

REFERAT Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter d. 02-12-2025

Mødedato	Tirsdag d. 02. december 2025 kl. 15:30
Mødested	Folkehjem, Haderslevvej 7
Mødedeltagere	Dorte Soll, Kurt Asmussen, Egon Madsen, Anders Koch-Hørlyck, Thomas Andresen, Søren Frederiksen , Susanne Provstgaard

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål.....	3
Godkendelse af renoveringsprojekt for Aabenraa Andelsboligforening afdeling 18.....	4
Orientering om status på større vindmøller og solceller og beslutning om frister.....	9
Godkendelse af indsatser i Helhedsplan Padborg Erhvervsområde og frigivelse af midler.....	12
Godkendelse af arealerhvervelse til etablering af cykelsti, fortove og byrum, Hærvejen Rødekro.....	15
Godkendelse af forslag til Kommuneplantillæg og Lokalplan for Kruså Vandmølle.....	17
Godkendelse af forslag til Lokalplan for nye boliger på Hærvejen 66, Rødekro.....	20
Godkendelse af dispensation fra lokalplan nr. 6 - Erhvervsområde vest for motorvejen ved Padborg	22
Godkendelse af igangsætning af lokalplanlægning for fritidsformål ved Sønderskovvej, Aabenraa...	24
Godkendelse af omfordeling i Byfornyelse, Lyreområdet.....	26
Godkendelse vedrørende planlægning for areal ved Pilemosen 2-14, Aabenraa.....	28
Godkendelse vedrørende anden myndigheds henvendelse om vejlukninger ved jernbaneoverkørsler	30
Lukket: Godkendelse af Årets Landsby 2026.....	32
Orientering om proces- og tidsplan samt rammer for udvidet borgerdialog for projektgrunden i Nør	33
Orientering om status for områdefornyelser og udviklingsperspektiver i mindre byer samt landdistri	35
Orientering fra formand og direktør.....	36
Underskriftsside.....	37

Punkt 219: Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål

24/28838

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål

- Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter tirsdag den 02.12.2025 kl. 15.30.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at dagsorden godkendes.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 02-12-2025

Godkendt.

Afbud: Kurt Asmussen (S)

Punkt 220: Godkendelse af renoveringsprojekt for Aabenraa Andelsboligforening afdeling 18

25/26980

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til godkendelse af et stort renoveringsprojekt i Aabenraa Andelsboligforening.

Salus Boligadministrationsselskab har på vegne af Aabenraa Andelsboligforening sendt en ansøgning om godkendelse af en helhedsplan der omfatter totalrenovering af foreningens afdeling 18. Landsbyggefonden har tilkendegivet opbakning til gennemførelsen af helhedsplanen i afdelingen. Projektet nødvendiggør låneoptagelse og øget gældsætning.

Afdelingen er beliggende på Hørgård 27-327, og består af 149 familieboliger, der er opført som rækkehuse i perioden 1979-1982. Det samlede boligareal er 12.199 m².

I forbindelse med ansøgningen søges der om Byrådets godkendelse af følgende:

- Projektets skema A
- Låneoptag og kommunegaranti
- Fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden
- Godkendelse af huslejestigninger

Projektets nødvendighed

Projektet gennemføres fordi der i boligerne er så omfattende tekniske og funktionelle problemer, at udbedring af disse hverken er teknisk eller økonomisk hensigtsmæssigt. Problemerne er blandt andet fugt og råd i krybekældre, utilstrækkelig ventilation i tag rum, samt fejl i fugtspærre og ydervægge. Det betyder, at der i boligerne i dag er et dårligt indeklima med risiko for sundhedsskadelige forhold.

Boligorganisationen oplyser, at hvis projektet ikke gennemføres i den skitserede form, vil det medføre yderligere forfald i afdelingen, og på sigt udlejningsvanskeligheder. Boligorganisationen har ikke mulighed for at gennemføre projektet uden opbakning fra både kommune og Landsbyggefond.

Projektets omfang

Renoveringsprojektet er en totalrenovering, hvor alle 149 boliger nedrives til sokkel og derefter reetableres. Boligerne vil efter reetableringen i fremstå som nye moderne boliger. Gennemførelsen af projektet vil medføre en væsentlig forbedring af den byggetekniske tilstand. Den gennemgribende renovering forventes desuden at bidrage til at fastholde den gode udlejning, hvilket er fundamentet for en solid økonomi i afdelingen.

Beboernes godkendelse af projektet

Projektet er forelagt afdelingens beboere på et ekstraordinært afdelingsmøde den 2. oktober 2025. Hver af de fremmødte beboere havde to stemmer.

Resultatet af afstemningen var som følger:

Stemmer for projektet	Stemmer imod projektet	Blanke/ ugyldige stemmer
136	27	15

Projektet blev vedtaget med flertal og er efterfølgende godkendt af Aabenraa Andelsboligforenings hovedbestyrelse.

Huslejekonsekvenser

Huslejen vil i forbindelse med projektet stige med 38,72 %. Den procentvise stigning er ens for alle husstande i afdelingen. Da boligerne har en størrelse på mellem 70 og 108 m², vil de reelle lejestigninger variere i forhold til størrelsen på boligen.

Eksempel: For en gennemsnitlig bolig på 82 m², hvor den nuværende husleje er 5.416 kr. om måneden, vil huslejen stige til 7.513 kr. pr. måned, hvilket svarer til en stigning på 2.097 kr. pr. måned.

Huslejestigningen afbødes af Landsbyggefondens driftsstøttelån. Lånet er med til at sikre en lavere samlet husleje for beboerne, end hvis lånene udelukkende skulle afholdes af afdelingen.

	Før renovering	Efter renovering	Stigning
Gennemsnitlig årlig husleje	793 kr./ m ² / år	1.100 kr./ m ² / år	38,72%

For lejere med lavere indkomster vil den individuelle boligstøtte kunne bidrage til at dække en del af huslejestigningen og dermed mindske den reelle økonomiske byrde.

Støtte og bidrag

- Landsbyggefondens yder en årlig støtte på 6,717 mio. kr. i 15 år uden aftrapning.
- Boligorganisationens eget bidrag er 0,353 mio. kr. årligt i en periode på 30 år.

Det forudsættes, at Aabenraa Andelsboligforening overtager Landsbyggefondens årlige driftsstøtte fra og med år 16 og samtidig påbegynder tilbagebetaling af driftslånsudbetalingerne til Landsbyggefondens.

Aabenraa Andelsboligforening søger om fritagelse indbetaling til foreningens egen dispositionsfond, også med henblik på at holde huslejen nede.

Lovgrundlag

Almenboligloven

§29, regulerer godkendelsen af alle pantebreve (låneoptag),
§127 der regulerer kravet om kommunal garanti for støttede lån,
§91 vedrører Landbyggefondens mulighed for at yde støtte.

Almenlejeloven

§10 stk. 3 regulerer krav om kommunalbestyrelsens godkendelse af lejeforhøjelser over 5%.

Driftsbekendtgørelsens

§47, stk. 2. giver mulighed for at fritage for indbetalinger til dispositionsfonden.

Økonomi og afledt drift

Landsbyggefondens endelige støtte til renoveringen er betinget af Byrådets godkendelse af lånoptagelsen og at der stilles kommunegaranti.

Anlægsudgifterne til projektet er specificeret som følger (angivet i 1000 kr.)

