

REFERAT Byrådet d. 24-04-2024

Mødedato Onsdag d. 24. april 2024 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen, Skelbækvej

Mødedeltagere Jan Riber Jakobsen, Rasmus Elkjær Larsen, Anders Koch-Hørlyck, Kjeld Hansen, Erik Uldall Hansen, Signe Bekker Dhiman, Christian Panbo, Dorte Soll, Dorrit Knudsen, Egon Madsen, Gaby Scheel Knudsen, Cathrina Aaes Sørensen, Michael Christensen, Jan Kørpe Christensen, Hans-Christian Gjerlevsen, Erwin Andresen, Kurt Asmussen, Thomas Andresen, Kirsten Nørgård Christensen, Eivind Underbjerg Hansen, Søren Frederiksen, Carina Frost Davidsen, Claus Bruun Jørgensen, Philip Tietje, Jens Wistoft, Rasmus Andresen, Susanne Provstgaard, Carina Underbjerg Kloster, Ida Smed, Arne Leyh Petersen, Ovidiu George Nechitoi

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål.....	3
Decisionsskrivelser 2022.....	4
Årsregnskab 2023 for Brand & Redning Sønderjylland.....	6
Revision af generelle betingelser for salg af erhvervsjord.....	8
Udbud af erhvervsareal på Nordensvej 3, 6330 Padborg.....	11
Udbud af kommunal ejendom.....	13
Kongehøjens Børnehus - igangsætning af arealerhvervelse til adgangsvej.....	15
Godkendelse af reovering i Aabenraa Andelsboligforening afdeling 1.....	17
Godkendelse af reovering i BoligSyd afdeling 10.....	19
Frigivelse af midler til igangsætning af lokalplanlægning og udvikling af vejadgang til centerområdet	22
Gasværksvejs omlægning mellem Kathale og Kilen, begrænsning af adgang til offentlig vej samt ig	25
Kommuneplan 2025 - indkomne idéer og forslag.....	28
Tillæg nr. 13 til Spildevandsplan 2018-2022 - Beslutning om ekspropriationsvillighed.....	30
Tillæg nr. 14 til spildevandsplanen 2018-2022 - Varnæs.....	32
Lukket: LUKKET - Salg af ejendom.....	35
Lukket: LUKKET - Formanden orienterer.....	36
Underskriftsside.....	37

Punkt 46: Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål

24/1474

Indstilling

Byråds- og Direktionssekretariatet indstiller,

at Helle Sejrup (A) indtræder som stedfortræder for Ovidiu George Nechitoi (A), og

at dagsorden godkendes.

Beslutning Byrådet den 24-04-2024

Godkendt.

Punkt 47: Decisionsskrivelser 2022

23/7590

Sagsfremstilling

Der er modtaget decisionsskrivelser vedrørende regnskabet for 2022 fra

- Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering (afsluttende brev)
- Udlændinge- og Integrationsministeriet
- Social- og Boligstyrelsen
- Ankestyrelsen (svarskrivelse på fremsendt byrådsbeslutning om godkendelse af årsregnskabet og revisionsberetning for 2022).

Decisionsskrivelser/afsluttende breve indeholder ingen bemærkninger i forhold til den foretagne revision, men såvel ”Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering”, som ”Udlændinge- og Integrationsministeriet” anfører i skrivelserne, at revisor skal påse, at enkeltstående fejl, som giver anledning til refusionsmæssig korrektion bliver berigtiget.

De enkelte skrivelser er vedlagt som bilag til dette punkt.

I henhold til bilag 1.5.1 til kasse- og regnskabsregulativet skal decisionsskrivelser uden bemærkninger behandles af udvalgene og forelægges Økonomiudvalget og Byrådet til orientering.

Udvalgene har godkendt/taget de fremsendte skrivelser til orientering i nedenstående møder.

Decisionsskrivelse fra Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering er behandlet af Arbejdsmarkedsudvalget i mødet 8. januar 2024.

Decisionsskrivelse fra Udlændinge- og integrationsministeriet er behandlet af Arbejdsmarkedsudvalget i mødet 5. februar 2024.

Decisionsskrivelsen fra Social- og Boligstyrelsen er behandlet i Social- og Seniorudvalget 6. marts 2024 og i Børne- og Uddannelsesudvalget 8. april 2024.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Staben indstiller,

at decisionsskrivelser/afsluttende breve fra Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering, Udlændinge- og integrationsministeriet, Social- og Boligstyrelsen samt Ankestyrelsen tages til orientering.

Beslutning Økonomiudvalget den 16-04-2024

Anbefales godkendt.

Beslutning Byrådet den 24-04-2024

Godkendt.

Bilag

Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering vedr. 2022.pdf

Udlændinge- og Integrationsministeriet decision 2022.pdf

Social- og Boligstyrelsens decisionsskrivelse for regnskabsåret 2022 - Aabenraa Kommune.pdf

Ankestyrelsen regnskab 2022.pdf

Punkt 48: Årsregnskab 2023 for Brand & Redning Sønderjylland

24/10260

Sagsfremstilling

I denne sag lægges det op til, at Brand & Redning Sønderjyllands årsregnskab og revisionsberetning for 2023 godkendes.

Brand & Redning Sønderjyllands årsregnskab og revisionsberetning for 2023 skal efter Beredskabskommissionens behandling godkendes af ejer-kommunernes kommunalbestyrelser, jf. vedtægternes pkt. 15.5.

Beredskabskommissionen behandlede årsregnskab og revisionsberetning for 2023 på mødet den 25. marts 2023. Beredskabskommissionen udtalte enstemmigt opbakning til årsregnskab og revisionsberetning. Beredskabskommissionen har derfor sendt årsregnskabet til endelig godkendelse i ejer-kommunernes kommunalbestyrelser.

Beredskabskommissionens behandling af årsregnskabet og revisionsberetningen for 2023 er vedhæftet i bilag 1-4.

I forhold til det korrigerede budget 2023, udviser regnskab 2023 et merforbrug på 0,2 mio. kr. på beredskabsområdet, et mindreforbrug på 0,7 mio. kr. på anlægsbudgettet 1,6 mio. kr. på den indtægtsdækkede virksomhed. Samlet set et mindreforbrug på 2,1 mio. kr.

Den indtægtsdækket virksomheds-mindreforbrug skyldes udfordringen med levering af køretøjer i 2023 samt Interreg-projektet DANGER112, der først i december har fået den underskrevne leadpartner aftale retur, hvorfor man har været tilbageholdende med at disponere de tildelte EU midler.

Mindreforbruget på anlægsbudgettet skyldes manglende færdiggørelse af anlægsprojekter for 2023.

Mindreforbruget på anlæg samt det indtægtsdækkede område er disponeret til overførsler i 2024. Overførselssagen blev sammen med årsregnskabet behandlet på Beredskabskommissionens møde den 25. marts 2024.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Byråds- og Direktionssekretariatet indstiller,

at Brand & Redning Sønderjyllands årsregnskab og revisionsberetning for 2023 godkendes.

Beslutning Økonomiudvalget den 16-04-2024

Anbefales godkendt.

Beslutning Byrådet den 24-04-2024

Godkendt.

Bilag

Beslutningsprotokol fra Beredskabskommissionsmødet den 25. marts 2024

Årsrapport 2023

Årsberetning 2023

Revisionsberetning 2023

Punkt 49: Revision af generelle betingelser for salg af erhvervsjord

24/1852

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at der tages stilling til en revidering af de generelle salgsbetingelser for erhverv. Aabenraa Kommune har salgsbetingelser for erhverv, der anvendes som retningslinjer i forhold til sagsbehandlingen. Med afsæt i Aabenraa Kommunes salg de seneste år, opleves et behov for at revidere særligt i relation til:

- Reservation
- Videre salg
- Byggepligt
- Tilbageskødning

De nuværende salgsbetingelser er fra 2021 og kan ses i bilag 1. Nye tendenser i markedet samt behov for præcisering giver anledning til en revidering af salgsbetingelserne.

