




# Haderslev

## Forslag til tillæg 6-2021 til Kommuneplan 2021-2033



 Lokalplanafgrensning

 Matrikelafgrænsning

0 25 50 m

# Kommuneplantillæg 6-2021 'Bydelscenter og rekreativt område ved Erlev Bjerge i Haderslev'

## KLAGEVEJLEDNING til afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering

### Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over retlige forhold i forbindelse med denne afgørelse truffet af Haderslev Kommune, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen som kan tilgås via dette link <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/>. Du skal bruge NemID for at logge på.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen (se afsnittet om "Fritagelse fra at bruge Klageportalen" nedenfor).

Klagen sendes via Klageportalen til Haderslev Kommune.

På hjemmesiden af Nævnenes hus om planklagenævnet via dette link <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/klagevejledning/> finder du også en klagevejledning.

### Klagefrist og gebyr

En klage skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Dette følger af bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 § 2 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, mv.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. (for privatpersoner) eller 1800 kr. (for virksomheder og organisationer). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Et indbetalt gebyr tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Når kommunen har modtaget klagen via Klageportalen, vurderer den om sagen skal genbehandles eller videresendes. Kommunen skal som udgangspunkt inden for 3 uger sende klagen til Planklagenævnet med en udtalelse. Du og eventuelt øvrige involverede får meddelelse om evt. bemærkninger og en frist på 3 uger til at fremsætte bemærkninger til kommunens udtalelse. Disse eventuelle bemærkninger skal sendes til Planklagenævnet via Klageportalen.

Planklagenævnet kan, hvis klagen indeholder flere klagepunkter, begrænse sin efterprøvelse til de væsentligste klagepunkter.

## Klageberettiget

Du skal have en retlig interesse i sagens udfald for at være berettiget til at klage, jf. planlovens § 59.

Klageberettigede er:

- enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen på betingelse af,
  - at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og
  - at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.
- Erhvervsministeren

## Fritagelse fra at bruge Klageportalen

Hvis du ønsker at blive fritaget fra at bruge Klageportalen skal du sende en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklageklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Se betingelser for at blive fritaget på planklagenævnets hjemmeside via dette link: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/klagevejledning/>.

## Domstolsprøvelse

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Er afgørelsen offentliggjort, regnes søgsmålsfristen fra offentliggørelsen.

Uanset om der anlægges retssag, er du forpligtet til at rette dig efter denne afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.

## Baggrund og formål

Formålet med dette kommuneplantillæg er at give mulighed for at ændre lokalcentret ved Erlev Bjerger til et bydelscenter. Planlægningen er igangsat på baggrund af et ønske fra en privat investor om at opføre yderligere en dagligvarebutik i området, der i dag rummer to eksisterende dagligvarebutikker og andre centerfunktioner. Kommuneplantillægget har desuden til formål at justere relevante retningslinje-udpegninger for naturbeskyttelsesinteresser.

## Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet omfatter et område i den sydlige del af Haderslev By og er en del af det eksisterende lokalcenter Erlev Bjerge. Planområdet omfatter matriklerne 37b, 37c, 37d, 37e, 37f, 37g og 371, Sdr. Otting.

Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af vejen Erlev Bjerge. Mod øst ligger Aabenraa Landvej, herunder rundkørslen ved Falck med underført cykelstiforbindelse. I forbindelse med rundkørslen er der etableret et regnvandsbassin. Mod nordvest, vest og syd grænser området op til nogle af boligområderne i byudviklingsområdet Erlev Bjerge.

Planområdet har et areal på cirka 26.000 m<sup>2</sup>. Den nordlige del er i dag udlagt som lokalcenterområde, hvor der er etableret to dagligvarebutikker på hver 1.000 m<sup>2</sup>, et tankanlæg, to vaskehaller samt et stort samlet parkeringsareal.

Den sydlige del af området udgør et rekreativt og kuperet grønt område, som er registeret som naturbeskyttelsesområde og økologisk forbindelse, og rummer desuden vandløbet Skinkelsbæk, et engareal og et overdrev, der alle er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Skråningsarealet vurderes af Haderslev Kommune at være bevaringsværdigt, pga. naturværdien som levested for planter og dyr samt med sin landskabelige værdi, som ådal langs vandløbet. Langs den sydlige afgrænsning af området står en række høje ældre løv- og nåletræer, mens der mod vest er et eksisterende beplantningsbælte mod Aabenraa Landevej.

## Indhold

Med kommuneplantillægget udgår lokalcentret ved Aabenraavej og Erlev Bjerge af kommuneplanens retningslinje 2.5 'Detailhandel', mens der udpeges et nyt bydelscenter ved Aabenraavej og Erlev Bjerge med en samlet arealramme på 3.600 m<sup>2</sup>. Endvidere fastsættes en samlet arealramme til udvalgswarebutikker på 1.200 m<sup>2</sup>, ligesom den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker hæves til 1.200 m<sup>2</sup>.

Kommuneplantillægget har desuden til formål at justere retningslinjerne for '3.4.1 Naturområder, herunder de særligt værdifulde naturområder' samt '3.4.2 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder', så den geografiske udpegnings af naturbeskyttelsesinteresser tilpasses det faktiske naturindhold og -kvaliteter i planområdet.

## Kommuneplan 2021-2033

### Hovedstruktur og retningslinjer

#### Retningslinje 2.5 'Detailhandel'

Med dette kommuneplantillæg ændres centerområdet ved Erlev Bjerge fra lokalcenter til bydelscenter.

Centerområdets arealramme ændres fra 3.000 m<sup>2</sup> for dagligvarer og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer inden for en samlet arealramme på 3.000 m<sup>2</sup> til 3.600 m<sup>2</sup> for dagligvarer og 1.200 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer inden for en samlet arealramme på 3.600 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse på 1.200 m<sup>2</sup> pr. dagligvarebutik fastholdes, mens den maksimale størrelse pr. udvalgswarebutik øges fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup>.

Ændringen af centerområdet ved Erlev Bjerge fra lokalcenter til bydelscenter og forøgelsen af centerområdets arealramme for dagligvarebutiksareal fra 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til 3.600 m<sup>2</sup> bruttoetageareal er omfattet af krav om detailhandelsredegørelse jf. planlovens § 11 e, stk. 4 og 6. Forøgelsen af den maksimale størrelse pr. udvalgsvarebutik vil ikke få nævneværdige effekter for detailhandlen. I det følgende beskrives hovedindholdet i detailhandelsredegørelsen, der er vedlagt dette kommuneplantillæg som bilag.

Den eksisterende dagligvarehandel i centerområdet udgøres af dagligvarebutikker med et samlet areal på ca. 2.125 m<sup>2</sup>. Butikkerne vurderes tilsammen at omsætte for i størrelsesordenen 80-100 mio. kr. pr. år. Oplandet dækker størstedelen af den sydlige del af Haderslev, og det samlede årlige dagligvareforbrug fra oplandets ca. 5.700 personer er beregnet til ca. 140-150 mio. kr. Handelsunderskuddet svarer til et yderligere behov for ca. 1.600 m<sup>2</sup> dagligvarehandel. Øvrige nærmest beliggende større dagligvarebutikker er Netto i lokalcentret ved Ny Erlevvej samt REMA 1000 i lokalcentret Sejlstensgyde.

Detailhandelsplanlægningen i Haderslev Kommune skal understøtte de tre ligeværdige mål i planlovens formålsbestemmelser for detailhandelsplanlægningen, der har følgende hovedindhold: Fremme et varieret butiksudbud, sikre god tilgængelighed for alle trafikarter og skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Det vurderes, at planlægningen for en ændring af centerområdet i Erlev Bjerge fra et lokalcenter til et bydelscenter med mulighed for yderligere en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> samt udvidelse af eksisterende dagligvarebutikker til op til hver 1.200 m<sup>2</sup> vil fremme et mere varieret butiksudbud, idet der muliggøres en yderligere kæde i bydelscentret, hvilket giver kunderne adgang til et større udvalg lokalt i bydelen. Muligheden for udvidelse af de eksisterende butikker sikrer, at disse kan moderniseres og forblive konkurrencedygtige, hvorved der kan fastholdes et varieret butiksudbud.

Lokalcentret, der ændres til bydelscenter, ligger centralt i Erlev Bjerge i det sydlige Haderslev. Der er god fremkommelighed og tilgængelighed til centerområdet fra bl.a. Erlev Bjerge, Omkørselsvejen, Grønningen, Vilstrupvej og Aabenraa Landevej. Årsdøgnstrafikken ved rundkørslen indikerer, at mange borgere passerer centerområdet til dagligt. Der er mange lettilgængelige parkeringspladser i centerområdet, og der vil være en god trafikafvikling i kraft af beliggenheden ved det overordnede vejnet og rundkørslen. Bydelscentret vil således være godt tilgængeligt for bilister.

