

REFERAT Økonomiudvalget (2022-2025) d. 21-10-2025

Mødedato Tirsdag d. 21. oktober 2025 kl. 13:30

Mødested Lokale Haderslev

Mødedeltagere Mads Skau, Signe Knappe, Kjeld Thrane, Børge Koch, Carsten Leth
Schmidt, Benny Bonde, Bent Kloster, Henrik Rønnow, Bo Morthorst
Rasmussen, Finn Lykkeskov, Marie Skødt

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budgetopfølgning 3. kvartal 2025 Økonomiudvalget.....	4
Økonomiopfølgning og finansiell orientering pr. ultimo september 2025.....	6
Forlængelse af byggekredit.....	10
Korrektion til renoveringsprojekt i afdeling 13, Odinsvej 4-100, 6500 Vojens i Boligselskabet af 19	11
Renovering af afdeling 11, Irisvej, Smedevænget m.fl. i Vojens, i Boligselskabet af 1943 i Vojens...	13
Skema C for renoveringen af afdeling 1626 Braineaparken i Haderslev Boligselskab.....	16
Rammesag for boligudvikling.....	20
Vedtægter for Sillerup/Sommersted Plejehjem.....	25
Igangsætning af kommuneplantillæg 17-2025 og lokalplan 12-16, Bevarende lokalplan for Slotsvej	27
Endelig vedtagelse af lokalplan 12-13 Boligområde ved Sønderbyvej 16a, Gram.....	30
Gensidig orientering.....	32
Underskriftsside.....	33

Punkt 180: Godkendelse af dagsorden

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at

- dagsordenen godkendes.

Beslutning i Økonomiudvalget den 21-10-2025

Godkendt.

Fraværende:

Carsten Leth Schmidt

Fraværende Carsten Leth Schmidt

Punkt 181: Budgetopfølning 3. kvartal 2025 Økonomiudvalget

25/25821

Sagsresume

Orientering om Økonomiudvalgets aktuelle økonomi pr. 30. september 2025.

Forbrugsprocenten for Økonomiudvalget 3. kvartal 2025 er 52,5%. Forbrugsprocenten ultimo september 2024 var på 67,7%.

Det forventes, at budgettet overholdes inden for Økonomiudvalgets eget område.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at

- orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Pr. 30. september 2025 er Økonomiudvalgets forbrug 149,3 mio. kr. Set i forhold til det korrigerede budget svarer det til en forbrugsprocent på 52,5%. I 2024 var forbrugsprocenten ultimo september på 67,7%.

På anlæg er forbruget pr. 30. september 2025 på 24,4 mio. kr. Det svarer til en forbrugsprocent på 49,8%.

Nedenstående tabel viser korrigeret budget, forbrug samt forbrugsprocent pr. 30. september 2025.

Tabel 1:

Drift - Beløb i mio. kr.	2025		2024	
	Korr. budget	Forbrug	Forbrugs %	Forbrugs %
Driftsudgifter	259,6	149,5	57,6%	68,4%
- Serviceudgifter	223,5	138,9	62,1%	72,3%
- Centrale puljer	36,0	10,6	29,5%	36,0%
Overførselsudgifter	25,0	0,0	0,0%	0,0%
Brugerfinansierede område	0,0	-0,2	-	-
I alt	284,6	149,3	52,5%	67,7%

I tabel 2 vises udvalgets budget og forbrug på anlægsprojekter.

Tabel 2:

Anlæg - Beløb i mio. kr.	2025		
	Korr. budget	Forbrug	Forbrugs %
Anlægsudgifter	49,0	24,4	49,8%

Tabel 1 viser, at forbrugsprocenten efter 3. kvartal 2025 er lavere end på samme tidspunkt sidste år. Dette skyldes dels vakante stillinger, dels en tilførsel af 10 mio. kr. til Ukraine-indsatsen, hvor midlerne endnu ikke er udmøntet.

Der er afregnet en række store regninger primo oktober 2025, hvorefter forbrugsprocenten pr. dags dato er på 55,3% for den samlede drift.

Procedure

Økonomiudvalget 21. oktober 2025

Beslutning i Økonomiudvalget den 21-10-2025

Godkendt.

Punkt 182: Økonomiopfølgning og finansiel orientering pr. ultimo september 2025

25/25731

Sagsresume

Orientering om Haderslev Kommunes aktuelle økonomi på drift, anlæg og finans pr. ultimo august 2025. Sagen fremsendes som en del af den løbende økonomistyring.

Pr. 30. september 2025 er der en forbrugsprocent på drift på 69,6% og en forbrugsprocent på anlæg på 44,4%.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at

- udvalget tager opfølgningen til orientering.

Sagsfremstilling

Økonomiopfølgningen for kommunens økonomi er opdateret med korrigeret budget og forbrug pr. 30. september 2025.

Oversigterne præsenteres på månedsbasis og indeholder nettodriftsudgifter samt anlæg. Ved et lineært forbrug hen over året vil forbrugsprocenten på nuværende tidspunkt være 75%.

Ultimo september 2025 er der et forbrug til driftsudgifter på 3.133,5 mio. kr., svarende til en forbrugsprocent på drift på 69,6% Forbruget på anlæg er på 121,1 mio. kr., svarende til en forbrugsprocent på anlæg på 44,4%.

Oversigten indeholder desuden en opgørelse, der viser status på overholdelse af servicerammen.

I tabellen nedenfor præsenteres nettodriftsudgifterne opgjort på bevillingsniveau.

Beløb i mio. kr.	2025		2024	
	Korr. budget	Forbrug	Forbrugsprocent	Forbrugsprocent
Bevillingsniveau				
Driftsudgifter	3.054,2	2.244,9	73,5%	75,1%
Overførselsudgifter	1.179,3	856,3	72,6%	72,7%
Aktivitetsbestemt medfinansiering	270,1	181,6	67,2%	67,0%
Brugerfinansieret	0,3	-0,4	-	-
Nettodriftsudgifter i alt	4.503,9	3.133,5	72,9%	74,0%

Herunder ses opgørelsen for anlæg:

	2025		2024
	Korr. budget	Forbrug	Forbrugs-procent
Udgifter	314,7	128,1	40,7%
Indtægter	-41,9	-7,0	16,7%
Anlæg i alt	272,8	121,1	44,4%

Status for overholdelse af de nationale rammer for serviceudgifter præsenteres nedenfor:

Status på servicerammen - Beløb i mio. kr.	2025
Korrigeret budget serviceudgifter	3.118,9
Sigtepunkt for servicerammen 2025 jf. KL.	3.111,5
Kommunens budgetterede serviceudgifter er på opgørelsestidspunktet over sigtepunkt	7,4

("+" i forskel betyder overskridelse af rammen "-" i forskel betyder luft til rammen)

Som det fremgår af ovenstående tabel, ligger det korrigerede budget 7,4 mio. kr. over sigtepunktet for servicerammen 2025. Det betyder, at Haderslev Kommune ikke kan anvende mere end 99,8% af det korrigerede budget på serviceudgifterne, når kommunen skal overholde servicerammen.