Reservation

De nuværende salgsbetingelser angiver, at det er muligt at reservere et areal vederlagsfrit i tre måneder. Derefter er det muligt at forlænge reservationen mod betaling.

Ved hvert årsskifte godkender Byrådet salgspriserne for det kommende år, hvorefter alle kommunens arealer udbydes offentligt til salg i minimum 14 dage. Dette årlige udbud medfører, at alle igangværende reservationer bortfalder. Såfremt arealet ikke bliver solgt i udbudsperioden, er det muligt for virksomheden at starte på en ny reservationsrunde, hvor de første tre måneder er en gratis reservation.

Fordelen ved de nuværende regler er, at kommunens årlige udbud medfører, at reservisten har en interesse i at træffe beslutning om køb inden reservationen opsiges og arealet udbydes offentligt til salg i ny budrunde, eventuelt til en højere udbudspris. Ulempen ved de nuværende reservationsbestemmelser er, at såfremt der ikke kommer nogen bud på det konkrete areal i budrunden, har samme virksomhed efter udbuddet mulighed for at starte forfra og igen reservere samme areal vederlagsfrit i tre måneder.

Forvaltningen anbefaler, at kommunens nuværende reservationsbetingelser fastholdes med den ene undtagelse, at en virksomhed kun kan reservere samme areal vederlagsfrit én gang i sammenlagt tre måneder. Det medfører, at den vederlagsfrie reservationsperiode kan fortsætte efter udbudsperioden i op til sammenlagt tre måneder, såfremt arealet ikke bliver solgt til anden side i udbudsperioden.

Det præciseres tillige, at reservationen går til den interesserede køber, som henvender sig først til forvaltningen efter udløb af reservationsperioden.

Videre salg i ubebygget stand

De nuværende salgsbetingelser angiver, at køber ikke må videresælge et ubebygget areal købt af kommunen, uden samtykke fra kommunen.

Anmodning om tilladelse til videresalg i ubebygget stand opstår, når en projektudvikler køber en grund med henblik på projektsalg til investor. Disse sager fylder mere og mere i markedet og i disse tilfælde spænder kommunens salgsbetingelser ben for købet. Hensigten med justeringer i kommunens vilkår om videresalg af et ubebygget areal er at tiltrække flere projektudviklere, der kan videreudvikle og markedsføre erhvervsområder i kommunen.

Forvaltningen anbefaler, at salgsbetingelserne justeres, således at der åbnes op for mulighed for videresalg i ubebygget stand. Mulighed for videresalg skal kun gælde for arealer, der bliver solgt på "almindelige vilkår" og ikke i en budrunde. Dette skyldes, at ved salg i en budrunde, vil køber og dennes økonomiske forhold ofte indgå i vurdering af valg af tilbudsgiver.

Følgende vilkår skal dog være gældende:

- Tilladelse til videresalg forudsætter, at de i nærværende aftale anførte vilkår om blandt andet byggepligt og videresalg fastholdes i forhold til den nye erhverver af grunden. Tidspunktet for opfyldelse af byggepligten regnes fra datoen i den første købsaftale. Det medfører, at fristen for byggepligt ikke bliver forlænget ved videresalg.
- Ved videresalg til 3. mand med fortjeneste, er køber forpligtet til at indbetale differencen mellem videresalgsprisen og købesummen til kommunen. Dog kan dokumenterede afholdte udgifter på parcellen siden den oprindelige handel (geoteknisk rapport, advokat, omkostninger, tinglysningsafgift, ejendomsskatter og lignende) tillægges salgsprisen. Køber er forpligtet til at forelægge videresalgsaftalen for kommunen til godkendelse. Videresalg til 3. mand med fortjeneste skal godkendes af Byrådet.

Byggepligt

I henhold til kommunens nuværende salgsbetingelser, skal der senest tre år efter overtagelsesdagen være bebygget minimum 15 % (25% ved facadearealer mod motorvej) af den retlige byggemulighed på arealet, og der skal være meddelt ibrugtagningstilladelse.

Forvaltningen anbefaler, at det tilføjes, at såfremt byggeriet er gennemført, og der alene udestår ibrugtagningstilladelse, kan tilbageskødning ikke kræves, såfremt manglende ibrugtagningstilladelse kan henføres til administrative forhold hos kommunen, herunder sagsbehandlingstid.

Der gøres opmærksom på den problemstilling, der opstår i forhold til opfyldelse af byggepligten, når erhvervsarealer ønskes købt med henblik på opførelse af anlæg til kritisk infrastruktur indenfor transportbranchen, såsom blandt andet el-ladestander til person- og lastbiler, hvor der ikke skal opføres bygninger/overdækninger, og som derfor hverken skal have udstedt byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse.

Forvaltningen anbefaler derfor, at byggepligten fastholdes, men at der indføres en fravigelse til kommunens generelle salgsbetingelser, for så vidt angår byggepligt ved salg af arealer til brug for opførelse af kritisk infrastruktur indenfor transportbranchen, således at byggepligten ændres til minimum 7,5 % af den retlige byggemulighed på arealet, og der skal være meddelt ibrugtagningstilladelse.

Tilbageskødning

I kommunens nuværende salgsbetingelser står det anført, at såfremt køber ikke opfylder byggepligten er kommunen berettiget, men ikke forpligtet til at forlange arealet tilbageskødet til samme pris, med et fradrag på 5 % og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art.

I tilfælde af tilbageskødning skal arealet reetableres til samme stand, som køber overtog arealet i, med mindre andet aftales. Tilbageskødningsretten og -pligten er ikke tidsmæssig begrænset.

Forvaltningen anbefaler, at dette vilkår bibeholdes, således at det fastholdes, at det har en pris at tilbageskøde, og samtidig forringer kommunen ikke yderligere vilkårene i forhold til andre kommuner.

Forvaltningen anbefaler, at de tilrettede generelle salgsbetingelser for salg af erhvervsjord i bilag 2 godkendes, og at de skal være gældende fra den 10. juni 2024. Ændringerne er markeret med rødt i bilag 2.

Når der vedtages nye generelle salgsbetingelser for salg af erhvervsjord medfører det, at alle arealer, der er omfattet af disse betingelser, skal gendannes med de nye gældende salgsbetingelser. Alle kommunens erhvervsarealer og storparceller udbydes derfor offentligt til salg den 10. juni 2024 med budfrist den 25. juni 2024 med de vilkår, der fremgår af de nye generelle salgsbetingelser.

På byrådsmødet i maj vil Byrådet få forelagt en sag, hvor salgspriser og vilkår for alle kommunens erhvervsarealer og storparceller godkendes.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at de tilrettede generelle salgsbetingelser for salg af erhvervsjord i bilag 2 godkendes med virkning fra den 10. juni 2024.

Beslutning Økonomiudvalget den 16-04-2024

Anbefales godkendt.

Beslutning Byrådet den 24-04-2024

Godkendt.

Bilag

Bilag 1. Gældende generelle salgsbetingelser

Bilag 2 - Forslag til nye generelle salgsbetingelser for salg af erhvervsjord

Punkt 50: Udbud af erhvervsareal på Nordensvej 3, 6330 Padborg

24/7264

Sagsfremstilling

I denne sag lægges det op til, at der tages stilling til pris og salgsvilkår i et offentligt udbud af 90.002 m² erhvervsareal, beliggende på Nordensvej 3, 6330 Padborg.

Arealet på Nordensvej 3 var oprindelig solgt, men handlen blev annulleret, hvorfor arealet skal udbydes offentligt til salg igen.

Erhvervsarealet på Nordensvej 3 har en meget attraktiv placering med ca. 350 meter facadeareal mod motorvejen og en kommende motorvejsbro beliggende lige nord for grunden.

Arealet blev i sin tid solgt til 100 kr./m² + moms. På salgstidspunktet var der mange usikkerhedsfaktorer forbundet med købet, idet arealet ikke var byggemodnet med vej og nedlæggelse af forsyningsledninger. Derudover var der usikkerhed om, hvorvidt der blev opført en bro over motorvejen.

