

REFERAT Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter d. 09-10-2025

Mødedato	Torsdag d. 09. oktober 2025 kl. 15:30
Mødested	Lokale 412, Skelbækvej
Mødedeltagere	Dorte Soll, Kurt Asmussen, Egon Madsen, Anders Koch-Hørlyck, Thomas Andresen, Søren Frederiksen , Susanne Provstgaard

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål.....	3
Orientering om borgerinddragelse i forbindelse med planlægning af lege- og aktivitetsplads i Aaber	4
Endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg for udvidelse af højspændingsstation ved K	5
Orientering om tekniske undersøgelser af tilkørselsforhold og parkering, projektgrunden i Nørreport	7
Godkendelse af grundlag for næste fase for udvikling af projektgrunden i Nørreportkvarteret.....	10
Godkendelse af igangsætning af redegørelse og undersøgelse om aflastningsområde ved Vestvejen	13
Godkendelse af dispensation fra lokalplan R.1.7 - Rødekro Bymidte.....	15
Godkendelse af tillæg til anlægsbevilling (netto 0) til anlægsprojektet Byfornyelse, Lyreområdet.....	18
Godkendelse af fremtidig anvendelse og udbud af Margrethegårdsvej, Løjt Kirkeby.....	20
Godkendelse af revideret proces for BoligSyds projektforslag om seniorbofællesskab i Rødekro.....	23
Godkendelse af høringssvar til Sydtrafiks forslag om omlægning og sammenlægning af regionale r	25
Godkendelse af høringssvar til Sydtrafiks budgetforslag 2026 og regnskabsstatus for 2025.....	27
Godkendelse af tilskud fra Landdistriktspuljen 2025 runde 2.....	30
Godkendelse af opførelse af et dobbelthus i udbygget boligområde.....	32
Orientering om endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 183 - Centerområde ved Centerpladsen og Jernl	34
Orientering om praksis for terrænreguleringer i landzone.....	35
Orientering om status for områdefornyelser og udviklingsperspektiver i mindre byer samt landdistri	37
Orientering om status på større vindmøller og solceller.....	38
Orientering fra formand og direktør.....	40
Underskriftsside.....	41

Punkt 179: Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål

24/28838

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål

- Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter torsdag den 09.10.2025 kl. 15.30.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at dagsorden godkendes.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

Godkendt idet punkt 194 fremrykkes til punktet efter 180 og punkt 196 fremrykkes først på dagsorden.

Punkt 180: Orientering om borgerinddragelse i forbindelse med planlægning af lege- og aktivitetsplads i Aabenraa by

24/21954

Sagsfremstilling

Sagen er en orientering om den borger- og brugerinddragelse der har været i forbindelse med planlægning af lege- og aktivitetsplads i Aabenraa by.

Baggrund

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

Der har i løbet af september været en inddragelsesproces, hvor der har været dialog med repræsentanter fra nogle af daginstitutionernes bestyrelser, derudover har der i forbindelse med Børnedag på Storetorv den 20. september været muligt at møde repræsentanter fra forvaltningen og rådgivere, og at komme med inputs og kommentarer til det efterfølgende arbejde. Der er også blevet udsendt et digitalt spørgeskema, som alle har haft mulighed for at svare på. Af vedhæftede bilag fremgår en opsummering af de ideer og inputs Kommunen har modtaget i forbindelse med inddragelsesprocessen. Dialog med repræsentanter fra nogle af daginstitutionernes bestyrelser og eventuelt andre relevante interessenter fortsættes i oktober.

På baggrund af inddragelsesprocessen bliver der udarbejdet et idekatalog, som forelægges Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter forventeligt i december. Herefter udpeges hvilket projekt der skal igangsættes og udføres indenfor den afsatte ramme til projektet, mens der eventuelt skal søges finansiering til etablering af yderligere lege- og aktivitetsplads eller en udvidelse af det valgte projekt.

Sagen afgøres i

Udvalget for Plan, Teknik- og Landdistrikter

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

Taget til efterretning.

Bilag

wt_Bilag_Brugerinddragelse_Lege- og Aktivitetsplads i Aabenraa

Punkt 181: Endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg for udvidelse af højspændingsstation ved Kassø

23/15509

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 172 – Udvidelse af højspændingsstation ved Kassø og Kommuneplantillæg nr. 76 – Teknisk anlæg ved Kassø samt en sammenfattende redegørelse efter miljøvurderingsloven. Derudover lægges der op til en godkendelse af tilbageførsel af to arealer på henholdsvis 61 ha og 19 ha fra byzone til landzone.

Et forslag til Lokalplan nr. 172 – Udvidelse af højspændingsstation ved Kassø og et Kommuneplantillæg nr. 76 til Kommuneplan 2015 med tilhørende miljøvurdering har været fremlagt i offentlig høring i otte uger fra den 6. maj 2025 til den 2. juli 2025. Sideløbende har ejerne af de berørte arealer, der ønskes tilbageført fra byzone til landzone, haft lejlighed til at fremsætte bemærkninger inden for en frist på otte uger.

Byrådet kan i henhold til Planloven beslutte at tilbageføre arealer fra byzone til landzone i overensstemmelse med kommuneplanen, herunder også gennem kommuneplantillæg. Beslutningen kan først træffes, efter at ejerne af de berørte arealer har haft lejlighed til at fremsætte bemærkninger herom.

I forbindelse med den offentlige fremlæggelse af planerne og miljøvurderingen var der indkommet fire høringssvar. De to høringssvar var fra andre myndigheder. Disse havde ingen bemærkninger. De to øvrige høringssvar var fra borgere i området langs Kassøvej. Høringssvarene fra borgerne omhandlede trafik til og fra kommende byggeplads og bekymring for støj og anden påvirkning når højspændingsstationen er sat i drift samt områdets udseende og ejendomspriser som følge af opførelsen af højspændingsstationen.

Høringssvarene er behandlet i indstillingsnotat dateret den 16. september 2025. Høringssvarene har ikke givet forvaltningen anledning til at indstille ændringer af planerne i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Ejerne af de to arealer, der ønskes tilbageført til landzone, har ikke fremsendt bemærkning mod at arealerne tilbageføres til landzone.

Ved tilbageførsel af privat ejede arealer til landzone efter § 45 kan der ydes erstatning for udgifter, ejeren har afholdt med henblik på ejendommens udnyttelse i byzone. Ejere skal inden 12 uger fra beslutningen fremsætte krav herom. Arealerne vil indgå i den arealerhvervelse som skal ske inden Energinet påbegynder etableringen af højspændingsstationen. Energinet som overtager arealerne har tilkendegivet, at i det omfang der måtte rejse sig et erstatningsspørgsmål fra nuværende grundejere inden overtagelsen, så vil de kompensere kommunen herfor.

Beslutningen om tilbageførelse af arealer fra byzone til landzone offentliggøres samtidigt med planerne og meddelelsen herom skal sendes til Ministeren for byer og landdistrikter.

Der er udarbejdet en sammenfattende redegørelse efter miljøvurderingsloven, dateret den 5. september 2025. Den sammenfattende redegørelse offentliggøres sammen med offentliggørelsen af planerne.

Planmæssige forhold

De dele af området, der ligger i byzone tilbageføres til landzone. I alt 80 ha tilbageføres til landzone.

Dele af Lokalplan nr. 88, 88-1 og 89 aflyses med den endelige vedtagelse.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at Kommuneplantillæg nr. 76 vedtages endeligt jf. indstillingsnotat dateret 16. september 2025,

at lokalplan nr. 172 Udvidelse af højspændingsstation ved Kassø vedtages jf. indstillingsnotat dateret 16. september 2025,

at den sammenfattende redegørelse dateret 5. september 2025 godkendes,

at et areal på 61 ha på matr. nr. 6 Nr. Ønlev, Rise efter planlovens § 45 stk. 1 tilbageføres fra byzone til landzone, og

at et areal på 19 ha på matr. nr. 16 Kassø, Hjordkær efter planlovens § 45 stk. 1 tilbageføres fra byzone til landzone.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

Anbefales godkendt.

Bilag

wt_Indstillingsnotat - Endelig vedtagelse af lokalplan 172 og kommuneplantillæg nr. 76

wt_Sammenfattende redegørelse

wt-Forslag til Kommuneplantillæg nr. 76

wt-Miljøvurdering

wt-Forslag til Lokalplan nr. 172

Punkt 182: Orientering om tekniske undersøgelse af tilkørselsforhold og parkering, projektgrunden i Nørreportkvarteret

25/12777

Sagsfremstilling

Sagen er en orientering og opsamling på den gennemførte tekniske undersøgelse af trafikafvikling og byrumskvalitet for projektgrunden i Nørreportkvarteret.

I marts 2025 godkendte Økonomiudvalget, at der rejses en særskilt sag om de trafikale forhold i området med det formål at få belyst, hvilke løsningsmuligheder der er for at give bedre forhold for blandt andet indretning af projektområdets parkeringsarealer og adgangen hertil. Den teknisk undersøgelse er udarbejdet med afsæt i det forelagte prospekt for projektgrunden, der blev godkendt i Plan-, Teknik- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget i april 2025.

Men den udformning og de trafikmængder der er på H. P. Hanssens Gade i dag, vurderes en vejadgang direkte fra H. P. Hanssens Gade til projektområdet som vanskelig. Det skyldes et tætliggende signalreguleret kryds, svingbaner og buslommer, hvilket skaber betydelige udfordringer for både trafikafvikling og trafiksikkerhed. De trafikafviklings- og trafiksikkerhedsmæssige udfordringer gælder både i forhold til personbiler men især også for lastbilstrafik, herunder renovationsbiler, varelevering, brand- og redningskøretøjer, se bilag 1 – Udfordringer, muligheder og udvalgte scenarier for trafikafvikling og byrumskvalitet.

