

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 07-09-2026

Mødedato	Mandag d. 07. september 2026 kl. 15:30
Mødested	Lokale 412, Skelbækvej
Mødedeltagere	Thomas Andresen, Teis Hedemand, Dorte Soll, Lucas Lind, Leo Lund, Erwin Andresen, Carina F. Davidsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål.....	3
Drøftelse af repowering af store vindmøller.....	4
Godkendelse af høring af indkaldelse af idéer og forslag og afgrænsning af miljøvurdering for et so	7
Orientering om status på større vindmøller og solceller.....	9
Godkendelse af ansøgning fra BoligSyd om øget grundkapital til seniorbofællesskab i Genner.....	11
Godkendelse af udarbejdelse af lokalplanforslag og høring af indkaldelse af idéer og forslag for et l	13
Godkendelse af igangsætning af lokalplan for et erhvervsområde ved Peberlyk, Aabenraa.....	15
Godkendelse af igangsætning af lokalplan for et område ved Stubbæk Skolegade.....	17
Godkendelse af placering af ny lege- og aktivitetsplads i Aabenraa by.....	19
Orientering om Padborg Erhvervsområde.....	21
Orientering fra formand og direktør.....	22
Underskriftsside.....	23

Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål

- Plan- og Boligudvalget mandag den 7. september 2026 kl. 15.30.

INDSTILLING

Plan, Teknik & Miljø indstiller,
at dagsorden godkendes.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 07-09-2026

Godkendt.

Afbud: Leo Morten Lund (C).

Drøftelse af repowering af store vindmøller

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til at Plan- og Boligudvalget drøfter nogle overordnede principper for repowering af store vindmøller i Aabenraa Kommune.

Planmæssige forhold

Baggrund

Statens og kommunens politik tilsiger, at der skal ske en betydelig øgning af produktionen af grøn strøm fra vindmøller på land. Samtidig er det statens mål at antallet af vindmøller skal reduceres. Plan, Teknik og Landdistriktsudvalget besluttede i forrige valgperiode at der ikke skal ske vindmølleplanlægning udenfor Kassøområdet, VE-hybridprojekterne Sønderjyske motorvej og Bølåvej, bortset fra i de tilfælde, hvor et mindre lokalsamfund vil etablere en lokal fjernvarmeforsyning med energi fra en vindmølle.

I februar 2025 besluttede Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter at mulighederne for repowering skulle undersøges. Denne beslutning blev gentaget af Plan- og Boligudvalget i juni 2026, idet udvalget bad om en beslutningssag med guidelines for repowering.

I vedlagte notat er der nærmere redegjort for andre overordnede beslutninger mv.

I Aabenraa Kommune er der 80 såkaldte store møller – det vil sige møller der er over 25 m. høje og som ikke er husstandsmøller. 50 af disse møller er opført i perioden 1999-2001, andre 14 møller tidligere. De senest 13 møller er opført i 2010 og 2011.

Vindmøller har en beregnet levetid på godt 30 år, men den teknologiske udvikling betyder, at det allerede efter ca. 20 år kan være økonomisk rentabelt at udskifte møllerne. Alle møller i kommunen er dermed potentielt "modne" til en planlægning for udskiftning; en planlægning der må forventes at vare 3-4 år.

De 80 vindmøller har tilsammen en installeret kapacitet på 84 MW og vil teoretisk set kunne erstattes af 10-15 møller med en totalhøjde på 150 eller 180 m. Der er med andre ord rige muligheder for både at øge produktionen af grøn strøm og samtidig reducere antallet af møller. Vedlagte notat indeholder yderligere data om møllerne.

Repowering

Det er muligt at opgradere en eksisterende mølle ved at udskifte forskellige dele. Dette kan muligvis ske uden ny planlægning. Alternativt kan ejeren vælge at lade møllen indgå i et repoweringprojekt som beskrevet i det følgende.

Repowering i denne sag handler dermed om udskiftning, enten hvor en eller flere nye møller placeres mere eller mindre de samme steder som de eksisterende, eller hvor nye møller erstatter gamle møller som står et helt andet sted. I begge tilfælde forudsættes ny planlægning efter planloven og miljøvurdering efter miljøvurderingsloven og i begge tilfælde vil Bekendtgørelse om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller, skulle følges. Det betyder bl.a., at der skal være 4 gange møllens totalhøjde til nærmeste nabobeboelse, at der skal udarbejdes en særlig redegørelse for den landskabelige påvirkning, hvis der er andre

møller indenfor 28 gange totalhøjden og at vindmøllegrupper skal opstilles i et i forhold til landskabet let opfatteligt geometrisk mønster.

