

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	Restrukelighed / m²
Haderslev Bymidte				
10.10.CE.01 Centerområde Nørregade	I alt 40.360 Dagligv: 9.020 Udvalgsv.: 31.340	I alt 22.986 Dagligv: 6.143 Udvalgsv.: 16.843	Dagligv 1.200 Udvalgsv: 500	I alt 17.374 Dagligv: 2.877 Udvalgsv.: 14.497
10.10.CE.09 Centerområde Bredgade	I alt 10.700 Dagligv: 10.250 Udvalgsv.: 450	I alt 9.637 Dagligv: 9.637 Udvalgsv.: 0	Dagligv: 3.500 Udvalgsv: 2.000	I alt 1.063 Dagligv: 613 Udvalgsv.: 450
10.10.CE.10 Centerområde Jomfrustien Vest	I alt 2.850 Dagligv: 2.500 Udvalgsv.: 350	I alt 2.850 Dagligv: 2.086 Udvalgsv.: 764	Dagligv: - Udvalgsv: 500 Minimal størrelse . udvalgswarebutik er 500	I alt 0 Dagligv: -414 Udvalgsv.: 414
10.10.CE.12 Centerområde Jomfrustien Øst	I alt 2.283 Dagligv: 1.783 Udvalgsv.: 500	I alt 1.783 Dagligv: 1.783 Udvalgsv.: 0	Dagligvarer: 1.783 Udvalgsvarer: 500 Minimal størrelse pr. udvalgswarebutik er 500	I alt 500 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 500
10.10.CE.20 Centerområde Nordhavnsvej Midt	I alt 8.000 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 8.000	I alt 0 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 0	Dagligvarer: - Udvalgsvarer: 3.000 Minimal størrelse pr. udvalgswarebutik er 750	I alt 8.000 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 8.000
10.10.CE.21 Centerområde Nordhavnsvej Vest	I alt 6.775 Dagligv: 4.275 Udvalgsv.: 2.500	I alt 1.200 Dagligv: 1.200 Udvalgsv.: 0	Dagligv: 3.500 Udvalgsv.: 2.000	I alt 5.575 Dagligv: 3.075 Udvalgsv.: 2.500
10.10.RE.03 Rekreativt område Jomfrustien	I alt 2.436/0 Dagligv: 1.036/0 Udvalgsv.: 1.400/0	I alt 0 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 0		I alt 0 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 0
10.10.BO.07 Boligområde Jomfrustien	I alt 1.924 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 100 SPV 1.824	I alt 1.924 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 100 SPV 1.824		I alt 0 Dagligv: 0 Udvalgsv.: 0
Samlet ramme for Haderslev bymidte	I alt 72.892 Dagligv: 27.828 Udvalgsv.: 43.240 SPV 1.824	I alt 40.380 Dagligv: 20.849 Udvalgsv.: 17.707 SPV 1.824		I alt 32.512 Dagligv: 6.979 Udvalgsv.: 25.533
Haderslev Aflastningsområde				
10.12.CE.01 Centerområde Sverigesvej	Udvalgsv.: 10.378	Udvalgsv.: 8.690	Udvalgsv: 7.500	Udvalgsv.: 1.688
Haderslev Bydelscentre				
10.15.CE.01 Centerområde Lyøvej (Starup)	I alt 1.152 Dagligv: 952 Udvalgsv.: 200	I alt 752 Dagligv: 752 Udvalgsv.: 0	Dagligv: 952 Udvalgsv: 200	I alt 400 Dagligv: 200 Udvalgsv.: 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.: 2.674 1.474 1.200
--	---	---	---	---

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	Dagligv.: Udvalgsv.: 1.200 200	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 1.400 1.200 200
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.: 875 200	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: -75 -275 200
10.12.CE.02 Centerområde Simmerstedvej	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 1.510 1.310 200	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 738 738 0	Dagligv.: Udvalgsv.: 1.200 200	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 772 572 200
10.10.CE.07 Centerområde Sejlstensgyde	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 2.853 1.853 1.000	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 2.853 1.853 1.000	Dagligv.: Udvalgsv.: 1.200 1.000	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 0 0 0
10.11.CE.02 Centerområde Ny Erlevvej	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 1.400 1200 200	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 1.009 1.009 0	Dagligv.: Udvalgsv.: 1.200 200	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 391 191 200
10.11.CE.03 Centerområde Grønningen	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 1.170 330 840	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 281 281 0	Dagligv.: Udvalgsv.: 330 840	I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 889 49 840
<i>Samlet ramme for Haderslev lokalcentre</i>				I alt Dagligv.: Udvalgsv.: 3.377 1.737 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 Dagligv: Udvalgsv.:	12.280 7.460 4.820	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	7.703 6.231 1.472	Dagligv: Udvalgsv:	3.500 2.000	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	4.577 1.229 3.348
11.10.CE.01 Centerområde Vestergade	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	5.789 4.564 1.225	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	5.884 4.359 1.525	Dagligv: Udvalgsv:	2.500 1.000	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	-95 205 -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: Udvalgsv:	1.500 1.500	I alt Dagligv.: Udvalgsv.:	2.020 1.832 188
12.10.CE.02 Centerområde Rådhusstræde	I alt Udvalgsv.:	800 800	I alt	0	Dagligvare: Udvalgsv:	- 800	I alt Udvalgsv.:	800 800
Samlet ramme for Gram bymidte							I alt Dagligv.: Udvalgsv.:	2.820 1.832 988
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		I alt	400	
	Dagligv:	554	Dagligv:	354	Dagligv:	1.000	Dagligv:	200
	Udvalgsv.:	720	Udvalgsv.:	520	Udvalgsv:	1.000	Udvalgsv.:	200
Arnum	I alt	850	I alt	450		I alt	400	
	Dagligv:	650	Dagligv:	450	Dagligv:	1.000	Dagligv:	200
	Udvalgsv.:	200	Udvalgsv.:	0	Udvalgsv:	1.000	Udvalgsv.:	200
Bevtoft	I alt	1.200	I alt	800		I alt	400	
	Dagligv:	1000	Dagligv:	800	Dagligv	1.000	Dagligv:	200
	Udvalgsv.:	200	Udvalgsv.:	0	Udvalgsv:	1.000	Udvalgsv.:	200

Fjelstrup	I alt 980 Dagligv: 480 Udvalgsv.: 500	I alt 580 Dagligv: 280 Udvalgsv.: 300	Dagligv: 1.000 Udvalgsv: 1.000	I alt 400 Dagligv: 200 Udvalgsv.: 200
Hammelev	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
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: 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 6.630 Dagligv. 2.000 Udvalgsv. 4.630

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 39.610 Dagligv: 9.020 Udvalgsv.: 30.590	I alt 22.986 Dagligv: 6.143 Udvalgsv.: 16.843	Dagligv 1.200 Udvalgsv: 500	I alt 16.624 Dagligv: 2.877 Udvalgsv.: 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 fratrasket 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 m ²		Areal 2023	Maksimal/minimal størrelse pr. butik m ²	Restrummelighed		
Haderslev Bymidte							
10.10.CE.24 Centerområde Bygnafl og Nordhavnsvej	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	3.500 0 3.500	I alt Dagligv: Udvalgsv	0 0 0	Udvalgsv. Max 3.500 Udvalgsv. Min 750	I alt Dagligv: Udvalgsv.:	3.500 0 3.500