



Haderslev Kommune

# 21-2025 Butikscenter ved Bredgade

## Offentliggørelse af forslag til kommuneplantillæg 21-2025 Butikscenter ved Bredgade

Udvalget for Teknik og Klima godkendte den 03. juni 2026 forslag til kommuneplantillæg 21-2025 Butikscenter ved Bredgade som hermed sendes i offentlig høring i 4 uger.

### Offentlighedsperiode

Forslag til kommuneplantillæg 21-2025 Butikscenter ved Bredgade er fremlagt til offentlig høring fra og med den 04. juni 2026 til og med den 02. juli 2026 og kan ses på [Høringer og afgørelser | Haderslev Kommune](#).

Derudover kan planen ses på Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside for plandata: [plandata.dk](http://plandata.dk)

### Din mulighed

På kommunens høringsportal [Høringer og afgørelser | Haderslev Kommune](#) har du mulighed for at indsende dine eventuelle bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

### Spørgsmål

Har du spørgsmål til høringsportalen, kan du kontakte Haderslev Kommune på 74 34 34 34 eller sende en mail til [plan@haderslev.dk](mailto:plan@haderslev.dk).

### Miljøvurdering

Planforslaget har været miljøscreenet og der er truffet afgørelse efter LBK nr. 4 af 03/01/2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), også kaldet miljøvurderingsloven.

Samlet set vurderes planforslaget ikke at udløse krav om udarbejdelse af miljøvurdering, da det konkluderes, at planen ikke har en væsentlig påvirkning på miljøet. Den samlede konklusion på screeningen fremgår af planens afsnit om "Miljøvurdering".

Screeningsafgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget, og afgørelsen kan findes på kommunens høringsportal [Høringer og afgørelser | Haderslev Kommune](#)

Haderslev Kommunes afgørelse kan påklages efter miljøvurderingslovens § 48, stk. 1, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3. Klagevejledning fremgår af afgørelsen.

### Baggrund og formål

Kommuneplantillæg 21-2025 er udarbejdet i forbindelse med tillæg 1 til lokalplan 10.78.1-1 'Butikscenter ved Bredgade'. Formålet med dette kommuneplantillæg er at justere detailhandelsbestemmelserne i kommuneplanramme 10.10.CE.09. Justeringen skal gøre det muligt for

Føtex i Haderslev ved Bredgade at sammenlægge sine nu adskilte kasselinjer og dermed drive dagligvare- og udvalgsvarerhandel som én samlet butiksenhed. Denne butiksenhed betragtes efter sammenlægningen som en dagligvarebutik og må maksimalt have et bruttoetageareal på 5.000 m<sup>2</sup> plus 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliter.

De adskilte kasselinjer har været en del af Føtex i Haderslev siden opførelsen af butikscenteret i 2002. På daværende tidspunkt fastsatte planloven en maksimal butiksstørrelse på 3.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 1.500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarerbutikker, hvilket nødvendiggjorde en opdeling af funktionerne.

Nærværende kommuneplantillæg udarbejdes på baggrund af planlovsrevisionen fra 2017, som gav kommunerne større fleksibilitet i detailhandelsplanlægningen — herunder ved fastsættelse af butiksstørrelser i bymidter. I Planlovens § 5 q fremgår det:

*"For dagligvarebutikker i bymidter og bydelscentre må der ikke fastsættes butiksstørrelser, der overstiger 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Der kan dog tillægges op til 200 m<sup>2</sup> til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum."*

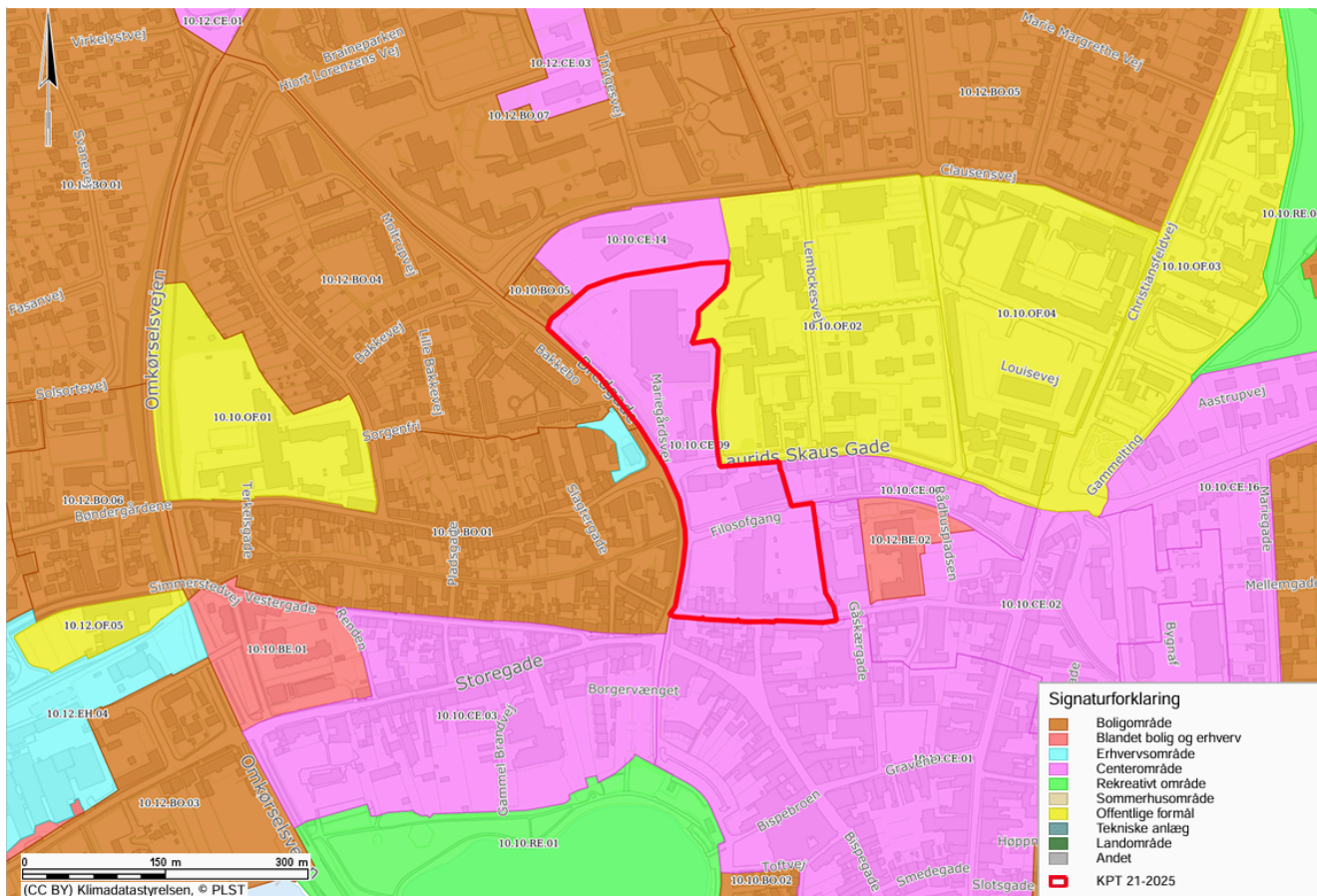
Muligheden for sammenlægning de to butiksenheder indebærer alene indvendige ændringer, da bygningens bruttoareal forbliver uændret.