For at "skabe plads" til nye større møller kan det derfor være nødvendigt for opstilleren at opkøbe og nedlægge boliger og andre eksisterende møller.

Generelt i forhold til planlægningen og miljøvurderingen skal der redegøres for den landskabelige påvirkning, påvirkningen af naturområder og beskyttede arter, infrastrukturanlæg, støj, skyggekast og mange andre emner. Der foreligger en detaljeret Vejledning om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller. Bekendtgørelsen og vejledningen er nærmere beskrevet i bilaget.

Der er forskellige forhold, der er relevante at tage stilling til i forbindelse med repowering. Forvaltningen vil på mødet udfolde spørgsmålene bl.a. med udgangspunkt i aktuelle cases.

Plan, Teknik & Miljø indstiller at følgende overordnede spørgsmål drøftes:

1. Skal der som hovedregel altid ske repowering, altså nedtagning af eksisterende møller når der planlægges for nye møller?
2. Skal der som hovedregel altid nedtages flere møller end der opstilles?
3. Skal de vindmøller der nedtages, som hovedregel være møller der i dag står i eller i nærheden af det område, hvor de nye møller planlægges?
4. Skal de møller der nedtages som hovedregel stå indenfor kommunen?
5. Skal der fastsættes et mål for hvor mange MW der skal være planlagt for eller opstillet i f.eks. 2035?

Ad 1 Udvalget har mulighed for at beslutte, at der principielt set kan planlægges for nye møller, uden at der er tale om nedtagning af gamle møller. Dette vil i givet fald betyde flere møller og en yderligere landskabelig "belastning".

Ad 2 Forudsat udvalget som hovedregel forudsætter gamle møller nedtages, når der planlægges for nye, er næste spørgsmål, om det samlede antal møller skal reduceres, sådan som staten ønsker.

Ad 3 Principielt kan udvalget vælge som udgangspunkt at fremme repowering på en

måde, hvor nye møller skal placeres i det lokalområde, hvor de møller som nedtages allerede står. Dette ud fra en argumentation i retning af, at borgerne her er vant til vindmøller i landskabet.

Ad 4 Flere møller i Aabenraa Kommune står tæt på kommunegrænsen og andre møller står i nabokommunerne. Repowering af møller i Aabenraa Kommune kan derfor muligvis betyde, at gamle møller i nabokommuner skal nedtages, hvorved antallet af møller i Aabenraa Kommune måske øges. Er dette et problem?

Ad 5 Byrådet fastsatte i 2023 et mål om planlægning for en produktion af 2.800 GWh/år fra sol og vind. Dette mål vil stort set kunne indfries, såfremt de VE-projekter som p.t. er idriftsatte og de projekter som er under planlægning er gennemført i 2030. Fordelingen mellem produktion fra sol og fra vind er imidlertid ikke optimal idet produktionen fra vind p.t. blot udgør 140 GWh/år, og de projekter som p.t. er besluttet at arbejde videre med, kun omfatter ca. 370 GWh/år. Optimalt bør fordelingen være 50/50, måske med en lille overvægt fra sol. Hertil kommer usikkerheden i forhold til om alle projekter gennemføres og hvornår de kan tilsluttes elnettet. Som det fremgår af bilaget, kan 10-15 nye store møller producere 150-200 GWh/år. I det lys, foreslås målet for henholdsvis sol og vind i 2035 drøftet.

I forlængelse af drøftelsen vil forvaltningen udarbejde et beslutningspunkt indeholdende interne guidelines til et kommende møde.

INDSTILLING

Plan, Teknik & Miljø indstiller,
at ovenstående 5 emner drøftes.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 07-09-2026

Drøftet idet forvaltningen udarbejder beslutningssag med forslag til guidelines for kommende prioritering.

Afbud: Leo Morten Lund (C).

Godkendelse af høring af indkaldelse af idéer og forslag og afgrænsning af miljøvurdering for et solcelleanlæg syd for Rens Hedegård Plantage

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at Plan- og Boligudvalget godkender høring af indkaldelse af idéer og forslag samt afgrænsning af miljøvurdering for et solcelleanlæg syd for Rens Hedegård Plantage ved den dansk-tyske grænse. Området ligger i landzone og er ikke omfattet af kommuneplanens rammer.

Planen er i overensstemmelse med Udviklingsstrategi 2035 – Det Gode Liv og Erhvervsstrategien – Ambitiøs grøn udvikling, idet den understøtter Byrådets ambitioner om, at Aabenraa skal være foregangskommune i forhold til den grønne omstilling.

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter besluttede den 6. juni 2024 at indlede planlægningen for solcelleanlægget. Solpark Rens ApS er ansøger.

