

Arealregnskab – detailhandel, Kommuneplan 2025 for Haderslev Kommune

Arealopgørelse med baggrund i detailhandelsanalyse 2022.

Centerområdetype	Arealramme i KP25 / m²		Areal 2022 /m²		Maksimal/minimal størrelse pr. butik m²	Restrummelighed / m²		
Haderslev Bymidte								
10.10.CE.01 Centerområde Nørregade	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	40.360 9.020 31.340	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	22.986 6.143 16.843	Dagligv Udvalgsv:	1.200 500	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	17.374 2.877 14.497
10.10.CE.09 Centerområde Bredgade	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	10.700 10.250 450	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	9.637 9.637 0	Dagligv: Udvalgsv:	3.500 2.000	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	1.063 613 450
10.10.CE.10 Centerområde Jomfrustien Vest	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	2.850 2.500 350	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	2.850 2.086 764	Dagligv: Udvalgsv:	- 500	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	0 -414 414
					Minimal størrelse . udvalgswarebutik er 500			
10.10.CE.12 Centerområde Jomfrustien Øst	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	2.283 1.783 500	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	1.783 1.783 0	Dagligvarer: Udvalgsvarer:	1.783 500	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	500 0 500
					Minimal størrelse pr. udvalgswarebutik er 500			
10.10.CE.20 Centerområde Nordhavnsvej Midt	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	8.000 0 8.000	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	0 0 0	Dagligvarer: Udvalgsvarer:	- 3.000	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	8.000 0 8.000
					Minimal størrelse pr. udvalgswarebutik er 750			
10.10.CE.21 Centerområde Nordhavnsvej Vest	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	6.775 4.275 2.500	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	1.200 1.200 0	Dagligv: Udvalgsv.:	3.500 2.000	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	5.575 3.075 2.500
10.10.RE.03 Rekreativt område Jomfrustien	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	2.436/0 1.036/0 1.400/0	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	0 0 0			I alt Dagligv: Udvalgsv.:	0 0 0

10.10.BO.07 Bologområde Jomfrustien	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: SPV	1.924 0 100 1.824	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: SPV	1.924 0 100 1.824	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 	0 0 0
Samlet ramme for Haderslev bymidte	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: SPV	72.892 27.828 43.240 1.824	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: SPV	40.380 20.849 17.707 1.824	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 	32.512 6.979 25.533
Haderslev Aflastningsområde						
10.12.CE.01 Centerområde Sverigesvej	Udvalgsv.: 	10.378 	Udvalgsv.: 	8.690 	Udvalgsv.: 	7.500
Haderslev Bydelscentre						
10.15.CE.01 Centerområde Lyøvej (Starup)	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 	1.152 952 200 	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 	752 752 0 	Dagligv.: Udvalgsv.: 	952 200
10.11.CE.01 Centerområde Erlev Bjerger	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 	4.800 3.600 1.200 	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 	2.126 2.126 0 	Dagligv.: Udvalgsv.: 	1.200 1.200
	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 	400 200 200 				

Forudsætninger:

Øvrige rammer (Haderslev bymidte): 10.10.CE.08, 10.10.CE.18, del af 10.10.CE.22

10.10.CE.01: Som led i redueringen af bymidten er der foretaget en ændring i rammeafgrænsningen mellem 10.10.CE.01 og 10.10.CE.02 således at et areal til dagligvarer på 260 m² nu indgår i sidstnævnte ramme.

10.10.CE.10 opdateret med ombygning i kvickly bygning i 2023, hvor daglivarearealet er reduceret med 414 m² og areal til udvalgswarebutikker tilsvarende øget (malerbutik).

10.10.RE.03 udgår af regnskabet idet området er ved at blive ombygget til park. To udvalgswarebutikker er nedlagt og flyttet. Dagligvarebutik i 10.10.RE.03 (bager) har været fejlplaceret ifm kortlægningerne fra 2016 og 2022 og er nu placeret i 10.10.CE.01.

10.10.CE.05 (er blevet brugt ifm arealopgørelsen til kp21) er udgået og erstattet med 10.10.CE.21.