I overensstemmelse med planlovens redegørelseskrav er der udarbejdet en redegørelse, der belyser eventuelle detailhandelsmæssige konsekvenser som følge af kommuneplantillæggets ændringer.

### **Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold**

Planområdet placerer sig indenfor butikscenter i Haderslev bymidte, i rammeområde 10.10.CE.09 - Centerområde Bredgade. Denne er beliggende i byzone i den nordvestlige del af Haderslev bymidte.

Planområdet grænser op til Bredgade mod vest, hvor den offentlige adgangsvej via butikscenterets parkeringsareal er placeret. Mod syd grænser området op til Gåskærgade, mod øst til Filosofgang og Laurids Skaus Gade, og mod nord til sundhedscenter og boligområde.



*Kort- Afgrænsning af kommuneplantillægget er vist med rød streg.*

Inden for planområdet findes der i dag yderligere en stor dagligvarebutik mod syd, et boligområde nord for Laurids Skaus Gade, en udvalgswarebutik samt en tankstation nord på Filosofgang. Derudover findes der boliger og en dagligvarebutik nord for Gåskærgade.

## Indhold

Nærværende kommuneplantillæg 21-2025 har til formål:

- at ændre den gældende kommuneplanramme 10.10.CE.09 for maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutikker fra 3.500 m<sup>2</sup> til 5.000 m<sup>2</sup>.
- at justere antal af parkeringspladser
- at tilføje et supplerende arealregnskabsnotat til kommuneplanen under retningslinje 2.3.1 Detailhandelsområder for kommuneplanramme 10.10.CE.09

## Kommuneplan 2025-2037 for Haderslev Kommune

### Hovedstruktur og retningslinjer

Planområdet ligger indenfor følgende udpegninger:

- 2.3.1 Detailhandelsområder

— 2.3.2 Bymidter

— 4.1.4 Sammenhængende turistpolitiske overvejelser – Haderslev Kommune

— 4.3.1 Kulturhistoriske værdier - Haderslev Kommune

— 6.1.1 Støjkonsekvenszone

Ifølge hovedstrukturen i Kommuneplan 2025 skal bymidterne i Trekantområdet fortsat være kendetegnet ved et aktivt byliv og handelsliv. Detailhandlen skal først og fremmest koncentreres i bymidterne for at udnytte den eksisterende infrastruktur og den kollektive trafik bedst muligt samt for at skabe et levende og attraktivt bymiljø. Dette understøttes af retningslinje 2.3.1, hvor det fremgår, at butikker som udgangspunkt skal placeres inden for de afgrænsede butiksområder i bymidter, bydelscentre og lokalcentre.

Planforslaget vurderes at være i overensstemmelse med retningslinje 2.3.2 vedrørende bymidter, idet sammenlægningen sker inden for Haderslev Bymidte og bidrager til en mere sammenhængende og effektiv butiksstruktur. Herved understøttes målsætningen om et velfungerende handelsliv og et attraktivt bymiljø med samspil mellem detailhandel, service og øvrige byfunktioner. Det vurderes endvidere, at sammenlægningen af Føtex til én sammenhængende og større butik vil forbedre butikkens muligheder for sammen med bymidtens øvrige butikker, service, kulturtilbud mv. at betjene kunderne i Haderslev og byens opland i resten af kommunen. Kommuneplantillægget vil dermed bidrage til at styrke Haderslevs rolle som hovedby i Trekantområdet og målet om, at detailhandlen først og fremmest skal koncentreres i bymidterne og bidrage til et livligt bymiljø.