Centerområdet og Erlev Skole betjenes af busser, der standser direkte ved området. På Aabenraavej ved Grønningen og på Vilstrupvej ved Blåbærvej standser busserne også. Bydelscentret vil således være godt tilgængeligt for rejsende med kollektiv transport. Der er cykel- og gangstier langs området's veje og med underføring under rundkørslen. Stierne er desuden flere steder adskilt fra vejene af græsrabatter. Bydelscentret vil således også være nemt

tilgængeligt og sikkert for kunder på cykel og til fods.

Planlægningen understøtter målet om at skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur, idet etableringen af en ny, moderne og konkurrencedygtig dagligvarebutik og udvidelsen af eksisterende butikker, der vil indgå i synergi og konkurrence, muliggøres.

Haderslev Kommune har fokus på handelslivet i bymidterne og handlens betydning for bylivet samt mere generelt for bosætning og erhvervsudvikling. I forbindelse med vedtagelse af seneste kommuneplan blev en række ændringer af detailhandelsstrukturen gennemført for at understøtte bymidten som det primære handelsområde og for at begrænse unødigt konkurrence fra især udvalgsvarebutikker i bydelscentrene. Planlægningen for bydelscentret ved Erlev Bjerge understøtter målsætningen, idet arealrammen for udvalgsvarer nedjusteres. Detailhandelsredegørelsen viser desuden, at der er behov for yderligere dagligvarebutiksareal i bydelen, og at effekterne for bymidten vil være begrænsede.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for bydelscentret understøtter hovedstrukturen og mål for detailhandel i Kommuneplan 2021-2033 for Haderslev Kommune.

#### Retningslinje 3.4.1 'Naturområder, herunder de særligt værdifulde naturområder'

Den sydlige del af lokalplanområdet ligger i et område, der i Kommuneplan 2021-2033 er udpeget som naturområde, jf. figur 1.

Af kommuneplanens retningslinje 3.4.1. fremgår blandt andet, at:

Kommuneplanens retningslinjer for naturområder fastlægger, at der her skal sikres et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv. Hvis der helt undtagelsesvis tillades byggeri eller arealanvendelse, som forringer et naturområde, skal der stilles krav om udlægning af nye naturarealer, så naturværdierne samlet set bliver fastholdt eller forbedret. Dette gælder også for byggeri eller arealanvendelse, som finder sted uden for selve naturområdet, hvis det påvirker naturområdet. Naturområderne må ikke inddrages til anden eller mere intensiv anvendelse, medmindre naturværdierne samlet bliver fastholdt eller forbedret. Hvor byggeri sker op til et naturområde, skal der etableres en fri zone mellem naturområdet og den ny bebyggelse.

Arealerne, der er omfattet af retningslinjen, er besigtiget i foråret 2022. Besigtigelsen viste, at overdrevets skrånede arealer har naturkarakter, mens de flade arealer umiddelbart syd for den eksisterende og kommende bebyggelse udgøres af græsplæne uden naturkarakter. Som følge heraf er § 3-udpegningen for overdrev justeret.

Med kommuneplantillægget justeres kommuneplanens udpegning af naturområder, jf. retningslinje 3.4.1 'Naturområder, herunder de særligt værdifulde naturområder'. Derved sikres det, at udpegningen er i

overensstemmelse med § 3-udpegningen for overdrev og dermed det faktiske naturindhold i planområdet. Den ændrede udpegning fremgår af figur 2.



Figur 1: Udpegning af naturområder i Kommuneplan 2021.



Figur 2: Justeret udpegning af naturområder i Kommuneplan 2021.

Retningslinje 3.4.2 'Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder'

Lokalplanområdet ligger i et område med både økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser, jf. figur 3. Af kommuneplanens retningslinje 3.4.1. fremgår blandt andet, at de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser skal medvirke til at styrke byernes rekreative og naturlige miljøer samt indgå og friholdes som



rekreative forbindelser mod det omkringliggende åbne land.

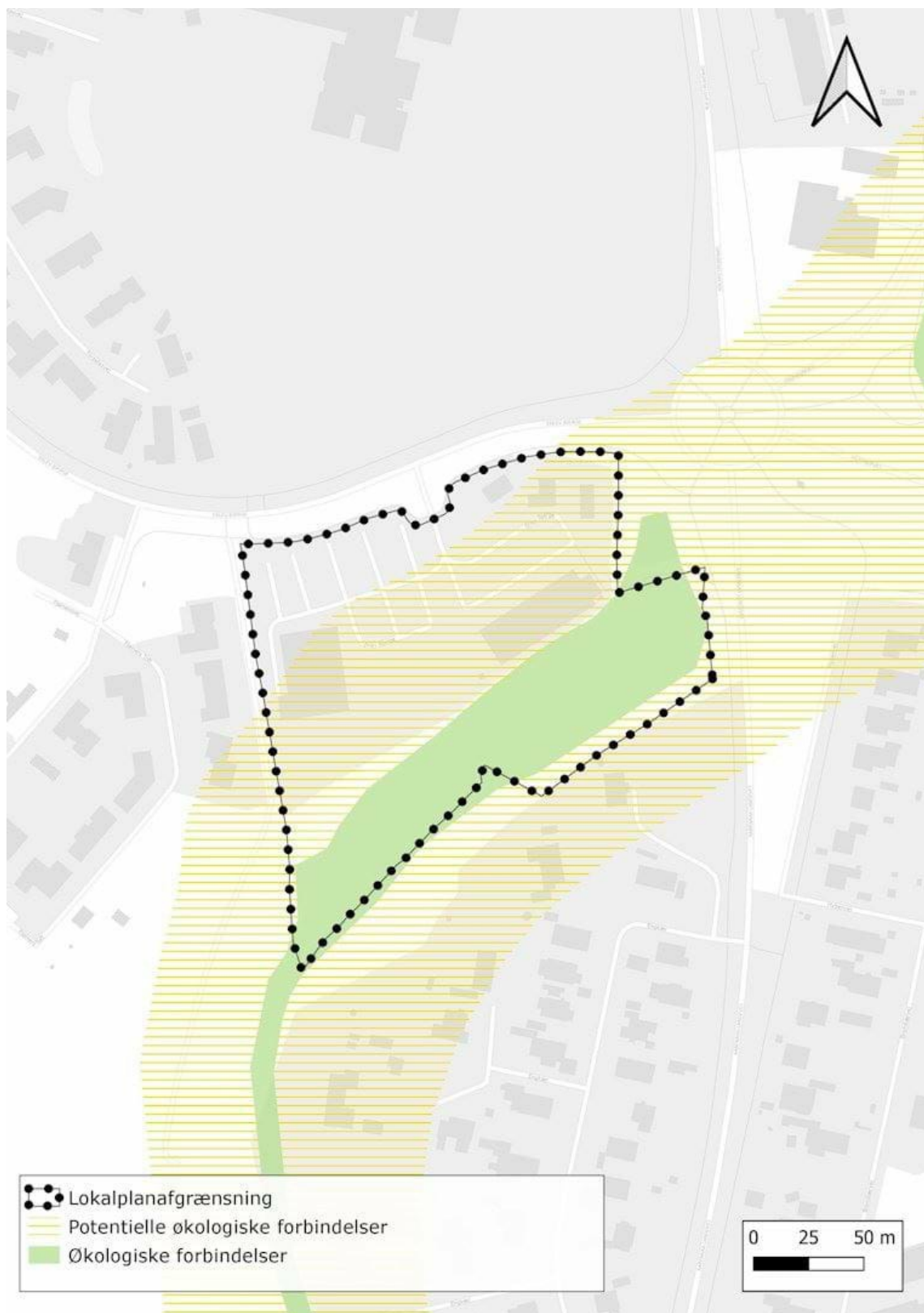
I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Ved byggeri, anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende, der vil afskære en økologisk forbindelse, skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur, eller der skal etableres faunapassager, hvor der er behov for det.

Med kommuneplantillægget justeres udpegningen af økologiske forbindelser, jf. retningslinje 3.4.2 "Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder". Derved sikres det, at udpegningen er i overensstemmelse med § 3-udpegningen for overdrev, og dermed det faktiske naturindhold i området. Udpegningen af potentielle økologiske forbindelser bibeholdes, jf. figur 4, og der skønnes fremadrettet at være samme naturmæssige potentiale på arealerne.



Figur 3: Udpegning af økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser i Kommuneplan 2021.



Figur 4: Justeret udpegning af økologiske forbindelser i Kommuneplan 2021.

### Natura 2000

Det nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 7 km vest for området og omfatter Habitatområde og Fuglebeskyttelsesområderne, Pamhule skov og Stevning Dam. På grund af afstanden og projektets karakter vurderes planerne ikke at give anledning til påvirkning på Natura 2000 området.

Afsnittet 'Habitatscreening' indeholder en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

### **Grundvand og overfladevand**

Planområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser, men uden for indvindingsoplande og BNBO-områder. Planlægningen for en anvendelse til butikker og rekreative formål er ikke potentielt grundvandstruende, ligesom grundvandet ikke anvendes til drikkevandsformål.

