



Haderslev Kommune

2-2025 Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens

Offentliggørelse af forslag til kommuneplantillæg 2-2025 Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens

Haderslev Kommunalbestyrelse godkendte den 24. juni 2026 forslag til kommuneplantillæg 2-2025 Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens som hermed sendes i offentlig høring i 10 uger.

Offentlighedsperiode

Forslag til kommuneplantillæg 2-2025 Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens er fremlagt til offentlig høring fra og med den 26. juni 2026 til og med den 4. september 2026 og kan ses på [Høringer og afgørelser | Haderslev Kommune](#).

Derudover kan planen ses på Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside for plandata: [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.

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

Plangrundlaget er udarbejdet efter anmodning fra bygherre, som ønsker at etablere et detailhandelscenter med større udvalgswarebutikker i form af "boks-butikker" med fx elektronik, hvidevarer, møbler, bildele, værktøj og byggevarer og lignende. Placeringen ved Over Jerstalvej ligger godt for den type med butikker med gode tilkørselsforhold for kunder og varelevering samt muligheder for optimale parkeringsforhold. Området ligger i sammenhæng med Vojens primære centerområde omkring Rådhuscentret, nord for Vestergade, og det vurderes, at der kan skabes en god synergi med det eksisterende handelsmiljø, som vil understøtte begge områder.

Kommuneplantillæggets formål er at muliggøre etablering af et detailhandelscenter med funktionelle og trafik sikre tilkørselsforhold samt gode parkeringsmuligheder. Planlægningen skal desuden sikre, at den fremtidige bebyggelse fremstår som en samlet helhed og får en god indpasning i bymiljøet.

Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Området udgør ca. 1,8 ha og består i dag af en græsplæne med enkeltstående træer og et hegn med forskelligartet bevoksning på skråningen mod vest op mod Vojensvej. Området er stort set fladt med en let stigning mod sydvest og skrænter op mod Vojensvej og Vestergade. Der er en karaktergivende træbeplantning mod nord langs Vestergade, som står på vejareal uden for planområdet. Der er en eksisterende pumpestation i det nordvestlige hjørne, som skal forblive i området med de tilhørende ledningsanlæg og sikres vejadgang.

Planområdets østlige del mod Over Jerstalvej ligger i byzone. Den resterende del ligger i landzone. Ved lokalplanen og kommuneplantillæggets endelige vedtagelse vil det resterende område overføres til byzone.

Indhold

En mindre del af området er i gældende kommuneplanramme 11.10.BO.24 udlagt til boliger og offentlige formål. Kommuneplantillægget udlægger området til centerområde og der åbnes op for publikumsorienteret serviceerhverv. Området vil derfor ikke kunne bruges til boligformål i fremtiden. Kommuneplantillægget åbner mulighed for bebyggelse i en maks. højde på 12 meter.

Med vedtagelsen af dette kommuneplantillæg, vil følgende ændringer træde i kraft:

- Bruttoareal for udvalgswarebutikker er minimum 500 m²
- En mindre del af matrikel 482 overføres fra boligramme til centerramme
- Afgrænsningen af Vojens by udvides til at omfatte hele planområdet
- Der tilføres 7000 m² bruttoareal til udvalgsvarer i kommuneplanrammen

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde 11.10.CE.03 "Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens" til centerformål i form af publikumsorienterede serviceerhverv.

Det nye rammeområde udlægges inden for dele af rammeområde 11.10.BO.24 "Boligområde Over Jerstalvej", hvorfor 11.10.BO.24 også får en ny geografisk afgrænsning.

Kommuneplan 2025-2037 for Haderslev Kommune

Hovedstruktur og retningslinjer

Planområdet ligger indenfor følgende udpegninger:

- 2.3.1 Detailhandelsområder, herunder 2.3.4 Aflastningsområder
- 4.1.4 Sammenhængende turistpolitiske overvejelser - Haderslev Kommune
- 5.9.2 Sikkerhed omkring forsvarsanlæg - Haderslev Kommune
- 6.1.1 Støjkonsekvenszone
- 7.1.2 Risiko for oversvømmelse og erosion

Retningslinje 2.3.1 Detailhandelsområder, herunder 2.3.4 Aflastningsområder

Af retningslinjen fremgår det at placering af butikker uden for de udpegede områder, kan kun ske under forudsætning af, at projekter som minimum redegør for butikkens omsætningsmæssige opland samt hvilken påvirkning negativ/positiv der kan forventes på den eksisterende detailhandelsstruktur.

Der er lavet en detailhandelsredegørelse, som redegør for omsætningen og den påvirkning det kan forårsage på den eksisterende detailhandelsstruktur. Se afsnit længere nede.

Retningslinje 4.1.4 Sammenhængende turistpolitiske overvejelser - Haderslev Kommune

Af retningslinjen fremgår det at nye ferie- og fritidsanlæg i forbindelse med hærvejen bør placeres i tilknytning til oplagte knudepunkter ved Vedsted Sø, Tørning Mølle, Oksenvad og Vojens.

Planen åbner ikke op for ferie- og fritidsanlæg, samt ligger ikke i umiddelbar tilknytning til sådanne anlæg.

Retningslinje 5.9.2 Sikkerhed omkring forsvarsanlæg - Haderslev Kommune

Af retningslinjen fremgår det at Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, af fysikkerhedsmæssige grunde, skal høres forud for tilladelse til antennemaster og udpegning af vindmølleområder samt andre høje tekniske anlæg nærmere end 15 km fra Flyvestation Skrydstrup.

Planen giver ikke mulighed for opsætning af antennemaster eller andre højre tekniske anlæg.

Retningslinje 6.1.1 Støjkonsekvenszone

Af retningslinjen fremgår det at støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. Omkring anlæg eller aktiviteter, der kan give væsentlige støjgener for omgivelserne, udlægges støjkonsekvenszoner, hvor der kan forekomme støjniveauer, der overskrider de vejledende grænseværdier. I støjkonsekvenszoner kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Området vil blive udlagt til ikke følsom anvendelse. Derudover er der lavet støjanalyser for planen, hvor det fremgår at det planlagte overholder støjkraevne.

Retningslinje 7.1.2 Risiko for oversvømmelse og erosion

Af retningslinjen fremgår det at planlægning af nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse mv. inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion må kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for området. Vandhåndteringsplanen har resulteret i, at der er blevet planlagt for et regnvandsbassin, så risikoen for oversvømmelser indenfor planområdet minimeres.

Detailhandel - Redegørelse

Planlægning for et nyt aflastningsområde forudsætter redegørelse jf. to sæt delvist overlappende krav i planloven: De almindelige krav ved planlægning for detailhandel og de særlige krav ved planlægning for aflastningsområder.

De almindelige krav fremgår af § 11 e, stk. 4 med følgende hovedindhold:

- Vurdering af omfang af eksisterende detailhandel
- Vurdering af behov for yderligere detailhandel
- Vurdering af sammenhæng med mål for detailhandlen
- Oplysning om sammenhæng med mål for kommunale hovedstruktur
- Angivelse af tilgængelighed for de forskellige trafikarter

De særlige krav fremgår af § 11 e, stk. 5 med følgende hovedindhold:

Der skal redegøres for kundegrundlaget, som den nye detailhandel baseres på, oplandet, som aflastningsområdet henvender sig til, og hvordan aflastningsområdet kan:

- Styrke konkurrence og bidrage til lavere priser
- Påvirke eksisterende detailhandel
- Forventes at påvirke byens oplandseffekt ift. nabokommuner

Derudover skal redegørelsen leve op til kravene i Vejledning om detailhandelsplanlægning.

Nedenfor ses detailhandelsredegørelsen, hvor der er redegjort for ovenstående krav.

1.1 Aflastningsområdets formål

Bymidten i Vojens er todelt og består af Rådhuscentret i vest og et område ved Vestergade og Østergade i øst, se figur 5-1. Begge dele af bymidten er fuldt byudviklede og omfatter ikke ejendomme, der kan rumme projektet. Med et aflastningsområde skabes attraktive etableringsmuligheder til store udvalgs varebutikker, der ikke uden videre kan indpasses i den mere tætbebyggede bymidte grundet behov for bl.a. megen plads og god biltilgængelighed.

Planlægning for et aflastningsområde i Vojens skal bidrage til, at handelslivet udvikles med udvalgs varebutikker, som ikke i forvejen findes i byen så borgere kan handle lokalt i stedet for at køre til f.eks. Haderslev, Kolding, Ribe, Rødekro eller Aabenraa, og som alternativ til at handle på nettet.

Det foreslås, at der i planlægningen for aflastningsområdet fastsættes en bestemmelse om en minimumsbutiksstørrelse på 400 m², og at der ikke muliggøres dagligvarebutikker. Derved målrettes aflastningsområdet til såkaldte "boksbutikker" inden for brancherne hus, have, bil og fritid, som supplerer byens eksisterende handelsliv.

Detailhandelsanalysen for Haderslev Kommune fra 2022 viser, at handelsbalancen for udvalgsvarer inkl. nethandel, dvs. når nethandlen ikke trækkes ud af forbruget, var 75 % i 2021, og at handelsbalancen var faldet med ca. 4 %-point siden 2015 som følge af primært nethandlen. Siden forrige detailhandelsanalyse er handelsbalancen for udvalgsvarer sandsynligvis forbedret til et niveau omkring 80 % grundet etableringen af en række store udvalgsvarebutikker i området ved Nordhavnsvej og Vinkelvej i Haderslev i 2023.

Det væsentlige handelsunderskud viser, at borgerne i Haderslev Kommune køber en væsentlig del af deres udvalgsvarer udenfor kommunen og på nettet. Underskuddet viser dog samtidig, at der er potentiale for vækst og udvikling i udvalgsvarehandlen i Haderslev Kommune, hvis der tilvejebringes de rette planlægningsmæssige rammer og etableringsmuligheder, sådan at mere handel holdes hjemme.

Et aflastningsområde vil dog også få konsekvenser for den eksisterende detailhandel, da omsætningen i nye butikker i overvejende grad hentes fra eksisterende butikker, herunder fra butikker i Haderslev Kommune. Nærværende detailhandelsredegørelse indeholder derfor bl.a. en vurdering af effekterne for den eksisterende detailhandel i afsnit 8.

2 Datagrundlag

I udarbejdelsen af dette notat er der taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- Data om den eksisterende detailhandel i Haderslev Kommune fra seneste detailhandelsanalyse fra 2022
- Data om den eksisterende detailhandel i øvrige dele af oplandet fra kortlægning vha. internetopslag
- Vurdering af omsætning i forventet ny detailhandel på baggrund af nøgletal fra andre analyser, herunder detailhandelsanalyser
- Befolkningsprognose 2024 for Haderslev Kommune
- Befolkningsprognose 2022 for Vejen Kommune
- Befolkningsprognose 2020 for Tønder Kommune
- Data om befolkning og forbrug fra Danmarks Statistik

Omsætnings- og forbrugstal er inkl. moms.

3 Tilgængelighed

Projektområdet, der ønskes udlagt som aflastningsområde, ligger både geografisk og trafikalt set centralt i Vojens. Projektområdet ligger på det sydøstlige hjørne af rundkørslen Billundvej-Vestergade, overfor Rådhuscentret mod nord, og kun godt 300 m fra tilslutningen til Ribevej. Beliggenheden i direkte tilknytning til Rådhuscentret betyder, at aflastningsområdet ligger på et sted, hvor mange borgere i forvejen færdes til dagligt, og den korte afstand til Ribevej, sikrer god fremkommelighed fra oplandet. De nye udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet vil sammen med Rådhuscentret være de første byfunktioner man møder som bilist, når man ankommer til byen og på vej til Vojens bymidte ad Vestergade.

