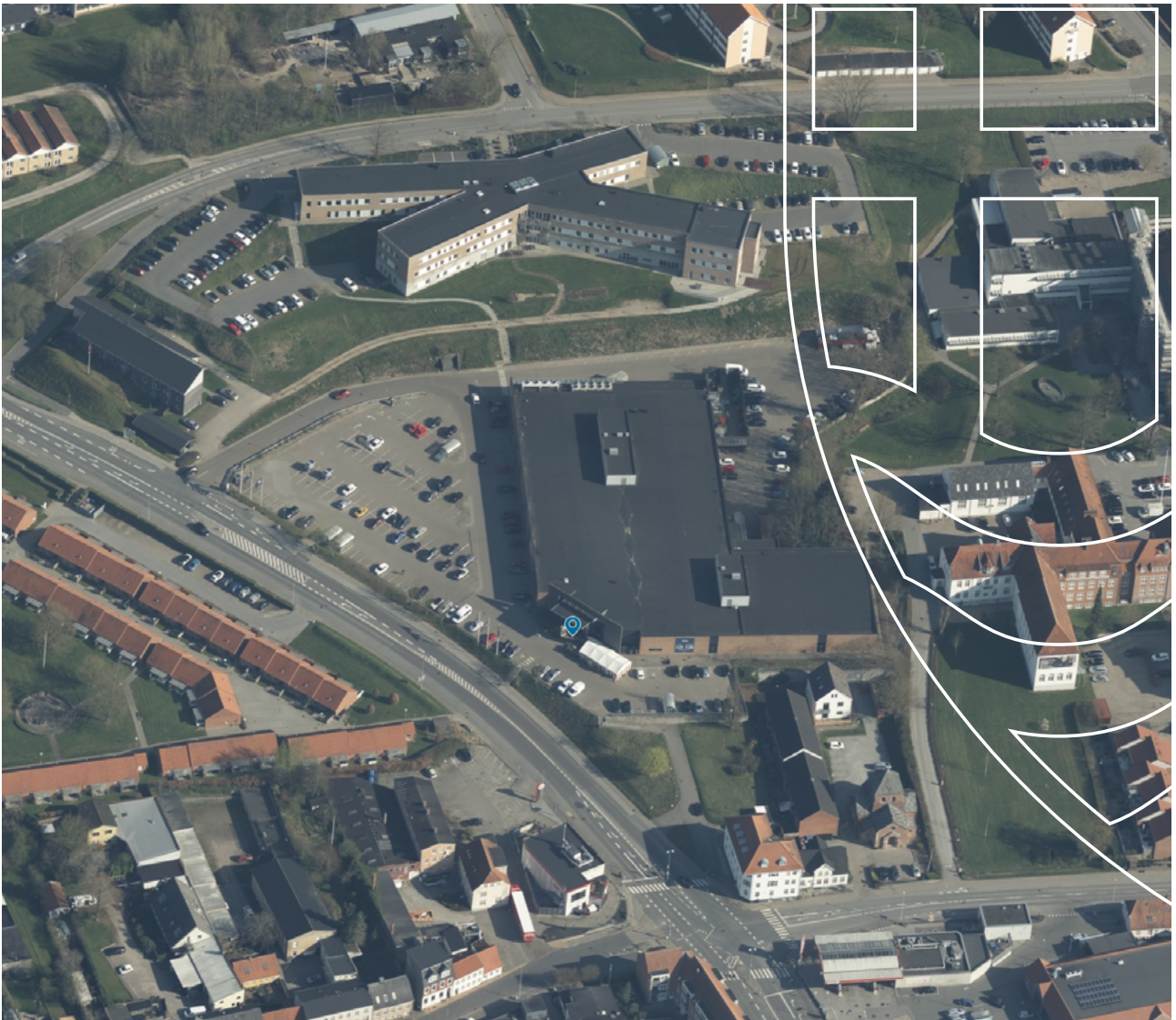




Lokalplantillæg 1 til lokalplan nr. 10.78.1-1

Butikscenter ved Bredgade

Forslag fremlagt i offentlighøring
d. 04. juni 2026–02. juli 2026
Vedtaget lokalplan offentliggjort:
d. 03. september 2026

Lokalplantillæg 1 til lokalplan nr. 10.78.1-1

Butikscenter ved Bredgade

Udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik og Klima, i
samarbejde COWI

Offentliggjort den 04. juni 2026

Tryk: Haderslev Kommune

Kort: Copyright Haderslev Kommune–GDS–COWI

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved
henvendelse til:

Haderslev Kommune

Teknik og Klima, Plan

Christian X's Vej 39

6100 Haderslev

Tlf. 74 34 34 34

E-mail: plan@haderslev.dk

Indhold

Indledning	3
Redegørelse	4
Lokalplanområdets beliggenhed	4
Baggrund og formål	5
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	7
Forhold til anden planlægning	11
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	16
Lokalplanbestemmelser	17
1. Lokalplanens formål	17
2. Område og zonestatus	17
3. Områdets anvendelse	17
4. Bebyggelsens omfang og placering	18
5. Udstykninger	18
6. Vej-, sti og parkeringsforhold	18
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	18
8. Skiltning	19
9. Ubebyggede arealer	19
10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg	19
11. Bevaring af bebyggelse og beplantning	19
12. Støj	19
13. Grundejerforening	19
14. Forudsætninger for ibrugtagning	19
15. Ophævelse af servitutter	19
16. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	20
17. Lokalplanforslagets retsvirkninger	20
Bilag	21
Kortbilag 1 - Lokalplanområde	21
Kortbilag 2 - Delområder	22
Kortbilag 3 - Principskitse	23

Indledning

Dette dokument indeholder et lokalplantillæg til lokalplan nr. 10.78.1-1 for et butikscenter ved Bredgade.

Planen er opdelt i følgende hovedafsnit.

Redegørelse

Indledes med en beskrivelse af lokalplanområdets beliggenhed, lokalplanens baggrund og formål, lokalplanområdets eksisterende forhold og lokalplanens indhold. Herefter følger en redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning, en miljøvurdering/screening af planen og en opsummering af de tilladelser og dispensationer, der er påkrævet fra andre myndigheder.

Lokalplanbestemmelser

Omfatter bestemmelser om lokalplanens formål, områdets fremtidige anvendelse, ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden samt bestemmelser for de øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Afsnittet afsluttes med lokalplanens retsvirkning for ejere og brugere.

Bilag

Kortbilag, hvortil der henvises i lokalplanbestemmelserne, viser lokalplanområdets afgrænsning, områdets disponering og andre forhold, der kan visualiseres. Andre bilag kan f.eks. være visualiseringer og bevaringsvejledning.

