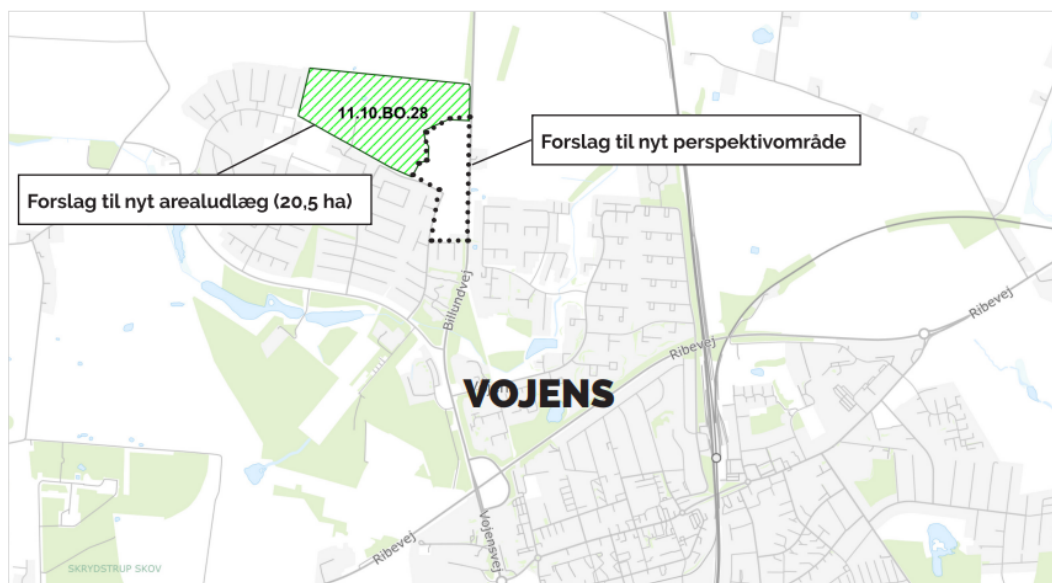
### Sammenfatning af behovsopgørelse samt ændringer i kommuneplan 2025

Ser man nærmere på karakteren af de arealer, der resterer i ovenstående rammeområder en stor del af arealerne pålagt bindinger, som gør dem svære at udnytte. For eksempel nærhed til vandløb, terrænforhold og eksisterende anvendelse som rekreative arealer for omkringliggende boliger. Derfor vurderes det, at der reelt ikke er væsentlig restrummelighed til stede i Vojens.

Med det nye forsvarsforlig forventes flere arbejdspladser på Flyvestation Skrydstrup, hvilket kan argumentere for et øget boligpotentiale i byen, som ligger udover den fremskrivning der alene baseres på den bagudrettede byggeaktivitet. Der peges på at byvækstretningen og nye arealudlæg i den nordlige del af byen, som har de bedste forhold for etablering af nye boligområder Haderslev Kommune vil samarbejde med Forsvaret i forhold til at sikre de rette boligtilbud.

Der udlægges derfor et nyt rammeområde til boligformål på 20,5 ha (11.10.BO.28). Området er tidligere kommuneplanlagt og omfattet af gældende lokalplan Nr. 21, Haderslev, Boligområde Billund VI. Arealet er i kraft af lokalplanen overført til byzone, hvorved der ikke er tale om egentligt udlæg af nye byzonearealer, men en tilretning af kommuneplanens udbygningsmuligheder til boligformål efter eksisterende forhold og den planlægningsmæssigt begrundede udviklingsretning af hensyn til natur- og landskabsinteresser samt i relation til støjpåvirkningen fra Flyvestation Skrydstrup i den øvrige del af Vojens.

Herudover udlægges et perspektivområde, som omfatter den resterende del af lokalplan nr. 21.



Forslag til nyt rammeområde 11.10.BO.28 samt perspektivområde i den nordlige del af byen.

