

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 13-04-2026

Mødedato Mandag d. 13. april 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
Emner til orientering: Bevaringsværdige og fredede bygninger, Bygningsforbedringsudvalgets arbe	4
Godkendelse af budgetlægning for 2027-2030 i Plan- og Boligudvalget.....	5
Godkendelse af afstand til fritliggende boliger ved planlægning for solcelleanlæg.....	7
Orientering om status på større vindmøller og solcelleanlæg.....	10
Godkendelse af igangsætning af planlægningen af et område ved Haderslevvej i Aabenraa, og orier	12
Godkendelse af indledende igangsætning af plangrundlag for etageboliger Volmersvej og Nørregad	16
Emne til orientering: Støttet boligbyggeri.....	18
Godkendelse af kommunegaranti, lånoptagelse og huslejestigning for Kolstrup Boligforenings Afd	19
Godkendelse af Skema B for renoveringsprojekt i Aabenraa - Kolstrup Boligforening afdeling 6.....	21
Orientering fra formand og direktør.....	24
Underskriftsside.....	25

Punkt 39: Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål

25/31267

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål

- Plan- og Boligudvalget mandag den 13. april 2026 kl. 15.30.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at dagsorden godkendes.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2026

Godkendt.

Punkt 40: Emner til orientering: Bevaringsværdige og fredede bygninger, Bygningsforbedringsudvalgets arbejde, samt Rødekro områdefornyelse

25/20119

Sagsfremstilling

I denne sag vil der ske en præsentation af følgende faglige emner:

- Bevaringsværdige og fredede bygninger
- Introduktion til Bygningsforbedringsudvalgets (BFU) arbejde
- Rødekro områdefornyelse

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2026

Taget til efterretning.

Punkt 41: Godkendelse af budgetlægning for 2027-2030 i Plan- og Boligudvalget

26/5224

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til en godkendelse af den kommende budgetlægningsproces på Plan- og Boligudvalgets område, samt et overblik over hvad der skal arbejdes videre med.

Økonomiudvalget behandlede den 17. marts 2026 rammeudmeldingen til de stående udvalg. Rammeudmeldingsbrev vedlægges til orientering.

Drift

Jævnfør rammeudmeldingen er opgaven på driftssiden:

- at udarbejde et budgetbidrag i balance til den udmeldte ramme
- at håndtere eventuelle udfordringer inden for rammen (udfordringer og løsningsforslag)
- at udarbejde takstbilag til 2027
- at udarbejde specielle budgetbemærkninger svarende til budgetbidraget
- at udarbejde bidrag til udvidelseskatalog (driftsønsker) inden for en ramme på 2 mio. kr. Forslagene prioriteres af Plan- og Boligudvalget

Forslag til driftsønsker inden for rammen på 2 mio. kr. kan være både engangsforslag og varige forslag.

Tidsplan

Tidsplanen for Plan- og Boligudvalgets behandling af budgetbidraget udgør følgende:

- | | |
|-----------|--|
| | Plan- og Boligudvalget behandler igangsætning af budgetprocessen og tidsplan. |
| 13. april | Herunder kommer Plan- og Boligudvalget med input til udvidelseskataloget (driftsønsker). |
| 11. maj | Plan- og Boligudvalget behandler budgetbidraget, og herunder prioriterer forslag til udvidelsesønsker. |
| 1. juni | Plan- og Boligudvalget færdigbehandler og prioriterer forslag til udvidelsesønsker.
Derudover fremlægges de specielle bemærkninger og takster for 2027. |

Afl levering af budgetbidrag.
8. juni

Økonomi og afledt drift

Den udmeldte driftsramme for Plan- og Boligudvalget udgør følgende:

Politikområde (1.000 kr.)	2027	2028	2029	2030
Byfornyelse	907	907	907	907
Fysisk planlægning	2.163	1.663	1.663	1.663
I alt	3.070	2.570	2.570	2.570

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at budgetprocessen igangsættes som anført, og

at Plan- og Boligudvalget fremkommer med forslag til driftsudvidelsesønsker.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2026

1. at godkendt, og
2. at udvalget ønsker følgende emner belyst:
 - Helhedsplan for Aabenraa By, herunder Nord for Kilen
 - Planlægningsressourcer, herunder udmøntning af bygge og boligprogram og kortlægning af potentialer for byggemodning og almene boliger
 - Saveregistrering
 - Lovliggørelsessager

Bilag

Rammeudmeldingsbrev budget 2027.pdf

Udvalgsramme til driftsudvidelseskatalog - budget 2027-2030.pdf

46655-26 Økonomiske procedurer i 2026 (ØK).PDF

Oversigt udvidelsesønsker - PBU.pdf

Punkt 42: Godkendelse af afstand til fritliggende boliger ved planlægning for solcelleanlæg

26/7577

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til en beslutning om at præcisere minimumafstanden mellem en fritliggende bolig og dens nære opholdsarealer uden for et solcelleanlæg og solcelleanlægget i de tilfælde, hvor en ansøger ønsker at fravige afstandsbestemmelserne i de interne guidelines. Derudover lægges der op til en beslutning om, hvorledes de gældende bekendtgørelsens afstandskrav indarbejdes i Aabenraa Kommunes interne guidelines for større solcelleanlæg i det åbne land.