Udpegningerne vedrørende 4.1.4 sammenhængende turistpolitiske overvejelser og 4.3.1 kulturhistoriske værdier vurderes at have en begrænset direkte relevans for nærværende plan, idet planforslaget alene omfatter en indvendig omdisponering uden ændringer af bygningens ydre fremtoning eller påvirkning af det omgivende byrum. I det omfang planforslaget har en betydning for de turistpolitiske overvejelser, vurderes denne at være positiv og afledt, idet sammenlægningen af butiksfunktioner og et styrket dagligvaretilbud kan medvirke til øget aktivitet og mere liv i bymidten.

En del af planområdet er udpeget som støjkonsekvenszone for overordnede veje. Planforslaget vurderes endvidere ikke at medføre væsentlige ændringer i de trafikale forhold, herunder varelevering, ligesom påvirkningen af støjforholdene i området forventes at være uændret eller meget begrænset. På denne baggrund vurderes tillægget at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 6.1.1 for støjkonsekvenszoner.

### **Detailhandel - Redegørelse**

Ifølge planlovens § 11 e, stk. 4 skal kommuneplanens retningslinjer om områder til butiksformål ledsages af en redegørelse, som skal indeholde

1. En vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
2. En vurdering af behovet for yderligere detailhandel.

3. En vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
4. Oplysninger om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
5. En angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

Redegørelsen skal kun dække de ændringer af retningslinjerne, der sker med kommuneplantillægget. Redegørelsen for sammenlægningen af Føtex skal derfor dække forøgelsen af den maksimale størrelse af dagligvarebutikker fra 3.500 m<sup>2</sup> til 5.000 m<sup>2</sup> plus maksimalt 200 m<sup>2</sup> til personalerum.

### **1. Omfang af eksisterende detailhandel**

Omfanget af den eksisterende detailhandel er beskrevet på baggrund af detailhandelsanalysen fra 2022 samt en opdatering af butiksarealerne fra 2022, der blev lavet til brug for den nye kommuneplan, der blev endeligt vedtaget i 2025. Detailhandelsanalysens omsætningstal, der er fra 2021, er fremskrevet med Danmarks Statistiks sæsonkorrigerede værdiindeks.

#### *Antal butikker:*

Ifølge detailhandelsanalysen var der i 2022 i Haderslev Kommune 73 dagligvarebutikker, 131 udvalgswarebutikker og 27 butikker med særligt pladskrævende varer.

I Haderslev by var der 41 dagligvarebutikker, 94 udvalgswarebutikker og 14 butikker med særligt pladskrævende varer. Heraf var der i bymidten 31 dagligvarebutikker, 70 udvalgswarebutikker og 1 butik med særligt pladskrævende varer.

Vojens havde 12 dagligvarebutikker, 18 udvalgswarebutikker og 5 butikker med særligt pladskrævende varer. Gram havde 7 dagligvarebutikker, 10 udvalgswarebutikker og 1 butik med særligt pladskrævende varer.

Herudover var der uden for byerne 13 dagligvarebutikker, 9 udvalgswarebutikker og 5 butikker med særligt pladskrævende varer.

#### *Butiksareal:*

Dagligvarebutikkernes areal var fordelt på 29.845 m<sup>2</sup> i Haderslev, 10.600 m<sup>2</sup> i Vojens og 4.915 m<sup>2</sup> i Gram.

Udvalgswarebutikkernes areal var fordelt på 39.410 m<sup>2</sup> i Haderslev, 8.370 m<sup>2</sup> i Vojens og 3.670 m<sup>2</sup> i Gram.

I butikker med særligt pladskrævende varer var arealet fordelt på 28.085 m<sup>2</sup> i Haderslev, 10.275 m<sup>2</sup> i Vojens og 400 m<sup>2</sup> i Gram.

Uden for byerne var der et dagligvareareal på 5.015 m<sup>2</sup> og et udvalgswareareal på 3.265 m<sup>2</sup> og et areal på 2.210 m<sup>2</sup> i butikker med særligt pladskrævende varer.

Haderslev bymidte havde ifølge opdateringen af butiksarealerne til brug for Kommuneplan 2025:

- et dagligvareareal på 21.174 m<sup>2</sup>, hvoraf rammeområde 10.10.CE.09. havde 9.637 m<sup>2</sup>, men som i dag er på 8.296 m<sup>2</sup>, da Aldibygningen har skiftet anvendelse fra dagligvarebutik til udvalgsvarebutik med Kirppus overtagelse.
- et udvalgsvareareal på 34.975, hvoraf rammeområde 10.10.CE.09 havde 0 m<sup>2</sup>, men som i dag er på 1.341 m<sup>2</sup> (se ovenfor).

#### *Omsætning:*

Omsætningen blev i detailhandelsanalysen opgjort for tre områder – Øst der inkluderede Haderslev, Midt der inkluderede Vojens, og Vest der inkluderede Gram.

Den samlede omsætning er fremskrevet til 2024 på i størrelsesordenen 2,51 mia. kr. for kommunen som helhed. Omsætningen er fordelt på ca. 1,82 mia. kr. i øst, ca. 522 mio. kr. i midt og ca. 170 mio. kr. i vest.

Fremskrevet til 2024 er dagligvareomsætningen på ca. 1,59 mia. kr. i hele kommunen og ca. 1,05 mia. kr. i øst. I vest og midt kunne dagligvareomsætningen ikke oplyses, da der var for få butikker til, at krav om anonymitet kunne overholdes. I Haderslev bymidte blev dagligvareomsætningen opgjort til ca. 570 mio. kr.