Området er nu færdigbyggemodnet, motorvejsbroen bliver bygget, og de omkringliggende arealer er solgt. Derudover forventes der vedtaget ny lokalplan for området, som udvider de anvendelsesmuligheder, der er for arealet.

Det anbefales derfor, at arealet udbydes offentligt til salg til en mindstepris på 125 kr./m² + moms.

Nordensvej 3 har et samlet erhvervsareal på 90.002 m² og er udstykket som én stor grund og er i sin helhed forudsat tilsluttet for regn- og spildevand i grundens nordlige hjørne op mod Scandinavienvvej. For at Arwos kan aftage al regnvandet og leve op til deres servicekrav, er der mulighed for, at arealet kan opdeles i maksimalt to grunde.

Den sydligste af de to grunde må maksimalt være 45.000 m² og vil i givet fald skulle tilsluttes for regn- og spildevand i grundens nordvestlige hjørne. Selvom den nordlige grund måtte blive større end 45.000 m², må denne større grund ikke opdeles yderligere. Den nordligste grund på minimum 45.000 m² skal fortsat være tilsluttet, hvor den oprindelige grund på de 9 ha er tilsluttet for regn- og spildevand. Ved denne opdeling vil Arwos Spildevand A/S fortsat kunne leve op til sit serviceniveauekrav, hvor der for regnvandssystemer maksimalt må ske opstuvning til terræn én gang hvert 5. år.

I udbuddet vil der blive stillet et vilkår om, at køber skal acceptere, at Aabenraa Kommune råder vederlagsfrit over et bælte på ca. 20 meter af den nordlige del af grunden, som grænser op mod Unionsvej, til brug ved etablering af motorvejsanlæg i 2025-2026. Aabenraa Kommune sørger for at reetablere arealet efter endt brug.

Det forudsættes, at forvaltningens forslag til kommunens nye generelle salgsbetingelser for erhverv blev godkendt i forrige sag, hvorfor de nye salgsbetingelser – herunder også muligheden for videresalg i ubebygget stand - vil være gældende i dette udbud.

Arealet på Nordensvej 3, 6330 Padborg vil blive udbudt offentligt til salg den 10. juni 2024, med frist for afgivelse af købstilbud den 25. juni 2024, til en mindstepris på 125 kr./m² + moms.

Forvaltningen bemyndiges til at sælge arealet til højstbydende, som opfylder salgsvilkårene.

Såfremt grunden ikke bliver solgt i budrunden, vil den efterfølgende være udbudt til salg på kommunens hjemmeside på samme salgsvilkår og til en mindstepris på 125 kr./m² + moms.

Lovgrundlag

I henhold til Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme af den 3. marts 2021, skal arealet udbydes offentligt til salg i minimum 14 dage før salg kan finde sted.

Planmæssige forhold

Arealet er omfattet af lokalplan nr. 6 - Erhvervsområde vest for motorvejen ved Padborg.

Inden for lokalplanområdet må der kun opføres eller indrettes anlæg for transportvirksomheder samt transportrelaterede produktions-, speditjons-, og servicevirksomheder. Der kan indrettes servicevirksomheder med faciliteter for områdets brugere, såsom cafeteria, tankanlæg og lignende.

Ny lokalplan for hele erhvervsområdet i Padborg vest forventes vedtaget i 2025.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at erhvervsarealet på Nordensvej 3, 6330 Padborg udbydes offentligt til salg til en mindstepris på 125 kr./m² + moms,

at arealet kan sælges som én stor grund eller maksimalt to grunde, hvor den sydligste grund maksimalt må være på 45.000 m², og

at forvaltningen bemyndiges til at sælge til højstbydende, som opfylder salgsvilkårene.

Beslutning Økonomiudvalget den 16-04-2024

Anbefales godkendt.

Beslutning Byrådet den 24-04-2024

Godkendt.

Bilag

Bilag 1. Oversigtskort på Nordensvej 3, 6330 Padborg

Punkt 51: Udbud af kommunal ejendom

23/30618

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at der tages stilling til udbuddet af en kommunal ejendom beliggende Bylderup-Bov Bygade 17, 6372 Bylderup-Bov. Ejendommen har senest været anvendt til bibliotek i stueplan og beboelseslejlighed på 1. sal.

Ejendommen står nu tom og ønskes solgt, idet ejendommen ikke ønskes anvendt internt.

Grundarealet udgør 1.274 m² og er beliggende matr. nr. 142 Bov, Burkal. Hovedbygningen er opført i 1933 og har et bebygget areal på 156 m² samt samlet tagetageareal på 96 m² heraf udnyttet 90 m². Fordelingen er 151 m² erhvervsareal og 95 m² boligareal. Derudover er der bagbygning på 30 m² samt garage på 18 m². Den offentlige ejendomsværdi udgør pr. 1. oktober 2020 0,330 mio. kr., heraf er grundværdi 0,104 mio. kr. Se bilag 1 for oversigtskort.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanramme 4.2.001.C - Bylderup-Bygade, Slogsgaden og Engvej, som er et centerområde, som må anvendes til boliger, butikker, offentlig og privat service, hotel og restauration, mindre ikke generende erhverv, miljøklasse 1-3. Det vil sige, at ejendommen henvender sig til en køber i både erhvervs- og privatsegmentet.

Ved en anvendelsesændring til nyt formål for eksempel boligformål i stueplan, vil det kræve en byggetilladelse, og ombygningen skal som minimum leve op til kravene i BR18 – renoveringsklasse 2, blandt andet isolering svarende til BR95, men der skal ikke udarbejdes en lokalplan for ejendommen.

Ejendommen har af Kommunale Ejendomme fået tilstandsvurdering 2,4 - Brugt, kræver afhjælpende og forebyggende vedligehold. Ejendommen er løbende vedligeholdt og har intet efterslæb registret på vedligehold. De næste 10 år er der planlagte arbejder for 0,3 mio. kr.

Ejendommen er noteret som bevaringsværdig bygning, og køber kan ikke forventes at opnå nedrivningstilladelse. Se bilag 2 angående klassificering af bevaringsværdighed og billeder af ejendommen.

Plan, Teknik & Miljø har bedt tre ejendomsmæglere komme med et tilbud, indeholdende et forslag til kontant salgspris samt overslag over mæglersalær. Der er indkommet bud fra to ejendomsmæglere. Kontantpris vurderingerne lyder på 0,395 mio. kr. og 0,500 mio. kr.

Forvaltningen anbefaler, at ejendommen udbydes til salg i offentlig udbud, hvor en køber udvælges i forhold til en vurdering af samlet projekt med vægtning af nedenstående delelementer, for at tilgodese bevarelse af bygningens bevaringsværdighed og renovering.

Kriterier:

- Kontantpris: 50 %
- Bygningens fremtidige anvendelse, herunder oplæg til renovering inklusiv prisoverslag: 50 %

Ud fra de indkomne tilbud anbefaler forvaltningen, at ejendommen sættes til salg i offentligt udbud ved Ejenholm til en kontant mindstepris på 0,395 mio. kr. med markedsføring til både erhvervs- og privatsegmentet, idet denne pris vurderes realistisk i forhold til ejendomstype, placering, stand og renoveringsomfang.

Såfremt det ikke opnås et salg i offentlig udbud, sættes ejendommen til salg med en mindstepris på 0,395 mio. kr. på almindelig salgsvilkår.

Lovgrundlag

Ejendommen skal udbydes offentligt til salg i henhold til Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 13. marts 2021 om offentlig udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Økonomi og afledt drift

Sælger betaler salær til mægler, markedsføringsomkostninger, udgifter til tilstandsrapport, elinstallationsrapport, sælgers andel af ejerskifteforsikring, samt provenu.

Køber betaler alle øvrige omkostninger i forbindelse med handlen, herunder registreringsafgifter og salær til advokat for udarbejdelse og tinglysning af skøde, samt udarbejdelse af refusionsopgørelse.