Baggrund

De politisk vedtagne interne guidelines for større solcelleanlæg i det åbne land foreskriver blandt andet, at der som hovedregel skal være mindst 50 meter fra en fritliggende boligs nære opholdsareal til et solcelleanlæg. Se eventuelt vedlagte, afsnit to, guideline 2.1.4.

Af Bekendtgørelse om planlægning for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land, fremgår blandt andet at afstanden mellem en bolig og et solcelleanlæg (eller det afskærmende levende hegn) bør være minimum 150 meter, når der planlægges for solceller på en side, minimum 300 meter når der planlægges for solceller på to sider, og minimum 750 meter når der planlægges for solceller på tre sider.

Bekendtgørelsen muliggør, at afstanden mellem en nabobeboelse og et solcelleanlæg kan være mindre:

- 1) på baggrund af en konkret vurdering af de lokale forhold, herunder hvor ejeren og en eventuel lejer af beboelsen er indforstået med den kortere afstand,
- 2) hvor der er indgået aftale om opkøb med henblik på nedlæggelse af beboelsen, eller
- 3) hvor f.eks. andre bygninger, terrænforhold eller skov udgør en permanent visuel barriere.

Hvilke lokale forhold, som sammen med en aftale med ejeren/lejereren kan begrunde en kortere afstand, fremgår ikke.

For statsligt udpegede energiparker foreligger individuelle bekendtgørelser tilsvarende ovennævnte generelle i solcellebekendtgørelsen. Her er afstandsbestemmelsernes ”bør” imidlertid skiftet ud med ”skal”, idet afstanden også her kan være mindre med samme begrundelser, som nævnt ovenfor.

Ovennævnte planlægningsmæssige rammer og bestemmelser har ikke betydning for naboernes muligheder for værditabserstatning, salgsoption og VE-bonus, der alle er ordninger, der udspringer af VE-loven, som hører under Energistyrelsens resort, og som er kommunen uvedkommende.

Indhold

Plan, Teknik & Miljø arbejder p.t. med tre ansøgninger (Rens, Eggebæk og Bølåvej), hvor ansøgerne opererer med kortere afstande til boligerne og deres nære opholdsarealer end foreskrevet i de interne guidelines og kortere afstande til selve boligerne end dem der er foreskrevet i den generelle solcellebekendtgørelse såvel som de specifikke bekendtgørelser for Eggebæk og Bølåvej. Der argumenteres enten ud fra aftaler, eller ud fra permanente visuelle barrierer eller begge dele. Ansøgerne skelner ikke mellem barrierer, der ligger inden for og uden for plan- og projektområdet, og det belyses ikke, hvordan ansøgeren vil/kan garantere, at de visuelle barrierer forbliver permanente.

Forvaltningen finder det vigtigt, at de fritliggende boliger i det åbne land i størst muligt omfang fortsat er attraktive boliger. Forvaltningen vurderer i den forbindelse, at en kort afstand mellem en bolig og dens nære opholdsarealer og et solcelleanlæg/et afskærmende levende hegn medfører en risiko for en betydelig forringelse af boligen og dermed at boligen på sigt kommer i høj risiko for at forfalde og eventuelt blive fraflyttet, tilmed uden at den nedrives og fjernes. Der er således risiko for forslumning og tab af boliger i det åbne land. Ligeledes påpeger forvaltningen, at visuelle barrierer i form af gylletanke, driftsbygninger og ikke fredskov- eller ikke naturbeskyttede skove og beplantninger mv. meget vanskeligt kan sikres som permanente, især når de befinder sig uden for plan- og projektområdet. Ved etablering af store energianlæg sker der ændring i eksisterende landbrugsdrift, der kan gøre en del driftsbygninger overflødige og afføde nedrivninger af disse på sigt.

Forvaltningen indstiller at guideline 2.1.4. i de interne guidelines præciseres, således at der som hovedregel skal være 50 meter fra en fritliggende boligs nære opholdsareal til solcelleanlægget, herunder det nye afskærmende levende hegn. Afstanden kan ikke reduceres alene gennem en aftale med ejeren af boligen og eventuelt en lejer. Der skal være en planlægningsmæssig begrundelse.