Fremskrevet til 2024 er udvalgsvareomsætningen på ca. 937 mio. kr. i hele kommunen.

Udvalgsvareomsætningen i øst-området er på ca. 775 mio. kr. og er fordelt på ca. 410 mio. kr. i Haderslev bymidte, ca. 157 mio. kr. i aflastningsområdet ved Sverigesvej og ca. 210 mio. kr. i resten af Haderslev og øst-området.

Udvalgsvareomsætningen i midt og vest kunne ikke oplyses på grund af for få butikker til, at krav om anonymitet kunne overholdes.

#### *Handelsbalancen:*

Handelsbalancen (butikkernes omsætning divideret med borgernes forbrug) blev opgjort for 2021 i detailhandelsanalysen. Det vurderes, at handelsbalancen for 2021 fortsat vil give et godt billede af forholdene i 2024, da både borgernes forbrug og butikkernes omsætning har været stigende i stort set samme takt.

Handelsbalancen for 2021 blev for hele kommunen opgjort til ca. 85 % for detailhandel under ét, og var fordelt på ca. 93 % for dagligvarer og ca. 75 % for udvalgsvarer. Dagligvareomsætningen i Haderslev Kommune var således ca. 7 % lavere end det samlede dagligvareforbrug blandt borgerne, der boede i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen var ca. 25 % lavere end de lokale borgernes forbrug.

## **2. Behov for detailhandelsareal**

Der skal ifølge planlovens § 11 e, stk. 4, nr. 2 redegøres for behovet for udvidelse af detailhandelsarealet, men den begrænsede udvidelse af Føtex og apoteket med i alt op til ca. 885 m<sup>2</sup> dagligvareareal ligger inden for restrummeligheden til udvidelse af dagligvarearealet i den gældende kommuneplan, og derfor vil kommuneplantillægget ikke indeholde en forøgelse af den samlede ramme for dagligvarearealet. Der er dermed ikke en forøgelse af rammerne for udvidelse af dagligvarearealet at redegøre for.

### **3. Sammenhæng mellem mål, behov og eksisterende detailhandel**

Redegørelsen skal ifølge planlovens § 11 e, stk. 4, nr. 3 indeholde en vurdering af, hvordan den foreslåede ændring af kommuneplanen hænger sammen med den eksisterende detailhandel og behovet for udvidelse af detailhandelsarealet, herunder hvilket opland der forudsættes betjent af butikkerne, som kommuneplantillægget vedrører.

- Vurderingen skal ske på baggrund af en vurdering af, hvordan detailhandlen ønskes udviklet under hensyntagen til planlovens tre ligeværdige formål i relation til detailhandelsreglerne (kapitel 2d) om at fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer.
- at sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.
- at der skabes gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Da kommuneplantillægget udelukkende vedrører en sammenlægning af Føtex til én sammenhængende butik og en begrænset udvidelse af butiksarealet med op til 865 m<sup>2</sup>, hvoraf 200 m<sup>2</sup> er til personalefaciliteter, og en mindre udvidelse af apoteket med ca. 20 m<sup>2</sup>, vil kommuneplantillægget kun indebære en begrænset udvidelse af det eksisterende detailhandelsareal, som ligger inden for rammen af det, som den gældende kommuneplan i forvejen giver mulighed for.

Den beskudne størrelsesorden illustreres af, at udvidelsen af Føtex og apoteket med op til 885 m<sup>2</sup> svarer til omkring 4 % af dagligvarearealet i bymidten, ca. 3 % af dagligvarearealet i Haderslev by samt ca. 2 % af dagligvarearealet i hele kommunen.

Haderslev er kommunens hovedby, og Haderslev bymidte, som Føtex er en del af, er kommunens overordnede indkøbssted og har i kraft af sit store, brede og specialiserede vareudbud hele kommunen som opland.

Det vurderes, at ændringerne i kommuneplanen, som kommuneplantillægget indebærer, sker under hensyn til de tre formål i planlovens detailhandelsregler,

- da muligheden for en sammenlægning og begrænset udvidelse af Føtex vil styrke detailhandlen i Haderslev som mellemstor by.
- da tilgængeligheden til bymidten, herunder Føtex, generelt er god for alle trafikarter (se uddybning i afsnit om tilgængelighed).

- da kommuneplantillægget giver mulighed for at sammenlægge Føtex til en større, sammenhængende og mere effektiv butik, som er i tråd med målet om at skabe gode rammer for velfungerende markeder og en effektiv butiksstruktur.

Samlet vurderes det, at sammenlægningen og udvidelsen af Føtex, som kommuneplantillægget giver mulighed for, kun vil udgøre en beskedne udvidelse af det eksisterende dagligvareareal i bymidten, byen og oplandet, at den begrænsede udvidelse af dagligvarearealet ligger inden for de udvidelsesmuligheder, der i forvejen indgår i kommuneplanen, og at kommuneplantillægget bidrager til en udvikling i tråd med planlovens tre overordnede formål. Den beskedne størrelse af udvidelsen af dagligvarearealet kan også ses i sammenhæng med, at Aldi i Laurids Skaus Gade lukkede 2023. Butikken havde et areal på 1.341 m<sup>2</sup>, som skiftede til udvalgsvareareal, da bygningerne er overtaget af Kirppu. Tilbagegangen i dagligvareareal i rammeområde 10.10.CE.09 har dermed været større end den ønskede udvidelse.

#### **4. Sammenhæng med målene i kommuneplanen**

Redegørelsen skal ifølge planlovens § 11 e, stk. 3, nr. 4, indeholde oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan planforslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butiksformål.