Undersøgelsen peger på, at især kravet om adgangs- og manøvrearealer til tung trafik gør det vanskeligt at tilvejebringe den nødvendige parkeringskapacitet inden for projektgrundens afgrænsning.

Etableringen af byrumsforbindelsen forudsætter et særligt fokus på trafiksikkerheden for bløde trafikanter – særligt ved krydsning af H.P. Hanssens Gade og ved en eventuel krydsning af trafik til projektgrunden fra Madevej. For at styrke områdets tilgængelighed og understøtte bylivet anbefales det, at biltrafik på tværs af byrumsforbindelsen begrænses, og at der sikres trygge og logiske forbindelser for fodgængere og cyklister.

Den tekniske undersøgelse peger også på, at den fremtidige bebyggelsesstruktur bør indpasses i den eksisterende bymæssige kontekst, så der skabes tydelige byrum og forbindelser, der understøtter oplevelsen af en sammenhængende by – både langs byrumsforbindelsen og på tværs af H.P. Hanssens Gade.

Undersøgelsen skitserer 3 overordnede principielle scenarier for trafikafvikling, parkering og byrumskvalitet.

Scenarie 1 – Parallelvej og tilbagetrukket bebyggelse

Dette scenarie belyser en løsning, hvor der etableres en ny ensrettet vej mellem en tilbagetrukket eller reduceret bebyggelse og H.P. Hanssens Gade, med adgang via det signalregulerede kryds i nord og udkørsel via Madevej i syd.

Scenarie 2 – Indsnævret H.P. Hanssens Gade og parallelvej

Dette scenarie beskriver en løsning, hvor H.P. Hanssens Gade fredeliggøres og indsnævres. Scenariet forudsætter, at det kommunale vejareal uden for projektgrunden inddrages, hvilket muliggør adgang for tung trafik og etablering af parkering – baseret på den plads, der opstår ved en fremtidig indsnævring af H.P. Hanssens Gade.

Scenarie 3 – Adgang fra Madevej i syd

Dette scenarie belyser en løsning, hvor en fremtidig etapedelt eller eventuel reduceret bebyggelse på projektgrunden vejbetjenes udelukkende fra syd via Madevej.

Anbefaling

Trafik- og byrumsvurderingen viser to overordnede muligheder for håndtering af trafik og parkering for projektgrunden:

1. Inden for projektgrunden – Vejadgang og parkering håndteres inden for projektgrundens gældende områdeafgrænsning, hvilket kræver, at bebyggelsen rykkes mod vest og det grønne byrum dermed reduceres væsentligt
2. Inddragelse af H.P. Hanssens Gade - Bebyggelsens placering fastholdes som vist i prospektet for markedsdialogen, hvilket forudsætter at H. P. Hanssens Gade inddrages i den trafikale løsning af projektgrunden.

Trafik- og byrumsvurderingen peger på, at en samtænkning af projektudviklingen på grunden og en fremtidig omdannelse af H.P. Hanssens Gade vil åbne for flere og bedre løsningsmuligheder.

Det anbefales derfor, at der i den videre planlægning arbejdes med en koordineret og helhedsorienteret planlægning, hvor de to projekter tænkes sammen. En sådan tilgang vil styrke forudsætningerne for at etablere kvalitative løsninger i begge projekter – både trafikale og byrumsmæssige – og bidrage til et robust og attraktivt bymiljø omkring projektgrunden, se bilag 2 - Vurdering af trafikafvikling og byrumskvalitet i Nørreportkvarteret.

Det anbefales dog også, at der i forbindelse med en konkret projektudvikling for projektgrunden foretages en vurdering af behovet for adgang med tung trafik. Hvis forudsætningerne for vejadgang – herunder særligt renovation, flyttebiler, brand- og redningskøretøjer samt vareindlevering – kan differentieres, så tung trafik helt eller delvist kan håndteres uden direkte adgang til projektgrunden, vurderes det at kunne bidrage positivt til en forenklet trafikstruktur, øget trafiksikkerhed og større fleksibilitet i disponeringen af parkeringsarealer og byrum.

Beslutning om anbefaling til Økonomiudvalget om grundlaget for næste fase for udvikling af projektgrunden i Nørreport inkl. håndtering af trafik fremlægges i en særskilt sag.

Sagen afgøres i

Plan-, Teknik- og Landdistriktsudvalget

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

Taget til efterretning.

Bilag

Bilag 1 - Udfordringer, muligheder og udvalgte scenarier for trafikafvikling og byrumskvalitet

wt_Bilag 2 - Vurdering af trafikafvikling og byrumskvalitet i Nørreportkvarteret.pdf

Punkt 183: Godkendelse af grundlag for næste fase for udvikling af projektgrunden i Nørreportkvarteret

24/2321

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til at træffe en principiel beslutning om grundlaget for næste fase, der er udarbejdelse af udbudsmateriale for udvikling af projektgrunden i Nørreportkvarteret.

Der er gennemført en indledende markedsdialog og foretaget tekniske undersøgelser af de trafikale forhold. Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter blev orienteret om resultatet af markedsdialogen i september 2025 og den tekniske undersøgelse af de trafikale forhold er Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter orienteret om den 9. oktober 2025.

Både markedsanalysen og den tekniske undersøgelse af de trafikale forhold er udarbejdet med afsæt i det tidligere forelagte prospekt for projektgrunden.

Markedsanalysen viser, at der overordnede set er tale om et spændende projekt. Men projektgrundens beliggenhed i Aabenraas historiske midtby, hvor blandt andet arkitektur og kvalitet er en væsentlig parameter i udviklingen, er både en fordel for projektet samtidig med at det får betydning for den samlede projektøkonomi. Det vægtedes positivt med den valgte udbudsform, med tidligt udbud, hvor projektudvikler i dialog med kommunen udvikler på projektet inden en endelig aftale indgås.

Derudover er det vigtigt, at der bliver sat de rette rammer for projektet, herunder både i forhold til udbudsbetingelserne men også i forhold til kvalitetskrav, krav til parkering, kvadratmeter med mere. Det fremhæves, at der ses et behov for en afklaring af H. P. Hanssens Gades fremtidige status – herunder mulighederne for fredeliggørelse – som en væsentlig kvalitativ forudsætning for projektet. Dette bør fastlægges inden et udbud. Den fulde opsamling på markedsdialogen kan ses i bilag 1 – Opsamling på markedsdialog.

Trafik- og byrumsvurderingen peger på, at den udformning og de trafikmængder der er på H. P. Hanssens Gade i dag, gør det vanskeligt at etablere en direkte vejadgang fra H. P. Hanssens Gade. Det skyldes en tætliggende signalreguleret kryds, svingbaner og buslommer, der kan medføre trafikafviklings- og trafiksikkerhedsmæssige udfordringer. De trafikafviklings- og trafiksikkerhedsmæssige udfordringer gælder især lastbiltrafik, herunder renovationsbiler, varelevering, brand- og redningskøretøjer.

Trafik- og byrumsvurderingen peger på, at en samtænkning af projektudviklingen på grunden og en fremtidig omdannelse af H. P. Hanssens Gade vil åbne for flere og bedre løsningsmuligheder. Den tekniske analyse er nærmere beskrevet i bilag 2 – Vurdering af trafikafvikling og byrumskvalitet.

Selvom både markedsanalysen og trafik- og byrumsvurdering peger på nogle udfordrende elementer, er det vigtigt at understrege, at projektudvikling i en midtby næsten altid vil rumme betydelige udfordringer, men det gør dem ikke umulige at realisere. I en midtbykontekst som Nørreportkvarteret indebærer projektudvikling ofte en afvejning af komplekse hensyn, der skal håndteres samtidigt, og det kan derfor opleves vanskeligt at få de mange elementer til at gå op i en helhed. Ofte findes de gode svar i at identificere det mulighedsrum, hvor flere forhold kan tænkes sammen – herunder trafikafvikling, adgangsforhold, arkitektur, byrum og byliv.

Med udgangspunkt i markedsdialogens hovedpointer samt vurderinger af trafik og byrum tegner der sig tre overordnede mulighedsrum for, hvordan sammenhængen mellem et kommende udbud af projektgrunden og en fremtidig omdannelse af H. P. Hanssens Gade kan håndteres, se bilag 3 - Anbefalingsnotat.

Model 1 – To uafhængige udviklingsprojekter

Dette scenarie tager udgangspunkt i, at de to projekter kan udvikles uden væsentlige indbyrdes afhængigheder – hverken i tid eller indhold.

Fordelen ved denne model er, at projektgrunden og en omdannelse af H. P. Hanssens Gade kan udvikles som to uafhængige projektudviklingsspor. Dermed påvirkes hverken realiseringshorisont eller de projektmæssige forudsætninger af den parallelle udvikling.

En væsentlig ulempe ved modellen er, at den volumen på både bygninger og byrum mv., som er skitseret i prospektet, bliver vanskelig at realisere. Samtidig vil en manglende koordinering reducerer muligheden for at udnytte den synergi, som kan opstå ved en helhedsorienteret udviklingstilgang. Denne model vurderes også at have en væsentlig negativ indvirkning på projektområdets kvalitative attraktivitet i en kommende udbuds- og realiseringsproces.

Model 2 – De to udviklingsprojekter udvikles parallelt

I dette scenarie forudsættes en koordineret udvikling af projektgrunden og en omdannelse af H. P. Hanssens Gade, hvor de to projekter planlægges og udvikles parallelt og samtidigt. Projekterne kan dog anlægges forskudt.