Tomgangsbudget for ejendommen beløber sig til 0,050 mio. kr. årligt.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at formidlingsaftale indgås med Ejenholm, der har prisfastsat ejendommen til 0,395 mio. kr., og

at ejendommen udbydes til salg til en mindstepris på 0,395 mio. kr., og sælges til tilbudsgiver med højeste vægtet samlet projekt.

Beslutning Økonomiudvalget den 16-04-2024

Anbefales godkendt.

Beslutning Byrådet den 24-04-2024

Godkendt.

Bilag

Oversigtskort - Bylderup-Bov Bygade 17.pdf

FBB - Bylderup_bov Bygade 17.pdf

Punkt 52: Kongehøjens Børnehus - igangsætning af arealerhvervelse til adgangsvej

24/7480

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at der træffes beslutning om at igangsætte forhandlinger med lodsejer omkring erhvervelse af areal til anvendelse til offentlig adgangsvej til Kongehøjens Børnehus.

Byrådet har afsat midler til opførelse af Kongehøjens Børnehus, en ny integreret daginstitution med børnehave, fritids- og ungdomsklub og fritidshjem på adressen Sandved 45. Arbejdet med udarbejdelse af lokalplanen for børnehuset pågår, og det forventes, at Byrådet forelægges et forslag til lokalplan i august 2024.

Da trafikken til børnehuset forventes at stige, forudsætter lokalplanen, at der etableres adgang til børnehuset både fra øst via den nuværende adgang på Sandved og fra vest via en ny adgang på Hjelmrode. Anvendelsen af Hjelmrode som adgangsvej nødvendiggør, at en del af vejen optages som offentlig vej.

Hjelmrode er en privat vej, som tjener som adgang til Aabenraa Andelsboligforenings afdeling 16. Vejen er udlagt i asfalt, afvandt med rendestensriste og belyst. Fortovet langs vejens østlige side ligger adskilt fra kørebanen af en græsribat. Forvaltningen har udarbejdet en skitse over den påtænkte indretning af Hjelmrode efter at Børnehuset er tilkøbt, og vejen er optaget som offentlig vej. Skitsen er vedhæftet dagsordenen som bilag 1.

Optagelsen af en del af Hjelmrode som offentlig vej betyder, at trafikken på Hjelmrode ventes at stige fra ca. 265 køretøjer i dag til omkring 450 køretøjer dagligt, svarende til en stigning på omkring 65 %, hvilket begrundes at vejen bør omklassificeres til offentlig vej.

Forvaltningen ønsker at gå videre i dialogen med Aabenraa Andelsboligforening med henblik på at købe en del af Hjelmrode, når der foreligger en godkendt lokalplan for Børnehuset. Såfremt der ikke kan opnås en frivillig aftale, kan arealerhvervelsen gennemføres ved ekspropriation. Forvaltningen vurderer, at betingelserne for at erhverve arealet ved ekspropriation er tilstede.

Lovgrundlag

Vejlovens Kapitel 10 §§ 94-123 angiver procedurereglerne for ekspropriation til offentlige vejanlæg.

Planmæssige forhold

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter har på møde den 10. november 2022 besluttet, at der igangsættes udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for området. Arbejdet med udarbejdelse af et forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan pågår, og det forventes at Byrådet kan forelægges et forslag til lokalplan i august 2024.

Økonomi og afledt drift

Optagelse af en del af Hjelmrode til offentlig vej og etablering af fuld vejforbindelse og sikring af ny adgang til Aabenraa Andelsboligforening kan anvendes finansieret af anlægsrammen for "Afledte infrastrukturomkostninger ved nybyggeri" under udvalget for Plan, Teknik og Miljø, hvor der henstår 0,749 mio. kr.

Afledt drift kan finansieres af afledte driftsmidler under politikområdet Vejdraft.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik og Miljø indstiller,

at forvaltningen bemyndiges til at optage forhandling med lodsejeren med henblik på at opnå en aftale om arealoverdragelse på ekspropriationslignende vilkår,

at der kan igangsættes ekspropriation af det nødvendige areal, hvis der ikke kan opnås en frivillig aftale, og

at der gives anlægsbevilling til igangsætning af arealkøb og ombygning af Hjelmrode, når lokalplanen er godkendt. Finansieret af det afsatte rådighedsbeløb under ”afledte infrastrukturomkostninger ved nybyggeri.”

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 04-04-2024

Anbefales godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget den 16-04-2024

Anbefales godkendt.

Beslutning Byrådet den 24-04-2024

Godkendt.

Bilag

Principskitse offentlig vej på Hjelmrode

Punkt 53: Godkendelse af renovering i Aabenraa Andelsboligforening afdeling 1

24/338

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at der tages stilling til, om Aabenraa Kommune kan godkende låneoptag med 100% kommunegaranti og huslejestigning i forbindelse med udskiftning af vinduer og døre i Aabenraa Andelsboligforenings afdeling 1, der er beliggende på Rugkobbøl, Fuglsang og Farversmøllevvej i Aabenraa By og i alt har 114 lejemål.

Projektet med udskiftning af vinduer og døre er blevet behandlet på et afdelingsmøde den 12. september 2023, hvor det blev besluttet, at projektet skulle sendes til urafstemning ved afdelingens lejemål. Ved urafstemningen blev der modtaget 110 stemmer, hvor 60 stemte for projektet og 50 stemte imod.

På baggrund af resultatet af urafstemningen har organisationsbestyrelsen efterfølgende på møde den 9. november 2023 godkendt projektets finansiering.

Anskaffelsessummen for projektet er på 5,839 mio. kr. Finansiering sker ved optagelse af 20-årigt realkreditlån med 100 % kommunegaranti og ved anvendelse af afdelingens egne henlæggelser og fordeler sig således:

Afdelingens henlæggelser 3,000 mio. kr.

Låneoptag (Realkredit) 2,839 mio. kr.

I alt 5,839 mio. kr.

Huslejekonsekvenserne for projektet for lejemålene udgør 2,98%, og udvikling i husleje er herunder angivet i kr. pr. måned:

	Før renovering	Efter renovering	Stigning i kr.
Højeste husleje	7.886	8.121	235 kr.
Gennemsnit	5.571	5.737	166 kr.
Laveste husleje	2.226	2.292	66 kr.

I kommunens statusskema med signallys over sundhed i afdelinger er afdelingen kategoriseret med grøn og har derfor status som god, både før og efter projektet gennemførelse. Der er tale om rettidig omhu for at bevare den gode kategorisering i afdelingen. Afdelingen består af etageboliger, hvor der i forbindelse med en tidligere større renovering blev skiftet vinduer i den renoverede del, men ikke i resten. På den baggrund er der i afdelingen både nye og ældre vinduer, der tilsammen gør, at vinduerne i afdelingen i gennemsnit vurderes til middel stand. Dog ligger de ældre vinduers stand under gennemsnit.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om almene boliger (Almenboligloven) §29, vedrørende låneoptag.

Økonomi og afledt drift

Realkreditinstituttet stiller krav om kommunegaranti på 100% fra Aabenraa Kommune i forbindelse med lånoptagelse.

Kommunen har pr. 31. december 2023 følgende kommunegarantier i afdelingen:

30,426 mio. kr. med udløb i 2043, regaranti med 50 % fra Landbyggefonden.

16,466 mio. kr. med udløb i 2045, regaranti med 50 % fra Landbyggefonden.

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 låneoptag til renoveringsprojektet godkendes,

at der stilles kommunegaranti på 100% af låneoptaget i realkreditinstituttet, og

at huslejeforhøjelse afledt af renoveringsprojektet godkendes.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 04-04-2024

Anbefales godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget den 16-04-2024

Anbefales godkendt, idet der stilles garanti for 2,839 mio. kr.

Beslutning Byrådet den 24-04-2024

Godkendt, idet der stilles garanti for 2,839 mio. kr.