Post	Ydelse i t.kr.
Opretning	111,504 mio. kr.
Tilgængelighed	0,579 mio. kr.
Modernisering	81,640 mio. kr.
*Vedligeholdelse	104,272 mio. kr.
Genhusning	7,450 mio. kr.
Lejetab	3,725 mio. kr.
I alt	309,170 mio. kr.

*Heraf nødvendige ustyttede arbejder for 78,853 mio. kr.

Finansieringen af projektet er oplyst som følger (angivet i 1000 kr.)

Post	Ydelse i t.kr.
Tilskud egen trækingsret	10,000 mio. kr.
Egne henlæggelser	5,500 mio. kr.
Støttet realkreditlån	123,258 mio. kr.
Ustøttet realkreditlån	170,411 mio. kr.
I alt	309,169 mio. kr.

Da projektet indebærer nedrivning til sokkel, er det vanskeligt præcist at adskille de ustøttede og de støttede arbejder. Der er derfor anvendt en fordelingsnøgle for de forskellige arbejder, som angiver den procentvise andel af arbejder, der er henholdsvis støttet og ustøttet.

Den årlige ydelse for afdelingen er opgjort som følgende

Post	Årlig ydelse i t.kr.
Støttet realkreditlån (123,258 mio. kr.)	4,437 mio. kr.
Ustøttet realkreditlån (170,411 mio. kr.)	9,713 mio. kr.
SUM	14,150 mio. kr.
Årlig besparelse på drift	-0,200 mio. kr.
Driftslån fra Landsbyggefonden	-6,717 mio. kr.
Egen betaling til driftslån (via dispositionsfond)	-0,353 mio. kr.
Fritagelse for betaling til egen dispositionsfond	-1,406 mio. kr.
Løbende tilskud fra dispositionsfond	-1,725 mio. kr.
SUM	-10,401 mio. kr.
Total	3,749 mio. kr.

Garanti forpligtigelser

Støttet del. Det samlede låneoptag for den af Landsbyggefonden støttede del af renoveringsprojektet er 123,259 mio. kr. Det forudsættes, at kommunen yder en kommunegaranti 100% af dette beløb (123,259 mio. kr.) med regaranti fra Landsbyggefonden på 50%.

Ustøttet del. Det samlede låneoptag for den ustøttede del af renoveringsprojektet er 170,411 mio. kr. For at kunne realisere projektet stilles der krav om kommunegaranti for de ustøttede lån på estimeret 124 mio. kr., hvilket svarer til den garantiprocent på 72,78%.

Der er ingen kommunale garantier i afdelingen, og restgælden på det eksisterende lån er 12,18 mio. kr.

Ifølge lånebekendtgørelsen henregnes garantier for almene boliger ikke i kommunens låntagning. Der kan desuden ikke opkræves provision for garantier til almene boliger.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,
at skema A godkendes,

at huslejestigninger på 38,72% godkendes,

at fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden godkendes,

at låneoptag godkendes, og der stilles 100% garanti for låneoptag på 123,259 mio. kr. med regaranti fra Landsbyggefonden på 50%, og

at låneoptag godkendes, og der stilles garanti på for låneoptag på 170,411 mio. kr., med estimeret garantiprocent på 72,78% svarende til 124 mio. kr.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 02-12-2025

Anbefales godkendt.

Afbud: Kurt Asmussen (S)

Bilag

Ansøgning_SkemaA_AAB18_Endelig.docx

Bossinf udskrift - støttet del.pdf

Afd_18 - Finansering_Onepager Ændret.pdf

Finansieringsskitse.pdf

20251022 Teknisk beskrivelse af støtte fra LBF.docx

Lejerrapport - 13-10-2025.xlsx

Punkt 221: Orientering om status på større vindmøller og solceller og beslutning om frister

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 eller besluttet indledt dialog med ansøgeren. I forlængelse heraf lægges op til en drøftelse om, hvilke ansøgere der skal kontaktes på baggrund af manglende eller ringe fremdrift.

Den vedlagte statusredegørelse er udarbejdet den 12. november 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 udvalgs møde.

I forhold til flere ansøgninger/projekter er der manglende eller ringe fremdrift. Det er ikke mindst et problem for alle de borgere og lokalsamfund, som føler sig stavnsbundne, fordi fremtiden er usikker, men også i forhold til at det kan blive vanskeligt at nå byrådets mål om produktion af grøn strøm i 2030.

Udvalget har tidligere besluttet, at flere ansøgere/projekter skulle kontaktes med henblik på at få en tilkendegivelse om, hvorvidt de fortsat var interesserede i at gennemføre deres projekter og i givet fald med hvilken tidsplan. Samtidig besluttede udvalget en frist for, hvornår konkrete materialer skulle forelægges udvalget. Forvaltningen indstiller, at noget lignende gøres igen.

Projekterne i oversigten, der ikke er idriftsatte, kan inddeles i 4 kategorier:

Kategori 1.

For så vidt projekter som det alene er besluttet at arbejde videre med, men hvor udvalget ikke har været forelagt en sag om gennemførelse af en forhøring (indkaldelse af forslag og ideer mv. til planlægningen og afgrænsning af miljøvurderingen) indstiller forvaltningen:

At såfremt ansøgerne opretholder deres ansøgning, gives de en frist til ultimo august 2026 til at få tilvejebragt et høringsmateriale, som forvaltningen vil forelægge udvalget senest i oktober 2026. Det må påregnes, at materialet skal

drøftes med forvaltningen flere gange i løbet af foråret/forsommeren, inden det færdiggøres af ansøgerne senest i august 2026.

Det drejer sig om Rens, Smedager, Potterhusvej, Gåskær, Frestrup og Aabenraa Vest.

Kategori 2.

For så vidt projekter som har været i forhøring er næste skridt at udvalget forelægges en sag om udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg, lokalplan, miljøvurdering og § 25 tilladelse, hvor sagen vedlægges et notat om resultatet af den gennemførte høring, indstiller forvaltningen:

At såfremt ansøgerne ønsker at gå videre med sagen, gives de en frist til ultimo april 2026 til at få tilvejebragt et høringsnotat som forvaltningen vil forelægge udvalget senest i juni 2026. Det må påregnes, at materialet skal drøftes med forvaltningen flere gange i løbet af 1. kvartal 2026, inden det færdiggøres af ansøgerne senest i april 2026.

Det drejer sig om Perbøl og Sønderjyske Motorvej.

Kategori 3.

For så vidt projekter som udvalget har besluttet, at der kan udarbejdes udkast til forslag til kommuneplantillæg, lokalplan, miljøvurdering og § 25 tilladelse, indstiller forvaltningen:

At såfremt ansøgerne ønsker at gå videre med sagen, gives de en frist til ultimo august 2027 til at få tilvejebragt de nævnte dokumenter med bilag som forvaltningen vil forelægge udvalget senest i oktober 2027. Det må påregnes, at materialet skal drøftes med forvaltningen flere gange i løbet af 2026 og 1. halvår 2027. Såfremt fristen ikke kan overholdes på grund af flerårige undersøgelser for Bilag IV-arter eller lignende kan fristen forlænges 3 måneder, så der fra d.d. er 2 år til undersøgelserne. En sådan forlængelse skal aftales med kommunen inden udgangen af 1. kvartal 2026.

Det drejer sig om Bredevad, Røllum, Eggebæk og Bølåvej.

Kategori 4.

For så vidt projekter der en endeligt vedtaget, kontaktes de ikke.

Det drejer sig om Torp, Fogderup og SM Industries samt forventeligt Ravsted og Svejlund.

Endelig indstiller forvaltningen, at ansøgerne/projekterne meddeles, at såfremt den givne frist ikke overholdes, vil kommunen ikke arbejde videre med ansøgningen/projektet.