Offentlighedsperiode

Forslaget til lokalplantillæg 1 til lokalplan 10.78.1-1, Butikscenter ved Bredgade er offentliggjort den 04 juni 2026 og er i offentlig høring i 4 uger. Indsigelser, ændringsforslag og eventuelle bemærkninger bedes fremsendt via kommunens høringsportal senest den 02. juli 2026. Høringsportalen findes på:

www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplantillæggets område er beliggende i den nordlige del af Haderslev bymidte og omfatter butikscentret ved Bredgade. Området er afgrænset mod vest af Bredgade og mod syd og sydøst af Laurids Skaus Gade. Mod øst afgrænses centerområdet af beplantning, og mod nord afgrænses området af etageboliger samt sundhedscentret.

Lokalplantillæggets område svarer til den gældende lokalplan 10.78.1-1, Butikscenter ved Bredgade. Lokalplan 10.78.1-1, er fra 2001.

Lokalplantillæggets område omfatter matrikel 1145, 4584, 769, 794, 1899 og 7000aa Haderslev ejerlav.



Kort: Lokalplanområdets beliggenhed i Haderslev Kommune, lokalplanområdet er placeret i Haderslev By markeret med orange prik.

Baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplantillægget er et ønske fra Salling Group om at kunne samle Føtex, der hidtil har været opdelt i en dagligvarebutik og en udvalgswarebutik, til én sammenhængende og større dagligvarebutik, og at give mulighed for en mindre udvidelse af Haderslev Krone Apotek. Udvidelserne sker ved at inddrage en del af det fælles centertorv.

Da Føtex i Haderslev blev opført i 2002, var der i Planloven en maks-størrelse i bymidter på 3.000 m² for dagligvarebutikker og 1.500 m² for udvalgswarebutikker. Planloven blev i 2017 ændret, så der i bymidter, som Føtex er placeret i, kan være dagligvarebutikker på op til 5.000 m² plus op til 200 m² til personalefaciliteter, og der er ikke længere i planloven en maksimal størrelse for udvalgswarebutikker.

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde mellem Salling Group, COWI og Haderslev Kommune.

Mulighed for en sammenhængende og større butik

Salling Group ønsker at udnytte mulighederne i planloven for at sammenlægge de to butikker til én samlet Føtex-butik, der udnytter mulighederne i planloven for en butik på op til i alt 5.000 m² plus 200 m² til personalerum som kantine, omklædning o.lign. Der indgår herudover i Salling Groups planer for centret en mindre udvidelse af Haderslev Krone Apotek til 155 m².

Salling Group ønsker at udnytte mulighederne i planloven for at sammenlægge de to butikker til én samlet Føtex-butik med en størrelse på op til i alt 5.000 m² plus 200 m² til personalerum som kantine, omklædning o.lign. Ved sammenlægning af dagligvare- og en udvalgswarebutikken vil den sammenlagte butik efter reglerne i Planloven blive betragtet som en dagligvarebutik uanset, at en større del af butikken udnyttes til salg af udvalgsvarer.

Salling Groups ønsker indebærer kun indvendige ændringer i den eksisterende centerbygning. Bygningens bruttoetageareal ændres ikke.

Ændring af den gældende lokalplan

Den gældende lokalplan 10.78.1-1 fastlægger, at der kan etableres en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maks. 3.000 m² og en udvalgswarebutik på maks. 1.500 m². Herudover kan der etableres udvalgswarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 1.000 m². Det samlede bruttoetageareal til detailhandel er i lokalplanen fastsat til maksimalt 6.000 m².

Med vedtagelsen af lokalplantillægget og tilhørende kommuneplantillæg ændres den maksimale butiksstørrelse til 5.000 m² plus op til 200 m² til personalefaciliteter. Herudover giver planerne mulighed for mindre dagligvare- eller udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på maksimalt 200 m². Det samlede maksimale bruttoetageareal, herunder bruttoetagearealet til detailhandel, fastholdes til 6.000 m² svarende til byggemulighederne i lokalplan 10.78.1-1.

Der fastlægges herudover en parkeringsnorm for varehus. Den sammenlagte dagligvarebutik er planmæssigt fastlagt som et varehus, og parkeringskravet reguleres derfor efter kommuneplanens parkeringsnorm for varehuse.

Herudover fastholdes alle øvrige bestemmelser i den gældende lokalplan 10.78.1-1, som fortsat vurderes at udgøre et fyldestgørende grundlag for udviklingen i området.

Eksisterende forhold

Butikscentret rummer i dag den opdelte Føtex med en dagligvare- og en udvalgsvarehandel samt Haderslev Krone Apotek og et centertorv, der fungerer som fælles adgangsområde til de tre butikker.

Til butikscentret hører et større antal parkeringspladser mellem centret og Bredgade, ligesom der er parkeringspladser nord og øst for centerbygningen, hvor der også er varemottagelse.

Det samlede bruttoetageareal i Føtex er på 4.335 m², som er fordelt på 2.753 m² i dagligvarebutikken, 1.389 m² i udvalgsvarebutikken, 161 m² til personalefaciliteter og en andel på 32 m² i en fælles kælder. Haderslev Krone Apotek har et samlet areal på 135 m², som er fordelt på 103 m² i butikken i stueplan og 32 m² i den fælles kælder. Med den nuværende udnyttelse er der dermed et samlet bruttoetageareal til butikker på 4.470 m² i centerbygningen. Ud over butikkerne er der et centertorv med et areal på 1.026 m², hvoraf 32 m² er fælles kælder.

Vejadgangen til butikscenter området sker via en sidevej til Bredgade, som mod syd giver adgang til butikscentrets parkeringsplads og varegård og mod nord til Haderslev Boligselskabs boliger på Bredgade 14. Fodgængere har adgang til centret fra syd via en sti, der er tilsluttet Bredgade.

I den sydlige del af lokalplantillæggets område er den eksisterende bebyggelse orienteret mod Laurids Skaus Gade og Bredgade. Området rummer fem etageboligbebyggelser samt den tidligere Kristuskirke, som i dag er omdannet til anvendelse for private virksomheder.

Vejadgang til den sydlige del af lokalplanområdet (delområde II) sker fra Bredgade og Laurids Skaus Gade.



Kort: Lokalplanområdets afgrænsning markeret med orange streg

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål

Den hidtil gældende lokalplan 10.78.1-1 fastlægger i punkt 1 i sin formålsbestemmelse (side 15), at butikscentret kan indeholde en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på op til 3.000 m² og en udvalgswarebutik med et bruttoetageareal på op til 1.500 m² samt enkelte mindre butikker, restaurant og fælles adgangsarealer.