Erfaringen viser, at Haderslev Kommunes enheder typisk overfører et mindreforbrug svarende til 1-3% af det korrigerede budget. På den baggrund vurderes det som relativt usandsynligt, at sigtepunktet for årets økonomi overskrides, selvom der aktuelt er pres på serviceudgifterne på flere områder.

I bilaget er bevillingsniveauerne specificeret pr. udvalg.

Senior- og Sundhedsudvalget

På Senior- og Sundhedsudvalgets område er forbruget ultimo september 2025 opgjort til 588,1 mio. kr., hvilket svarer til 75,2% af korrigeret budget. På samme tid sidste år var forbrugsprocenten på 78,1%.

Flere områder under udvalget oplever fortsat økonomiske udfordringer. Den seneste budgetopfølgning pr. 31. august 2025 peger på et forventet merforbrug på 8-12 mio. kr. ved årets afslutning. I forbindelse med regnskab 2024 blev der overført et merforbrug på 21,0 mio. kr. inkl. overførslen vedrørende de selvejende plejehjem. Årets forventede resultat er dermed forbedret med 9-13 mio. kr. i forhold til sidste års overførte merforbrug.

Social- og Handicapudvalget

Forbruget pr. ultimo september 2025 på Social- og Handicapudvalget er opgjort til 434,3 mio. kr. svarende til en forbrugsprocent på 73,6%. Samme tid sidste år var forbrugsprocenten på 75,7%.

Den seneste budgetopfølgning pr. 31. august 2025 peger på et forventet merforbrug på 10-13 mio. kr. Det forventede merforbrug på børneområdet skyldes primært to særligt omkostningstunge enkeltsager, som er opstået i august, mens det forventede merforbrug på voksenområdet bl.a. skyldes kapacitetsudfordringer på bostederne. Forvaltningen forventer at reducere udgifterne i 2026.

Børne- og Familieudvalget

Børne- og Familieudvalget har et forbrug på 692,2 mio. kr. pr. september 2025, hvilket svarer til en forbrugsprocent på 76,6%. Samme tid sidste år var forbrugsprocenten på 77,1%.

Udvalgets seneste budgetopfølgning for 2. kvartal 2025 viser, at en skole og to daginstitutioner forventes at komme ud af 2025 med et merforbrug, der overstiger 3% af institutionens bruttodriftsbudget. Derudover forventes et merforbrug på distriktsmidler, elevbefordring samt på de mellemkommunale betalinger for anbragte børn. Samlet set forventes balance efter afregning af vipperegulering.

Områderne under de enkelte udvalg følges tæt.

Finansiell orientering

September plejer at være en svær måned på aktiemarkedet, men i år blev det anderledes. I stedet for fald oplevede vi en stigning på omkring 3% i globale aktier – især drevet af den fortsatte interesse for kunstig intelligens (AI). Samtidig faldt renterne, hvilket skabte en mere positiv stemning blandt investorerne med forventninger om et såkaldt "goldilocks-scenarie": hvor centralbankerne sænker renterne, mens økonomien stadig vokser – om end i et moderat tempo. Det gav medvind til alle aktivklasser, som bidrog med positive afkast.

- Afkastet for september endte på 0,48%
- Afkastet for indeværende regnskabsår endte på 1,30%
- Samlet portefølje på DKK 514.805.000

Den langfristede gæld er pr. 30. september 2025 på 448,5 mio. kr. og den aktuelle gennemsnitlige likviditet er på 651,6 mio. kr.

Procedure

- Økonomiudvalget 21. oktober 2025

Beslutning i Økonomiudvalget den 21-10-2025

Godkendt.

Bilag

Månedlig opfølgning pr. september 2025

Finansiell orientering pr. 30. september 2025

Punkt 183: Forlængelse af byggekredit

23/20526

Sagsresume

Beslutning om forlængelse af byggekredit til Haderslev Fjernvarme.

Beslutningskompetencen ligger hos Haderslev Kommunalbestyrelse.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at Økonomiudvalget overfor kommunalbestyrelsen anbefaler, at

- byggekreditten til Haderslev Fjernvarme forlænges frem til 30. juni 2026

Sagsfremstilling

Haderslev Kommunalbestyrelse gav den 1. oktober 2024 en udvidet lånegaranti til Haderslev Fjernvarme på op til 77,0 mio. kr. til et midlertidigt byggelån med variabel rente og efterfølgende omlægning til lån i KommuneKredit. Kommunalbestyrelsens beslutning fra 1. oktober 2024 er vedlagt.

Haderslev Fjernvarme er p.t. i gang med dets store gaskonverteringsprojekt. Projektet forventes færdigt inden nytår og er dermed afsluttet inden for den oprindelige tidsplan på 5 år.

Haderslev Fjernvarme har dog erfaring for, at fakturaer fra entreprenører og VVS-installatører kan være noget forsinket. Dermed kan Haderslev Fjernvarme komme i tidspres for at skulle lave slutfinansieringen, da den nuværende byggekredit er sat til at udløbe 19. januar 2026.

Derfor ønsker Haderslev Fjernvarme at forlænge byggekreditten til 30. juni 2026.

Procedure

- Økonomiudvalget 21. oktober 2025.
- Haderslev Kommunalbestyrelse 28. oktober 2025.

Beslutning i Økonomiudvalget den 21-10-2025

Godkendt.

Bilag

160274-Udvidetlånegaranti-HaderslevFjernvarme

Punkt 184: Korrektion til renoveringsprojekt i afdeling 13, Odinsvej 4-100, 6500 Vojens i Boligselskabet af 1943 i Vojens

25/12581

Sagsresume

Beslutning om godkendelse af korrektion til renoveringsprojekt i afdeling 13, Odinsvej 4-100, 6500 Vojens, i Boligselskabet af 1943 i Vojens.

Haderslev Kommunalbestyrelse godkendte på møde den 26. august 2025 renoveringsprojekt i afdeling 13 med afsæt i det oprindelige budget for renoveringen, frem for det opdaterede budget. Det skyldtes, at boligorganisationen ved en fejl ikke havde fremsendt en ansøgning med det opdaterede budget til kommunen.

Det opdaterede budget indebærer, at projektet finansieres med et realkreditlån på 22.375 t.kr. frem for 20.424 t.kr. Tilsvarende forhøjes den kommunale garanti på 100 % af lånet.

Beslutningskompetencen ligger hos Haderslev Kommunalbestyrelse.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at Økonomiudvalget over for kommunalbestyrelsen anbefaler, at

- Realkreditlån på 22.375 t.kr. godkendes.
- Kommunal garanti på maksimalt 22.375 t.kr. godkendes.

