

Strategisk boligplanlægning i Haderslev Kommune



Haderslev

Indhold

| | |
|--|----|
| Indledning | 3 |
| Fysiske udviklingsprojekter/byudviklingsområder | 6 |
| Kommentarer til de fysiske udviklingsprojekter/byudviklingsområder | 12 |
| Pejlemærker for det almene boligområde | 12 |
| Bolig- og bosætningsanalyse | 13 |
| Dialog mellem kommune og boligorganisationer | 13 |
| Oversigt over handlingsplanens projekter | 14 |

Indledning

Haderslev byråd holdt den 28. februar 2017 temamøde om strategisk boligplanlægning. Forud for byrådets temamøde gik en drøftelse om emnet den 24. oktober 2016 på et dialogmøde mellem Økonomiudvalget og de almene boligorganisationer. Anledning til drøftelserne var et behov for at gøre status på Haderslev Kommunes *Handlingsplan for perioden 2013-2016 for fremtidssikring af Almene Boligers konkurrenceevne i Haderslev Kommune*.

Baggrunden for kommunens omtalte handlingsplan var en betydelig kommunal interesse i det almene boligområde grundet flere forhold:

- Behov for renovering af den ældre, almene boligmasse
- Perspektiverne i den almene boligsektor i forhold til at fremme bosætning
- Interessen for nybyggeri også af almene boliger
- Et betydeligt antal ledige boliger, på daværende tidspunkt:
Pr. 1. januar 2013 en ledighedsprocent på 3,63%

Ledighedsprocenten svarede til 205 ledige boliger og betød, at Haderslev Kommune på grund af den såkaldte 2 % regel havde mistet handlefriheden i forhold til at iværksætte nye, almene boligbyggeselskaber. 2 % reglen betyder, at Kommunalbestyrelsen skal underrette ministeriet, hvis den meddeler tilsagn til nye almene boliger på et tidspunkt, hvor det samlede antal ledige boliger i kommunen, som medfører lejetab, overstiger 2 %. Reglen betyder således helt konkret, at kommunen er forpligtet til at nedbringe boligledigheden til mindre end 2 %, inden der kan gives tilsagn til nye almene boliger.

Derfor indgik Haderslev Kommune i 2012 en aftale med boligorganisationerne Haderslev Andelsboligselskab/HAB og Haderslev Boligselskab/DOMEA i Haderslev Kommune om en handlingsplan for reduktion af antallet af almene boliger på mindst 200 boliger over de kommende 3-4 år.

Udover denne målsætning på kort sigt, var handlingsplanen også tænkt som et robust og dynamisk redskab til fremtidssikring af almene boligers konkurrenceevne i forhold til de efterspørgselsmæssige forhold på boligmarkedet. Sagt med andre ord var det formålet at renovere utidssvarende og nedslidte almene boliger.

I planen indgik en række projekter, som for en dels vedkommende i dag er realiseret. Desuden har planen medført, at ledighedsprocenten som overordnet tendens er faldet til under 2%. Pr. 1. februar 2017 er ledighedsprocenten for almene boliger således på 1,52%, mens den pr. 1. juni 2017 dog igen er steget til 2,43 %. Den overordnede tendens til fald i ledighedsprocent skyldes nedgang i antallet af almene boliger pga. nedrivning, sammenlægning og salg af boliger samt for en dels vedkommende, at ledige familieboliger anvendes til genhusning i forbindelse med renoveringsarbejder.

Da målsætningerne i Haderslev Kommunes handlingsplan på det almene boligområde således i vid udstrækning er realiseret, har Haderslev Byråd derfor ønsket at tage bestik af den nye situation og sætte nye mål for udviklingen fremover.

Fokus i dette notat er altså den fremtidige udvikling af det almene boligområde. Dette kan imidlertid ikke betragtes isoleret, men skal ses i sammenhæng med det øvrige boligområde samt generelle mål for Haderslev Kommunes udvikling.

