

Borgermøde 10. september 2025

Bolig- og erhvervsområde ved Haderslevvej i Aabenraa

Indkaldelse af ideer og forslag

Program

Velkomst og indledning ved udvalgsformand Dorte Soll.

Indkaldelse af ideer og forslag og kommende planlægning/ ved Aabenraa Kommune.

Præsentation af Projekt/ ved bygherre.

Pause med en forfriskning.

Debat.

Afrunding og tak for i dag ved Dorte Soll.

Politisk beslutning 10. juni 2025

- at det godkendes, at der forud for at der udarbejdes en ny lokalplan og kommuneplantillæg indkaldes ideer og forslag med en høringsperiode på fire uger,
- at det godkendes, at der afholdes borgermøde i høringsperioden,
- at det godkendes, at de fire projektforslag fremlægges i materialet til indkaldelse af ideer og forslag, og
- at det godkendes, at udvalget efter offentlighedsprocessen træffer beslutning om lokalplanens indhold i forhold til bebyggelsens omfang, placering, højde, etageantal, ydre fremtræden og opholdsarealer.

Planproces



Planlægningspørgsmål

- *Hvilke erhvervstyper må der være i området?*
- *Skal der også være mulighed for andre anvendelser end boliger og erhverv?*
- *Hvor højt og med hvor mange etager må ny boligbebyggelse opføres med?*
- *Hvor store skal opholdsarealerne være?*
- *Er der særlige hensyn der skal tages i forhold til skygge fra bebyggelse, indbliksgener og støj?*
- *Hvilke ønsker er der til områdets infrastruktur, herunder vejadgange og færdsel for cykler og gående?*



Nuværende forhold



Området

Området ligger ved Haderslevvej mellem landsarkivet og det grønne område Soldatermarken.

Nord og syd for ligger boligområderne ved Snareved og Nørreløkke.

Bebyggelsen i området er oprindeligt opført som skole, efter genforeningen som tysk skole. Efter anden verdenskrig blev bygningerne indrettet til politistation og retsbygning.

Efter politistationen blev flyttet til H.P. Hanssens Gade blev bygningen og grunden sat til salg og solgt for nogle få år siden.

Planforhold

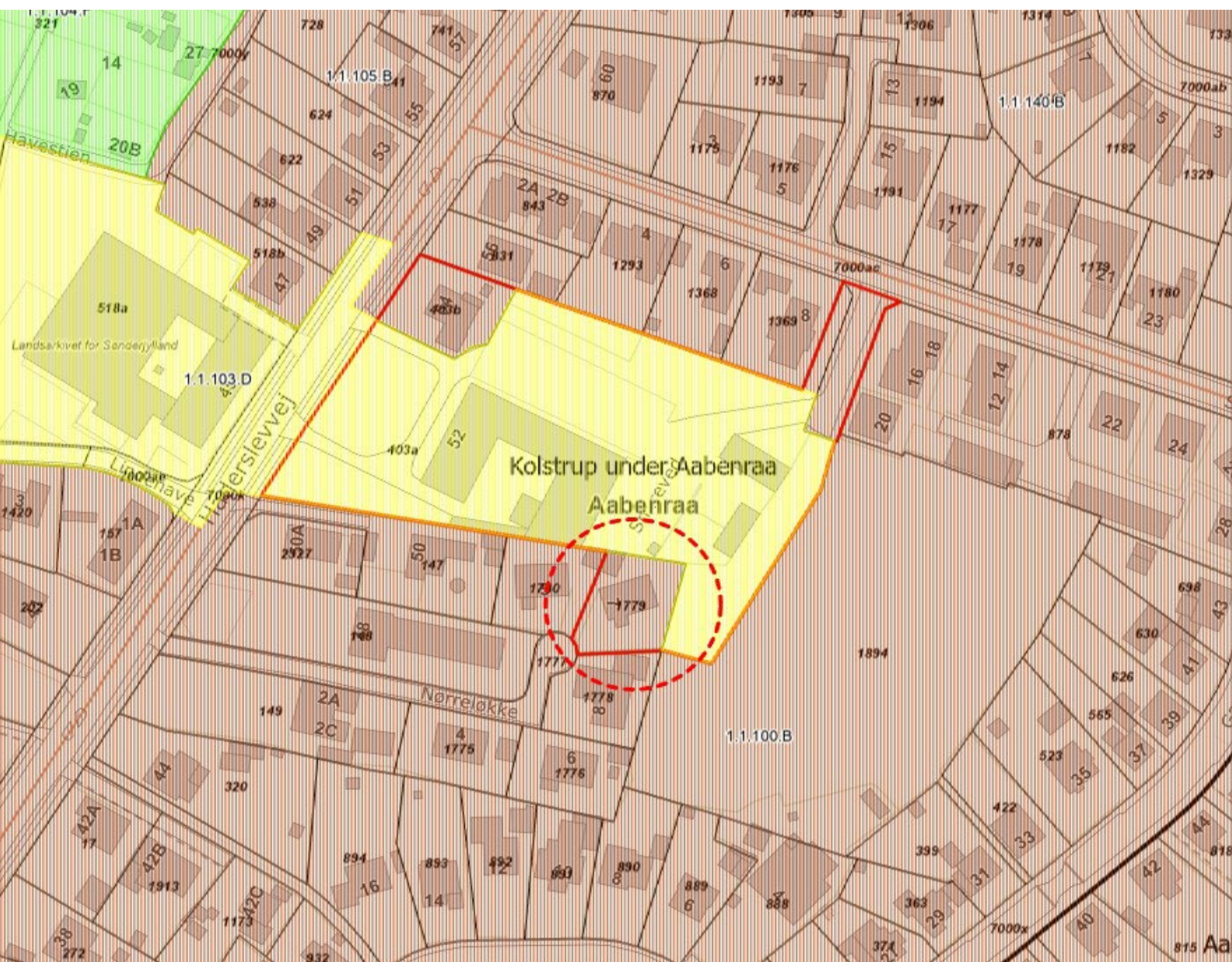
Kommuneplan 2025

Nuværende anvendelse: Offentlige formål (rammeområde 1.1.103.D) og boliger, Nørreløkke 7 og Haderslevvej 54 (rammeområde 1.1.100.B og 1.1.140.B).

Nuværende rammer giver mulighed for byggeri i 3 etager og højde op til 12,5 meter. Bebyggelsesprocent maks. 60.

Fremtidig anvendelse: Blandet bolig og erhverv. Nyt rammeområde i kommuneplanen. Byggeherre ønsker op til 4 etager.

Både anvendelsesændring og ændrede højder og etageantal kræver udarbejdelse af et kommuneplantillæg.



Planforhold

Gældende lokalplaner

Lokalplan M10, delområde D:
Offentlige formål.

Del af lokalplan M10, delområde C
Boliger og visse erhverv med byrådets særlige tilladelse.

Ny lokalplan
Området foreslås udlagt til blandet bolig og erhverv.