Dernæst indstilles, at bekendtgørelserne administreres, så bestemmelserne om afstand til selve boligen efterleves ens, uanset om der er tale om statslige udpegede energiparker eller ej. Derved gøres ikke forskel på borgere, der er naboer til en statslig udpeget energipark og borgere, der er naboer til et alene kommunalt planlagt solcelleanlæg.

Endvidere indstilles, at bekendtgørelsernes afstande til boligen kun kan reduceres, såfremt der er permanente visuelle barrierer i form af terrænforhold, bygninger eller skov, der sikres gennem planlægningen eller sikringen tinglyses på ejendommen uden for planområdet. Skal afstanden reduceres forudsættes som hovedregel desuden at ejeren af boligen og en eventuel lejer accepterer dette, hvilket er i overensstemmelse med bekendtgørelsens mulighed nr. 1. Ved at operere med begrebet "hovedregel" gives en mulighed for ikke at forudsætte accept fra ejer og eventuel lejer, i sådanne tilfælde, hvor der ikke er en saglig begrundelse.

Hvor meget afstanden kan reduceres, afhænger af de konkrete forhold på stedet. Dette gælder også, når der planlægges for solceller og levende hegn på mere end en side af boligen.

I mødet vil forvaltningen vise principskitser der illustrerer de aktuelle udfordringer.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Lov nr. 614 af 11.06.2024. Lov om statsligt udpegede energiparker

Bekg. nr. 440 af 03.05.2024. Bekendtgørelse om planlægning for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land

Bekg. nr. 510 af 17.05.2025. Bekendtgørelse om en energipark ved Eggebæk Plantage i Aabenraa Kommune

Bekg. nr. 509 af 17.05.2025. Bekendtgørelse om energipark ved Bølåvej i Aabenraa Kommune

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller, at de interne guidelines, guideline 2.1.4. tilrettes i overensstemmelse med ovenstående, det vil sige, at afstanden til det afskærmende levende hegn omkring et solcelleanlæg fra en fritliggende boligs nære opholdsareal som hovedregel skal være mindst 50 meter,

at bekendtgørelsernes ”bør” og ”skal” bestemmelser administreres ens,

at bekendtgørelsernes afstandsbestemmelser til en fritliggende bolig kun kan reduceres, når det sikres at de visuelle barrierer vitterligt er permanente, og

at bekendtgørelsernes afstandsbestemmelser til en fritliggende bolig som hovedregel kun kan reduceres når ejeren af boligen og en eventuelt lejer accepterer dette.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2026

Godkendt.

Bilag

Interne guidelines for større solenergianlæg på terræn i det åbne land samt bilag.pdf

Punkt 43: Orientering om status på større vindmøller og solcelleanlæg

24/20808

Sagsfremstilling

I denne sag orienteres om status vedrørende 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 eksklusivt Kassø PtX. Dette anlæg forventes at forbruge ca. 0,35 mio. MWh/år stigende til ca. 0,45 MWh/år, når den aktuelt skitserede udvidelse er gennemført.

Den vedlagte statusredegørelse er udarbejdet den 13. marts 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.

Statusredegørelsen lægges på kommunens hjemmeside og opdateres efter hvert udvalgmøde.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

Indstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2026

Taget til orientering.

Bilag

VE-status til PBU - til mødet den 13. april 2026

Punkt 44: Godkendelse af igangsætning af planlægningen af et område ved Haderslevvej i Aabenraa, og orientering om indkaldelse af ideer og forslag

23/20805

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til godkendelse af, at der igangsættes udarbejdelse af et forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg med udgangspunkt i et to til tre etagers byggeri med udnyttet tagetage ved ejendommen Haderslevvej 52 i Aabenraa. Der orienteres om indkomne høringssvar i forbindelse med en indkaldelse af ideer og forslag for området.

Der har været indkaldt ideer og forslag til planlægningen fra den 27. august 2025 til den 24. september 2025. Der har været afholdt et borgermøde i byrådssalen den 10. september 2025.

Ejerne af Haderslevvej 52 havde til indkaldelsen af ideer og forslag indsendt fire forslag til områdets disponering. To forslag med en boligbebyggelse i fire etager med et lavt hældningstag og to forslag med boligbebyggelse i tre etager med udnyttet tagetage. To af forslagene omfattede ejendommen Nørreløkke 7, som i givet fald ønskedes anvendt til fælleshus. Ejerne ønskede at indrette de nuværende bygninger, den tidligere politistation og retsbygning, til lettere erhvervsformål i form af kontorer, klinikker og lignende, men også eventuelt boliger i begrænset omfang.

Forvaltningen har haft to møder med bygherre om mulighederne for at tilpasse projektet.