Pejlemærker for fremtiden – opsummering

- Drøftelserne har i opsummeret form resulteret i følgende pejlemærker for fremtiden:
- De almene boligorganisationer bør i deres planlægning tage udgangspunkt i Haderslev Kommunes planer og strategiske udviklingsområder
- Det er ønskeligt, at de almene boligorganisationer fremover fokuserer på renoveringsarbejder frem for nybyggeri og således medvirker til at nedbringe ledighedsprocenten til ca. 1 % inden for de næste 3-4 år
- Det er ønskeligt, at de almene boligorganisationer fremover fokuserer på renoveringsarbejder og således overlader markedet for nybyggeri til private aktører – alternativt indgår i et samarbejde med private
- Det er ønskeligt, at de almene boligorganisationer i deres planlægning medtænker Haderslev Kommunes ambition om at være Uddannelsesby, og at der fokuseres på at tilvejebringe små, billige boliger til markedet
- Det er ønskeligt, at de almene boligorganisationer i deres planlægning medtænker viden om fremtiden fra bolig- og bosætningsanalyser

Strategier og planer

Som baggrund med relevans for den strategiske boligplanlægning med fokus på det almene boligområde i Haderslev Kommune, kan nævnes

► Planstrategi 2016

www.haderslev.dk/planstrategi

► Kommuneplan 2017

<http://kommuneplan2017.haderslev.dk/>

► Byggemodningsstrategien for Haderslev Kommune for perioden 2015-2018

Den aktuelle byggemodningsstrategi for Haderslev Kommune dækker perioden 2015 til 2018. Strategien udgør den politiske ramme for kommunens arbejde og initiativer i forhold til køb/salg og byggemodning af arealer primært til parcel-, række- og kædehuse. Nuværende strategi er koordineret med Haderslev Kommuneplan 2013 og findes på:

<http://kommuneplan2017.haderslev.dk/>

► Rækkefølgeplanen for byggemodninger – som er en del af Kommuneplan 2017

<http://kommuneplan2017.haderslev.dk/dk/hovedstruktur-og-retningslinjer/byerne-/arealudlaeg---haderslev-kommune-02/arealudlaeg---haderslev-kommune.htm>



Haderslev Havn under udvikling.
Bydelen fremstår i dag som et levende og varieret område.

Fysiske udviklingsprojekter/byudviklingsområder

Desuden kan fremhæves en række prioriterede fysiske udviklingsprojekter:

1. Haderslev Havn

Området ved Haderslev Havn er fortsat under udvikling som ny bydel med både boliger, arbejdspladser og forskellige service- og kulturtilbud. Siden 2013 er der gennem omdannelse af havneområdet etableret VUC Syd's undervisningsbygninger Lighthouse og Flow Factory. Samlet set er der nu adskillige hundrede arbejdspladser på de omdannede havnearealer. Havnepromenaden og områdets infrastruktur bliver ligeledes fortsat udbygget. Senest ved en udvidelse af kapaciteten på Hertug Hans Broen i form af en ekstra bane til fodgængere og cyklister. Med indvielsen af Nordens største Skaterpark "SkateCity" og udsmykning af siloen i 2014 - der også er indrettet til klatretårn - fremstår bydelen nu samlet som et levende og varieret område.

► <http://kommuneplan2017.haderslev.dk/>

Områdefærdig af Jomfrusti-projektet





Områdefgrænsning af Jomfrusti-projektet

2. Jomfrustien – levende byrum i Haderslev

Et enigt byråd satte projektet om byudvikling og klimatilpasning omkring Jomfrustien i Haderslev i gang i november 2014. 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.

Med udgangspunkt i en omfattende samskabelsesproces med byens interessenter blev der i foråret 2016 formuleret en vision for udviklingen af områderne omkring Jomfrustien.

Efterfølgende er der blevet afholdt en arkitektkonkurrence og udpeget et vinderforslag. Bærende elementer i vinderforslaget er flytning af busterminal, etablering af bypark og supercykelsti samt fortætning med mulighed for flere boliger, detailhandel og servicefunktioner.

Vinderforslaget danner baggrund for den visionære masterplan, der behandles politisk og præsenteres offentligt i juni 2017, og som skal være fundamentet for de næste mange års udvikling af området. Masterplanen kan ses her:

► <http://jomfrustien-haderslev.dk/masterplan/>



Læs om projektet her

► <http://jomfrustien-haderslev.dk>



Haderslev Sygehus

3. Haderslev Sygehus

Med baggrund i en ændret sygehusstruktur i Region Syddanmark, som Regionsrådet vedtog ved udgangen af 2007, måtte Haderslev Sygehus lukke for de sidste aktiviteter i 2014. Hovedbygningen har siden september 2015 og frem til februar 2017 huset asylansøgere.

Haderslev Kommune samarbejder med Freja Ejendomme, der ejer bygningskomplekset, om at finde nye anvendelsesmuligheder til bygningerne. I 2015 har der været afholdt en idékonkurrence om bygningernes fremtidige anvendelse. Spektret for fremtidige anvendelsesmuligheder spænder vidt, fx fra plejecenter til kongrescenter.