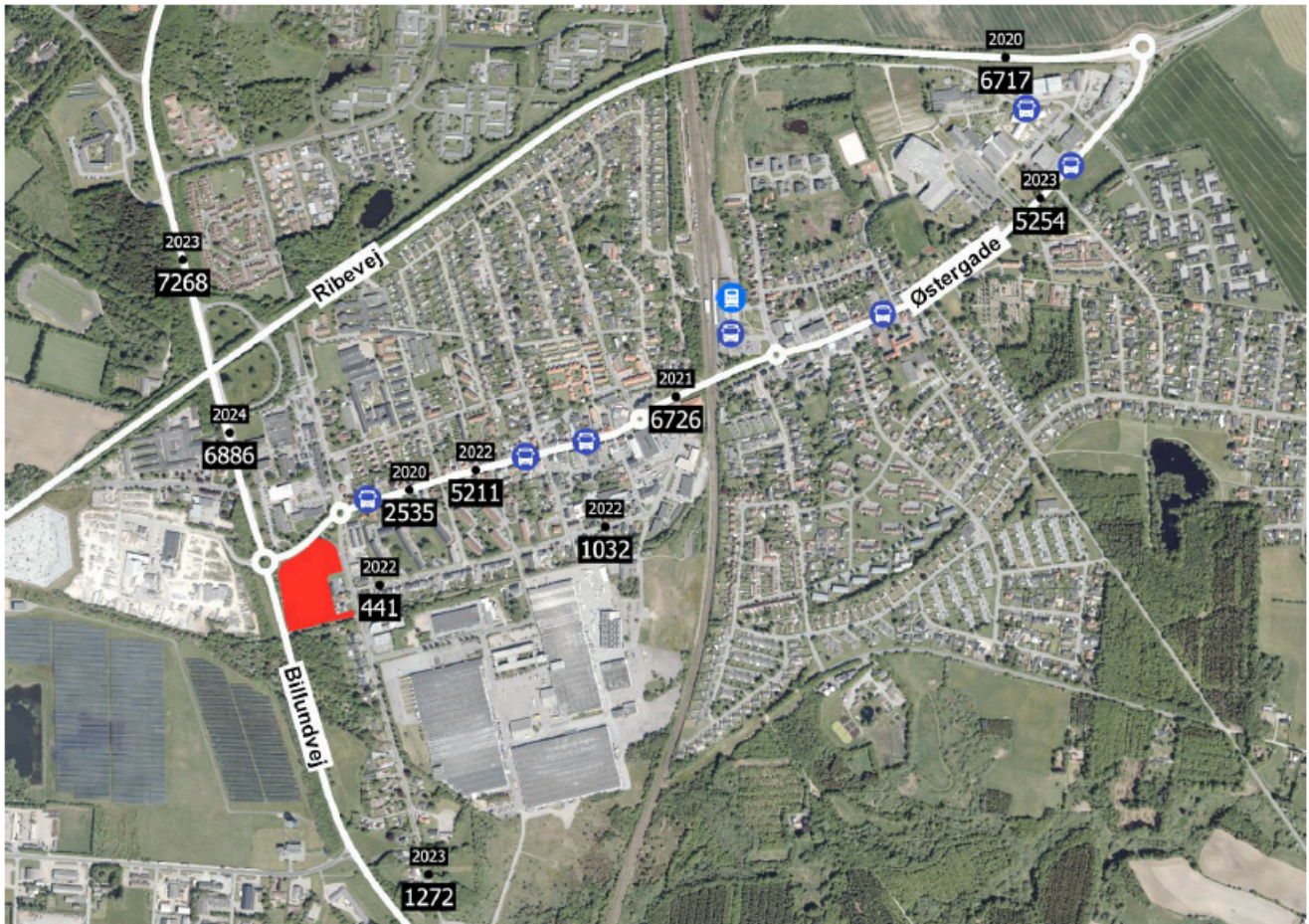
Der er god fremkommelighed og tilgængelighed til det nye aflastningsområde fra nord og syd ad Billundvej og Over Jerstalsvej og fra øst og vest fra Ribevej. Årsdøgntrafikken (ÅDT) på Billundsvej nord for Vestergade, blev i 2024 målt til ca. 6.900 køretøjer og på Ribevej nær rundkørslen ved Østergade blev ÅDT målt til ca. 6.700 i 2020. På Over Jerstalsvej, ca. 550 m mod syd fra projektområdet, blev ÅDT målt til ca. 1.300 i 2023, og på Vestergade, ca. 300 m fra projektområdet blev ÅDT målt til ca. 5.200 i 2022. Aflastningsområde vil få en beliggenhed ved hovedfærdselsåreerne i byen, og tallene indikerer, at mange borgere passerer området til dagligt.

Det nye aflastningsområde vil være tilgængeligt for rejsende med kollektiv transport. Vojens St. ligger godt 1 km eller ca. et kvarters gang fra området. Som stationsby er Vojens et vigtigt trafikalt knudepunkt midt i kommunen. Nærmeste busstoppested ligger kun ca. 150 m fra aflastningsområdet. Fra stoppestedet har bus 135, 136, 138, 633 og 634 mod Haderslev, Tønder, Ribe, Gram og Vejen afgang på tidspunktet for notatets udarbejdelse.

Der er fodgængerovergange i alle ben i rundkørslen Vestergade-Rådhuscentret-Over Jerstalsvej og en gang- og cykelsti, der er ført under Vestergade. Der er således trafiksikre og trygge krydsningsmuligheder for gående og cyklister mellem Rådhuscentret i den vestlige del af bymidten og butikkerne i det nye aflastningsområde. Der er fortov og afstribet cykelbane på begge sider af Rådhuscentret, Over Jerstalvej og Vestergade i østgående retning fra rundkørslen. Over Jerstalvej er 2-1-vej på strækningen ud for aflastningsområdet og mod syd. Det nye aflastningsområde kan nås på cykel på under 10 min fra hele Vojens.

Den mere detaljerede disponering og trafikbetjening af projektområdet fastlægges i lokalplanen.

Samlet set vurderes det, at det nye aflastningsområde og de nye udvalgswarebutikker vil være godt tilgængelige for alle trafikarter.



Figur 3-1 Busstoppesteder og målepunkter for årstdøgstrafik på vejnettet omkring det nye aflastningsområde i Vojens.

4 Sammenhæng med kommuneplan

Planlægningen for et nyt aflastningsområde er en ændring af kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer og rammer.

4.1 Sammenhæng med hovedstruktur

Det fremgår af redegørelsen for bymønstret i Haderslev Kommune i Kommuneplan 2025, at:

Trekantområdet skal være et attraktivt område at drive mange forskellige virksomheder i. Erhvervsudviklingen koncentrerer især i de større byer. Bymidterne skal fortsat være kendetegnet ved aktivt byliv og handelsliv. Vojens er udpeget som centerby, hvor der også kan ske byudvikling. Arealudlæg skal modsvare det forventede behov med hensyn til rummelighed og beliggenhed. Det nye aflastningsområde indebærer et arealudlæg til udvalgsvarebutikker af en størrelse, der er afstemt med behovet og efterspørgslen i oplandet og på en beliggenhed, der matcher kædernes etableringskrav og forbrugernes ønsker.

Det nye aflastningsområde vil ligge i direkte tilknytning til Vojens bymidte og på en trafikalt central beliggenhed. Derved understøttes både hensigten om at udnytte den eksisterende infrastruktur og den kollektive trafik bedst muligt, og hensigten om at skabe et levende bymiljø. Det nye aflastningsområde kan målrettes udvalgsvarebutikker inden for boksbutikssegmentet, hvorved aflastningsområdet langt hen ad vejen supplerer bymidterne.

Det vurderes samlet set, at planlægning for aflastningsområdet understøtter hovedstrukturen i Haderslev Kommuneplan.

4.2 Sammenhæng med mål og retningslinjer for detailhandel

Det følgende er en beskrivelse af sammenhængen med målene for detailhandlen i Kommuneplan 2025.

Kommuneplan 2025 indeholder en række målsætninger for detailhandlen og referer bl.a. til planlovens formålsbestemmelse for detailhandelsplanlægning:

Detailhandelsplanlægningen kommunalt skal have disse tre ligeværdige formål:

- fremme et varieret butiksudbud
- sikre god tilgængelighed for alle trafikarter
- skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur

Som led i moderniseringen af planlovens detailhandelsbestemmelser i 2017 blev der indført en ny formålsbestemmelse for detailhandelsplanlægningen, § 5 l. Bestemmelsen medfører, at kommunerne som et af tre ligeværdige hensyn skal planlægge for gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur, dvs. skabe plads til store butikker, der kan bidrage til konkurrence og lavere priser for forbrugerne. Det vurderes, at planlægning for det nye aflastningsområde, som skaber rum til nye arealkrævende udvalgswarebutikker, vil understøtte dette hensyn. Som det beskrives i afsnit 10, kan der forventes en 'middel' prisseffekt. Som nærmere beskrevet i afsnit 3, vil der være god tilgængelighed for alle trafikarter til det nye aflastningsområde. Aflastningsområdet vil muliggøre nye mellemstore og store udvalgswarebutikker i form af forventeligt boksbutikker, hvilket vil bidrage til et mere varieret butiksudbud i Vojens. Det vil løfte de lokale indkøbsmuligheder væsentligt, og bidrage positivt til bymiljøet og bylivet i området, idet de nye butikker skaber en kundestrøm i området.

Af redegørelsen til retningslinjen om detailhandelsområder fremgår, at:

Bymidterne i Haderslev, Vojens og Gram skal være de bymæssige omdrejningspunkter for handel, kultur, oplevelser og et attraktivt byliv. De skal bl.a. også være med til at definere Haderslev Kommune som et attraktivt bosætningsområde og et attraktivt erhvervsområde, hvor også f.eks. vidensarbejdere kan se sig selv i bylivet og eventuelt som potentielle tilflyttere. Levende bymidter med en engageret lokal detailhandel er således en væsentlig grundsten i virkeliggørelsen af kommunens målsætninger indenfor bosætning, erhverv og uddannelse. Et led i strategisk planlægning for bymidterne vil derfor også være at fremme en samlet stillingtagen, hvor detailhandelsplanlægningen inddrages og eventuelt justeres med henblik på at understøtte strategiske initiativer. Det kan f.eks. være gennem justering af bymidteafgrænsning i kommuneplanen, eller ved at ændre rammerne til detailhandel i bymidterne.

Det fremgår, at bymidterne med et levende handels- og byliv har en særlig rolle ift. at tiltrække nye borgere og højtuddannet arbejdskraft, og at bymidterne skal være omdrejningspunkterne for bl.a. handel. Nye mellemstore og store udvalgswarebutikker med et samlet bruttoetageareal på ca. 6-7.000 m² og et behov for plads til parkering, varelevering, oplag mv. kan imidlertid ikke uden videre indpasses i den tætbebyggede bymidte i Vojens, hvor grundstykkerne generelt er små og spredt på mange forskellige ejere. Det nye aflastningsområde vil med sin beliggenhed i direkte tilknytning til Rådhuscentret, som er tyngdepunktet i det eksisterende handelsliv, styrke det samlede udbud og fremtidssikre Vojens som handelsby med udvalgsvarehandel.

Det fremgår af redegørelsen for retningslinjen om bymidter i Kommuneplan 2025, at:

Detailhandelen i Vojens bymidte er spredt geografisk over Østergode, Vestergode samt Rådhuscentret. Vojens hor - byens størrelse og beliggenhed toget i betragtning - et attraktivt udvalg af butikker og andre bylivsfunktioner. Udbuddet kan dog synes mindre, fordi det ligger spredt i byområdet. Bymidten er det væsentligste udbudspunkt for forbrugerne i Vojens - specielt for indkøb af dagligvarer.

Der arbejdes på at gøre Vojens bymidte til et mere attraktivt samlingspunkt for beboere i byen og oplandet. Et led heri er, at Vojens er en del af initiativet "Partnerskab for levende bymidter". Et synligt resultat af dette er etablering af "Næste Station", der fungerer som et samlingssted i byen. Det diskuteres og overvejes løbende, hvilke indsatser, der i øvrigt skal forankres i partnerskabet. Haderslev Kommune samarbejder med Forum Vojens om at højne kvaliteten i centrets byrum.

Det nye aflastningsområde vil bidrage til et større udvalg af udvalgswarebutikker i direkte tilknytning til Rådhuscentret i Vojens bymidte, som i forvejen er det handelsmæssige tyngdepunkt i Vojens. Planlægningen for det nye aflastningsområde vil bidrage til at sætte rammerne for en udvikling, hvor den vestlige del af bymidten i kombination med det nye aflastningsområde udgør et samlet handelsmæssigt udbudspunkt og vil bidrage til, at området også inden for udvalgsvarer bliver et af de væsentligste udbudspunkter for forbrugerne i Vojens inkl. opland.