Planlægningen igangsættes med indkaldelse af idéer og forslag til ændring af kommuneplanen, som muliggør planlægning til VE-anlæg inden for det afgrænsede område.

Ansøger har ønsket, at der udarbejdes en miljøkonsekvensrapport vedrørende det konkrete projekt og foreslået, at den sammenskrives med kommunens miljørapport vedrørende planlægningen. Derved kan en screening af behovet for miljøvurdering udelades, og det samlede materiale bliver mere overskueligt. Miljøvurderingerne gennemføres i henhold til miljøvurderingsloven.

Forinden miljøvurderingerne gennemføres, skal der ske en afgrænsning af, hvilke emner der skal indgå. Afgrænsningen skal ske via en offentlig høring af et afgrænsningsnotat.

Det ansøgte projektareal er beliggende langs den dansk-tyske grænse. På grund af nærheden til Tyskland skal de tyske myndigheder høres på lige fod med de danske myndigheder, hvilket skal foregå via SGAV (Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø) i overensstemmelse med Espoo-konventionen. Høringen vil foregå parallelt med den offentlige høring.

Udkast til høringsdokumenterne vedlægges som bilag 1 og 2.

Der er ansøgt om planlægning for et solcelleanlæg på brutto ca. 79 hektar. Ca. 63 hektar udgør byggefeltet til solceller, transformatorstation, BESS/batterianlæg, interne serviceveje mv. De øvrige ca. 16 hektar udgøres af levende hegn, spredningskorridorer, arealer omkring Gammelå langs hele den sydlige afgrænsning, areal mod Rens Hedegård Plantage langs hele den nordlige afgrænsning samt arealer med permanent græs, hvortil der er offentlig adgang. Nettilslutning sker via et kabeltracé til transformatorstation Rens.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Espoo-konvention og SEA-protokol vedr. grænseoverskridende forhold.

Planmæssige forhold

Inden for det ansøgte planområde er der en eksisterende lokalplan, Lokalplan nr. 7 Vindmølleområde ved Rens Hedegård Plantage. Det ansøgte projekt respekterer Lokalplan nr. 7, og projektet forudsætter således ikke ophævelse af den eksisterende lokalplan.

En meget stor del af det ansøgte planområde er omfattet af skovbyggelinjen fra Rens Hedegård Plantage. Projektet forudsætter en dispensation fra skovbyggelinjen fra 300 meter til 36-42 meter. Kommunen har myndighed til at meddele dispensation fra skovbyggelinjen.

Langs hele den sydlige afgrænsning er det ansøgte planområde omfattet af åbeskyttelseslinjen mod Gammelå. Projektet forudsætter en reduktion eller dispensation fra åbeskyttelseslinjen fra 150 meter til 20 meter. Kommunen har myndighed til at meddele dispensation fra åbeskyttelseslinjen. Miljøstyrelsen har myndighed til at træffe afgørelse om reduktion.

Høring/udtalelse

Det indstilles, at de to høringsdokumenter fremlægges i offentlig høring i 8 uger, så naboer, borgere, foreninger og myndigheder m.fl. får mulighed for at forholde sig til høringsmaterialet. De tyske myndigheder høres via SGAV.

Desuden indstilles det, at der afholdes et borgermøde, som planlægges halvvejs inde i høringsperioden. Kommunen er vært, og Solpark Rens ApS bedes redegøre for deres projektidéer og overvejelser om miljøvurderingen.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

INDSTILLING

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at det godkendes, at der gennemføres offentlig indkaldelse af idéer og forslag samt offentlig høring af afgrænsningen af miljøvurderingen for et solcelleanlæg syd for Rens Hedegård Plantage,

at det godkendes, at miljøvurderingen af planlægningen og miljøvurderingen af det konkrete projekt sammenskrives,

at det godkendes, at høringsperioden fastlægges til 8 uger, og

at det godkendes, at der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 07-09-2026

1. **at** godkendt,
2. **at** godkendt,
3. **at** godkendt, og
4. **at** afventer afslutning af høringsperioden.

Afbud: Leo Morten Lund (C).

Orientering om status på større vindmøller og solceller

Sagsfremstilling

I denne sag orienteres om status på eksisterende VE-anlæg, planlagte VE-anlæg, VE-anlæg under planlægning og VE-anlæg, der skal arbejdes videre med, jævnfør Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikters beslutninger i juni og august 2024.

Baggrund

Jævnfør Byrådets beslutning den 28. juni 2023 og Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikters præcisering den 10. oktober 2024, er det ambitionen, at der skal planlægges for en produktion af grøn strøm fra sol og vind i 2030 svarende til samlet 8.000 TJ/år + produktionen fra et hybridprojekt ved Bølåvej, som, hvis det gennemføres som skitseret, vil kunne producere op imod 2.000 TJ/år.