Det ændres med lokalplantillægget til, at der er mulighed for en stor dagligvarebutik samt enkelte mindre butikker, restauranter og service samt fælles adgangsarealer. Butikkernes maksimale størrelser indgår dermed ikke i den nye formålsbestemmelse.

De øvrige dele af formålsbestemmelsen (punkt 2-6) svarer til formålsbestemmelserne i lokalplan 10.78.1-1.

Områdets afgrænsning, opdeling og zonestatus

Afgrænsningen af lokalplantillæggets område svarer til sammen afgrænsning af lokalplan 10.78.1-1. Lokalplantillægget opdeler ikke området yderligere. Lokalplantillæggets område ligger i byzone og forbliver i byzone.

Bestemmelserne i lokalplan 10.78.1-1 om område og zonestatus gælder fortsat.

Områdets anvendelse

Den hidtil gældende lokalplan 10.78.1-1 fastlægger i § 3, punkt 3.1 (side 15 og 16), at der kan etableres en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maks. 3.000 m² og en udvalgswarebutik med et bruttoetageareal på maks. 1.500 m², at der herudover kan etableres udvalgswarebutikker med et maks. bruttoetageareal på 1.000 m² pr. butik, og at der maksimalt opføres et bruttoetageareal på 6.000 m².

Det ændres med lokalplantillægget til, at der kan etableres en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maks. 5.000 m² plus op til 200 m² til personalefaciliteter som f.eks. personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, og at der herudover kan etableres mindre dagligvare- eller udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på maksimalt 200 m².

Det fastholdes, at der maksimalt opføres et bruttoetageareal, herunder bruttoetageareal til butikker, på 6.000 m² i området.

Beregning af bruttoetagearealet

Lokalplantillæggets bestemmelser om butiksstørrelser vil blive administreret på baggrund af Planloven og "Vejledning om detailhandelsplanlægning", Erhvervsstyrelsen, 2017, hvor følgende har særlig betydning ved administration af lokalplantillægget:

Beregning af bruttoetagearealet til butikker skal ifølge Planlovens § 5 t ske "efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes."

Den sammenlagte Føtex vil forhandle både dagligvarer og udvalgsvarer. Reglerne om det fremgår af side 9 i vejledningen:

"Dagligvarebutikker defineres i planlægningsmæssig sammenhæng som butikker, der forhandler dagligvarer. Større dagligvarebutikker har ofte et væsentligt sortiment af udvalgsvarer, men betragtes uanset omfanget af udvalgsvarersortimentet som dagligvarebutikker."

Da bygningen, som den sammenlagte Føtex ligger i, også rummer Haderslev Krone Apotek og et fælles adgangsareal, skal beregningen af detailhandelsarealet ske efter reglerne for butikscentre, som fremgår af side 24 i vejledningen.

"Et butikscenter er en samling af flere selvstændige butikker. Det karakteristiske for et butikscenter er, at der ligger flere afgrænsede butiksenheder omkring et fælles adgangsareal, der ikke indgår i beregningen af den enkelte butiks bruttoetageareal. Fælles offentlige arealer som f.eks. gangarealer/centerstrøg, centertorv, trapper og parkeringsarealer skal altså ikke tælles med i butikkernes areal.

Hvis butikkerne i et butikscenter har fælles lagerlokaler eller andre fælles arealer, må kommunen ved hjælp af en fordelingsnøgle dele arealerne ud på de enkelte butikker. Det kan gøres f.eks. ud fra butikkernes størrelse eller omsætning.

Planloven regulerer ikke ejerforholdene, og der er derfor ikke noget til hinder for, at en ejer kan eje flere eller alle butikker i et butikscenter.

For at kunne betegnes som butik i et butikscenter i planlovens forstand skal hver butiksenhed afgrænses som en selvstændig butik med fast fysisk adskillelse og have direkte adgang fra enten det fri eller det fælles offentlige adgangsareal. Den enkelte butiks afgrænsning mod det fælles areal skal placeres således, at den enkelte butiks samlede salgsareal ligger inden for denne afgrænsning. Det indebærer, at kasselinjer og det areal, som kunderne anvender til betaling, pakning af varer mv., skal placeres inden for den enkelte butiks afgrænsning og indgå ved beregningen af butikkens bruttoetageareal til butiksformål.

De enkelte butikker skal ved funktion, design og skiltning mv. fremstå og fungere som selvstændige, funktionelt og fysisk adskilte enheder, der enkeltvis kan lukkes af mod det fælles butikscenterareal. Der må ikke være direkte fri adgang fra den ene butiks salgsareal til den anden butiks salgsareal, og de varer, som en butik forhandler, må ikke kunne medbringes og betales i en anden butik.

Kravet om fast fysisk adskillelse mellem de enkelte butikker forhindrer ikke, at indgangspartiet fra det fælles adgangsareal/centertorv/arkade åbnes helt eller delvist med skydevægge, rullegitre eller lignende konstruktioner. Det afgørende er, at butikkerne også i åbningstiden fremstår som adskilte butikker."

Veje, stier og parkering

Det følgende indeholder en redegørelse for lokalplantillæggets betydning for trafik og parkering.

Trafik

Bestemmelser om veje og stier i lokalplan 10.78.1-1 gælder fortsat.

Sammenlignet med lokalplan 10.78.1-1 ændrer lokalplantillægget ikke på, at der maksimalt kan opføres 6.000 m² butiksbegygeri i området. Lokalplantillægget giver dermed ikke mulighed for en udvidelse af byggemulighederne, som kunne føre til en vækst i trafikken til og fra området.

Salling Groups projekt indebærer, at der indrettes en sammenlagt og udvidet Føtex på maks. 5.200 m², og at Haderslev Krone Apotek udvides til 155 m². Projektet inkluderer dermed i alt 5.355 m² butiksareal. Den samlede byggemulighed på 6.000 m², som områdets interne veje og tilslutningen til Bredgade er planlagt ud fra i lokalplan 10.78.1-1, udnyttes dermed ikke fuldt ud.

Det, der i lokalplantillægget kan give anledning til mere trafik, er, at dagligvarearealet i Føtex kan udvides.

Trafikken til og fra den nuværende Føtex kan beregnes ved brug af Vejdirektoratets turrater, som for store butikker som f.eks. Føtex er på 85 bilture pr. 100 m² pr. døgn og en spidstimetrafik på 12 % af døgntrafikken. Med et nuværende butiksareal på 4.470 m² inkl. apoteket vil der være en trafik til og fra området på omkring 4.000 biler pr. døgn og en trafik i spidstimen på ca. 450-500 biler.