Arbejdet med at gøre Vojens bymidte til et mere attraktivt samlingspunkt kan fortsætte parallelt og samtænkes med planlægningen for aflastningsområdet.

Det vurderes samlet set, at planlægning for aflastningsområdet understøtter målene for detailhandlen i Haderslev Kommuneplan.

4.3 Sammenhæng med udviklingsplan for Vojens

Det fremgår af bl.a. redegørelsen til retningslinjen for strategisk bymidteplanlægning i Kommuneplan 2025, at den fremtidige udvikling af Vojens har afsæt i den strategiske udviklingsplan for Vojens. Udviklingsplanen er en fortsættelse af det tidligere arbejde med bl.a. vision for Vojens fra 2015 og en masterplan for fysiske indsatser i bymidten fra 2017.

Det fremgår af Kommuneplan 2025, at planlægningen skal understøtte udvikling af de tre byområder, Rådhuscenteret, Stationsområdet og Halområdet, der jf. udviklingsplanen er særligt betydningsfulde for den strategiske udvikling af Vojens.

Om Vojens bymidte fremgår desuden følgende af udviklingsplanen:

Når der fremover udvikles og igangsættes nye indsatser i bymidten, skal de ske efter principper, som skal medvirke til at indsatserne altid peger frem mod den overordnede vision og er i overensstemme/se med hovedgrebet for byens udvikling:

Vi skaber liv og mødesteder i gadeplan. Det betyder, at tomme butikslokaler skal aktiveres og omdannes til nye formål og at der skal etableres mødesteder og gode bymiljøer.

- Vi skaber variation og styrker byens kvaliteter. Det betyder, at de tre bymiljøer skal kunne noget forskelligt og at byens eksisterende kvaliteter skal udvikles og styrkes. Nye tiltag i byrummene skal øge den oplevede bymæssige kvalitet.*
- Vi synliggør og forbinder byens tilbud. Det betyder, at det skal være nemt at få øje på og finde byens tilbud. Forbindelserne skal endvidere styrke kontakten til naturen i nærområdet.*
- Vi styrker organiseringen på tværs af foreninger. Det betyder, at der skal bygges bro mellem foreningerne i byen og at eksisterende tiltag og aktiviteter skal udnytte en fælles synergi.*

Det nye aflastningsområde vil "koble sig op på" forbindelsen mellem de tre udpegede byområder i Vojens og kan understøtte flere af de bærende principper for den strategiske udvikling af Vojens.

Aflastningsområdets beliggenhed i tilknytning til Rådhuscentret medfører, at de nye butikker er med til at understøtte forbindelsen Rådhuscentret-stationsområdet-halområdet, som er hovedgrebet i den strategiske udviklingsplan.

Butikkerne i aflastningsområdet vil genere kundestrøm, der skaber byliv og et mere levende bymiljø, hvilket understøtter de første af de fire udviklingsprincipper oplistet ovenfor.

De nye butikker i aflastningsområdet bliver forventeligt udvalgsvarebutikker inden for boksbutiksessegmentet, som er underrepræsenterede i Vojens i dag. Planlægning for aflastningsområdet vil derved bidrage til et mere varieret butiksudbud og styrke den vestlige del af bymidten og aflastningsområdet som et samlet udbudspunkt.

Aflastningsområdet kan udformes på en måde med hensyn til bebyggelsens disponering og ydre fremtræden samt udendørs arealers design, så den oplevede bymæssige kvalitet styrkes ved ankomsten til Vojens fra Billundvej. Det er oplagt at afsøge om f.eks. belægning, byrumsinventar og begrønning kan udformes i efter samme designparadigme som i den øvrige bymidte for at understøtte oplevelsen af en samlet bymidte.

Der skal arbejdes mere indgående med sådanne mere detaljerede forhold om projektområdets disponering og fremtræden i lokalplan for området. På den baggrund vurderes det, at den samlede planlægning for aflastningsområdet vil understøtte det andet af de fire principper.

Aflastningsområdet vil få en beliggenhed med stor synlighed fra det overordnede vejnet, hvorved byens tilbud synliggøres allerede ved ankomsten til Vojens fra Billundvej, ligesom handelslivet i højere grad vil kunne appellere til ellers forbigående trafik. Det vil være oplagt at afsøge, om der på en hensigtsmæssig facon kan indpasses en pylon med skiltning for bymidtens butikker ved f.eks. rundkørslen Vestergade-Billundvej. Etableringen af elladestandere og evt. lynladere i projektområdet kan bidrage til flere bilister gør ophold i Vojens og gør brug af byens tilbud inden turen går videre. Det vurderes, at det tredje af de fire principper understøttes.

Princippet om en styrkelse af organiseringen på tværs af foreninger er et indsatsområde, der ligger uden for den fysiske planlægning. Det kan dog bemærkes, at aflastningsområdet vil rumme en række nye virksomheder, der potentielt kan have interesse i at blive del af Vojens Handel HER, der er et netværk for detailhandlen, erhvervsdrivende og specialbutikker i Vojens.

Den strategiske udviklingsplan for Vojens peger desuden på en række indsatser i og ved Rådhuscentret. Nogle af indsatserne omhandler fysiske tiltag så som bedre stiforbindelser, forskønnelse af torv, udskiftning af belægning og opgradering af kantzoner, og kan potentielt samtænkes med udformningen af det nye aflastningsområde, herunder aflastningsområdets fysiske fremtræden og dets forbindelser til Rådhuscentret.

4.4 Sammenhæng med detailhandelsstrategi

I detailhandelsstrategien for Haderslev Kommune fra 2015, som er en strategi for udvikling af detailhandlen i Haderslev Kommune, fremgår det, at der allerede for 10 år siden var fokus på udvikling af detailhandlen i Vojens med nye butikskoncepter som f.eks. store udvalgsvarebutikker. Det fremgik af strategien, at:

"Rådhuscentret er i dag - og vil fremover være - Vojens' primære handelssted. Det anbefales at fastholde fokus på udviklingen af Rådhuscentret, herunder mulig udvidelse af centret med nye butikskoncepter eller større udvalgsvarebutikker og et kvalitetsløft af byrummet i centret med mulighed for oplevelser."

Det nye aflastningsområde vil netop bidrage til, at handelslivet i den vestlige del af Vojens bymidte videreudvikles med nye butikskoncepter i form af arealkrævende udvalgsvarebutikker.

5 Nuværende detailhandel og gældende planlægning

Centerstrukturen i Vojens er fastlagt i Kommuneplan 2025 for Haderslev Kommune og udgøres af Vojens bymidte og to områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV), se figur 5-1.

Bymidten er todelt og består af en vestlig og en østlig del. Den vestlige del omfatter Rådhuscentret ved Billundsvej, nord for Vestergade. I Rådhuscentret ligger dagligvarebutikker som Kvickly, REMA 1000, Normal, apotek, materialist og bager samt udvalgswarebutikker som SPORT 24 Outlet, Imerco, Din Tøjmand, optiker, boghandel, genbrugsbutik m.fl. I Rådhuscentret ligger også andre byfunktioner som bibliotek, bank, frisør, pizzeria, tankstation, fitnesscenter og sundhedscenter.

Den østlige del af bymidten består af et område langs Vestergade mellem Allegade og Elmegade i vest og jernbanen i øst. I denne del af bymidten ligger de to discountbutikker Lidl og Netto direkte overfor hinanden. Langs Vestergade ligger et antal mindre butikker som blomsterbutik, dametøjsbutik, tankstationskiosk og genbrugsbutikker samt kundeorienterede serviceerhverv som pizzeriaer, cafe og ejendomsmægler. På Vestergade ligger også Vojens Kultur- og Musikhus.

I området til butikker med SPV ved Ribevej i den vestlige del af Vojens ligger to butikker med SPV i form af Davidsen Tømmerhandel og jern & fix. I området til butikker med SPV ved Østergade i den nordøstlige del af Vojens ligger Dansk Outlet, en tankstation og et autoværksted.

Gældende retningslinjer og omfang af eksisterende udvalgswarebutikker i centerområderne i Vojens målt på areal fremgår af tabel 5-1.



Figur 5-1 Gældende centerstruktur i Vojens.

Tabel 5-1

Retningslinjer og omfang af udvalgswarebutikker i de to dele af bymidten samt retningslinjer for butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV) og omfang af butikker med SPV i de to områder til butikker med SPV i Vojens jf. arealregnskabsskema i Kommuneplan 2025.

	Maks. areal pr. butik	Eks. areal i 2022	Udbygningsramme i 2020	Arealramme
11.10.CE.01 Centerområde Vestergade	1.000	1.525	0	1.225
11.10.CE.02 Centerområde Rådhuscentret	2.000	1.472	3.348	4.820
11.10EH.04 Erhvervsområde Østergade	2.575	SPV: 4.973	0	2.575
11.12.EH.02 Erhvervs- og butiksområde Fabriksvej	7.500	SPV: 8.600	11.500	20.100

5.1 Ny planlægning

Der er ønske om at realisere et projekt med i alt ca. 6.000 m² udvalgswarebutikker på "Cirkuspladsen" overfor Rådhuscentret. Derudover ønskes, for at fremtidssikre området, mulighed for yderligere ca. 1.000 m² som potentielt anvendes på længere sigt. Der er således et ønske om kommuneplanlægning for i alt 7.000 m² udvalgswarebutikker, hvilket denne detailhandelsredegørelse tager udgangspunkt i.

Planlægning for de nye store udvalgswarebutikker i projektområdet ved rundkørslen Billundsvej-Vestergade, overfor Rådhuscentret, indebærer udlæg af projektområdet som centerområde i kommuneplanen.

For at sikre en vis rollefordeling mellem udvalgswarebutikkerne i aflastningsområde og bymidten foreslås, at der i planlægningen fastlægges en minimumsstørrelse for udvalgswarebutikker på 400 m² pr. butik. Den øvrige centerstruktur i Vojens, herunder bymidten, kan fastholdes uændret, se figur 5-2.