Sagsfremstilling

Haderslev Kommunalbestyrelse godkendte på møde den 26. august 2025 et renoveringsprojekt i afdeling 13, jf. referat vedlagt som bilag 1. Ansøgningen, der lå til grund for den kommunale sagsbehandling, tog afsæt i det oprindelige budget for renoveringen på 24.474 t.kr., frem for det opdaterede budget på 27.875 t.kr. Det skyldtes en fejl fra boligorganisationen, der burde have tilsendt kommunen en ajourført ansøgning.

I det opdaterede budget er anlægssummen for renoveringen forhøjet med 3.401 t.kr., som følge af afholdt licitation, der var væsentlig højere end forudsat. Der er foretaget tilpasninger af projektet i forhold til tidsplan i samarbejde med entreprenør, hvilket har medført besparelser for projektet. Dertil har tidsplan og forrykning af projektet medført, at afdelingens øgede henlæggelser kan bidrage med mere til projektet. Det betyder, at huslejen alene stiger med 11,0 % og ikke 11,3 %, som godkendt på møde i kommunalbestyrelsen den 26. august 2025.

Hovedbestyrelsen har godkendt renoveringen og økonomien på møde den 24. september 2025. Referat af bestyrelsesmøde vedlægges som bilag 2.

Det ekstraordinære afdelingsmøde har godkendt renoveringen og økonomien på møde den 14. august 2025. Referat af afdelingsmødet vedlægges som bilag 3.

Finansiering

Den samlede anlægssum for projektet er 27.875 t.kr. Anlægssummen reduceres med 5.500 t.kr. fra afdeling 13's henlæggelseskonto.

Finansiering (t.kr.)	Oprindeligt budget	Opdateret budget
Samlet finansieringsbehov	24.474	27.875
Henlæggelser	-4.500	-5.500
Samlet eksternt finansieringsbehov	20.424	22.375

Økonomiske forhold

Renoveringen finansieres med et realkreditlån på 22.375 t.kr.

Kommunen påtager sig en kommunal garanti for den del af lånet, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 127. Garantikravet kan ikke opgøres, før renoveringen er gennemført, og garantien opgøres teknisk set beløbsmæssigt indtil da til lånets størrelse på 22.375 t.kr. Når renoveringen er gennemført, opgøres garantien på grundlag af markedsværdien. Garantikravet kendes først, når garantierklæringen fremsendes af realkreditinstituttet.

Kommunalbestyrelsen kan give garanti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder. Det vurderes, at der er tale om ekstraordinære renoveringsarbejder. Kommunal garanti efter almenboligloven påvirker ikke kommunens låneramme, jf. lånebekendtgørelsens § 3, stk. 2, nr. 1.

Juridiske aspekter

Kommunalbestyrelsen skal godkende en almen boligorganisations optagelse af lån, jf. almenboliglovens § 29.

Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder, jf. almenboliglovens § 98.

Procedure

- Økonomiudvalget 21. oktober 2025
- Haderslev Kommunalbestyrelse 28. oktober 2025

Beslutning i Økonomiudvalget den 21-10-2025

Godkendt.

Bilag

Renovering af afdeling 13, Odinsvej 4-100, 6500 Vojens, i Boligselskabet af 1943 i Vojens.pdf

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde 14. august 2025

Referat af møde i hovedbestyrelsen 24. september 2025 (uddrag)

Punkt 185: Renovering af afdeling 11, Irisvej, Smedevænget m.fl. i Vojens, i Boligselskabet af 1943 i Vojens

25/12580

Sagsresume

Beslutning om godkendelse af optagelse af lån til renoveringsprojekt i afdeling 11, Irisvej, Smedevænget m.fl. i Vojens i Boligselskabet af 1943 i Vojens.

Projektet finansieres med et realkreditlån på 16.810 t.kr. Låneoptaget medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 10 %. Huslejestigninger over 5 % skal godkendes af kommunalbestyrelsen, og beslutning om godkendelse af huslejestigningen ønskes således.

Derudover ønskes beslutning om 100 % kommunal garanti for lånet godkendt.

Beslutningskompetencen ligger hos Haderslev Kommunalbestyrelse.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at Økonomiudvalget over for kommunalbestyrelsen anbefaler, at

- Realkreditlån på 16.810 t.kr. godkendes.
- Kommunal garanti på maksimalt 16.810 t.kr. godkendes.
- Huslejestigning på gennemsnitlig 10 % godkendes.

Sagsfremstilling

Boligselskabet af 1943 i Vojens ønsker at gennemføre en energirenovering i afdeling 11, Irisvej 1-57, Syrenvej 52-80, Smedevænget 56-72, Gyvelvej 1-5, 6500 Vojens. Formålet med renoveringen er at skabe sunde og tidssvarende boliger, så afdelingen kan forblive attraktiv.

I det oprindelige projekt var en tagudskiftning tiltænkt, men de indkomne tilbud lå væsentligt over det økonomiske overslag. Efter granskning af licitationsresultatet valgte boligorganisationen at dele projektet op i 2 etaper. Tagudskiftningen er udskudt til et senere tidspunkt, hvor afdelingens økonomi er forbedret.

Det reviderede projekt omfatter nye vinduer og døre, ny fugtstyret ventilator og nyt fjernvarmeanlæg, idet gasfyr omlægges til fjernvarme. Der foretages kloakseparering og der lægges ny asfalt på alle stikveje. Projektbeskrivelse (inkl. tagudskiftning) vedlægges som bilag 1.

Huslejekonsekvens

Låneoptaget vil medføre en gennemsnitlig huslejestigning på 10 %, svarende til en stigning på 63 kr./m²/år. I en bolig på 85 m² med en nuværende leje på 4.484 kr./måned stiger lejen til 4.930 kr./måned efter renoveringen.

Hovedbestyrelsen har godkendt renoveringen og økonomien på møde den 24. september 2025. Referat af bestyrelsesmøde vedlægges som bilag 2.

Det ekstraordinære afdelingsmøde har godkendt renoveringen og økonomien på møde den 18. september 2025. Referat af afdelingsmødet vedlægges som bilag 3.

Finansiering

Den samlede anlægssum for projektet er 22.060 t.kr. Anlægssummen reduceres med 5.250 t.kr. fra afdeling 11's henlæggelseskonto.

Finansiering (t.kr.)

Samlet finansieringsbehov	22.060
Henlæggelser	- 5.250
Samlet eksternt finansieringsbehov	16.810

Økonomiske forhold

Renoveringen finansieres med et realkreditlån på 16.810 t.kr.