Området er i Haderslev Kommuneplan 2013 omfattet af 3 rammer for lokalplanlægning, der fastsætter en anvendelse til henholdsvis offentlige formål, herunder sundhedsinstitutioner samt fastsætter anvendelse til blandede boligområder. Området er desuden omfattet af to gældende lokalplaner, som fastsætter anvendelsen til henholdsvis boliger og sundhedsinstitutioner. En mindre del af området er beliggende i landzone.

Det videre arbejde vil sigte mod at åbne for en bredere anvendelse af området som et blandet byområde, med afsæt i de særlige kvaliteter som beliggenheden giver. Grundlaget for dette skal etableres i kraft af et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2017.

Der skal vurderes på mulighederne for en bæredygtig genanvendelse af den eksisterende bebyggelse og forhold som infrastruktur, natur- og miljø skal beskrives og reguleres ved udarbejdelse af en lokalplan. Herudover skal der vurderes på, om der kan etableres centerfunktioner i området.

For øjeblikket arbejdes der med at give en konkret dispensation fra søbeskyttelseslinien for derved at skabe mulighed for at etablere et delvist nyt byggeri der skal rumme et privat plejehjem. Der er et samarbejde i gang mellem Freja Ejendomme, Dansk Diakonhjem og Haderslev Kommune.



Områdefægrænsning - masterplan for Vojens midtby

4. Masterplaner for Vojens midtby og halområdet i Vojens

Med baggrund i visionen for udvikling af Vojens har det borgerdrevne Forum Vojens i 2016 igangsat en proces der skal munde ud i, at byrådet i løbet af 2017 præsenteres for og godkender en masterplan for Vojens midtby. Formålet med planen er at sikre en målrettet og kontinuerlig omdannelse af bymidten. Med udgangspunkt i en erkendelse af, at det ikke længere vil være muligt at genskabe et aktivt handelsmiljø for udvalgsvarer i byens historiske bymidte langs dele af Vestergade, søges der skabt nye byrum, som kan understøtte, at hele byen på sigt får udviklet en ny identitet – og dermed kan forblive en attraktiv bosætningsby. Bymidten skal derfor forandres fra handels bymidte til rekreativ bymidte.

Byrådet vil når masterplanen foreligger, tage stilling til i hvilket omfang denne plans anbefalinger skal inddrages i efterfølgende revisioner af planstrategien og kommuneplanen.

Forum Vojens har ligeledes i 2016 udarbejdet en helhedsplan for udvikling af halområdet i Vojens. Helhedsplanen følger op på den del af visionen, der handler om, at Vojens bliver en sports- og fritidsby, og hvor det overordnede mål er at skabe synergi mellem idræt, fritid og skole. Haderslev Kommune vil udarbejde en masterplan for området, og i denne sammenhæng tage stilling hvilke dele af helhedsplanen, der kan indgå heri.

Se mere om Forum Vojens og planerne her:

► <http://forumvojens.dk>

5. Gram

Det borgerdrevne Forum Gram arbejder blandt andet projektorienteret for at få realiseret sine ideer og projektforslag. Se mere om Vision Gram på www.visiongram.dk. Her findes info om forskellige aktiviteter i Gram, oversigt over en lang række projektforslag, info om organisationen, bestyrelse m.m.

Se desuden <http://kommuneplan2017.haderslev.dk/> for *Redegørelse – nyt arealudlæg til rekreativt formål ved Gram Slot.*

6. Særlige "vækstlandsbyer" samt generel imødekommenhed over for konkret efterspørgsel

Byrådet ønsker at styrke landsbyerne som attraktive og sunde bomiljøer. Med afsæt i målet om at understøtte lokalbyers og landsbyers udviklingsmuligheder og understøtte lokale initiativer med det formål at sikre attraktive bosætningsmuligheder, vil kommunen fortsat være opmærksom på behov i de små lokalsamfund.

Lokale initiativer og aktiviteter vil her være de væsentligste udgangspunkter for udvikling og bosætning.

Kommentarer til de fysiske udviklingsprojekter/byudviklingsområder

De strategiske udviklingsområder "Haderslev Havn" og "Jomfrustien" har højeste prioritet i Haderslev. Der fokuseres på at gøre disse områder færdige i den udstrækning, det er muligt, og førend andre projekter sættes i gang.

Haderslev Sygehus er ligeledes et centralt udviklingsområde; dog skal der også her foretages en konkret vurdering af indholdet i et projekt, førend det fremmes.