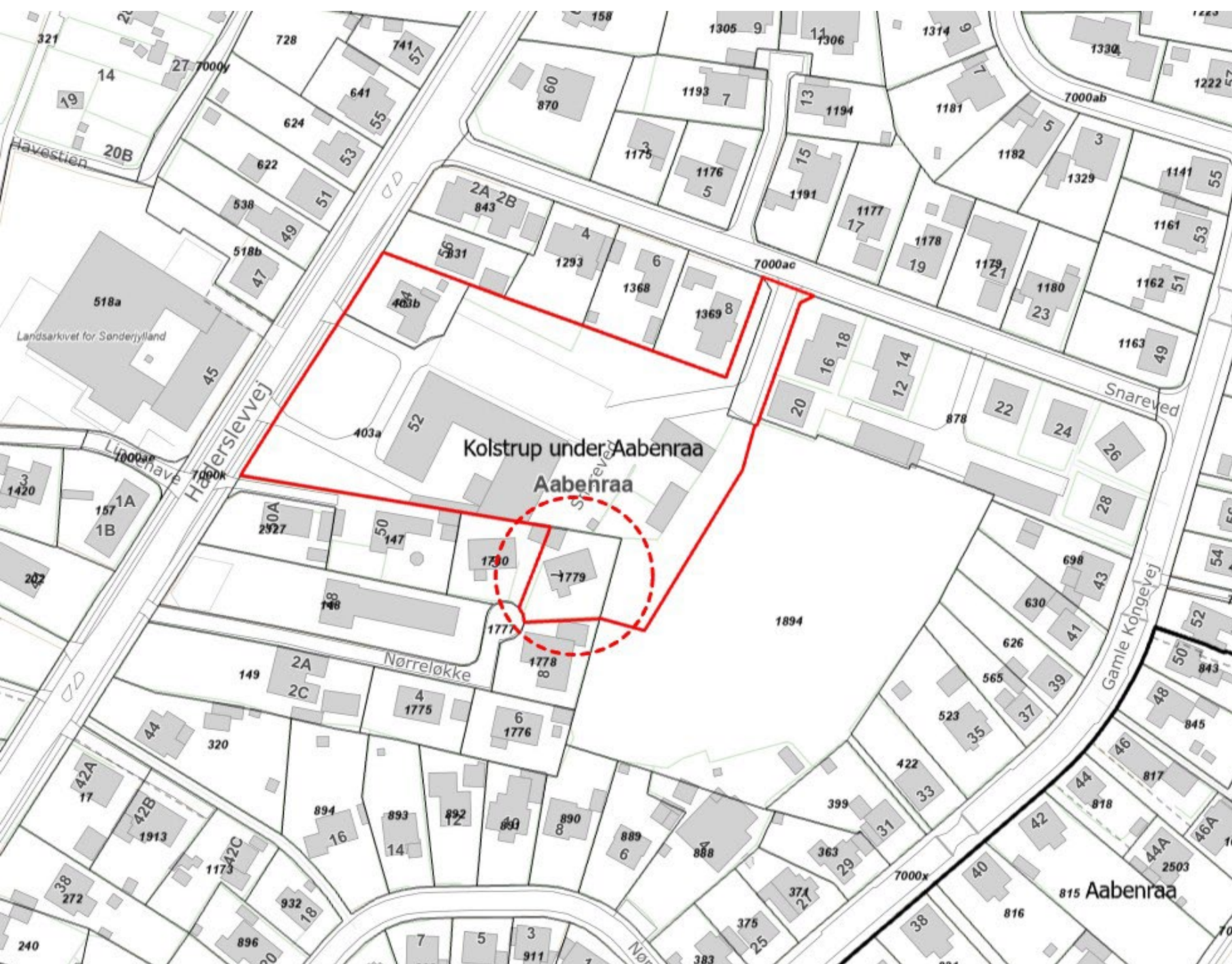
Ejendoms- forhold

Området er cirka 1,04 ha. uden
Nørreløkke 7 og 1.11 ha med
Nørreløkke 7.

Matr. nr. 403a er ejet af
bygherre.

Matr. nr. 1779 og 403b er private
ejendomme.

Litra 7000ac er offentlig vej.



Trafik og parkering

Området er i dag vejbetjent fra Snareved og delvist fra Haderslevvej.

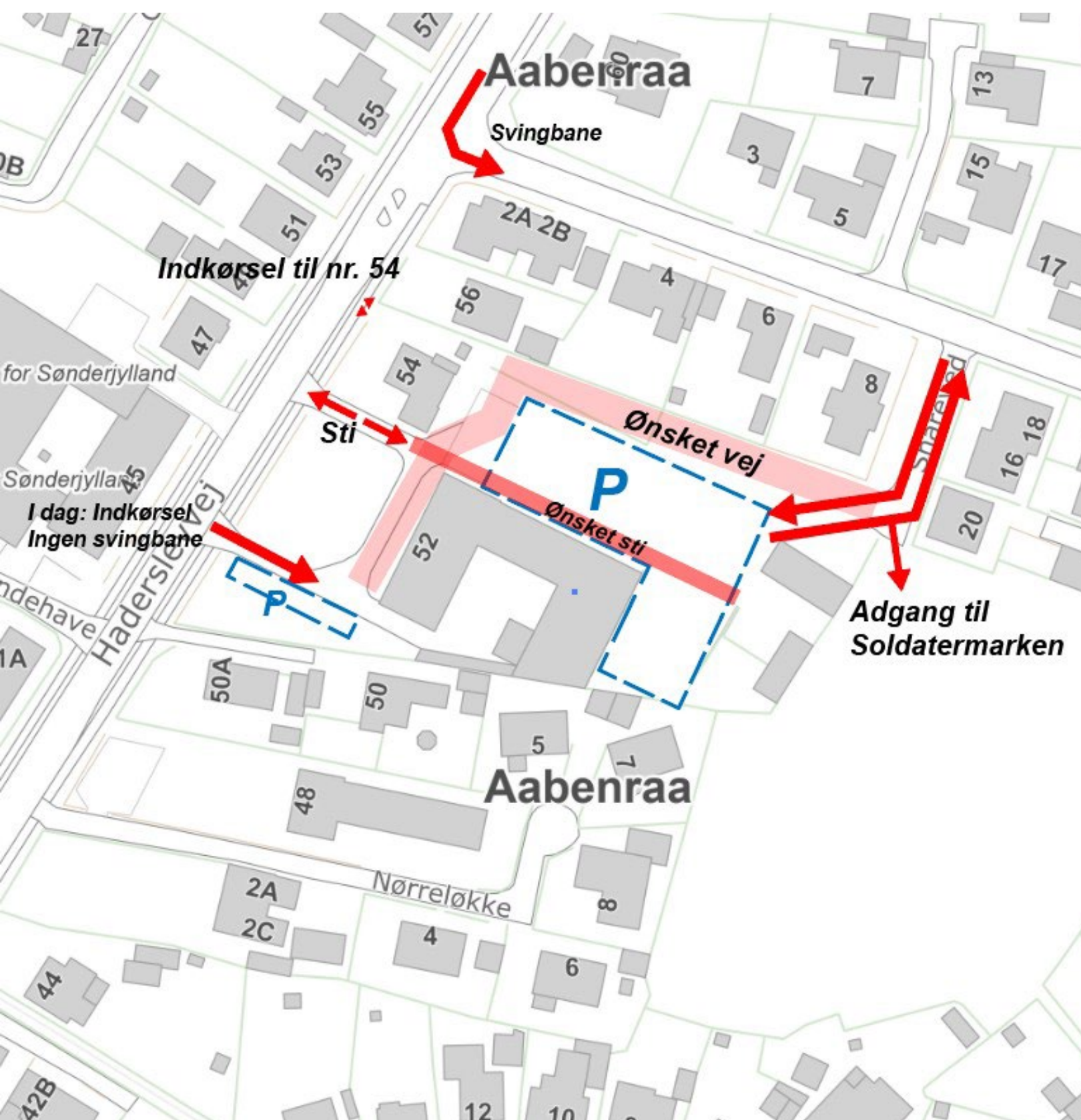
I planfasen skal der ses på om der også i begrænset omfang fortsat kan ske indkørsel fra Haderslevvej. Indkørsel herfra må ikke være begrænsende for fremkommeligheden og sikkerheden på Haderslevvej.