Skinkelsbækken i lokalplanrådets sydligste del er omfattet af vandløbsregulativ for Skinkelsbæk/Humlegårdsbæk mv. Vandløbet administreres og vedligeholdes af Haderslev Kommune. Med baggrund i regulativet skal eksisterende beplantning indenfor en afstand af 2 meter fra vandløbets øverste kant bevares. På 2 meter brede bræmmer langs vandløbenes øverste kant må der ikke jf. vandløbslovens §69 dyrkes, foretages jordbehandling eller terrænændring. De til vandløbene grænsende ejendommers ejere og brugere er i øvrigt pligtige til at tåle de fornødne vedligeholdelsesarbejders udførelse, herunder transport af materialer og maskiner og disses arbejde langs vandløbenes bredder.

Bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende anlæg af blivende art, må ikke uden byrådets tilladelse, anbringes vandløbsprofilets øverste kant nærmere end 8 m.

Planlægningen er i overensstemmelse med de beskyttelseshensyn, der er knyttet til grundvand og vandløb.

### **Anvendelse og rammer for lokalplanlægningen**

Planrådets nordlige del er omfattet af kommuneplanramme 0.11.CE.01 og er udlagt til lokalcenter med kontor- og serviceerhverv, butikker, tankstation, publikumsorienterede serviceerhverv samt offentlige formål. Den sydlige del er omfattet af kommuneplanramme 10.11.RE.01, der er udlagt til rekreativt område – 'Grønningen'.

Rammernes geografiske afgrænsning fastholdes, mens rammebestemmelserne for rammeområde 0.11.CE.01 justeres som følge af ændringer af retningslinje 2.5 'Detailhandel', jf. afsnittet 'Kommuneplantillæggets ændringer af rammer'.

## **Miljøvurdering**

I henhold til § 3 i lov om Miljøvurdering af planer og programmer skal der udarbejdes en Miljøvurdering af:

1. Planer som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens Bilag 1 og 2.
2. Planer, som medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger,
3. Andre planer, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som kommunen vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommuneplantillæg 6-2021 er ikke omfattet af pkt. 1 og 2.

Planen er heller ikke omfattet af pkt. 3, idet Haderslev Kommune har vurderet, at planen ikke i øvrigt fastlægger rammer for projekter, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vurderingen af planen i henhold til pkt. 3 er foretaget på baggrund af en screening af planen, der er udført i henhold til lovens § 4, stk. 2, jf. bilag 2. Screeningen er beskrevet "Miljøvurdering af lokalplan 10-56, - Bydelscenter ved Erlev Bjerge, Haderslev, og kommuneplantillæg 6-2021- Screeningsnotat, uge 7, 2022."

### **Screeningsresultat**

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Jævnfør screeningsrapporten har følgende forhold særlig relevans for planens indvirkning på miljøet: Grundvand, trafik og trafikstøj samt naturforhold. Dog vurderes indvirkningen ift. de nævnte temaer ikke at være væsentlige.

Det er på den baggrund vurderet, at den planlægning som lokalplan 10-56 og kommuneplantillæg nr. 6-2021 fastlægger, ikke vil få væsentlige indvirkninger på de specifikke miljøforhold. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering. Beslutningen er offentliggjort XXX 2022.

### **Habitatscreening**

Der er foretaget en foreløbig vurdering i henhold til EF-habitatdirektivet og til bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bek. 1383 af 26. nov 2016). Ifølge EF-habitatdirektivet er en række dyre- og plantearter strengt beskyttede, og en plan kan ikke vedtages, hvis der sker væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder eller arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000-område ligger 7 km fra planområdet, og der er ingen væsentlig indirekte påvirkning fra projektet.

På baggrund af Naturstyrelsens oversigt over bilag IV-arter i Danmark og ud fra oplysninger om deres udbredelse, krav til levesteder og foreliggende oplysninger om kendte lokale forekomster, er der foretaget en vurdering af planlægningens mulige påvirkning af arterne.

Det vurderes, at projektet og driften af området ikke vil medføre væsentlig påvirkning af levesteder og bestande af danske bilag IV-arter. Dette begrundes med, at der ikke sker ændringer i arealanvendelsen, etableres anlæg, eller

forekommer udledninger, som kan antages at ville få sandsynlig væsentlig negativ indflydelse, der vil kunne påvirke eventuelle beskyttede arter. Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

## **Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:**

10.11.CE.01 - Centerområde Erlev Bjerge

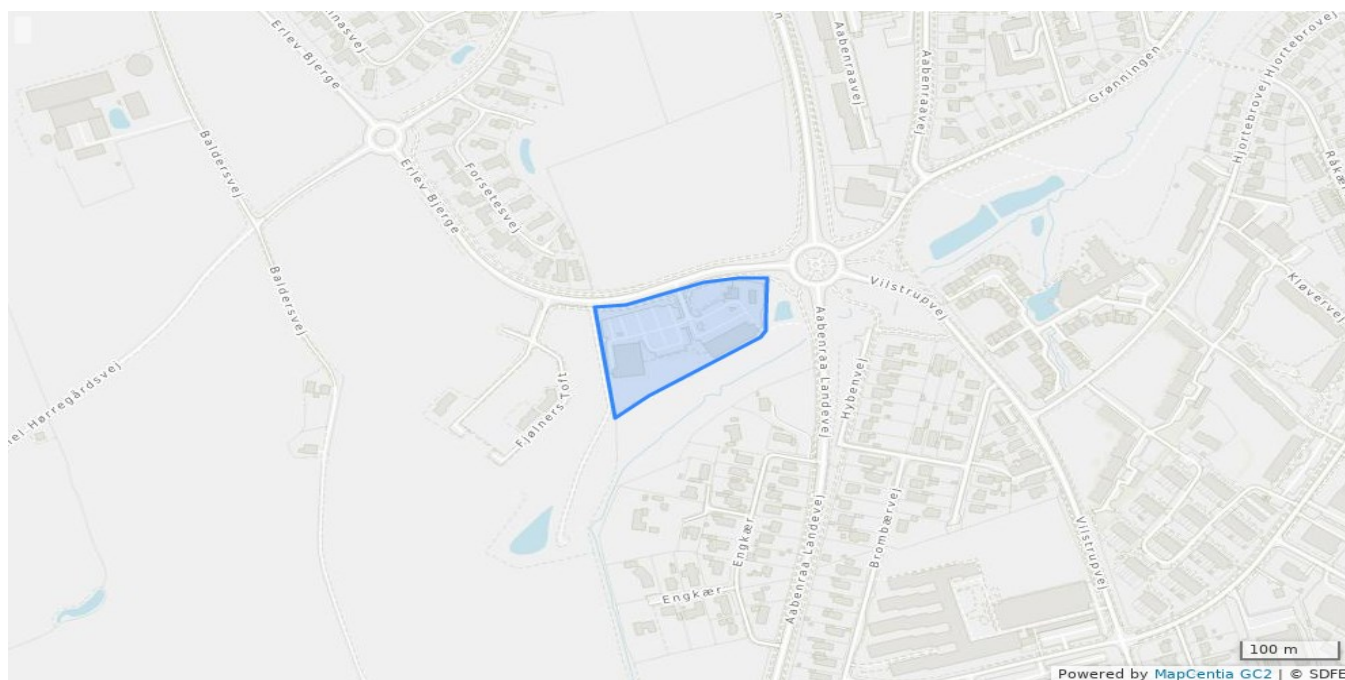
## **Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:**

