

Punkt 160: Igangsætning af lokalplan for Padborg Transportcenter Vest

21/8432

Sagsfremstilling

Denne sag drejer sig om igangsætning af planlægningen i erhvervsområdet Padborg Transportcenter Vest.

Transport og logistikbranchen oplever markant vækst og arealefterspørgsel. Etablerede, lokale samt nye virksomheder i Padborg efterspørger arealer til erhvervsudvidelser. Flere virksomheder er ved at opføre ny erhvervsbebyggelse, og en række grunde ud mod motorvejen er solgt.

Af planstrategi Det Gode Liv – Udviklingsstrategi 2035 fremgår det, at Aabenraa Kommune vil ”bidrage til den igangværende digitale og grønne udvikling ved at tiltrække nye virksomheder til området. Vi udvikler nye erhvervsarealer på begge sider af E45 og arbejder for etablering af en ny motorvejsbro mellem de to områder til gavn for erhvervsliv og borgere. Vi vil samtidig udbrede kendskabet til de muligheder og de synergier, transport- og logistikvirksomheder får adgang til i Aabenraa Kommune.” Med Helhedsplan 2.0 er formålet, at fastholde og forny det fælles fokus på udviklingstræk og muligheder for Padborg Transportcenter og for branchen, som indtager en meget væsentlig styrkeposition i Aabenraa Kommunes erhvervsprofil.

Der er derfor brug for at kommende planlægning i området sammentænker planforhold, infrastruktur, grønne projekter samt håndtering af overfladevand samt indarbejder klimaløsninger i de kommende byggerier. Dette er både for at kommunen tidligt kan definere krav til virksomhederne i området samt for at være på forkant med den videre byggemodning af området. Der arbejdes sideløbende med forlængelse af Kejsergade over motorvej E45 (kommende Unionsvej) skal binde de to transportcentre sammen.

Såfremt der skal tilvejebringes yderligere arealer til erhvervsudvikling skal nuværende perspektivområde på 67 ha samt et mindre areal på 9 ha mod vest inddrages i planlægningen.

Der er særlige udfordringer med en traditionel byggemodning i forhold til regnvand, da området i dag er særligt drikkevandsområde (OSD), hvilket umuliggør nedsivning til grundvandet uden vandrensning. Ligeledes vil vandet skulle afledes til et lille vandløb, der ikke kan tåle de store vandmængder eller tåle en forringet ringe vandkvalitet. Imidlertid åbner dette op for at implementere en ny mulighedsdagsorden i udmøntningen af Klimaplanen, i relation til klimatilpasning, i form af naturbaserede løsninger for vandrensning, grønne og blå ledelinjer langs infrastruktur, brug af permeable belægninger, etablering af grønne tag og facader med videre.

Der er ønsker fra erhvervsvirksomhederne i Padborg om, at området får de samme muligheder som i lokalplan nr. 107 for Padborg Transportcenter Øst. Det er særligt mulighederne i delområde 1, der er relevante. Det vil sige højere byggemuligheder og høj miljøklasse.

Der er desuden et ønske om at kunne placeres et serviceområde med tankanlæg, ladestation, parkering, indkøbsmuligheder/ service i den nordlige del af området. Vejpakken fra EU, der trådte i kraft i februar 2022, betyder, at chaufførerne skal have overnatningsforhold uden for lastbilen til deres lange hvil. Mange lokale vognmænd har overnatningsfaciliteter til deres egne chauffører, men Padborg har også mange udenlandske chauffører, som bruger Padborg som stop på deres rute. Der er en særlig opmærksomhed på at skabe overnatningsforhold til den målgruppe, da der ellers er risiko for, at de ikke fremadrettet vil bruge Padborg som deres naturlige stop på vejen, hvilket vil have mange andre afledte effekter på serviceerhvervene i området.

Den kommende lokalplan vil indeholde:

- Mulighed for at rumme overnatning for chauffører. Det gælder både egne chauffører tilknyttet virksomhederne og chauffører, der bruger Padborg Transportcenter som stop og hvil på deres rute (chauffør-hotel).
- Mulighed for parkeringsområde med tankanlæg, ladestander, indkøbsmuligheder og forplejning, der er servicefaciliteter til chauffører.
- Mulighed for højlagre og samme miljøklasse som delområde 1 i Lokalplan nr. 107 Padborg Transportcenter Vest.
- Grønne naturelementer som led i at skabe et indbydende og grønt transportcenter, der også giver en stolthed og glæde for dem, der arbejder og besøger området. Desuden vil virksomheder også gerne have mulighed for grønne energiformer som solenergianlæg og vindenergianlæg på egen matrikel.

Forvaltningen indstiller derfor, at der igangsættes udarbejdelse af kommuneplantillæg med forudgående indkaldelse af ideer og forslag med det formål at inddrage perspektivområdet til byudviklingsformål og at der udarbejdes en samlet lokalplan for hele området vest for motorvejen. Udarbejdelsen vil ske i tæt dialog med Padborg Transportcenter og de virksomheder som har etableret sig i området som en naturlig del af Offentlige-Private Innovations samarbejdet (OPI).

Planmæssige forhold

Planområdet er i dag omfattet af rammeområde 3.1.043.E, 3.1.044.E og 3.1.099.E og et perspektivområde for fremtidigt byområde i Kommuneplan 2015. Med kommuneplantillægget samles rammeområderne i ét rammeområde. En del af planområdet er omfattet af Lokalplan nr. 6, 119 og 1/96. Disse erstattes den kommende Lokalplan nr. 142. I den forbindelse overføres perspektivområdet, der i dag ligger i landzone til byzone.

Området er i sin helhed beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser. Der skal udarbejdes supplerende grundvandsredegørelse. 400 kV ledningen (Kassø-Grænsen) skal respekteres. Der skal indarbejdes bestemmelser til sikring af ledningen.

Planerne forventes at skulle miljøvurderes.

Høring/udtalelse

Der er udarbejdet et høringsmateriale til indkaldelse af ideer og forslag. Høringsperioden indstilles at blive 4 uger. I den periode vil der kunne afholdes et borgermøde medio december 2023. Mødet holdes sammen med indkaldelse af ideer og forslag til Kommuneplan 2015 for nye erhvervsarealer nord for Tøndervej. På et andet tidspunkt kort efter borgermøde holdes et interessentmøde med områdets virksomheder.

Sagen afgøres i

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at der igangsættes udarbejdelse af et kommuneplantillæg med forudgående indkaldelse af ideer og forslag med det formål at inddrage perspektivområdet til byudviklingsformål,

at materialet til indkaldelse af ideer og forslag, dateret den 7. september 2023, godkendes,

at der igangsættes udarbejdelse af en samlet lokalplan for hele området vest for motorvejen, og

at der afholdes et borgermøde.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 02-11-2023

Godkendt.

Thomas Andresen deltog ikke i sagens behandling på grund af inhabilitet.

Bilag

Oplæg til lokalplanområde

wt-Indkaldelse af ideer og forslag