Overkørslen til Haderslevvej 54 ændres ikke.

Hvis Nørreløkke 7 ændres til fælleshus, vil vejadgang hertil skulle ske via Haderslevvej 52.

Den interne vej ønskes omlagt og stien forlænget ned mod Soldatermarken.

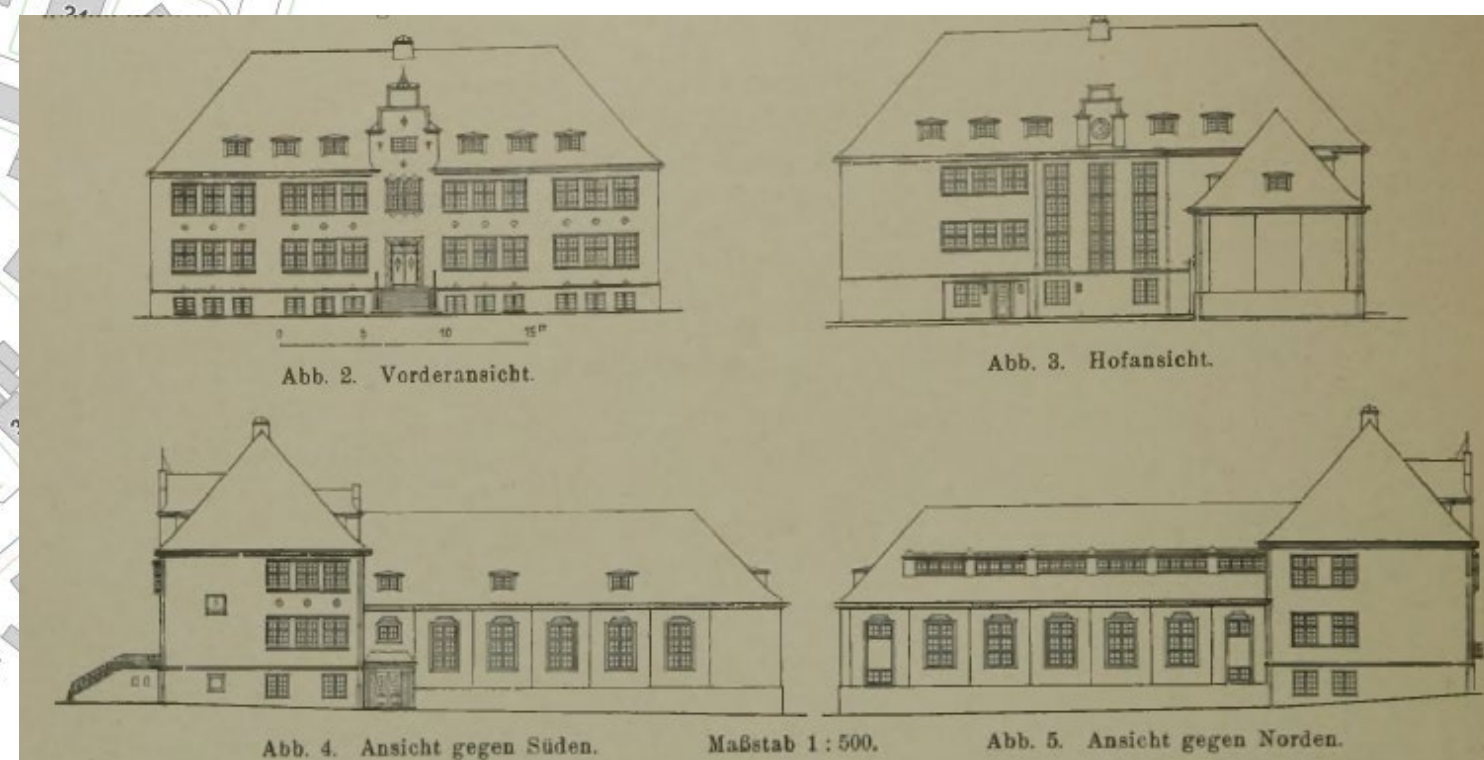
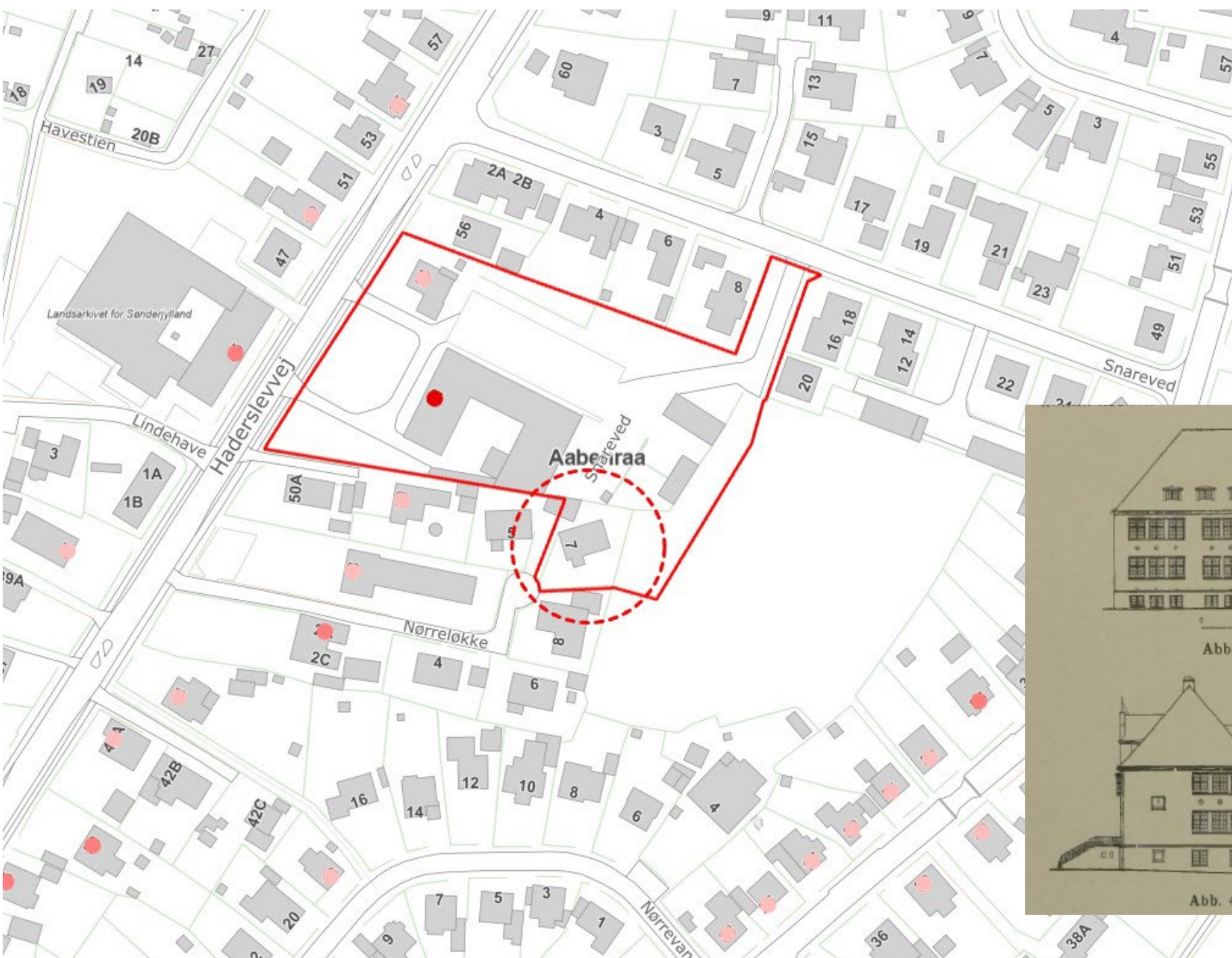
Der skal fortsat være vejadgang til Soldatermarken.