10.11.CE.01 - Centerområde Erlev Bjerge

# Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

# 10.11.CE.01 - Centerområde Erlev Bjerge



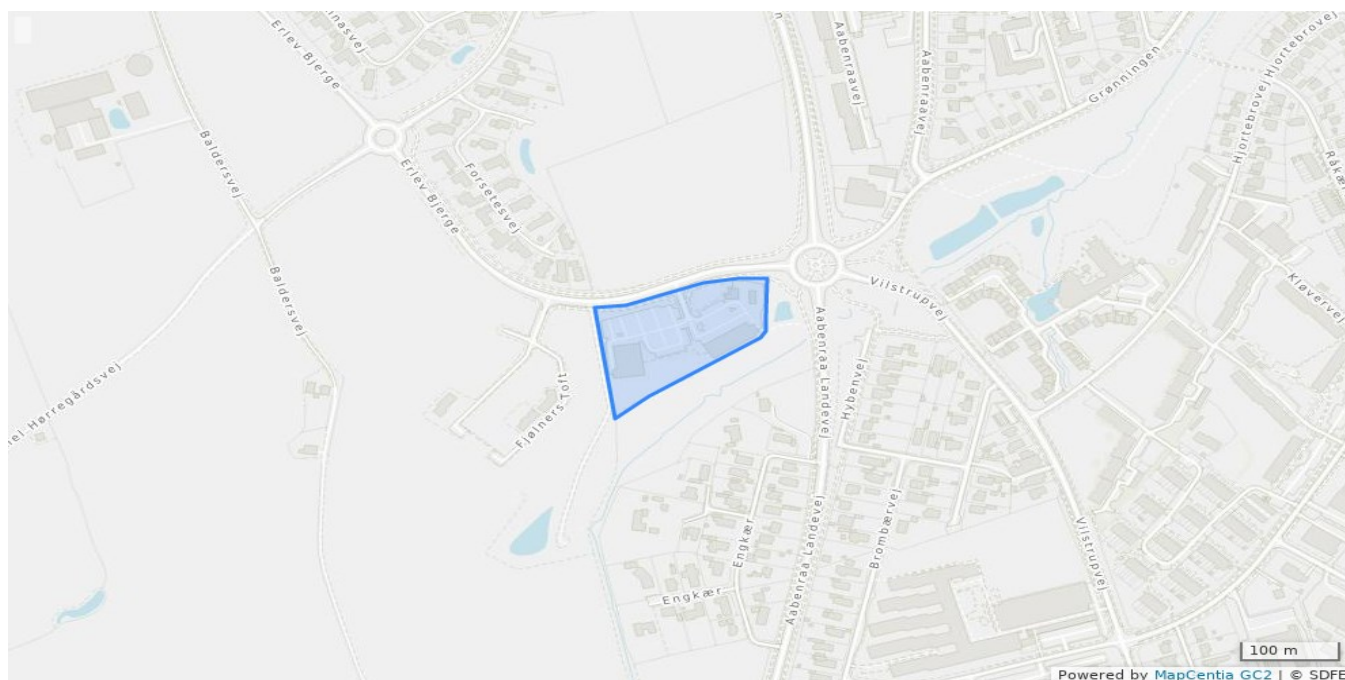
Plannavn	Centerområde Erlev Bjerge
Plannummer	10.11.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Bydelscenter
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Bydelscenter med dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker, restauranter, tankstation, kontor og serviceerhverv samt offentlig service.
Bebyggelsens omfang og udformning	Arealrammen for dagligvarer er 3.600 m <sup>2</sup> og arealrammen for udvalgsvarer er 1.200 m <sup>2</sup> , indenfor en samlet arealramme på 3.600 m <sup>2</sup> til detailhandel. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 1.200 m <sup>2</sup> og for udvalgswarebutikker 1.200 m <sup>2</sup> .
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 5 % af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Der skal for hver 3. p-plads plantes mindst 1 træ.



# Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

## 10.11.CE.01 - Centerområde Erlev Bjerge



Plannavn	Centerområde Erlev Bjerge
Plannummer	10.11.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Butikker Tankstation Publikumsorienterede serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker, restaurant, tankstation, kontor og serviceerhverv samt offentlig service.
Bebyggelsens omfang og udformning	Arealrammen for dagligvarer er 3.000 m <sup>2</sup> og arealrammen for udvalgsvarer er 2.000 m <sup>2</sup> , indenfor en samlet arealramme på 3.000 til detailhandel. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 1.200 m <sup>2</sup> og for udvalgswarebutikker 1.000 m <sup>2</sup> .
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 5 % af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Der skal for hver 3. p-plads plantes mindst 1 træ.

KRAVIN APS

# BYDELSCENTER VED ERLEV BJERGE I HADERSLEV

DETAILHANDELSREDEGØRELSE OG KONSEKVENSVURDERING



PROJEKT

A235517

DOK. NR.

A235517-001

REVISION

4.0

DATO

11.05.2021

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse og  
konsekvensvurdering

UDARBEJDET

KRLB/MRRR

KONTROLLERET

FRSR

GODKENDT

MRRR

## INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Datagrundlag	5
3	Tilgængelighed	5
4	Sammenhæng med kommuneplan	5
5	Eksisterende detailhandel og forbrugsgrundlag	7
6	Effekter på detailhandlen	11

## 1 Baggrund og formål

Området ved Erlev Bjerger i den sydvestlige del af Haderslev har de senere år været omdrejningspunkt for en betydelig byudvikling med mange nye boliger, og i 2014 blev der etableret to nye dagligvarebutikker, ALDI og Netto, i et lokalcenter ved Erlev Bjerger. Infrastrukturen i området har fået et betydeligt løft, og senest er den nye Erlev Skole blevet etableret i januar 2021. Der er flere potentielle områder nær Erlev Bjerger, der på sigt forventes inddraget til boligformål, og området står overfor en fortsat byudvikling.

De seneste 10 år er der blevet etableret ca. 40 nye boliger, og de kommende 10-12 år er der planlagt for yderligere ca. 160 boliger. Områdets løbende udvikling har betydet, at der i dag bor ca. 5.700 personer i oplandet til Erlev Bjerger, og at indbyggertallet er stødt stigende. Der er allerede i dag et behov for yderligere ca. 1.600 m<sup>2</sup> dagligvareareal i Erlev Bjerger, hvis der skal være balance mellem borgernes dagligvareforbrug og dagligvarebutikkernes omsætning. Kravet ApS har derfor bedt COWI om at redegøre for mulighederne for at etablere en yderligere dagligvarebutik ved Erlev Bjerger. Da det samlede butiksareal vil overstige de 3.000 m<sup>2</sup>, som kan etableres i et lokalcenter, er der behov for at ændre centerområdet til et bydelscenter, hvor der kan etableres et større areal.

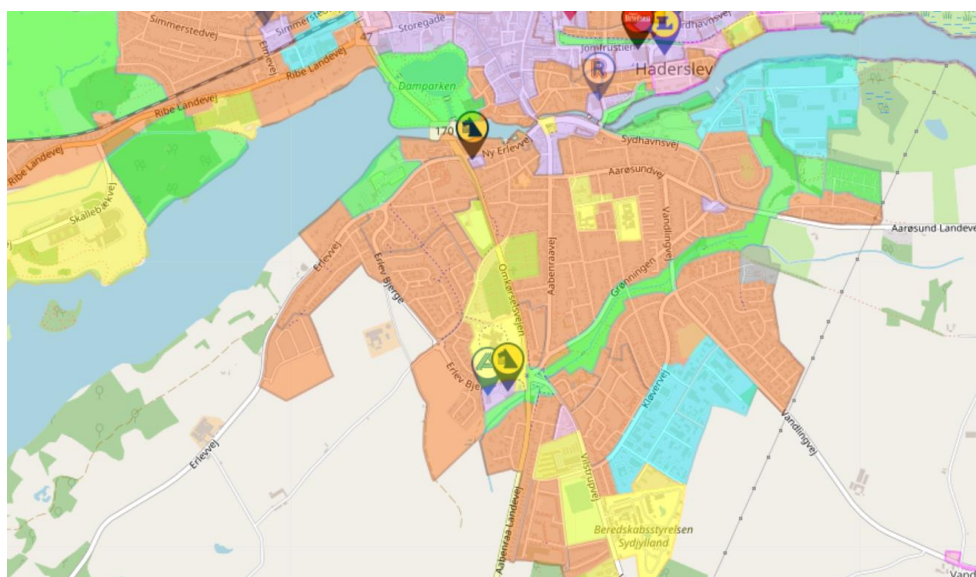
I forbindelse med udkastet til masterplanen for Erlev Bjerger var tanken også at udvikle et bydelscenter, der kunne forsyne den voksende bydel med bl.a. dagligvarer. I 2013 blev der etableret et lokalcenter ved Erlev Bjerger, der i dag består af nævnte to dagligvarebutikker på hver ca. 1.000 m<sup>2</sup> samt tankstation, vaskehal mv. Der er allerede etableret en stor fælles parkeringsplads med ca. 170 p-pladser. Den centrale og trafikalt lettilgængelige placering af lokalcenteret betyder, at området er det naturlige handelscenter for ca. 5.700 personer i det lokale opland. Det lokale forbrugsgrundlag for dagligvarer er beregnet til ca. 140-150 mio. kr. pr. år, mens de to dagligvarebutikker tilsammen vurderes at omsætte for 80-100 mio. kr. pr. år. Der er således et lokalt handelsunderskud på ca. 40-70 mio. kr. pr. år. For at understøtte den videre udvikling af Erlev Bjerger og de øvrige boligområder i den sydlige del af Haderslev er der behov for en udvikling af områdets dagligvarehandel.

Ifølge den gældende lokalplan kan der etableres højst 3.000 m<sup>2</sup> detailhandel i lokalcenteret ved Erlev Bjerger, og heraf kan der etableres højst 2.000 m<sup>2</sup> dagligvarebutikker. Rammerne for dagligvarehandlen er allerede fuldt udnyttede. Der er en konkret efterspørgsel på at etablere en ny butik på 1.200 m<sup>2</sup> i området, og det er også muligt, at de eksisterende dagligvarebutikker ønsker at udvide til hver 1.200 m<sup>2</sup>. En sådan udvikling vil skabe en bedre balance mellem områdets udbud af dagligvarer og borgernes forbrugsgrundlag.