Kommunen påtager sig en kommunal garanti for den del af lånet, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 127. Garantikravet kan ikke opgøres, før renoveringen er gennemført, og garantien opgøres teknisk set beløbsmæssigt indtil da til lånets størrelse på 16.810 t.kr. Når renoveringen er gennemført, opgøres garantien på grundlag af markedsværdien. Garantikravet kendes først, når garantierklæringen fremsendes af realkreditinstituttet.

Kommunalbestyrelsen kan give garanti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder. Det vurderes, at der er tale om ekstraordinære renoveringsarbejder. Kommunal garanti efter almenboligloven påvirker ikke kommunens låneramme, jf. lånebekendtgørelsens § 3, stk. 2, nr. 1.

Juridiske aspekter

Kommunalbestyrelsen skal godkende en almen boligorganisations optagelse af lån, jf. almenboliglovens § 29.

Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder, jf. almenboliglovens § 98.

Lejeforhøjelser over 5 % som følge af forbedringsarbejder skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. almenlejelovens § 10, stk. 3.

Procedure

- Økonomiudvalget 21. oktober 2025
- Haderslev Kommunalbestyrelse 28. oktober 2025

Beslutning i Økonomiudvalget den 21-10-2025

Godkendt.

Bilag

Projektbeskrivelse

Referat af møde i hovedbestyrelsen 24. september 2025 (uddrag)

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde i den 18. september 2025

Punkt 186: Skema C for renoveringen af afdeling 1626 Braineparken i Haderslev Boligselskab

24/24111

Sagsresume

Beslutning om godkendelse af skema C vedrørende renoveringsprojekt i afdeling 1626 Braineparken i Haderslev Boligselskab.

Haderslev Boligselskab har afsluttet renoveringsarbejder i afdeling 1626 Braineparken. Projektet omfatter renovering af alle 320 boliger, 6 boliger er sammenlagt til 3, der er etableret tilgængelighed (elevatore for 102 boliger) og 212 boliger er basisrenoveret.

Domea har på vegne af Haderslev Boligselskab fremsendt skema C til kommunens godkendelse. Da der er budgetoverskridelser med økonomiske konsekvenser for kommunen, skal byggeregnskabet godkendes politisk.

Beslutningskompetencen ligger hos Haderslev Kommunalbestyrelse.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at Økonomiudvalget over for kommunalbestyrelsen anbefaler, at

- Renoveringsprojektet med en samlet anskaffelsessum på 323.901 t.kr. godkendes.
- Støttet lån på 262.381 t.kr. godkendes.
- Kommunal garanti på 195.272 t.kr. godkendes.
- Anvendelsen af 11.805 t.kr. på reguleringskontoen godkendes.

Sagsfremstilling

Haderslev Kommunalbestyrelse besluttede den 30. april 2019 at godkende skema A og den 30. marts 2021 at godkende skema B til et renoveringsprojekt i afdeling 1626 beliggende Braineparken 1-85 og 2-34 i Haderslev. Efter godkendt skema B gav Haderslev Kommunalbestyrelse tilsagn om yderligere støtte til beboerhåndtering på 1.250 t.kr. den 1. oktober 2024.

Renoveringen er gennemført og afsluttet og omfatter udbedring af byggeskader, sammenlægning af 6 boliger til 3, etablering af 102 tilgængelige lejemål, der samtidig har fået nyt køkken og bad. 212 boliger er blevet basisrenoveret med nye vinduer, nyt tag, renovering af facader og gavle, opgradering af varmfunktion, udskiftning af fjernvarmeledninger og opgradering af udearealer.

Den samlede anskaffelsessum er som følger:

Anskaffelsessum (t.kr.)	Skema B	Skema C	Afvigelse
Entrepriseudgifter	236.174	259.867	23.693
Omkostninger	51.912	60.600	8.688
Gebyrer	4.335	3.308	-1.027

Driftsresultat	0	126	126
Anskaffelsessum i alt	292.421	323.901	31.480

Anskaffelsessum, opdelt (t.kr.)	Skema B	Skema C	Afvigelse
Støttede arbejder	243.906	262.381	18.475
Ustøttede arbejder	48.515	61.520	13.005
Anskaffelsessum i alt	292.421	323.901	31.480

Renoveringsprojektet er realiseret for i alt 323.901 t.kr., svarende til en merudgift på 31.480 t.kr. i forhold til skema B.

Merforbruget vedrører hovedsageligt indeksregulering af entreprisekontrakten på 25.031 t.kr. Derudover har rentestigninger i byggeperioden og udgifter til genhusning været årsag til øgede omkostninger. Skema C for de støttede arbejder, etape 1 og 2 og ustøttede arbejder er vedlagt som henholdsvis bilag 1, 2 og 3.

Skema C har været forelagt og drøftet med Landsbyggefonden, som ikke havde bemærkninger hertil.

Anskaffelsessummen finansieres som følger:

Finansiering (t.kr.)	Skema B	Skema C	Afvigelse
Støttet lån	243.906	262.381	18.475
Ustøttet lån	28.215	28.215	0
Fællespuljetilskud	6.400	6.400	0
Kapitaltilførsel	1.500	1.500	0
Trækningsret	1.186	1.186	0
Tilskud dispositionsfond	1.214	1.214	0
Henlæggelser	10.000	11.200	1.200
Reguleringskonto	0	11.805	11.805
Finansiering i alt	292.421	323.901	31.480

Der er hjemtaget støttet realkreditlån på baggrund af skema B. Den garanterede del af lånet for etape 1 var 44,97 % og for etape 2 100 %, svarende til en kommunal garanti på 176.797 t.kr. Boligorganisationen anmoder om kommunal garanti på tillægslånet på 18.475 t.kr., svarende til 100 % af lånet. Landsbyggefonden yder regaranti på 50 %. Den samlede garanti på det støttede lån, inkl. garanti på tillægslånet, er herefter 195.272 t.kr.

Garanti for det ustøttede lån er uændret. Det skyldes, at der er midler på reguleringskontoen (konto, der oprettes i afdelingen i renoveringssager med støtte fra Landsbyggefonden), som afdelingen kan benytte med Landsbyggefondens og Haderslev Kommunalbestyrelses godkendelse. Ved brug af midler fra reguleringskontoen, opnår boligorganisationen samme finansiering af det ustøttede lån som ved skema B, trods øgede udgifter.

Forvaltningen vurderer, at kommunen ikke har en saglig grund til at afvise at godkende skema C, selvom det afviger fra skema B. Det skyldes, at Landsbyggefonden har forhåndsgodkendt overskridelsen på det støttede lån, og vil øge deres garanti tilsvarende, samt at overskridelsen kan gennemføres uden huslejestigninger.

Byggeregnskabet er godkendt af bestyrelsen i Haderslev Boligselskab den 19. juni 2025. Se bilag 4.