## GRAM

### Befolkningsudvikling, restrummelighed og boligpotentiale

Gram er den nære, naturskønne slotsby, med et initiativrigt lokalsamfund, der på få år har formået at vende byens identitet og give byen et attraktivt omdømme. Byen har en særlig struktur, fordi byen er vokset frem som to selvstændige byområder med hver sin karakter. Den velbevarede historiske bygningsmasse og struktur i Gram udgør et væsentligt potentiale i forhold til at sikre både den lokale historiske identitet og vigtige kulturværdier for eftertiden, som samtidig kan bidrage til byens udvikling. Byudviklingen skal knyttes tæt til Grams kvaliteter indenfor den byggede kulturarv og omgivende landskaber. Derfor er et vigtigt fokus at ny byvækst placeres på arealer der ud fra disse parametre er bedst egnede.

Gram har særlige kvaliteter i forhold til kulturarv og natur, og der er potentiale for at tiltrække nye borgere til Gram via udstykningsmuligheder til nye boliger, evt. suppleret med rækkehuse med en attraktiv beliggenhed i forhold til både byen, slottet og naturen.

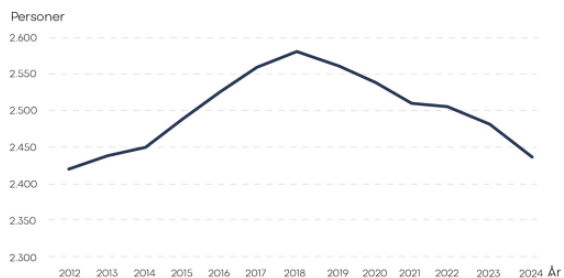
Der har de seneste år været fald i befolkningstallet i Gram, ligesom der forventes et fald fremadrettet.

60 % af alle tilflyttere til Gram er interne tilflyttere fra andre steder i Haderslev Kommune. Dette er lidt lavere en for Vojens og Haderslev, hvilket indikerer at Gram trækker lidt flere eksterne tilflyttere. Der er en forholdsvis høj andel udenlandske tilflyttere. Fastholdelse af udenlandske tilflyttere kan udgøre et bosætningspotentiale. Gram er placeret vestligt i kommunen og tiltrækker særligt tværkommunale tilflyttere fra den sydvestlige del af Jylland (Vejen, Tønder og Esbjerg) og Kolding.



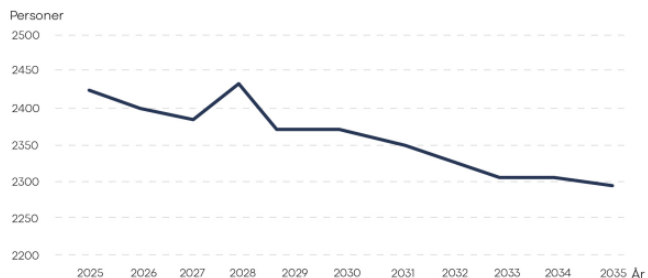


## BEFOLKNINGSUDVIKLING FOR GRAM



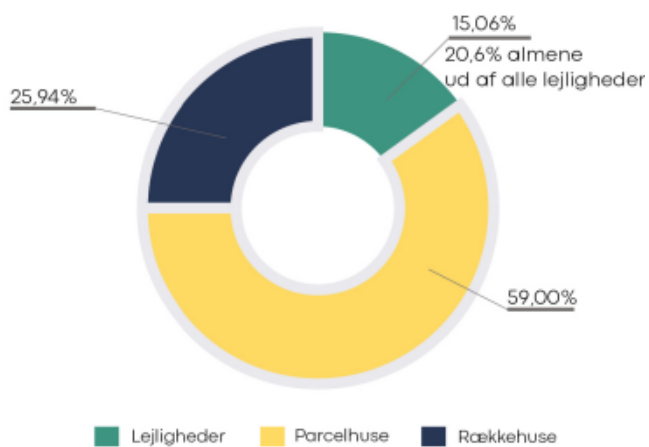
Kilde: LOIS statistik (LIFA)

## BEFOLKNINGSPROGNOSE FOR GRAM



Kilde: LOIS statistik (LIFA)