Nye bebyggelsesforslag

Ejer har til denne sagsfremlæggelse udarbejdet et prospekt dateret 16. marts 2026 med fire nye forslag til områdets disponering. Disse er nedenfor benævnt projektforslag A, A1 og B og B1 og vurderet i høringsnotat af 25. marts 2026. Ejer har oplyst, at man ikke længere arbejder med at inddrage ejendommen Nørreløkke 7 i projektet.

Projektforslag A indeholder 22 boliger fordelt på tre opgange, hvor den nordligste del er to etager med udnyttet tagetage og den sydligste del er tre etager med udnyttet tagetage. Højden på boligbebyggelsen varierer mellem 12,5 og 15 meter.

Projektforslag A1 indeholder 24 boliger fordelt på tre opgange og i tre etager med udnyttet tagetage. Højden på boligbebyggelsen er 15 meter.

Projektforslag B indeholder op til 22 boliger fordelt på tre opgange, hvor den nordligste del er i tre etager og den sydligste del er i fire etager. Øverste etage er udformet som en penthouse-etage med en lav taghældning. Penthouse-etagen er rykket en og en halv meter fra den øvrige facade og tænkes udført i lette materialer. Højden på boligbebyggelsen varierer mellem 12,5 og 15 meter.

Projektforslag B1 indeholder op til 24 boliger fordelt på tre opgange i fire etager. Øverste etage er udformet som en penthouse-etage med en lav taghældning. Penthouse-etagen er rykket en og en halv meter fra den øvrige facade og tænkes udført i lette materialer.

Til fire projektforslag er der et fælleshus i en til to etager placeret i forlængelsen af boligbebyggelsen mod syd.

Alle fire projekter tænkes opført med ydermure af teglsten. Penthousedelen i projektforslag B og B1 vil være lette materialer, f.eks. metal. Bygherre har oplyst at der er tale om seniorvenlige boliger.

Indkaldelsen af ideer og forslag

I forbindelse med indkaldelsen af ideer og forslag indkom der 12 høringsvar. En række borgere og naboer til den tidligere politistation og retsbygning på Haderslevvej 52 har således indsendt høringsvar i forbindelse med det planlagte boligbyggeri og den nødvendige ændring af lokalplanen. Der er en klar og gennemgående bekymring for, at det foreslåede projekt – herunder opførelsen af en fire etagers etagebebyggelse med 16-20 lejligheder – vil ændre områdets karakter markant og medføre væsentlige gener for de omkringliggende boliger.

Høringsvarene omhandlede i hovedtræk:

- Modstand mod ændring af lokalplan og projektets omfang
- Arkitektonisk disharmoni og visuel dominans
- Gener for naboer i form af indblik, skygge, støj og lys
- Trafikale problemer på Snareved, adgangsforhold herunder forslag om at give mulighed for adgang for trafik til og fra Haderslevvej
- Forhold vedrørende den private fællesvej Nørreløkke
- Indskrænkning af grønne områder
- Placering af affaldshåndtering, støj og rystelser fra byggeri
- Miljøforhold og vandhåndtering
- Forslag til alternativ udformning
- Utilstrækkelig information og høringsproces

Der er således en tydelig og bred modstand i området mod det i høringen fremlagte projekt. Flere efterlyser respekt for gældende lokalplan, områdets nuværende karakter og nabohensyn. Flere opfordrer til en grundig vurdering af både miljømæssige, trafikale, arkitektoniske og sociale forhold, og i sidste ende til at afslå projektet, medmindre det tilpasses væsentligt. Høringsvarene er resumeret i høringsnotat af 25. marts 2026. Høringsvarene vil kunne indgå i den kommende planudarbejdelse som opmærksomhedspunkter.

Flere beboere gav i høringen udtryk for at nuværende lokalplan M10 skal fastholdes. Forvaltningen kan oplyse, at den nuværende lokalplan M10 tillader nybyggeri i op til to etager med udnyttet tagetage og bygningshøjde op til 12,5 meter i størstedelen af området. Med en ny lokalplan begrænses byggemulighederne til et område øst for den tidligere retsbygning.

Forvaltningen kan ikke anbefale at hovedadgangen til området omlægges til Haderslevvej. Det er med en vægtig begrundelse i færdselshensyn jf. tinglyst servitut om adgangsbegrænsning til Haderslevvej. Det undersøges nærmere om der kan etableres begrænset indkørsel fra Haderslevvej, som derved i mindre omfang kan aflaste Snareved.

Forvaltningen ser tre beslutningsmuligheder:

1. at nybyggeri kun må opføres i to etager med udnyttet tagetage og i højde på maksimalt 12,5 meter, svarende til nuværende lokalplan M10, og tre etager med udnyttet tagetage og i højde på maksimalt 15 meter i en afgrænset del af byggefeltet – svarende til projektforslag A.