Den sammenlagte og udvidede Føtex vil føre til mere biltrafik til og fra området. Som nævnt tidligere forventes det, at sammenlægningen og udvidelsen af Føtex vil føre til en stigning i omsætning på omkring 10 %. En del af den stigende omsætning vil komme fra, at flere kunder vælger at købe både dagligvarer og udvalgsvarer på samme indkøbstur, når dagligvarer og udvalgsvarer er placeret i samme butik. Væksten i biltrafikken til og fra Føtex vil derfor blive på maksimalt ca. 10 % svarende til maks. omkring 400 biler pr. døgn og en vækst i spidstimen på maks. ca. 45-50 biler pr. time svarende til mindre end 1 ekstra bil i minuttet.

COWI har udført beregninger af, hvordan krydset mellem adgangsvejen til Føtex og med Bredgade er belastet med den nuværende trafik, og hvad udvidelsen vil betyde. Resultatet af beregningerne er, at den nuværende trafik afvikles tilfredsstillende med begrænsede ventetider og kødannelser i eftermiddagsspidstimen, hvor trafikken er størst, og at trafikken også vil kunne afvikles tilfredsstillende, når trafikken fra den planlagte udvidelse regnes med. Udvidelsen vil kun føre til små ændringer i ventetider og kølængder. Det hører med til billedet, at der op til højtider som jul og påske og på andre store handelsdage kan opleves større kølængder, på adgangsvejen til og fra Føtex og længere ventetider på især at komme fra butikken og til venstre ud på Bredgade.

Det vurderes samlet set, at krydset med sin nuværende udformning vil være tilstrækkelig til at afvikle trafikken tilfredsstillende med de planlagte udvidelse af butiksarealet.

Der er udarbejdet en principplan for, hvordan trafikafviklingen internt i lokalplantillæggets

område kan forbedres. Principskitsen fremgår af bilag 3. Det foreslås bl.a., at vigepligten ved krydset mellem vejen ind til varegården og parkeringspladserne nord for og bag butikken, og vejen ind til parkeringspladserne foran butikken ændres. Forslaget indebærer, at trafikken ind til parkeringspladserne foran butikken bliver gennemkørende, og at trafikken ind til og fra varegården mv. får vigepligt. Forslaget vil bidrage til at forbedre afviklingen af trafikken til parkeringspladserne foran butikken, hvortil der er mest trafik.

Parkering

Bestemmelserne i lokalplan 10.78.1-1 om parkering ændres, så de stemmer overens med parkeringsnormerne i Kommuneplan 2025-2037

Den sammenlagte og større dagligvarebutik er planmæssigt fastlagt som et varehus. I overensstemmelse med Kommuneplan 2025-2037 gælder der herfor en parkeringsnorm på 4 parkeringspladser pr. 100 m² etageareal til dækning af behovet for parkering til både kunder og personale.

Den sammenlagte og udvidede Føtex kan blive på op til 5.200 m², inkl. 200 m² til personalerum. Hertil kommer 155 m² i Haderslev Krone Apotek. Det samlede butiksareal kan dermed blive på op til i alt 5.355 m², som med kommuneplanens parkeringsnormer svarer til behov for i alt 214 parkeringspladser.

Haderslev Kommune har vurderet, at der er behov for forbedring af indretningen af parkeringspladserne for at forbedre trafiksikkerheden og overskueligheden. Der er derfor udarbejdet en principplan for, hvordan parkeringsområdet kan indrettes. Principskitsen fremgår af bilag 3. Planen indebærer bl.a., at der foran indgangspartiet anlægges en hævet flade, som vil sikre lav kørehastighed, hvor der er mange fodgængere samtidig med, at der er mange forbipasserende biler, at der i krydsene foran butikken nedlægges et antal parkeringspladser for at forbedre oversigtesforholdene og undgå udbakning i kryds samtidig med, at forholdene for fodgængere forbedres. Samlet set er der med den indretning, der er vist på principskitsen, plads til i alt 223 parkeringspladser, som er tilstrækkeligt til at dække kravet på mindst 214 parkeringspladser ifølge kommuneplanens parkeringsnormer

Øvrige emner

Bestemmelserne i lokalplan 10.78.1-1 for alle øvrige emner gælder fortsat.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2025-2037

Kommuneplanen fastlægger de overordnede rammer og retningslinjer for lokalplanlægningen.

Hovedstruktur og retningslinjer

Føtex er beliggende i Haderslev bymidte, som den er afgrænset i retningslinjerne i Kommuneplan 2025-2037. Bymidten er udpeget som centerområde til offentlig og privat service og til detailhandel og erhverv, som naturligt hører til i kommunens hovedcenter og egnens oplandscenter.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplantillæggets område er beliggende i kommuneplanens rammeområde 10.10.CE.09 – Centerområde Bredgade. Rammeområdet omfatter et område langs østsiden af Bredgade mellem Gåskærgade og Føtex. Området rummer ud over Føtex og Haderslev Krone Apotek også bl.a. Meny og Lagkagehuset i Gåskærgade og Kirppu, der ligger i den tidligere Aldi-bygning i Laurids Skaus Gade.

Der er for rammeområde 10.10.CE.09 fastsat en samlet ramme for detailhandelsarealet på 11.450 m², som er fordelt på 10.250 m² til dagligvarebutikker og 1.200 m² til udvalgswarebutikker.

Det samlede butiksareal i rammeområde 10.10.CE.09 er i januar 2026 opgjort til 9.637 m², som er fordelt på 8.296 m² dagligvareareal og 1.341 m² udvalgswareareal.

Der er dermed en restrummelighed til udvidelse af detailhandelsarealet i rammeområde 10.10.CE.09 på i alt 1.813 m² fordelt på 1.954 m² i dagligvarebutikker og en ramme for udvalgswarearealet, som med en beskeden overudnyttelse på 141 m² er opbrugt.

Udvidelsen af dagligvarearealet inden for lokalplantillæggets område med 865 m² i Føtex og 20 m² i Haderslev Krone Apotek er på i alt 885 m². Udvidelsen ligger dermed inden for rammen for udvidelse af dagligvarearealet, som er fastsat i kommuneplanens rammer.

De maksimale størrelse af de enkelte butikker er for rammeområde 10.10.CE.09 fastsat til 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgswarebutikker.

Kommuneplantillæg

Lokalplantillægget er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2025, da den sammenlagte Føtex vil blive på op til 5.000 m² plus maks. 200 m² til personalefaciliteter. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 21-2025 til Kommuneplan 2025 for Haderslev Kommune. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidig med lokalplantillægget og kan ses på kommunens hjemmeside; kommuneplan2025.haderslev.dk og www.plandata.dk.

Med tillægget ændres den maksimale størrelser for dagligvarebutikker i rammeområde 10.10.CE til 5.000 m² plus maks. 200 m² til personalefaciliteter.