Befolkningsudvikling 2012-2024 og befolkningsprognose for Gram



Figuren illustrer fordelingen af boligtyper i Gram







## Opgørelse af bruttobehov for boligarealer de kommende 12 år, fordelt på boligtyper:



## Boliganalysen har kortlagt restrummeligheden i de nuværende rammeområder i Gram:

12.10.BO.01 - restrummelighed på 1,6 ha

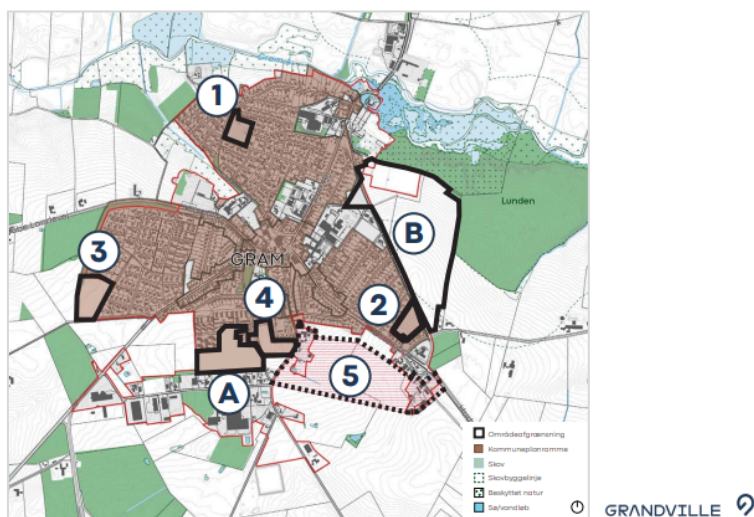
12.10.BO.02 - restrummelighed på 1,7 ha

12.10.BO.03 (1) - restrummelighed på 3 ha

12.10.BO.03 (2) - restrummelighed på 2,4 ha

I alt 8,7 ha

OBS. Arealer under 1 ha er ikke medtaget



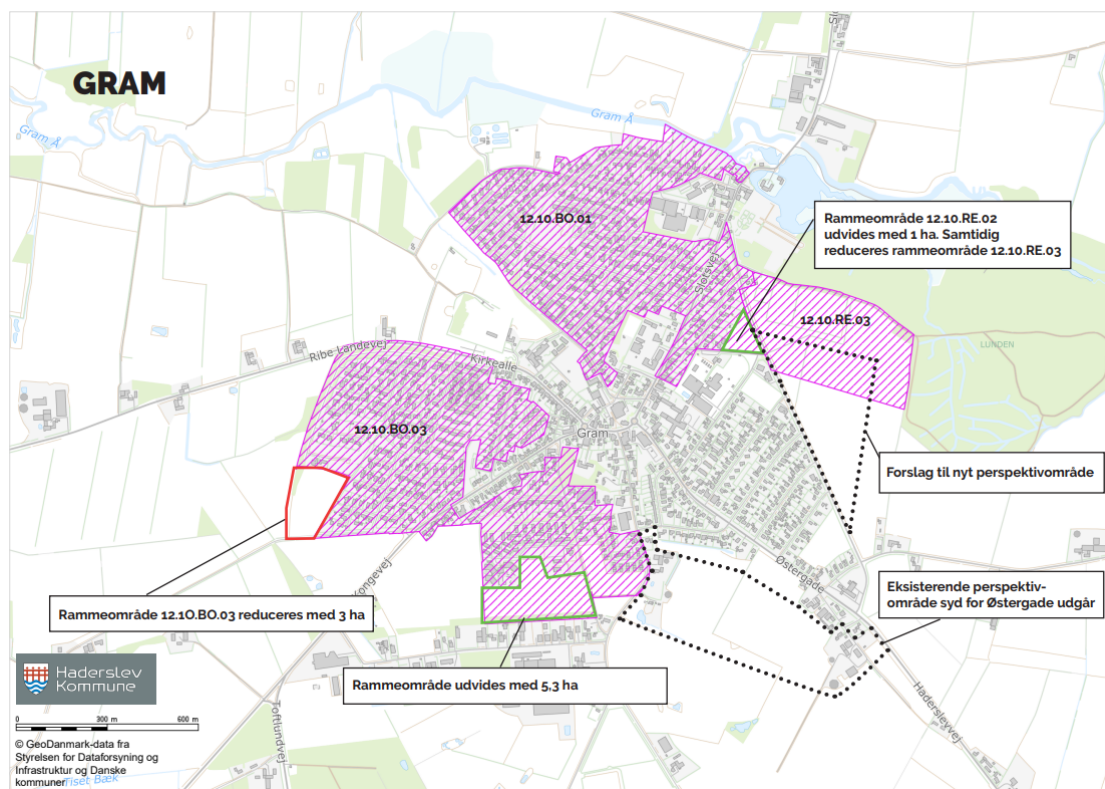
Rammeområder (1-4) hvor der fortsat er restrummelighed til boligformål samt gældende perspektivområde 5) som udgår og A og B hvor der er ønkser om ny boligudvikling. Område A medtages i kommuneplanen som en udvidelse af nuværende rammeområde til boligformål. Område B udlægges som nyt perspektivområde til fremtidig byudvikling (bolig).