Bilag

Ansøgning

Statusskema - før og efter udskiftning af vinduer og døre

Kort over AAAB afdeling 1 beliggenhed

Punkt 54: Godkendelse af renovering i BoligSyd afdeling 10

24/8935

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at der tages stilling til, om Aabenraa Kommune kan godkende låneoptag med 100 % kommunegaranti og huslejestigning i forbindelse med et renoveringsprojekt med udskiftning af vinduer og døre i dele af BoligSyd afdeling 10. Afdeling 10 består af i alt 122 boliger beliggende i Felsted, Bovrup og Varnæs. Renoveringsprojektet vedrører alene boligerne beliggende på bygningsafsnittene på Ellekær, Hasselkær, Nøddevænget, Snedkerhaven og Østergade 32 C og D i Felsted, hvilket er 64 boliger.

Projektet med udskiftning af vinduer og døre er blevet behandlet på et afdelingsmøde den 20. september 2023, hvor det blev vedtaget. På afdelingsmødet deltog 40 beboere fra 30 boliger.

Anskaffelsessummen for projektet er på 5,878 mio. kr. Finansiering sker ved optagelse af 20-årigt realkreditlån med 100 % kommunegaranti og ved anvendelse af afdelingens egne henlæggelser og fordeler sig således:

Afdelingens henlæggelser 1,703 mio. kr.

Låneoptag (Realkredit) 4,175 mio. kr.

I alt 5,878 mio. kr.

Som konsekvens af låneoptaget vil de boliger, som er en del af renoveringsprojektet, få en huslejestigning, der er forskellig fra bygningsafsnit til bygningsafsnit.

For Ellekær, der har 2-, 3- og 4-værelses boliger vil det være en gennemsnitlig huslejestigning pr. bolig på 8,57 %. Udviklingen i husleje for Ellekær er herunder angivet i kr. pr. måned:

	Før renovering	Efter renovering	Stigning
Højeste husleje	6.990	7.607	617
Gennemsnit	5.452	5.919	467
Laveste husleje	3.480	3.751	271

For Hasselkær, der har 1-, 2-, 3-værelses boliger vil det være en gennemsnitlig huslejestigning pr. bolig på 11,91 %. Udviklingen i husleje for Hasselkær er herunder angivet i kr. pr. måned:

	Før renovering	Efter renovering	Stigning
Højeste husleje	6.515	7.272	757
Gennemsnit	4.395	4.918	524
Laveste husleje	1.820	2.078	258

For Nøddevænget, der har 2-, 3-, og 4-værelses boliger vil det være en gennemsnitlig huslejestigning pr. bolig på 10,18 %. Udviklingen i husleje for Nøddevænget er herunder angivet i kr. pr. måned:

	Før renovering	Efter renovering	Stigning
Højeste husleje	6.350	7.021	671
Gennemsnit	5.093	5.611	518
Laveste husleje	4.535	4.996	461

For Snedkerhaven og Østergade 32 C og D, der har 2- og 3-værelses boliger vil det være en gennemsnitlig huslejestigning pr. bolig på 9,47 %. Udviklingen i husleje for Snedkerhaven er herunder angivet i kr. pr. måned:

	Før renovering	Efter renovering	Stigning
Højeste husleje	5885	6445	560
Gennemsnit	5536	6060	524
Laveste husleje	4850	5278	428

Som modregning til huslejestigningerne, så vil de nye mere energi og bæredygtige vinduer og døre give en forventet besparelse til varmeudgifterne hos lejerne.

I kommunens statusskema med signallys over sundhed i afdelinger, er afdelingen kategoriseret med gul/grøn, hvilket er den næstbedste kategori, der betyder at afdelingen er acceptabel. Kategorisering er den samme før og efter projektets gennemførelse. Der er tale om rettidig omhu for at bevare den gode kategorisering af afdelingen. De boliger der er i projektet vil få skiftet de oprindelige vinduer og døre. Da der i afdelingen er byggeafsnit, der er ældre end andre, har det også en afsmittende effekt på standen af vinduer og døre i forhold til gennemsnittet, der er vurderet til lige over middel stand. Dog ligger de ældre vinduers stand under gennemsnit. En udskiftning vil derfor hæve den generelle stand for vinduer i afdelingen.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om almene boliger (Almenboligloven) §29 vedrørende låneoptag.

Økonomi og afledt drift

Da der i afdelingen er et indekslån samt andre lån, er der ikke råderum til at optage lån i friværdien. Realkreditinstituttet stiller derfor krav om kommunegaranti på 100 % fra Aabenraa Kommune i forbindelse med låneoptagelse.

Kommunens kommunegarantier i afdelingen udgør pr. 31. december 2023 12,676 mio. kr., hvor der er regaranti fra Landsbyggefonden på 0,463 mio. kr. fordelt på følgende:

3,487 mio. kr. med udløb i 2048

0,669 mio. kr. med udløb i 2048

0,045 mio. kr. med udløb i 2048

0,045 mio. kr. med udløb i 2048

0,009 mio. kr. med udløb i 2048

7,496 mio. kr. med udløb i 2044

0,408 mio. kr. med udløb i 2030, regaranti med 50 % fra Landsbyggefonden (indekslån)

0,198 mio. kr. med udløb i 2030, regaranti med 50 % fra Landsbyggefonden (indekslån)

0,319 mio. kr. med udløb i 2030, regaranti med 50 % fra Landsbyggefonden (indekslån)

Ifølge lånbekendtgørelsen 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 låneoptag til renoveringsprojektet godkendes,

at der stilles kommunegaranti på 100% af låneoptaget i realkreditinstituttet, og

at huslejeforhøjelse afledt af renoveringsprojektet godkendes.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 04-04-2024

Anbefales godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget den 16-04-2024

Anbefales godkendt, idet der stilles garanti for 4,175 mio. kr.

Beslutning Byrådet den 24-04-2024

Godkendt, idet der stilles garanti for 4,175 mio. kr.

Bilag

Ansøgning om kommunal garanti på forbedringslån i afd. 10, Felsted

Statusskema - før og efter renovering

Oversigtskort over beliggenhed af boliger der renoveres.pdf

Punkt 55: Frigivelse af midler til igangsætning af lokalplanlægning og udvikling af vejadgang til centerområde ved Præsteskov

23/38424

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at der træffes beslutning om at igangsætte planlægning for et centerområde ved Præsteskov samt beslutning om, at afsætte og frigive midler til medfinansiering af udbygningsaftale for vejadgang fra Løgumklostervej via Gl. Ribevej.

Plan, Teknik & Miljø har fået en forespørgsel fra en investor vedrørende eksisterende centerområde på Løgumklostervej 136-140. Investor ønsker at opføre nyt centerbyggeri til to større udvalgswarebutikker på henholdsvis 3.250 m². og 1.900 m². Investoren har ønske om, at vejadgangene ind til matriklen ændres, så der etableres ny indkørsel fra Løgumklostervej via Gammel Ribevej. Investor har frivilligt tilkendegivet, at man gerne vil indgå i en udbygningsaftale vedrørende en ny vejadgang.

Centerområdet ved Præsteskov har et samlet grundareal på 13.313 m². Den nuværende bygningsmasse har stået tom siden sommeren 2022 efter senest at have rummet en møbelbutik, en dagligvarebutik samt et par mindre lejemål af kort varighed.

Projektet er lokalplanpligtigt, og der skal udarbejdes ny lokalplan. Den nuværende lokalplan giver ikke mulighed for de ønskede butiksstørrelser og for vejadgang fra Gl. Ribevej. Derudover forventes projektet at skulle miljøvurderes på baggrund af ændrede støjforhold for nærliggende boligbebyggelse.

Butiksstørrelser: Der skal tages stilling til, om der ønskes butikker på 3250 m². og 1900 m². i dette område. Da der er ønske om, at den ene udvalgswarebutik er væsentlig større end de butikker, der normalt etableres i Aabenraa by, ønsker forvaltningen en drøftelse herom.

Af hensyn til centerområdets og Aabenraa midtby's langsigtede robusthed og i forhold til fleksibel udnyttelse, anbefaler forvaltningen følgende:

- Bygherre skal, uagtet butiksstørrelse, dokumentere, at bygningen senere kan opdeles i tre særskilte butikker, så der er en robusthed i området.
- At udvalgswarebutikker skal være minimum 500 m² for at undgå, at små strøgbutikker flytter ind i centeret.
- At dagligvarebutikker i centeret maksimalt må være 1200 m², da større dagligvarebutikker ønskes placeret i bymidten.