Lokalplan og byplanvedtægter

Lokalplantillæggets område er omfattet af Lokalplan 10.78.1-1, som fortsat gælder med undtagelse af de maksimale butiksstørrelser.

Servitutter

Det er ejere og bygherrens eget ansvar at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Detailhandel

I lokalplaner, der muliggør etablering af butikker skal der redegøres for påvirkningerne af bymiljøet.

Lokalplantillægget kun vedrører muligheder for at sammenlægge og udvide de to Føtex-butikker til én butik og en mindre udvidelse af Haderslev Krone Apotek inden for rammerne af den eksisterende centerbebyggelse. Lokalplantillægget vil derfor ikke ændre på det visuelle indtryk af centerbebyggelsen.

Sammenlægningen og udvidelserne vurderes at føre til en begrænset forøgelse i antallet af kunder og varetilkørsler. Da trafikken, herunder varetilkørslen, kun vurderes at ville stige i begrænset omfang vil støjpåvirkningerne kun blive forøget i meget begrænset omfang. De forventede støjpåvirkninger er beskrevet senere i afsnittet om miljø.

Den kystnære del af byzonen

Lokalplantillæggets område er beliggende indenfor den kystnære del af byzonen. Der skal derfor jf. Planlovens § 16 redegøres for den visuelle påvirkning.

Lokalplantillægget vedrører kun muligheder for at sammenlægge og udvide eksisterende butikker i den eksisterende centerbebyggelse og vil derfor ikke føre til ændringer af de visuelle påvirkninger af den kystnære del af byzonen.

Kulturværdier

Haderslev Kommune skal gennem sin lokalplanlægning i henhold til Planloven sikre kulturhistoriske bevaringsværdier udpeget af staten, det tidligere Sønderjyllands Amt eller kommunen i henhold til Museumsloven, Bygningsfredningsloven og Naturbeskyttelsesloven.

Der er indenfor lokalplantillæggets område eller i direkte tilknytning til området ikke registreret kulturhistoriske bevaringsværdier.

Miljø

Jordforurening

Der er ikke kortlagt forurenede jord inden for lokalplantillæggets område, og lokalplantillægget giver kun mulighed for at sammenlægge og udvide eksisterende butikker i den eksisterende centerbebyggelsen.

Herudover gælder, at jorden, som i hele det centrale Haderslev, er områdeklassificeret, og skal forblive områdeklassificeret i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde. Der er krav om anmeldelse i forbindelse med flytning af overskudsjord fra arealet. Hvis der registreres jordforurening i området efter lokalplantillæggets vedtagelse, kræver byggeri, terrænregulering eller ændret arealanvendelse særlig tilladelse fra Haderslev Kommune, der bl.a. vurderer om den ønskede anvendelse medfører øget risiko for sundhed og miljø.

Støj fra virksomheder

Bestemmelsen i lokalplan 10.78.1-1 om, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes, gælder fortsat.

Det vurderes, at lokalplantillægget ikke vil føre til væsentlige ændringer af støjpåvirkningerne sammenlignet med lokalplan 10.78.1-1.

Varetilkørslen sker til centerbebyggelsens nordside. Varetilkørslen grænser mod nord op til et sundhedscenter og mod øst til UC Syd Campus Haderslev, som er ikke støjfølsomme anvendelser. UC Syd Campus Haderslev Laurids rummer ved Skaus Gade 24, 1 og 2 to boliger, som ligger ca. 90 meter fra varetilkørslen og afskærmet af centerbebyggelsen. Nærmeste boliger findes på ejendommen Bredgade 14 på hjørnet af Bredgade og Clausensvej, hvor der ligger en etageboligbebyggelse med flere boliger. Der er ca. 100 m fra stedet, hvor varerne aflæsses til boligernes facader.

Lokalplantillægget giver ikke mulighed for at øge det samlede butiksareal ud over de 6.000 m², som lokalplan 10.78.1-1 giver mulighed for. Ændringen, som lokalplantillægget medfører sammenlignet med lokalplan 10.78.1-1, er, at der gives mulighed for at øge arealet fra maks. 3.000 m² i den store dagligvarebutik og maks. 1.500 m² i den store udvalgsvarerbutik til i alt maks. 5.000 m² i en sammenlagt butik. Af de 5.000 m² forventes omkring 3.500 m² reelt at blive udnyttet til dagligvarer og ca. 1.500 m² at blive udnyttet til udvalgsvarer. Lokalplantillægget vil dermed give mulighed for at udvide dagligvarearealet med ca. 500 m² sammenlignet med mulighederne i lokalplan 10.78.1-1.

Som det fremgår af redegørelsen vedrørende detailhandel i kommuneplantillægget, er det vurderet, at den nuværende dagligvareomsætning, vil blive forøget med ca. 10 %, hvis mulighederne i lokalplantillægget udnyttes fuldt ud.

Hvis det forudsættes, at forøgelsen i omsætning på ca. 10 % vil føre til en tilsvarende forøgelse i antal vareleveringer på 10 %, så vil støjniveauet stige med ca. 0,4 dB, hvilket vil være stort set ikke hørbart. Der regnes normalt med, at den mindste forøgelse af støj, der kan høres, er en forøgelse på 1 dB.

Hertil kommer, at antallet af vareleveringer reelt vil stige mindre end væksten i omsætning, da en betydelig del af den stigende mængde varer vil blive leveret ved, at der vil blive leveret flere varer pr. transport.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmeforsyningsplanen for Haderslev Kommune, og det er beliggende i varmeplanområde Haderslev By, der er udlagt til forsyning med fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Vandforsyningsplan 2012-2022 for Haderslev Kommune. Området forsynes med drikkevand fra Haderslev Vandværk.

Spildevand og regnvand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2021-2042 for Haderslev Kommune. Det fremgår af planen, at lokalplantillæggets område er separatkloakeret.

Ledningsanlæg og andre tekniske anlæg

Se derfor redegørelse til lokalplan 10.78.1-1.

Antenneforhold

Se redegørelsen i lokalplan 10.78.1-1.

Miljøvurdering

Planforslaget er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 1, idet det er omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1, og alene fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer.

I henhold til miljøvurderingslovens § 10 er der truffet afgørelse om, hvorvidt planforslaget er omfattet af kravet om miljøvurdering. Ved afgørelsen er der lagt vægt på kriterierne i lovens bilag 3 samt eventuelle relevante høringssvar.

Det vurderes på den baggrund, at planforslaget ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af en miljøvurderingsrapport.