## Sammenfatning af behovsopgørelse samt ændringer i kommuneplan 2025

Den forventede boligudbygning og befolkningsprognosen kan ikke begrunde ny udlæg i Gram. Nye arealer til boliger bør derfor udlægges via en omfordeling af eksisterende uudnyttede boligrammeområder eller igennem byomdannelse.

Der er potentiale for at omdanne eksisterende, ældre parcelhusområder og arbejde med en strategisk fortætning. Det kræver enten et privat initiativ, aktivt opkøb fra kommunens side eller strategiske partnerskaber mellem kommunen og private aktører. Fortætning af parcelhusområder kan fx indebære nye tæt-lave boliger eller omdannelse af parcelhusgrund til flere Tiny House-udstyknings.

Der foretages en omfordeling indenfor de gældende rammeområder 12.10.BO.01 og 12.10.BO.03, så der reelt bliver mulighed for boligudbygning de steder i byen hvor der er efterspørgsel og konkrete henvendelser. Herudover fastlægges et perspektivområde omkring Lundekobbøl, som angiver at byens fremtidige udviklingsretning vil ske i den nordøstlige del af byen.



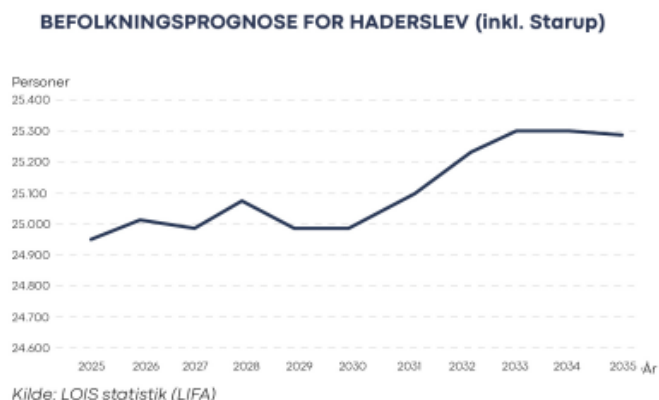
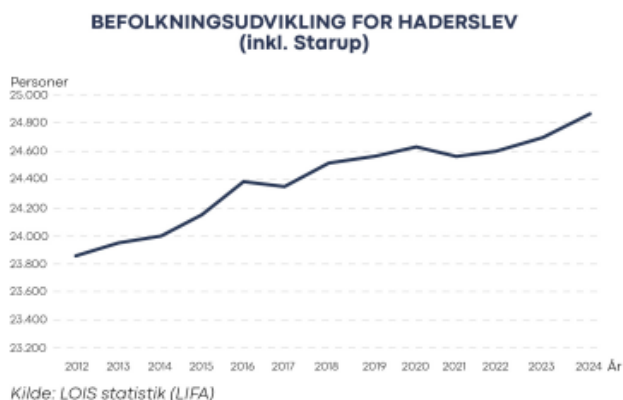
Kortet viser ændringer i rammeområder samt perspektivområder.