De visioner og planer, der er udarbejdet i samarbejde med borgerne for Vojens og Gram er centrale i forhold til deres by- og boligudvikling.

Videre følger fokus på "vækstbyer og-landsbyer", hvor Starup er et vellykket eksempel på en sådan, der med sin geografiske placering både har evnet at udnytte bosætningsmulighederne ved den meget bynære placering i forhold til Haderslev og samtidig har udnyttet "lokalsamfundspotentialet" og den nærhed og overskuelighed, som blandt andet er forbundet hermed. Hammelev er et andet eksempel, hvor der er potentiale.

Endelig er der en generel åbenhed i forhold til konkrete henvendelser, initiativer og efterspørgsel. Ejendomsudviklings- og boligprojekter sker i øvrigt der, hvor der planmæssigt er skabt mulighed for det.

Pejlemærker for det almene boligområde

Det er ønskeligt, at de almene boligorganisationer tager udgangspunkt i Haderslev Kommunes planer og strategiske udviklingsområder der, hvor det er muligt og relevant.

Hvad angår de almene boligforeningers rolle i de kommende år, er det endvidere Haderslev Byråds ønske, at de almene boligforeninger prioriterer opgaven med reovering af den eksisterende bygningsmasse frem for nybyggeri. Prioriteringen understøttes endvidere af et samarbejde om boligsocial indsats. Det er ambitionen at nedbringe tomgangen i almene boliger til ca. 1 % i løbet af de næste 3-4 år.

I de kommende 3-4 år er det intentionen, at nybyggeri som hovedregel overlades til private aktører. Hvis der skal bygges nye boliger af de almenyttige boligselskaber, skal det hovedsageligt ske i et samarbejde med private og prioriteret sådan, at det er de almene boligselskaber, der "udfylder huller" efter de private. Dette skyldes flere forhold: Det er opfattelsen, at der generelt set er tilstrækkeligt med almene boliger i kommunen, der er et ønske om at undgå at skabe sociale udfordringer ved kun at bygge almene boliger, samt endelig fordi det er opfattelsen, at konjunkturerne pt. tillader at give særlig plads til de private initiativer. I forhold til sidstnævnte prioriteres de private investorer og initiativer således højt, idet de almene boligprojekter reserveres til "dårligere tider", hvorved de vækstskabende muligheder, der er i sådanne projekter, udnyttes.

I forbindelse med reoveringer og eventuelt nybyggeri bør de almene boligselskaber i øvrigt have fokus på Haderslevs status og ambition som uddannelsesby og på behovet for små, billige studieboliger. Dette bør prioriteres selvstændigt i samarbejde mellem boligselskaberne og Haderslev Kommune.

Endvidere bør der i forbindelse med reovering og byggeri være opmærksomhed på senior-segmentet og deres efterspørgsel i forhold til boliger, da de i forhold til såvel økonomiske ressourcer som ressourcer i forhold til frivillighed og mulighed for at bidrage til fællesskabet er en interessant gruppe, også set fra kommunens synsvinkel.

Bolig- og bosætningsanalyse

Trekantområdet har iøvrigt i forbindelse med Kommuneplan 2017-2029 fået udarbejdet en bolig- og bosætningsanalyse ved Statens Byggeforskningsinstitut, SBI.

Analysen undersøger udviklingen i boligpræferencer og bolig efterspørgsel, herunder flytteårsager, og den demografiske udvikling. Analysen har særligt fokus på befolkningsgrupperne: singler/aleneboende, ældre og indvandrere, hvis bolig- og bosætningspræferencer er vigtige, da særligt disse grupper er i vækst.

Analysen har bidraget til at skabe et fokus på, at der forventes efterspørgsel på mindre, fleksible og lettere omsættelige, bynære boliger. Denne type efterspørgsel kan indgå som led i ønsket om at skabe et varieret boligudbud i Trekantområdet, herunder Haderslev Kommune.

Trekantområdets fremtidige udvikling vil i stort omfang afhænge af dels befolkningsudviklingen og dels befolkningens bolig- og bosætningspræferencer. En stigende andel af befolkningen ønsker at bo og færdes i levende bymiljøer med et varieret og sammensat byliv. Attraktive bymiljøer er derfor en vigtig drivkraft for, at vi i Trekantområdet kan få yderligere vækst i antallet af borgere og arbejdspladser. Samtidig er befolkningens boligpræferencer, boligvalg og livsstil under stadig forandring. Den store ejerbolig er fortsat populær, men et stigende antal singler, ældre og indvandrere medfører et øget behov for mindre, billigere og lettere omsættelige bynære lejeboliger. Det stiller krav til planlægningen for et mere varieret boligudbud og skaber øget behov for byomdannelse og fortætning. Det er ønskeligt, at den viden, som analysen bibringer, også medtages i forbindelse med planlægning og udvikling af det almene boligområde i Haderslev Kommune.