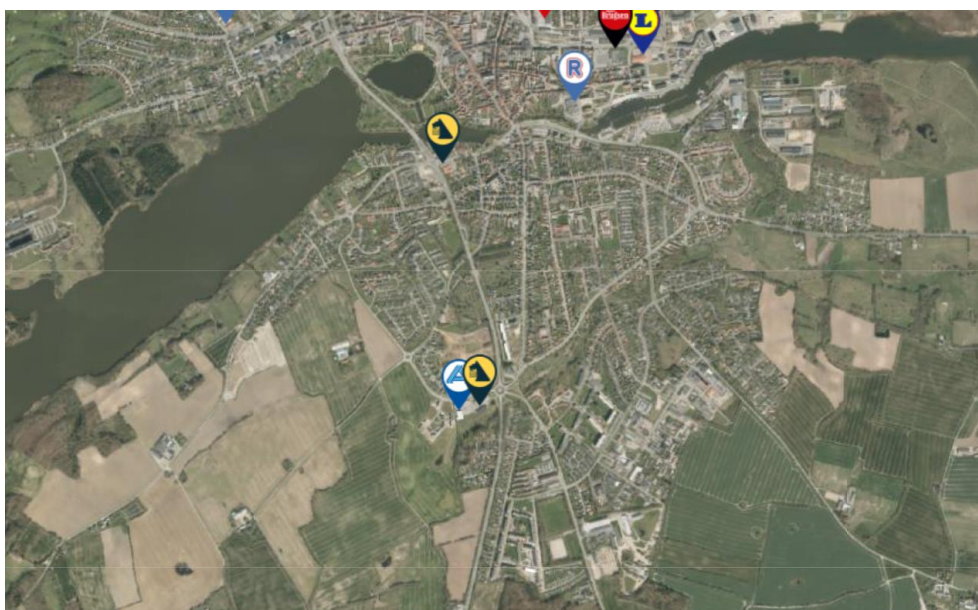
For at imødekomme udviklingen er der behov for at ændre centerområdets status fra lokalcenter til bydelscenter samt at udvide arealrammen for detailhandel i området. Det indebærer et kommuneplantillæg og en ny lokalplan for området. Dette notat indeholder en detailhandelsredegørelse og en konsekvensvurdering. Detailhandelsredegørelsen kan anvendes som bidrag og bilag til et kommuneplantillæg. Formålet med konsekvensvurderingen er at bidrage til grundlaget for en politisk stillingtagen til projektet og igangsætning af planprocessen.



Figur 1 Den nye dagligvarebutik vil få en beliggenhed mellem Netto og ALDI i det eksisterende centerområde ved Erlev Bjerger. Der er allerede etableret en stor fælles p-plads med ca. 170 p-pladser.



Figur 2 Det nye bydelscenter ligger i et område, hvor der i Forslag til Kommuneplan 2021-2033 er udlagt mange boligområder.



Figur 3 Det nye bydelscenter ved Erlev Bjerger forsyner store dele af den sydlige del af Haderslev med dagligvarer.

## 2 Datagrundlag

I udarbejdelsen af notatet er der taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Oplysninger om planlægningsmæssige rammer for projektet, Haderslev Kommune.
- > Detailhandelsanalyse for Haderslev Kommune, 2016, ICP.
- > Vurdering af omsætning i forventet ny detailhandel på baggrund af nøgletal fra andre analyser.
- > Data om forbrug og indkomst, DST.
- > Data om nethandlen, DE og COWI.

Omsætnings- og forbrugstal er anført i 2021-priser, inkl. moms og ekskl. net-handel medmindre andet er angivet.

## 3 Tilgængelighed

Lokalcentret, der ønskes udlagt som bydelscenter, ligger centralt i Erlev Bjerge i det sydlige Haderslev. Centerområdet ligger på det sydvestlige hjørne af rundkørslen, hvor der i dag ligger en ALDI og en Netto, og overfor Erlev Skole.

Der er god fremkommelighed og tilgængelighed til centerområdet fra nord ad Omkørselsvejen og Aabenraavej, fra øst ad Grønningen, fra syd ad Vilstrupvej og Aabenraa Landevej og fra boligudbygningsområderne mod vest og nordvest ad Erlev Bjerge. Årsdøgnstrafikken ved rundkørslen blev i 2021 opgjort til ca. 11.850 på Omkørselsvejen, 6.190 på Grønningen, 6.410 på Vilstrupvej, 9.660 på Aabenraa Landevej og 3.610 på Erlev Bjerge, hvilket indikerer at mange borgere passerer centerområdet til dagligt.

Centerområdet og Erlev Skole betjenes af bus nr. 8 og 9, der standser på Erlev Bjerge direkte ved centerområdet. På Aabenraavej v Grønningen ca. 350 m fra centerområdet standser desuden bus nr. 8, 123, 236, 239 og 620. På Vilstrupvej v Blåbærvej godt 300 m fra centerområdet standser bus nr. 8, 9 og 10. Bydelscentret vil således være godt tilgængeligt for rejsende med kollektiv transport.

Der er cykel- og gangstier langs nævnte veje og med underføring under rundkørslen. Stierne er desuden flere steder adskilt fra vejene af græsrabatter. Bydelscentret vil således være godt tilgængeligt for kunder på cykel og til fods.

## 4 Sammenhæng med kommuneplan

I det følgende beskrives sammenhængen mellem planlægningen for bydelscentret og hovedstruktur og mål for detailhandel i Kommuneplan 2021-2033 for Haderslev Kommune.

Det fremgår af kommuneplanen, at detailhandelsplanlægningen skal understøtte de ligeværdige mål i planlovens formålsbestemmelser for detailhandelsplanlægningen, der har følgende hovedindhold:

- > fremme et varieret butiksudbud
- > sikre god tilgængelighed for alle trafikarter

- > skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur

Det vurderes, at planlægningen for en ændring af centerområdet i Erlev Bjerge fra et lokalcenter til et bydelscenter med mulighed for en yderligere dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> og udvidelse af eksisterende dagligvarebutikker vil fremme et mere varieret butiksudbud, idet der muliggøres en yderligere kæde i bydelscentret, hvilket giver kunderne adgang til et større udvalg lokalt i bydelen. Som det er nærmere beskrevet i afsnit 3, er centerområdet kendetegnet ved god tilgængelighed for alle trafikarter. Planlægningen vurderes desuden at understøtte målet om at skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur, idet etableringen af en ny, moderne og konkurrencedygtig dagligvarebutik muliggøres. Butikken vil indgå i synergi og konkurrence med de eksisterende butikker i bydelscentret. Samtidig muliggøres at centerområdets eksisterende to dagligvarebutikker, vil få mulighed for at udvide.

Det fremgår desuden af kommuneplanen, at *bymidterne i Haderslev, Vojens og Gram skal være de bymæssige omdrejningspunkter for handel, kultur, oplevelser og et attraktivt byliv. De skal bl.a. også være med til at definere Haderslev Kommune som et attraktivt bosætningsområde og et attraktivt erhvervsområde, hvor også fx vidensarbejdere kan se sig selv i bylivet og eventuelt som potentielle tilflyttere.*

Det fremgår således, at Haderslev Kommune har fokus på handelslivet i bymidterne og dets betydning for bylivet samt mere generelt for bosætning og erhvervsudvikling. Af kommuneplanen fremgår en række ændringer af detailhandelsstrukturen, som blev gennemført med seneste kommuneplan med *den målsætning, at detailhandelsstrukturen i Haderslev skal understøtte bymidten som det primære handelsområde, og således ikke have unødigt konkurrence fra især udvalgsvarebutikker i bydelscentrene.*

Ændringerne bestod i hovedtræk af en geografisk indskrænkning af bymidteafgrænsninger og ændring af en række bydelscentre til lokalcentre. Bymidterne i Haderslev, Vojens og Gram blev indskrænket for derved at sætte de planlægningsmæssige rammer for en udvikling, hvor især udvalgsvarehandlen koncentrerer. Hensigten er derved at opnå synergi mellem butikkerne og gøre bymidterne konkurrencedygtige overfor byer med et stort vareudbud. Ændringen af seks bydelscentre i Haderslev til lokalcentre er blevet gennemført for at understøtte bymidten som det primære handelsområde for især udvalgsvarebutikker.

Lokalcentret ved Erlev Bjerge, der ønskes ændret til et bydelscenter var også i den tidligere kommuneplan udlagt som lokalcenter. Der er tilsyneladende ikke efterspørgsel efter udvalgsvarebutikker i lokalcentret ved Erlev Bjerge. Derfor kan det overvejes at hæve arealrammen til 3.600 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og sløjfe muligheden for at etablere udvalgsvarebutikker eller nedjustere arealrammen til udvalgsvarer fra 2.000 til 1.200 m<sup>2</sup>. En sådan omfordeling af arealrammerne vil styrke rollefordelingen mellem det nye bydelscenter ved Erlev Bjerge og bymidten. Bydelscenteret vil fortsat hovedsageligt bestå af dagligvarebutikker til lokalområdets forsyning, hvorved udvalgsvarehandlen koncentrerer yderligere i bymidten.



Konsekvensvurderingen viser, at i størrelsesordenen 20 % af omsætningen i den nye dagligvarebutik vurderes at blive hentet fra de nærmeste tilsvarende butikker fra samme kæde, som ligger i hhv. Haderslev bymidte og i lokalcentret ved Simmerstedvej. Det svarer til ca. 10 mio. kr. pr. år. Yderligere ca. 10 % af omsætningen i den nye butik vurderes at blive hentet fra bymidtens øvrige dagligvarebutikker. Det vurderes, at bymidten ikke vil blive påvirket væsentligt som følge af etablering af en ny dagligvarebutik ved Erlev Bjerger.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for bydelscentret understøtter hovedstrukturen og mål for detailhandel i Kommuneplan 2021-2033 for Haderslev Kommune.