Bevaringsværdi

Bygningen Haderslevvej 52 har en meget høj bevaringsværdi.

Bygningen Haderslevvej 54 har høj bevaringsværdi.





Projektforslag

Bygherres 4 forslag A1, A2, B1 og B2

Hans Christian Nissen & Ruta Kalinauskaite

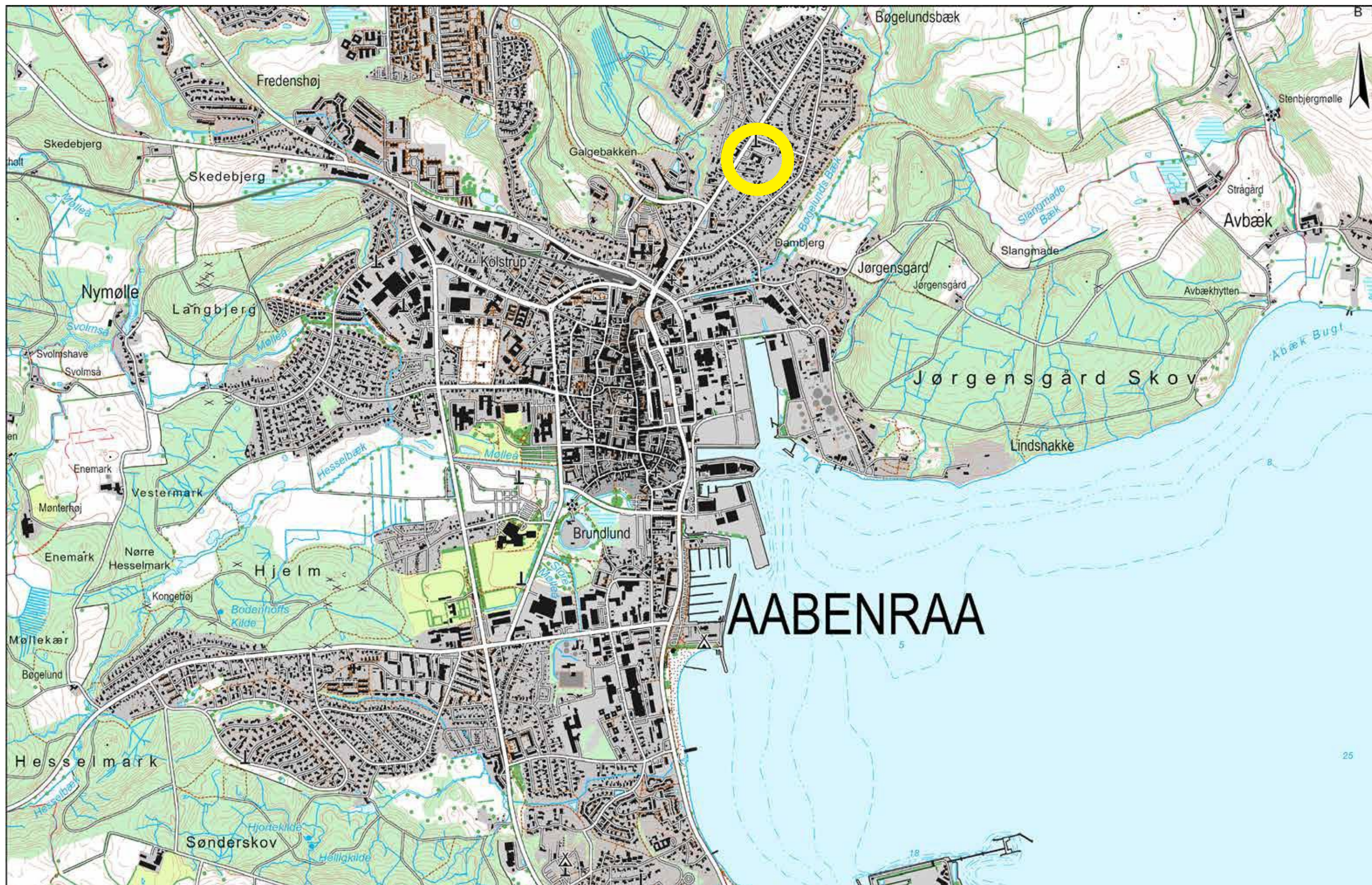
Nye boliger på Haderslevvej 52, Aabenraa