Haderslev Kommunalbestyrelse har derfor, jf. § 10, besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af Lokalplantillæg 1 til Lokalplan 10.78.1-1. Beslutningen er offentliggjort samtidig med forslaget til lokalplanen.

Habitatscreening

Der er foretaget en foreløbig vurdering i henhold til EU-habitatdirektivet og til bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bek. 1383 af 23. nov. 2016).

Ifølge EU-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 er Ng2 Pamhule Skov og Stevning Dam, som omfatter habitatområde H81 og fuglebeskyttelsesområde F59. Der er ca. 4,2 km. fra planområdet til Natura 2000-området.

Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af levesteder og bestande af danske bilag IV-arter, idet lokalplantillægget kun giver mulighed for sammenlægning og udvidelser af butikker inden for rammerne af den eksisterende centerbygning.

Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

Vandrammedirektivet- screening

Der er foretaget en foreløbig vurdering af lokalplantillægget i forhold til EU's vandrammedirektiv, jf. bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter (bek. nr. 1669 af 8. december 2025), § 8. Bekendtgørelsen har til formål at sikre, at fastsatte miljømål for overfladevand og grundvand ikke forringes som følge af planlægning eller konkrete projekter.

Det vurderes, at lokalplantillægget ikke vil medføre en forringelse af tilstanden for vandforekomster. Der er ingen overfladevandforekomster inden for lokalplantillæggets område, og planens indhold vurderes ikke at påvirke nærliggende overfladevandområder.

Det dybe grundvand er i henhold til gældende tilstandsvurdering klassificeret i god kemisk og kvantitativ tilstand. Lokalplantillægget giver alene mulighed for sammenlægning og udvidelse af eksisterende detailhandel inden for et allerede byudviklet område og medfører ikke nye aktiviteter, der kan indebære øget risiko for forurening eller påvirkning af grundvandsforholdene.

På denne baggrund vurderes lokalplantillægget ikke at være i strid med målsætningerne i vandrammedirektivet eller indsatsbekendtgørelsens § 8.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Virkeliggørelsen af lokalplantillægget vedrører mulighed for at sammenlægge og udvide butikkerne inden for rammerne af den eksisterende centerbygning, og forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Tilladelse efter museumsloven

Der er ikke registreret fortidsminder inden for lokaltillæggets område. Hvis der i forbindelse med anlægsarbejdet findes spor af fortidsminder, f.eks. stensamlinger eller mørke spor i undergrunden, skal den del af arbejdet, der berører fortidsmindet, straks indstilles og Haderslev Museum kontaktes.

Efter indstilling fra museet vurderer Slots- og Kulturstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse, eller om byggeriet kan fortsætte. Udgiften til denne undersøgelse afholdes af bygherre. Udgifterne afholdes dog af Slots- og Kulturstyrelsen, hvis det lokale museum i en forud for projektet bestilt udtalelse har meddelt, at der ikke var fortidsminder af væsentlig interesse på arealet.

I særlige tilfælde kan Slots- og Kulturstyrelsen yde tilskud til privates udgifter til større forundersøgelser og arkæologiske udgravninger.

Meromkostninger i forbindelse med anlægsforsinkelser, som de arkæologiske undersøgelser kan påføre bygherre, dækkes ikke af museumslovens bestemmelser.

Lokalplanbestemmelser

Tillæg-1 til lokalplan nr. 10.78.1-1
Butikscenter ved Bredgade

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i bestemmelse 2 beskrevne område.

1. Lokalplanens formål

Lokalplantillæggets formål er:

- at give mulighed for at butikscentret kan indeholde bl.a. en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på op til 5.000 m² plus op til 200 m² til personalefaciliteter. Der kan herudover etableres mindre dagligvare- eller udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på maksimalt 200 m² samt enkelte mindre butikker, restauranter, privat og offentlig service samt fællesarealer

2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplantillæggets område er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter sammen afgrænsning af lokalplan 10.78.1-1.

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Haderslev

Matr. nr.: 1145, 4584, 769, 794, 1899 og 7000aa

Lokalplantillægget omfatter desuden alle parceller, der efter den 25. marts 2026 udstykkes fra nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

- 2.2. Lokalplantillæggets område ligger i byzone og forbliver i byzone.

3. Områdets anvendelse Delområde I:

- 3.1. Området må kun anvendes til butiksmål, herunder dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker, samt restauranter og offentlige og private serviceerhverv.
- 3.2. Der kan etableres en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maks. 5.000 m² plus op til 200 m² til personalefaciliteter som f.eks. personalekantine, personaletoaletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum. Der kan herudover etableres mindre dagligvare- eller udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på maksimalt 200 m².

- 3.3. Det samlede bruttoetageareal, herunder bruttoetagearealet til butikker, må ikke overstige 6.000 m².

Delområde II

- 3.4. Ingen bestemmelser. Områdets anvendelse af delområde II reguleres af §3.2 i lokalplan 10.78.1-1.

4. Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1. Ingen bestemmelser. Bebyggelsens omfang og placering reguleres af §4 i lokalplan 10.78.1-1.

5. Udstykninger

- 5.1. Ingen bestemmelser. Udstykninger reguleres af § 5 i lokalplan 10.78.1-1.

6. Vej-, sti og parkeringsforhold

- 6.1. Veje, stier og parkeringsområder skal indrettes efter principperne vist på kortbilag 3.
- 6.2. Ved nybyggeri eller ændret anvendelse inden for lokalplanområdet skal der udlægges areal til parkeringspladser efter følgende fordeling:
- Butikscentre: 4 p-pladser pr. 100 m² butiksareal,
 - Dagligvarebutikker: 5 p-pladser pr. 100 m² butiksareal,
 - Udvalgswarebutikker: 2 p-pladser pr. 100 m² butiksareal,
 - Varehuse: 4 p-pladser pr. 100 m² butiksareal,
 - Serviceerhverv, klinik, frisør, rejsebureau, motionscenter, læge o.lign.: 2 p-pladser pr. 100 m² erhvervsareal,
 - Restauranter: 1 parkeringsplads pr. 10 siddepladser.
- 6.3. Yderligere bestemmelser om vej- sti og parkeringsforhold reguleres i § 6 i lokalplan 10.78.1-1

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1. Ingen bestemmelser. Bebyggelsens ydre fremtræden, herunder antenneanlæg, reguleres af §§ 7 og 8 i lokalplan 10.78.1-1.

8. Skiltning

- 8.1. Ingen bestemmelser. Skiltning reguleres af § 7 i lokalplan 10.78.1-1.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1. Ingen bestemmelser. De ubebyggede arealer reguleres af § 10 i lokalplan 10.78.1-1.

10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

- 10.1. Ingen bestemmelser. Ledningsanlæg og tekniske anlæg reguleres af § 11 i lokalplan 10.78.1-1.