##### *Kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer:*

Ifølge hovedstrukturen i Kommuneplan 2025 skal bymidterne i Trekantområdet fortsat være kendetegnet ved aktivt byliv og handelsliv, og detailhandlen skal først og fremmest koncentreres i bymidterne, for at udnytte den eksisterende infrastruktur og den kollektive trafik bedst muligt samt skabe et livligt bymiljø. Haderslev er kommunen hovedby.

Det vurderes, at sammenlægningen af Føtex til én sammenhængende og større butik vil forbedre butikkens muligheder for sammen med bymidtens øvrige butikker, service, kulturtilbud mv. at betjene kunderne i Haderslev og byens opland i resten af kommunen. Kommuneplantillægget vil dermed bidrage til at styrke Haderslevs rolle som hovedby i Trekantområdet og målet om, at detailhandlen først og fremmest skal koncentreres i bymidterne og bidrage til et livligt bymiljø.

Kommuneplantillægget ligger inden for afgrænsningen af Haderslev bymidte og stemmer overens med retningslinjerne.

##### *Påvirkning af udbuddet i de mindre og mellemstore byer:*

Føtex i Haderslev havde ifølge Supermarkedshåndbogen en omsætning på 225-250 mio. kr. inkl. moms i 2024. Det vurderes at omsætningen vil være fordelt på 180-200 mio. kr. til dagligvarer og 45-50 mio. kr. til udvalgsvarer.

Det indgår i projektet for sammenlægning og udvidelse af Føtex, at den sammenlagte butik ligesom i dag indrettes med en dagligvaredel og en udvalgsvaredel men som en sammenhængende butik uden

skillevægge. Der er derfor i vurderingerne af påvirkninger forudsat en fordeling af dagligvare- og udvalgswarearealet stort set som i dag. Med det som forudsætning vurderes det, at sammenlægningen af Føtex til én sammenhængende butik og udvidelsen med ca. 865 m<sup>2</sup> vil kunne øge omsætningen med i størrelsesordenen 20 mio. kr. pr. år i dagligvareomsætningen og ca. 5 mio. kr. i udvalgswareomsætning.

Væksten på ca. 20 mio. kr. i dagligvareomsætning vil udgøre omkring 1 % af den nuværende dagligvareomsætning i kommunen, ca. 2 % af dagligvareomsætningen i øst-området (Haderslev og lokaloplandet) og ca. 4 % af dagligvareomsætningen i Haderslev bymidte. Tallene illustrerer, at konsekvenserne for den eksisterende dagligvarehandel af sammenlægningen og udvidelsen af Føtex vil være meget begrænsede både i Haderslev og i resten af kommunen.

Det hører med til billedet, at omsætningen i Aldi, der lukkede i 2023, er kommet de omkringliggende butikker til gode. Aldi havde ifølge Supermarkeds- og kioskhåndbogen fra 2023 en omsætning på 19-25 mio. kr. inkl. moms i 2022, dvs. at tilbagegangen i de omkringliggende dagligvarebutikker, som følge af sammenlægningen og udvidelsen af Føtex, i størrelsesordenen svarer til den vækst butikkerne fik, da Aldi lukkede.

Påvirkningen af udvalgswarehandlen vil også være af begrænset størrelse. Her udgør væksten på ca. 5 mio. kr. under 1 % af udvalgswareomsætningen i kommunen, under 1 % i øst-området (Haderslev og lokaloplandet) og ca. 1 % af udvalgswareomsætningen i Haderslev bymidte.

Det vurderedes derfor samlet set, at sammenlægningen og udvidelsen af Føtex i Haderslev kun vil medføre meget begrænsede konsekvenser for den eksisterende detailhandel, og at butiksudbuddet kun i meget begrænset omfang vil blive påvirket.

En mulighed, der ikke indgår i projektet for sammenlægningen og udvidelsen af Føtex vil være, at fordelingen af dagligvare- og udvalgswarearealet i butikken ændres. I princippet vil hele butiksarealet på 5.000 m<sup>2</sup> kunne anvendes som dagligvarebutik, ligesom andelen, der udnyttes til udvalgsvarer i butikken, vil kunne øges. Det vil i sagens natur øge butikkens dagligvareomsætning og dermed øge påvirkningerne af den eksisterende dagligvarehandel, hvis alle 5.000 m<sup>2</sup> blev udnyttet til dagligvarer, men som nævnt tidligere i afsnit 4, så ligger det samlede dagligvareareal inkl. udvidelsen inden for kommuneplanens gældende ramme for dagligvarearealet i rammeområde 10.10.CE.09. Da udvidelsen af Føtex sker inden for kommuneplanens gældende ramme for dagligvarearealet vil en fuld udnyttelse af de 5.000 m<sup>2</sup> butiksareal til dagligvarer ikke medføre større konsekvenser for den eksisterende dagligvarehandel, end hvis den gældende ramme blev udnyttet af andre dagligvarebutikker.

#### *Påvirkning af bymiljøet:*

Kommuneplantillægget vil ikke påvirke bymiljøet, da retningslinjer og rammer for bebyggelsens ydre og de ubebyggede arealer ikke ændres sammenlignet med den gældende kommuneplan.

## **5. Tilgængelighed**

Føtex i Haderslev er beliggende inden for den afgrænsede bymidte på kanten af den centrale og tætte bykerne. Der er generelt god tilgængelighed til Føtex for alle trafikarter.