Økonomiske forhold

De støttede arbejder finansieres med et støttet realkreditlån. Kommunen yder en kommunal garantistillelse for lånene på henholdsvis 44,97 % for etape 1, 100 % for etape 2 og 100 % for tillægslånet, hvor 50 % af denne forpligtelse dækkes af Landsbyggefonden. Det betyder, at den kommunale garanti skal forhøjes med 18.475 t.kr. til i alt 195.272 t.kr. for det støttede lån.

Garantien medregnes ikke i kommunens låneramme, jf. lånebekendtgørelsens § 3, stk. 2, nr. 1.

Juridiske aspekter

Landsbyggefonden kan med hjemmel i § 91 i Almenboligloven give tilsagn om støtte til ydelsen på lån til renovering af almene boliger. Kommunen yder en kommunal garantistillelse for lånene, hvor 50 % af denne forpligtelse dækkes af Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden kan efter § 92 yde særlig driftsstøtte til arbejderne efter § 91 bl.a. som tilførsel af penge til afdelingen. Der kan gives kommunal garanti for lån til ustøttede arbejder efter lovens § 98. Efter § 29, stk. 1 skal boligorganisationens låneoptagelse godkendes.

Efter lovens § 127 omfatter den kommunale garanti den del af lånet der har sikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi på låneoptagelsestidspunktet.

Efter støttebekendtgørelsens § 13, stk. 4 kan indeksregulering af entreprisensummen efter fastprisperiodens udløb medtages i anskaffelsessummen udover maksimumbeløbet.

Procedure

- Økonomiudvalget 21. oktober 2025
- Haderslev Kommunalbestyrelse 28. oktober 2025

Beslutning i Økonomiudvalget den 21-10-2025

Godkendt.

Bilag

Skema C støttet etape 1

Skema C støttet etape 2

Skema C ustøttet

Referat af organisationsbestyrelsesmøde i Haderslev Boligselskab 19. juni 2025 (uddrag)

Punkt 187: Rammesag for boligudvikling

24/4132

Sagsresume

Beslutning om godkendelse af rammesag for udvikling af almene boliger i Gram. Der er tale om tre boligudviklingsprojekter på Kongevej 1B (Hotelgrunden), Slotsvej 19 (Højskolegrunden) og Kirkeallé 22A (Engparken).

I februar 2025 besluttede Økonomiudvalget at fortsætte udviklingsarbejdet for boliger på de tre lokationer. Dette i samarbejde med den almene boligorganisation Alfabo.

Det samlede projekt er kvalificeret og revideret og der er på baggrund heraf udarbejdet en overordnet procesplan, der danner rammen om de kommende tre projektudviklingsager.

Beslutningskompetencen ligger i Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller at Økonomiudvalget overfor Kommunalbestyrelsen anbefaler, at

- Proces for udvikling af almene boliger i Gram, jf. bilag 1 godkendes,
- Indfrielse af belåning i den kommunale almene afdeling Engparken, afdeling 2, godkendes.
- De bevillingsmæssige konsekvenser godkendes jf. det økonomiske afsnit

Sagsfremstilling

I februar 2025 besluttede Økonomiudvalget at fortsætte arbejdet med udvikling af almene boliger på tre lokationer i Gram. Udviklingen sker i samarbejde med den almene boligorganisation Alfabo på de tre lokationer Kongevej 1B, Slotsvej 19 og Kirkeallé 22A.

Rammerne for udviklingsprojektet sker overordnet i 2 faser. Faseopdelingen sikrer et løbende udbud af boliger i Gram. Procesplan fremgår af bilag 1.

Alfabo har, i samarbejde med Teknik og Klima, udarbejdet skitseforslag for disponering af grundene og beregnet projektøkonomien mv. Se det samlede projektoplæg i bilag 2. Alle projekter realiseres uden kommunal anvisningsret og uden tomgangslejeforpligtelse.

Videresalg af ejendommene til Alfabo vil, for alle tre projekters vedkommende, ske parallelt med politisk godkendelse af skema A. Godkendelse af Skema A er betinget af, at der foreligger planforhold, der kan rumme projektet. Sagerne præsenteres efterhånden som de konkrete forhold for hvert projekt er på plads.

Nedlukning af den almene afdeling Engparken – afd. 2., der er en afledt konsekvens af nedlukningen af plejecenteret, betyder at der skal ske indfrielse af indeksslånet i KommuneKredit. Kommunens årlige tomgangslejeforpligtelse på 1,3 mio. kr. ophører derved.

Fase 1:

Slotsvej 19:

Kommunalbestyrelsen besluttede i april 2025, at købe to arealer beliggende Slotsvej 19, med henblik på at disse indgår i Alfabos projekt. Betinget købsaftale ses i bilag 3.

Arealerne egner sig til boligudvikling og deres placering understøtter den politiske vision om byfortætning, ligesom arealernes potentiale bidrager til variation i det samlede boligudbud.

Alfabos projektforslag indeholder 23 boliger som tæt-lav bebyggelse i træ og med indkørsel fra det tilstødende villakvarter på Jens Holmsvej.

Den samlede projektøkonomi udgør 48,862 mio. kr. Projektet kræver kommunal grundkapital på 8 % og fratrukket indtægter fra grundsalget, udgør kommunens nettoudgift 1,851 mio. kr. Hertil kommer købesummen for arealerne på 1,9 mio. kr.

Det er Teknik og Klimas vurdering at projektet kan rummes indenfor eksisterende planmæssige rammer. På den baggrund behandles henholdsvis salg af ejendom og godkendelse af skema A parallelt på decembermøderne. Umiddelbart herefter kan Alfabo søge byggetilladelse.

Kongevej 1B:

Kommunen har købt Kongevej 1B. Det er politisk besluttet at bygningerne skal rives ned. Nedrivningen forestås af kommunen og sker forventeligt sommeren 2026.

Alfabo har udarbejdet skitseprojekt for etablering af 26 almene boliger på grunden, se bilag 1. Alfabo har opskaleret projektforslaget siden februar, hvor projektet indeholdt 14 boliger. Opskaleringen er sket ved at disponere boliger på det sydlige grundstykke, der i dag er uudnyttet.

Den samlede projektøkonomi udgør 53,954 mio. kr. Projektet kræver kommunal grundkapital på 8 %, og fratrukket indtægter fra grundsalget, er kommunens nettoudgift 0,779 mio. kr. Hertil kommer nedrivningsudgifterne på 2,1 mio. kr.

Projektet kræver lokalplan, og i den proces skal bygningernes udtryk og skalering samt antallet af boligenheder kvalificeres nærmere.

Projektet indeholdes i den bevarende lokalplan for Slotsvej som et delområde til boligudvikling. Igangsætningssag behandles politisk i oktober. Når der foreligger endelig, upåanket lokalplan - forventeligt til 1. januar 2027 - vil der ske

parallel politisk behandling af henholdsvis salg af ejendommen til Alfabo og godkendelse af skema A.