## HADERSLEV

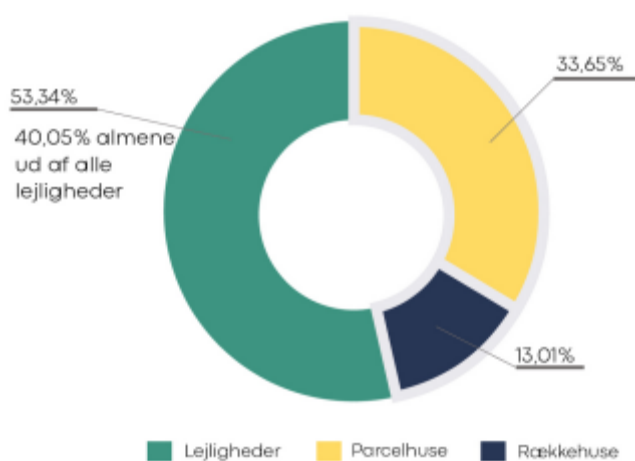
### Befolkningsudvikling, restrummelighed og boligpotentiale

Haderslev er kommunens hovedby, og vækstbyen i kommunen. Byen tilbyder både handelsliv og kultur- og fritidsoplevelser. Der er flere igangværende byomdannelsesprojekter nær den historiske bymidte (fx Jomfrustien, sygehuset og havnen), som er med til at løfte byen og bidrager med nye, attraktivt beliggende etageboliger.

I perioden 2016-2024 har befolkningstallet i Haderslev og Starup tilsammen været stigende. I den kommunale befolkningsprognose forventes en stigning frem mod 2035. Haderslev og Starup har tilsammen haft nettotilflytning\* siden 2015.



Befolkningsudvikling 2012-2024 og befolkningsprognose for Haderslev



Figuren illustrer fordelingen af boligtyper i Haderslev inkl. Starup

I dag er mange bydele i Haderslev karakteriseret ved ensartede boligtype, Fx er der en kraftig overvægt af enten parcelhuse, tæt-lave boliger eller etageboliger i de enkelte byområder. Fremadrettet skal byen udvikles med en blanding af forskellige boligtyper i de enkelte kvarterer og på bydelsniveau. En mere blandet boligsammensætning kan bidrage til at sikre muligheder for, at man lokalt kan finde boliger, som matcher forskellige livsfaser og behov. Områder med en blandet boligsammensætning kan desuden være med til, over tid, at skabe en større robusthed ift. at imødegå demografiske, sociale eller økonomiske udfordringer og nye boligbehov

#### Opgørelse af bruttobehov for boligarealer de kommende 12 år, fordelt på boligtyper:

##### **Samlet boligbyggeri de seneste 12 år** Antallet af boliger opført gennem de seneste 12 år jf. boligernes registreringsdato i BBR.

- > Der er opført 701 boliger de sidste 12 år i Haderslev
- > Det svarer til 58,4 boliger pr. år
- > En fremskrivning med samme antal de kommende 12 år giver følgende arealbehov:
  - > Åben-lav (7 boliger pr. ha.): 100 ha. eller
  - > Tæt-lav (25 boliger pr. ha.): 28 ha. eller
  - > Etage (45 boliger pr. ha.): 15 ha.



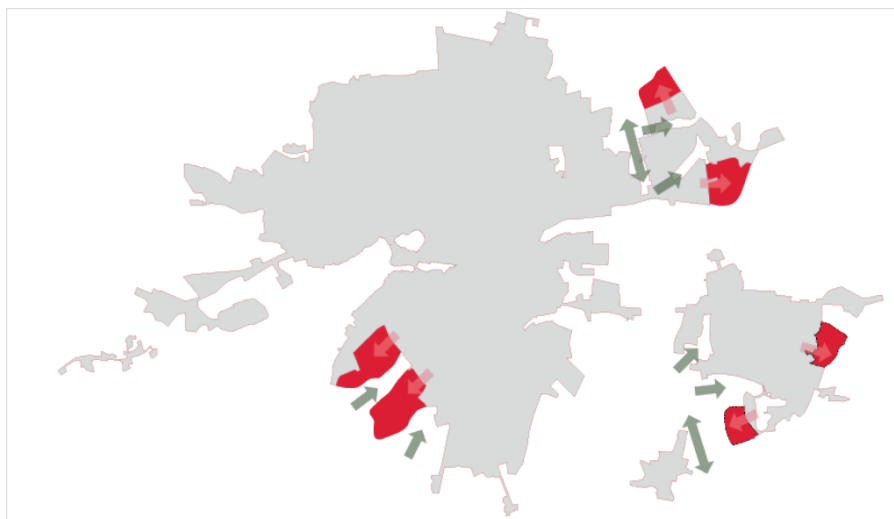
#### Boliganalysen har kortlagt restrummeligheden i de nuværende rammeområder i Haderslev