Borgermøde på Aabenraa Rådhus | 10.09.2025

Indhold

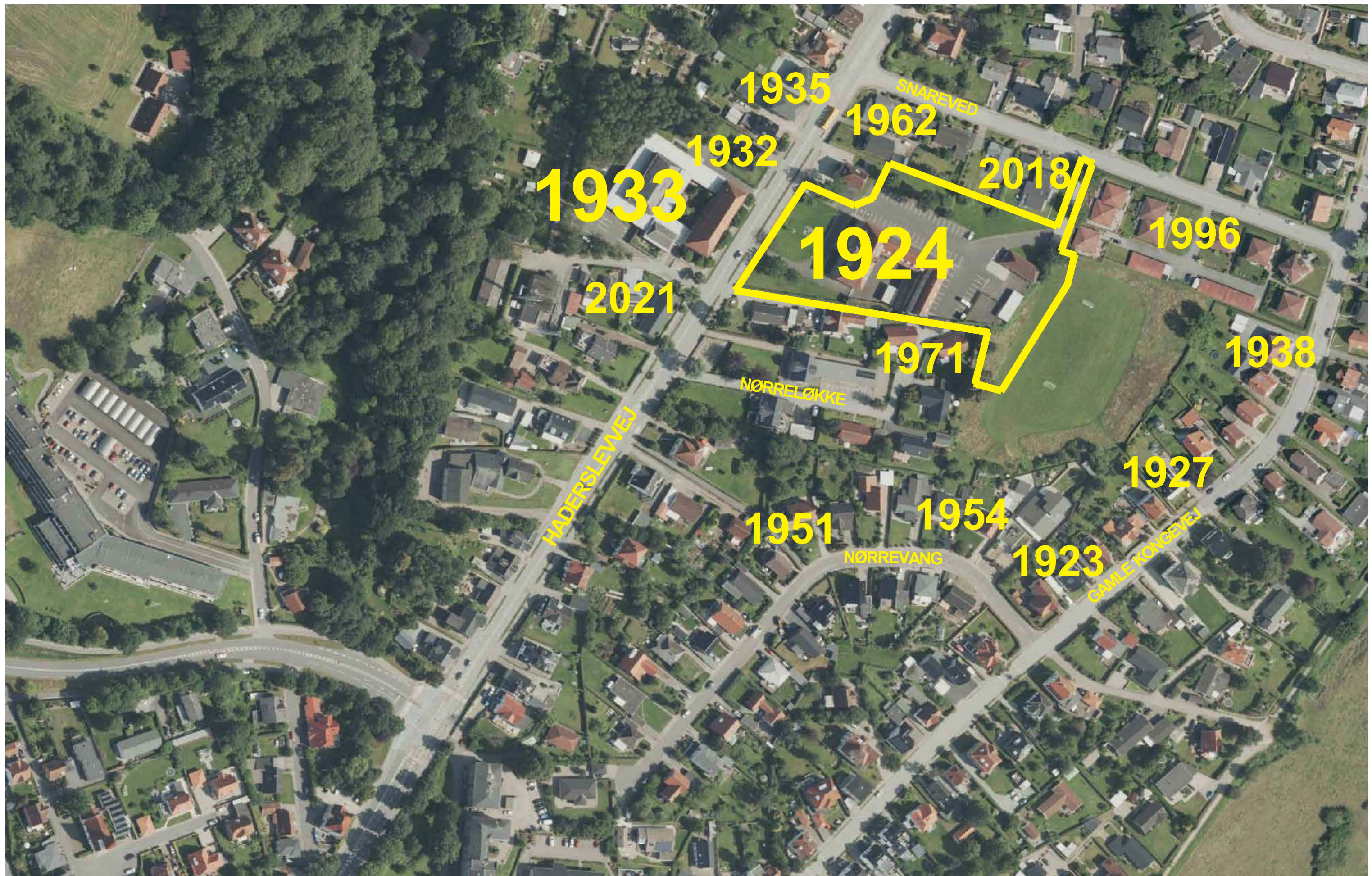
Hvad har vi?	
Beliggenhed	4
Stedet	5
eksisterende byggeri	6
Områdets udvikling	7
Bygninger med taghældning 0-30 gr.	8
Sol og sigtelinjer	9
Tagformer, materialer og vinduer	10
Hvad vil vi?	
eksisterende forhold	12
Forslag A: plan	13
Forslag A: 3,5 etager set fra nordvest	14
Forslag A: 3,5 etager set fra sydøst	15
Forslag A: 4 etager set fra Nordvest	16
Forslag A: 4 etager set fra Nordvest	17
Skyggediagrammer, forslag A	18
Bygningshøjde set fra Lindbjergparken og gamle Kongevej	19
Forslag B: plan	20
Forslag B: 3,5 etager set fra nordvest	21
Forslag B: 3,5 etager set fra sydøst	22
Forslag B: 4 etager set fra Nordvest	23
Forslag B: 4 etager set fra Nordvest	24
Skyggediagrammer, forslag B	25
Hvad gør vi?	
Referencer.	27

Hvad har vi?