Fase 2:

Kirkeallé 22A:

Udviklingsprojektet kræver nedrivning af plejecenterbygningen samt udmatrikulering. Herefter opføres 16 boliger.

Den samlede projektøkonomi udgør 33,319 mio. kr. Projektet kræver kommunal grundkapital på 8 % og fratrukket indtægter fra grundsalget, har kommunen en nettoudgift på 2,463 mio. kr. Hertil kommer omkostninger til indfrielse af belåning, der er faldet til pt. 7,731 mio. kr.

Der har i kvalificeringen af projektet været stor fokus på at bevare "Salen", der er et stort aktiv for brugergrupper i området. De nærmere undersøgelser har vist, at det ikke er muligt at bibeholde den del af bygningsmassen, der huser Salen. Alfabo er derfor bedt om at indarbejde et fælleslokale i det nye projekt, der også kan imødegå brugergruppernes behov i et vist omfang. Dette ønske kan efterkommes ved, at én af de 16 boliger udgår og indrettes som fællesareal. Denne løsning vil ikke påvirke den samlede projektøkonomi nævneværdigt.

Forsyning til det samlede Engparken-kompleks er etableret i den del af bygningen, der skal rives ned. Nedrivningen medfører derfor, at forsyningsinstallationer skal genetableres i den del af bygningen, der bibeholdes. Derudover skal der etableres ny facade og indgangsparti til den blivende bygning.

De kommunale funktioner, der mistes ved nedrivningen, er mulige at genetablere i den blivende bygning. Det kræver optimering af bygningens aktuelle anvendelse og de berørte forvaltninger er i proces omkring, hvordan dette kan effektueres.

Alfabos projekt indeholder omkostningerne til selve nedrivningen. De afledte omkostninger, nævnt ovenfor, er kommunens. Omkostningerne kan først angives præcist efter detailprojektering. Det er dog Teknik og Klimas vurdering, at de vil lande i et leje på ca. 4 mio. kr.

Projektet kræver lokalplan, der igangsættes primo 2027.

Økonomiske forhold

Kommunens omkostninger:

	Engangsudgift (mio. kr.)	Engangsindtægt (mio. kr.)
Kongevej 1B		
Grundkapital 8 % af projektøkonomi på 53,954	4,316	

Grundsalg		-3,537
Nedrivning	2,100	
Nettoudgift	2,879	
Slotsvej 19		
Grundkapital 8 % af projektøkonomi på 48,862 mio. kr.	3,909	
Grundsalg		-2,058
Opkøb af grund	1,900	
Nettoudgift	3,751	
Kirkeallé 22A		
Grundkapital 8 % af projektøkonomi på 33,319 mio. kr.	2,665	
Grundsalg		-0,202
Indfrielse af gæld	7,731	
Nettoudgift	10,194	
Samlet nettoudgift	16,824	

Kommunalbestyrelsen blev i april 2025, bilag 5, præsenteret for en samlet projektøkonomi på 17,1 mio. kr. Finansiering blev anvist fra Økonomiudvalgets byudviklingspulje og økonomiudvalgets pulje til grundkapital. Anvisning af finansiering fastholdes.

Anlægsbevillinger gives i takt med de konkrete projekters realisering.

Finansiering af omkostningerne afledt af nedrivningen af plejecenterbygningen, kan ligeledes finansieres fra Økonomiudvalgets byudviklingspulje. Konkret finansieringsanvisning angives i den konkrete projektsag.

Indfrielse af gæld i plejecenterbygningen (Engparken - afd. 2) er en forudsætning for at fortsætte boligudviklingsprojektet. Hertil kommer, at indfrielse vil frigøre kommunens årlige tomgangslejepligt på 1,3 mio. kr.

Indfrielsesomkostningerne til KommuneKredit udgør pt. 7,731 mio. kr. og finansieres af det afsatte rådighedsbeløb til Byudviklingspuljen i 2025. De forventede indtægter fra grundsalgene går tilbage til Byudviklingspuljen, når salgene effektueres.

Finansiering	2025	2026	2027	2028	2029
Byudviklingspulje	-7,731	-	-	-	-
Indfrielse af gæld	7,731	-	-	-	-
Finansiering i alt	-	-	-	-	-

Juridiske aspekter

Kommunen er som hovedregel forpligtet til at udbyde ejendomme offentligt i henhold til Styrelseslovens § 68 og Udbudsbekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021.

Af Vejledning nr. 9175 til bekendtgørelsen fremgår det, at dette ikke gælder ved salg af fast ejendom til alment boligselskab.

Procedure

- Økonomiudvalget 21. oktober 2025
- Haderslev Kommunalbestyrelse 28. oktober 2025

Beslutning i Økonomiudvalget den 21-10-2025

Procesplanen blev godkendt med den tilføjelse, at den kommende lokalplansproces for Kirkealle 22a skal kvalificere bygningernes udtryk, så de nye bygninger passer til Kirkealles eksisterende udtryk.

Imod stemte Børge Koch (B) og Benny Bonde.

Indfrielse af belåning i den kommunale almene afdeling Engparken, afdeling 2, blev godkendt.

De bevillingsmæssige konsekvenser, jf. det økonomiske afsnit, blev godkendt.

Bilag

Tidsplan for udvikling af almene boliger i Gram

Alfabo projektoplæg og økonomi

Betinget købsaftale matr. nr. 524 og 1531, Gram

Punkt 188: Vedtægter for Sillerup/Sommersted Plejehjem

25/24701

Sagsresume

Beslutning om godkendelse af vedtægter for fællesinstitutionen Sillerup/Sommersted Plejehjem.

Det er forvaltningens vurdering, at de nye vedtægter lever op til de gældende regler. Beslutningskompetencen ligger i Haderslev Kommunalbestyrelse.

Indstilling

Direktøren for Social og Sundhed indstiller, at Senior- og Sundhedsudvalget og Økonomiudvalget overfor Haderslev Kommunalbestyrelse anbefaler at

- vedtægterne for Sillerup/Sommersted Plejehjem godkendes

Sagsfremstilling

Bestyrelserne for Sommersted Plejehjem og Sillerup Plejekollegium har lavet vedtægter for en kommende fællesinstitution Sillerup/Sommersted Plejehjem. Vedtægterne fremgår af punktets bilag. Vedtægterne for Sillerup/Sommersted Plejehjem tager udgangspunkt i de gældende vedtægter for Sommersted Plejehjem. Disse vedtægter blev politisk behandlet og godkendt i juni 2023.

Navnet Sillerup/Sommersted Plejehjem er en arbejdstitel. Bestyrelserne er i gang med en proces for at få navngivet fællesinstitutionen.