11. Bevaring af bebyggelse og beplantning

- 11.1. Ingen bestemmelser. Beplantning reguleres af § 9 i lokalplan 10.78.1-1.

12. Støj

- 12.1. Ingen bestemmelser. Støj reguleres af § 12 i lokalplan 10.78.1-1.

13. Grundejerforening

- 13.1. Ingen bestemmelser

14. Forudsætninger for ibrugtagning

- 14.1. Ombygning, ændret anvendelse eller ny bebyggelse må ikke tages i brug, før § 6.1 er opfyldt.
- 14.2. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse fremgår af § 13 i lokalplan 10.78.1-1.

15. Ophævelse af servitutter

- 15.1. Ingen bestemmelser

16. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

- 16.1. Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af dette lokalplantillæg aflyses §1 punkt 1, §3.1 og §6.1 i Lokalplan nr. 10.78.1-1, vedtaget 19. december 2001, inden for lokalplanens område.
- 16.2. Øvrige bestemmelser i lokalplan 10.78.1-1 gælder fortsat.

17. Lokalplanforslagets retsvirkninger

- 17.1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

- 17.2. Haderslev Kommunalbestyrelse kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

- 17.3. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen jf. planlovens § 18.

- 17.4. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Vedtagelsespåtegning

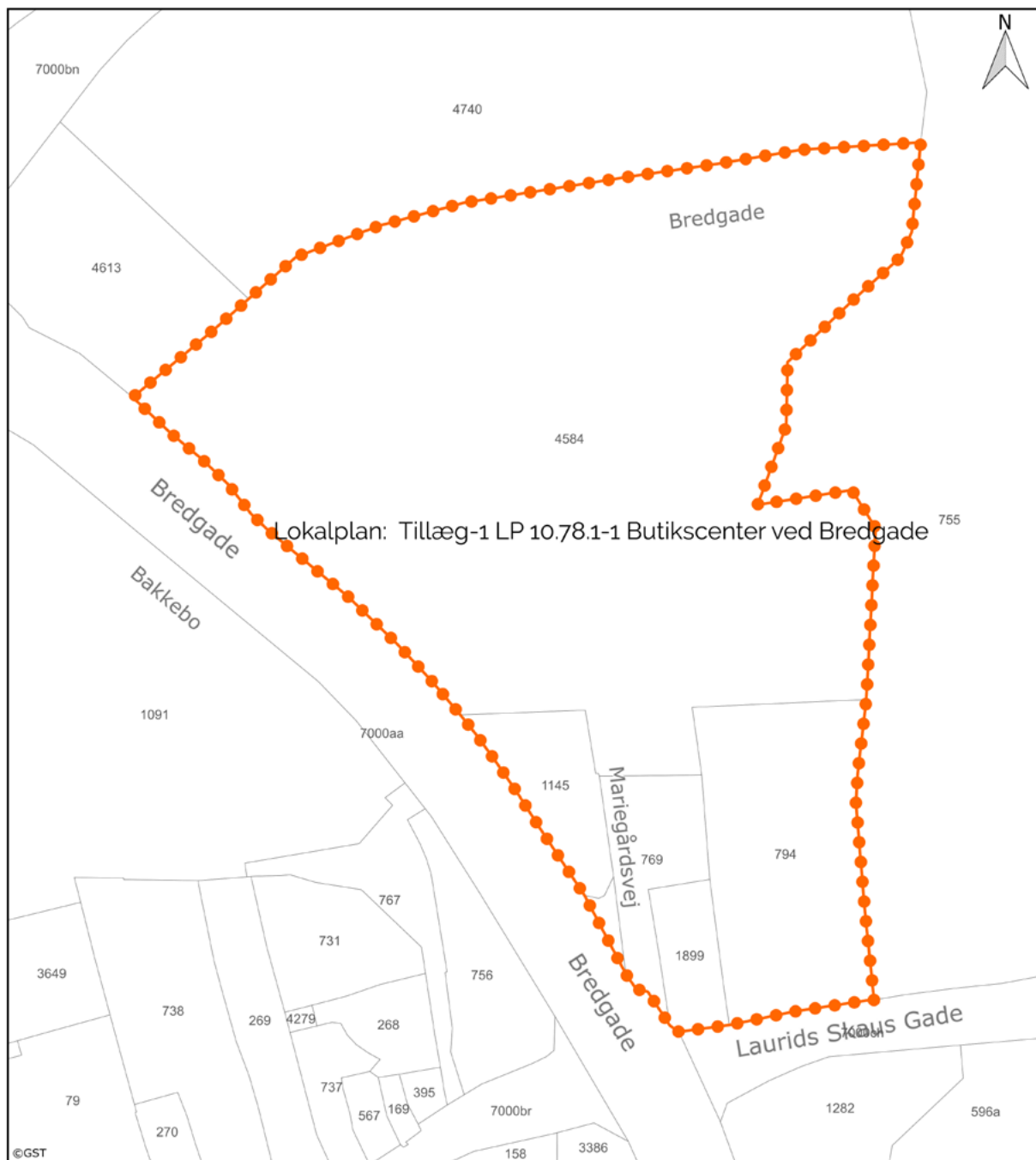
Lokalplantillæg 1 til lokalplan 10.78.1-1 er vedtaget endeligt af Haderslev Kommunalbestyrelse den 01. september 2026

På Kommunalbestyrelsens Vegne	
Mads Skau	Peter Karm
Borgmester	/ Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort den 04 september 2026.