- 1: 10.10.BO.07 – restrummelighed på 2,2 ha
- 2: 10.11.BO.11 – restrummelighed på 9,5 ha
- 3: 10.11.BO.17 – restrummelighed på 4,5 ha
- 4: 10.12.BO.07 – restrummelighed på 1,4 ha
- 5: 10.12.BO.12 – restrummelighed på 5,5 ha
- 6: 10.12.BO.14 – restrummelighed på 6,7 ha
- 7: 10.13.BE.01 – restrummelighed på 1,7 ha
- 8: 10.13.BO.07 – restrummelighed på 7,8 ha
- 9: 10.13.BO.12 – restrummelighed på 16,7 ha
- 10: 10.15.BO.04 – restrummelighed på 5,5 ha
- 11: 10.15.BO.07 – restrummelighed på 3,4 ha

I alt 64,9 ha

OBS. Arealer under 1 ha er ikke medtaget

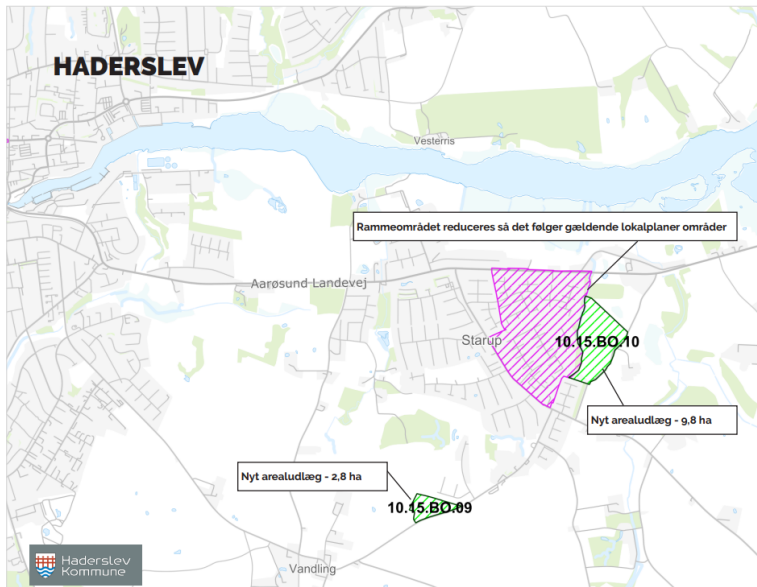
Restrummeligheden er i udgangspunktet passende ved en fremskrivning af boligbehovet de næste 12 år. Der vurderes plads til nye udlæg. I Haderslev by og det er hensigten at give byen en afrunding i forhold til nye barmarksprojekter, tilpasset landskabets karakter. Nedenstående illustration viser principperne herfor:



*Illustrationen viser princip for fremtidig udvikling i overgangen mellem by og de bynære landskaber*

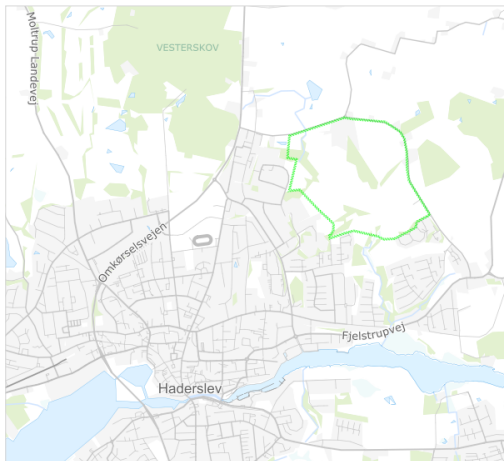
Herudover kan den fremtidige udvikling ske som byfortætning eller omdannelse af eksisterende områder