10.10.RE.03, 10.10.BO.07 og 10.10.CE.22 indgik ikke i arealopgørelsen til kp21

Centerområdetype	Arealramme i KP25	Areal 2022	Maksimal størrelse pr. butik	Restrummelighed
Haderslev Lokalcentre				
10.13.CE.02 Centerområde Ladegårdvej (Neder Åstrup)	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 	1.400 1.200 200 	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 	0 0 0
10.13.CE.03 Centerområde Christiansfeldvej	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 	1.075 875 200 	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 	1.150 1.150 0
			Dagligv.: Udvalgsv.: 	1.200 200
			Dagligv.: Udvalgsv.: 	1.400 1.200 200
			Dagligv.: Udvalgsv.: 	-75 -275 200

10.12.CE.02 Centerområde Simmerstedvej	I alt 1.510 Dagligv: 1.310 Udvalgsv.: 200	I alt 738 Dagligv: 738 Udvalgsv.: 0	Dagligv 1.200 Udvalgsv: 200	I alt 772 Dagligv: 572 Udvalgsv.: 200
10.10.CE.07 Centerområde Sejlstensgyde	I alt 2.853 Dagligv: 1.853 Udvalgsv.: 1.000	I alt 2.853 Dagligv: 1.853 Udvalgsv.: 1.000	Dagligv: 1.200 Udvalgsv: 1.000	I alt 0 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 0
10.11.CE.02 Centerområde Ny Erlevvej	I alt 1.400 Dagligv: 1200 Udvalgsv.: 200	I alt 1.009 Dagligv: 1.009 Udvalgsv.: 0	Dagligv: 1.200 Udvalgsv: 200	I alt 391 Dagligv: 191 Udvalgsv.: 200
10.11.CE.03 Centerområde Grønningen	I alt 1.170 Dagligv: 330 Udvalgsv.: 840	I alt 281 Dagligv: 281 Udvalgsv.: 0	Dagligv: 330 Udvalgsv: 840	I alt 889 Dagligv: 49 Udvalgsv.: 840
<i>Samlet ramme for Haderslev lokalcentre</i>				I alt 3.377 Dagligv: 1.737 Udvalgsv: 1.640
Haderslev Område til butikker med SPV				
10.13.EH.02 Erhvervsområde Christian X's Vej	SPV 20.535	SPV 18.958	SPV 7.500	SPV 1.577
10.12.EH.03 Erhvervsområde Norgesvej	SPV 3.000	SPV 0	SPV 3.000	SPV 3.000
10.12.EH.02 Erhvervsområde Sverigesvej	SPV 12.461	SPV 3.100	SPV 7.500	SPV 9.361
10.11.EH.04 Erhvervsområde Hirsevej	SPV 11.595	SPV 5.835	SPV 7.500	SPV 5.760

Centerområdetype	Arealramme i KP25 m²	Areal 2022 m²	Maksimal størrelse pr. butik / m²	Restrummelighed m²
Vojens Bymidte				
11.10.CE.02 Centerområde Rådhuscentret	I alt 12.280 Dagligv: 7.460 Udvalgsv.: 4.820	I alt 7.703 Dagligv: 6.231 Udvalgsv.: 1.472	Dagligv: 3.500 Udvalgsv: 2.000	I alt 4.577 Dagligv: 1.229 Udvalgsv.: 3.348
11.10.CE.01 Centerområde Vestergade	I alt 5.789 Dagligv: 4.564 Udvalgsv.: 1.225	I alt 5.884 Dagligv: 4.359 Udvalgsv.: 1.525	Dagligv: 2.500 Udvalgsv: 1.000	I alt -95 Dagligv: 205 Udvalgsv.: -300

Vojens Områder til butikker med SPV					
11.10.EH.04 Erhvervsområde Østergade	SPV	2.575	SPV	4.973	SPV 2.575 SPV -2.398
11.12.EH.02 Erhvervsog butiksområde Fabriksvej	SPV	20.100	SPV	8.600	SPV 7.500 SPV 11.550
Gram Bymidte					
12.10.CE.01 Centerområde Kongevej	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	6.722 3.192 3.530	I alt Dagligv.: Udvalgsv.	4.702 1.360 3.342	Dagligv: 1.500 Udvalgsv: 1.500 I alt 2.020 Dagligv.: 1.832 Udvalgsv.: 188
12.10.CE.02 Centerområde Rådhusstræde	I alt Udvalgsv.:	800 800	I alt	0	Dagligvare: - Udvalgsv: 800 I alt 800 Udvalgsv.: 800
Samlet ramme for Gram bymidte					I alt 2.820 Dagligv.: 1.832 Udvalgsv.: 988
Gram Område til SPV					
12.10.EH.04 Erhvervsområde Fabriksvej	SPV	5.000	SPV	3.000	SPV 5.000 SPV 2.000