2. at nybyggeri må opføres i op til tre etager inklusiv penthouse-etage og højde på maksimalt 12,5 meter, og fire etager inklusiv penthouse-etage og i en højde på maksimalt 15 meter i en afgrænset del af byggefeltet – svarende til projektforslag B.
3. at der ikke må opføres nybyggeri til boliger i området og at en kommende lokalplan alene har til formål at ændre anvendelsesbestemmelser så der kan etableres private erhverv i eksisterende bygninger og fastsætte bevarende bestemmelser for de bevaringsværdige bygninger i området.

Bygherre foretrækker forslag B1 med fulde fire etager inklusiv penthouse og sekundært forslag B med tre og fire etager inklusiv penthouse.

Det har ikke indgået i overvejelserne om at indrette området til tæt lav boligbebyggelse, da det ikke har været bygherres ønske. Ved tæt lav bebyggelse vil en større del af området skulle bebygges for, at der kan etableres et tilstrækkeligt antal boliger.

Borgernes forslag om ikke at give mulighed for at bygge i området, vil fratage en oplagt mulighed for at øge boligudbuddet af attraktive seniorvenlige boliger i Aabenraa By.

Forvaltningens vurdering

Projektforslag A giver mulighed for arkitektonisk variation gennem altaner, gavlkviste og facadeopdeling. Det vurderes som et forslag med god balance mellem helhed, detaljering og kontekst. Selvom formsproget er lokalt forankret ved projektforslag A1, udfordrer den lange facade skalaen og opleves mindre fint tilpasset omgivelserne. Ved projektforslag B er penthouseetagen, udført i lettere og mørkere materialer, men adskiller sig markant fra områdets karakteristiske røde tegltage og vurderes at give et fremmed udtryk i forhold til den historiske bebyggelse. Selvom projektforslag B har en acceptabel volumenopdeling, er formsproget mindre forankret i sammenhængen end A og A1. Den store volumen og den moderne penthouseetage udfordrer områdets overordnede skala og karakter. Projektforslag B1 vurderes som det forslag, der i mindst grad afspejler områdets arkitektoniske kvaliteter og helhedsudtryk. Generelt bør der uanset projekt arbejdes med rødlige teglfacader.

Forvaltningen vurderer, at et byggeri med nedtrapning af etageantal mod nord ligger inden for de naboretlige tålegrænser i forhold til skygge. Hvis altaner indrettes som indbyggede og skærmede altaner frem for sat uden på ydermuren og at vinduer placeres hensigtsmæssigt, vil det kunne mindske eventuelle indbliksgener.

Forvaltningen konkluderer, at projektforslag A er det der af de fire forslag der passer bedst ind i omgivelserne og miljøet omkring de bevaringsværdige bygninger. Projektforslag B og B1 med penthouse-etage har efter forvaltningens vurdering en udformning, der er fremmed i forhold til de bevaringsværdige bygninger området, idet bygningen er længere end facaden på de to bevaringsværdige bygninger.

Planmæssige forhold

Nuværende rammebestemmelser (1.1.103.D) i Kommuneplan 2025 fastlægger at området kun må anvendes til offentlige formål og der kun må planlægges for opførelse af byggeri i op til tre etager og en bygningshøjde på maksimalt 12,5 meter. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 60.

Nuværende Lokalplan M10 fastlægger at delområde D kun må anvendes til offentlige formål og at ny bebyggelse delområdet må opføres i to en halv etage (to etager med udnyttet tagetage) og med en bygningshøjde på maksimalt 12,5 meter. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 40. Der er ikke fastsat specifikke byggefelter, hvilket betyder, at der kan opføres bebyggelse i to en halv etage/ 12,5 meter på alle arealer, der ikke er udlagt som grønt område i Lokalplan M10.

Da området både i kommuneplan og lokalplan kun må anvendes til offentlige formål, vil anvendelsen til boligformål og lettere erhverv forudsætte ændring af kommuneplanens rammebestemmelser. Der skal i givet fald udarbejdes et kommuneplantillæg.

Der skal foretages en screening af planerne i forhold til om der skal udarbejdes en miljøvurdering. Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for området.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,
at der igangsættes udarbejdelse af et lokalplanforslag med udgangspunkt i projektforslag A med et byggefelt med et maksimalt etageantal på to med udnyttet tagetage og en maksimal bygningshøjde på 12,5 meter, men med mulighed for tre etager med udnyttet tagetage og en maksimal bygningshøjde på 15 meter i den sydlige af byggefeltet,

at der ikke arbejdes videre med inddragelse af ejendommen Nørreløkke 7 til et fælleshus,

at bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 60 i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser,

at der kun arbejdes videre med at give vejadgang til området fra Haderslevvej fra syd, og

at der arbejdes videre med grøn overgang mellem bebyggelsen og det grønne område Soldatermarken.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2026

Godkendt.