Forvaltningen tilskriver ansøgerne/projekterne primo december 2025 med svarfrist ultimo januar 2026.

Forvaltningen indstiller endvidere, at de ansøgere som kontaktes, skal vedlægge deres svar en forventet tidsplan frem til endelig vedtagelse af plangrundlag, miljøvurdering og § 25-tilladelse, samt redegørelser om status for fuldmagter fra lodsejere m.fl., gældende indtil 6 måneder efter forventet endelig vedtagelse og aftaler med N1 eller Energinet om tidspunkt for nettilslutning. Eventuelt kontaktes alle i kategori 1-3.

Det indstilles endvidere, at forvaltningen bemyndiges til at tillade mindre tidsoverskridelser, såfremt der er vægtige grunde hertil herunder procesmæssige, tekniske eller ressourcemæssige årsager. Udvalget orienteres herom. Hvis der forudses større tidsmæssige forsinkelser, skal udvalget tage stilling om den videre proces.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,
at statusredegørelsen tages til orientering, og

at udvalget beslutter, hvorvidt og i givet fald hvilke af de ansøgere/projekter, hvor der er ringe eller manglende fremdrift, der kontaktes jf. ovenstående sagsfremstilling og vedhæftede status.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 02-12-2025

1. at taget til orientering, og
2. at alle ansøgere spørges ind til status på projekterne, med bl.a. fokus på realistiske tidsplaner.

Afbud: Kurt Asmussen (S)

Bilag

VE-status til PTL - til mødet den 2. december 2025

Punkt 222: Godkendelse af indsatser i Helhedsplan Padborg Erhvervsområde og frigivelse af midler

25/26637

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til en godkendelse af indsatser i Helhedsplanen for Padborg Erhvervsområde, samt frigivelse af midler.

Helhedsplanen for Padborg Erhvervsområde udgør grundlaget for udvikling i området, herunder samarbejdet med Padborg Transportcenter. Der søges i denne sag om frigivelse af midler til gennemførelse af nedenstående indsatser, som prioriteres gennemført i 2026.

Prioritering af indsatser i 2026

Helhedsplanen for Padborg Erhvervsområde er gennemgået og prioriteret i samarbejde med foreningen Padborg Transportcenter. Følgende indsatser foreslås prioriteret.

Infrastruktur

Indsats	Beløb 1.000 kr.
Afklaring omkring Lejrvejens forlængelse – undersøges via workshop med repræsentanter fra Padborg Erhvervsområde. Notat med anbefaling til udvalg	50
Stier – eftersyn og markedsføring af stisystemer og rekreative faciliteter	150
Dobbelttrailere – afdække beslutningsgrundlag	250
I alt	450

Grøn og digital omstilling

Indsats	Beløb 1.000 kr.
Energifællesskab – facilitering af dialog og viden om muligheder for sektorkobling/ energifællesskab	100
5G hybrid netværkstestkapacitet – samarbejde med TDC	700
I alt	800

Tiltrækning og udvikling af arbejdskraft

Indsats	Beløb 1.000 kr.
Rekrutteringsmanager	280

Gate Denmark

Indsats	Beløb 1.000 kr.
Data til brug i markedsføring	50
Trykt markedsføringsmateriale	150
I alt	200

Indsatserne dækker både over videreførelse af indsatser og indsatser, som er beskrevet i helhedsplanen, men som endnu ikke er igangsat. En videreførelse er Jobcenterets placering af rekrutteringsmanager i Padborg Transportcenter, men etableringen af 5G hybrid netværktestkapacitet er en ny indsats og som er den største investering.

5G hybrid netværktestkapacitet

Den største investering gælder udrulning af 5G hybrid netværktestkapacitet i Erhvervsområdet. Adgang til 5G-teknologi og fælles test af brugsscenarier på et centralt sted vil give hele sektoren et markant løft.

Det er muligt at få tilskud fra TDC til at etablere en reel 5G hybrid netværktestkapacitet i Padborg Erhvervsområde. Formålet er at:

- Understøtte digital transformation i transport- og logistiksektoren gennem 5G-baserede løsninger.
- Skabe et solidt 5G-fundament, som både nye og eksisterende virksomheder kan benytte, hvilket mindsker behovet for egne investeringer i digital infrastruktur.
- Sikre god 5G-dækning i området til gavn for både virksomheder og lokalområdet.

Løsningen indebærer udbygning af den eksisterende 5G-dækning med flere radiofrekvenser og eventuelt flere mastepositioner, så både indendørs og udendørs områder dækkes optimalt. Derudover opgraderes et mindre område med særlige antenner og udstyr, så avancerede 5G-hybride netværk (MOCN og privat core) kan testes.

Ud over opgraderingen af 5G-dækningen etableres op til tre hybride private netværk med mulighed for prioritering og sikker integration til virksomheders egne netværk. Det første netværk foreslås etableret til fælles testformål, mens de øvrige kan aktiveres i 2026 eller 2027 til specifikke virksomheders test eller drift.

Der etableres desuden en MOCN (Multi Operator Core Network) og udlånes en privat 5G-core til testformål i 2026. MOCN-installationen vil potentielt være Danmarks første af sin slags og muliggøre avancerede brugsscenarier med lokal robusthed og høj ydeevne – fx til autonome robotter.

Med denne kapacitet vil Padborg være det eneste 5G-testcenter i Danmark med adgang til både private og hybride netværk, inkl. MOCN-opsætninger. Kombinationen af dækning på både offentlige og private arealer, indendørs og udendørs, skaber et unikt testmiljø for transportrelaterede 5G-brugsscenarier – fx autonome lastbiler, gaffeltrucks og computer vision.

Virksomheder i Padborg Øst og Vest får adgang til førende 5G-infrastruktur, hvilket giver dem en unik konkurrencefordel og mulighed for at skalere deres digitale løsninger efter behov. Helt konkret kan den foreslåede 5G-infrastruktur gøre det billigere for virksomheder at etablere sig i Padborg, idet den etablerede mulighed for 5G hybride private netværk kan fjerne behovet for omkostningstung kabling og etablering af WiFi i langt størstedelen af nye lager- og logistikbyggerier.

Den samlede udgift estimeres til 2.1 mio. kr. hvor TDC har en pulje hvorfra der er tilskud på 1.4 mio. kr. mens kommunen bidrager med 0.7 mio. kr.

Økonomi og afledt drift

I forbindelse med udmøntning af indsatser i Padborg Erhvervsområde er der behov for at frigive yderligere midler.

Der er tidligere frigivet en anlægsbevilling på 1 mio. kr. og der er afsat yderligere rådighedsbeløb til Padborg Transportcenter på henholdsvis 1 mio. kr. i 2025 og 0,5 mio. kr. i 2026. De beskrevne indsatser forslås finansieret af det afsatte rådighedsbeløb på i alt 1,5 mio. kr. samt en restbevilling på 0,336 mio. kr. fra de tidligere frigivne midler.

Det samlede behov for finansiering udgør 1,730 mio. kr., og derudover skal der beregnes administrationsvederlag i henhold til gældende regler.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at ovenstående prioritering af indsatser godkendes, og

at der gives en anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. til indsatserne ved Padborg Transportcenter finansieret af de afsatte rådighedsbeløb 1 mio. kr. i 2025 og 0,5 mio. kr. 2026, som frigives.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 02-12-2025

Anbefales godkendt idet det drøftes med bestyrelsen i PTC på kommende dialogmøde, hvordan etableringen har bidraget til pilotprojekter i området.