Arkitektur: Centerområdet har en særlig synlighed fra betydelige indfaldsveje som forbinder Aabenraa by med motorvej E45. Forvaltningen anbefaler derfor, at der stilles krav til bygningens arkitektoniske udtryk.

Klimatilpasning og biodiversitet: Projektet indeholder ikke informationer om vandhåndtering og klimatilpasning. Forvaltningen har ved screening af projektet vurderet, at dette emne kan blive væsentligt i forhold til projektets realiserbarhed. Derfor vil forvaltningen allerede nu stille krav til, at investor udarbejder en vandhåndteringsplan, hvori projektets realiserbarhed kan sandsynliggøres.

Projektet har en meget høj befæstelsesgrad. Den foreslåede befæstelsesgrad er kun mulig ved delvis rørlægning af eksisterende vandløb Tjærbæk. Rørlægning af vandløb i byområder er ikke i tråd med kommunens vedtagne klimaplan og biodiversitetsplan. I disse planer er det besluttet, at vandet skal ses som en ressource, og at rørlægning i byer skal undgås for at sikre levesteder for en række arter. Forvaltningen anbefaler derfor, at der stilles krav til at Tjærbæk ikke rørlægges delvist, men kun reguleres i det omfang, det er nødvendigt for etablering af ny overkørsel fra Gammel Ribevej. Det vil betyde et mindre befæstet areal og færre parkeringspladser i projektet. Det fremsendte projekt rummer cirka dobbelt så mange parkeringspladser, som der kræves efter parkeringsvedtægten for de ønskede butikstyper.

Trafikale forhold: Centerområdet er etableret på et tidspunkt med væsentligt mindre biltrafik end i dag. Ved etablering af nye butikker i centerområdet forventes kundetrafik i biler at udgøre en væsentlig belastning ved vejkrydset mellem Løgumklostervej, Vestvejen og Præsteskoven, som er den eneste adgangsvej til centerområdet. Vejkrydset er et af de vigtigste trafikale knudepunkter i Aabenraa by. Trafikken fra betydelige indfaldsveje som forbinder Aabenraa by med motorvej E45 forgrenes her til og fra ringvej og bycentrum. En overbelastning af dette kryds må forventes at medføre væsentlige gener for trafikafviklingen i store dele af Aabenraa by, herunder mange af byens store arbejdspladser og uddannelsesinstitutioner.

Udbygningsaftale: Investor har skriftligt tilkendegivet, at man gerne vil indgå i en frivillig udbygningsaftale vedrørende etablering af en ny vejadgang fra Gammel Ribevej. Forvaltningen vurderer, at en sådan vejadgang kan afhjælpe forventede trafikale udfordringer på Løgumklostervej. Da Aabenraa Kommune ikke har konkrete planer om etablering af ny vejadgang eller finansiering til dette, anbefaler forvaltningen, at Aabenraa Kommune indgår i en udbygningsaftale med investor.

Planloven giver jævnfør paragraf 21.b mulighed for en frivillig udbygningsaftale, som for eksempel kan være en vejadgang til området. En frivillig udbygningsaftale skal være baseret på bygherres frivillige indgåelse af aftalen om at udføre et bestemt anlæg, og der er krav om, at der skal offentliggøres et udkast til en udbygningsaftale sammen med lokalplanforslaget. Endelig skal udbygningsaftalen baseres på en beskrivelse og projektskitse af anlægget - inklusiv anlægsoverslag.

Udvalget besluttede den 10. august 2023, at forvaltningen skulle arbejde videre med skitsering af mulighed for vejadgang via Gl. Ribevej samt belysning af økonomi. Forvaltningen har fået udarbejdet et skitseforslag og et anlægsoverslag. Projektet forventes at beløbe sig til 1,5 -2 mio. kr.

Forvaltningen foreslår, at skitseforslag og anlægsoverslag indgår som grundlag for udbygningsaftalen, og at den samlede realiseringsøkonomi deles ligeligt, og Aabenraa Kommunes andel af den samlede udgift forventes dermed at udgøre i størrelsesorden 0,75 – 1,0 mio. kr.

Lovgrundlag

Planloven.

Planmæssige forhold

Området er en del af Aflastningscenter Løgumklostervej udpeget i Kommuneplan 2015 – rammeområde 1.1.029.C.

Økonomi og afledt drift

Det foreslås, at kommunes udgift på op til 1,0 mio. kr. finansieres af rammebeløb til byggemodninger vedrørende erhvervsformål på Jordforsyningsområdet, hvor der på investeringsoversigten er afsat 1,3 mio. kr. i 2024 under Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter. Det anbefales, at bevillingen afsættes under Skattefinansierede anlæg henset til, at der ikke er forudsat salg af arealer i forbindelse med kommunens udgifter i sagen.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at planlægning igangsættes,

at forvaltningen bemyndiges til at stille de anbefalede krav til butiksstørrelser, arkitektur og regulering af vandløb,

at forvaltningen bemyndiges til at indgå udbygningsaftale, hvor udgifterne deles med 50% til hver part,

at der gives en anlægsbevilling på 1,0 mio. kr. til at udvikling af vejadgang til centerområde ved Præsteskov, finansieret af det afsatte rådighedsbeløb vedrørende rammebeløb til byggemodninger, Erhvervsformål på 1,3 mio. kr. i 2024, som frigives, og

at anlægsbevillingen afsættes som skattefinansieret anlæg under Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 29-02-2024

1. og 2. at godkendt,

3.-5. at anbefales godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget den 12-03-2024

3.-5. at anbefales godkendt.

Afbud: Signe Bekker Dhiman (A).

Beslutning Byrådet den 20-03-2024

Udgår.

Beslutning Byrådet den 24-04-2024

3.- 5. at godkendt.

Bilag

Bilag 1_forslag til ny centerbebyggelse_wt.pdf

Punkt 56: Gasværksvejs omlægning mellem Kathale og Kilen, begrænsning af adgang til offentlig vej samt igangsættelse af arealerhvervelse

23/38527

Sagsfremstilling

Dette dagsordenpunkt er en genfremsendelse af punkt 26 fra mødet i Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 8. februar 2024, hvor udvalget besluttede, at Plan, Teknik og Miljø skulle optage dialog med de lodsejere, som ville blive berørt af omlægningen af Gasværksvej og fremsende sagen igen til mødet den 4. april 2024.

Plan, Teknik og Miljø har været i dialog med de lodsejere, der berøres af omlægningen af Gasværksvej. Sammenfattende udtrykte lodsejerne accept af vejanlæggets nødvendighed og villighed til at indgå en frivillig aftale om arealoverdragelse på ekspropriationslignende vilkår, hvis der kunne opnås en samlet acceptabel aftale. Dog kunne det ikke udelukkes, at arealoverdragelsen skulle gennemføres som ekspropriation. Flere lodsejere udtrykte bekymring for, om nedlæggelsen af parkeringsarealerne på matr. 550a og 550 c ville få uheldige konsekvenser for parkeringsudbuddet i området.

Referater fra møderne med lodsejerne er vedhæftet som bilag.

På den baggrund lægges der op til, at der træffes beslutning om igangsætning af en formel partshøring af naboer til Gasværksvej på strækningen mellem Kathale og Kilen med henblik på at begrænse naboernes adgang til den ombyggede vej samt igangsætning af arealerhvervelse til vejprojektet.

Byrådet har i budget 2024 afsat midler til omlægning af Gasværksvej fra Kathale og til syd for krydset ved Kilen til en trafikvej. Med omlægningen vil Gasværksvej være indrettet til høj fremkommelighed. Vejen får høj trafikal betydning for havnen, og indretningen tager højde for særtransporter.

Omlægningen betyder, at begge kørespor på strækningen udvides til 3,5 meter bredde, og der etableres enkelttredede cykelstier og fortov i begge vejsider. Desuden anlægges bred midterhelle på strækningen, og krydset ved Kilen ombygges til signalanlæg med svingbaner, helleanlæg med videre.

