

REFERAT Byrådet d. 29-10-2025

Mødedato Onsdag d. 29. oktober 2025 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen, Skelbækvej

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

Indholdsfortegnelse

Procedurespørgsmål.....	3
Godkendelse af dagsorden.....	4
Godkendelse af udkast til ejerstrategi for Arwos.....	5
Endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg for udvidelse af højspændingsstation ved K	8
Endelig vedtagelse af bevarende lokalplan 185 for et område i Hostrupskov, Aabenraa Syd.....	10
Godkendelse af fremtidig anvendelse og udbud af Margrethegårdsvej, Løjt Kirkeby.....	13
Godkendelse af tillæg til anlægsbevilling (netto 0) til anlægsprojektet Byfornyelse, Lyreområdet.....	16
Godkendelse af grundpris - parcelhusgrunden Lyreskovvej 8, Bov, 6330 Padborg.....	19
Godkendelse af udbudsvilkår for erhvervsareal i Brunde.....	21
Godkendelse af ændring af udbudsvilkår på ejendommen Kempesteens vej 70, Bov, 6330 Padborg.	24
Udbud af erhvervsareal til regnvandsbassin.....	26
Lukket: LUKKET - Formanden orienterer.....	28
Underskriftsside.....	29

Punkt 152: Procedurespørgsmål

25/418

Indstilling

Byråds- og Direktionssekretariatet indstiller,

at Helle Sejrup (A) indtræder som stedfortræder for Signe Bekker Dhiman (A).

Beslutning Byrådet den 29-10-2025

Godkendt.

Afbud fra Ida Marie Christensen Smed (Æ).

Punkt 153: Godkendelse af dagsorden

25/418

Indstilling

Byråds- og Direktionssekretariatet indstiller,
at dagsorden godkendes.

Beslutning Byrådet den 29-10-2025

Godkendt.

Afbud fra Ida Marie Christensen Smed (Æ).

Punkt 154: Godkendelse af udkast til ejerstrategi for Arwos

25/10329

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at det vedlagte udkast til en ny ejerstrategi for Arwos godkendes.

Processen bag en ny ejerstrategi for Arwos

Økonomiudvalget godkendte den 3. juni 2025 en rammebeskrivelse, der omfatter centrale temaer i en ny ejerstrategi for Arwos og en tids- og procesplan. Som led i processen med en ny ejerstrategi er der gennemført interviews med medlemmer af Arwos' bestyrelse, der har givet væsentlige input til en ny ejerstrategi for Arwos, herunder at vedtagelse af en ny spildevandsplan er en væsentlig forudsætning for arbejdet med centralisering af spildevandshåndtering. Endvidere har de gennemførte interviews understreget, at Arwos er meget opmærksom på selskabets rolle i forsyningssikkerhed og beredskabet, ligesom interviews tegner et billede af, at Arwos' bestyrelse er meget opmærksom på behovet for at øge investeringerne i infrastruktur. Endelig har de gennemførte interviews også omhandlet tekniske aspekter vedrørende teknisk vand.

I forbindelse med et dialogmøde mellem Økonomiudvalget og Arwos' bestyrelse den 9. september 2025 tilkendegav Arwos' bestyrelse opbakning til de temaer, der indgår i den af Økonomiudvalget godkendte rammebeskrivelse for en ejerstrategi. Bestyrelsen for Arwos udtrykte også på dialogmødet et behov for, at der vedtages en spildevandsplan som en forudsætning.

Økonomiudvalget behandlede den 30. september 2025 et udkast til en ny ejerstrategi og godkendte, at udkastet sendtes i høring i bestyrelsen for Arwos.

Udkast til en ny ejerstrategi for Arwos

Udkast til en ny ejerstrategi for Arwos tager afsæt i den gældende ejerstrategi, der blev vedtaget den 24. juni 2020, herunder dens opbygning. Den gældende ejerstrategi er vedlagt.

I udkast til ny ejerstrategi for Arwos er der indsat et forord, der kort rammesætter betydningen af forsyningsselskaberne generelt og Arwos specifikt. Herefter beskrives grundlaget for ejerstrategien, herunder de byrådsvedtagne rammer og nationale tendenser som er afsæt for en ny ejerstrategi. Dernæst anføres Aabenraa Kommunes formål med ejerstrategien, og hvordan bestyrelsen for Arwos og den daglige ledelse skal implementere strategien.