Vedtægterne er blevet vurderet af forvaltningen i forhold til opfyldelse af inhouse-reglerne. Opfyldelse af inhouse-reglerne er nødvendig for, at der ikke skal gennemføres et udbud af tilbuddet i forbindelse med tegning af driftsoverenskomst. Det er forvaltningens vurdering, at vedtægterne for Sillerup/Sommersted Plejehjem opfylder betingelserne for, at der kan indgås en aftale med Sillerup/Sommersted Plejehjem efter inhouse-reglerne. Elementer der indgår i denne vurdering er:

- 1 kommunalt udpeget bestyrelsesmedlem
- Haderslev Kommune skal godkende vedtægtsændringer
- Haderslev Kommune har indflydelse på ansættelse af ny leder og kan indstille til bestyrelsen i forhold til afskedigelse af den daglige ledelse
- Haderslev Kommune forelægges Sillerup/Sommersted Plejhjems budget og regnskab
- Haderslev Kommune fører kontrol med Sillerup/Sommersted Plejehjem.

I relation til antallet af bestyrelsesmedlemmer henvises der til Haderslev Byråds beslutning af 2. november 2021, hvor Haderslev Byråd besluttede, at byrådet kun skal udpege 1 medlem. Vedtægterne for Sillerup/Sommersted Plejehjem er i overensstemmelse med denne byrådsbeslutning.

Godkendes vedtægterne for fællesinstitutionen Sillerup/Sommersted Plejehjem, kan bestyrelserne indsende vedtægterne til godkendelse i Civilstyrelsen. Først når denne godkendelse foreligger, kan fællesinstitutionen opstartes. Civilstyrelsen har forventeligt 1 års sagsbehandling på godkendelse af sådanne vedtægter.

Procedure

- Senior- og Sundhedsudvalget d. 9. oktober 2025
- Økonomiudvalget d. 21. oktober 2025
- Haderslev Kommunalbestyrelse d. 28. oktober 2025

Beslutning i Senior- og Sundhedsudvalget den 09-10-2025

Godkendt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 21-10-2025

Godkendt.

Bilag

Sillerup-Sommersted Plejehjem - vedtægter

Punkt 189: Igangsætning af kommuneplantillæg 17-2025 og lokalplan 12-16, Bevarende lokalplan for Slotsvej og Kongevej, Gram

25/24187

Sagsresume

Beslutning om igangsætning af kommuneplantillæg 17-2025 og lokalplan 12-16 Bevarende lokalplan for Slotsvej og Kongevej, Gram. Teknik- og Klimaudvalget har i 2021 godkendt en "Mulighedsplan" for området omkring Slotsvej i Gram. Planen omfatter en vurdering af områdets bevaringsværdier og en overordnet analyse af områdets potentialer og sårbarheder. Lokalplanen udarbejdes i forlængelse af mulighedsplanen. Hensigten med den bevarende lokalplan er at sikre bevaring af kulturmiljø, eksisterende bebyggelse og arkitektoniske kvaliteter langs Slotsvej og Kongevej i Gram. Lokalplanen skal desuden belyse udviklingsområder indenfor lokalplanområdet.

Beslutningskompetencen ligger hos Haderslev Kommunalbestyrelse.

Indstilling

Direktøren for Teknik og Klima indstiller, at Teknik og Klimaudvalget og Økonomiudvalget overfor kommunalbestyrelsen anbefaler, at

- udarbejdelse af kommuneplantillæg 17-2025 og lokalplan 12-16 Bevarende lokalplan for Slotsvej og Kongevej, Gram, igangsættes

Sagsfremstilling

På baggrund af et medlemsinitiativ i 2021 besluttede Udvalget for Plan og Miljø den 16. august, at der skulle udarbejdes en strategisk udviklingsplan for Slotsvej i Gram, samt en kortlægning og vurdering af kulturværdier, samt bevaringsværdier, se bilag 1. Kortlægning af kulturværdierne skulle suppleres med inddragelse af relevante aktører, herunder Vision Gram. Afslutningsvis skulle kortlægningen senere udgøre det centrale element i en bevarende lokalplan. Arbejdet mandede ud i en mulighedsplan for Slotsvej, der blev godkendt i Teknik- og Klimaudvalget den 17. april 2023. Mulighedsplanen er vedlagt som bilag 2. Igangsætning af lokalplanen har afventet områdefornyelsen i Gram, hvor det endelige program blev godkendt i kommunalbestyrelsen den 17. december 2024, se bilag 3.

Mulighedsplanen peger på, at Gram i dag har en helt særlig struktur, fordi byen traditionelt har omfattet to selvstændige byområder. Mod nord finder man en klassisk bystruktur omkring Gram Slot, med arbejder- og embedsboliger samt en kro. Mod syd ligger Gram By, som er en traditionel øst-vest-orienteret landsby med bebyggelse omkring Gram Kirke og på skellet mellem den hævede bakkeø og det lave englandskab ned mod Gram Å.

Grams to bydele er topografisk placeret på hver sin side af en større bakke. Topografien fik en betydelig indflydelse på byens udvikling og struktur, da jernbanen og stationen skulle anlægges omkring 1800. Banen kunne ikke føres over den høje bakke og forbinde de to bydele direkte og måtte i stedet føres i en stor bue vest om bakken. Det gav plads til en anden byudvikling langs Slotsvej, og banetraceet skabte istedet de karakteristiske gadeforløb langs Torvegade, Ved Banen, Åvej og Skyttevej.

Formålet med den bevarende lokalplan er at sikre bevaring af eksisterende kulturmiljø, bebyggelse og arkitektoniske kvaliteter. Lokalplanen kan være med til at give offentligheden en større forståelse for områdets kvaliteter og bevaringsværdier. Tilsvarende kan den give ejerne af en bevaringsværdig bygning større opmærksomhed på at bibeholde eller højne deres ejendoms bevaringsværdi. Lokalplanen skal desuden belyse udviklingsområder på forskellige steder i lokalplanområdet. Se lokalplangrundlaget i bilag 4.

Området ved Torvet er indarbejdet i områdefornyelsesprogrammet for Gram, der blev godkendt af Kommunalbestyrelsen den 17. december 2024. Her er det foreslået en omdannelse af det eksisterende torv, samt forbedringer af enkelte trafikale

forhold. De foreslåede tiltag vil blive indarbejdet i den bevarende lokalplan for Slotsvej og Kongevej. Der vil også blive indarbejdet nye byggemuligheder for grunden ved Gram Hotel. Mulighederne for ny bebyggelse bliver søgt reguleret på en sådan måde, at det ikke vil svække det eksisterende kulturmiljø og bevaringsværdig bystruktur.