Afbud: Kurt Asmussen (S)

Bilag

Bilag 1: 5G hybrid netværkstestkapacitet

Punkt 223: Godkendelse af arealerhvervelse til etablering af cykelsti, fortove og byrum, Hærvejen Rødekro

22/30974

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til en ekspropriationsbeslutning for arealerhvervelse til realisering af cykelstiprojektet langs Hærvejen mellem Granhaven og Funkevej. Der er tale om en række arealer, som på den ene eller anden måde indgår i projektet for at kunne tilvejebringe de fysiske arealer forud for at et anlægsarbejde kan igangsættes.

På baggrund af Byrådets tidligere beslutning om ekspropriationsvillighed har forvaltningen i oktober måned gennemført forhandlinger med berørte lodsejere på strækningen, og 28. og 30. oktober er der holdt åstedsforretning. På baggrund heraf er der indgået 21 arealaftaler ud af 22 i alt. Heraf vedrører 2 aftaler Aabenraa Kommunes egne arealer. Det har ikke været muligt at indgå aftale med 1 lodsejer. Der er således en meget høj tilslutning for at kunne realisere projektet. Selv om en række lodsejere i en forudgående dialogproces har accepteret frivillige aftaler forud for åstedsforretning, skal alle aftaler være endeligt underlagt byrådets ekspropriationsbeslutning. Dvs. at alle sager, frivillig aftale eller ej, skal omfattes af protokollen for åstedsforretning - bilagt.

Ejere, brugere eller andre, der direkte eller indirekte berøres af den planlagte ekspropriation, har ret til under åstedsforretningen, eller inden for en frist på 4 uger efter åstedsforretningen er afholdt, at fremkomme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation, til at fremsætte forslag til ændringer og til at fremsætte de synspunkter, som de mener bør have indflydelse på erstatningens fastsættelse. Der er i perioden fra åstedsforretning til dagsordensfrigivelse ikke indkommet bemærkninger.

Ved ekspropriationsbeslutningen vil der for lodsejeren, der ikke har tiltrådt en frivillig aftale blive foreslået fastlæggelse ved taksationsmyndighederne, hvis der er uenighed om erstatningsbeløbets størrelse. Den lovmæssige frist for accept af erstatningsspørgsmålet er 4 uger.

I vedlagte bilag med protokol fra Åstedsforretning og kortbilag ses indholdet af de enkelte aftaler.

Det er hensigten, at der på baggrund af de med beslutningen fastlagte arealaftaler afsluttes detailprojektering og udbud af entreprenørydelser. Det er forventningen, at et entreprenørarbejde kan påbegyndes i foråret 2026.

Der tages forbehold for yderligere indkomne høringssvar efter dagsordenspublicering.

Lovgrundlag

Lov om offentlige veje, kapitel 10.

Planmæssige forhold

Der er en nøje sammenhæng til byfornyelsesprojekt langs Hærvejen, Vestergade og Østergade

Økonomi og afledt drift

Den samlede erstatningssum for at gennemføre ekspropriationen er opgjort til 1, 226 mio. kr. Økonomien hertil indgår i de allerede frigivne anlægsmidler til projektet.

Høring/udtalelse

Ved Byrådets beslutning om ekspropriation sendes denne i høring i 4 uger. Det er muligt at påklage beslutningen til Taksationskommission eller til Vejdirektoratet, såfremt der er uenighed i forhold til henholdsvis erstatningsudmåling eller det egentlige tekniske projektindhold.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at der træffes beslutning om ekspropriation af alle de af sagen berammede arealer, jf. protokol, og

at der udbetales erstatninger jf. protokollens aftalegrundlag.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 02-12-2025

Anbefales godkendt.

Afbud: Kurt Asmussen (S)

Bilag

Ekspropriationsplan 2af2, Hærvejen Rødekro

Ekspropriationsplan 1af2 Hærvejen Rødekro

Punkt 224: Godkendelse af forslag til Kommuneplantillæg og Lokalplan for Kruså Vandmølle

23/10373

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til godkendelse og høring af forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 og lokalplan nr. 171 for Kruså Vandmølle.

Baggrund

Byrådet besluttede den 26. april 2023 at sælge Kruså Vandmølle til Danmarks Kulturarv. Byrådet godkendte også igangsættelse af lokalplanlægning for restaureringsprojektet, som beskrevet i det godkendte købstilbud.

Danmarks Kulturarv arbejder for at opkøbe, restaurere historiske ejendomme og give dem nye formål til nytte for lokalsamfundet.

Danmarks Kulturarv vil transformere Kruså Vandmølle, så den kan blive et centrum for både naturmæssige og historisk-kulturelle oplevelser i området. Det samlede projekt består i en restaurering af Kruså Vandmølle med henblik på etablering af et hus for kultur-, mad- og naturoplevelser, et eksperimentarium for startups i f.eks. bæredygtigt byggeri, et erhvervsmiljø for mikrovirksomheder relateret til bygnings- og kulturarv, håndværk og oplevelser med målgrupper på begge sider af grænsen.

Aktuelt afholdes der aktiviteter og arbejdsdage ved Kruså Vandmølle, som arrangeres for og af frivillige. Anvendelsesændringer og større ombygninger og byggearbejder kan dog ikke foretages, før vedtagelsen af en ny lokalplan.

Forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan

Plan, Teknik & Miljø har udarbejdet et forslag til Lokalplan nr. 171 med et tilhørende forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2025.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for en gennemgribende restaurering af Kruså Vandmølle, hvorefter bygningen skal kunne indrettes til at rumme projekterne, som beskrevet ovenfor.

Desuden skal lokalplanen give mulighed for at nedrive det tidligere vandværk i lokalplanens delområde B, beliggende på Møllegården 2, og etablere en parkeringsplads i delområdet. Delområde B er omfattet af landskabsfredningen omkring Møllesøen. Fredningsnævnet for Sydjylland har meddelt dispensation til etablering af en parkeringsplads i delområdet.

Der udlægges yderligere et delområde C på Møllegården 9, som også giver mulighed for at etablere parkeringspladser.

Screeningsafgørelse

Forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg er blevet screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Forvaltningen vurderer, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering. Beslutning om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslagene.

Planmæssige forhold

Området er omfattet af Lokalplan nr. 157, som kun giver mulighed for hel eller delvis nedrivning af Kruså Vandmølle. Restaureringsprojektet er ikke i overensstemmelse med Lokalplan nr. 157, som aflyses med endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 171.

Lokalplanens delområder er beliggende i henholdsvis byzone og landzone og vil med lokalplanens vedtagelse forblive i henholdsvis byzone og landzone.

Lokalplanens delområde A er omfattet af rammeområde 3.1.085.F – Møllegården, der udlægger området til rekreativt område, friområde med offentlig adgang, boliger og liberale erhverv. Lokalplanområdets delområde B er ikke omfattet af kommuneplanens rammer. Projektet er derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, da Kruså Vandmølle ønskes bevaret og restaureret og da der ønskes etableret en parkeringsplads uden for kommuneplanens rammeområder.

På denne baggrund er der udarbejdet et forslag til Kommuneplantillæg nr. 1, som udlægger et nyt rammeområde 3.1.095.E, svarende til lokalplanens delområde A, hvor anvendelsesbestemmelserne, ud over rekreative formål også omfatter erhvervsformål i form af kontor og serviceerhverv i vandmøllens bygninger, ligesom bestemmelserne vedr. nedrivning slettes. Rammeområdet forbliver i byzone.