Bilag

Haderslevvej 52 - Bygherres projekthæfte

wt_høringsnotat

Punkt 45: Godkendelse af indledende igangsætning af plangrundlag for etageboliger Volmersvej og Nørregade, Padborg

26/3879

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til en godkendelse af indledende igangsætning af planlægning m.v. i forbindelse med en anmodning om lokalplan for et etage- og rækkehusbyggeri på Nørregade og Volmersvej i Padborg, med henholdsvis 24 etageboliger og seks rækkehusboliger.

I kommunens Udviklingsstrategi og kommuneplan er der fokus på at skabe rammer for byudvikling og flere boliger i Aabenraa Kommune. Da fremsendte projekt ikke kan rummes i eksisterende lokal- og kommuneplan, rejses der en sag i udvalget.

En bygherre ønsker at nedrive eksisterende bebyggelse for at opføre et blandet etageboligprojekt og tæt-lavt boligprojekt ved Nørregade og Volmersvej i Padborg. Bygherre har oplyst, at den samlede bebyggelsesprocent bliver 58,7 %. I det ansøgte projekt er det vist, at bebyggelsen nedtrappes fra to etager med udnyttet tagetage på hjørnet af Nørregade og Volmersgade til en etage med udnyttet tagetage, hvor projektgrunden støder op til de bestående villaer længere oppe ad Nørregade. Parkeringspladser til boligbebyggelsen og opholdsarealer er placeret bag bebyggelsen og med adgang fra Volmersvej.

Grunden ligger omkranset af primært boligbebyggelse i en til to etager samt serviceerhverv. Syd for Volmersvej er der butik- og boligejendomme i to etager med udnyttet tagetage langs Nørregade.

Der er foretaget indledende, tværfaglig screening af ansøgningen i forhold til realiserbarhed, planforhold og tekniske forhold. De væsentligste emner er opridset under afsnittet Planmæssige forhold.

Forvaltningen oplyser, at der fra developers side er et ønske om at søge projektet realiseret som støttet byggeprojekt. Der er ikke afsat grundkapital til støttet byggeri i Padborg. Det er alene Byrådet, der kan beslutte dette.

Der ønskes således en politisk stillingtagen til, om der skal igangsættes en planlægningsproces, før der er taget beslutning om, hvorvidt Byrådet vil afsætte grundkapital.

I første omgang lægges op til, at der indkaldes ideer og forslag, og afholdes et borgermøde, inden der udarbejdes et lokalplangrundlag. Forvaltningen vil gøre opmærksom på, at der formentlig vil være stor interesse, da forslaget til ny bebyggelse ændrer udtrykket i Nørregade væsentligt i forhold til bestående bebyggelse. Hvis der ikke senere besluttes at afsætte grundkapital, kan der være igangsat en proces, som ikke realiseres, men giver uvished blandt naboer.

Der lægges således op til to løsningsforslag:

1. Der indstilles, at der i første omgang indkaldes idéer og forslag med tilhørende borgermøder, inden der udarbejdes et lokalplangrundlag for planlægningen af et boligprojekt med både en til to etagers byggeri med udnyttet tagetage og rækkehuse i en etage.

2. Det indstilles, at der afventes med opstart af en planlægningsproces, da der for nærværende ikke er midler til grundkapital. Forvaltningen arbejder tillige på et forslag til en proces for prioritering af grundkapital. Dette er med henblik på at gøre processen for afsættelse af grundkapital mere transparent og rammesættende.

Planmæssige forhold

Området ligger i byzone og er omfattet af Lokalplan 1/35. Den nordlige del i delområde I og den sydlige del i delområde II. Området er omfattet af Kommuneplanramme 3.1.002.C Centerområde. Dele af projektet kan ikke rummes i lokalplan 1/35, og ved ny lokalplan skal der udarbejdes kommuneplantillæg, idet etageantal på to etager med udnyttet tagetage ikke er muligt efter nuværende rammebestemmelser, som siger maks. to etager. En rækkehusbebyggelse i en etage bagtil vurderes derimod ikke at være i uoverensstemmelse med plangrundlaget.

Det samlede projekt vurderes lokalplanpligtigt, idet realiseringen af projektet medfører en væsentlig ændring af det bestående miljø.

Det ansøgte projekt skal i givet fald justeres i forhold til krav til antal parkeringspladser i henhold til parkeringsvedtægten, idet det fremsendte projekt mangler syv parkeringspladser. Desuden skal der sikres areal til håndtering af affald ved indkørslen til området samt redegøres for håndtering af overfladevand, jordforurening samt, at der er tilstrækkelige opholdsarealer for bebyggelsens beboere.