Føtex er placeret ud til Bredgade, som er en af de primære indfaldsveje til bymidten. Fra Bredgade er der via et t-kryds med venstresvingbane fra nord og højre svingbane fra syd god adgang til området for biler, herunder tilkørsel med varer. Fra adgangsvejen har kunderne i bil adgang til et større antal parkeringspladser, der er placeret mellem centerbygningen og Bredgade.

Varetilkørslen sker til centerbygningens bagside og er adskilt fra de områder, hvor der kunderne færdes til fods, dvs. uden at lastbiler og sættevogne skal bakke, hvor der er fodgængere.

Umiddelbart nord for butikscentret er der et velbetjent busstoppested ved begge sider af Bredgade. Fra busstoppestederne til indgangen til centret er der ca. 150 m.

Der er fortov og cykelsti langs begge sider af Bredgade. Cykelstien strækker sig hele vejen gennem Haderslev fra nord til det tætte byområde og gågadeområderne ved Storegade. Fodgængere kan krydse Bredgade via fodgængerovergangen i det signalregulerede kryds mellem Bredgade og Laurids Skaus Gade, hvorfra der er ca. 100 m til centerbygningens indgang.

### **Redegørelse for butiksrammer i henhold til kommuneplanramme**

I kommuneplanramme 10.10.CE.09 er detailhandel opdelt i maksimale butiksstørrelser for de dagligvarer og udvalgsvarer, som både gælder for de enkelte butikker samt indenfor hele kommuneplanrammen, og som er opgjort i Kommuneplan 2025 for Haderslev Kommune. Den maksimale ramme for de enkelte butikker er på 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarer og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer. Derudover er det maksimale butiksareal indenfor hele arealområdet 11.450 m<sup>2</sup> fordelt med 10.250 m<sup>2</sup> på dagligvarer og 1.200 m<sup>2</sup> på udvalgsvarer, jf. den gældende rammetekst.

Det samlede butiksareal i rammeområde 10.10.CE.09 er ved kortlægningen i Kommuneplan 2025 opgjort til 9.637 m<sup>2</sup>, som var fordelt på til 9.637 m<sup>2</sup> i dagligvarebutikker og 0 m<sup>2</sup> i udvalgswarebutikker. Efter Kirpus' overtagelse af den tidligere Aldi-bygning inden for rammeområdet—en bygning, der ifølge BBR har et etageareal på 1.341 m<sup>2</sup>—er anvendelsen ændret fra dagligvarebutik til udvalgswarebutik. Det forudsættes derfor, at dagligvarearealet i rammeområdet i dag udgør 8.296 m<sup>2</sup>, mens udvalgswarearealet udgør 1.341 m<sup>2</sup>.

Dermed er der en restrummelighed til udvidelse af detailhandelsarealet i rammeområde 10.10.CE.09 på i alt 1.813 m<sup>2</sup> fordelt på 1.954 m<sup>2</sup> i dagligvarebutikker samt en i øjeblikket beskedent overudnyttelse af udvalgswarearealet på 141 m<sup>2</sup>. Da udvidelsen af dagligvarearealet i Føtex holder sig inden for den maksimale ramme for dagligvarehandel i rammeområde 10.10.CE.09, vurderes det kun nødvendigt at forhøje kommuneplanens maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker. Det er derfor ikke nødvendigt at ændre den samlede ramme for dagligvarearealet i området.

**Med vedtagelsen af tillægget justeres følgende emner i kommuneplanens hovedstruktur****Retningslinje 2.3.1 Detailhandelsområde**

— Der tilføjes supplerende notat vedr. arealregnskab for kommuneplanramme 10.10.CE.09

	Maksimal ramme for området	Maks. butiksstørrelser i området	Eksist. butiksareal 2026	Restrummelighed
10.10.CE.09	I alt 11.450		I alt 10.522	I alt 928
Centerområde	Dagligv: 10.250	Dagligv: 5.000	Dagligv: 9.181	Dagligv: 1.069
Bredgade	Udvalgsv.: 1.200	Udvalgsv: 2.000	Udvalgsv.: 1.341	Udvalgsv.: -141

**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.

På baggrund af den gennemførte screening vurderes det, at lokalplantillægget ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Planen omfatter alene ændringer inden for eksisterende bebyggelse i et allerede udbygget byområde og medfører ikke nyt arealforbrug eller væsentlige ændringer af de fysiske forhold.

Screeningen viser, at der ikke er påvirkninger af beskyttet natur, kulturhistoriske værdier eller landskabelige interesser. Der forventes kun mindre og lokale ændringer, herunder en begrænset stigning i trafikken, som vurderes at kunne håndteres inden for den eksisterende kapacitet uden væsentlige konsekvenser for miljø eller trafiksikkerhed.

Planen er i overensstemmelse med gældende planlægning og miljølovgivning og vurderes ikke at påvirke miljømål, herunder i forhold til vand, natur og menneskers sundhed. Der er ikke identificeret kumulative eller grænseoverskridende påvirkninger, og ingen miljøkvalitetskrav forventes overskredet.

På den baggrund vurderes det, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.

Haderslev Kommunalbestyrelse har derfor, jf. § 10, besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af kommuneplantillæg 21-2025. 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 N92 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 kommuneplantillægget kun giver mulighed for sammenlægning 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 kommuneplantillægget ikke vil medføre en forringelse af tilstanden for vandforekomster. Der er ingen overfladevandforekomster inden for plan 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. Kommuneplantillægget 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 kommuneplantillægget ikke at være i strid med målsætningerne i vandrammedirektivet eller indsatsbekendtgørelsens § 8.