6 Opland og influensområde

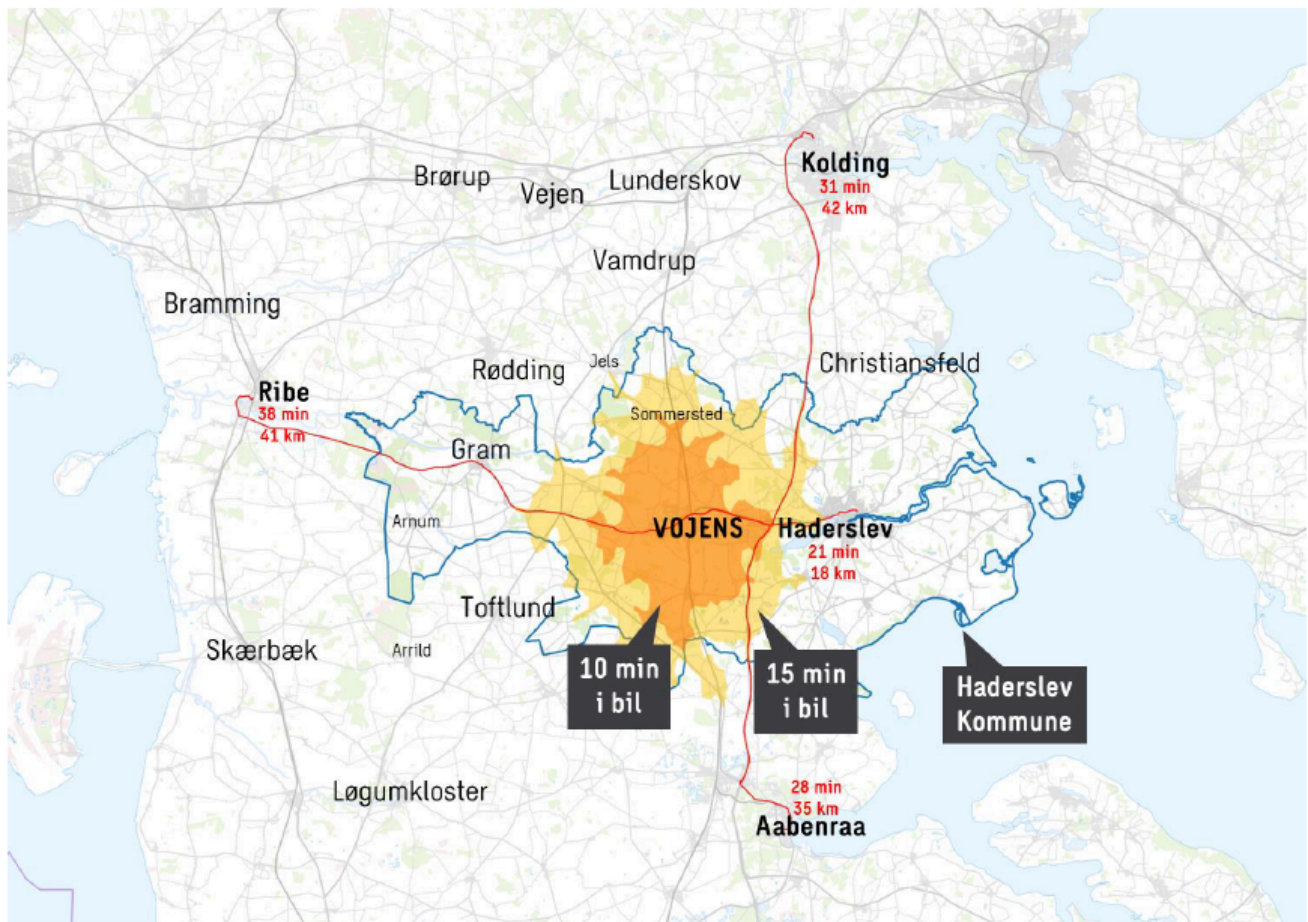
I projektområdet er der mulighed for udvikling af et veldisponeret butiksområde i forlængelse af Rådhuscentret i den vestlige del af bymidten. For forbrugerne er et stort indkøbsområde mere attraktivt end flere små, ligesom samlokalisering er et aktiv for detailhandlen, som derved har gavn af en større samlet kundestrøm. Det er en fordel, at de nye udvalgswarebutikker placeres samlet og i tilknytning til Rådhuscentret, hvor der i forvejen er et relativt stort og koncentreret butiksudbud, frem for i f.eks. erhvervsområder i Vojens, hvor der kun er enkelte og spredte butikker.

REMA 1000 flyttede i august 2024 fra Hans Grams Gade 5 i den østlige del af Vojens bymidte til ALDIs tidligere butiksbygning på Rådhuscentret 19 i den vestlige del af bymidten. Flytningen af REMA 1000, har løftet dagligvarebutiksudbuddet i den vestlige del af bymidten væsentligt og etableringen af de nye udvalgswarebutikker vil styrke den vestlige del af bymidten yderligere.

Med ca. 6.000-7.000 m² nye udvalgswarebutikker bibringes Vojens den kritiske masse og de nye tidssvarende butikskoncepter, der er nødvendige for at opretholde et attraktivt handelsliv, også på længere sigt. Med det større og bredere udbud er der bedre muligheder for at handle lokalt og besøge flere butikker på samme tur, herunder kombinere ture med dagligvare- og udvalgswareindkøb med ture i

kundeorienterede serviceerhverv. På den måde bliver Vojens en mere helstøbt og selvstændig handelsby om end udbuddet fortsat vil være væsentligt mere begrænset end i Haderslev.

Den trafikalt set centrale beliggenhed ift. byen og oplandet bidrager til grundlaget for projektet, herunder muligheden for at tiltrække butikker af en type og et omfang, som indeholdt i projektet, til en by af Vojens' størrelse. Projektområdet ligger med god tilgængelighed og synlighed fra det overordnede vejnet, hvilket er afgørende for facadeorienterede erhverv som detailhandel. Projektområdet udgør knap 18.000 m² og har dermed en størrelse, der gør, at der kan realiseres et moderne og tidssvarende butiksområde med tilstrækkelig og lettilgængelig parkering i terræen.

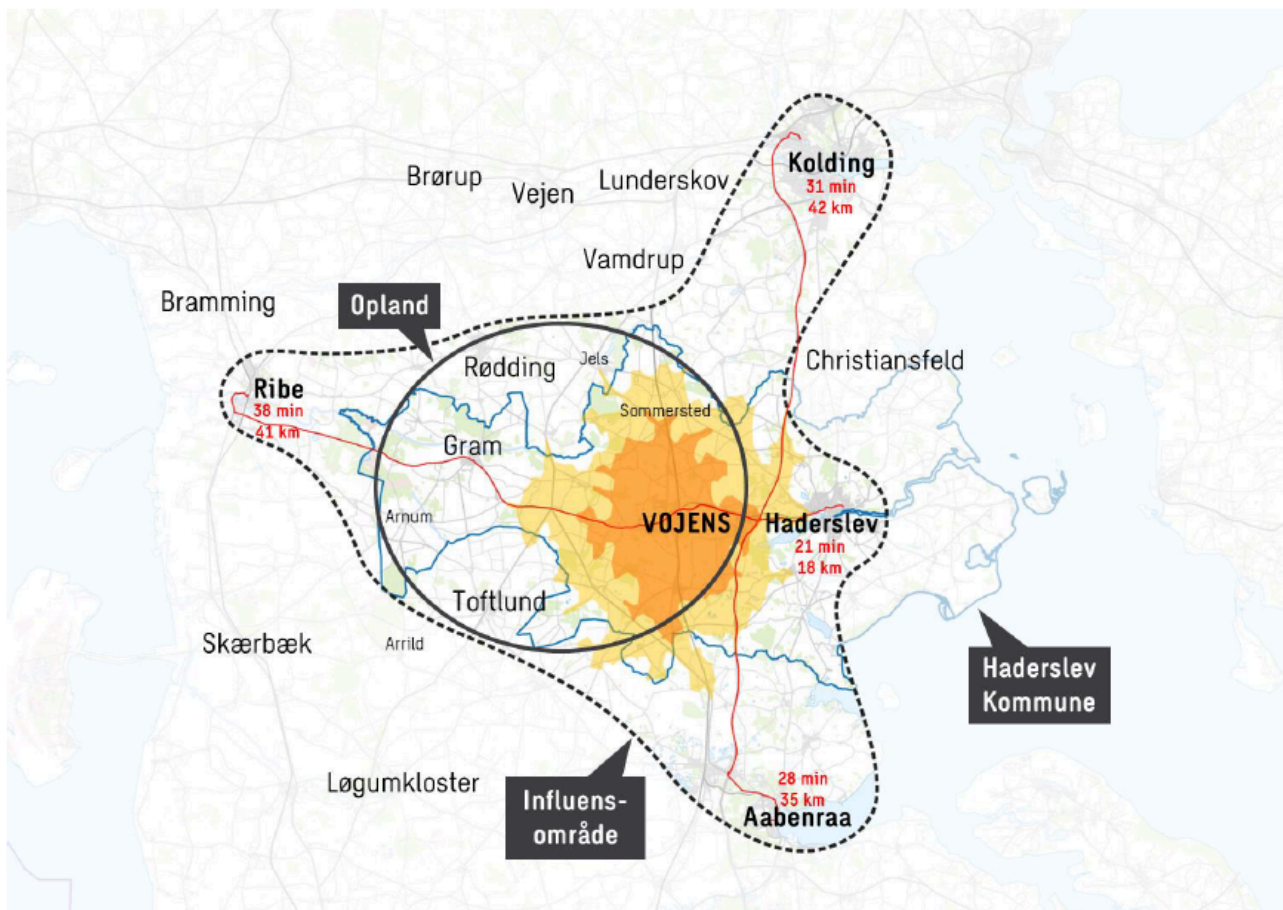


Figur 6-1 Køretidsområder i bil fra det nye aflastningsområde i Vojens samt køretider og afstande til konkurrerende handelsbyer. Der bor ca.12.800 og 19.600 borgere inden for hhv. 10 og 15 minutter i bil fra det nye aflastningsområde.

Beliggenheden ved Billundvej og i kort afstand til Ribevej sikrer god fremkommelighed fra et større område. Store udvalgsvarebutikker har oplandseffekt og tiltrækker kunder fra større områder. Det vurderes, at aflastningsområdet vil betjene et opland, der i sin udstrækning svarer til området vist på figur 6-2. Oplandet er afgrænset ud fra køretiderne til de konkurrerende handelsbyer Haderslev, Kolding, Ribe og Aabenraa samt med skelen til Haderslev Kommunes grænse og arbejdskraftsoplandet til Haderslev.

Influensområdet vurderes at ville svare til et område, der foruden oplandet også omfatter de konkurrerende handelsbyer Haderslev, Kolding, Aabenraa og Ribe. Influensområdet er området inden for hvilket den nye detailhandel vil hente sin omsætning. Når f.eks. Ribe er omfattet af influensområdet, er det ikke udtryk for, at det vurderes, at ripensere vil besøge de nye butikker i Vojens, men at borgere i den vestlige del af Haderslev Kommune, herunder i Gram og Arnum, men også borgere uden for

kommune, herunder i Rødding og Toftlund, i fremtiden på nogle ture vil fravælge butikkerne i Ribe til fordel de nye butikker i Vojens.



Figur 6-2 Opland og influensområde til nyt aflastningsområde i Vojens.

7 Behovsvurdering

Udviklingerne i især befolkning, privatforbrug og nethandel er rammebetingelser med betydning for detailhandlen og behovet for yderligere detailhandelsareal. Udviklingen i indbyggertallet og privatforbruget har betydning for forbrugsgrundlaget, mens særligt nethandlen, er med til at definere, hvordan udviklingen i forbrugsgrundlaget manifesterer sig som ændringer i arealbehovet.

Arealbehovet i oplandet er vurderet for en 12-årig planperiode frem mod 2037.

7.1 Befolkningsudvikling

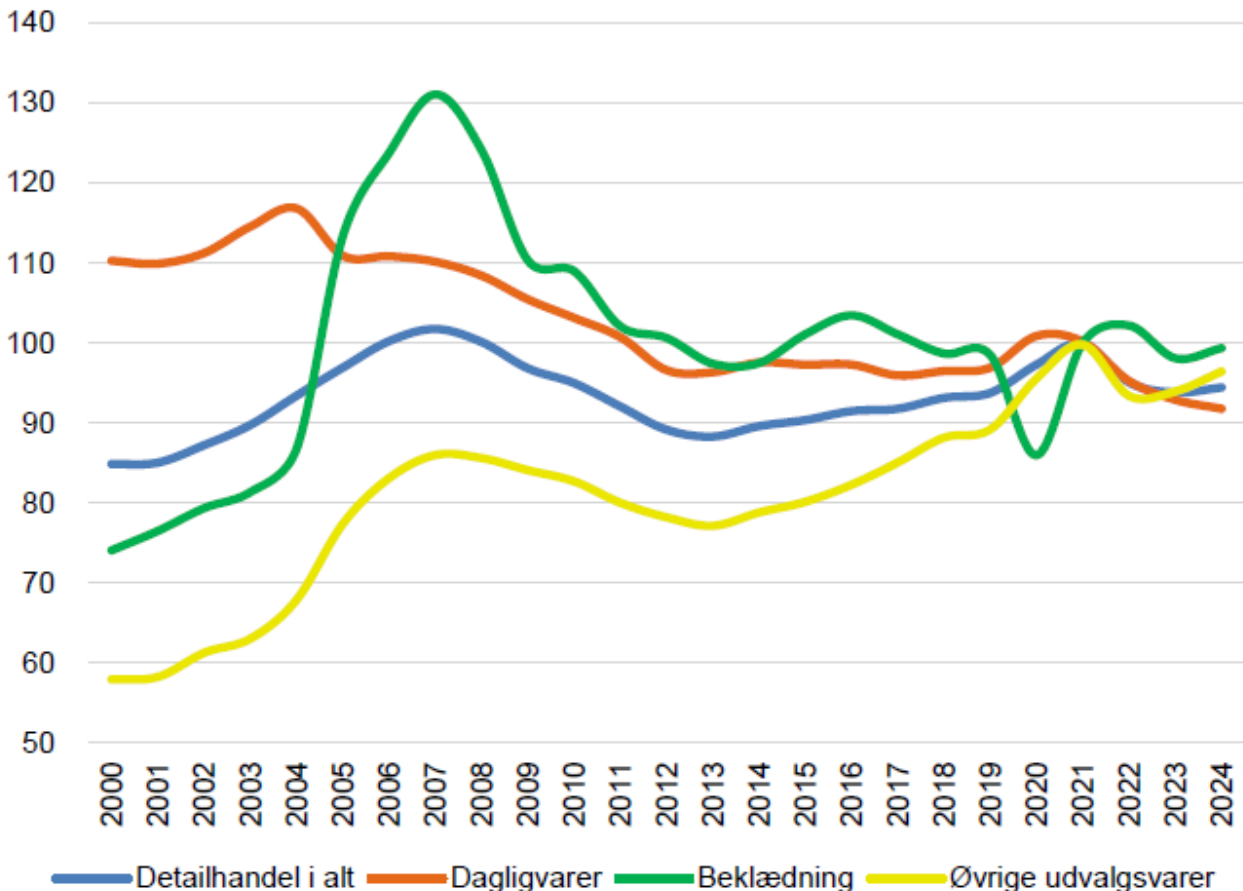
Der forventes for oplandet et fald i antallet af borgere på ca. 1.740 borgere eller ca. 6 % frem mod 2037. For de dele af oplandet beliggende i Haderslev, Tønder og Vejen Kommune forventes fald på hhv. 6 %, 6 % og 4 %. Til sammenligning forventes for den østlige del af Haderslev Kommune, der bl.a. omfatter Haderslev, men som ikke er del af oplandet, et konstant antal borgere.