Der skal, i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplangrundlaget, foretages en nærmere vurdering af bygningens påvirkning af nærmiljøet, herunder særligt i forhold til skyggepåvirkning og indbliksgener samt indpasning i gademiljøet. Vurderingen kan have betydning for, om der skal udarbejdes miljøvurdering af planerne.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at det godkendes at der indkaldes ideer og forslag før der udarbejdes et lokalplangrundlag for planlægningen af området,

at det godkendes at der i forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag inviteres til et borgermøde i den første halvdel af høringsperioden,

at det godkendes, at indkaldelsen af ideer og forslag tager udgangspunkt i planlægning for et etageboligbyggeri i op til to etager med udnyttet tagetage, og

at der med beslutningen om indkaldelse af ideer og forslag ikke er taget stilling til projektets egnethed som alment støttet boligbyggeri.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2026

Godkendt.

Bilag

05.02.2025_Nørregade i Padborg_Disponeringsskitse.pdf

Punkt 46: Emne til orientering: Støttet boligbyggeri

25/20119

Sagsfremstilling

I denne sag vil der ske en præsentation af støttet boligbyggeri og kommunens rolle i forhold til opførelse af støttet boligbyggeri.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2026

Taget til efterretning.

Punkt 47: Godkendelse af kommunegaranti, lånoptagelse og huslejestigning for Kolstrup Boligforenings Afdeling 1, Løgumklostervej i Aabenraa by

26/2481

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til en godkendelse af huslejestigning, lånoptagelse samt kommunal garantistillelse for Kolstrup Boligforenings Afdeling 1 på Løgumklostervej i Aabenraa by.

Salus Boligadministrationsselskab har på vegne af Kolstrup Boligforenings Afdeling 1 sendt ansøgning om godkendelse af huslejestigning, låneoptag samt kommunal garantistillelse i forbindelse med et projekt om kloakseparering i afdelingen. Der søges om godkendelse af lånoptagelse på 3,837 mio. kr. Budgetoverslaget for renoveringsprojektet er på 4,037 mio. kr.

Projektet blev godkendt af boligorganisationens hovedbestyrelse i januar 2026. Da projektet udføres på baggrund af et påbud om netop kloakseparering fra Aabenraa Kommune, er der ikke krav om godkendelse på et afdelingsmøde.

Gennemførelsen af projektet medfører en markant huslejestigning på 35,47 %. Dette svarer til en månedlig stigning i intervallet 1.419 kr. til 2.128 kr. Den betydelige stigning skyldes primært, at afdelingen er meget lille og kun består af otte boliger, som - i kraft af almenboligområdets lovbestemte balanceløseprincip - skal bære udgifterne til projektet. Huslejestigningen modsvarer de faktiske udgifter til forrentning og afdrag på det optagne lån.

Oversigt over huslejestigninger i afdelingen angivet i kr.

Husleje pr. måned før projektet	Stigning	Husleje pr. måned efter projektet
4.000 kr.	1.419 kr.	5.418 kr.
4.500 kr.	1.596 kr.	6.096 kr.
5.000 kr.	1.774 kr.	6.774 kr.
5.500 kr.	1.951 kr.	7.451 kr.
6.000 kr.	2.128 kr.	8.126 kr.

Lovgrundlag

Almenboligloven §29 – udstedelse af pantebreve

Driftsbekendtgørelsen §79, stk. 4 – godkendelse af lejeforhøjelser.

Økonomi og afledt drift

For gennemførelse af projektet ansøges der om tilladelse til at optage et realkreditlån på 3,837 mio. kr. I forbindelse med optagelsen af lånet stilles der krav om 100 % kommunegaranti.

Ud over lånoptagelsen anvender boligafdelingen 0,200 mio. kr. via sin trækingsret i Landsbyggefonden til medfinansiering af projektet.

Finansiering af projektet er oplyst som følgende:

Trækingsret 0,200 mio. kr.

Realkreditlån (Hovedstol ca.) 3,837 mio. kr.

I alt 4,037 mio. kr.

Ifølge lånebekendtgørelsen henregnes garantier for almene boliger ikke til kommunernes låntagning, og der kan ikke opkræves provision for garantier til almene boliger.

Aabenraa Kommune har ikke garantier i den pågældende afdeling. Afdelingen har aktuelt langfristet gæld på 0,412 mio. kr.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at huslejestigninger på 35,47 % godkendes,

at lånoptag på 3,837 mio. kr. godkendes, og

at der stilles kommunegaranti på 100 % af lånoptagelsen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2026

Anbefales godkendt.