10.000 TJ/år svarer til 2,8 mio. MWh/år, hvilket med den aktuelle teknologi vil kunne produceres ved opstilling af ca. 2.500 ha solceller og 16 store 4,2 MW-vindmøller. Dette areal skal tillægges arealer til levende hegn, økologiske forbindelser og øvrige naturarealer mv., hvorved bruttoarealbehovet er ca. 3.000 ha, svarende til godt 3 % af kommunens areal. Dette svarer til summen af de aktuelle projekter og ansøgninger i kommunen, se Bilag.

De idriftsatte VE-anlæg i kommunen producerer godt 0,6 mio. MWh/år, hvilket godt og vel svarer til forbruget i kommunen eksklusive Kassø PtX. Dette anlæg forventes at forbruge ca. 0,35 mio. MWh/år stigende til ca. 0,45 mio. MWh/år, når den aktuelt skitserede udvidelse er gennemført.

Den vedlagte statusredegørelse er udarbejdet den 18. august 2026. Redegørelsen består af et oversigtskort og en tabel, hvor de enkelte anlægs væsentligste data fremgår, såsom anlæggets beliggenhed, navn, størrelse, energiproduktion og indbetaling til grøn pulje.

I den sidste kolonne er anført, i hvilken fase anlægget/planlægningen befinder sig. Det vil overordnet sige, om det pågældende anlæg er eksisterende og idriftsat, under opførelse, under byggesagsbehandling, under planlægning eller i en indledende fase. Ved hjælp af farvekoder indikeres forvaltningens oplevelse af, om der aktuelt gøres fremskridt (grøn), små fremskridt (gul) eller ingen fremskridt (rød).

Statusredegørelsen lægges på kommunens hjemmeside og opdateres efter hvert udvalgs møde.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

INDSTILLING

Plan, Teknik & Miljø indstiller,
at punktet tages til orientering.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 07-09-2026

Taget til orientering.

Afbud: Leo Morten Lund (C).

Godkendelse af ansøgning fra BoligSyd om øget grundkapital til seniorbofællesskab i Genner

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at der træffes beslutning om godkendelse af ansøgning om øget grundkapital fra BoligSyd.

BoligSyd har sendt en ansøgning til Aabenraa Kommune om at forhøje den afsatte kommunale grundkapital til etablering af et alment seniorbofællesskab i Genner. Projektet tager udgangspunkt i et projektforslag med 20 boliger fra 2023, som Aabenraa Kommune hidtil har prioriteret 3,580 mio. kr. i kommunal grundkapital til.

Siden da har projektet afventet, at arealet, hvor det påtænkes opført, optages i Kommuneplanen samt den efterfølgende lokalplanlægning. Parallelt hermed har BoligSyd i samarbejde med lokalgruppen i Genner videreudviklet projektet med fokus på bæredygtighed, materialer med lavt klimaaftryk, genbrugsmaterialer og tilpasning til den omkringliggende natur. Herudover er der arbejdet med et antal yderligere boliger i projektet. Aabenraa Kommune forventer at afslutte lokalplanarbejdet i foråret 2027.

De økonomiske forudsætninger for projektet har imidlertid ændret sig siden 2023 som følge af bl.a.:

- den almindelige prisudvikling på byggematerialer
- skærpede LCA-krav (livscyklusanalyse)
- et øget antal boliger.

Da den kommunale grundkapital for denne type boliger udgør 10% af projektets anskaffelsessum, er det oprindeligt afsatte beløb på 3,580 mio. kr. ikke længere tilstrækkeligt til at realisere projektet. Med udgangspunkt i maksimumsbeløbet for 2. kvartal 2026 udgør behovet for kommunal grundkapital mellem 4,8 og 5,6 mio. kr. afhængigt af antallet af boliger i projektet:

- 20 boliger: ca. 4,8 mio. kr. (forhøjelse af grundkapital på 1,22 mio. kr.)
- 22 boliger: ca. 5,2 mio. kr. (forhøjelse af grundkapital på 1,62 mio. kr.)
- 24 boliger: ca. 5,6 mio. kr. (forhøjelse af grundkapital på 2,02 mio. kr.)

Ansøgningen fra BoligSyd giver dermed tre mulighedsscenarier:

Scenarie 1: at der ikke gives yderligere grundkapital, og at projektet ophører.

Scenarie 2: at der gives grundkapital til et mindre antal boliger, 20 eller 22.

Scenarie 3: at der gives grundkapital til 24 boliger, som fremført i ansøgningen.