7.2 Udvikling i privatforbrug

Forbruget på detailhandelsvarer, herunder særligt udvalgsvarer, er konjunkturafhængigt. Eksempelvis toppede det mængdemæssige forbrug under finanskrisen i 2008, og under coronakrisen i 2020-2022 var der pludselige og markante udsving i forbruget, hvilket fremgår af figur 7-1. Tallene er ikke eksakte, men udtryk for niveauer, og viser, at omsætningen i detailhandlen i høj grad påvirkes af generelle rammebetingelser. Tallene viser også at udviklingerne inden for brancherne er forskellige.

For udvalgsvarer i perioden 2007-2023 gælder:

- Tilbagegangen har været størst indenfor beklædning. Tøj og sko er de mest konjunkturfølsomme varer, og omsætningen er faldet med omkring en fjerdedel på landsplan fra 2007 til 2024.
- Omsætningen indenfor øvrige udvalgsvarer er steget med ca. 10 %. Detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af udvalgsvarer var på sit højeste i 2021, efter næsten uafbrudt vækst siden 2013.



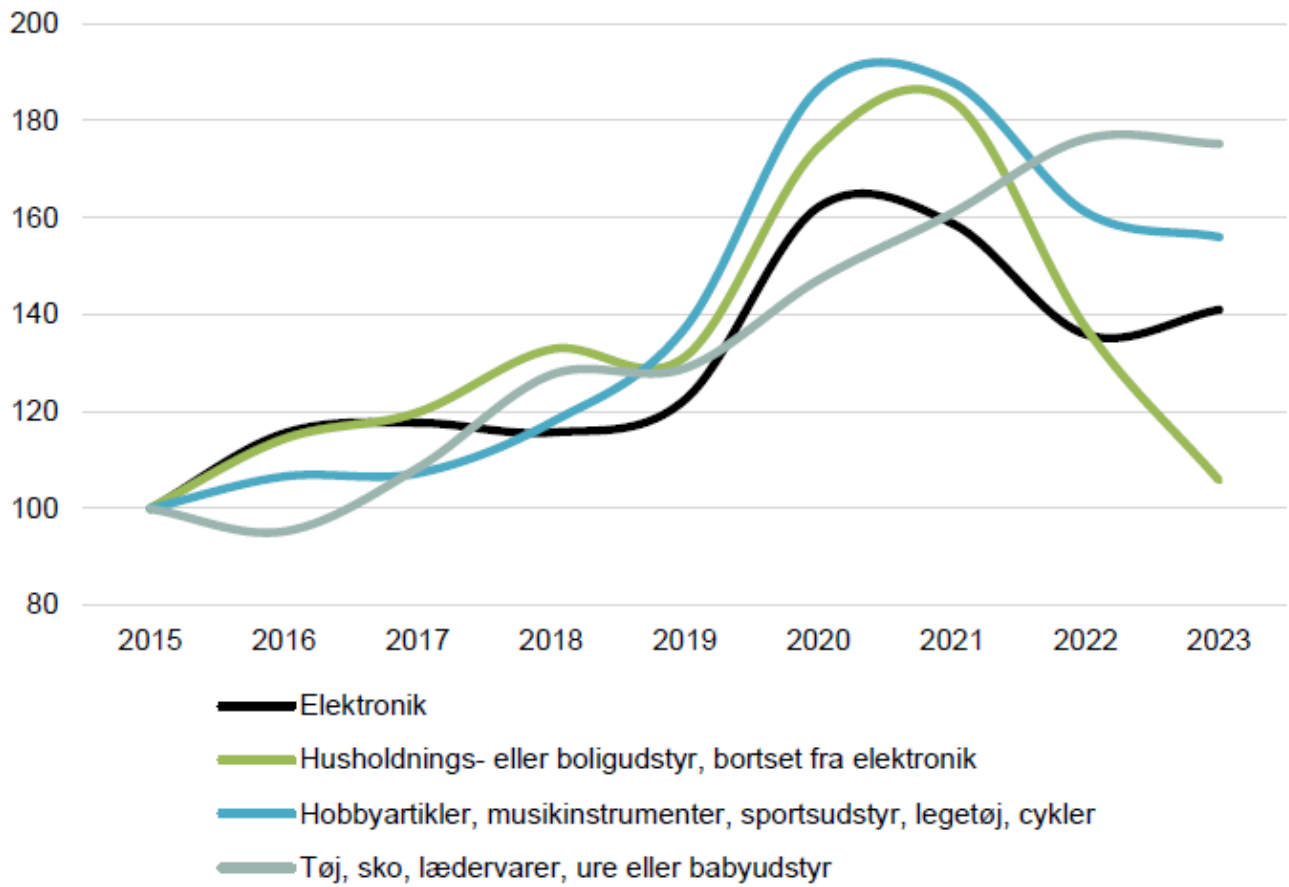
Figur 7-1 Udviklingen i mængdemæssig detailhandelsomsætning i Danmark inkl. danske netbutikker, men ekskl. udenlandske netbutikker. Data for 2024 omfatter kun jan-april. 2021 = indeks 100.

Den fremtidige udvikling i forbruget er usikker, og der vil sandsynligvis være både op og nedgange i forbruget inden for en 12-årig tidshorisont. I beregningerne er det forudsat, at forbruget stiger, men dog mere afdæmpet end i perioden frem til 2004.

7.3 Stigende nethandel

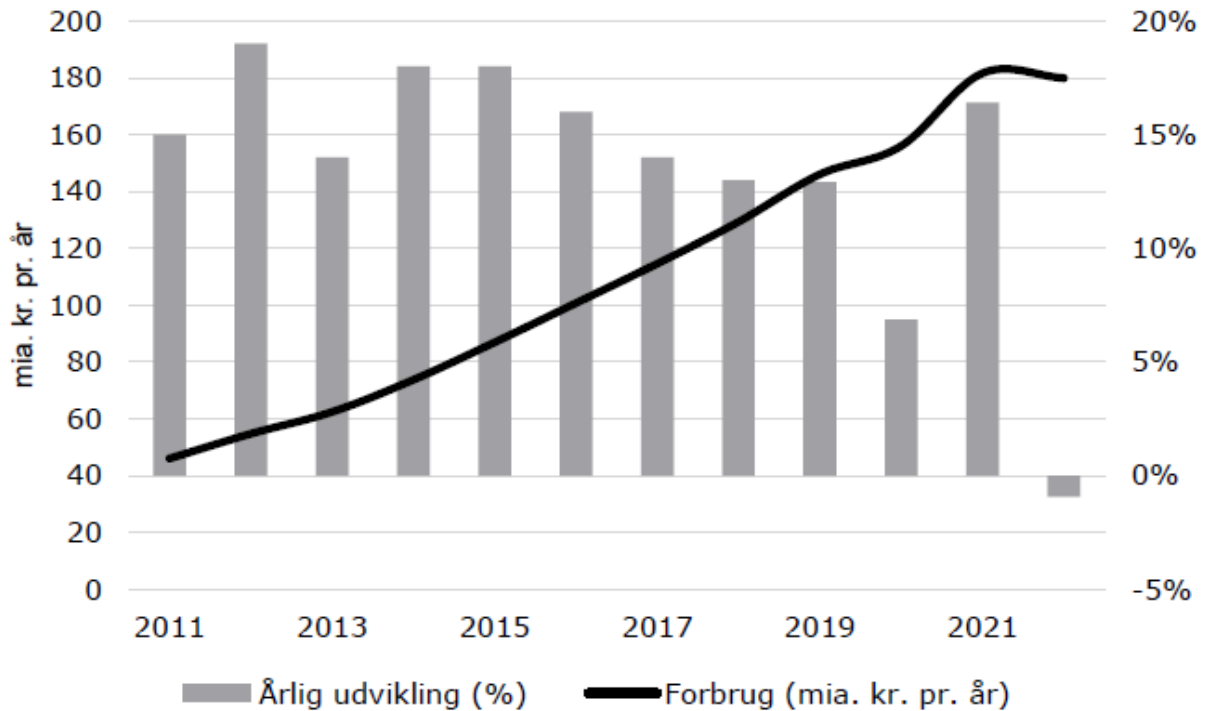
En stor del af detailhandlen sker på nettet. Det vurderes ud fra landsdækkende tal, at nethandlen i dag står for ca. 22-25 % af handlen med beklædning og øvrige udvalgsvarer i oplandet.

Nethandlen er vokset i mange år og vil fortsat vokse, men hastigheden hvormed nethandlen vokser, har været aftagende i de senere år, og ses bort fra udviklingen under corona, så er væksten faldet fra tocifrede til etcifrede vækstrater.



Figur 7-2

Indekseret udvikling i omsætning i nethandel med udvalgte varegrupper. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser omsætningsudviklingen i danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. 2015 er indeks 100.



Figur 7-1 Udvikling i danskernes onlineforbrug over de sidste knap 10 år. Varer udgør ca. 37% af forbruget. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

Udviklingen på længere sigt vil afhænge af den teknologiske udvikling, danskernes forbrugssvaner og konjunkturerne. Både inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer forventes væsentlig vækst i nethandlen. Væksten i nethandlen vil skabe mulighed for nye forretningsmodeller, hvor fysiske butikker, showrooms og netbutikker i endnu højere grad vil flyde sammen.

Forbrugsvækst i rene netbutikker vil reducere behovet for detailhandelsareal, da netbutikker vil kunne ligge i almindelige erhvervsområder. Er nethandelsomsætning derimod et supplement til omsætningen i den fysiske butik, f.eks. i form af click and collect-ordninger, som i dele af dagligvarebranchen og i store dele af udvalgsvarerhandlen, kan det bidrage til at sikre grundlaget for fysiske butikker og i nogle tilfælde medvirke til at øge behovet for butiksareal - f.eks. til ekstra lager og plads til områder til pakning og afhentning af varer eller fordi en netbutik åbner en fysisk butik.

I beregningerne er der for både beklædning og øvrige udvalgsvarer forudsat væsentlige stigninger i nethandlen.

7.4 Arealintensitet

Butiksudbuddet i oplandet er relativt bredt, men ikke fuldt dækkende. Det vurderes, at et øget forbrugsgrundlag kun i nogen grad vil kunne omsættes i den eksisterende detailhandel, og at den øgede efterspørgsel vil medføre et behov for et øget udbud.

I beregningen af arealbehovet er det ikke forudsat, at en del af forbrugstilvæksten vil omsættes i de eksisterende butikker. I så fald vil omsætningen pr. m² stige i de eksisterende butikker, og en sådan udvikling vil ikke give anledning til et øget arealbehov.