I den østlige del af Starup foretages en reduktion af rammeområde 10.15.BO.04 med 4,5 ha med henblik på at udlægge et nyt rammeområde på 9,8 ha. (10.15.BO.10). I den sydlige del af Starup, i forlængelse af den nyere boligudstyknin ved Digevej, udlægges et nyt rammeområde (10.15.BO.09) på 2,8 ha. Samlet set udvides med ca. 8 ha i Starup. Dette kan begrundes i den nuværende vækst; der har de seneste år været en stigning i befolkningstallet i Haderslev og Starup, og prognosen peger på, at stigningen fortsætter de kommende 12 år. Befolkningsprognosen betyder dermed, at der alene med udgangspunkt i denne er behov for yderligere rummelighed til boliger og at der derfor er anledning til at udlægge nye boligrammeområder i den kommende kommuneplan.



*Forslag til nye arealudlæg til boligformål vist med grøn skravering samt eksisterende rammeområde hvor afgrænsningen ændres (lilla skravering)*

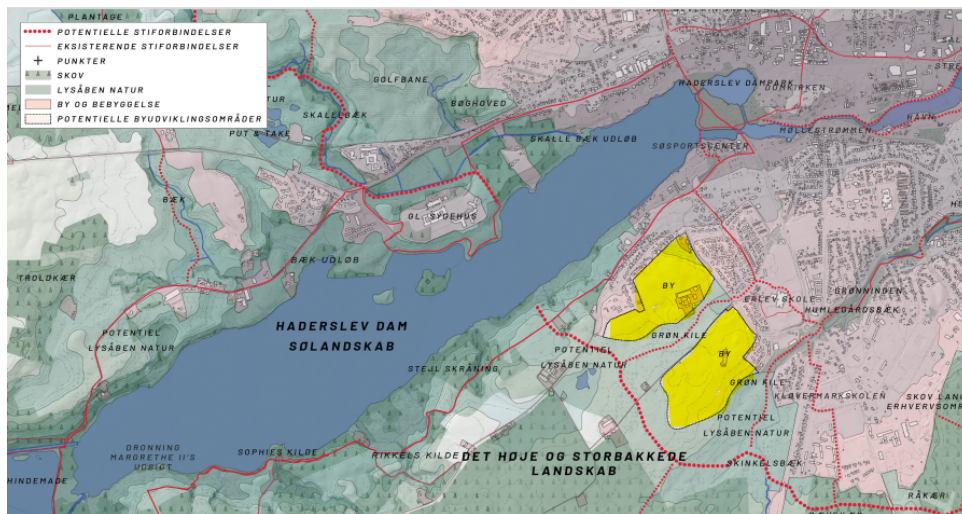
Som led i en langsigtet planlægning, der rækker ud over den 12-årige planperiode er der udpeget perspektivarealer til fremtidig boligudvikling. Herudover udlægges perspektivområde på i alt 44,7 ha, som omfatter den langsigtede omdannelse af Erhverv Øst til Blandet byområde samt en fremtidig helhedsplanlægning for Favrdalen.



*Perspektivområde Favrdalen.*

Herudover fastholdes eksisterende perspektivområde i Erlev Bjerge, justeret med en mere landskabelig afgrænsning:





*Ny afgrænsning af perspektivområder i Starup, vist med gul markering.*

## ERHVERVSUDVIKLING

Med afsæt i Erhvervspolitikken "Erhverv i vækst" skal en helhedsorienteret planlægning for erhvervsområder understøtte kommunens ambitioner for erhvervsvækst. Samtidig skal planlægningen forholde sig til den grønne omstilling, energieffektivisering og overgangen til vedvarende energi. Fysisk kan virksomhederne både opnå forretnings-strategiske fordele af motorvej E45, en jernbane-forbindelse og en lufthavn. Linjeføringen for ny midtjysk motorvej er fastlagt, og skaber grundlag for udvikling af motorvejsnære arealer med fokus på logistik/transporttunge erhverv.