I afsnittet "Forventninger og ambitioner for Arwos" beskrives Aabenraa Kommunes overordnede og konkrete forventninger til Arwos. De konkrete forventninger tager afsæt i de otte centrale temaer, der indgik i den rammebeskrivelse, som Økonomiudvalget godkendte den 3. juni 2025:

- Forsyningssikkerhed og beredskab
- Økonomi og forretningsudvikling
- Spildevandshåndtering
- Klimasikring

- Sektorkobling og forsyning af virksomheder med teknisk vand
- Udviklingsprojekter og ekstern finansiering
- Samarbejde med de mindre vandværker
- Øget cirkulær ressourceudnyttelse.

I det efterfølgende afsnit beskrives Aabenraa Kommunes forventninger til Arwos i forhold til økonomi, herunder investeringer og de økonomiske rammer som Arwos er underlagt. I afsnittet "Samarbejde mellem Arwos og Aabenraa Kommune" beskrives forventningerne til samarbejdet og dialogen mellem aktørerne, herunder en beskrivelse af den differentierede opgavevaretagelse mellem kommunen som ejer og Arwos.

Høringssvar fra Arwos' bestyrelse

Arwos' bestyrelse har den 8. oktober 2025 fremsendt det vedlagte høringssvar til udkast til ny ejerstrategi for Arwos. Arwos' bestyrelse bemærker i sit høringssvar, at bestyrelsen bakker 100 pct. op om udkast til ny ejerstrategi for Arwos. Derudover har bestyrelsen en enkelt bemærkning til udkast til ny ejerstrategi, hvor det på side 2 fremgår:

"Aabenraa Kommune vil med ejerstrategien skabe klarhed for bestyrelse, direktion, ledelse og medarbejdere i selskabet om kommunens forventninger til Arwos, så selskabets ledelse kan varetage kommunens interesser bedst muligt."

Arwos' bestyrelse anfører i sit høringssvar, at bestyrelsen gerne ser et budskab, at Arwos kan varetage kommunens interesse, samtidig med at det også er i Arwos' interesse. Dvs. Arwos kan vælge løsninger, der er den samfundsmæssigt mest fordelagtige løsning.

Bemærkningen fra Arwos' bestyrelse er indarbejdet i det vedlagte udkast til ejerstrategi, således at det fremgår, at selskabets ledelse i henhold til selskabslovens bestemmelser varetager selskabets interesser.

Den videre proces med ejerstrategien

Efter Byrådets vedtagelse af en ny ejerstrategi for Arwos layouts denne, således at ejerstrategien også bliver et dialogredskab. Ejerstrategien lægges efterfølgende på Aabenraa Kommunes og Arwos' hjemmeside.

Sagen afgøres i

Byrådet

Indstilling

Byråds- og Direktionssekretariatet indstiller,

at det vedlagte udkast til en ny ejerstrategi for Arwos godkendes.

Beslutning Økonomiudvalget den 21-10-2025

Anbefales godkendt.

Beslutning Byrådet den 29-10-2025

Godkendt.

Afbud fra Ida Marie Christensen Smed (Æ).

Bilag

Endeligt udkast til ny ejerstrategi for Arwos

Høringssvar_ejerstrategi Arwos

Underskrevet ejerstrategi Arwos

Punkt 155: 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 den 16. september 2025,

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

at den sammenfattende redegørelse dateret den 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.

Beslutning Økonomiudvalget den 21-10-2025

Anbefales godkendt, idet 11 stemte for (A, BL, C, F, S og V).

Ida Smed (Æ) stemte imod.

Thomas Andresen (V) deltog ikke i sagens behandling.

Beslutning Byrådet den 29-10-2025

Godkendt.

Afbud fra Ida Marie Christensen Smed (Æ).

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 156: Endelig vedtagelse af bevarende lokalplan 185 for et område i Hostrupskov, Aabenraa Syd

24/35210

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at der træffes beslutning om godkendelse af endelig vedtagelse af Lokalplan 185 Bevarende lokalplan Hostrupskov, Aabenraa Syd.

Sagen blev udsat på mødet i Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 2. september 2025. Nedenfor er tilføjet en supplerende sagsfremstilling.