I praksis kan der være behov for omfordeling af arealer, hvor utidssvarende butikker lukker, mens nyt butiksareal etableres andre steder - f.eks. grundet et ønske om at udvide eller flytte en butik for at opnå

et mere moderne butikskoncept og indretning. Der kan derfor være behov for nyt butiksareal uden en vækst i forbrugsgrundlaget.

I beregningerne er der forudsat en konstant arealintensitet.

7.5 Samlet vurdering af forbrugsgrundlag

Det ændrede behov for areal til detailhandel i oplandet frem mod 2036 kan ikke beregnes eksakt, men det beregnede forbrugsgrundlag angiver et niveau for udviklingen. Det årlige udvalgsvarerforbrugsgrundlag i oplandet ekskl. nethandel vurderes at falde med ca. 25 mio. kr. til ca. 485 mio. kr. frem mod 2036.

På baggrund af data om den eksisterende udvalgsvarehandel i de forskellige dele af Haderslev Kommune fra detailhandelsanalysen for Haderslev Kommune fra 2022 og en kortlægning af udvalgsvarehandlen i de øvrige dele af oplandet vurderes det, at det årlige handelsunderskud for udvalgsvarer ekskl. nethandel er i størrelsesordenen 250 mio. kr. eller ca. 50 % for oplandet, som vist på figur 6-2, som helhed. Med andre ord vurderes det - når der ses bort fra nethandlen, og denne trækkes ud af forbruget, og der kun ses på den fysiske detailhandel - at borgere bosiddende i oplandet køber omkring halvdelen af deres udvalgsvarer i butikker uden for oplandet.

Til sammenligning er den årlige omsætning i de nye udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet vurderet til i størrelsesordenen 130 mio. kr., hvilket er nærmere beskrevet i afsnit 8. Omsætningen i de nye butikker vurderes altså blive væsentligt lavere, end hvad der ville være nødvendigt for at opnå en handelsbalance på 100 %.

Sammenligningen af handelsunderskuddet for oplandet og den forventede omsætning i de nye udvalgsvarebutikker viser, at der er grundlag for planlægning for det nye aflastningsområde iht. reglerne for detailhandelsplanlægning.

8 Effekter for eksisterende detailhandel

Effekterne af et nyt aflastningsområde afhænger bl.a. af, hvordan arealrammen udnyttes, dvs. hvilke butikker, der bliver etableret, og de lokale effekter afhænger bl.a. af i hvilket omfang der bliver tale om nye kæder, som ikke findes i oplandet i dag. Omsætningen - og dermed effekterne - afhænger også af, hvilke typer butikker, der bliver tale om, eftersom omsætningen pr. m² kan variere betydeligt mellem butikstyper - f.eks. er en elektronikbutik mere arealeffektiv end en køkkenbutik.

Overordnet set vil de nye udvalgsvarebutikker øge den samlede omsætning i detailhandlen i Vojens og bidrage til, at mere handel holdes hjemme i Haderslev Kommune. Aflastningsområdet vil styrke byens handelsliv og skabe et væsentligt stærkere udbudspunkt i form af Rådhuscentret i kombination med de nye store udvalgsvarebutikker. Der er en vis risiko for, at nogle butikker i Rådhuscentret må afgive omsætning til de nye udvalgsvarebutikker, men konkurrencen vurderes i udgangspunktet at ville blive forholdsvist begrænset grundet forskellen i butikstyperne. Det vurderes, at de nye udvalgsvarebutikker vil øge det samlede udbudspunkts attraktivitet overfor kunderne, hvilket kan komme Rådhuscentret til gavn, da det samlede antal besøgende i området øges.

Der er også en vis sandsynlighed for, at nogle af butikkerne i det nye aflastningsområde bliver butikker, som i forvejen findes i oplandet eller Haderslev Kommune, dvs. butikker, som flytter til det nye aflastningsområde. Sådanne interne flytninger kan kun forventes at medføre en beskeden samlet omsætningstilvækst. Effekterne for butikkerne, der flytter, vil være positive, grundet forbedrede driftsvilkår. Det vurderes, at de ca. 6.000-7.000 m² nye butikker vil bestå af boksbutikker indenfor primært øvrige udvalgsvarer og evt. i mindre omfang særligt pladskrævende varegrupper. Det vurderes, at butikkerne vil forhandle især hus-, have-, bil- og fritidsudstyr.

Det vurderes, at de nye udvalgswarebutikker i udgangspunktet ikke vil konkurrere med beklædningsbutikker. Det vurderes, at der kun vil blive tale om konkurrence mellem de nye udvalgswarebutikker og visse tøj- og skobutikker i det omfang der etableres en sportsbutik i aflastningsområdet.

6.000-7.000 m² nye udvalgswarebutikker vurderes at opnå en samlet årlig omsætning på ca. 110-130 mio. kr. I det følgende er der taget udgangspunkt i en udbygning på 7.000 m² og en omsætning på ca. 130 mio. kr.

Tabel 8-1 Eksempel på udnyttelse af arealramme på 7.000 m² for nyt aflastningsområde.

Branche	Areal (m ²)	Omsætning (ca. mio. kr.)
Hus-, have- og fritidsudstyr 1	2.500	40
Hus-, have- og fritidsudstyr 2	1.000	20
Boligudstyr	1.200	30
Biludstyr	1.000	15
Hvidevarer og elektronik	800	15
Fritidsudstyr	500	10
<i>I alt</i>	<i>7.000</i>	<i>130</i>

8.1 Konsekvensvurdering

Det vurderes, at de nye udvalgswarebutikker vil opnå en samlet årlig omsætning på ca. 130 mio. kr. Heraf vurderes det, at ca. 7 % af de nye butikkers årlige omsætning svarende til ca. 9 mio. kr. hentes fra den eksisterende udvalgswarehandel i Vojens. Mere konkret vurderes det, at:

- Ca. 2 % eller ca. 3 mio. kr. hentes fra Vojens bymidte. I Rådhuscentret i den vestlige del af bymidten ligger udvalgswarebutikker som SPORT 24 Outlet, Imerco, Din Tøjmand, optiker, boghandel og genbrugsbutik. I den østlige del af bymidten ligger kun enkelte udvalgswarebutikker, herunder en cykelbutik. Den årlige udvalgswareomsætning i hele Vojens bymidte vurderes at være ca. 45-60 mio. kr. Dermed svarer nedgangen på ca. 3 mio. kr. til en moderat nedgang på ca. 5-7 %.
- Ca. 5 % eller ca. 6 mio. kr. hentes fra Vojens i øvrigt, herunder særligt fra området til butikker med SPV på F abriksvej, hvor Davidsen Tømmerhandel og jern & fix ligger. Davidsen Tømmerhandel har et bredt sortiment, herunder et større butiksudsnit med udvalgsvarer møntet på salg til private. Både jern & fix og Davidsen Tømmerhandel vurderes at ville blive konkurrenceudsat af de nye udvalgswarebutikker. I området til butikker med SPV ved Østergade i den nordøstlige del af Vojens ligger desuden beklædningsbutikken dansk, tidl. Dansk Outlet, der bl.a. sælger sports-, fritids- og arbejdstøj, og som potentielt i et begrænset omfang vil stå i konkurrence med de nye udvalgswarebutikker. Den procentmæssige omsætningsnedgang i de tre butikker under et vurderes at ville blive i størrelsesordenen 12-13 %, hvilket er en væsentlig nedgang. Som det beskrives sidst i dette afsnit, er det også en mulighed, at eksisterende butikker flytter internt i Vojens til nye lokaler i det nye aflastningsområde, hvilket vil påvirke tallene.

Det vurderes, at godt 40 % af de nye butikkers årlige omsætning svarende til knap 55 mio. kr. hentes fra den eksisterende udvalgswarehandel i Haderslev. Mere konkret vurderes det, at:

- Ca. 36 % eller 46 mio. kr. hentes fra området ved Nordhavnsvej i den østlige del af Haderslev bymidte, hvor stor- og boksbutikker som Harald Nyborg, JYSK, Elgiganten, Power, thansen, Intersport, Kære Børn er beliggende, og hvor Big Dollar er undervejs. Baggrunden for, at en væsentlig del af omsætningen hentes fra området ved Nordhavnsvej er forventningen om et sammenfald i kæderne for en del af de nye butikker i Vojens og de eksisterende butikker i området ved Nordhavnsvej. Med de nye butikker får borgerne i Vojens og den øvrige del af oplandet adgang til et lokalt alternativ, hvilket vil afholde borgerne fra at køre til Haderslev på ture, hvor målet ellers ville have været en butik inden for samme kæde. Der foreligger ikke nyere omsætningstal for udvalgsvarerhandlen i Haderslev end fra 2021, dvs. før udbygning af området ved Vinkelvej. Det vurderes på baggrund af de konkrete butikker, at udvalgsvareromsætningen i området ved Vinkelvej med tilstedeværelsen af bl.a. to store elektronikbutikker er ganske betydelig. Det er samtidig sandsynligt, at omsætningsnedgangen på ca. 45 mio. kr. udgør en markant nedgang på i størrelsesordenen 12-16 % set ift. nuværende udvalgsvareromsætning i området. Vojens vil med de nye udvalgsvarerbutikker stå væsentligt stærkere som handelsby end i dag, men Haderslev vil fortsat være hovedhandelsbyen i Haderslev Kommune, og borgere vil fortsat tage turen til Haderslev, når der f.eks. er behov for at kombinere besøg i flere butikker, der ikke findes i Vojens, eller kombinere shopping med andre ærinder inden for f.eks. offentlig service eller kultur. Yderligere vurderes det, at det ikke er realistisk at tiltrække butikker som Elgiganten og Power til Vojens, hvorfor Haderslev fortsat vil have et større og mere attraktivt udbud.
- Ca. 2 % eller knap 3 mio. kr. hentes fra de øvrige dele af Haderslev bymidte, herunder bykernen, hvor der lå godt 60 udvalgsvarerbutikker i 2022. Udvalgsvarerbutikkerne i de øvrige dele af bymidten er generelt kendetegnede ved at være mindre udvalgsvarerbutikker, herunder tøj og skobutikker og øvrige udvalgsvarerbutikker med salg af personlige genstande, som f.eks. briller, tasker og smykker. Den væsentlige forskel i butikstyper mellem de øvrige dele af bymidten og de nye udvalgsvarerbutikker i aflastningsområdet i Vojens er baggrunden for vurderingen, at kun en begrænset del af omsætningen hentes fra de øvrige dele af bymidten i Haderslev. Til sammenligning var udvalgsvareromsætningen i hele Haderslev bymidte ca. 390 mio. kr. i 2021 inden udbygningen af området ved Nordhavnsvej. Konsekvensvurderingen af udbygningen af området ved Nordhavnsvej med store udvalgsvarerbutikker viste, at kun en begrænset del af omsætningen i de nye udvalgsvarerbutikker på Nordhavnsvej forventes hentet fra de øvrige dele af bymidten. Korrigeres 2021-omsætningen på baggrund af konsekvensvurderingen og fremskrives den svarende til udviklingen i detailomsætningsindekset, så svarer nedgangen på knap 3 mio. kr. til en ikke-mærkbar nedgang på under 1 %.
- I alt ca. 5 % eller ca. 6 mio. kr. hentes fra de øvrige dele af Haderslev, herunder fra aflastningsområdet ved Sverigesvej, der rummer butikker som ILVA, punkt1, Fri BikeShop og Maxi Zoo, samt fra området til butikker med SPV i det nordøstlige Haderslev, hvor butikker som jern & fix, Garant, Kontor Syd og A&A Rideudstyr er beliggende. Til sammenligning udgjorde udvalgsvareromsætningen i de øvrige dele af Haderslev og oplandet til Haderslev i alt ca. 200 mio. kr. i 2021. Fremskrives 2021-omsætningen svarende til udviklingen i detailomsætningsindekset, så svarer nedgangen på ca. 6 mio. kr. til en begrænset nedgang på ca. 3 %.