Bilag

Kortbilag 1 - Lokalplanområde



Kortbilag 1: Lokalplanområde

 Lokalplanområde Matrikel

0 50 100 m

Dato: 30/03/2026

Kortbilag 2 - Delområder



Kortbilag 2: Delområde

0 50 100 m

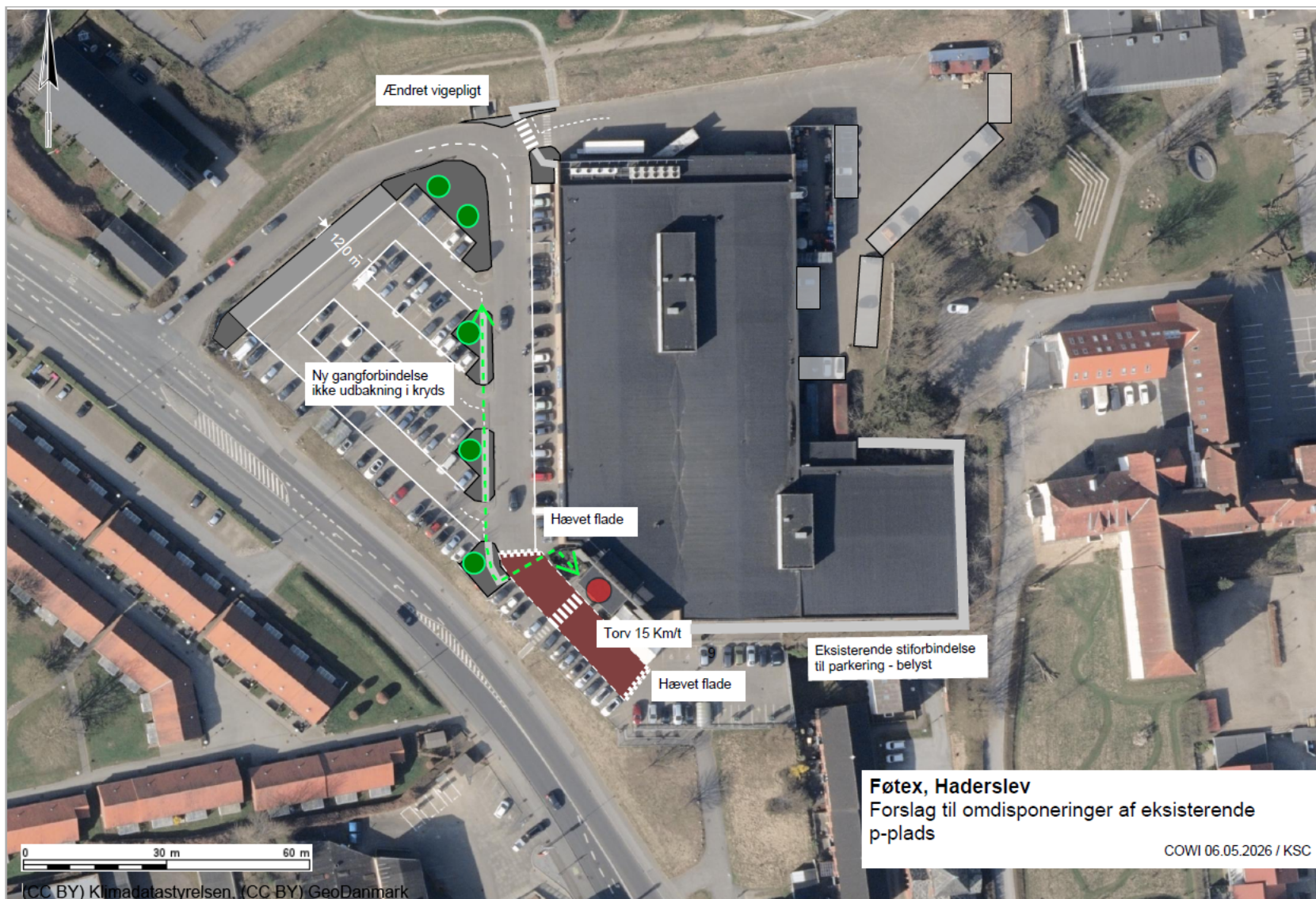
Dato: 09/04/2026

Delområde

Lokalplanområde

Matrikel

Kortbilag 3 - Principskitse



Om lokalplantillæg

Det er muligt at supplere eller ændre bestemmelserne i en gældende lokalplan ved at lave et lokalplantillæg, der alene indeholder de bestemmelser, hvor lokalplanen ønskes ændret eller suppleret. De ændrede bestemmelser i et tillæg kan gælde for hele lokalplanområdet eller for et delområde.

Om lokalplaner

Bestemmelserne om lokalplaner står i Lov om Planlægning fra 1991 med efterfølgende ændringer. Haderslev Kommunalbestyrelse skal ifølge loven lave lokalplaner, når det skønnes nødvendigt. Der skal tilvejebringes en lokalplan, før der udføres større bygge- eller anlægsarbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Haderslev Kommunalbestyrelse kan lave lokalplaner, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

Når Haderslev Kommunalbestyrelse har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget fremlægges offentligt, lige som der skal sendes besked herom til alle ejere, lejere og brugere inden for det område, der berøres af planen.

Interesserede lokale foreninger og lignende kan bede om at få skriftlig underretning om de lokalplanforslag, som kommunen fremlægger. Lokalplanforslag og vedtagne lokalplaner skal tillige formidles via den statslige webside www.plandatadk.dk. Kommunen holder under tiden et borgermøde om lokalplansagen, men har ikke pligt til det.

Det påhviler Haderslev Kommunalbestyrelse at sende lokalplanforslaget til øvrige myndigheder, som kan have særlige interesser i planen. Naturstyrelsen får forslaget tilsendt og skal påse, at det er i overensstemmelse med de statslige interesser.

Borgerne kan være med til at påvirke indholdet og kvaliteten af den endelige plan. Haderslev Kommunalbestyrelse kan beslutte at ændre planen som følge af de indsigelser og ændringsforslag, der fremkommer inden fristens udløb.

Hvis en ændring på væsentlig måde berører andre end dem, der har foreslået ændringen, kan Haderslev Kommunalbestyrelse ikke vedtage planen endeligt, før de berørte er blevet hørt om ændringen. Hvis ændringen er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt planforslag, skal dette fremlægges i en ny offentlig høring.

Efter den endelige vedtagelse skal Haderslev Kommunalbestyrelse bekendtgøre lokalplanen

offentligt, samtidig med, at de foreninger, myndigheder

Hvad kan en lokalplan indeholde ?

En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger. Planen kan desuden indeholde bestemmelser om forhold, der fremgår af planlovens lokalplankatalog (§ 15, stk. 2). Det er f.eks. overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, områdets anvendelse, ejendommens størrelse og afgrænsning, vej- og stiforhold, bebyggelsens beliggenhed, omfang og udformning samt anvendelse, bevaring af bebyggelse og beplantning, fælles anlæg m.m. Lokalplanens bestemmelser skal ledsages af en redegørelse for, hvorfor planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Hvilke retsvirkninger har lokalplanen ?

Fra det tidspunkt, hvor byrådet offentliggør et forslag til en lokalplan, må der ikke foretages udstykninger eller udføres bebyggelse i området, der foregriber den endelige plan.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, må der ikke foretages ændringer, som er i strid med planen. Byrådet kan nedlægge forbud mod ændringer, som kan hindres ved en lokalplan. Denne bestemmelse findes i Lov om planlægning § 14. Forbuddet kan gælde ét år.

Haderslev Kommunalbestyrelse kan ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning for planens gennemførelse. Haderslev Kommunalbestyrelse kan give tilladelse til mindre betydende lempelser i forhold til lokalplanen og Planlovens bestemmelser om regulering af bebyggelsen.



Haderslev
Kommune