Bilag

Ansøgning kommunal godkendelse.pdf

Oversigt over huslejestigninger KB 1.pdf

Indstilling_til_hovedbestyrelsen.pdf

KB Afd 1 - Brev fra Arwos kloakseparering.pdf

2025-10-30_Notat_Tilstand af kloak Kolstrup Boligforening afd.1 (1).pdf

Punkt 48: Godkendelse af Skema B for renoveringsprojekt i Aabenraa - Kolstrup Boligforening afdeling 6

24/29315

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til en godkendelse af Skema B, i forbindelse med renoveringsprojekt i Kolstrup Boligforening afdeling 6.

Afdelingen består af 166 boliger fordelt på seks bygninger beliggende på Jernbanegade 19-25, 27-37 og 39-43, samt Borgmester Finks Gade 9-15 og 10-18.

Ansøgning om godkendelse er indsendt af Salus Boligadministration, der er administrator for Kolstrup Boligforening. Renoveringsprojektet gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden. Salus Boligadministration har været i dialog med fonden omkring plan for renovering og opdatering af afdelingens boliger.

Renoveringsprojektet

Projektet forventes at bidrage væsentligt til at forbedre den byggetekniske stand af afdelingens bygningsmasse, og skabe mere trygge gårdrum. Projektet omfatter renovering af de seks bygninger såvel som de enkelte boliger, herunder blandt andet:

- Etablering af nyt teknik rum i hver blok med ny varmforsyning og brugsvandsproduktion.
- Nye brugsvandsrør frem til køkken og bad, samt udskiftning af radiatorventiler og forbrugsmålere.
- Kloakseparering med strømpeforing og nye regnvandsledninger.
- Udskiftning af faldstammer.
- Etablering af udsugning i badeværelser og køkkener.
- Efterisolering af gavle med nye vinduer, døre og klimaskærm, samt sanering af skimmelramte boliger.
- Renovering af badeværelser og altaner.
- Omdannelse af gårdrummet for bedre trafiksikkerhed.

Byrådet godkendte den 27. november 2024 Skema A med en samlet anskaffelsessum på 147,776 mio. kr. fordelt med 72,376 mio. kr. på den støttede del og 75,400 mio. kr. på den ustøttede del.

I det tilsendte materiale for Skema B er den samlede anskaffelsessum på 150,250 mio. kr., fordelt med 73,677 mio. kr. på den støttede del og 76,843 mio. kr. på den ustøttede del. Boligforeningen oplyser, at stigningen skyldes stigende priser på håndværksudgifter.

Lovgrundlag

Almenboliglovens §91, beskriver de rammer, hvorunder Landsbyggefonden kan give tilsagn om støtte til renoveringer.

Økonomi og afledt drift

Den støttede del af projektet er den del, som Landsbyggefonden yder støtte til finansieringen af. Den ustøttede del af projektet er arbejde, der finansieres uden støtte fra Landsbyggefonden. Finansieringen sker ved, at der optages realkreditlån med kommunegaranti.

Oversigt over udvikling i projektøkonomien for den støttede del:

Omkostninger i mio. kr.	Skema A	Skema B
Håndværksudgifter	58,057	61,632
Omkostninger (F.eks. rådgivning, byggeadministration, genhusning)	14,319	12,045
SUM	72,376	73,677

Ændringer mellem Skema A og Skema B tilskrives indeksering.

Oversigt over udvikling i projektøkonomien for den ustøttede del:

Omkostninger i mio. kr.	Skema A	Skema B
Håndværksudgifter	64,444	68,214
Omkostninger (F.eks. rådgivning, byggeadministration, genhusning)	10,956	8,629
SUM	75,400	76,843

Ændringer mellem Skema A og Skema B tilskrives indeksering.

Aabenraa Kommune har ikke garantier i den pågældende afdeling.

Ifølge lånebekendtgørelsen henregnes garantier for almene boliger ikke i kommunens låntagning, og der kan ikke opkræves provision for garantier til almene boliger.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at Skema B for den støttede del godkendes,

at låneoptag på 150,250 mio. kr. godkendes,

at der stilles kommunegaranti for anskaffelsessummen på 73,677 mio. kr. for Skema B med regaranti på 50 % fra Landsbyggefonden, og

at der stilles kommunegaranti for anskaffelsessummen på 76,843 mio. kr. for den ustøttede del.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2026

Anbefales godkendt.

Bilag

Indstilling kommune.pdf

BossInf ustøttet, skema B.pdf

BossInf støttet, Skema B.pdf

Punkt 49: Orientering fra formand og direktør

25/31267

Sagsfremstilling

Direktøren orienterer om at der i kommuneplan 2025 er en retningslinje under Boliger, hvoraf det fremgår at I planperioden skal der undersøges om der skal udarbejdes en samlet plan for et nyt byområde mellem Rise Hjarup og Bodum.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2026

- ESPOO høring tyske vindmøller.

- Taget til orientering.

Bilag

Årshjul - PBU - 13. april 2026

Punkt 50: Underskriftsside

25/31267

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2026

-