Det vurderes, at ca. 23 % af de nye butikkers årlige omsætning svarende til ca. 30 mio. kr. hentes fra udvalgsvarerhandlen i Kolding. Mere konkret vurderes det, at:

- Ca. 21 % eller ca. 27 mio. kr. hentes fra aflastningsområdet i Kolding, der bl.a. rummer Kolding Storcenter med bl.a. Bilka og ca. 30 øvrige udvalgsvarerbutikker, og området til butikker med SPV i tilknytning hertil, hvor der ligger en lang række storbutikker som f.eks. Bauhaus, Billigblomst og Plantorama. Nedgangen vil samlet set være ikke-mærkbar.
- Ca. 2 % eller ca. 3 mio. kr. af omsætningen, hentes fra bydelscentret i det sydlige Kolding, hvor bl.a. Sil van, Maxi Zoo, jern & fix ligger, og fra området til butikker med SPV i tilknytning hertil, hvor bl.a.

Kolding Selv-Byg ligger. Nedgangen vil samlet set være ikke-mærkbar eller begrænset.

Borgere bosiddende i den vestlige del af oplandet, herunder Gram og andre byer mellem Vojens og Ribe, vil med de nye udvalgswarebutikker få adgang til et nyt attraktivt indkøbssted. Det vurderes, at ca. 11 % af de nye butikkers årlige omsætning eller ca. 14 mio. kr. hentes fra Ribe.

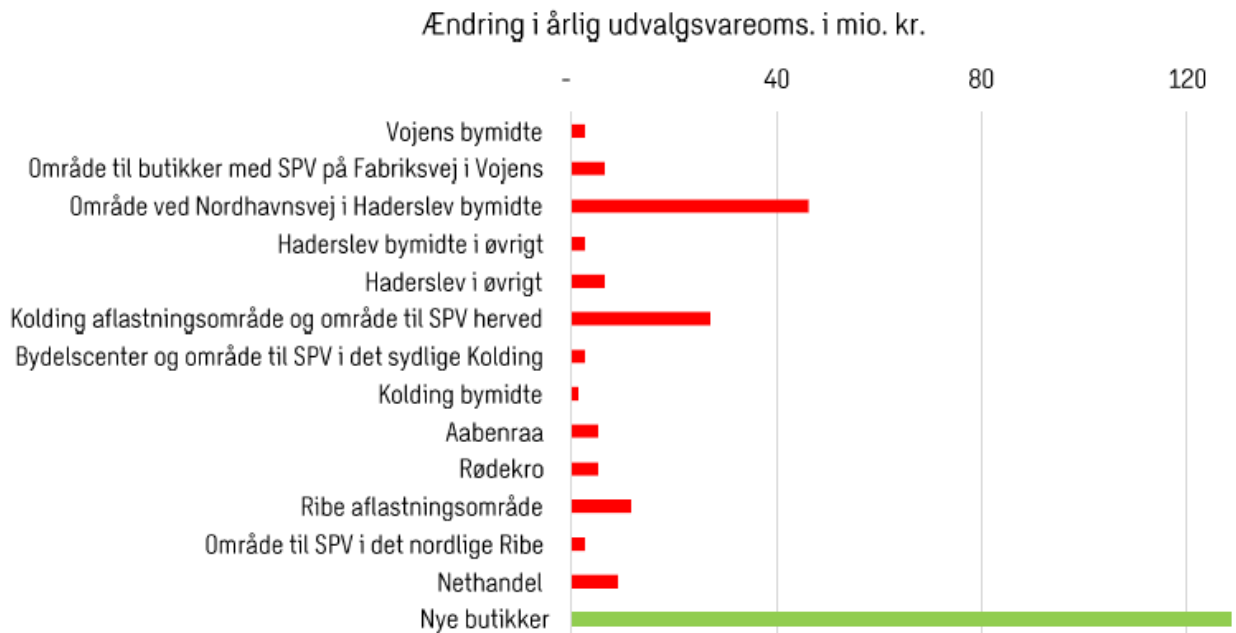
Udvalgswareomsætningen i Ribe inkl. opland var ca. 530 mio. kr. i 2019. Mere konkret vurderes det, at:

- Ca. 9 % eller ca. 12 mio. kr. hentes fra Marsk Centret i den nordlige del af Ribe bymidte, hvor der er et stærkt udbud af bl.a. boksbutikker, som JYSK, SPORT 24 Outlet, thansen og Maxi Zoo. Samlet set vurderes effekterne at blive begrænsede, men for enkelte butikker, hvor der bliver et sammenfald i kædeforhold, kan effekterne blive moderate.
- Ca. 2 % eller ca. 3 mio. kr. hentes fra den nordlige del af Ribe, nærmere bestemt fra aflastningsområdet og området til butikker med SPV i den nordlige del af byen, hvor et yderligere antal boksbutikker, hvoraf Harald Nyborg er mest betydende, er beliggende. Effekterne vurderes at blive begrænsede, medmindre der bliver tale om et direkte sammenfald i kædeforhold, i hvilket tilfælde effekterne kan blive moderate.

Det vurderes, at ca. 8 % af de nye butikkers årlige omsætning svarende til ca. 10 mio. kr. hentes fra Aabenraa og Rødekro tilsammen. Mere konkret vurderes det, at:

- Ca. 4 % eller ca. 5 mio. kr. hentes fra Aabenraa, hvor der findes et større antal boksbutikker. I aflastningsområde i den nordvestlige del af byen ligger bl.a. Ønskebørn, Jacobsen Møbler og Svane Køkkenet. Ved Tøndervej, i den sydlige del af bymidten ligger thansen, Maxi Zoo, SPORT 24 Outlet, jern & fix og Bygma. På Skrænten i bymidten i tilknytning til bykernen ligger bl.a. JYSK, Stof 2000 og Skousen. Således vurderes kun en mindre del af de ca. 5 mio. kr. at blive hentet fra den egentlige funktionelle bymidte i Aabenraa. Effekterne vurderes at blive spredte og ikke-mærkbare.
- Ca. 4 % eller ca. 5 mio. kr. hentes fra Brunde i Rødekro, hvor Biltema og Harald Nyborg ligger ud til Sønderjyske Motorvej i kombination med flere fastfoodrestauranter. Effekterne vurderes at blive begrænsede.

Endeligt vurderes det, at i størrelsesordenen 7 % af omsætningen hentes fra nethandlen eftersom borgerne i oplandet får kortere afstand til et større udbud af fysiske butikker.



Figur 8-1 Ændring i årlig udvalgswareomsætning ved etablering af 7.000 m² udvalgswarebutikker inden for boksbutikssegmentet i Vojens. Tallene er udtryk for niveauer. Eventuelle butiksflytninger indgår ikke i tallene.

I beregningerne er det forudsat, at der ikke sker butiksflytninger. Som nævnt er der en vis sandsynlighed for, at en eller flere af butikkerne i det nye aflastningsområde bliver eksisterende butikker, som flytter fra lokaler i f.eks. Vojens til nye lokaler i aflastningsområdet. I et scenarie, hvor en eller flere butikker flytter internt i Vojens fra andre beliggenheder i byen til det nye aflastningsområde, hentes væsentligt mere omsætning lokalt i Vojens og mindre fra andre byer, og den samlede meromsætning bliver ikke helt så høj. Tages udgangspunkt i et tænkt eksempel, hvor jern & fix flytter så vurderes det, at i ca. 20-25 % af omsætningen hentes lokalt fra Vojens, og at størstedelen af denne omsætning, der hentes lokalt, kan henføres til butiksflytningen.

8.2 Effekter på længere sigt

Effekterne på længere sigt vil bl.a. afhænge af udviklingen i forbrugsgrundlaget. Hvis privatforbruget vokser, nethandlen kun tiltager i begrænset grad og befolkningsudviklingen bliver mere positiv end forventet, så vil forbrugsgrundlaget vokse, og de samlede effekter vil aftage over tid.

Hvis udviklingen i rammebetingelserne omvendt bliver til ulempe for detailhandlen, så vil de samlede effekter tiltage. Som beskrevet i afsnit 7.5 peger beregningerne på, at det årlige udvalgswareforbrugsgrundlag i oplandet ekskl. nethandel vil falde med ca. 20 mio. kr. eller ca. 4 % fra ca. 465 mio. kr. til ca. 445 mio. kr. frem mod 2036. Den forventede udvikling i forbrugsgrundlaget vil således alt andet lige medføre, at de samlede negative effekter målt som omsætningsnedgang for udvalgswarehandlen i oplandet tiltager med i størrelsesordenen 4 % over en 12-årig periode.

Udbygninger andre steder med nye udvalgswarebutikker og butikker med SPV kan også få betydning. Etableres der yderligere store udvalgswarebutikker i området ved Nordhavnsvej samtidig med, at der etableres nye store udvalgswarebutikker i Vojens, så vil de kumulative effekter for den eksisterende detailhandel i influensområdet øges. Omvendt kan butikslukninger medføre omfordeling af omsætning til de resterende butikker, for hvilke effekterne derved afbødes.

I praksis kan der også ske det, at udbygningen i Vojens er med til at begrænse efterspørgslen på detailhandel andre steder, eller at hele ud bygningsrammen på 7.000 m² i det nye aflastningsområde

først bliver udnyttet over en længere årrække. Det vurderes, at Haderslev fortsat vil være et mere attraktivt etableringssted og "første prioritet" i Haderslev Kommune for langt de fleste udvalgsvarer uanset planlægning for det nye aflastningsområde i Vojens. I det omfang kæder etablerer sig i både Haderslev og Vojens med henblik på at opnå et mere finmasket butiksnet, så kan der desuden i nogle tilfælde blive tale om, at butikkerne nedskaleres i størrelse.

9 Oplandseffekt

Ifølge Vejledning om detailhandelsplanlægning skal der ifm. planlægning for aflastningsområder redegøres for oplandseffekt. Oplandseffekten er forskellen på handelsbalancen for Vojens by ekskl. opland før og efter etableringen af den nye detailhandel.

Beregningerne, der ligger til grund for tabel 9-1 tager udgangspunkt i, at de eksisterende udvalgsvarerbutikker er i stand til at holde omsætningen på et niveau, der følger ændringen i forbrugsgrundlaget. Generelt har strukturudviklingen imidlertid betydet, at omsætningen er faldet relativt mere i mindre byer som Vojens, og det er derfor sandsynligt, at handelsbalancen for Vojens over tid vil falde, hvis der ikke sker en fortsat udvikling af byens udvalgsvarerhandel.

Tabel 9-1 Aflastningsområdets påvirkning på oplandseffekten for Vojens by.

	Forbrug mio. kr. pr. år.	Omsætning mio. kr. pr. år.	Handelsbalance %
Nuværende situation	137	100	73
Uden udbygning i 2037	134	97	73
Med udbygning i 2037	134	217	162

10 Priseffekt

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens økonomiske model er anvendt til at beregne påvirkningen på konkurrencen målt som priseffekten. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker er mere effektive end små og bidrager til lavere priser.

Modellen viser, at priserne på udvalgsvarer vil falde i 'middel' omfang, og har baggrund i aflastningsområdets omfang relativt til det eksisterende udbud. Det eksisterende udbud er: Andel af omsætning, der flyttes: 6 %. Forskel i gns. butiksareal: 164 %. Gns. antal butikker pr. branche: 1,4. Andel af efterspørgslen, der er nethandel: 23 %.

11 Sammenfattende konsekvensvurderingsskema

Ifølge Vejledning om detailhandelsplanlægning skal redegørelser for aflastningsområder ledsages af et sammenfattende konsekvensvurderingsskema, der sammenfatter de førhen beskrevne afsnit om effekter for den eksisterende detailhandel, priseffekt og oplandseffekt.