Fordelen ved en sådan model er, at tekniske forudsætninger og konkrete designløsninger for begge projekter kan tilrettelægges i sammenhæng.

En væsentlig udfordring ved modellen er, at de to projekter tidsmæssigt skal udvikles i takt. Det indebærer, at et forestående udbud af projektgrunden må afvente en politisk stillingtagen til de overordnede principper og fysiske rammer for en omdannelse af H. P. Hanssens Gade.

Model 3 – De to udviklingsprojekter samtænkes, men udvikles forskudt

Dette scenarie forudsætter en tidlig koordinering af begge projekter i form af en bindende politisk hensigtserklæring om en kommende fredeliggørelse af H. P. Hanssens Gade som grundlag for et udbud på projektgrunden.

Fordelen ved modellen er, at et kommende udbud på projektgrunden kan gennemføres inden for en kort tidshorisont (forventeligt foråret 2026). Hensigtserklæringen skal alene fastlægge de overordnede politiske mål og ikke tekniske detaljer som ensretning, etapedeling eller konkret vejudformning. Detailplanlægningen af H. P. Hanssens Gade vil ske senere i en særskilt proces.

For at håndtere, at projekterne udvikles forskudt i tid, kan hensigtserklæringen suppleres med eksempler på mulige principielle løsninger, fx indsnævring af vejtracé, etablering af grønne kantzoner eller indpasning af mindre parkeringsarealer. Dette giver investorer mulighed for at udvikle et konkret projektforslag på projektgrunden med afsæt i en fremtidig omdannelse af H. P. Hanssens Gade og mulighed for at lade investors løsninger spille ind i den fremtidige

udformning af H. P. Hanssens Gade. Herved imødekommes markedets ønske om afklaring af gadens fremtidige status, hvilket kan reducere – men ikke eliminere – usikkerheden for tilbudsgivere.

En udfordring ved modellen er, at en konkret lokalplanlægning for projektområdet fortsat vil kræve afklaring af den trafikale struktur, herunder vejadgang, brand- og redningsforhold samt renovationsforhold. Modellen giver således en vis tidsmæssig fleksibilitet, men nødvendige afklaringer kan ikke udskydes på ubestemt tid. Det forventes at de indledende planlægningsmæssige forudsætninger og grænseflader i forbindelse med en indledende lokalplanlægning skal afklares omkring sensommeren/efteråret 2026 afhængig af processen for det videre forløb.

Sagen afgøres i

Økonomiudvalget.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller

at der træffes beslutning om at arbejde videre med afsæt i Model 3, hvor der udarbejdes en politisk hensigtserklæring om en fremtidig fredeliggørelse af H. P. Hanssens Gade, og

at de to projekter samtænkes, men udvikles forskudt.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

Anbefales godkendt idet der tilføjes et 3. at, at der udarbejdes en plan for udvidet borgerinddragelse, herunder af detailhandlen, der samtænker en optimal fordeling mellem bolig, bypark, trafik, fremkommelighed og byrum der eksempelvis kan anvendes til streetfood.

Bilag

wt_Bilag 1 - Opsamling på markedsdialog

wt_Bilag 2 - Vurdering af trafikafvikling og byrumskvalitet i Nørreportkvarteret.pdf

wt_Bilag 3 - Anbefalingsnotat.pdf

Punkt 184: Godkendelse af igangsætning af redegørelse og undersøgelse om aflastningsområde ved Vestvejen i Aabenraa

25/22978

Sagsfremstilling

I denne sag, lægges der op til igangsætning af en undersøgelse og redegørelse af muligheder og konsekvenser ved at ændre detailhandelsretningslinjerne i kommuneplanen langs Vestvejen i Aabenraa, med henblik på en mulig udpegning af et område fra Løgumklostervej i nord til Næstmark i syd til aflastningsområde.

Formålet med et aflastningsområde er bl.a. at aflaste bymidten ved at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten – eksempelvis store udvalgswarebutikker.

Forvaltningen har modtaget henvendelser på flere ejendomme i området, med ønsker om omdannelse til detailhandel i form af større boksbutikker med udvalgsvarer og eventuelt dagligvarebutikker.

En sådan udpegning kan medføre positive og negative konsekvenser for kommunens handelsliv som helhed og for Aabenraa bymidte. Det bør derfor overvejes nøje, om der skal udlægges et større aflastningsområde, dets størrelse og placering og om der skal indarbejdes bindinger for områdets anvendelse. Samtidig er der mangel på bynære boliger, hvilket der også kan være mulighed for at etablere i området. Det foreslås derfor også undersøgt, om dele af området på sigt vil kunne omdannes til boliger.

Der er siden 2021 udarbejdet diverse notater for detailhandelsstrukturen i Aabenraa, der bl.a. indeholder vurderinger af nogle af konsekvenserne og dilemmaerne forbundet med udlægning af et nyt aflastningsområde. Notaterne er imidlertid ikke fokuseret på det pågældende område, hvorfor der ønskes mere konkret viden herom.

I denne sags bilag, er der samlet viden fra allerede udarbejdede notater og møder om detailhandlen i Aabenraa, med fokus på boksbutikker uden for bymidten. Bilaget indeholder en kort status og en kort redegørelse for dilemmaer og perspektiver, der bør overvejes i beslutningen om evt. at udlægge området.

I notatet redegøres også for behovet for dagligvarebutikker i et evt. nyt aflastningsområde. På baggrund af denne redegørelse, indstiller forvaltningen til, at der ikke gives mulighed for etablering af yderligere dagligvarebutik i et evt. nyt aflastningsområde.

Konkret ønskes der udarbejdet en undersøgelse og redegørelse om

- Behovet for et nyt aflastningsområde ved Vestvejen
 - Opdateret analyse af udviklingen og sammensætningen af udvalgswarebutikker i Aabenraa og Brunde
- Mulighederne for et nyt aflastningsområde ved Vestvejen
 - Kortlægning af arealernes anvendelse, bygningsmassens tilstand og egnethed
 - Kortlægning af trafikale udfordringer og mulige løsninger herfor
 - Påvirkningen af miljøgener fra eksisterende virksomheder og vurdering af mulighed for afværgeforanstaltninger
- Mulighederne for boligudbygning i områderne omkring Vestvejen
 - Med fokus på miljøgener og mulige afværgeforanstaltninger herfor.

I opgaven ønskes ligeledes indarbejdet

- Katalog over anbefalinger til bindinger, værktøjer mv. i et aflastningsområde for at mindske påvirkningen på bymidten.

Forslag til disponering af området, med fokus på at sikre større, sammenhængende områder under hensyn til tilgængelighed og miljøforhold.

Sagen afgøres i

Udvalget for Plan, Teknik & Landdistrikter

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at der igangsættes en undersøgelse og redegørelse om behov og muligheder for udpegning af aflastningsområde ved Vestvejen i Aabenraa, jf. sagsfremstillingen.

at der ikke gives mulighed for yderligere dagligvarebutikker i et evt. nyt aflastningsområde ved Vestvejen.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

Godkendt.

Bilag

Notat om status og dilemmaer omkring handelslivet i Aabenraa

Punkt 185: Godkendelse af dispensation fra lokalplan R.1.7 - Rødekro Bymidte

25/20078

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at udvalget godkender dispensation fra lokalplan R.1.7 i forbindelse med opførelse af etageboligbyggeri med ni boliger fordelt på tre etager på Hærvejen 33, 6230 Rødekro (Bilag 1: Oversigtskort).

Dispensationsansøgningen omfatter tre forhold.

Nedenfor gennemgås hver af dispensationsforholdene med beskrivelse af lokalplanbestemmelse, ansøgers ønsker og begrundelse samt forvaltningens vurdering.

Dispensationsforhold nr. 1:

Lokalplanen foreskriver, at der må oprettes og indrettes boliger på 1. sal og opefter i tilknytning til erhvervsbebyggelse.

Etageboligbyggeriet ønskes indrettet udelukkende med boliger på alle tre etager.

Ejer begrundet sin ansøgning med, at der ligeledes findes boliger i stueetagen i nabobebyggelsen på Østergade 1 og i de tilstødende enfamiliehuse på Nybrovej.

En dispensation til opførelse af etageboligbebyggelse på Hærvejen 33 med boliger i stueetagen er i strid med anvendelsesbestemmelserne i lokalplanen og dermed planens principper.

Som udgangspunkt kan der derfor ikke dispenseres.

Kommunen kan dog efter Lov om forsøgsordning for frie bymidter, i særlige tilfælde dispensere fra principperne i en lokalplan. Dette gælder aktuelt for lokalplanen som dækker hele centerområdet i Rødekro.

Det er op til kommunen at definere, hvornår en situation er så særlig, at den berettiger en dispensation.

Forvaltningen vurderer, at der i den konkrete sag er hjemmel i Lov om forsøgsordninger for frie bymidter, til at meddele dispensation fra lokalplanen til etablering af boliger i stueetagen.

Det nye etageboligbyggeri ligger tilbagetrukket og på et areal der ligger bag handelsgaderne. Det er forvaltningens vurdering, at etablering af flere boliger i Rødekro bymidte vil være med til at understøtte bylivet og at det vil være hensigtsmæssigt, at arealer som ikke er attraktive til detailhandel, i stedet bør kunne udnyttes til boliger.

Der lægges desuden vægt på, at det nye etageboligbyggeri vil passe naturligt ind blandt den omkringliggende bebyggelse.

Udvalget har i 2024 behandlet tidligere ansøgninger om dispensation fra samme bestemmelse på Hærvejen/Jernbanegade og Østergade. Alle tre ejendomme er placeret ud mod handelsgaderne. I to af sagerne besluttede udvalget at meddele dispensation, da der kun blev indrettet bolig i dele af stueetagen og der dermed delvist blev bibeholdt erhverv i stueetagen mod handelsgaderne. I den tredje sag besluttede udvalget at meddele afslag, da der var ansøgt om at indrette hele stueetagen til boliger.