## 5 Eksisterende detailhandel og forbrugsgrundlag

Centerstrukturen i og omkring den sydlige del af Haderslev består af tre centerområder, hvoraf der ligger dagligvarebutikker i de to. Derudover findes et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper foruden bymidtens store udvalg af dagligvarebutikker. Detailhandelsanalysen fra 2016 pegede på et behov for yderligere dagligvarebutiksareal i Haderslev Kommune på 1.500-4.000 m<sup>2</sup>. En central vurdering i detailhandelsanalysen var følgende:

*"Det er væsentligt, at man i planlægningen tilfører detailhandelen i Haderslev Kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer i beliggenheder, hvor detailhandelen vil efterspørge dem."*

Nedenstående data om i tabel 1- tabel 3 indeholder data om omfanget af den eksisterende detailhandel målt på antal butikker, areal og omsætning, og giver et billede af butiksstrukturen i Haderslev.

Tabel 1 Antal butikker i Haderslev Kommune i 2016. Detailhandelsanalyse 2016, ICP.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv. varer	Særlig pladskr.	I alt
Haderslev bm	26	88	43	20	25	3	117
Haderslev by iø	9	14	-	8	6	16	39
Haderslev omr. iø.	5	8	-	6	2	3	16
Vojens bm	12	14	4	3	7	-	26
Vojens by iø.	1	9	2	3	4	4	14
Vojens omr. iø.	7	3	1	2	-	3	13
Gram bm	5	7	4	2	1	-	12
Gram by iø	4	2	-	2	-	1	7
Gram omr. iø.	2	-	-	-	-	2	4
<b>I alt</b>	<b>71</b>	<b>145</b>	<b>54</b>	<b>46</b>	<b>45</b>	<b>32</b>	<b>248</b>

Tabel 2 Areal af detailhandel i Haderslev Kommune i 2016. Detailhandelsanalyse 2016, ICP.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv.varer	Særlig pladskr.	I alt
Haderslev bm	23.100	26.900	9.900	8.200	8.800	6.500	56.500
Haderslev by iø	5.600	14.700	-	10.500	4.200	24.900	45.200
Haderslev omr. iø.	2.400	1.300	-	900	400	900	4.600
Vojens bm	8.100	3.200	1.000	800	1.400	-	11.300
Vojens by iø.	300	6.200	200	4.700	1.300	9.200	15.700
Vojens omr. iø.	2.100	1.000	400	600	-	1.100	4.200
Gram bm	2.100	2.000	1.000	900	100	-	4.100
Gram by iø	3.600	400	-	400	-	400	4.400
Gram omr. iø.	700	-	-	-	-	2.200	2.900
<b>I alt</b>	<b>48.000</b>	<b>55.700</b>	<b>12.500</b>	<b>27.000</b>	<b>16.200</b>	<b>45.200</b>	<b>148.900</b>

Tabel 3 Omsætningen i detailhandlen i Haderslev Kommune i 2015. Detailhandelsanalyse 2016, ICP.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv.varer	I alt
Haderslev bm	570	628	242	233	153	1.198
Haderslev by iø	183	200	*	11	*	383
Haderslev omr. iø.	*	*	*	*	*	93
Vojens bm	224	69	27	22	20	293
Vojens by iø.	*	*	*	*	*	73
Vojens omr. iø.	42	*	*	*	*	*
Gram bm	*	*	-	*	-	50
Gram by iø	*	*	-	*	-	*
Gram omr. iø.	*	-	-	-	-	*
<b>I alt</b>	<b>1.225</b>	<b>1.026</b>	<b>282</b>	<b>519</b>	<b>225</b>	<b>2.251</b>

Siden er der sket flere ændringer, særligt i Haderslev. Bl.a. er Kvickly omdannet til SuperBrugsen i 2020, hvormed der er frigivet areal til andre formål. I 2018 åbnede Rema 1000 en butik på hjørnet af Christian X's Vej og Christiansfeldvej. Aktuelt er der efterspørgsel efter at etablere endnu en dagligvarebutik ved Erlev Bjerger. Udviklingen er således i overensstemmelse med anbefalingerne fra detailhandelsanalysen.

## 5.1 Lokalcenter ved Ny Erlevvej (Netto)

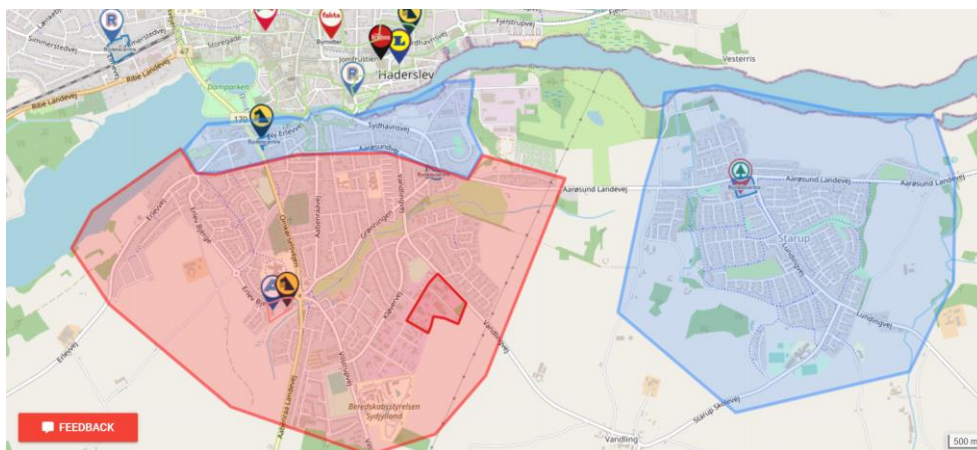
Ved Ny Erlevvej, tættest på bymidten og øst for Omkørselsvejen, ligger et mindre lokalcenter med Netto som den eneste butik. Butikken er opført i 1990 og er ombygget i 2009 til en dagligvarebutik på ca. 1.000 m<sup>2</sup>. De ca. 2.100 personer i det lokale opland, der er naturligt afgrænset af bl.a. Haderslev Fjord og den trafikerede Omkørselsvejen, har et årligt dagligvareforbrug på ca. 40-50 mio. kr. Det lokale dagligvareforbrug svarer omtrent til den årlige omsætning i en dagligvarebutik på 1.000 m<sup>2</sup>. Der er således balance mellem borgernes forbrug og butikkens omsætning. Der er ca. 1,3 km mellem lokalcenteret ved Ny Erlevvej og centerområdet ved Erlev Bjerger.

## 5.2 Lokalcenter ved Erlev Bjerger (ALDI og Netto)

Ved Erlev Bjerger i den sydvestlige del af Haderslev ligger et lokalcenter med Netto og ALDI foruden tankstation, bilvask mv. Lokalcentret dækker over et stort areal på ca. 1,5 ha og ca. 170 p-pladser, og ligger trafikalt lettilgængeligt

for store dele af den sydlige del af Haderslev. Butikkerne vurderes tilsammen at omsætte for i størrelsesordenen 80-100 mio. kr. pr. år. Oplandet dækker størstedelen af den sydlige del af Haderslev, og det samlede årlige dagligvareforbrug fra oplandets ca. 5.700 personer er beregnet til ca. 140-150 mio. kr. Dagligvarebutikkerne omsætter således for i størrelsesordenen 40-70 mio. kr. mindre end borgernes forbrug. En betydelig del af dagligvareforbruget vurderes derfor at blive lagt i butikker uden for det lokale opland – herunder særligt i dagligvarebutikkerne i bymidten og i dagligvarebutikker, der ligger på pendlerruterne mellem hjemmet i den sydlige del af Haderslev og arbejdspladsen. Handelsunderskuddet svarer til et yderligere behov for ca. 1.600 m<sup>2</sup> dagligvarehandel.