Der udlægges desuden to nye rammeområder 3.1.097.A og 3.1.092.A, omfattende delområde B og C, hvor anvendelsen fastlægges til parkeringsplads. Rammeområde 3.1.097.A forbliver i landzone og rammeområde 3.1.092.A forbliver i byzone.

Høring/udtalelse

Forslag til Lokalplan nr. 171 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2025 forventes sendt i offentlig høring i 8 uger fra januar til marts 2026.

Plan, Teknik & Miljø anbefaler, at der ikke afholdes borgermøde i høringsperioden.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 godkendes og fremlægges i offentlig høring i 8 uger,

at forslag til Lokalplan nr. 171 Kruså Vandmølle godkendes og fremlægges i offentlig høring i 8 uger,

at der ikke afholdes borgermøde i høringsperioden, og

at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene, og at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslagene.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 02-12-2025

Anbefales godkendt.

Afbud: Kurt Asmussen (S)

Bilag

Forslag til Lokalplan nr. 171 Kruså Vandmølle

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 Kruså Vandmølle

wt - Screeningsafgørelse

Punkt 225: Godkendelse af forslag til Lokalplan for nye boliger på Hærvejen 66, Rødekro

23/10250

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til godkendelse af Forslag til Lokalplan nr. 186 for nye boliger på Hærvejen 66, Rødekro.

Baggrund

Baggrunden for sagen er, at der er udarbejdet plangrundlag for et mindre boligområde med tæt lav bebyggelse i den sydlige del af Rødekro by, øst for jernbanen. Området er i dag stort set ubebygget, på nær to mindre skure, og henligger desuden som et græsareal med enkelte træer.

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter besluttede den 13. august 2025 at igangsætte lokalplanlægning for boligområdet.

Lokalplanen får til formål at give mulighed for at etablere 3 ”stænger” af tæt-lav boligbebyggelse med i alt 8 boliger og et fælles opholdsareal inden for området, samt at sikre en ordentlig vejadgang til boligområdet fra Hærvejen.

Screeningsafgørelse

Forslaget til lokalplan er blevet screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Forvaltningen vurderer, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering. Beslutning om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages til Planklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsen af Byrådets afgørelse.

Planmæssige forhold

Området er ikke omfattet af nogen lokalplan.

Området er også omfattet af forslag til Kommuneplan 2025, ramme nr. 2.1.009.B - Jyllandsgade - Kirsebærparken – Søparken. Områdets anvendelse er fastlagt til boligområde med de specifikke anvendelser åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, offentlige formål til områdets forsyning samt anlæg til områdets forsyning. Der kan drives erhverv, der ikke ændrer områdets karakter som boligområde. Den maksimale bebyggelsesprocent for 'Åben-lav boligbebyggelse' er 30% af den enkelte grund, og for 'Tæt-lav boligbebyggelse' er den maksimale bebyggelsesprocent 40% af den enkelte grund. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager. Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8.5 m.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne i Kommuneplan 2025.

Området ligger i byzone og vil med lokalplanens vedtagelse forblive i byzone.

Høring/udtalelse

Forslag til Lokalplan nr. 186 forventes sendt i offentlig høring i 4 uger fra ultimo januar til ultimo februar.

Forvaltningen anbefaler, at der ikke afholdes borgermøde i høringsperioden.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at forslag til Lokalplan nr. 186 godkendes og fremlægges i offentlig høring i 4 uger,

at der ikke afholdes borgermøde i høringsperioden, og

at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget og at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslaget.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 02-12-2025

Anbefales godkendt.

Afbud: Kurt Asmussen (S)

Bilag

Forslag til Lokalplan nr. 186

wt - Screeningsafgørelse

Punkt 226: Godkendelse af dispensation fra lokalplan nr. 6 - Erhvervsområde vest for motorvejen ved Padborg

25/25177

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at udvalget godkender dispensation fra lokalplan nr. 6 §§ 5.5 og 8.1 i forbindelse med opførelse af køle- og fryselager med tilhørende administration på Nordensvej 4, 6330 Padborg (bilag 1: Oversigtskort og bilag 2: Situationsplan).

Lokalplanen foreskriver, at parkeringsarealer mod Nordensvej som hovedregel skal afskærmes med beplantning eller lignende, og at der – uanset om der anlægges parkeringsarealer eller ej – skal udlægges grønne arealer langs vejen i en bredde af 8,5 meter fra vejskel.

Hensigten med bestemmelserne er at sikre en grøn struktur ved etablering af brede grønne bælter langs de interne veje og motorvejen. De grønne arealer udgør en del af den samlede grønne struktur i Helhedsplanen for erhvervsområde ved Fårhus. Med de grønne arealer og afskærmende beplantning mod parkeringsarealer, er det ønsket at skabe en visuel god oplevelse ved færden i området.

Bygherre har projekteret med parkeringsarealer langs stort set hele grunden ud mod Nordensvej, og i stedet for afskærmende beplantning ønskes et græsareal samt en træække i form af opstammede træer, søjletræer eller storkronede træer. Træækken vil blive plantet med en afstand på ca. 6 meter mellem træerne.

Desuden ønsker bygherre, at det grønne areal langs Nordensvej udføres med en bredde på

ca. 4,75 meter i stedet for 8,5 meter. Ved parkeringslommen ønskes det grønne areal yderligere indskrænket til ca. 2,0 meter (Bilag 3: Beplantningsplan).

Bygherre begrundes ansøgningen med, at man gerne vil undgå bunddække og buskads, hvor skadedyr som mus og rotter kan gemme sig, og blive en udfordring i forhold til virksomhedens oplagring af fødevarer og heraf krav fra fødevaremyndigheder. Bygherre foreslår derfor en række af træer, der kan virke som en grøn ”mur” ved forbikørsel.

Virksomheden har desuden brug for plads langs bygningen til kørsel og manøvrering med store køretøjer på begge sider, hvilket kravet om det brede grønne areal langs Nordensvej begrænser. Virksomheden har planer om senere udvidelse, hvorfor en hensigtsmæssig placering fra start er væsentlig for de samlede muligheder på grunden.

Forvaltningen anerkender, at virksomheden har behov for en hensigtsmæssig disponering af grunden, der giver mulighed for udbygning og tilstrækkeligt med plads til kørsel og manøvrering samt at der kan være særlige hensyn at tage i forhold til udformningen af de grønne områder henset til krav fra andre myndigheder.

Det er forvaltningens vurdering, at den foreslåede beplantning med en række af træer og udstrækningen af det grønne areal langs Nordensvej, kan sikre intentionerne om en grøn visuel oplevelse af området også selvom beplantningen ikke til fulde afskærmer parkeringsarealerne.

I forvaltningens vurdering indgår det også, at den del af grunden, der berøres af den cirka 140 meter lange parkeringslomme på Nordensvej, medfører en uhensigtsmæssig udnyttelse af den grund, som virksomheden har erhvervet af kommunen.

Lovgrundlag

En dispensation fra lokalplanen vurderes ikke at være i strid med planens principper, og kan meddeles i henhold til 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 & Miljø indstiller,
at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 02-12-2025

Godkendt.

Afbud: Kurt Asmussen (S)

Bilag

Bilag 1: Oversigtskort Nordensvej 4

Bilag 2: Situationsplan

Bilag 3: Beplantningsplan

Punkt 227: Godkendelse af igangsætning af lokalplanlægning for fritidsformål ved Sønderskovvej, Aabenraa

25/16632

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til godkendelse af igangsætning af lokalplanlægning for fritidsformål ved Sønderskovvej, Aabenraa.