Forvaltningen vurderer, at de tre tidligere sager adskiller sig fra den konkrete på Hærvejen 33, idet placeringen ligger bag handelsgaderne og derfor taler ind i andre væsentlige forudsætninger og hensyn.

Dispensationsforhold nr. 2:

Lokalplanen foreskriver, at bebyggelsen skal placeres indenfor byggefelterne som vist på lokalplanens kortbilag 2.

Etageboligbyggeriet ønskes opført så en mindre del af tagudhænget overskrider byggefeltet langs facaden mod øst samt i byggeriets nordøstlige hjørne (Bilag 2: Bebyggelsesplan).

Ejer begrundet sin ansøgning med, at bygningen ønskes udført med tagudhæng, da det dels er en byggeteknisk fordel, idet bygnings facader beskyttes mod nedbør og dels for at skabe sammenhæng til ejers nabobygning på Østergade 1, som ligeledes er opført med udhæng og generelt i samme byggestil.

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles dispensation, idet der er tale om en begrænset overskridelse af byggefeltet, som er uden betydning for de hensyn, lokalplanen tilsigter af varetage.

Tagudhænget er placeret i stor højde og vil ikke påvirke omgivelserne. Desuden vender overskridelse ind mod ejers egen ejendom.

Der er tidligere meddelt lignende dispensation fra bestemmelsen.

Dispensationsforhold nr. 3:

Lokalplanen foreskriver, at der skal indrettes udendørs opholdsarealer for virksomhedernes ansatte og for områdets beboere. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 100 % af etagearealet ved boliger.

Etageboligbyggeriet ønskes opført med udendørs opholdsarealer svarende til 56 % af etagearealet (Bilag 2: Bebyggelsesplan).

Ejer begrundet sin ansøgning med, at etageboligbyggeriet er tiltænkt seniorer og at ejer fra andre af hans seniorboliger har erfaring for, at det er de nære udendørs opholdsarealer som altaner og terrasser, der er mest eftertragtet hos denne beboertype.

Forvaltningen anerkender, at et krav om udendørs opholdsarealer svarende til 100 % af etagearealet er forholdsvis højt og at der er andre lokalplanområder i kommunen, hvor det er væsentligt lavere. Det skal dog tages i betragtning, at projekter og lokale områder er forskellige og kalder på forskellige løsninger.

I det konkrete projekt etableres der altaner eller private terrasser til samtlige ni boliger. Der er således sikret nære og private udendørs opholdsarealer til alle.

Der etableres endvidere 350 m² fælles udendørs opholdsareal på terræn. Disse arealer etableres rundt om og i umiddelbar nærhed af den nye bebyggelse. Der etableres legeområde på en del af det fælles opholdsareal.

Forvaltningen vurderer, at der i det ansøgte projekt etableres udendørs opholdsarealer i et tilfredsstillende omfang.

Lovgrundlag

Lov om forsøgsordning for frie bymidter, §3 og planlovens § 19.

Høring/udtalelse

Der er jf. planlovens § 20 foretaget naboorientering.

Der er ikke indgået bemærkninger.

Sagen afgøres i

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter.

Indstilling

Plan, Teknik og Miljø indstiller,

at der meddeles dispensation til alle tre dispensationsforhold.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

Godkendt.

Bilag

Bilag 1: Oversigtskort

Bilag 2: Bebyggelsesplan

Punkt 186: Godkendelse af tillæg til anlægsbevilling (netto 0) til anlægsprojektet Byfornyelse, Lyreområdet

22/33798

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at der træffes beslutning om indtægts- og udgiftsbevilling vedrørende Nordea-fondens støtte til projektet Hærvejen Syd – hvor ruter og grænser mødes, og rejsen begynder.

Nordea-fondens tilsagn til nærværende projekt er på i alt 5,494 mio. kr. og indtægten anbefales fordelt mellem to bevillinger:

Der skal konkret tages stilling til et tillæg til anlægsbevilling på 3,5 mio. kr. i henholdsvis udgift og indtægt til anlægsprojektet Byfornyelse Lyreområdet til realisering af delprojektet Grænselandets Have med videre.

I en særskilt sag lægges op til, stillingtagen til tillæg til driftsbevilling på 1,99 mio. kr. til bevilling 'Indsatser til Hærvejsprojekter' under Udvalget for Bæredygtig Udvikling.

Kultur- og Fritidsudvalget orienteres om 'Projekt Hærvejen Syd' i en særskilt sag.

Projektet forventes afsluttes den 31. december 2026 og bygger på flere års tæt samarbejde med lokale aktører og udviklingspartnere på begge sider af grænsen. Indsatsen skal få flere borgere, gæster og turister ud på Hærvejen, og gerne med start eller stop i Padborg.

Projektet omfatter tre delprojekter:

Grænselandet Have

Etablering af Grænselandets Have, der skal være synligt ankomststed for turister til Hærvejen og Gendarmstien samt områdets beboere. Ved projektets afslutning i 2026 vil Grænselandets Have stå færdig med opholdsmuligheder, legeområde, historiske elementer og nye stiforbindelser.

Hærvejsstiforbedringer

Af Hærvejsforbedringer kan nævnes; øget trafiksikkerhed på Østre Viaduktvej, omlægninger af dele af cykel- og vandreruten, flere pausesteder og mere hærvejsformidling samt synlig hærvejsskiltning mellem station og Hærvejens nye startsted (Told- og Grænsemuseet).

Ny udstilling i Told- og Grænsemuseet

Museet styrkes som formidlingscenter for grænseregionens historie og Hærvejen.

Økonomi og afledt drift

Nordea-fonden har i juni 2025 givet tilsagn om støtte på i alt 5,494 mio. kr., hvor der beregnes fondsmoms på 17,5 % af tilsagnet. Denne udgift afholdes af Aabenraa Kommune og indgår som en del af medfinansieringen, jf. bilag 1.

Den samlede projektøkonomi for delprojektet Grænselandets Have udgør 5,6 mio. kr.

Forvaltningen anbefaler, at 3,5 mio. kr. af den samlede projektøkonomi til delprojektet Grænselandets Have dækkes af

støtten fra Nordea-fonden, jf. bilag 1, mens den resterende finansiering med videre dækkes af restmidler under anlægsbevilling Byfornyelse, Lyreområdet.

Godkendelse af ovennævnte vil medføre, at der skal rejses en særskilt sag i Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter, om omfordeling af restmidler under anlægsbevilling Byfornyelse, Lyreområdet i et omfang af 3,1 mio. kr. fordelt på indsatserne Fælles Fortælling 3 Vest (1,0 mio. kr.) og Fælles Fortælling 3 Midt (2,1 mio. kr.) til realisering af projektet.

Projektet kommer til at skabe et tydeligt startsted for Hærvejen såvel som Gendarmstien i Lyreområdet og er på den måde helt central for indsatsen Fælles Fortælling.

Den samlede kommunale medfinansiering udgøres af:

- Anlægsbevilling Byfornyelse, Lyreområdet: 7,1 mio. kr. (Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter)
- Driftsbevilling Indsatser til Hærvejsprojekter: 2,0 mio. kr. (Udvalget for Bæredygtig Udvikling, særskilt sag)
- Driftsbevilling fra Told- og Grænsemuseet: 0,3 mio. kr. (særskilt sag)

Indtægten fra Nordea-fonden fordeles således:

- 3,5 mio. kr. til anlægsbevilling Byfornyelse, Lyreområdet (Grænselandets Have, jf. projektøkonomi på 5,6 mio. kr.)
- 1,99 mio. kr. til driftsbevilling vedrørende 'Indsatser til Hærvejsprojekter' (stiforbedringer og udstilling i museet – behandles i særskilt sag, som forelægges Udvalget for Bæredygtig Udvikling).

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at der i 2025 afsættes tillæg til rådighedsbeløb på 3,5 mio. kr. i henholdsvis udgift og indtægt (netto 0) til anlægsprojektet Byfornyelse, Lyreområdet under Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter til realisering af delprojektet Grænselandets Have, finansieret den tildelte støtte fra Nordea-fonden, og

at der gives tillæg til anlægsbevilling på 3,5 mio. kr. i henholdsvis udgift og indtægt (netto 0) til anlægsprojektet Byfornyelse, Lyreområdet under Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter finansieret af det afsatte rådighedsbeløb, som frigives, hvorefter den samlede anlægsbevilling udgør brutto 10,6 mio. kr. og netto uændret 7,1 mio. kr.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

Anbefales godkendt.

Bilag

Bilag 1 - budget - Nordea Ansøgning

Punkt 187: Godkendelse af fremtidig anvendelse og udbud af Margrethegårdsvej, Løjt Kirkeby

23/21458

Sagsfremstilling

I denne sag skal lægges der op til, at der tages stilling til fremtidig anvendelse og udbud af Margrethegårdsvej, Løjt Kirkeby. (Bilag 1). Arealet er ejet af Aabenraa Kommune og i dag bortforpagtet.

Forvaltningen har arbejdet med løsningsforslag til fastlæggelse for fremtidig anvendelse for hele området, som er tilpasset omkringliggende bebyggelse og natur samt mulighed for udvidelse af plejehjemmet. (Bilag 2). I Skitseplanen opdeles området i tre delområder med delområde 1 på ca. 18.500 m² til tæt/lav bebyggelse, som udbydes til salg i offentligt udbud. Delområde 2 på ca. 6.800 m² reserveres til pleje- og ældreboliger. Delområde 3 bygges modnes af Aabenraa Kommune til 4 parcelhusgrunde og udbydes offentlig til salg efterfølgende.