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

[10.10.CE.09 - Centerområde Bredgade](#)

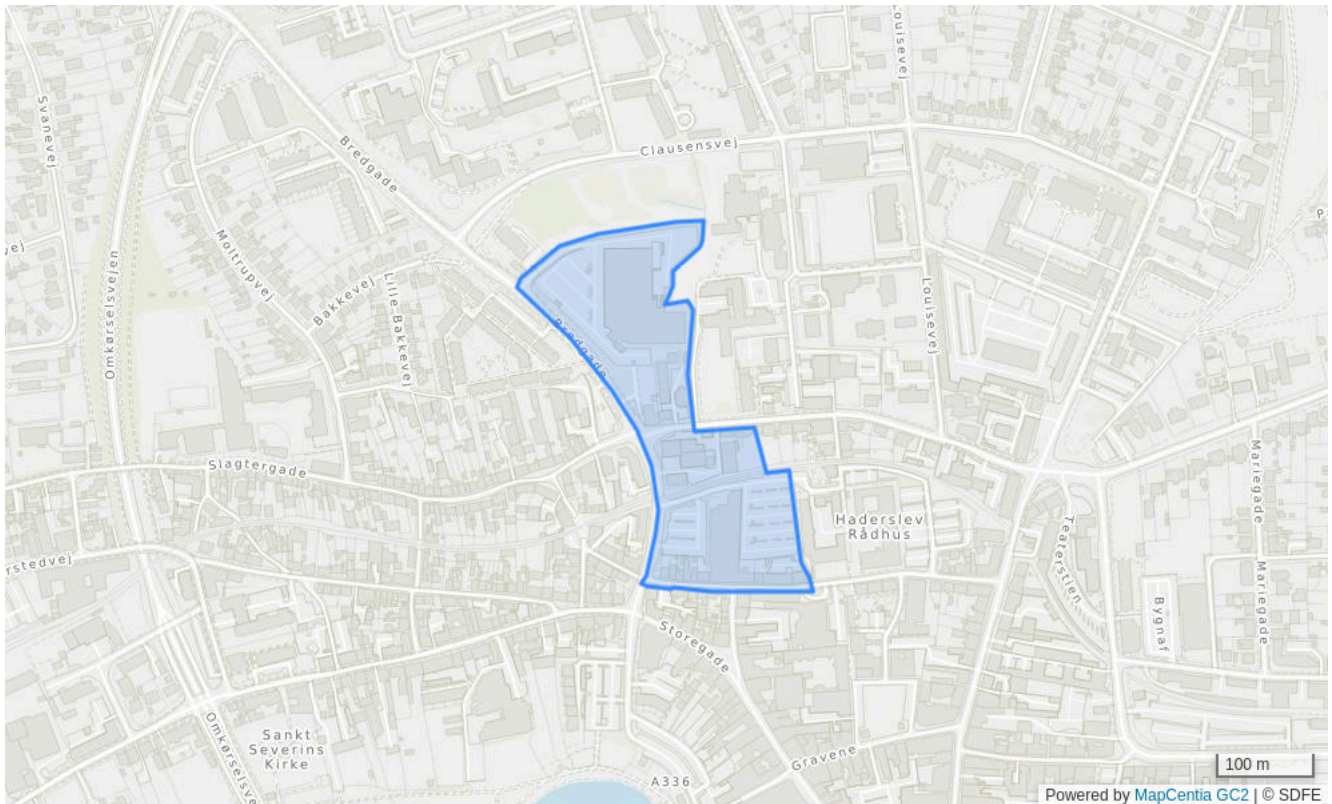
## **Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:**

[10.10.CE.09 - Centerområde Bredgade](#)

## **Rammer**

**Følgende rammeområder bliver udlagt ved tillæggets endelige vedtagelse:**

# 10.10.CE.09 - Centerområde Bredgade



## Rammebestemmelser

Plannavn	Centerområde Bredgade
Plannummer	10.10.CE.09
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål Bymidte Butikker Publikumsorienterede serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	90% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