BoligSyd anmoder om, at den afsatte grundkapital til projektet bliver forhøjet til i alt 5,6 mio. kr. BoligSyd anmoder også om, at kommunen regulerer beløbet i forhold til det til enhver tid gældende maksimumsbeløb indtil opførelsen. Forvaltningen anbefaler ikke at der sker en automatisk regulering af maksimumbeløbet.

Med afsæt i de tidligere politiske beslutninger er det forvaltningens anbefaling, at scenarie 2 vælges, og at der gives en forhøjelse af grundkapitalen på 1,22 mio. kr. Det er forventningen at det vil kunne igangsætte en boligrotation i Genner.

Økonomi og afledt drift

Byrådet har afsat 3,580 mio. kr. i budgettet til kommunal grundkapital til BoligSyds seniorboligprojekt i Genner. Behovet for øget grundkapital ligger på mellem 1,22 og 2,02 mio. kr. afhængigt af om antallet af boliger fastholdes eller forøges i tråd med BoligSyds anmodning.

Der resterer i 2027 i alt 2,990 mio. kr. i ikke disponerede midler, der er reserveret som bufferpulje for grundkapital for allerede prioriterede projekter. Alt afhængig af, hvad der prioriteres i grundkapital til dette projekt, vil der herefter restere mellem 1,77 og 0,97 mio. kr. til grundkapital i 2027. Boligorganisationen oplyser, at grundkapitalen tidligst vil komme til udbetaling i 2027.

Sagen afgøres i

Økonomiudvalget.

INDSTILLING

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at scenarie 2 vælges ud fra det oprindelige projektforslag med 20 boliger og en samlet grundkapital på 4,8 mio. kr., hvilket indebærer en forhøjelse af grundkapitalen på 1,22 mio. kr.,

at den yderligere finansiering sker via ikke-disponerede midler til grundkapital på 2,990 mio. kr. afsat i 2027, og

at der ikke sker en automatisk regulering af maksimumsbeløber.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 07-09-2026

Anbefales godkendt.

Afbud: Leo Morten Lund (C).

Godkendelse af udarbejdelse af lokalplanforslag og høring af indkaldelse af idéer og forslag for et boligområde på Præsteskov, Aabenraa

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at Plan- og Boligudvalget godkender udarbejdelse af et lokalplanforslag for et boligområde på Præsteskov i Aabenraa, og at der indkaldes idéer og forslag forud for ændring af kommuneplanramme 1.1.029.C – Løgumklostervej.

Aabenraa Andelsboligforening har ansøgt om lokalplanlægning for en etageboligbebyggelse i 7 etager med ca. 25 almene familieboliger som seniorbofællesskab på Præsteskov 2 i Aabenraa. Området har tidligere rummet en daginstitution.

Området er ikke lokalplanlagt, og projektet kræver derfor udarbejdelse af en lokalplan. Projektet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Derfor skal der udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanlægningen.

Baggrund

Den 10. juni 2025 besluttede Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter at bakke op om et projektforslag fra Aabenraa Andelsboligforening om etageboligbyggeri i 7 etager med lejligheder opført som seniorbofællesskab ved at godkende prioritering af grundkapital til projektforslaget.

Den 2. februar 2026 besluttede Plan- og Boligudvalget at igangsætte udarbejdelsen af et lokalplangrundlag for planlægning af området, før der var udarbejdet en højhusstrategi for Aabenraa. Udvalget besluttede ligeledes, at lokalplangrundlaget kunne tage udgangspunkt i planlægning for etageboligbyggeri i 7-8 etager.

Planlægningsproces

Planlægningen igangsættes med indkaldelse af idéer og forslag, vedlagt som bilag 1, til ændring af kommuneplanrammen. Ændringen vil ændre området fra centerområde til boligområde og muliggøre boligbebyggelse i 7 etager samt en højere bebyggelsesprocent inden for det afgrænsede område.

Efter indkaldelse af idéer og forslag igangsættes udarbejdelsen af lokalplanforslag og kommuneplantillæg, og der gennemføres en miljøscreening af planforslagene.

Det indstilles, at udarbejdelsen af lokalplanforslag og kommuneplantillæg gennemføres efter indkaldelse af idéer og forslag, og at lokalplangrundlaget, vedlagt som bilag 2, lægges til grund for lokalplanforslaget.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

Planmæssige forhold

Den eksisterende kommuneplanramme 1.1.029.C – Løgumklostervej udlægger området som

centerområde med mulighed for blandt andet at opføre boliger, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv og offentlige formål. Rammen giver mulighed for at opføre bebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 50 % af den enkelte grund samt et maksimalt etageantal på 3 og en maksimal bygningshøjde på 10 meter. Planområdet er desuden en del af Aflastningsområde Løgumklostervej, jf. detailhandelsstrukturen.