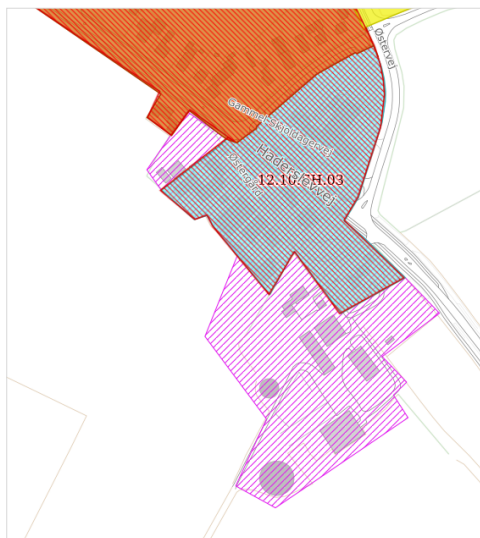
En høj prioriteret indsats er derfor videreudvikling af erhvervsområderne ved Haderslev Nord og Hammelev Vest, hvor der er igangværende planprocesser. Det er væsentligt, at der sikres et varieret udbud, med forskellige typer af erhvervsgrunde og i tilknytning hertil gives mulighed for at der på tilstødende arealer kan produceres strøm til primært egen forsyning. Herudover vil understøttelse af eksisterende virksomheders udviklingsmuligheder fortsat være et fokus i den fremadrettede planlægning. I forbindelse med kommuneplantillæg er der arbejdet med udvikling af erhvervsudbygningen omkring motorvej E45 Hammelev samt Haderslev Nord afkørslen.

Det aktuelle erhvervsareal på ca. 37 ha henvender sig til virksomheder med et særligt behov for motorvejsnær placering og grænser op til kommuneplanramme 10.14.EH.01 - Erhvervsområde ved Moltrup Landevej. Området omfatter kommuneplanramme 10.14.EH.02., 10.14.EH.03., 10.40.TA.04 og 10.14.EH.04.

Med afsæt i ovenstående nye arealudlæg der udlægges i kraft af kommuneplantillæg, vurderes der ikke behov for at udlægge større rammeområder til erhvervsformål i forbindelse med Kommuneplan 2025.

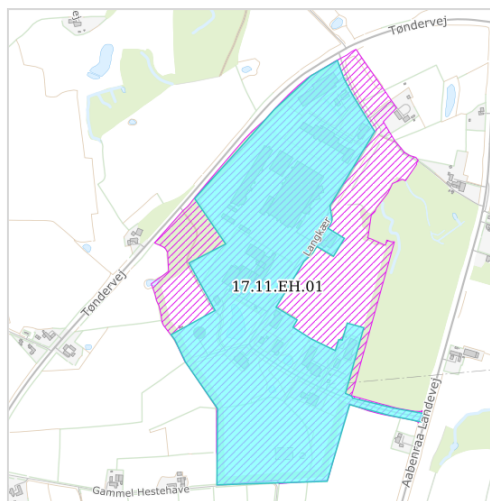
Der foretages en mindre udvidelse af rammeområde 12.10.EH.03 med 0,3 ha, som begrundes i ønsket om at foretage en planlægning for eksisterende erhvervsaktivitet i den sydøstlige del af Gram:





*Kortet viser gældende afgrænsning af rammeområdet og udvidelsen omfatter eksisterende erhvervsvirksomhed.*

Rammeområde 17.11.EH.01 udvides, så afgrænsningen følger lokalplan 15.53-1. Rammeområdet blev reduceret i forbindelse med Kommuneplan 2021, men der vurderes fortsat et behov for at fastholde arealet og den byggeretsgivende lokalplan. Området er i kraft af gældende lokalplan overført til byzone, så der er ikke tale om inddragelse af nye arealer i byzone.



*Gældende afgrænsning af rammeområde 17.11.EH.01 vist med blå skravering samt udvidelse, vist med lilla skravering.*