Baggrund

Baggrunden for sagen er, at Plan, Teknik & Miljø har modtaget ønske fra Aabenraa Spejderne, om at udarbejde plangrundlag for et nyt spejdercenter.

Området er beliggende i den sydlige del af Aabenraa by. Området bruges i dag til græsning af kvæg.

Udarbejdelse af lokalplan for fritidsformål ved Sønderskovvej, Aabenraa er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2025, der udlægger området til erhverv. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg.

Den videre proces

Lokalplanen får til formål at udlægge området til rekreativt område herunder fritidsformål. Der gives mulighed for at etablere et fritidsaktivitetscenter med dertilhørende shelters, bålplads, brændeskur mv.

Miljøscreening

Vedlagte lokalplangrundlag gør nærmere rede for projektet og de planlægningsmæssige forhold. En kommende lokalplan skal gennemgå en screening af planen i forhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planmæssige forhold

Området er ikke lokalplanlagt.

Området er omfattet af Kommuneplan 2025, ramme nr. 1.1.220.E – Rugkøbel - Sønderskovvej. Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsområde med de specifikke anvendelser kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, jordbrugsområde. Den maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom. Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 22 m.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammerne i Kommuneplan 2025. Realisering af projektet vil derfor kræve et nyt plangrundlag i form af kommuneplantillæg, der udlægger området til rekreativt område samt en lokalplan.

Området ligger i byzone og vil med lokalplanens vedtagelse forblive i byzone.

Sagen afgøres i

Udvalget for Plan, Teknik & Landdistrikter.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at igangsætning af udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for området godkendes.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 02-12-2025

Godkendt.

Afbud: Kurt Asmussen (S)

Bilag

wt_Lokalplangrundlag

Punkt 228: Godkendelse af omfordeling i Byfornyelse, Lyreområdet

22/33798

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter tager stilling til en omfordeling af midler mellem indsætterne i områdefornyelsen Lyreområdet og dermed inden for anlægsbevillingen Byfornyelse, Lyreområdet. Udvalget anmodes ligeledes om at tage stilling til, om de vil bemyndige forvaltningen til at foretage mindre omprioriteringer frem til områdefornyelsens afslutning i 2027.

Baggrund

I juni 2025 modtog Aabenraa Kommune tilsagn fra Nordea-fonden til ansøgningen Hærvejen Syd – hvor ruter og grænser mødes, og rejsen begynder.

Byrådet godkendte den 29. oktober 2025 et tillæg til rådighedsbeløbet på 3,5 mio. kr. i henholdsvis udgift og indtægt (netto 0) til anlægsprojektet Byfornyelse, Lyreområdet, finansieret af Nordea-fondens tilsagn. Midlerne skal anvendes til realisering af Grænselandets Have. Byrådet besluttede samtidig, at Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter skal tage stilling til en omfordeling af restmidler under anlægsbevillingen, som skal dække projektets egenfinansiering og fondsmoms, jf. bilag 1.

Grænselandets Have bliver start- og slutsted for Hærvejen og er derfor et vigtigt projekt i både områdefornyelsen og Hærvejsprojektet for Hærvejen Syd. Projektet har kobling til Områdefornyelsens indsatser Fælles Fortælling Vest og Midt og vil fungere som et tydeligt udgangspunkt for formidling af Hærvejen, Gendarmstien og grænselandets historie. Det samlede dispositionsforslag fremgår af bilag 3.

Forvaltningen vurderer, at det af hensyn til projektstyring og krav til afrapportering vil være hensigtsmæssigt at oprette et selvstændigt delprojekt Fælles Fortælling Vest – Grænselandets Have under bevillingen Byfornyelse, Lyreområdet.

Økonomi og afledt drift

Byrådet godkendte i 2024 en omprioritering på 0,9 mio. kr. fra anlægsbevilling Byfornyelse, Lyreområdet til Byfornyelse Padborg Torvecenter, hvorefter bevillingen udgjorde 7,1 mio. kr.

Efter Byrådets beslutning den 29. oktober 2025 om et tillæg til anlægsbevilling på 3,5 mio. kr., udgør den samlede anlægsbevilling nu 10,6 mio. kr.

Første etape af Grænselandets Have estimeres til 5,6 mio. kr., hvoraf Nordea-fonden støtter med 3,5 mio. kr. Kommunens egenfinansiering udgør 2,1 mio. kr. 0,54 mio. kr. i fondsmoms og medarbejderressourcer. Disse midler foreslås finansieret af restbeløbet under indsatsen Fælles Fortælling, hvilket forudsætter en omfordeling mellem de to programområder Vest og Midt, jf. bilag 2.

Grænselandets Have indgår som projekt under indsatsen Fælles Fortælling, der på tværs af programmerne Midt og Vest er prioriteret med 4,1 mio. kr., hvoraf der aktuelt resterer 3,1 mio. kr.

Bemyndigelse til mindre omprioriteringer

I forbindelse med projektering, realisering samt projektets forventede afslutning i 2027 kan der opstå behov for mindre justeringer i den samlede bevilling og mellem indsatserne. Disse vurderes at ligge i størrelsesordenen 0,05–0,65 mio. kr.

Bov Lokalråd fungerer som lokal styregruppe for områdefornyelsen og involveres i beslutninger om omprioritering.

Det anbefales at udvalget bemyndiger forvaltningen til, i samarbejde med den lokale styregruppe, at foretage mindre omprioriteringer i perioden frem til områdefornyelsens afslutning i 2027.

Høring/udtalelse

Den 12. november 2024 blev dispositionsplanen for Grænselandets Have præsenteret på et fælles informationsmøde mellem Bov Lokalråd og Aabenraa Kommune, hvor projektet mødte stor opbakning.

Den lokale styregruppe, Bov Lokalråd, blev orienteret om behovet for omfordeling på deres møde den 9. september 2025.

Lokalrådet bakker op om omfordelingen, men peger samtidig på behovet for også at realisere projekter ved nedslagspunkterne ved Kruså grænseovergang, Bov Kirke, Rønsdam grænseovergang samt området mellem Industrivej og Nørregade.

Disse nedslagspunkter indgår i visionsplanen Grænselandets Fortælling, og flere af dem, herunder Rønsdam grænseovergang og formidlingspunkter langs Hærvejen, forventes realiseret gennem Hærvejsstiforbedringerne. Der er desuden fastholdt 0,46 mio. kr. til mindre anlæg under indsatsen Fælles Fortælling Midt og vest frem til områdefornyelsen afslutning i 2027.

Sagen afgøres i

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at der oprettes et delprojekt Fælles Fortælling Vest – Grænselandets Have under anlægsprojektet Byfornyelse, Lyreområdet, og

at udvalget godkender omfordelingen jf. bilag 2 - tabel 1,1., og

at udvalget bemyndiger forvaltningen Plan, Teknik & Miljø til, i samarbejde med den lokale styregruppe, at foretage mindre omprioriteringer i bevilling Byfornyelse, Lyreområdet på op til 0,65 mio. kr. frem til områdefornyelsens afslutning i 2027.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 02-12-2025

Godkendt.

Afbud: Kurt Asmussen (S)

Bilag

Bilag 1 - budget - Nordea Ansøgning

wt_Bilag 3_Situationsplan af første etape af GH

wt_Bilag 2_omfordeling af midler på tværs af de to programmer

Punkt 229: Godkendelse vedrørende planlægning for areal ved Pilemosen 2-14, Aabenraa

25/24206

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til beslutning vedrørende planlægning for et areal ved Pilemose 2-14 i Aabenraa.