Adgangsbegrænsning

Midterhellen medvirker til, at sikkerheden øges og fremkommeligheden og det æstetiske indtryk styrkes. Midterhellen vil ikke være overkørbar, og den vil derfor begrænse naboernes adgang til vejen, så de fremover ikke kan venstresvinge til og fra egen matrikel, men kun kan svinge til højre, når de kører til og fra egen matrikel. Det vil i planlægningen af det offentlige vejnet blive sikret, at køretøjer kan vende ved en kortere omkørselsrute.

Begrænsningen vil omfatte følgende tilgrænsende matrikler, 2106, 2604, 1642, 2652 samt 3395, alle Aabenraa Ejerslav.

Såfremt det besluttes at igangsætte en proces med sigte på at begrænse adgangen for de omtalte naboer, så vil forvaltningen gennemføre en partshøring af den påtænkte beslutning og efterfølgende forelægge sagen for udvalget igen til endelig beslutning.

Arealerhvervelse

Omlægning af Gasværksvej nødvendiggør arealerhvervelse fra de tilstødende ejendomme. Den endelige arealerhvervelse vil fremgå, når detailprojekteringen er afsluttet. Udgangspunktet er, at der erhverves arealer fra matr. 2106, 2604, 1642, 2652 samt 3395 alle Aabenraa Ejerlav.

Arealerhvervelsesplanen kan ses i bilag 1.

Forvaltningen vurderer, at betingelserne for at arealerne kan erhverves ved ekspropriation er til stede, da vejprojektet tjener almenvellet, og kun omfatter den nødvendige indgriben.

Hvis det besluttes, at man er indstillet på at gennemføre arealerhvervelsen som ekspropriation, vil forvaltningen gå i dialog med de enkelte lodsejere for at søge arealerhvervelsen gennemført ved aftale og på ekspropriationslignende vilkår. Hvis det bliver nødvendigt vil arealerhvervelsen gennemføres som ekspropriation ud fra bestemmelserne i Kap 10 i Lov om offentlige veje.

Lovgrundlag

Vejlovens § 48 bestemmer, at ”I forbindelse med anlæg af nye veje og ved ombygning af eksisterende veje skal vejmyndigheden tage stilling til, om og i hvilket omfang der kan tillades adgang til vejen fra de ejendomme, der grænser til vejen.”

Vejlovens Kapitel 10 §§ 94-123 angiver procedurereglerne for ekspropriation til offentlige vejanlæg.

Planmæssige forhold

Projektet på Gasværksvej er omfattet af Lokalplan M57 for et Område ved H. P. Hansens Gade, Kilen, Gasværksvej og Nørreport.

Økonomi og afledt drift

Der er i budget 2024 bevilget 12 mio. kroner til omlægning af Gasværksvej mellem Kathale og Kilen. 2 mio. kroner er frigivet ved budgetvedtagelsen.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at forvaltningen igangsætter en formel partshøring af naboerne til Gasværksvej mellem Kathale og Kilen med henblik på begrænsning af adgangen til den ombyggede vej,

at forvaltningen bemyndiges til at optage forhandlinger med lodsejere med henblik på at opnå frivillige aftaler om arealovertagelse, og

at der kan igangsættes ekspropriation af det nødvendige areal, hvis der ikke kan opnås forlig via frivillige aftaler.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 04-04-2024

Anbefales godkendt, idet fire stemte for (A, C, S) og tre imod (V). V stemte imod med den begrundelse, at projektet bør afvente en helhedsplan for området og et samlet økonomisk overblik for projektet ”Gasværksvej”.

Beslutning Økonomiudvalget den 16-04-2024

Anbefales godkendt, idet 7 stemte for (A, C, F, S og Jan K pke Christensen (UP)) og 5 stemte imod (V og O).

V stemte imod med den begrundelse, at projektet b r afvente en helhedsplan for området og et samlet økonomisk overblik for projektet "Gasværksvej".

Signe Bekker Dhiman (A) deltog ikke i sagens behandling.

Beslutning Byrådet den 24-04-2024

Godkendt, idet 17 stemte for (A, C, F, S og Jan K pke Christensen) og 14 stemte imod (O og V).

Bilag

M de med S nderjyllandshallen den 11.3.2024 - omlægning af Gasværksvej.

M de med Aabenraa Havn den 11.3.2024 - omlægning af Gasværksvej.

M de med Jes P. Jessen den 13.3.2024 - omlægning af Gasværksvej.

M de med DR-Syd den 14.3.2024 - omlægning af Gasværksvej.

M de med Danish Crown den 14.3.2024 - omlægning af Gasværksvej.

M de med ARWOS den 18.3.2024 - omlægning af Gasværksvej.

Punkt 57: Kommuneplan 2025 - indkomne idéer og forslag

21/5842

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at der tages beslutning om indarbejdelsen af de idéer og forslag, der er indkommet i forbindelse udarbejdelse af Kommuneplan 2025.

Byrådet har besluttet, at der skal ske en fuld revision af den gældende Kommuneplan 2015. Før udarbejdelsen af kommuneplanforslaget er der indkaldt idéer og forslag fra offentligheden i 9 uger mellem den 5. december 2023 og den 6. februar 2024. I løbet af perioden blev der afholdt fem informationsmøder i Padborg, Aabenraa, Bylderup-Bov, Kliplev og Felsted, med i alt cirka 350 deltagende.

Der er indkommet 53 idéer, forslag og bemærkninger, der berører forskellige kommuneplantemaer, fx:

- Idéer til nye boligområder i Rødekro, Rise-Hjarup, Løjt, Tinglev, Felsted, Kliplev, Hellevad, Bylderup-Bov, Varnæs, Bovrup, Kollund Østerskov, Holbøl, Ravsted, Fårhus, Nr. Hostrup og Barsø.
- Idéer til nye erhvervsområder i Brunde, Padborg, Kliplev, Hellevad, Genner og Ravsted.
- Bemærkninger til Byrådets forslag til nye boligområder og erhvervsområder, herunder Nørreport, Nord for Kilen, Løjt og Hellevad.
- Idéer til udpegninger af bevaringsværdige landskaber og naturbeskyttelsesområder i blandt andet Løjt Land, ved Røllum, Bodum og Kollund Østerskov.
- Bemærkninger fra Vejdirektoratet, Haderslev Stift og Energinet om hensyn til interesser fra myndighederne i den kommende kommuneplan

Ligeledes er der indkommet flere idéer, der ikke er relevante i arbejdet med kommuneplanen, herunder blandt andet ønsker om cykelstier og ejendomssanering samt byggemodning af boligområder inden for eksisterende kommuneplanrammer.

I vedlagte høringsnotat er indkomne idéer, forslag og bemærkninger opsummeret, ligesom forvaltningens bemærkninger fremgår. Under hvert punkt indstilles der til om punktet skal indgå i det videre arbejde med kommuneplanen.

Kommuneplanens temaer omkring det åbne lands planlægning samt oversvømmelse, erosion og friholdelse af arealer til sikring mod oversvømmelse hører under Udvalget for Bæredygtig Udviklings ressortområde, mens resterende dele hører under Udvalget for Plan, Teknik & Landdistrikter, hvorfor høringsnotatet skal anbefales godkendt af begge udvalg for så vidt angår temaerne under deres ressortområder. I høringsnotatet er indstillinger, der hører under Udvalget for Bæredygtig Udvikling markeret med (UBU).

På baggrund af beslutningen påbegyndes arbejdet med forslag til Kommuneplan 2025. Det forventes, at der kan fremlægges et forslag til kommuneplanen til politisk behandling i ultimo 2024, hvorefter forslaget sendes i høring inden endelig vedtagelse, forventeligt i medio 2025.

Sagen afgøres i

Økonomiudvalget/Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at indkomne idéer og forslag indarbejdes i arbejdet med Kommuneplan 2025 jf. høringsnotat.

Beslutning Udvalget for Bæredygtig Udvikling den 04-04-2024

Anbefales godkendt.