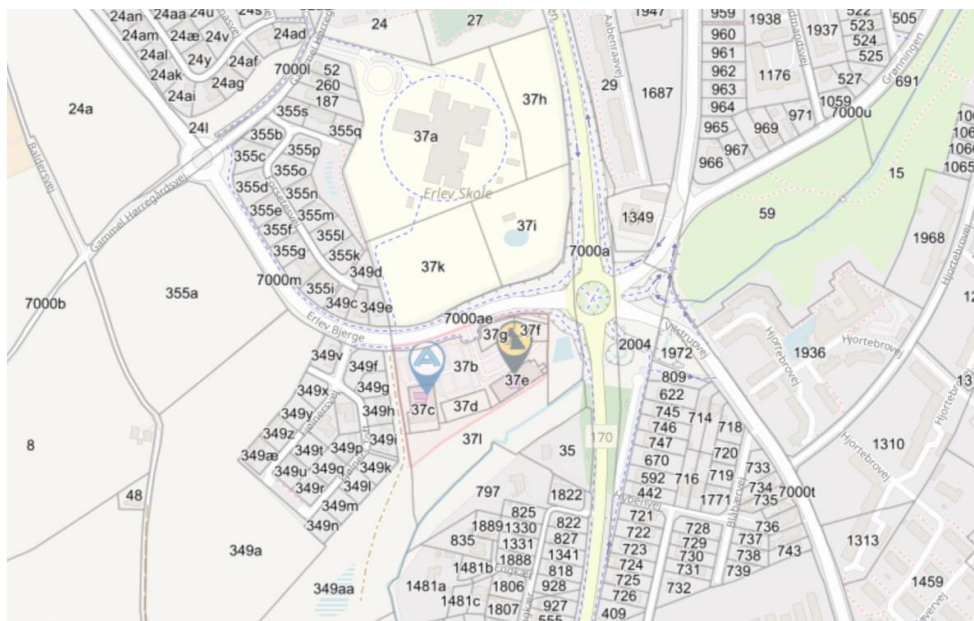
I den gældende lokalplan fra 2013 er området udlagt til lokalcenter med mulighed for at etablere op til 2.000 m<sup>2</sup> dagligvareareal. Butikkerne må højst være 1.000 m<sup>2</sup>, og det samlede butiksareal må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Der er etableret 2.000 m<sup>2</sup> dagligvareareal, men ingen udvalgswarebutikker. Der er allerede udlagt et byggefelt på matr.nr. 37d på ca. 1.150 m<sup>2</sup>, hvor der er en konkret efterspørgsel fra en dagligvarekæde om at etablere en dagligvarebutik. En ny dagligvarebutik ved Erlev Bjerge vil bidrage til at skabe en bedre balance mellem det lokale dagligvareforbrug og de lokale dagligvarebutikkers omsætning.



**Figur 4** Oplandet til det nye bydelscenter ved Erlev Bjerge består af ca. 5.700 personer med et samlet årligt dagligvareforbrug på ca. 140-150 mio. kr. svarende til et samlet behov for dagligvareareal på ca. 3.600 m<sup>2</sup>.

Oplandet til lokalcenteret ved Ny Erlevvej består af ca. 2.100 personer, samlet årligt dagligvareforbrug på 40-50 mio. kr. svarende til et samlet behov for dagligvarer på ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

Oplandet til bydelscenteret i Starup består af ca. 2.500 personer med et samlet årligt dagligvareforbrug på 60-70 mio. kr. svarende til et samlet behov for dagligvarer på ca. 1.500 m<sup>2</sup>.



Figur 5 Den nye dagligvarebutik vil få en placering mellem Netto og ALDI på matr.nr. 37d, Sdr. Otting under Haderslev.

### 5.3 Lokalcenter ved Aarø Sund Landevej

Der ligger et lokalcenter ved Aarø Sund Landevej og Grønningen, ca. 1,5 km fra lokalcentret ved Erlev Bjerge. Lokalcentret har tidligere været udlagt som et bydelscenter og har tidligere rummet en ALDI i lokalerne, som nu er overtaget af et fitnesscenter. Den eneste butik i området er kiosken ved tankstationen. Umiddelbart vurderet har området udtjent sin relevans som en attraktiv beliggenhed for en dagligvarebutik. Området ligger delvist tilbagetrukket fra Aarø Sund Landevej, og grunden ved den tidligere ALDI opfylder umiddelbart ikke kravene for en moderne dagligvarebutik. Med ca. 1.200 m<sup>2</sup> moderne dagligvarebutik og op til ca. 70 tilhørende p-pladser kræves der ofte et grundareal på ca. 5-7.000 m<sup>2</sup>. Med en matrikel på blot ca. 2.500 m<sup>2</sup> er der behov for opkøb af tilstødende ejendomme for at muliggøre etablering af en moderne dagligvarebutik ved lokalcenteret ved Aarø Sund Landevej. Der kan desuden være udfordringer ved at etablere dagligvarebutikker midt i et boligområde og nær store vejkryds. Ifølge forslaget til den nye kommuneplan er mulighederne for at etablere detailhandel i området reduceret. Der kan således etableres op til 330 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker, hvilket hovedsageligt udgøres af den eksisterende tankstationskiosk, og op til 840 m<sup>2</sup> udvalgsvareareal. Tidligere var der mulighed for at etablere 1.500 m<sup>2</sup> butiksareal i centerområdet ved Aarø Sund Landevej, men med de nuværende fysiske rammer er det usikkert, om der markedsinteresserede for at etablere butikker i området. Der kan derfor argumenteres for, at den tidligere mulighed for at etablere en dagligvarebutik ved Aarø Sundvej med fordel kan "overføres" til området ved Erlev Bjerge, hvor der er en konkret markedsinteresserede efterspørgsel.

### 5.4 Særligt pladskrævende varegrupper ved Klintevej

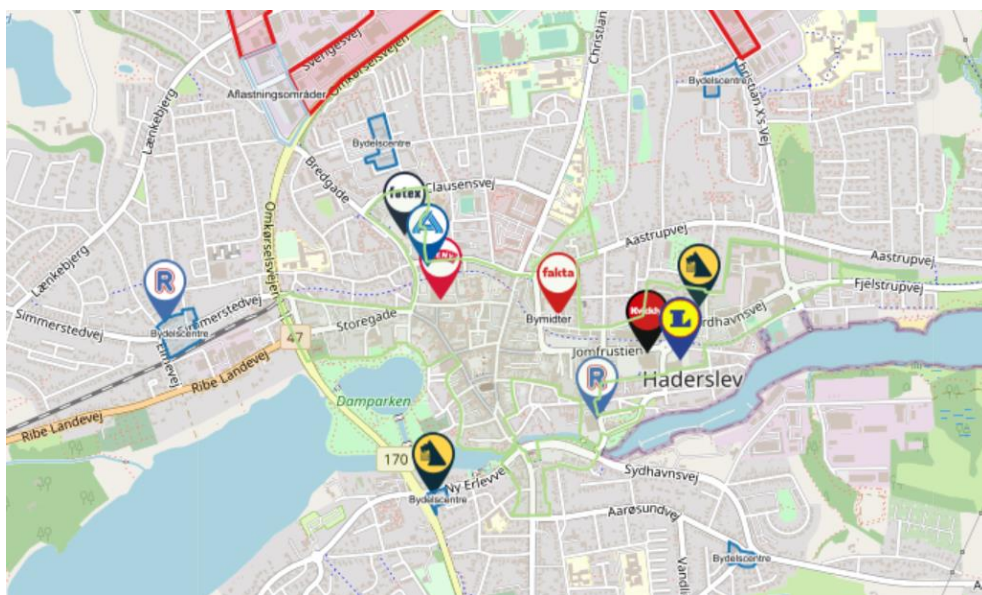
Ved Hirservej og Klintevej i den sydlige del af Haderslev ligger et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Området rummer knap 10

bilforhandlere og andre servicefunktioner inden for autobranschen. Der kan ikke etableres dagligvarebutikker i området.

## 5.5 Haderslev bymidte

Umiddelbart nord for Haderslev Fjord, som deler Haderslev i en nordlig og sydlig del, ligger bymidten. De 8 dagligvarebutikker i Haderslev bymidte dækker over et meget bredt udvalg af stort set samtlige danske dagligvarekæder. Haderslev bymidte har flere store dagligvarebutikker end både Aabenraa, Sønderborg og Kolding bymidter. Bymidten i Haderslev har stort set lige så mange dagligvarebutikker som bymidterne i Esbjerg og Vejle på trods af den markant mindre bystørrelse. På den anden side kommer den centrale dagligvarestruktur også til udtryk ved et betydeligt handelsunderskud i flere boligområder i Haderslev – herunder også den sydlige del af byen, hvor der kun er tre dagligvarebutikker til bydelens flere end 7.000 indbyggere.

Den samlede dagligvareomsætning i de store dagligvarebutikker i Haderslev bymidte vurderes at udgøre i størrelsesordenen 500-600 mio. kr. pr. år. Dertil kommer et bredt udvalg af mindre dagligvarebutikker som vinhandlere, blomsterhandlere, materialister mv. Etablering af nye dagligvarebutikker uden for bymidten vil sandsynligvis have en vis effekt på bymidtens dagligvarehandel, men med de mange dagligvarebutikker står den robuste bymidte samlet set stærkt i den lokale konkurrence.



Figur 6 *Haderslev bymidte har mange store dagligvarebutikker sammenlignet med andre tilsvarende bymidter. Den centraliserede dagligvarestruktur betyder også, at borgerne i flere boligområder har forholdsvis langt til den nærmeste dagligvarebutik eller adgang til et begrænset udbud i bydelen.*

## 6 Effekter på detailhandlen

Etablering af en ny og moderne dagligvarebutik ved Erlev Bjerger samt en evt. udvidelse af de eksisterende dagligvarebutikker vil få en effekt på den eksisterende detailhandel. I det følgende er der taget udgangspunkt i en udvikling ved

Erlev Bjerger, hvor der etableres én ny dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup>. Med en vurderet arealintensitet på ca. 40.000 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, når butikken er i fuld drift, svarer det til en årlig omsætning på knap 50 mio. kr. I de første år, inden den nye butik er i fuld drift, er det sandsynligt, at omsætningen vil være lavere. Der tages udgangspunkt i, at butikken opføres i 2023, og at den vil være i fuld drift efter ca. 2 år. Dermed er horisontåret for de følgende vurderinger 2025.