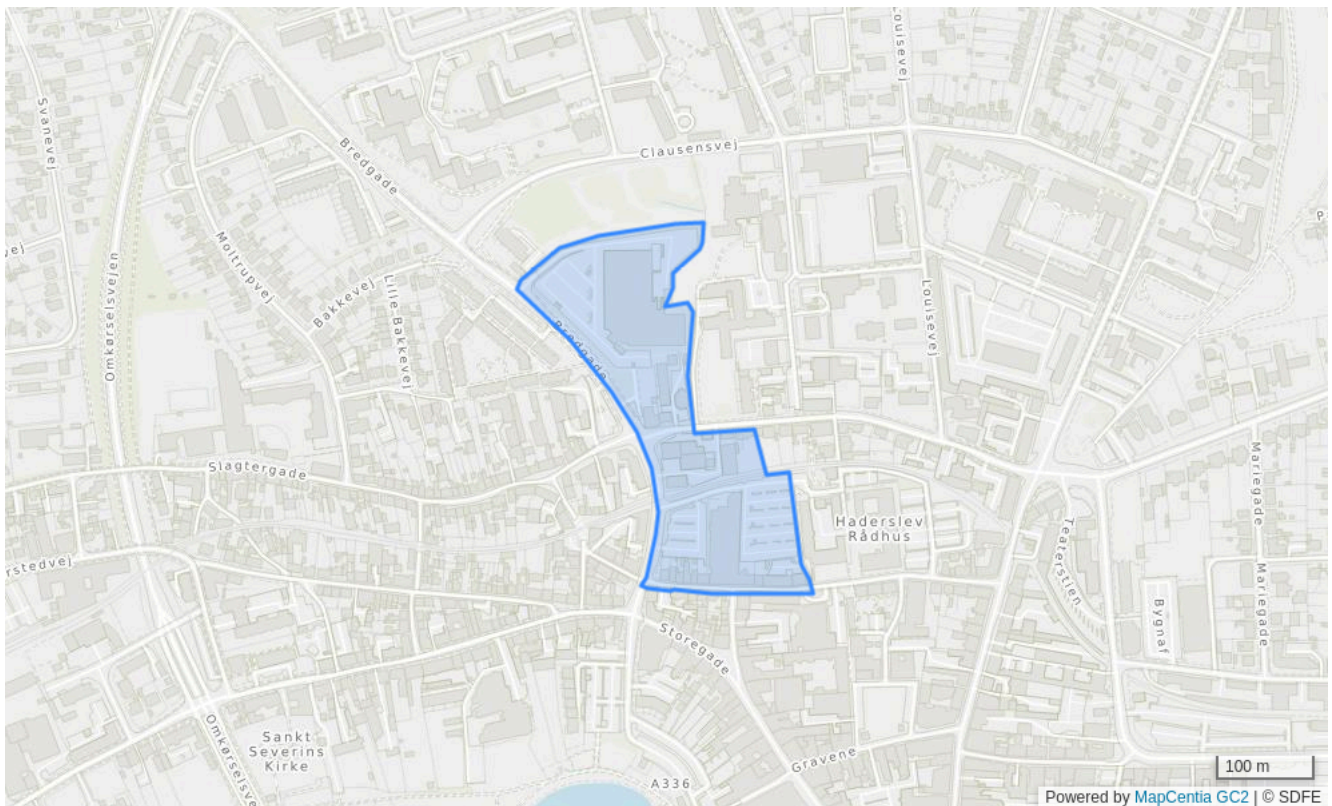
Områdets anvendelse	Centerområde med offentlig og privat service. Herudover boliger og detailhandel samt erhverv, som naturligt hører til i kommunens hovedcenter og egnens oplandscenter.
Bebyggelsens omfang og udformning	Overvejende sluttet bebyggelse i gadelinie samt anden bebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Arealrammen til detailhandel er 11.450 m <sup>2</sup> fordelt med 10.250 m <sup>2</sup> på dagligvarer og 1.200 m <sup>2</sup> på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 5.000 m <sup>2</sup> og for udvalgsvarebutikker 2.000 m <sup>2</sup> . Facadebebyggelsen skal tilpasses nabobebyggelsen og må ikke opføres med mere end 2 1/2 etage og højere end 13 m. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det. Eventuelle sidehus- og baghusbebyggelser må ikke gives en større højde end facadebebyggelsen. Bagbebyggelse tilhørende en stor dagligvarebutik må højst være 1 etage. Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig den eksisterende karakteristiske bebyggelse med hensyn til taghældning, materialevalg, facader m.v.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer i forhold til den enkelte ejendoms anvendelse. Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.
Trafikbetjening og parkering	Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. 3 boliger, 1 parkeringsplads pr. 20 m <sup>2</sup> butiksareal, og 1 parkeringsplads pr. 50 m <sup>2</sup> erhvervsetageareal i øvrigt. For større dagligvarebutik (varehus) skal der etableres 1 parkeringsplads pr 25 m <sup>2</sup> butiksareal. Kommunalbestyrelsen kan kræve manglende parkeringspladser erstattet af indbetaling til kommunens parkeringsfond, dog undtaget dagligvarebutikkers parkering.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som del af bevaringsværdigt købstadsmiljø.

Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Antallet af boliger skal søges fastholdt.

# Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

## 10.10.CE.09 - Centerområde Bredgade



### Rammebestemmelser

Plannavn	Centerområde Bredgade
Plannummer	10.10.CE.09
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	90% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med offentlig og privat service. Herudover boliger og detailhandel samt

	erhverv, som naturligt hører til i kommunens hovedcenter og egnens oplandscenter.
Bebyggelsens omfang og udformning	<p>Overvejende sluttet bebyggelse i gadelinie samt anden bebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Arealrammen til detailhandel er 11.450 m<sup>2</sup> fordelt med 10.250 m<sup>2</sup> på dagligvarer og 1.200 m<sup>2</sup> på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 3.500 m<sup>2</sup> og for udvalgsvarebutikker 2.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Facadebebyggelsen skal tilpasses nabobebyggelsen og må ikke opføres med mere end 2 1/2 etage og højere end 13 m. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det. Eventuelle sidehus- og baghusbebyggelser må ikke gives en større højde end facadebebyggelsen.</p> <p>Bagbebyggelse tilhørende en stor dagligvarebutik må højst være 1 etage. Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig den eksisterende karakteristiske bebyggelse med hensyn til taghældning, materialevalg, facader m.v.</p>
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer i forhold til den enkelte ejendoms anvendelse. Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.
Trafikbetjening og parkering	Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. 3 boliger, 1 parkeringsplads pr. 20 m <sup>2</sup> butiksareal ved dagligvarebutikker og 1 parkeringsplads pr. 50 m <sup>2</sup> butiks- og erhvervsareal i øvrigt. Kommunalbestyrelsen kan kræve manglende parkeringspladser erstattet af indbetaling til kommunens parkeringsfond, dog undtaget dagligvarebutikkers parkering.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som del af bevaringsværdigt købstadsmiljø. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter.

Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Antallet af boliger skal søges fastholdt.