Forvaltningen har tidligere fået henvendelser fra private investorer, der har vist interesse for området til tæt/lav boligbyggeri. Generelt er der løbende henvendelser og forespørgsler fra investor/udvikler om områder til tæt/lav boligbyggerier. Forvaltningen forventer, at der vil være købsinteresse for delområde 1, da dette har en attraktiv placering samt grundstørrelse og boligtype, som der efterspørges fra investorers side.

Der er indhentet en kontantprisvurdering på delområde 1 udarbejdet af ejendomsmægler, og delområde 1 er værdsat til 3,750 kr. mio. inkl. moms.

Der skal anlægges adgangsvej til delområde 1. Overslag på vejanlæg til forlængelse af Margrethegårdsvej er beregnet til samlet beløb på 0,700 mio. kr. + moms. Kommunen betaler for etablering af adgangsvej til delområde 1.

Arealet er undersøgt for fortidsminder, og som resultat af arkæologisk forundersøgelse af arealet blev der fundet et mindre område i delområde 3 med væsentlige, jordfaste fortidsminder, som er beskyttet af museumslovens § 27. Det vil sige, at området skal udgraves før, der kan foretages anlægsarbejder. Museum Sønderjylland har beregnet at en udgravning for fortidsminder beløber sig til 0,116 mio. kr. + moms.

Der er på arealet foretaget jordbundsundersøgelser, som viser stor variation i jordbundsforholdene og med blød bund flere steder på arealet. Ved en del af borerne viser det, at der er langt ned til OSBL - Overside af bæredygtige lag.

Der er ligeledes foretaget pejleboringer af grundvandsforhold, som viser højtstående grundvand ved flere af borerne, også på grundvandskort for arealet. Der skal i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for området også udarbejdes en vandhåndteringsplan.

Løsningsforslag 1: Udbud af delområde 1 til storparcel med krav om skitseprojekt samt parcelhusgrunde på delområde 3

Delområde 1: Arealet udbydes offentligt til salg som storparcel med mulighed for tæt/lav boligbyggeri med en mindstepris på 3,750 mio. kr. inkl. moms og sælges til tilbudsgiver højeste samlet score efter evaluering af kriterier på både pris og skitseprojekt. Udarbejdet udbudsmateriale med tildelingskriterier og vilkår for skitseprojektets kvalitet. (bilag 3)

Delområde 2: Arealet reserveres til fremtidig udvidelsesmulighed for plejehjemmet og udbydes ikke til salg, men skal fortsat forpagtes ud.

Delområde 3: Arealet byggemodnes af kommunen til fire parcelhusgrunde og efterfølgende udbydes til salg som parcelhusgrunde.

Løsningsforslag 2: Udbud af delområde 1 til storparcel uden krav om skitseprojekt samt parcelhusgrunde på delområde 3

Delområde 1: Arealet udbydes offentligt til salg som storparcel med mulighed for tæt/lav boligbyggeri og sælges til højstbydende med en mindstepris på 3,750 mio. kr. inkl. moms.

Delområde 2: Arealet reserveres til fremtidig udvidelsesmulighed for plejehjemmet og udbydes ikke til salg, men skal fortsat forpagtes ud.

Delområde 3: Arealet byggemodnes af kommunen til fire parcelhusgrunde og efterfølgende udbydes til salg som parcelhusgrunde.

Løsningsforslag 3: Forpagtning

Hele matr.nr. 3a Løjt Kirkeby skal fortsat forpagtes ud, og den nordlige del af matr.nr. 3a, Løjt Kirkeby, Løjt, udvikles ikke til boligområde, på grund af jordbundsforhold, herunder blød bund, højtstående grundvandsforhold samt væsentlige, jordfaste fortidsminder, hvilket kan gøre det vanskeligt og omkostningstungt at byggemodne.

Lovgrundlag

Vælges løsningsforslag 1 og 2 vil det være de generelle salgsbetingelser for salg af erhvervsarealer, der er gældende, da salg af storparceller er målrettet investor/udvikler.

Delområde 1 skal udbydes offentligt til salg.

Planmæssige forhold

Området er med i KP25 forslag. Arealets anvendelse er boligområde. Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse.

Der skal efter salg af delområde 1 udarbejdes én samlet lokalplan for hele området i samarbejde med køber i forhold til delområde 1. Kommunen afholder udgiften til udarbejdelse af lokalplan, idet vi udlægger til parcelhusgrunde.

Økonomi og afledt drift

Ved løsningsforslag 1 og 2:

Kommunens udgift til vejanlæg til delområde 1 på 0,700 mio. kr. ekskl. moms foreslås finansieret af jordforsyningsområdet under Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter – Boligformål, rammebeløb til byggemodning

2025-2028, hvor der i 2025 resterer 1,337 mio. kr. til formålet.

Der vil være en selvstændig sag vedr. byggemodning af parcelhusgrunde på delområde 3.

Årlig forpagtningsindtægt for resterende del af matr.nr. 3a Løjt Kirkeby, Løjt er 0,020 mio. kr.

Ved løsningsforslag 3:

Årlig forpagtningsindtægt for hele matr.nr. 3a Løjt Kirkeby, Løjt er 0,034 mio. kr.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at løsningsforslag 1 vælges, og

at der gives en anlægsbevilling på 0,700 mio. kr. ekskl. moms til etablering af vejanlæg til delområde 3, finansieret af det afsatte rådighedsbeløb på 1,337 mio. kr. i 2025 under Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter – Jordforsyning, Boligformål, rammebeløb til byggemodning 2025-2028, hvoraf 0,700 mio. kr. frigives.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

1. at løsningsforslag 2 anbefales godkendt.
2. at anbefales godkendt.

Bilag

Oversigtskort

Skitseplan med delområder

Udbudsmateriale på Margrethegårdsvej, Løjt

Punkt 188: Godkendelse af revideret proces for BoligSyds projektforslag om seniorbofællesskab i Rødekro

25/2704

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til godkendelse af revideret proces for et projektforslag fra BoligSyd om et seniorboligfællesskab i Rødekro. Det oprindelige projektforslag, som der tidligere er prioriteret grundkapital til, omfatter en kommunalejet grund, der i dag bruges som boldbaner og eventplads.

Der har i foråret 2025 været en proces, hvor Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter ad flere omgange har taget stilling til projektforslag fra boligorganisationerne. I januar og maj blev der drøftet projektforslag, og i juni blev prioritering af grundkapital godkendt i Økonomiudvalget. Prioriteringen omfattede blandt andet grundkapital på i alt 5,6 mio. kr. til BoligSyds projektforslag om et seniorbofællesskab i Rødekro.

BoligSyd har for deres projekt foreslået matrikel 263, Brunde Rise, som en potentiel placering. Området er i dag udlagt til boldbaner, og grunden ejes af Kultur- og Fritidsudvalget.

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter har bedt Kultur- og Fritidsudvalget om en udtalelse vedrørende et eventuelt salg af grunden eller dele heraf med henblik på opførelse af boliger. Kultur- og Fritidsudvalget udtaler, at området i dag fungerer som en centralt beliggende eventplads, der anvendes til byfester, cirkus, hundestævner og andre arrangementer af forskellig karakter og varierende størrelse. Arealet anvendes også som parkeringsplads ved større begivenheder i hallen.

Aabenraa Kommune har tidligere givet afslag på et frasalg af grunden. Hertil bemærkes det, at matrikel 263 Brunde Rise er nærområdets eneste grønne friareal, hvor der er mulighed for at udfolde fællesskabsorienterede aktiviteter.

På den baggrund anbefales det, at området ikke udlægges til boliger, men forbliver et grønt friareal til gavn for byens borgere.

Revideret proces med afsøgning af alternative placeringsmuligheder

Forvaltningen anbefaler derfor en revideret proces for den videre afklaring af projektet, hvor alternative placeringsmuligheder afsøges. Det er BoligSyds ansvar som projektejer og bygherre at afsøge alternative placeringer for det beskrevne seniorbofællesskab i Rødekro.

Forvaltningen deltager gerne i dialogen om andre kommunalejede grunde, der er udlagt til bolig- og erhvervsformål, og stiller sig derfor også til rådighed i den videre afsøgning, der bør være afsluttet inden udgangen af marts 2026.

Afsøgningen er afgørende for projektets realiserbarhed. Hvis det ikke er muligt at finde en alternativ placering, er det således nødvendigt, at der på ny tages politisk stilling til de 5,6 mio. kr., der er prioriteret til projektet.

Sagen afgøres i

Økonomiudvalget

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller

at matrikel 263 Brunde Rise ikke anbefales som projektområde for et støttet boligbyggeri og,

at de prioriterede midler tilbagefalder til udvalget som ny prioriteringsmulighed, hvis der ikke inden 31. marts er fundet alternativ placeringsmulighed for BoligSyds projekt i Rødekro.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

Anbefales godkendt.

Bilag

Kultur- og Fritidsudvalgets udtalelse til st~.docx

Punkt 189: Godkendelse af høringssvar til Sydtrafiks forslag om omlægning og sammenlægning af regionale ruter.

25/23111

Sagsfremstilling

I denne sag lægges op til godkendelse af høringssvar til Sydtrafiks forslag om ændring af ruteføring og sammenlægning af de regionale ruter mellem Vejle og Sønderborg, ruterne 103, 112, 113, 123 134 og 900X i forbindelse med overgangen til ny kontrakt i 2027, hvor de berørte ruter overgår til nul-emissionsdrift. Høringsmaterialet er vedhæftet dagsordenen.