Afbud: Kjeld Hansen (C)

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 04-04-2024

Anbefales godkendt, idet det belyses yderligere hvilke fordele og ulemper der er ved fortsat at se Rødekro og Aabenraa som en sammenhængende hovedby. Sagen suppleres med høringssvar og bemærkninger fra Kliplev.

Beslutning Økonomiudvalget den 16-04-2024

Anbefales godkendt.

Signe Bekker Dhiman deltog ikke i behandlingen

Beslutning Byrådet den 24-04-2024

Godkendt.

Bilag

wt_Høringsnotat for indkomne idéer og forslag, Kommuneplan 2025

wt_Kortbilag - Høringsnotat for indkomne idéer og forslag

Punkt 58: Tillæg nr. 13 til Spildevandsplan 2018-2022 - Beslutning om ekspropriationsvillighed

23/19803

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 28. februar 2024 Tillæg nr. 13 til Spildevandsplan 2018-2022 for Aabenraa Kommune.

Tillægget omhandler separatkloakering og berigtigelse af kloakoplande i Frøslevvej kvarteret i Padborg. For at gennemføre separatkloakeringen skal der placeres et nedsivningsbassin samt ledningsanlæg, som er beskrevet i plantillægget.

I forbindelse med vedtagelse af plantillægget blev der ikke truffet afgørelse i Byrådet om ekspropriationsvillighed. Denne beslutning er nødvendig for, at Arwos kan indgå aftaler, så berørte lodsejere ikke bliver dårligere stillet økonomisk end, hvis der udføres en ekspropriation.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller, at forvaltningen bemyndiges til sammen med Arwos at optage forhandlinger med de berørte lodsejere med henblik på at opnå forlig via en frivillig aftale, og at der tages initiativ til at rejse en ekspropriationssag for det nødvendige areal, hvis der ikke kan opnås forlig via frivillig aftale.

Beslutning Udvalget for Bæredygtig Udvikling den 04-04-2024

Anbefales godkendt.

Afbud: Kjeld Hansen (C)

Beslutning Økonomiudvalget den 16-04-2024

Anbefales godkendt.

Signe Bekker Dhiman (A) deltog ikke i sagens behandling.

Beslutning Byrådet den 24-04-2024

Godkendt.

Arne Leyh Petersen (O) og Anders Koch-Hørlyck (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

wt- Tillæg nr. 13 til Spildevandsplan 2018-2022 - Frøslev kvarteret i Padborg.pdf

Punkt 59: Tillæg nr. 14 til spildevandsplanen 2018-2022 - Varnæs

23/19777

Sagsfremstilling

Udvalget for Bæredygtig Udvikling vedtog den 10. januar 2024 Forslag til ændringer til Tillæg nr. 14 til Spildevandsplan 2018-2022 for Aabenraa Kommune. Plantillægget blev derefter sendt i offentlig høring i 8 uger.

Der er indkommet to høringssvar.

Høringssvarene foreslår, at det nordlige regnvandsbassin skal anlægges på matrikel nr. 774, Varnæs ejerlav, Varnæs, og at det sydlige regnvandsbassins placering justeres på samme matrikel, matrikel nr. 737 Varnæs ejerlav, Varnæs. Høringssvarene er forsøgt imødekommet i størst mulig omfang i det endelige tillæg. Usikkerheden består i, at det ikke er sikkert, at det sydlige bassin kan anlægges fuldt ud i overensstemmelse med matrikelejerens ønske.

Tillæg nr. 14 til Aabenraa Kommunes Spildevandsplan 2018-2022 omhandler separat-kloakering og berigtigelse af kloakplande i Varnæs.

Separatkloakering

Med dette tillæg planlægges opland SVa05 og SVa05.2 separatkloakeret.

Der er i dag et udløb fra et overløbsbygværk, hvorfra der udledes fortyndet spildevand fra kloakplandene til vandløbet Bovrup Tangsbæk. Når separatkloakeringen er gennemført, vil mængden og hyppigheden af udledt fortyndet spildevand reduceres kraftigt, og det vil blive undersøgt, om overløbsbygværkerne helt kan nedlægges.

Berigtigelser

I Spildevandsplan 2018-2022 er det beskrevet, at vi har registreret mulige fejl i spildevandsplanens datagrundlag for nogle kloakplande og ejendommens kloakeringsprincip.

Området er blevet undersøgt i forhold til de tidligere spildevandsplaner og de faktiske forhold for Arwos' rørledninger og ejendommenes tilslutninger.

Der har primært været fokus på oplandet SVa05 i forbindelse med tillægget.

Oplandet deles med dette planforslag i to oplande, grundet det naturlige vandskel i området. Den sydlige del af opland SVa05 afleder fortsat til Bovrup Tangsbæk, og den nordlige del af opland SVa05 ændrer navn til SVa05.2. Her vil der fremadrettet afledes til vandløbet Rørmose Bæk.

Seks ejendomme, der i dag ligger i det separatkloakerede opland SVa01, er i dag fælleskloakeret. Disse ejendomme planlægges optaget i opland SVa05 og får med dette tillæg status som planlagt separatkloakeret.

To ejendomme i opland SVa05 er allerede separatkloakeret og ændrer med tillægget status til separatkloakeret.

Placering af regnvandsbassiner

I tillægget planlægges etablering af to regnvandsbassiner.

Det nordlige regnvandsbassin planlægges etableret på matrikel 774 Varnæs ejerlav, Varnæs, og det sydlige regnvandsbassin planlægges etableret på matrikel nr. 737 Varnæs ejerlav, Varnæs.

Placeringen af regnvandsbassinerne er valgt ud fra det mest terrænmæssigt fornuftige, og efter en dialog med Borgerlauget i Varnæs og lodsejere. Det vurderes, at regnvandsbassinerne vil kunne give rekreativ værdi til området.

Placering af pumpestationer

Der skal etableres en pumpestation til håndtering af spildevand. Pumpestationen planlægges placeret på matrikel nr. 326 eller 774 Varnæs.

Det er kommunens forsyningsselskab, Arwos, der skal gennemføre arbejdet med at etablere ledningsanlæg og regnvandsbassiner.

For at kunne realisere planen er der behov for, at Arwos indgår aftaler med de lodsejere, der skal afgive arealer eller tåle rådighedsindskrænkning. De berørte matrikler er oplistet i plantillægget.

Økonomi og afledt drift

Arwos afholder udgifter til etablering og/eller omlægning af spildevandsanlæg, der leder spildevand og overfladevand fra skelgrænse til renseanlæg og regnvandsbassiner.

Separering på privat grund skal grundejer selv bekoste. Pensionister, førtidspensionister med flere kan søge lån til betaling af alle tilslutningsudgifter. Lånet vil blive tinglyst på ejendommen og forfalder, når ejendommen handles.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at Tillæg nr. 14 til Spildevandsplan 2018-2022 godkendes,

at forvaltningen bemyndiges til sammen med Arwos at optage forhandlinger med de berørte lodsejere med henblik på at opnå forlig via en frivillig aftale, og

at der tages initiativ til at rejse en ekspropriationssag for det nødvendige areal, hvis der ikke kan opnås forlig via frivillig aftale.

Beslutning Udvalget for Bæredygtig Udvikling den 04-04-2024

Anbefales godkendt.

Afbud: Kjeld Hansen (C)

Beslutning Økonomiudvalget den 16-04-2024

Anbefales godkendt.

Signe Bekker Dhiman (A) deltog ikke i sagens behandling.

Beslutning Byrådet den 24-04-2024

Godkendt.

Bilag

wt - Høringsnotat.pdf

wt - Tillæg nr. 14 til Spildevandsplan 2018-2022 - Varnæs.pdf

Punkt 60: Lukket: LUKKET - Salg af ejendom

23/26232
Godkendt.

Punkt 61: Lukket: LUKKET - Formanden orienterer

24/1474

Punkt 62: Underskriftsside

24/1474

Sagsfremstilling

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

Beslutning Byrådet den 24-04-2024

Protokollen er godkendt.