Et kommuneplantillæg skal ændre rammerne for bebyggelsens omfang, så det bliver muligt at opføre boligbebyggelse i 7 etager med en højde på op til 22 meter og en bebyggelsesprocent på 80-85 %. Der lægges op til, at kommuneplantillægget ændrer anvendelsen fra centerområde til boligområde, og dermed vil afgrænsningen af aflastningsområdet blive reduceret med det område, der er omfattet af dette projekt.

Hvis miljøscreeningen af planforslagene konkluderer, at der er forhold, som med sandsynlighed kan medføre påvirkninger af miljøet, og som derfor kræver nærmere undersøgelser, vil der blive gennemført en miljøvurdering af planlægningen i henhold til miljøvurderingsloven. Forinden en eventuel miljøvurdering gennemføres, skal der ske en afgrænsning af, hvilke emner der skal indgå. Afgrænsningen vil ske via en myndighedshøring af et afgrænsningsnotat.

Høring/udtalelse

Det indstilles, at der gennemføres offentlig indkaldelse af idéer og forslag i seks uger, jf. vedlagte bilag 1. Høringsperioden forventes at blive fra ultimo september 2026. Desuden indstilles det, at der afholdes et borgerinformationsmøde i høringsperioden, hvor kommunen er vært, og Aabenraa Andelsboligforening bedes redegøre for deres projektidéer.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

INDSTILLING

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at det godkendes, at der udarbejdes et lokalplanforslag for et boligområde på Præsteskovene i Aabenraa, og at lokalplangrundlaget lægges til grund for lokalplanforslaget,

at det godkendes, at der gennemføres offentlig indkaldelse af idéer og forslag i seks uger forud for ændring af kommuneplanramme 1.1.029.C – Løgumklostervej, og at der efterfølgende udarbejdes et kommuneplantillæg, og

at det godkendes, at der afholdes et borgerinformationsmøde i høringsperioden.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 07-09-2026

Godkendt idet der afholdes borgermøde uafhængig af høringsperioden.

Afbud: Leo Morten Lund (C).

Godkendelse af igangsætning af lokalplan for et erhvervsområde ved Peberlyk, Aabenraa

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at Plan- og Boligudvalget godkender igangsætning af udarbejdelsen af en lokalplan for et eksisterende erhvervsområde ved Peberlyk i Aabenraa.

Ejer af ejendommene Peberlyk 2-4 og Solbæk 7, AL Sydbank, har ansøgt om en udvidelse af bankens administrationsfaciliteter. Der er fremsendt et projektforslag for udvidelsen.

Ansøgningen omfatter blandt andet opførelse af en ny administrationsbygning i fire etager ud mod Skelbækvej med tilhørende overnatningsfaciliteter for bankens medarbejdere.

Forvaltningen har udarbejdet et planlægningsnotat af 19. august 2026 med en nærmere vurdering af planlægningsforholdene samt en kort beskrivelse og skitser af projektforslaget.

Projektforslaget ligger inden for partiel byplanvedtægt nr. 23, der udlægger arealet til offentlige formål, herunder administrationsbygninger i op til to etager. Det ansøgte byggeri er derfor ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i partiel byplanvedtægt nr. 23 og forudsætter et nyt plangrundlag.

Forvaltningen vurderer, at der foreligger to løsningsmuligheder. Det skal i den forbindelse tages i betragtning, at AL Sydbank har et akut behov for at kunne opføre den ansøgte bygning.

- 1) Der kan udarbejdes et forslag til lokalplan, der alene omfatter det areal, som i dag er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 23. Det er forvaltningens vurdering, at en samlet lokalplan for hele AL Sydbanks ejendom vil medføre en længere planproces, end hvis planen alene omfatter det mindre område, som er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 23.
- 2) Der kan udarbejdes et samlet forslag til lokalplan for bankens område. En samlet planlægning vil skabe et tidssvarende og helhedsorienteret plangrundlag, der kan understøtte bankens fremtidige udviklings- og udvidelsesmuligheder. I den forbindelse foreslås lokalplan M24, lokalplan M24-1 samt partiel byplanvedtægt nr. 23 ophævet i deres helhed inden for området.

Forvaltningen vurderer, at et forslag til lokalplan kan udarbejdes inden for anvendelsesbestemmelserne i den gældende kommuneplanramme, men at der er behov for ændringer af bebyggelsesprocent, bygningshøjde og etageantal i et sådant omfang, at der skal udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget vil skulle gælde for hele rammeområde 1.1.206.E.