	På kort sigt	På lang sigt
Effekter for eks. detailhandel Trin 2 i Vejledning om detailhandelsplanlægning	Der flyttes ca. 9 mio. kr. fra oplandet til aflastningsområdet. Heraf flyttes ca. 3 mio. kr. fra Vojens bymidte. Ca. 55 mio. kr. hentes fra resten af Haderslev Kommune, heraf ca. 49 mio. fra Haderslev bymidte, og ca. 55 mio. kr. hentes fra nabokommunerne. Det vurderes, at der kun i meget begrænset omfang hentes omsætning fra andre bymidter.	De nye butikker vil også på længere sigt konkurrere med den øvrige detailhandel. De nye butikker vurderes ikke at påvirke butiksforsyningen i ændret grad på længere sigt. Eventuelle udbygninger andre steder i regionen og ændringer i forbrugsgrundlaget kan påvirke de samlede effekter på længere sigt.
Priseffekt Trin 3 i Vejledning om detailhandelsplanlægning	Middel	Konkurrenceeffekten på længere sigt er usikker og vil afhænge af udviklingen i forbrugsgrundlaget og udviklingen i konkurrencesituationen i øvrigt. Forbrugsgrundlaget forventes at falde, hvilket vil øge effekterne, men kun i begrænset omfang. Konkurrencesituationen i udvalgsvarerhandlen i Haderslev Kommune forventes ikke at ændre sig væsentligt udover som følge af etableringen af de nye udvalgsvarerbutikker i Vojens og en yderligere stor udvalgsvarerbutik i den østlige del af Haderslev bymidte.
Oplandseffekt Trin 1 i Vejledning om detailhandelsplanlægning	Handelsbalancen inkl. nethandel for Vojens forventes at stige med 89 %-point fra ca. 73 % til ca. 162 % forudsat, at omsætningen i de eksisterende udvalgsvarerbutikker i øvrigt ændres i takt med forbrugsgrundlaget.	Det vurderes, at aflastningsområdet ikke i sig selv medfører ændret oplandseffekt på længere sigt.

Med vedtagelsen af tillægget justeres følgende emner i kommuneplanens hovedstruktur

Retningslinje 2.3.1 Detailhandelsområde

— Der tilføjes følgende i supplerende notat vedr. arealregnskab for kommuneplanramme 11.10.CE.03 "Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens"

	Maksimal ramme for området	Maks. butiksstørrelser i området	Eksist. butiksareal 2026	Restrummelighed
11.10.CE.03				

Vandrammedirektivet

Inden for planområdet er der lavet en vandhåndteringsplan, som skal sikre, at håndteringen af overfladevand ikke medfører påvirkninger, der er i strid med vandrammedirektivet.

Naturhabitater

Intet habitat vil blive påvirket af planerne for området.

Bilag 4-arter

Der er ikke fundet nogle bilag 4 arter i området, men flagermus kan være i skoven tilstødende til området. Derfor vil der være krav om retningsstyret belysning, så skoven ikke bliver belyst og flagermusene derved ikke bliver påvirket.

Miljøvurdering

I henhold til § 8, stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes en miljøvurdering af planer og programmer, hvor disse:

Stk.1

1. Udarbejdes inden for landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vandforvaltning, telekommunikation, turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til de projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2,
2. medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger eller
3. vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. §8 stk.2

I henhold til §8, stk.2 skal myndigheden gennemføre en vurdering af, om planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når disse:

Stk.2

1. Er omfattet af stk.1, nr.1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer.
2. i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommuneplantillæg 2-2025 - Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens er omfattet af §8 stk.1 idet det fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og er omfattet af pkt. 10. b) anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg. Tillægget vurderes dog kun at fastlægge anvendelsen af mindre områder på lokalt plan og angiver mindre ændringer i de pågældende planer og programmer og er derfor omfattet af §8 stk.2 nr.1.

I henhold til miljøvurderingslovens §10, er der foretaget en screeningsafgørelse om, hvorvidt lokalplan 11-18 og kommuneplantillæg 2-2025 Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens er omfattet af kravet om miljøvurdering. Samlet vurderes det, at planforslaget ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af miljøvurderingslovens krav om udarbejdelse af miljøvurderingsrapport.

Screeningen af kommuneplantillægget er foretaget sammen med screening af lokalplan 11-18 Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[11.10.BO.24 - Boligområde Over Jerstalvej](#)

[11.10.CE.03 - Centerområde Over Jerstalvej](#)

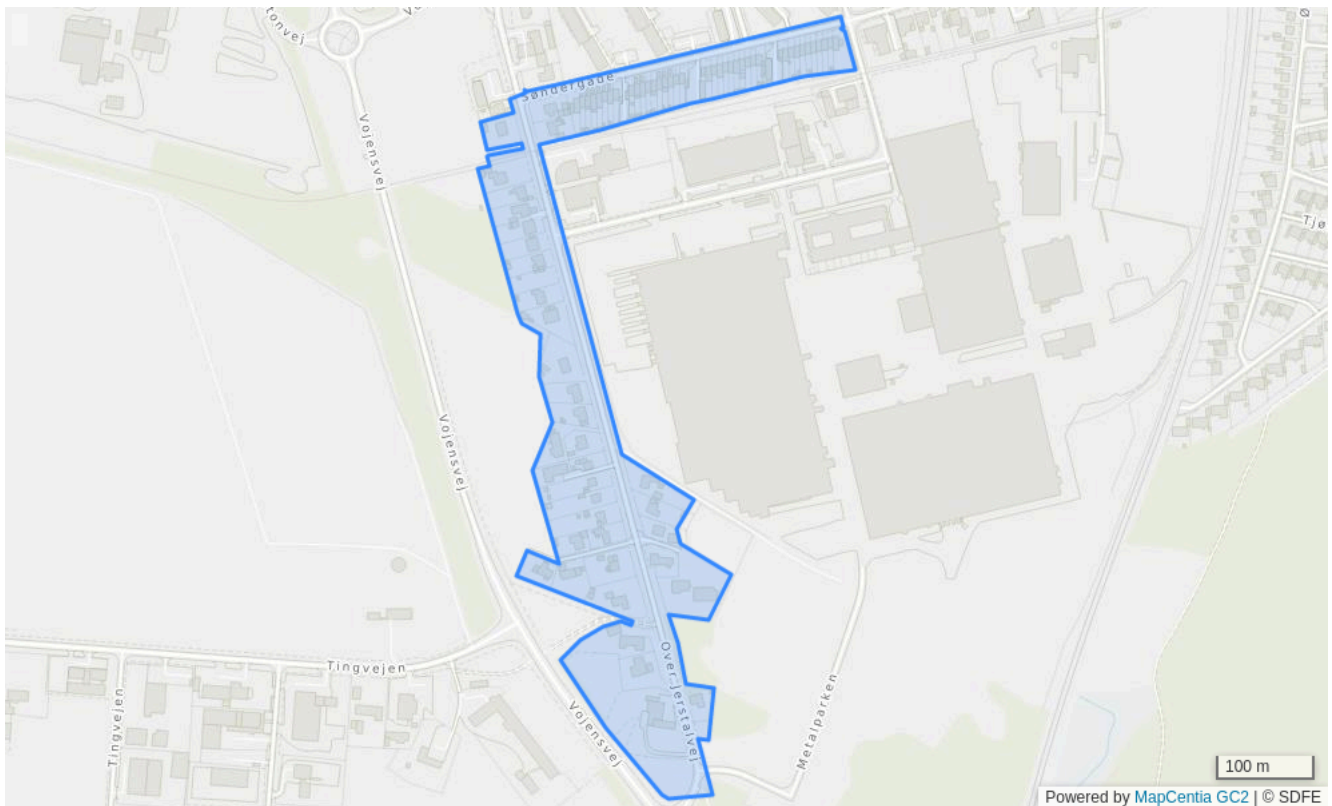
Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[11.10.BO.24 - Boligområde Over Jerstalvej](#)

Rammer

Følgende rammeområder bliver udlagt ved tillæggets endelige vedtagelse:

11.10.BO.24 - Boligområde Over Jerstalvej

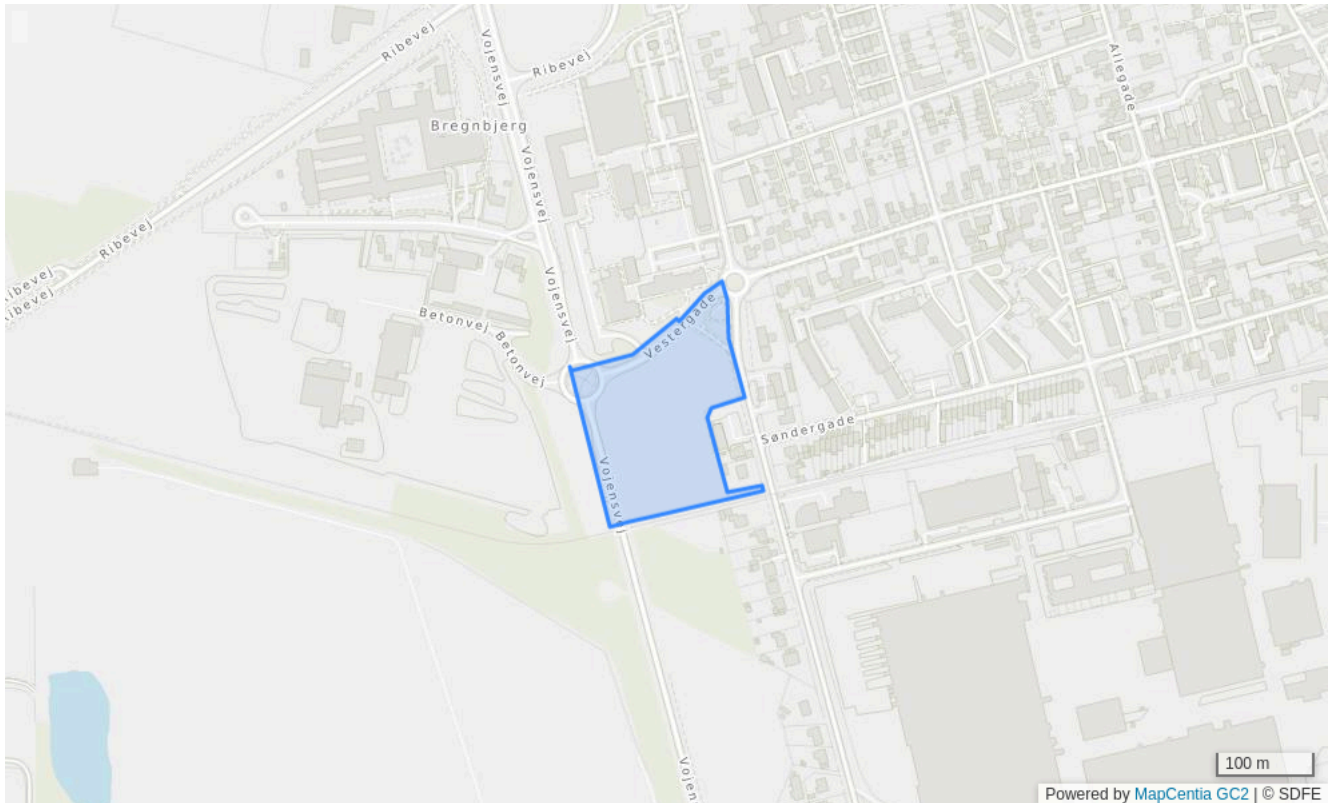


Rammebestemmelser

Plannavn	Boligområde Over Jerstalvej
Plannummer	11.10.BO.24
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

<p>Bebyggelsens omfang og udformning</p>	<p>Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.</p>
<p>Opholds- og friarealer</p>	<p>Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.</p>
<p>Særlige bestemmelser</p>	<p>Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.</p>

11.10.CE.03 - Centerområde Over Jerstalvej



Rammebestemmelser

Plannavn	Centerområde Over Jerstalvej
Plannummer	11.10.CE.03
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Butikker med særligt pladskrævende varer Publikumsorienterede serviceerhverv Aflastningsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må i området kun etableres bebyggelse og anlæg til detailhandel med udvalgsvarer, café/restaurant samt kultur- og fritidsformål som

	<p>legeland og lignende. Der må ikke opføres dagligvarebutikker, bolig eller andet med miljøfølsom anvendelse i området eller nogen form for bolig. Den samlede ramme for bruttoetageareal til nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål er 7.000 m². De enkelte butikker skal min. være 400 m² bruttoetageareal.</p>
Særlige bestemmelser	<p>Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 6. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Der skal etableres et regnvandsbassin i passende størrelse til håndtering af regnvand.</p>

Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

11.10.BO.24 - Boligområde Over Jerstalvej



Rammebestemmelser

Plannavn	Boligområde Over Jerstalvej
Plannummer	11.10.BO.24
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan

	indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.