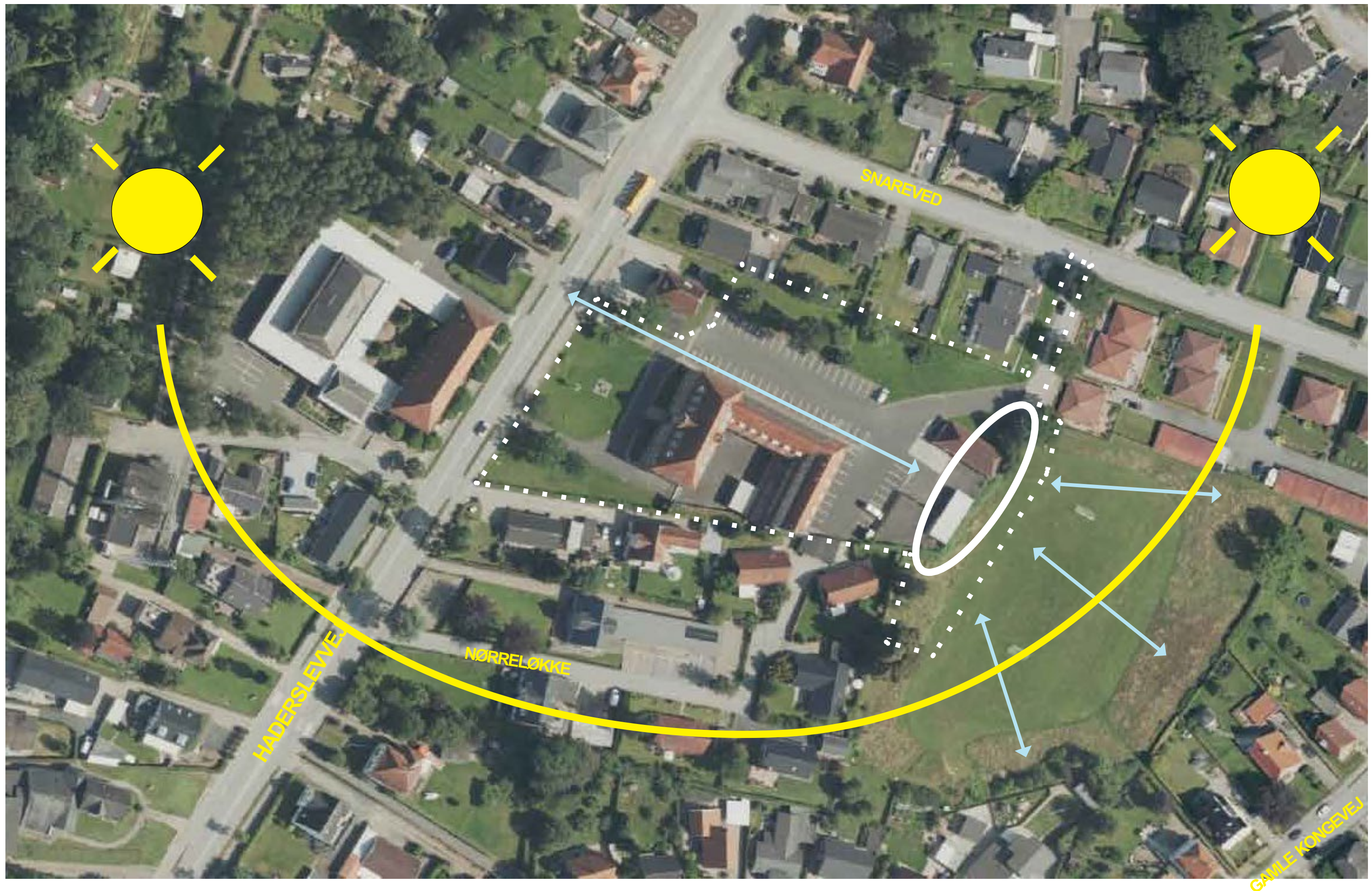






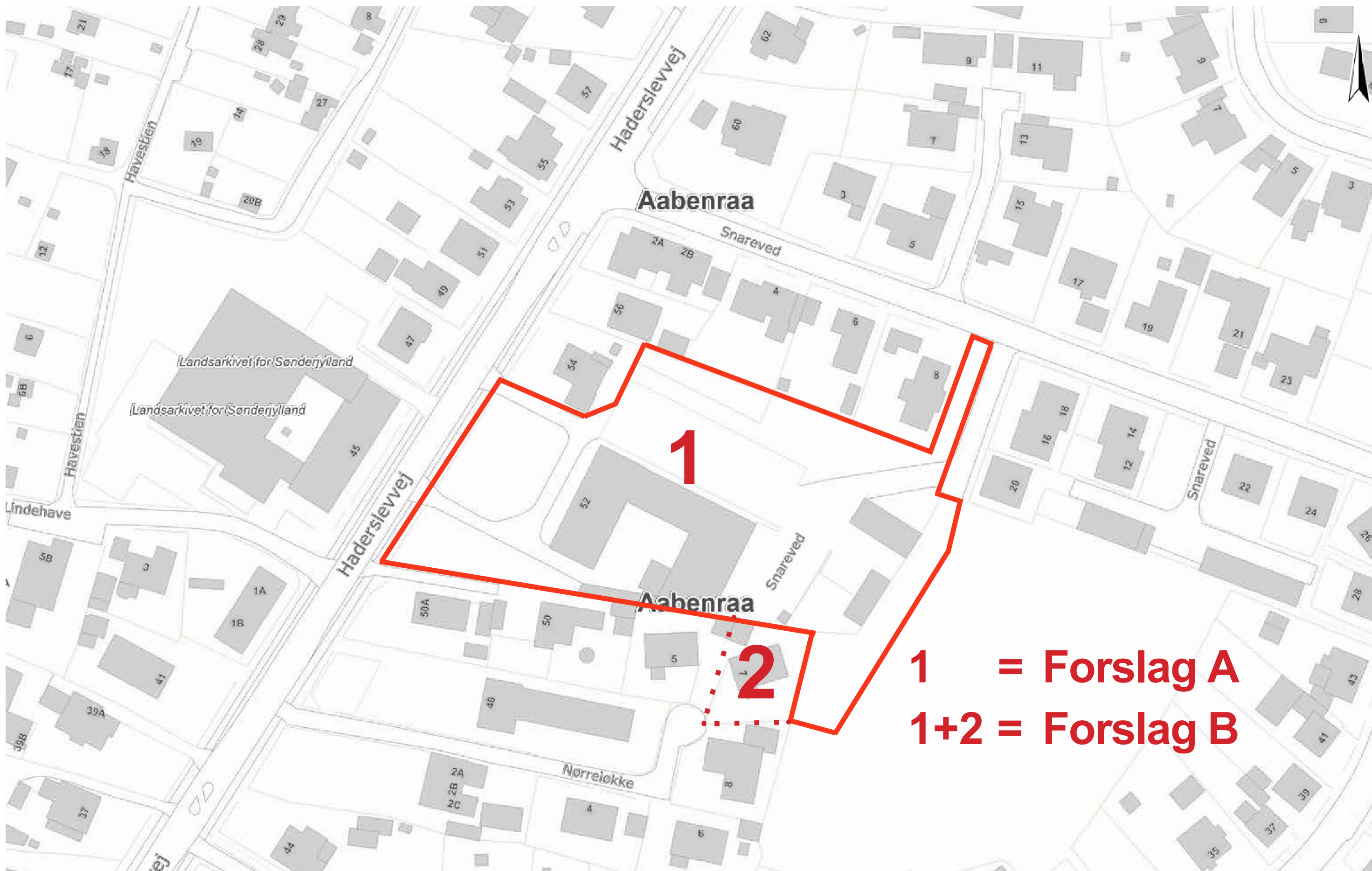








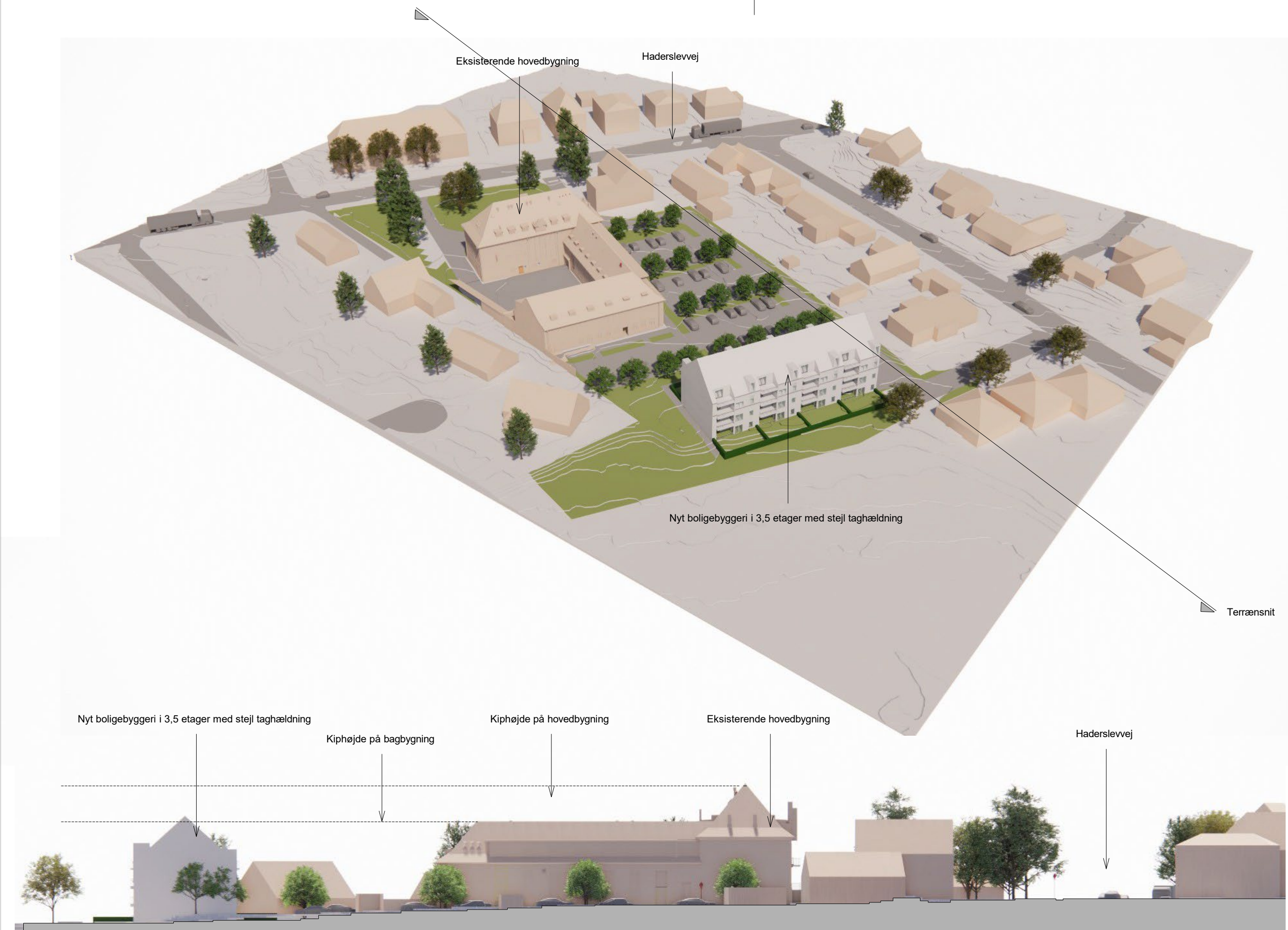
Hvad vil vi?