## 6.1 Effekter for den eksisterende detailhandel

Etablering af en ny dagligvarebutik vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer end tidligere. Derimod vil der sandsynligvis være tale om en omfordeling af omsætningen. Erfaringsmæssigt hentes den største del af omsætningen i en ny dagligvarebutik fra de nærmeste tilsvarende butikker, og effekterne aftager typisk i takt med afstanden til den nye dagligvarebutik.

Det vurderes, at langt størstedelen af omsætningen i den nye dagligvarebutik hentes fra de nærmeste tilsvarende butikker, herunder særligt fra ALDI og Netto ved Erlev Bjerger. Også Netto nord for Erlev Bjerger, bymidten samt øvrige dagligvarebutikker forventes at opleve en vis omsætningsnedgang som følge af den nye dagligvarebutik ved Erlev Bjerger.

Det forventes, at 40-50 % af omsætningen i den nye dagligvarebutik vil blive hentet fra de nærmeste tilsvarende butikker, ALDI og Netto, ved Erlev Bjerger. Det svarer til en samlet omsætningsreduktion på i størrelsesordenen 20-25 mio. kr. pr. år., hvilket vil være en væsentlig påvirkning på de to eksisterende butikker. På den anden side er det sandsynligt, at området samlet set vil få en større tiltrækningskraft – og på sigt vil de lokale effekter sandsynligvis aftage. Desuden vil den fortsatte udvikling af boligområderne nær Erlev Bjerger mindske påvirkningen over tid. Hvis halvdelen af den udlagte ramme for boligudbygning i og omkring Erlev Bjerger udnyttes over de kommende år svarer det til en vækst på ca. 80 nye boliger. Hvis der gennemsnitligt bor 3 personer pr. husstand, vil udviklingen medføre et øget årligt dagligvareforbrug på ca. 6 mio. kr., hvoraf størstedelen vil blive lagt i de nærmeste butikker. Samlet set vil etableringen af endnu en dagligvarebutik i centerområdet ved Erlev Bjerger påvirke omsætningen i de eksisterende butikker, men over tid forventes effekterne at aftage.

Erfaringsmæssigt forventes i størrelsesordenen 20 % af omsætningen i den nye dagligvarebutik at blive hentet fra de nærmeste tilsvarende butikker fra samme kæde, som ligger i hhv. Haderslev bymidte og i lokalcentret ved Simmerstedvej i den vestlige del af Haderslev. Der er ca. 2-3 km fra bydelscenteret ved Erlev Bjerger til de to eksisterende tilsvarende butikker. Det svarer til, at ca. 10 mio. kr. pr. år vil blive hentet fra de to eksisterende butikker fra samme kæde. Desuden vil en mindre del muligvis også blive hentet fra den nyere Rema 1000 ved Christian X's Vej og Christiansfeldvej.

I størrelsesordenen 10-20 % af omsætningen svarende til ca. 5-10 mio. kr. pr. år vurderes at blive hentet fra Netto ved Ny Erlevvej. Butikken ligger nær store boligområder, nær det overordnede vejnet og i en vis afstand fra både det nye bydelscenter ved Erlev Bjerger og bymidten. Trods butikkens alder og den

potentielle omsætningsreduktion betyder beliggenheden, at butikken sandsynligvis vil være robust overfor yderligere konkurrence.

Yderligere ca. 10 % af omsætningen i den nye butik vurderes at blive hentet fra bymidtens øvrige dagligvarebutikker. Omsætningsreduktionen på i størrelsesordenen 5 mio. kr. pr. år svarer til under 1 % af bymidtens dagligvareomsætning. Det vurderes derfor, at bymidten ikke vil blive påvirket væsentligt som følge af etablering af en ny dagligvarebutik ved Erlev Bjerger.

De resterende ca. 10 % af omsætningen vurderes at blive hentet fra et bredt opland, herunder fra butikker langs pendlerruter, de lokale dagligvarebutikker i Starup og Hoptrup samt et bredere opland.

*Tabel 4 Effekter for eksisterende dagligvarehandel ved etablering af ny dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> i bydelscenter ved Erlev Bjerger.*

Centerområde og butik	Andel af oms. i ny butik	Nedgang i årlig oms.	Nuværende årlig oms.
ALDI og Netto i nyt bydelscenter i Erlev Bjerger	40-50 %	20-25 mio. kr.	80-100 mio. kr.
Netto i lokalcenter Ny Erlevvej	10-20 %	5-10 mio. kr.	40-50 mio. kr.
Rema 1000 x 2 i Haderslev bymidte og lokalcentret ved Simmerstedvej	20 %	10 mio. kr.	110-140 mio. kr.
Øvrige dagligvarebutikker i Haderslev bymidte	10 %	5 mio. kr.	430-470 mio. kr.
Dagligvarebutikker i øvrigt	10 %	5 mio. kr.	-

## 6.2 Effekter ved udvidelse af butikkerne i Erlev Bjerger

Som tidligere beskrevet svarer handelsunderskuddet i området omkring Erlev Bjerger til et behov for yderligere ca. 1.600 m<sup>2</sup> dagligvarehandel. Med 1.200 m<sup>2</sup> til en ny dagligvarebutik er der derfor også mulighed for at udvide de to eksisterende dagligvarebutikker med hver ca. 200 m<sup>2</sup>.

Udvidelse af de eksisterende dagligvarebutikker vil medføre, at butikkerne får et større salgsareal, mere lagerkapacitet mv. og derved kan butikken omsætte for et større beløb. Arealintensiteten i det udvidede areal af eksisterende dagligvarebutikker er typisk lavere end ved etablering af nye butikker. Hvis der for det udvidede butiksareal regnes med en arealintensitet, der er halvt så stor som ved en ny dagligvarebutik, svarer det til en meromsætning på ca. 20.000 kr. pr. m<sup>2</sup> udvidelse pr. år. Med en udvidelse på 200 m<sup>2</sup> svarer det dermed til en forventet meromsætning på ca. 4 mio. kr. pr. år. Hvis både ALDI og Netto udvider med 200 m<sup>2</sup> svarer det til en samlet meromsætning på knap 10 mio. kr.

Grundet den lokale konkurrence mellem de tre moderne dagligvarebutikker på hver 1.200 m<sup>2</sup> ved Erlev Bjerger vurderes det, at langt størstedelen af meromsætningen i de udvidede dagligvarebutikker vil blive hentet lokalt. Dermed vil den nye dagligvarebutik sandsynligvis opnå en lidt lavere omsætning end uden udvidelsen af de dagligvarebutikker. De to eksisterende butikker vil også fortsat

konkurrere indbyrdes, hvilket sandsynligvis vil føre til en lidt lavere omsætning end hvis butikkerne var mindre konkurrenceudsat.

Samlet set vurderes de evt. udvidelser af de eksisterende dagligvarebutikker hovedsageligt at få en lokal effekt uden nævneværdige konsekvenser for andre butikker og centerområder.

### 6.3 Effekter ved fremtidige butiksp projekter

Det er vanskeligt at vurdere effekterne for evt. og fremtidige butiksp projekter, da effekterne er afhængige af det konkrete projekt og en række andre faktorer som befolkningsudvikling, forbrugsudvikling mv.

Med udviklingen af centerområdet ved Erlev Bjerge til et bydelscenter med op til tre dagligvarebutikker på hver 1.200 m<sup>2</sup> vil området stå stærkt i den lokale konkurrence. Centerområdet har en god trafikal beliggenhed, mange lettilgængelige parkeringspladser, er koncentreret nær de store indfaldsveje, har et stort lokalt opland og vil få op til tre stærke og synlige dagligvarebutikker. Dermed er det sandsynligt, at nogle af de fremtidige butiksp projekter, der ligger tæt ved Erlev Bjerge, vil opnå en lidt lavere omsætning, end hvis ikke centerområdet ved Erlev Bjerge udvikles.

Udviklingen af dagligvareforsyningen ved Erlev Bjerge vil som nævnt få mindre effekter for dagligvarehandlen i Haderslev bymidte. På samme måde vil nye fremtidige butiksp projekter uden for bymidten også hente en del af omsætningen fra butikker i bymidten. Selvom effekterne af det enkelte projekt er forholdsvis begrænsede, vil flere dagligvarebutikker uden for bymidten samlet set få en større effekt. Det er vanskeligt at vurdere effekterne for den enkelte dagligvarebutik i bymidten. Selv hvis en eller to dagligvarebutikker i bymidten vil være lukningstruede som følge af udviklingen med dagligvarebutikker uden for bymidten vil Haderslev bymidte have et godt og bredt udbud af dagligvarer. På den anden side vil en udvikling med flere dagligvarebutikker nær boligområderne medføre en større attraktivitet af boligområderne i Haderslev.