Centerområdetype	Arealramme i KP25		Areal 2022		Maksimal størrelse pr. butik		Restrummelighed		
Lokalbyer Lokalcentre									
Sommersted	I alt	1274	I alt	874	Dagligv.: 1.000 Udvalgsv.: 1.000	I alt	400		
	Dagligv:	554	Dagligv:	354			Dagligv:	200	
	Udvalgsv.:	720	Udvalgsv.:	520			Udvalgsv.:	200	
Arnum	I alt	850	I alt	450	Dagligv.: 1.000 Udvalgsv.: 1.000	I alt	400		
	Dagligv:	650	Dagligv:	450			Dagligv:	200	
	Udvalgsv.:	200	Udvalgsv.:	0			Udvalgsv.:	200	
Bevtoft	I alt	1.200	I alt	800	Dagligv.: 1.000 Udvalgsv.: 1.000	I alt	400		
	Dagligv:	1000	Dagligv:	800			Dagligv:	200	
	Udvalgsv.:	200	Udvalgsv.:	0			Udvalgsv.:	200	
Fjelstrup	I alt	980	I alt	580	Dagligv.: 1.000 Udvalgsv.: 1.000	I alt	400		
	Dagligv:	480	Dagligv:	280			Dagligv:	200	
	Udvalgsv.:	500	Udvalgsv.:	300			Udvalgsv.:	200	
Hammelev	I alt	1400	I alt	0	Dagligv.: 1.200 Udvalgsv.: 1.000	I alt	1400		
	Dagligv:	1400	Dagligv:	0			Dagligv:	1400	
	Udvalgsv.:	0	Udvalgsv.:	0			Udvalgsv.:	0	

Hoptrup	I alt 1.135 Dagligv: 833 Udvalgsv.: 302	I alt 735 Dagligv: 633 Udvalgsv.: 102	Dagligv: 1.000 Udvalgsv: 1.000	I alt 400 Dagligv: 200 Udvalgsv.: 200
Over Jerstal	I alt 400 Dagligv: 200 Udvalgsv.: 200	I alt 0 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 0	Dagligv: 1.000 Udvalgsv: 1.000	I alt 400 Dagligv: 200 Udvalgsv.: 200
Marstrup	I alt 711 Dagligv: 511 Udvalgsv.: 200	I alt 311 Dagligv: 311 Udvalgsv.: 0	Dagligv: 1.000 Udvalgsv: 1.000	I alt 400 Dagligv: 200 Udvalgsv.: 200
Sdr. Vilstrup	I alt 3.000 (Dagligvarer og Udvalgsv. tilsammen)	I alt 370 Dagligv: 370 Udvalgsv.: 0	Dagligv: 1.000 Udvalgsv: 1.000	I alt 2.630 (Dagligvarer og Udvalgsv. tilsammen)
Øsby	I alt 820 Dagligv: 620 Udvalgsv.: 200	I alt 420 Dagligv: 420 Udvalgsv.: 0	Dagligv: 1.000 Udvalgsv: 1.000	I alt 400 Dagligv: 200 Udvalgsv.: 200
Nustrup	I alt 400 Dagligv: 200 Udvalgsv.: 200	I alt 0 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 0	Dagligv: 1.000 Udvalgsv: 1.000	I alt 400 Dagligv: 200 Udvalgsv.: 200
<i>Samlet ramme for Haderslev lokalcentre (lokalbyerne)</i>				I alt 7.630 Dagligv. 3.200 Udvalgsv. 4.430

Supplerende arealregnskab for Haderslev Bymidte 2022-2025

2022-23

Med baggrund i en markant tilvækst (herunder også flytning) af boksbutikker i Haderslev bymidte i perioden fra 2022 til udgangen af 2023 samt lukning af ALDI dagligvarebutikker i 2023 er der udført et *supplerende arealregnskab*.

Arealopgørelse for perioden fra detailhandelsanalysen 2022's kortlægning af butikker til udgangen af 2023

Centerområdetype	Arealramme i KP25 (kp tillæg) - 2022 m2	Areal 2023	Maksimal størrelse pr. butik	Restrummelighed
Haderslev Bymidte				
10.10.CE.20 Centerområde Nordhavnsvej Midt	I alt 8.000 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 8.000	I alt 8018 Dagligvare 0 Udvalgsv. 8018	Udvalgsv. 3.000	I alt - 18 Dagligv.: 0 Udvalgsv.: - 18
10.10.CE.21 Centerområde Nordhavnsvej Vest*	I alt 6.775 Dagligv: 1.525 Udvalgsv.: 5.250	I alt 6.775 Dagligv: 1.525 Udvalgsv 5.250*	Udvalgsv. 3500	I alt 0 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 0
10.10.CE.22 Centerområde Nordhavnsvej	I alt 4.000 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 4.000	I alt 4.000 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 4.000	Udvalgsv.: 2.000	I alt 0 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 0

10.10.CE.01 Centerområde Nørregade**	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	39.610 9.020 30.590	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	22.986 6.143 16.843	Dagligv Udvalgsv:	1.200 500	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	16.624 2.877 13.747
10.10.CE.09 Centerområde Bredgade**	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	11.450 10.250 1.200	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	9.637 9.637 0	Dagligv: Udvalgsv:	3.500 2.000	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	1.813 613 1.200

*fastlagt ud fra konkret henvendelse + "Ønskebørn" (3.250m² + 2.000 m²).