Beslutningsmuligheder:

- 1) at der kun udarbejdes et forslag til en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for den del af bankens ejendom, der er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 23, eller.

- 2) at der udarbejdes et forslag til en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for hele bankens ejendom.

Planmæssige forhold

Hele bankens ejendom ved Peberlyk og Solbæk er omfattet af rammeområde 1.1.206.E i Kommuneplan 2025, som er udlagt til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 30, og bebyggelse må planlægges opført i 2½ etage og med en bygningshøjde på op til 11 meter.

Hele bankens ejendom ved Peberlyk og Solbæk er omfattet af to lokalplaner og en partiel byplanvedtægt – lokalplanerne M24 og M24-1 samt PBV nr. 23. Området er i lokalplan M24 udlagt til offentlig og privat service af regional karakter. Den østlige del af ejendommen er beliggende inden for partiel byplanvedtægt nr. 23, der udlægger området til offentlige formål. Vedtægten omfatter også Aabenraa Rådhus. Lokalplan M24 omfatter ligeledes mindre områder med private haver tilhørende villabebyggelsen langs Tarrelyk og Sønderskovvej.

Planen vil omfatte et område inden for den kystnære del af byzonen. I redegørelsen til et forslag til lokalplan for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Der skal udarbejdes en vandhåndteringsplan og foretages screening efter miljøvurderingsloven. Screeningen af planforslaget efter miljøvurderingsloven foretages, når planforslaget foreligger.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

INDSTILLING

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at igangsætning af udarbejdelse af et forslag til en ny lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg for den del af bankens ejendom, der er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 23, godkendes.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 07-09-2026

Godkendt.

Afbud: Leo Morten Lund (C).

Godkendelse af igangsætning af lokalplan for et område ved Stubbæk Skolegade

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til godkendelse af igangsætning af udarbejdelse af en lokalplan for et område ved Stubbæk Skolegade i Stubbæk, og tilhørende tillæg til Kommuneplan 2025.

Forvaltningen har modtaget ønsker om udvidelse af Enstedhallen og Børnehuset Stubbæk, som ikke kan rummes indenfor gældende plangrundlag. Arealet udgør ca. 11 ha. og afgrænses mod nord af åben/lav boliger. Øst for er Stubbæk Skole og mod syd og vest er der grønne rekreative arealer i form af faciliteter til idræt og ophold (heriblandt Ensted Naturpark).

Lovgrundlag

Planloven

Planmæssige forhold

Planområdet er omfattet af "Lokalplan nr. 13, for et område nord for Gl. Kirkevej (ved idrætsanlægget) i Stubbæk". Vedtaget 1992. Derudover er planområdet delvist omfattet af kommuneplanrammerne; 1.4.004.F – Idrætsområde og 1.4.003.D - Stubbæk Skole.

Det foreslås at eksisterende lokalplan aflyses ved den endelige vedtagelse af den nye lokalplan nr. 203.

Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2025, vil danne grundlag for at ramme nr. 1.4.004 udvides mod nord og at den maksimale højde ændres fra 8.5 m. til 12. m.

I tråd med Kommuneplan 2025, skal der udarbejdes en vandhåndteringsplan, da området er udpeget med risiko for oversvømmelse eller erosion.

Vejadgang vil fortsat være fra Stubbæk Skolegade, og parkeringsareal nord for Ensted hallen udvides mod vest for at rumme behovet fra de omkringliggende anvendelser.

Høring/udtalelse

Der har været afholdt indledende møde med interessenter i området. Forvaltningen vurderer dermed, at der ikke er behov for forudgående offentlig høring med indkaldelse af ideer og forslag.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

INDSTILLING

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at igangsætning af udarbejdelse af tillæg nr. 16, til Kommuneplan 2025 og forslag til lokalplan nr. 203 for et område ved Stubbæk Skolegade, godkendes.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 07-09-2026

Udsat.

Afbud: Leo Morten Lund (C).

Godkendelse af placering af ny lege- og aktivitetsplads i Aabenraa by

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til godkendelse af placering af ny lege- og aktivitetsplads i Aabenraa by.

Baggrund

I forbindelse med vedtagelse af budget 2024-2027 blev der afsat 2,5 mio. kr. med henblik på at igangsætte planlægning og ansøgning om medfinansiering fra fonde til en lege- og aktivitetsplads i Aabenraa by. Lege- og aktivitetspladser er en indsats, der har fokus på at styrke rammerne for det gode liv for børn og ikke mindst skabe attraktive forhold for fastholdelse og tiltrækning af børnefamilier.