Omlægningen berører Aabenraa kommune i forhold til rute 112, 123 og 900X, som samles i en ny rute 120. Den parallelle betjening afskaffes, hvor x busser kører mellem hovedbyerne uden at stoppe i oplandsbyer og hvor regionalruter primært betjener oplandet og oplandsbyer. Ruterne sammenlægges til rute 120, som betjener hovedbyer, opland og oplandsbyer.

Med omlægningen skabes der en mere gennemskuelig rute med høj frekvens, og hvor man styrker adgangen til kollektiv bustrafik for oplandsbyerne.

De nye ruter får flere afgang, både hverdage og weekend, end det nuværende rutenet, hvilket bliver mest tydeligt i oplandet mellem hovedbyerne, da passagerer i oplandsbyerne fremover kan benytte samtlige afgang. Det samlede antal afgang på hverdage forventes at stige med 1 afgang i hver retning, men det føles mere markant udenfor hovedbyerne, da de 13 daglige 900X busser fremover også bliver tilgængelige her. Lørdag og søndag stiger antallet af afgang med 4, så der bliver 18 daglige afgang. Omlægningen forlænger driftsdøgnet så bussen også i ydertimerne bliver en mulighed.

I den nye struktur nedlægges et antal stoppesteder, men udenfor byzonerne bliver det muligt at vinke alle busser til standsning. Det er ikke muligt at vinke til 900X busserne. Nedlæggelsen af stoppesteder skyldes ønsket om at begrænse omvejskørslen og styrke fremkommeligheden.

Omlægning omkring Sønderballe og ved Genner.

I dag kører rute 123 fra Hoptrup til Genner via Sønderballe. Sydtrafik foreslår, at ruten fremover køres fra Hoptrup til Genner via Haderslevvej. Der er meget få påstigere og ingen daglige pendlere på strækningen. Der lægges desuden op til, at bussen ikke kører igennem Genner men forbliver på Haderslevvej. Omlægningen forkorter ruten med 3,5 minutter.

Omlægningen skaber behov for at styrke stoppestederne på Haderslevvej. Der lægges op til at anlægge et stoppested med plustursfunktion ved Genner Bygade nord for den eksisterende viadukt. Desuden lægges op til et stoppested syd for Øster Løgumvej for at imødekomme, at hovedparten af byzonen ligger i den sydlige ende.

Omlægning ved Felsted.

I Felsted vil rute 120 fremover blive på Sønderborgvej fremfor at betjene Møgelmossevej. Omlægningen forkorter ruten med 4,5 minutter.

Omlægningen skaber behov for at der oprettes et stoppested ved Viadukten (ved Skolen og hallen). Der kan desuden oprettes et stoppested i lommerne vest og øst for rundkørslen ved Gråstenvej.

Betjening af Løjt Kirkeby i weekender og betjeningen af Bovrup Storegade i Bovrup vil fortsætte også efter ruteomlægningen.

Forvaltningen vurderer samlet, at oplandsbyernes adgang til offentlig bustransport styrkes ved omlægningen, da der kommer flere afgang i et genkendeligt rutenet, og da alle busser bliver tilgængelige i oplandet. Vi bemærker, at stoppesteder i Genner, Sønderballe og Felsted nedlægges, men vurderer, at det er muligt at bibeholde god adgang til kollektiv bustransport fra de nye stoppesteder ved Genner og Felsted. Forvaltningen planlægger en dialog med Sydtrafik for at sikre, at der anlægges gode stoppesteder ved Genner og Felsted og for at afdække, om der er rum for ekstern medfinansiering af de nye, styrkede stoppesteder.

Økonomi og afledt drift

Anlæg og drift af stoppesteder er en kommunal opgave. Forvaltningen vurderer, at der kan være muligheder for at opnå ekstern medfinansiering af anlægsarbejderne. Anlægsarbejderne kan afholdes indenfor den given driftsramme under politikområdet kollektiv trafik.

Sagen afgøres i

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter

Indstilling

Plan, Teknik og Miljø indstiller,

At Sydtrafiks høring omkring ændringer i rutenettet tages til efterretning, og

At udkast til høringssvar til Sydtrafik godkendes.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

Godkendt.

Bilag

Høring vedr ruteændring og sammenlægning af de regionale ruter 112, 123, 134, 103 og 900X, samt tilpasning af rute 113

WT - Høringssvar til omlægning og sammenlægning af de regionale busruter 1012, 123 og 900X

WT - Kort over lokaliteter, hvor ruter omlægges

Punkt 190: Godkendelse af høringssvar til Sydtrafiks budgetforslag 2026 og regnskabsstatus for 2025

25/17011

Sagsfremstilling

I denne sag lægges op til godkendelse af høringssvar til Sydtrafiks budgetforslag for kollektiv trafik for 2026. Budgetforslaget er vedhæftet dagsordenen.

Kollektiv busdrift

Budgetforslaget for 2026 tager udgangspunkt i en forventning om at omkostningsindekset for bustrafik stiger fra 143,6 i budget 2025 til 144,1 i budgetforslaget, samt at antal køreplantimer i 2026 (40.224 timer) er marginalt lavere end i 2025. Endeligt lægger Sydtrafik op til en takststigning på 1 % i forhold til 2025.

Busdrift	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2025	Budgetforslag 2026
Udgift til busdrift	42.774 mio. kr.	39.794 mio. kr.	38.792 mio. kr.	39.419 mio. kr.
Indtægter	12.448 mio. kr.	13.253 mio. kr.	13.431 mio. kr.	13.308 mio. kr.
Finansieringsbidrag Bustrafik	30.326 mio. kr.	26.541 mio. kr.	25.360 mio. kr.	26.111 mio. kr.
Investeringspulje I og II – Rejsekort	0.562 mio. kr.	0,562 mio. kr.	0	0

Fra 2025 standsede bidraget til Investering I og II, Rejsekort. I 2025 og 2026 er udgifterne til overgangen til nye billetsystemer indarbejdet i driftsudgifterne for kollektiv bustrafik. Fra 2027 forventes lavere driftsudgift som følge af fuld overgang til det nye billetsystem.

Som det ses af tabellen ovenfor, så budgetteres der med at finansieringsbidraget til kollektiv bustrafik øges fra 25.360 mio. kr. i 2025 til 26.111 mio. kr. i budgetforslag 2026.

Åben flextrafik og finansiering

Stigningen i kørselsudgifter i budgetforslag 2026 tilskrives forventning om mere efterspørgsel efter flextrafik. Det samlede finansieringsbidrag til åben flextrafik øges med 0,127 mio. kr. i 2026 i forhold til budget 2025.

Åben Flextrafik	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2025	Budgetforslag 2026
Kørselsudgifter	3.091 mio. kr.	3.709 mio. kr.	3.139 mio. kr.	3.281 mio. kr.

Indtægter	1.360 mio. kr.	1.551 mio. kr.	1.542 mio. kr.	1.578 mio. kr.
Administrationsbidrag	0.830 mio. kr.	0.903 mio. kr.	1.002 mio. kr.	1.023 mio. kr.
Finansieringsbidrag åben flextrafik	2.561 mio. kr.	3.061 mio. kr.	2.599 mio. kr.	2.726 mio. kr.

Sydtrafiks budgetopfølgning for 1. halvår 2025 for Aabenraa kommune.

Sydtrafiks budgetopfølgning for 1. halvår 2025 viser, at udgiften til åben flextrafik overstiger budgettet, men at udgiften til kollektiv bustrafik ligger lavere end budgetteret. Hvis denne udvikling fortsætter resten af året, kan der samlet set forventes tilbagebetaling af for meget finansieringsbidrag til busdrift og flextrafik i størrelsesordenen 0,7 mio. kroner, når Sydtrafik afslutter regnskabet for 2025. Tilbagebetalingen vil ske i 2026.

Ved høringen af budgetforslaget for 2025 opfordrede udvalget Sydtrafik til at undersøge muligheder i regeringens landdistriktsudspil. Sydtrafik oplyser, at mobilitetsmedarbejderne i Sydtrafik arbejder med emnet.

Forvaltningen anbefaler, at budgetforslaget tages til efterretning med anbefaling om, at Sydtrafik i den kommende periode prioriterer arbejdet med at få tilpasset lovgivningen, så Sydtrafik kan understøtte flere mobilitetsformer såsom frivilligbusser og samkørsel, og at rejseplanen udvikles til at rumme flere mobilitetsformer.

Økonomi og afledt drift

Skønnet regnskab 2025 for kollektiv busdrift

Forvaltningen forventer på nuværende tidspunkt et mindre forbrug i størrelsesordenen 2,7 mio. kroner på politikområdet kollektiv busdrift (02.32.30 og 02.32.31), hvilket vil fremgå af bevillingskontrol 2. Det bemærkes, at 2 mio. kroner er besluttet overført til anlægsbudget vedrørende spuns ved Barsøfærgen. Forvaltningen anbefaler at der ikke om disponeres fra de tilbageværende 0,7 mio. kroner for at afdække usikkerheder resten af året.

Forventninger til 2026.

Forvaltningen vurderer, at målsætningen for politikområdet kollektiv bustrafik kan indfris indenfor de midler (32.694 mio. kroner), der i Budget 2025 blev afsat til området (02.32.30 og 02.32.31).

Hvis pris og udgifter for resten af 2025 følger forventningen fra budgetopfølgningen for 1. halvår 2025, forventer vi tilbagebetaling i størrelsesordenen 0,7 mio. kroner, når Sydtrafik afslutter regnskabet for 2025.

Sagen afgøres i

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter

Indstilling

Plan, Teknik og Miljø indstiller,

at Sydtrafiks budgetforslag 2026 tages til efterretning, og

at udkast til høringssvar til Sydtrafik godkendes.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

Godkendt.