Baggrund

Et forslag til Lokalplan 185 har været fremlagt i offentlig høring i fire uger fra den 3. juni til den 1. juli 2025. Den 16. juni 2025 blev der afholdt et borgermøde med orientering om lokalplanforslagets indhold og planprocessen.

Lokalplanen har til formål at sikre, at de bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives uden Byrådets tilladelse, og samtidigt sikre, at der ikke må ske ændringer på bygningerne uden Byrådets tilladelse. Udvendige ændringer skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der skal sikre de bevaringsværdige træk ved bygningerne. Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til helårsbeboelse i form af åben-lav boligbebyggelse. Desuden indeholder lokalplanen bestemmelser vedrørende klimaforhold, for at følge retningslinjerne om klimatilpasning i kommuneplanen.

Supplerende sagsfremstilling

Herunder præciseres lokalplanens betydning for ejendomme inden for lokalplanområdet, der på lovlig vis anvendes som sommerhuse (fritidsboliger) i dag. Herunder, om lokalplanen medfører ændrede muligheder for at opføre et nyt sommerhus (fritidsbolig).

En lokalplan kan ikke påbyde en handlepligt, men retter sig alene mod fremtidige dispositioner.

Dette betyder, at en lokalplan ikke kan hindre fortsættelse af en hidtil lovlig anvendelse af en ejendom.

Hvis ejendommen således lovligt anvendes som sommerhus (fritidsbolig) på det tidspunkt, hvor den nye lokalplan vedtages, kan ejendommen også anvendes til et sommerhus (fritidsbolig) efter lokalplanens vedtagelse, selvom lokalplanen måtte sige noget andet. Dette gælder også ved videresalg.

Det skal i den sammenhæng for en god ordens skyld bemærkes, at reglerne i forbindelse med eventuel nyopførelse af helårsbeboelse og/eller sommerhuse er de samme, således at forstå, at hvis en ejer af et sommerhus ønsker at opføre et nyt sommerhus, uanset at huset alene skal anvendes som sommerhus (fritidsbolig), skal bygningen opføres efter reglerne for helårsbebyggelse.

Sammenfattende betyder ovenstående, at ejere af ejendomme, der på lovlig vis anvendes som sommerhuse (fritidsboliger) i dag, hverken er ringere eller anderledes stillet med lokalplanens vedtagelse end hvad de ville være, hvis lokalplanen ikke

vedtages. Undtagelsen herfra er bevaringsværdige ejendomme, som med lokalplanen får pålagt særlige bevarende bestemmelser.

Lovgrundlag

Planloven.

Planmæssige forhold

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 1.1.223.B udlagt til boligformål. Lokalplan 185 omfatter et område i Hostrupskov, hvor flere bevaringsværdige bygninger indgår. Området ligger i byzone og vil med lokalplanens vedtagelse forblive i byzone.

Inden for rammeområdet må der etableres etage-, tæt-lav og åben-lav boliger og offentlige formål til områdets forsyning samt anlæg til områdets forsyning. Erhverv, der ikke ændrer områdets karakter som boligområde, må også etableres.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen. Lokalplanen udlægger arealet til helårsbeboelse i form af åben-lav boliger, da denne boligtype harmonerer med den eksisterende bygningstypologi i området.

Høring/udtalelse

I forbindelse med høringen indkom der i alt syv høringssvar. Forvaltningen har efter høringsfristens udløb modtaget et supplerende bilag til et indsendt høringssvar. Høringssvarene omhandler fremtidig anvendelse, lokalplanafrænsning, placering af sekundære bygninger, materialer, de bevaringsværdige bygninger, områdets karakter med mere.

Plan, Teknik & Miljø har udarbejdet et indstillingsnotat, dateret den 30. juli 2025, som indeholder resumeer af høringssvarene, forvaltningens bemærkninger og indstillinger til ændring af lokalplanen. Høringssvarene medfører en ændring af § 6.4, som indstillet i indstillingsnotatet.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at endelig vedtagelse af lokalplan 185 Bevarende lokalplan Hostrupskov, Aabenraa Syd, med ændringsforslag som indstillet i indstillingsnotatet, godkendes.

Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 02-09-2025

Udsat.

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

Anbefales godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget den 21-10-2025

Anbefales godkendt.