Dialog mellem kommune og boligorganisationer

Haderslev Kommunes pejlemærker for de almene boligorganisationer vil blive drøftet ved kommende dialogmøder med boligorganisationerne og i øvrige sammenhænge, hvor det skønnes relevant. De skal således realiseres i et tæt samspil og samarbejde mellem kommune og boligforeninger, der kan være med til at fremme et varieret boligudbud af høj kvalitet til gavn for nuværende og kommende borgere i Haderslev Kommune.

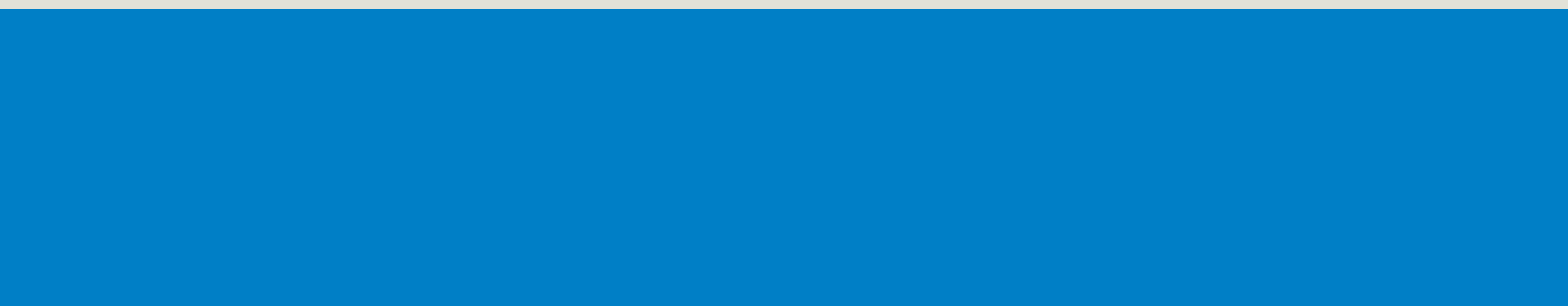
Oversigt over handlingsplanens projekter

I planen indgår følgende projekter (renovering, sammenlægning af lejligheder/nedrivning):

| Boligorg./afd. | Beliggende | Før/efter | Tilsagn, Landsbyggefonden | status |
|------------------------|---|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| HAB/18 | Hjortebrovej 20-34 og 25-41, Haderslev. (opført 1955) | 102/102 | Juni 2014 | Ikke afsluttet |
| HAB/23 | Kløvervej 94-98 og 144-148 (opført 1965) | 85/80 | November 2013 | Ikke afsluttet |
| HAB/27 | Varbergparken 27, 2. etape | 235/78 fam. og 70 ældreb. | Marts 2014 | Ikke afsluttet |
| HAB/ 4, 5 og 7 samt 12 | Fjordagerring, Sydhavnsvej, Årø Sund Landevej | 88/? | | Tilsagn ikke meddelt |
| Haderslev Boligselskab | Skovvænget/Brombærvej | 342/245 | Januar 2016/ | Mangler ministeriets godkendelse |

Øvrige projekter indgår i planen:

| Boligorg. | Beliggende/projekt | boliger | projekt | Status |
|----------------------------|------------------------------|---------|------------------------|----------------|
| HAB | Louisevej/ungdomsboliger | 42 | Nybyggeri | afsluttet |
| HAB | Åbenråvej 82-92 | 78/72 | Renovering | |
| Domea Vojens | Tørningvej 2, Hammelev | 19/0 | Solgt på tvangsauktion | afsluttet |
| Vojens Andelsboligforening | Slagterigrunden/familiebolig | 60 | Nybyggeri - år | Afsluttet |
| HAB | Varbergparken - afd. 24 | 77/? | Renovering | Ikke påbegyndt |
| HAB | Varbergparken - afd. 26 | 99/77 | Renovering | Tilsagn 2017 |
| Gram Boligfor. | Ållingevej i Fole | 4/0 | Solgt | 2016 |



Haderslev

Haderslev Kommune
Gåskærgade 26 - 28
6100 Haderslev