Bilag

Budgetforslag 2026 - Aabenraa

Kommunebrev Aabenraa.pdf

WT - Høringssvar til Sydtrafiks budget 2026

Punkt 191: Godkendelse af tilskud fra Landdistriktspuljen 2025 runde 2

25/8969

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at der træffes beslutning om fordeling af tilskud for ansøgninger over 0,050 mio. kr. og orienteres om vurderingsgruppens afgørelser for ansøgninger under 0,050 mio. kr.

Aabenraa Kommune understøtter frivillige initiativer, som fremmer bæredygtig udvikling, samarbejde og attraktive lokalsamfund i Aabenraa Kommunes landdistrikter. Det sker med støtte fra Landdistriktspuljen til frivilligt børne projekter. Det er i tråd med Handleplan for lokalsamfund i landdistrikterne.

Der er 0,281 mio. kr. til uddeling i anden runde. Forvaltningen har modtaget 15 ansøgninger for et samlet beløb på 0,821 mio. kr. heraf:

- fire over 0,050 mio. kr.
- 11 under og op til 0,050 mio. kr.

Forvaltningen er bemyndiget til at behandle sager til og med 0,050 mio. kr. og til at indstille til udvalget. Der er nedsat en vurderingsgruppe, som består af formand for Det fælles Udviklingsråd samt tre repræsentanter fra forvaltningen, som varetager opgaven.

Vurderingsgruppen har fordelt 0,148 mio. kr. ud af de 0,281 mio. kr. og indstillet til en fordeling af 0,133 mio. kr. til projekter over 0,050 mio. kr.

Ansøgninger til behandling i Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter

Udvalget skal tage stilling til fire ansøgning på over 0,050 mio. kr., som vurderingsgruppen indstiller til:

- Bajstrup- Børne- Ungdoms- og Kulturhus. Udvidelse af p-plads.
 - Der søges til køb af jord, jordarbejde, asfalt, gadelamper og ladestandere.
 - Ansøger om 0,324 mio. kr.
 - Indstillet til tilskud på 0,048 mio.kr.
 - Projektet understøtter attraktive mødesteder og tilskuddet kan understøtte realisering af projektet. Vurderingsgruppen indstiller til krav om anden belægning end asfalt.
 - Grøn pulje Tinglev har ydet tilskud på 132.500 kr.
- Fårhus Forsamlingshus. Beklædning af solcelleanlæg til opbevaring.
 - Der søges om stålpladebeklædning.
 - Ansøger om 0,058 mio. kr.
 - Indstillet til afslag.
 - Projektet har en begrænset værdi for udvikling af attraktive lokalsamfund i forhold til de øvrige projektansøgninger.

- Lokalforeningen Frøslev-Padborg. Tiltag i Frøslev-Padborg Fritidspark.
 - Der søges til fire tiltag: container til opbevaring, beplantning ved mindesmærke, udvidet legeområdet og reparation af tagrende.
 - Ansøger om 0,142 mio. kr.
 - Indstillet til et deltilskud på 0,020 mio.kr. til beplantning ved mindesmærke.
 - Projektet understøtter attraktive mødesteder og kan forskønne området med mindesmærket i fritidsparken.
- Kliplev Handel og Håndværk. Julebelysning i Kliplev.
 - Der søges om 30 lygtepælsdekorationer til montering i Kliplev.
 - Ansøger om 0,065 mio. kr.
 - Indstillet til tilskud på 0,065 mio.kr.
 - Projektet understøtter lokale fællesskaber og attraktive lokalsamfund.

Julebelysning er prioriteret højt i denne ansøgningsrunde, som opfølgning på den politiske prioritering af stik til julebelysning i flere af kommunens lokalsamfund i 2025.

Ansøgninger behandlet og afgjort i vurderingsgruppen

Vurderingsgruppen har behandlet 11 ansøgninger på op til og med 0,050 mio. kr., som de er bemyndiget til. De har bevilliget tilskud til syv ud af 11 ansøgninger for et samlet beløb på 0,148 kr.

Der er givet tilskud til julebelysning i Hjordkær og Genner, bordbænkesæt og flagalle i Hellevad, reparation af Heksehusets tag og renovering af legeplads i Ravsted.

Oversigt over ansøgninger, indstillinger og begrundelser er vedlagt i bilag.

Under forudsætning af, at udvalget følger indstillingen, uddeles der samlet i denne runde et tilskud på 0,281 mio. kr. fra puljen. Det betyder, at puljen er fuldt udmøntet.

Økonomi og afledt drift

I 2025 er der i alt 0,568 mio. kr. til udmøntning i Landdistriktspuljen. I første runde er der uddelt 0,287 mio. kr.

Sagen afgøres i

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller, at vurderingsgruppens indstillinger om tilskud på i alt 0,133 mio. kr. godkendes, og

at vurderingsgruppens afgørelser vedrørende tilskud til og med 0,148 mio. kr. tages til efterretning.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

Godkendt.

Bilag

Ansøgningsoversigt Landdistriktspuljen 2025 runde 2

Punkt 192: Godkendelse af opførelse af et dobbelthus i udbygget boligområde

25/18402

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at udvalget godkender opførelse af et dobbelthus på ejendommen Nybrovej 7 i Rødekro – et udbygget boligområde, der i dag udelukkende består af fritliggende enfamiliehuse. (Bilag 1: Oversigtskort).

Boligområdet er præget af lange, smalle grunde med én bolig pr. grund. Boligerne er alle placeret ud mod Nybrovej, hvorfor de udendørs opholdsarealer primært findes i baghaverne, hvilket giver kvarteret en særlig grøn karakter.

Dobelthuset ønskes opført, hvor der i dag ligger et ældre enfamiliehus. Da området, hvor dobbelthuset ønskes opført, ikke er omfattet af en lokalplan, skal dobbelthuset opføres efter byggeretten i Bygningsreglementet og kræver altid en helhedsvurdering.

En forudsætning for gennemførelse af projektet er derfor, at forvaltningen foretager en helhedsvurdering af projektet, der viser, at projektet er hensigtsmæssigt i forhold til anvendelsen og svaret til det sædvanlige i kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

Det mest væsentlige kriterier i denne helhedsvurdering er følgende:

- Fremtidig fortætning af området
- Grundstørrelse og udendørs opholdsarealer
- Adgangs- og parkeringsforhold

I forslag til Kommuneplan 2025 er området i ramme 2.1.004.B udlagt til åben-lav boligbebyggelse med grunde på mindst 700 m² dvs. fritliggende enfamiliehuse – dog med følgende tilføjelse: ”For at mindske klimaaftrykket ved boligbyggeri kan fritliggende enfamiliehuse ændres til dobbelthuse. Det er en forudsætning, at opdelingen ikke ændrer områdets præg af villakvarter og skal f.eks. bevares med en enkelt indkørsel og omkransende hegn.”

Hvis mulighed for etablering af dobbelthus i denne sag godkendes, vil det være første gang, at denne nye principielle mulighed tages i brug. Kommuneplanforslagets forudsætning, at dobbelthuset i givet fald ikke må ændre områdets præg af villakvarter, giver et stort rum til fortolkning, og ansøger har således ikke krav på godkendelse.

Dobelthuset bliver 198 m² med 2 boliger på hver 99 m², opført med murede facader og sort tag med 20° hældning. Bygningskroppen er derved på linje med naboejendommene, der varierer mellem 144 og 226 m².

Der vil ske en matrikulær sammenlægning med naboejendommen Østergade 1 / Hærvejen 33 samt en mindre del af Nybrovej 5, så der opstår én samlet matrikel. Hvis man betragter den del af den kommende matrikel, som er relevant for dobbelthuset, vil det svare til en grundstørrelse på 703 m², som er mindre end grundene langs Nybrovej (900 - 1000 m²), men indenfor byggeretten for et enfamiliehus. Grundens disponering fremgår af bilag 2: Bebyggelsesplan.

Den fremtidige bebyggelsesprocent for dobbelthuset vil derved blive ca. 28%, hvilket er i overensstemmelse med byggerettens krav på 40% ved tæt-lav byggeri herunder dobbelthuse og indenfor de 30% som de øvrige enfamiliehuse i området har ret til.

Det er forvaltningens vurdering, at områdets karakter ikke påvirkes væsentligt selv om der er tale om en fortætning, idet placeringen af dobbelthuset følger den øvrige bebyggelse langs Nybrovej og baghaven indrettes som fælles friareal, så områdets grønne karakter bevares.

Der sikres tilfredsstillende adgangs- og parkeringshold via den fælles private vej med Østergade 1 og Hærvejen 33. Dette betyder også at vejadgangen via Nybrovej reduceres til at omfatte en sti samt afhentning af dagrenovation.

Samlet set anbefaler forvaltningen, at udvalget godkender, at der udarbejdes en positiv helhedsvurdering, der muliggør det ansøgte projekt.

Høring/udtalelse

I henhold til Forvaltningslovens §19 er der foretaget partshøring. Høringen er sendt til ejerne og beboerne på ejendommene beliggende på Nybrovej 5 og Nybrovej 9, 6230 Rødekro.

I forbindelse med partshøringen er der modtaget bemærkninger, som dog ikke vedrører de kriterier, som indgår i helhedsvurderingen.

Sagen afgøres i

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter.

Indstilling

Plan, Teknik og Miljø indstiller,

at udvalget godkender, at forvaltningen udarbejder en helhedsvurdering med henblik på opførelse af det ansøgte dobbelthus.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

Godkendt.