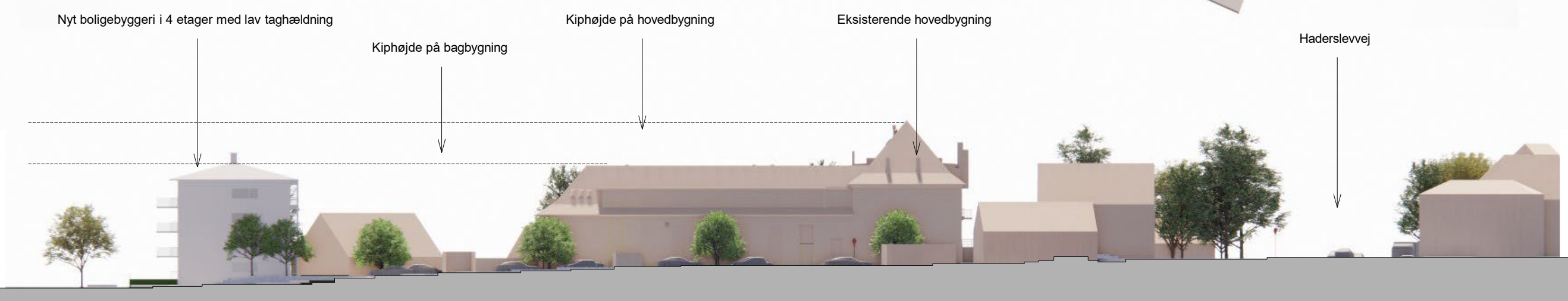


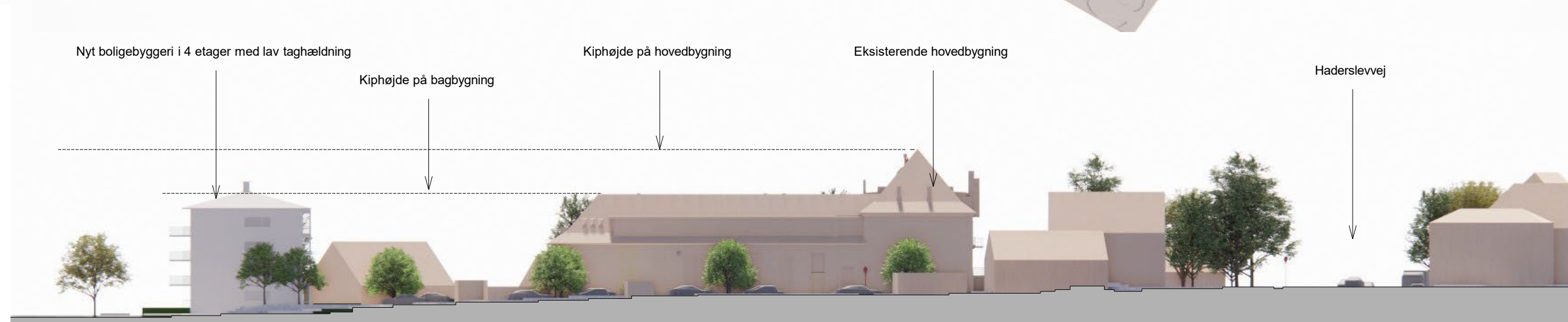




Forslag A: 3,5 etager set fra nordvest







21. SEPTEMBER / MARTS



KI. 9.00



KI. 12.00



KI. 15.00



KI. 18.00

Haderslevvej 52

X

K01_720

note:

21. JUNI



KI. 9.00



KI. 12.00



KI. 15.00



KI. 18.00

21. JANUAR



KI. 9.00



KI. 12.00



KI. 15.00

■ Tegnestuen Mejeriet A/S
Gravene 4, 1. sal
DK 6100 Haderslev

Project Status

Matr. nr: 403a
Ejerlav: Kolstrup under Aabenraa
sags nr: 0001
tegnet af: MM
kontr./godk: Checker / Approver
dato: 05/01/25
mål:
rev. dato:

emne:
Skyggediagrammer,
forslag A

tegn. nr.