Brugerinddragelse

I september 2025 deltog 141 borgere i en spørgeskemaundersøgelse, og der blev afholdt dialog med borgere og en følgegruppe. Inputtene pegede på et ønske om en stor, varieret og unik lege- og aktivitetsplads for alle aldersgrupper med fokus på leg, fællesskab, natur og gode faciliteter.

Idekatalog

På baggrund af brugerinddragelsen blev der udarbejdet et idekatalog med tre placeringsforslag: Brundlund Slot, Hjelm Skov og Campus. Anlægsudgifterne blev vurderet til 13-17 mio. kr., hvilket overstiger den afsatte ramme på 2,5 mio. kr. En mindre etape kunne etableres inden for budgettet, men ville ikke opfylde borgernes ønsker. Idekataloget blev ikke godkendt, og der blev peget på en bynær placering som udgangspunkt for det videre arbejde.

Nyt placeringsforslag

Forvaltningen undersøgte muligheden for at etablere en legeplads ved det kommende kunst- og søfartsmuseum i den tidligere VUC-bygning. Placeringen vurderes som værende attraktiv på grund af den bynære beliggenhed og den mulige synergi med museet, men omkostningerne forventes også her at være 13-17 mio. kr.

Det blev på Plan- og Boligudvalgsmødet den 1. juni 2026 besluttet at forvaltningen skulle drøfte det nye placeringsforslag med følgegruppen og at det nye placeringsforslag skulle indarbejdes i idekataloget.

Den 24. juni 2026 havde forvaltningen og rådgiver møde med følgegruppen. Følgegruppen var positive overfor det nye placeringsforslag og for ideen om at formidle glødelampefabrikkens historie og at legepladsen samtidig kunne være inspireret af Franciska Clausens kunstneriske univers. Følgegruppen inputs fremgår af bilag 1.

Det nye placeringsforslag er blevet indarbejdet i idekataloget, så det fremgår på lige fod med de tidligere placeringsforslag, se bilag 2.

Placeringen ved det kommende museum, har mange fordele. Det ligger i kort afstand til

gågaden der vil kunne opstå en god synergi med museet, som vil tiltrække besøgende til legepladsen og omvendt vil legepladsen måske kunne tiltrække nogle besøgende til museet. Der vil med stedets historie og kommende funktion være god mulighed for at skabe en unik legeplads, som var en af konklusionerne fra brugerinddragelsen. Da der er mange boliger i området, skal der tages hensyn til dette i forbindelse med planlægningen, blandt andet i forhold til støj.

På baggrund af de mange fordele samt inputs fra følgegruppen, anbefaler forvaltningen, at det besluttet at placere legepladsen ved det kommende kunst- og søfartsmuseum. Forvaltningen anbefaler endvidere at Idekataloget godkendes.

Den videre proces

Hvis forslag om legepladsplacering ved det kommende museum godkendes, vil der blive arbejdet med at konkretisere legepladsens indhold og præcisere budgettet, som efterfølgende vil blive forelagt udvalget.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

INDSTILLING

Plan, Teknik & Miljø indstiller,
at idekataloget godkendes, og
at forslag om legeplads ved det kommende kunst- og søfartsmuseum godkendes.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 07-09-2026

Godkendt.

Afbud: Leo Morten Lund (C).

Orientering om Padborg Erhvervsområde

Sagsfremstilling

I denne sag orienteres Plan- og Boligudvalget om Padborg Erhvervsområde.

Padborg Erhvervsområde er et af kommunens største erhvervsområder på 500 ha. Området dækker både Padborg Øst, der er fuldt udbygget, og Padborg Vest, der er et område under etablering. Området er karakteriseret ved at være et internationalt transportcenter med 109 virksomheder indenfor transport og logistikbranchen, der har 1850 ansatte.

I 2015 blev den første version af Helhedsplan for Padborg Erhvervsområde udarbejdet. I 2021 blev en ny version af helhedsplanen vedtaget af Byrådet og denne er stadig gældende.

Plan- og Boligudvalget får på mødet en orientering om udviklingen i Padborg Erhvervsområde.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

INDSTILLING

Plan, Teknik & Miljø indstiller,
at orienteringen tages til efterretning.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 07-09-2026

Taget til efterretning.

Orientering fra formand og direktør

Sagsfremstilling

-

INDSTILLING

Plan, Teknik & Miljø indstiller,
at orienteringen tages til efterretning.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 07-09-2026

- Orientering om PTX indarbejdes i lokalplan Tågholm
- Orientering om flytning af EE brintanlæg

Afbud: Leo Morten Lund (C).

Underskriftsside

Sagsfremstilling

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen. For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert medlem underskrive ved at trykke på "godkend".

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 07-09-2026

-

Afbud: Leo Morten Lund (C).