Forvaltningen har modtaget flere henvendelser om ændret anvendelse af ejendommen Pilemosen 2-14, Aabenraa (tidligere Aabenraa Kollegiet). Henvendelser vedrører bl.a. om kommunen er sindet at udarbejde kommuneplantillæg og lokalplan for ejendommen, som skal muliggøre et større og højere boligprojekt. Der har senest været forespørgsel på om kommunen er sindet at igangsætte lokalplanlægning for etagebyggeri op til syv etager på ejendommen.

Pilemosen 2-14 er omfattet af lokalplan M40, delområde B inden for hvilken der må indrettes bebyggelse til offentlige formål af undervisningsmæssig karakter med hertil knyttede faciliteter – bl.a. kollegium og parkering. Byrådet kan udover kollegieboliger tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig, når den anvendes som bolig for en person med tilknytning til ejendommens anvendelse.

Kommuneplan 2025 ramme 1.1.227.B udlægger området til åben-lav bolig bebyggelse i 1½ etage. Hvis der sker en anvendelsesændring fra kollegium til separate boenheder for en bredere befolkningsgruppe eller bygges højere og tættere bebyggelser uden karakter af kollegium forudsætter det, at der udarbejdes en ny lokalplan og kommuneplantillæg. Efter Planloven er kommunen ikke forpligtet til at igangsætte lokalplanlægning for forhold, som ikke ligger inden for kommuneplanens rammer.

I kommunens Udviklingsstrategi og kommuneplan er der fokus på at skabe rammer for byudvikling og flere boliger i Aabenraa.

Der er i kommunens budget afsat midler til udarbejdelse af en højhuspolitik. Politikken tager afsæt i en arkitekturpolitik, som er under udarbejdelse. Forvaltningen kan på det foreliggende grundlag ikke anbefale planlægning af byggeri i syv etager. Højt byggeri placeret midt i det store dalrum vil uundgåeligt skille sig ud og blive meget synligt. Højt byggeri i dette område vil således blive et pejlemærke i byen, som vil have en stor visuel påvirkning af et stort område. Placeringen er meget central i forhold til landskabet og fjorden – og højt byggeri her vil kunne ses fra det meste af byen, fra baglandet og fra fjorden. Det omkringliggende kvarter består af byggeri i en til tre etager.

Forvaltningen kan oplyse, at Stegholt Renseanlæg ligger i nærområdet til den aktuelle grund. I forslag til spildevandsplan 2025, som var i offentlig høring september-november 2025 lægges der op til en centralisering af spildevandsrensningen i Aabenraa Kommune på Stegholt Renseanlæg. Byrådet har den 25. juni 2025 behandlet sag, der udtrykker forventning til Arwos om, at Arwos hurtigst muligt investerer i forbedret spildevandsrensning på Stegholt Renseanlæg. Byrådet støtter endvidere strategien om centralisering af spildevandshåndteringen.

Forvaltningen anbefaler, at der ikke igangsættes lokalplanlægning til højere bebyggelse og flere boliger førend der er klarhed om, hvorvidt centraliseringen medfører et behov for udvidelse af renseanlægget, og hvilke afstandskrav, der skal være til Stegholt Renseanlæg ved fremtidig drift/udvidelse. Flere og højere beliggende boliger vil kunne medføre øget krav overfor Stegholt renseanlæg om afværgende foranstaltninger i forhold til lugt- og støjpåvirkninger. Dette vil kunne pålægge renseanlægget øgede udgifter til foranstaltninger, som de ikke i dag er påkrævede.

Forvaltningen vurderer, at såfremt byggeri er muligt i nærhed til Stegholt Renseanlæg, anbefales en reduktion på to eller flere etager for at tilgodese nabohensyn og visuel indpasning i området. Den højeste del af bebyggelsen anbefales placeret vestligst på grunden og aftrappende ned til to etager i behørig afstand til skel mod boligerne langs Stegholt. Da grunden ligger i den kystnære del af byzonen skal der desuden være særlige begrundelser for større højde og visuel påvirkning af kystlandskabet. Nærmere anbefaling for højde bør først foretages, når der er klarhed om renseanlæggets indretning og udformning, herunder støj og lugt påvirkning af naboområder, og vil ligeledes indebære volumenstudier af byggeriet, visualisering og skyggepåvirkninger og vurdering af indbliksgener.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at der ikke arbejdes videre med planlægning for ny anvendelse af Pilemosen førend konsekvenserne af centralisering af Arwos renseanlæg for nærliggende boliger er belyst, og

at vurdering af bebyggelsens højde afventer udarbejdelse af en arkitekturpolitik og højhuspolitik.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 02-12-2025

Godkendt.

Afbud: Kurt Asmussen (S)

Bilag

Kortbilag med område

Punkt 230: Godkendelse vedrørende anden myndigheds henvendelse om vejlukninger ved jernbaneoverkørsler mellem Kliplev og Tinglev

25/18742

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til en beslutning vedrørende Banedanmarks henvendelse om ønsker til midlertidig lukning af jernbaneoverkørsler på strækningen mellem Kliplev og Sønderborg.

Baggrund

Banedanmark har i oktober og november 2025 rettet henvendelse til Aabenraa Kommune og til Sønderborg Kommune med anmodning om at vurdere muligheden for midlertidig lukning af fire jernbaneoverkørsler med advarselsanlæg på strækningen mellem Kliplev og Tinglev. Henvendelsen sker på baggrund af to alvorlige ulykker i sommeren 2025, hvor tog kolliderede med køretøjer i overkørsler uden bom. Der er aftalt en mødestruktur om emnet på administrativt niveau. Det bemærkes, at der i Sønderborg Kommune er truffet beslutning om ikke at gennemføre vejlukninger.

De berørte overkørsler er:

- Klemhestvej (ovk. 74)
- Kådnervej (ovk. 77)
- Visgårdvej (ovk. 86)
- Kærvej (ovk. 87)

Banedanmark planlægger etablering af bomanlæg i alle fire overkørsler i 2027. Indtil da ønsker Banedanmark Aabenraa Kommunes stillingtagen til midlertidig lukning af overkørslerne. Vedlagt sagen er et referat fra møde mellem BaneDanmark og forvaltningen. Heraf fremgår det bl.a. andet, at Bane Danmark anser overgangene for sikre, men at det er trafikatadfærden, som er problematisk, dvs. rødkørsler.

Banedanmarks foreløbige tiltag

- Hastighedsnedsættelse til 70 km/t gennem overkørslerne.
- Ekstra beskæring af beplantning.
- Justering af signalanlæg for at reducere unødigt lange blinktider.

Kommunens tiltag

Aabenraa Kommune har i sommer/efterår 2025 gennemført supplerende afmærkning og etableret rumleriller ved overkørslerne.

Efterfølgende er der foretaget en trafik- og sikkerhedsmæssig vurdering på de fire overkørsler. Det er den samlede vurdering, at de 4 overkørsler på de vejvendte forhold er godt indrettet. Vurderingerne bygger på inspektion af lokaliteternes skiltning, afmærkning, oversigtsforhold, trafikmængder, uhelds- og hastighedsdata mv.