Bilag

Bilag 2: Bebyggelsesplan

Bilag 1: Oversigtskort

Punkt 193: Orientering om endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 183 - Centerområde ved Centerpladsen og Jernbanegade i Tinglev

24/30667

Sagsfremstilling

I denne sag orienteres om at lokalplan nr. 183 Centerområde ved Centerpladsen og Jernbanegade i Tinglev er vedtaget endeligt af forvaltningen den 17. september 2025 og er offentliggjort den 17. september 2025. Vedtagelsen er sket i henhold til bemyndigelsesplanen, der giver mulighed for, at forvaltningen kan vedtage lokalplaner og kommuneplantillæg endeligt, hvis der ikke er indkommet indsigelser til disse.

Et forslag til Lokalplan nr. 183 har været i høring i fire uger fra den 5. august 2025 til 3. september 2025. I forbindelse med høringen indkom der ingen høringssvar.

Formålet med lokalplanen er at give muligheder for boliger i stueetagen i en mindre del af Tinglev bymidte.

Byrådet besluttede på baggrund af en screening af planforslaget efter miljøvurderingsloven, at der ikke skulle udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering kunne påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen af screeningsafgørelsen. Screeningsafgørelsen blev ikke påklaget inden klagefristens udløb.

Planmæssige forhold

Planen er i overensstemmelse med rammeområde 4.1.001.C og retningslinjer i Kommuneplan 2015 og vil ligeledes være i overensstemmelse med rammebestemmelser og retningslinjer i forslag til Kommuneplan 2025 der ventes vedtaget inden for kort tid.

En del af lokalplan 1.01.a er aflyst inden for området forbindelse med offentliggørelsen af Lokalplan nr. 183.

Sagen afgøres i

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at orientering om endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 183 tages til efterretning.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

Taget til efterretning.

Bilag

wt-Forslag til Lokalplan nr. 183

Punkt 194: Orientering om praksis for terrænreguleringer i landzone

25/17101

Sagsfremstilling

I denne sag orienteres om praksis for, hvordan terrænreguleringer i landzone administreres i forhold til Planloven, herunder hvilke kriterier kommunen skal inddrage i vurderingen af, om en terrænregulering kræver landzonetilladelse efter Planloven, samt hvilke kriterier der skal være opfyldt for at opnå landzonetilladelse til en terrænregulering. Nedenstående orientering uddybes på mødet.

Aabenraa Kommune oplever en stigning i antallet af henvendelser om terrænreguleringer i form af udbringning af jord på arealer i landzone. Stigningen ses samtidig med, at der generelt er vækst, stor byggeaktivitet og udfordringer med begrænset kapacitet i forhold til jordmodtageanlæg i kommunen. Endvidere er der en generel tendens til stigende nedbørsmængder og deraf følgende våde områder på landbrugsarealer, som følgelig ønskes opfyldt med jord.

Det øgede antal sager samt nyere afgørelser i klagenævnet har gjort, at forvaltningen har gennemgået retspraksis og ønsker at orientere om, hvordan reglerne skal fortolkes.

Hvornår kræver terrænregulering ved udbringning af jord ikke en landzonetilladelse?

I landzone må der ikke uden landzonetilladelse fra kommunen ske ændring i anvendelsen af bl.a. ubebyggede arealer.

Hvis et jordareal, der anvendes til landbrugsdrift, ønskes terrænreguleret med henblik på forbedring og fortsat landbrugsdrift, er dette ikke i sig selv en ”ændring af anvendelse”. Dette gælder navnlig i forbindelse med udjævning af vandlidende lavninger og visse skråninger. Er terrænreguleringen nødvendig for forbedringen af den landbrugsmæssige drift, vil forholdet som udgangspunkt ikke kræve landzonetilladelse.

Kommunen skal foretage en konkret vurdering, der tager udgangspunkt i den konkrete ejendoms dyrkning af afgrøder. I den samlede bedømmelse lægges der vægt på den ansøgte mængde af jord, ændringer af aktuelle terrænhøjder og varigheden af jordarbejdet. Det er ansøger, der skal sandsynliggøre behovet og at terrænreguleringen ikke overstiger, hvad der er nødvendigt for forbedring af den landbrugsmæssige drift, f.eks. på baggrund af højdekurver, terrænmodel og gennemgang af luftfotos.

Retspraksis er forholdsvis stramt. Ifølge klagenævnet kan man fx ikke begrunde tilførsel af jord med et ønske om en anden afgrødetype end tidligere.

Hvornår kan der gives landzonetilladelse til terrænregulering ved udbringning af jord?

Terrænregulering, der overstiger, hvad der er nødvendigt for forbedring af den landbrugsmæssige drift, anses derimod for en ændret anvendelse. Det kaldes for opbevaring af overskudsjord eller også deponi i Planlovens forstand – ikke at forveksle med deponi-begrebet i miljølovgivningens forstand.

Opbevaring af overskudsjord kræver landzonetilladelse.

I kommunens vurdering af om der kan gives landzonetilladelse, skal der foretages en afvejning af samtlige hensyn, der normalt varetages i forbindelse med landzonesagsbehandlingen, herunder landskabelige, naturmæssige, planlægningsmæssige og trafikale hensyn samt hensynet til naboer. Endvidere skal der foreligge en saglig begrundelse for formålet med terrænreguleringen. Der gives som udgangspunkt afslag på ansøgninger om landzonetilladelse til at terrænregulere, når det primære formål er deponi af overskudsjord, når der ikke foreligger et sagligt formål, når terrænreguleringen medfører udjævning af værdifulde landskabsformer, og/eller når terrænreguleringen medfører forringelse af områder, der

har rekreative, landskabelige, kulturhistoriske eller naturmæssige kvaliteter af betydning.

I vurderingen indgår desuden overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedensvirkning).

Planklagenævnet har udtalt, at problemer i området eller på regionalt plan med at finde passende opbevaring af overskudsjord fra byggeprojekter, bør løses gennem planlægning

eller eventuelt lovgivning og ikke gennem et større antal landzonetilladelser til opbevaring af overskudsjord på landbrugsarealer.

En terrænregulering skal desuden ske under hensyn til og evt. med tilladelse efter anden lovgivning, herunder miljøbeskyttelsesloven, naturbeskyttelsesloven, vandløbsloven, jordforureningsloven og jordflytningsbekendtgørelsen.

Sagen afgøres i

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter

Indstilling

Plan, Teknik og Miljø indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

Taget til efterretning.

Punkt 195: Orientering om status for områdefornyelser og udviklingsperspektiver i mindre byer samt landdistriktarbejde

24/28838

Sagsfremstilling

Som fast punkt på Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter indgår en orientering om status for områdefornyelser i byer uden for Aabenraa, På nuværende tidspunkt drejer det sig om Ålandet, Lyreområdet, Klipleve og Rødekro.

Endvidere orienteres om kommunens arbejde med udviklingsperspektiver og landdistriktarbejde.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

Taget til efterretning.

Punkt 196: Orientering om status på større vindmøller og solceller

24/20808

Sagsfremstilling

I denne sag orienteres om status vedrørende eksisterende VE-anlæg, planlagte VE-anlæg,

VE-anlæg under planlægning og VE-anlæg, hvor der er indledt dialog med ansøgeren.

Jævnfør Byrådets beslutning den 28. juni 2023 er det ambitionen frem mod 2030, at der skal planlægges for en årlig produktion på 4.000 terajoule (TJ). Denne produktion skal være ud over produktionen fra nr. 1-9 (dem der var i proces i juni 2023) og RII (Bølåvej) i vedlagte skema (se bilag). Disse vil maksimalt kunne producere andre ca. 4.600 TJ.

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter besluttede den 10. oktober 2024 at præcisere byrådets ambition således, at der skal planlægges for en produktion af grøn strøm i 2030 svarende til samlet 8000 TJ (dette er bl.a. inklusive nr. 1-9 + A + RI (Eggebæk)). Produktionen fra Bølåvej (RII) ligger udover de 8000 TJ.

8.000 TJ svarer til 2,2 mio. MWh, hvilket med den aktuelle teknologi vil kunne produceres ved opstilling af ca. 2.200 ha solceller. 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.

For hver 8 store vindmøller – f.eks. 7 MW - der opstilles, kan arealbehovet reduceres med cirka 200 ha. Opstillet 8 styk 4,2 MW møller kan arealbehovet reduceres med ca. 100 ha.

Den vedlagte statusredegørelse er udarbejdet den 23. september 2025. 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

1. er eksisterende, det vil sige bygget og tilsluttet elnettet,
2. er under opførelse,
3. er under byggesagsbehandling,
4. er planlagt, det vil sige, at Byrådet har truffet endelig vedtagelse af et kommuneplantillæg, en lokalplan og givet en tilladelse i henhold til Miljøvurderingslovens § 25,
5. om Byrådet har fremlagt planforslag, miljøvurdering og udkast til § 25 tilladelse i offentlig høring,
6. om Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter har foretaget en indkaldelse af ideer og forslag m.v. til kommuneplantillægget samt høring om afgrænsning af miljøvurderingen,
7. om forvaltningen har modtaget ansøgerens udkast til høringsmateriale og eventuelt, hvornår dette forventes forelagt Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter eller
8. om der er tale om en ansøgning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter alene har besluttet, der skal indledes dialog om.

Statusredegørelsen lægges på kommunens hjemmeside og opdateres efter hvert udvalgsmøde.

Indstilling

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

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

Taget til efterretning.

Bilag

VE-status til PTL - til mødet den 9. oktober 2025

Punkt 197: Orientering fra formand og direktør

24/28838

Sagsfremstilling

.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 09-10-2025

- Vejforløb Løgumklostervej.

Taget til efterretning.

Punkt 198: Underskriftsside

24/28838

Sagsfremstilling

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

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