** Med baggrund i lukning af ALDI butik ved Bredgade i 2023 og ønske om etablering af udvalgswarebutik i denne bygning er der foretaget mindre justering af arealrammerne for 10.10.CE.01 og 10.10.CE.09 således at der i førstnævnte er fratrullet 750 m² til udvalgswarebutik og i sidstnævnte tilført 750 m² til udvalgswarebutik. Dermed opretholdes den samlede arealramme for udvalgswarebutikker i Haderslev bymidte.

2024-25

Kp tillæg 29-2021 Centerområde ved Bygnafl og Nordhavnsvej (vedtaget 25.03.25)

Med tillægget ændres følgende:

- Bruttoareal for udvalgswarebutikker bliver minimum 750 m² og maksimalt 3.500 m²
- Matrikel 3377, og dele af boligrammerne, 10.10.BO.07 og 10.13.BO.06 overføres fra boligramme til centerramme samt dele af rammeområde 10.10.CE.21, hvorfor de alle får en ny geografisk afgrænsning
- Afgrænsningen af Haderslev Midtby udvides til at omfatte hele planområdet
- Der tilføres 3.500 m² bruttoareal til udvalgsvarer i kommuneplanrammen.

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde 10.10.CE.24 "Centerområde Bygnafl og Nordhavnsvej" til centerformål i form af kontor- og serviceerhverv, butikker, herunder udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer, samt publikumsorienterede serviceerhverv.

Centerområdetype	Arealramme i KP25 (kp tillæg) - 2022 m2	Areal 2023	Maksimal/minimal størrelse pr. butik m²	Restrummelighed
Haderslev Bymidte				
10.10.CE.24 Centerområde Bygnafl og Nordhavnsvej	I alt 3.500 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 3.500	I alt 0 Dagligv: 0 Udvalgsv 0	Udvalgsv. Max 3.500 Udvalgsv. Min 750	I alt 3.500 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 3.500

Supplerende arealregnskab for lokalbyer/lokalcentre 2025

Kp tillæg 4-2021 Dagligvarebutik og erhvervsområde ved Hammelev (vedtaget 24.06.25)

Med tillægget ændres følgende:

- Kommuneplanens retningslinjer for detalhandel, idet der udlægges et lokalcenter til en dagligvarebutik på 1.200 m² i den vestlige del af planområdet. Arealrammen i lokalcentret er fastsat til 1.400 m² og maksimal butiksstørrelse er fastsat til 1.200 m². Der sker endvidere en geografisk tilpasning mellem lokalcenter og lokalplanområde. Ændringerne af kommuneplanens detailhandelsbestemmelser er sket med afsæt i en detailhandelsredegørelse med tilhørende konsekvensvurdering.
- Kommuneplanens rammer. De nuværende rammer - 15.10.CE.02 og 15.10.TA.01 - aflyses og erstattes af et nyt rammeområde 15.10.EH.16 'Erhvervsområde Hammelev Syd' med rammer for det samlede planområde til erhvervsformål med lokalcenter til dagligvarebutik samt område til transportrelaterede serviceerhverv.

Byggemulighederne er fastsat til maks. 10 m højde og maks. 2 etager samt en maks. bebyggelsesprocent på 50.

- Herudover er den eksisterende ramme for centerområde 15.10.CE.01 ændret ift. den specifikke anvendelse og regulering ift. detailhandelsbutikker. Dette sker ligeledes med afsæt i detailhandelsredegørelsen, for at koncentrere byens butiksudbud i det nye lokalcenter.

Centerområdetype	Arealramme i KP25	Areal 2025	Maksimal størrelse pr. butik	Restrummelighed
Lokalbyer				
Lokalcentre				
Hammelev	I alt 1.400	I alt 0		I alt 1.400
15.10.EH.16 (ny)	Dagligv: 1.400 Udvalgsv.: 0	Dagligv: 0 Udvalgsv.: 0	Dagligv.: 1.200 Udvalgsv. 1.000	Dagligv: 1.400 Udvalgsv.: 0
Hammelev	I alt 0	I alt 0		I alt 0
15.10.CE.01 (justeret)	Dagligv: 0 Udvalgsv.: 0	Dagligv: 0 Udvalgsv.: 0		Dagligv: 0 Udvalgsv.: 0
<i>Samlet ramme for Haderslev lokalcentre (lokalbyerne)</i>				I alt 7.630 Dagligv. 3.200 Udvalgsv. 4.430