Formålet med lokalplanen er at:

- sikre, at bevaringsværdige og karakteristiske bygninger ikke nedrives
- sikre, at bevaringsværdige og karakteristiske bygninger vedligeholdes og renoveres med respekt for bygningernes bevaringsværdier.
- bevare den eksisterende bebyggelsesstruktur, således at huse fortsat er fritliggende facadebebyggelse mod Slotsvej, Kongevej og Åvej, i relativt store haver.
- sikre områdets grønne præg, herunder de grønne forhaver, de store træer og beplantningsstrukturen langs vejene.
- sikre, at ny bebyggelse opføres under hensyntagen til den oprindelige bebyggelse, herunder særligt i forhold til bygningshøjde, taghældning, materialer og placering.
- sikre udviklingsmulighederne i udvalgte byudviklingsområder.

Det vurderes at der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, skal udarbejdes et kommuneplantillæg, der ændrer anvendelsen fra erhverv til boligformål for matrikel nr. 1503, 170, 419, Gram Ejerlav, Gram. De bevaringsværdige bygninger med SAVE værdi 1-4 er allerede indarbejdet i Kommuneplan 2025.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen vil de mange beboere i området, samt Grams øvrige borgere og Vision Gram inddrages i planlægningen. Målet er således at skabe en stærk lokal forankring af lokalplanen blandt Grams borgere.

Der er udarbejdet en tidsplan for planarbejdet, se bilag 5. Det forventes, at forslag til lokalplan behandles politisk i løbet af efteråret 2026.

Procedure

- Teknik og Klimaudvalget 6. oktober 2025
- Økonomiudvalget 21. oktober 2025
- Kommunalbestyrelsen 28. oktober 2025

Beslutning i Teknik- og Klimaudvalget den 06-10-2025

Godkendt. Udvalget drøfter lokalplanens bestemmelser under udarbejdelsen.

Fraværende:

Helene Hellesø Appel

Kim Kabelka

Beslutning i Økonomiudvalget den 21-10-2025

Godkendt, idet det præciseres at Teknik- og Klimaudvalget løbende orienteres under udarbejdelsen.

Bilag

UPM dagsordenspunkt 16. august 2021

Mulighedsplan for Slotsvej

Dagsordenspunkt 17.12.24

Lokalplangrundlag 12-16 Bevarende lokalplan for Slotsvej og Kongevej, Gram 011025

Tidsplan Lokalplan 12-16 Bevarende lokalplan for Slotsvej og Kongevej, Gram

Punkt 190: Endelig vedtagelse af lokalplan 12-13 Boligområde ved Sønderbyvej 16a, Gram

24/14306

Sagsresume

Beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan 12-13 Boligområde ved Sønderbyvej 16a, Gram. Planen giver mulighed for etablering af 4 rækkehuse på en del af den eksisterende erhvervsgrund på Sønderbyvej. Ved vedtagelse af lokalplan ændres anvendelsen fra erhvervsformål til boligformål.

Beslutningskompetencen ligger hos Haderslev Kommunalbestyrelse.

Indstilling

Direktøren for Teknik og Klima indstiller, at Teknik- og Klimaudvalget og Økonomiudvalget anbefaler overfor kommunalbestyrelsen, at

- lokalplan 12-13 Boligområde ved Sønderbyvej 16a, Gram vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Sagsfremstilling

Teknik- og Klimaudvalget besluttede den 5. maj 2025 at sende forslag til lokalplan 12-13 Boligområde ved Sønderbyvej 16a, Gram i offentlig høring, se bilag 1. Planforslaget er udarbejdet på baggrund af ønske fra Gram Murerforretning, som i dag ejer hele matriklen og bruger en del af den til deres murerforretning.

Området er beliggende ved Sønderbyvej 16a, Gram i Haderslev Kommune, og omfatter en del af matrikel nr. 223, Gram Ejerlav, Gram. Området har et areal på 2482 m². Matriklen afgrænses af Sønderbyvej mod nord, Gram Murerforretning mod øst, byhuse langs Sønderbyvej mod vest og en 3-4 meter høj skrænt mod syd.

Lokalplanens formål er:

- at området udlægges til boligformål
- at sikre en visuel og æstetisk sammenhæng mellem erhvervsområde og boligområde gennem passende beplantning, hegn og/eller arkitektoniske elementer.
- at minimere støj- og trafikgener fra erhvervsområdet, ved etablering af støjbegrænsende foranstaltninger.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 4 rækkehuse i en etage, med tilhørende have, carport og skur. Lokalplanen udlægger et område til fælles opholdsarealer hvor et eksisterende karakterfuldt træ bidrager til kvaliteten af fællesarealerne. De fælles friarealer ligger ud mod vejen og bidrager til oplevelsen af en tilstedeværelse af bynatur i Gram. Lokalplanen sikrer, at der opføres passende afværgeforanstaltninger mod støj fra øst, hvor der fortsat vil være erhvervsområde. Se lokalplanen i bilag 2.

Lokalplanen understøtter Haderslev Kommunes bosætningspolitik ved at skabe et udbud af mindre boliger i Gram, der både giver ældre mulighed for at blive i lokalmiljøet i en egnet bolig, samt tilbyder yngre boligmuligheder tæt på centrum.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2025, da området er udlagt til erhvervs- og boligformål.

Lokalplanen har været udsendt i 4 ugers offentlig høring. Der er modtaget et høringssvar fra Provas der, af hensyn til trafikikkerheden, ønsker en samlet affaldsløsning der forhindrer tung trafik i området.

Provas påpeger, at det er uhensigtsmæssigt at lokalplanen giver mulighed for affaldsbeholdere ved den enkelte bolig. De anbefaler i stedet at lokalplanen giver mulighed for miljøstation, enten mobil eller med nedgravede beholdere. Teknik og Klima foreslår, at høringssvaret imødekommes, og at lokalplanen ændres, så en fælles miljøstation kan etableres. Lokalplanens redegørelsesdel opdateres desuden med en beskrivelse af gældende affaldsregulativ og adgangskrav. Se det fulde høringssvar i bilag 3.

Teknik- og Klima anbefaler, at lokalplanen vedtages med de foreslåede ændringer.

Procedure

- Teknik og Klimaudvalget 6. oktober 2025
- Økonomiudvalget 21. oktober 2025
- Haderslev Kommunalbestyrelse 28. oktober 2025

Beslutning i Teknik- og Klimaudvalget den 06-10-2025

Godkendt.

Fraværende:

Helene Hellesø Appel

Kim Kabelka

Beslutning i Økonomiudvalget den 21-10-2025

Godkendt.

Bilag

TKU dagsordenspunkt 5. maj 2025

Lokalplan 12-13 Boligområde ved Sønderbyvej 16a, Gram

Høringssvar fra offentlig høring af forslag til lokalplan 12-13 Boligområde ved Sønderbyvej 16a, Gram

Punkt 191: Gensidig orientering

Beslutning i Økonomiudvalget den 21-10-2025

-

Punkt 192: Underskriftsside

Sagsresume

Økonomiudvalget skal godkende beslutningsprotokollen. For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke på "Godkend".