Rapporten peger på følgende trafikale forhold, som opmærksomhedspunkter i en beslutning:

- Omvejskørsel for langsomtkørende (landbrugstrafik), som muligvis skal anvende veje med et højt hastighedsniveau i stedet. Dette kan have negative konsekvenser for både trafiksikkerhed og fremkommelighed.
- Lukning af én overkørsel kan betyde, at trafikken flytter hen til næste overkørsel med advarselsanlæg. Herved får man unødigt kørsel (bl.a. med tung trafik) på det øvrige vejnet, og sikkerhedsmæssigt er der ingen fordele, hvis trafikken fortsat afvikles i en anden overkørsel med advarselsanlæg.
- Flere af vejene omkring de overkørsler med advarselsanlæg anvendes af cyklister og fodgængere, bl.a. til rekreative formål. Erfaringsmæssigt er der stor sandsynlighed for, at bløde trafikanter vil omgå en lukning og krydse jernbanen alligevel, medmindre afspærring af overkørslerne sker over en længere strækning.

Rapporten konkluderer at fastholde overkørslerne åbne med de nuværende sikkerhedstiltag, indtil bomanlæg etableres i 2027.

Den videre proces

Forvaltningen vil fortsætte dialogen med BaneDanmark med afsæt i ovenstående. Særligt vil der kunne arbejdes med etablering af midlertidige bomløsninger, men også kendte virkemidler over for trafikantadfærd, hvilket kan være videoovervågning af overgange, vejsideplakater, kampagner målrettet beboere og maskinstationer i området på tidspunkter med høj trafikintensitet afledt af landbrugsarbejde.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at der for nuværende kan samarbejdes med BaneDanmark om midlertidige bomløsninger og adfærdspåvirkende tiltag af trafikanterne ved de fire overgange.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 02-12-2025

Godkendt.

Afbud: Kurt Asmussen (S)

Bilag

Brev til Sønderborg og Aabenraa Kommune med anmodning om at lukke overkørsler.pdf

Referat fra møde med BaneDanmark 10. november 2025 - Referat fra møde med Sønderborg Kommune og Aabenraa Kommune om midlertidig lukning af overkørsler mv..pdf

Punkt 231: Lukket: Godkendelse af Årets Landsby 2026

25/22114

Punkt 232: Orientering om proces- og tidsplan samt rammer for udvidet borgerdialog for projektgrunden i Nørreportkvarteret

24/2321

Sagsfremstilling

I denne sag orienteres om arbejdet frem mod et udbud af projektgrunden i Nørreportkvarteret.

Udviklingen af projektgrunden rummer dels et byggeprojekt og dels etablering af et byrum og en forbindelse på tværs af projektområdet.

Denne sag udstikker også rammerne for en udvidet borgerinddragelse, som politisk besluttet. I den forbindelse er der udarbejdet en foreløbig/ tentativ tids- og procesplan, der indeholder tiltag til en udvidet borgerinddragelse, se bilag 1.

Udbudsstrategi og afklaring af væsentlige forudsætninger for et byggeri

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter drøftede forskellige former for udbudsmodeller på mødet den 29. november 2024 og pegede på modellen ”tidligt udbud”. Ved ”tidligt udbud” indgås en købsretsaftale med en developer på baggrund af et udbudsmateriale. Herefter udvikles et projekt i samarbejdet med developeren og efter en politisk godkendelse af projektet, indgås en betinget købsaftale. Når en lokalplan er endelig vedtaget, kan købsaftalen gøres endelig.

Siden drøftelsen af udbudsformer i november sidste år, er der udarbejdet et prospekt samt gennemført en markedsdialog med relevante projektudviklere bl.a. med henblik på at sikre, at den påtænkte udbudsform er attraktiv for markedsaktørerne. Tilbage meldingen fra markedet var, at et af de vigtigste elementer er fleksibilitet i udbudsmodel og prissætning.

Markedsaktørerne fremhævede også prioritering af kvalitet herunder en nøje balancering af parkering, funktioner og volumen. I den sammenhæng blev det påpeget, at en afklaring af H. P. Hanssens Gades fremtidige status og mulighed for en fredeliggørelse, er væsentlig.

Udvalget er også blevet præsenteret for tekniske undersøgelser af trafikafvikling og byrums kvalitet samt trafikale forundersøgelser for omdannelse af H. P. Hanssens Gade. Den 21. oktober 2025 besluttede Økonomiudvalget, at der i forbindelse med udbuddet af projektgrunden udarbejdes en politisk hensigtserklæring om en fremtidig fredeliggørelse af H. P. Hanssens Gade.

I den kommende fase skal der arbejdes henimod en hensigtserklæring og de sidste forudsætninger og rammer for udbuddet skal fastlægges.

En udbudsstrategi skal fastlægge udbudskrav, prisspænd, udbudsproces, kontraktstrategi og tildelingskriterier.

Forudsætninger, der skal fastlægges, er bylivsfunktioner, parkering, vejadgang, jordbundsforhold mv. Derudover skal principielle løsninger og virkemidler, der kan understøtte målet om fredeliggørelse af H. P. Hanssens Gade, belyses. Det gælder f.eks. indsnævring af vejtracé, mulig vejadgang, grønne kantzoner og indpasning af mindre parkeringsarealer.

Udbud af landskabsarkitektfaglig rådgivning i forhold til byrumsforbindelsen

I juni 2019 meddelte Realdania en filantropisk bevilling på op til 9,135 mio. kr. til realiseringen af byrumsforbindelsen på tværs af projektområdet i Nørreport.

Når rammerne for byrumsprojektet er mere kendt, skal projektets afgrænsning, proces, programmering, finansiering og økonomi genbesøges og genovervejes for at sikre, at der fortsat kan sikres tilstrækkelig kvalitet i og lokal opbakning til projektet.

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter besluttede på mødet den 29. februar 2024 at igangsætte udarbejdelsen af udbudsmateriale til landskabsarkitektfaglig rådgiver. Det foreslås, at udbuddet udarbejdes når projektudviklingen for byggeriet er sat i gang. På den måde sikres der sammenhæng mellem byggeri og det omkringliggende byrum, og der kan leveres en revideret projektbeskrivelse til Realdania.

Udvidet borgerinddragelse

Der er udarbejdet 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.

Som det fremgår af bilaget, foreslår forvaltningen, at der i slutningen af januar eller begyndelsen af februar 2026 afholdes et borgermøde, hvor der orienteres om projektets status. På mødet kan der redegøres for, hvilke beslutninger der er truffet på nuværende tidspunkt og hvilke, der endnu er uafklarede. De uafklarede punkter er f.eks. omfang af byggeri og byrum, omfang af evt. øvrige mindre bylivsfunktioner i stueetagen, parkeringsløsning, vejadgang og sammenhængen til en fremtidig omdannelse af H. P. Hanssens Gade.

Det vil være hensigtsmæssigt at synliggøre sammenhængen til intentionerne i udviklingsplanen ”Fremtidens Aabenraa”.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 02-12-2025

Taget til efterretning.

Afbud: Kurt Asmussen (S)

Bilag

wt_Bilag 1 - Proces- og tidsplan samt dagsorden til borgermøde.pdf

Punkt 233: Orientering om status for områdefornyelser og udviklingsperspektiver i mindre byer samt landdistriktsarbejde

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 landdistrikt-arbejde.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 02-12-2025

Taget til efterretning.

Afbud: Kurt Asmussen (S)

Punkt 234: Orientering fra formand og direktør

24/28838

Indstilling

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

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 02-12-2025

Orientering om Espoo-høring vedr. tyske møller.

Afbud: Kurt Asmussen (S)

Punkt 235: Underskriftsside

24/28838

Sagsfremstilling

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

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

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 02-12-2025

-

Afbud: Kurt Asmussen (S)