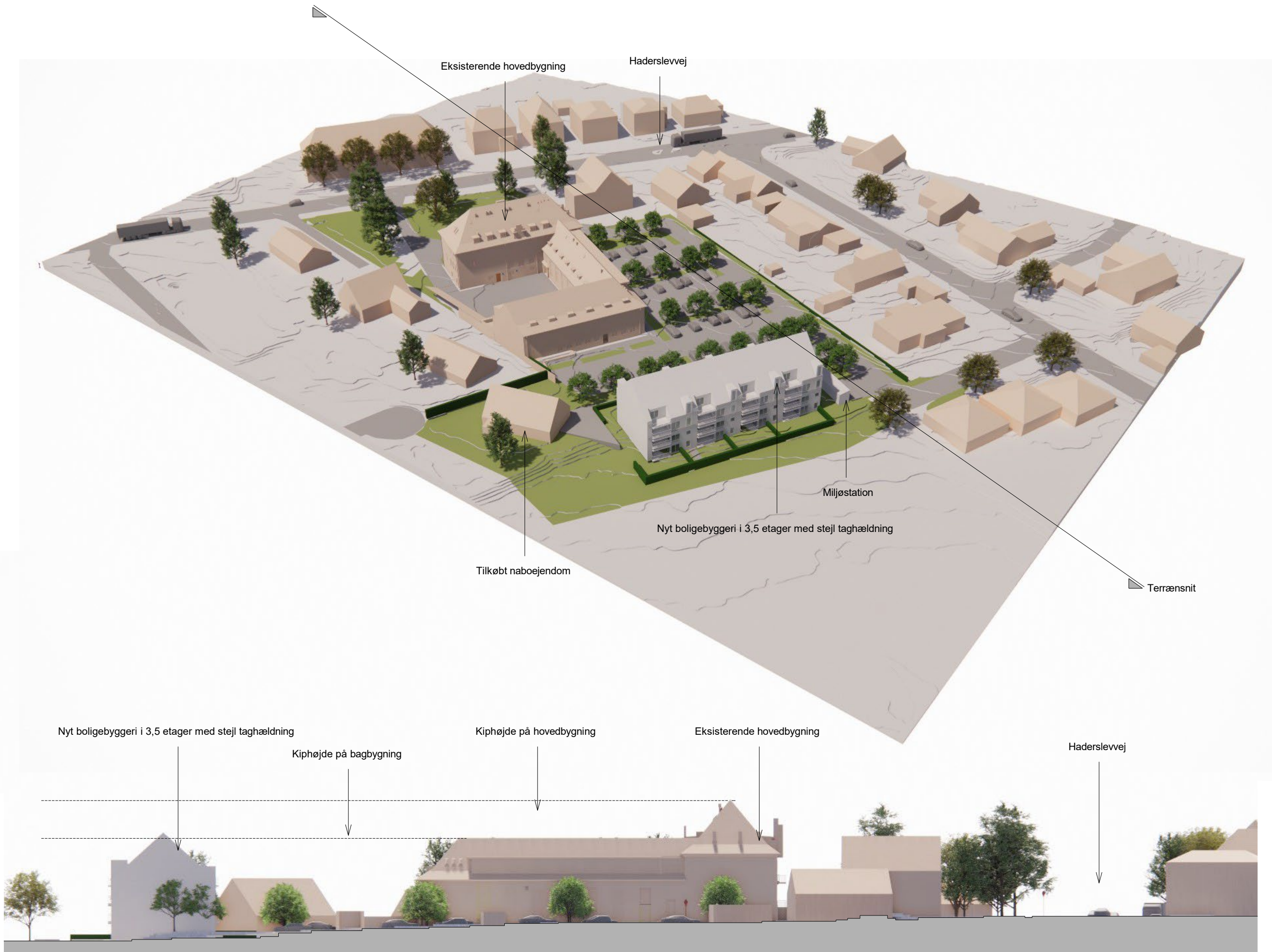
K01_720





Forslag B: plan











KI. 9.00



KI. 12.00



KI. 15.00



KI. 18.00



KI. 9.00



KI. 12.00



KI. 15.00



KI. 18.00



KI. 9.00



KI. 12.00



KI. 15.00

■ Tegnestuen Mejeriet A/S
Gravene 4, 1. sal
DK 6100 Haderslev

Project Status

Matr. nr: 403a
Ejerlav: Kolstrup under Aabenraa
sags nr: 0001
tegnet af: MM
kontr./godk: Checker / Approver
dato: 05/01/25
mål:
rev. dato:

emne:
Skyggediagrammer,
forslag B

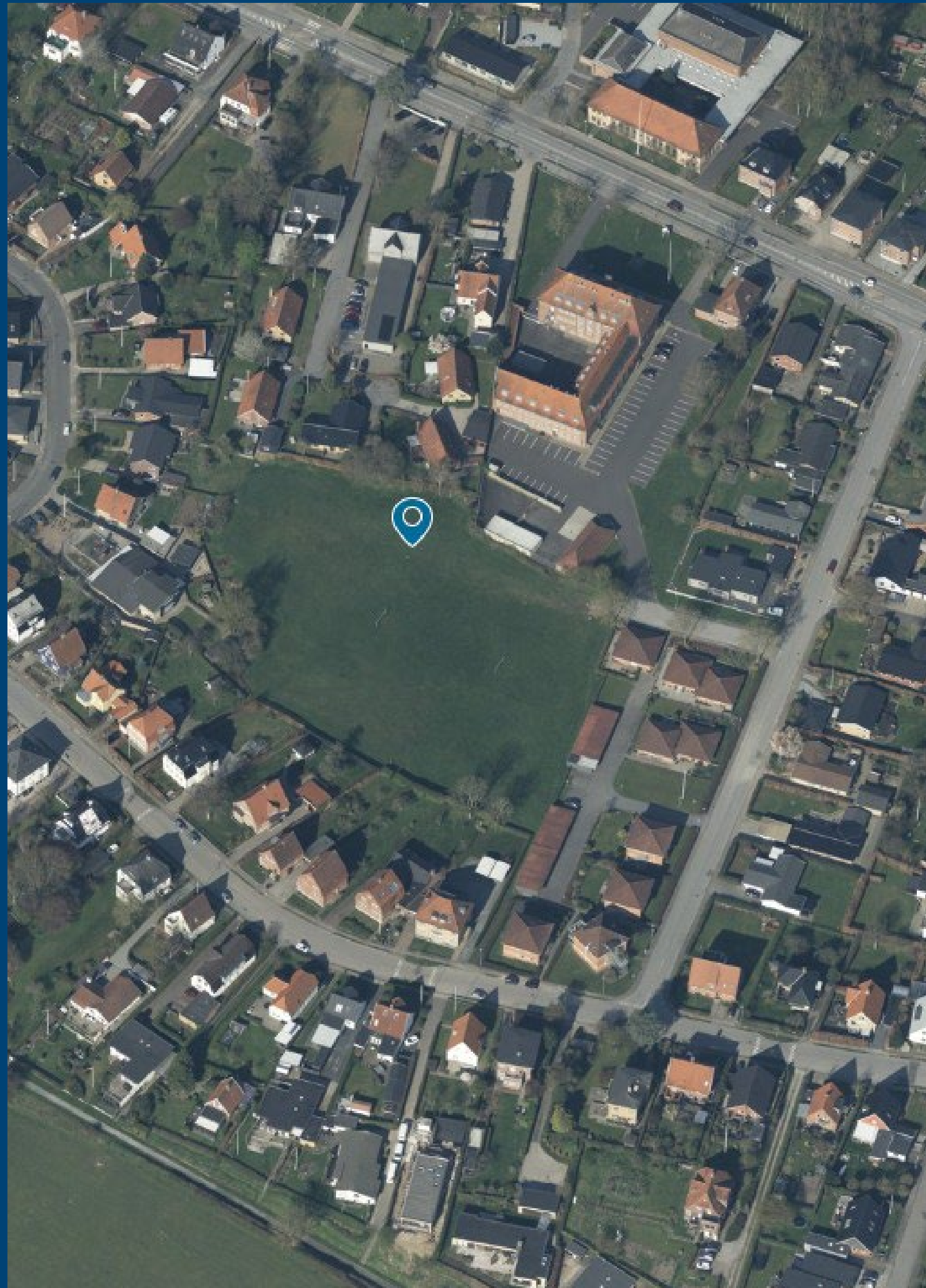
tegn. nr: K01_721

Hvad gør vi?

Den videre proces

10. juni 2025	PTL. Igangsætning.
27. aug. – 24. sept. 2025	Offentlig høring i 4 uger.
10. september 2025	Borgermøde.
25. sept. – 21. okt. 2025	Behandling af høringssvar.
11. november 2025	PTL. Orientering om høringssvar og beslutning hvilket projekt der igangsættes planlægning for.
Januar 2026	PTL. Godkendelse af planforslag.
Februar-marts 2026	Høring af planforslag.
April 2026	Behandling af høringssvar.
Maj 2026	Endelig vedtagelse af planerne.

Debat



Planlægningspørgsmål

- *Hvilke erhvervstyper må der være i området?*
- *Skal der også være mulighed for andre anvendelser end boliger og erhverv?*
- *Hvor højt og med hvor mange etager må ny boligbebyggelse opføres med?*
- *Hvor store skal opholdsarealerne være?*
- *Er der særlige hensyn der skal tages i forhold til skygge fra bebyggelse, indbliksgener og støj?*
- *Hvilke ønsker er der til områdets infrastruktur, herunder vejadgange og færdsel for cykler og gående?*

Høring

Indkaldelse af ideer og forslag er fra 27. august 2025 til 24. september 2025.

Høringssvar kan indsendes til:

Plan@aabenraa.dk

Eller som post til eller afleveres til:

Plan & Udvikling
Aabenraa Rådhus
Skelbækvej 2
6200 Aabenraa



Tak for i dag !