Thomas Andresen (V) deltog ikke i sagens behandling.

Beslutning Byrådet den 29-10-2025

Godkendt.

Afbud fra Ida Marie Christensen Smed (Æ).

Bilag

FORSLAG Lokalplan 185 Bevarende lokalplan Hostrupskov, Aabenraa Syd

wt Indstillingsnotat for forslag til lokalplan 185 Bevarende lokalplan Hostrupskov, Aabenraa Syd

Spørgsmål fra byrådsmedlem Thomas Andresen i forbindelse med godkendelse af endelig vedtagelse af lokalplan 185 Bevarende lokalplan Hostrupskov, Aabenraa Syd

Punkt 157: Godkendelse af fremtidig anvendelse og udbud af Margrethegårdsvej, Løjt Kirkeby

23/21458

Sagsfremstilling

I denne sag 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 er 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 fire 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 mio. kr. inkl. moms.

Der skal anlægges adgangsvej til delområde 1. Overslag på vejanlæg til forlængelse af Margrethegårdsvej er beregnet til samlet beløb på 0,7 mio. kr. ekskl. 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. ekskl. 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 boringerne 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 boringerne, 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 0,7 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 0,7 mio. kr. frigives.

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

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

Beslutning Økonomiudvalget den 21-10-2025

Anbefalingen fra Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter anbefales godkendt.

Thomas Andresen (V) deltog ikke i sagens behandling.

Beslutning Byrådet den 29-10-2025

Godkendt.

Afbud fra Ida Marie Christensen Smed (Æ).

Bilag

Oversigtskort

Skitseplan med delområder

Udbudsmateriale på Margrethegårdsvej, Løjt

Punkt 158: 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.

Beslutning Økonomiudvalget den 21-10-2025

Anbefales godkendt.

Thomas Andresen (V) deltog ikke i sagens behandling.

Beslutning Byrådet den 29-10-2025

Godkendt.

Afbud fra Ida Marie Christensen Smed (Æ).

Bilag

Bilag 1 - budget - Nordea Ansøgning

Punkt 159: Godkendelse af grundpris - parcelhusgrunden Lyreskovvej 8, Bov, 6330 Padborg

24/4775

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til godkendelse af grundprisen vedrørende parcelhusgrunden Lyreskovvej 8, Bov, 6330 Padborg. Parcelhusgrunden skal udbydes offentligt til salg til mindsteprisen og sælges for højeste bud.

Byrådet godkendte den 17. september 2025, at Aabenraa Kommune tilbagekøbte parcelhusgrunden Lyreskovvej 8, Bov, 6330 Padborg til 331.550 kr. inkl. moms (grundkøbesum 349.000 kr. minus 5%), hvorfor parcelhusgrunden nu udbydes offentligt til salg igen.

Parcelhusgrunden er på 1.358 m² og udbydes offentligt til salg til en mindstepris på 349.000 kr. inkl. moms og ekskl. tilslutningsbidrag og sælges for højeste bud.

Grundprisen er vurderet og fastsat ud fra bl.a. det nuværende marked og hensyntagen til følgende faktorer:

- Byggemodningsberegningen
- Vurdering af området
- Sammenligning af andre parcelhusgrunde
- Grundstørrelse
- Beliggenhed med mere

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at parcelhusgrunden udbydes offentligt til salg til en mindstepris på 349.000 kr. inkl. moms og ekskl. tilslutningsbidrag,

at grunden sælges for højeste bud, dog minimum til den udbudte mindstepris,

at indkommer der flere ens bud på samme grund i udbudsperioden, laves der ny budrunde for grunden blandt de pågældende bydende, og

at udbuddet i øvrigt sker på de vilkår, der fremgår af de generelle salgsbetingelser for parcelhusgrunde i Aabenraa Kommune.

Beslutning Økonomiudvalget den 21-10-2025

Anbefales godkendt.

Thomas Andresen (V) deltog ikke i sagens behandling.

Beslutning Byrådet den 29-10-2025

Godkendt.

Afbud fra Ida Marie Christensen Smed (Æ).

Bilag

Oversigtskort - Lyresskovvej 8.pdf

Punkt 160: Godkendelse af udbudsvilkår for erhvervsareal i Brunde

25/14634

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til godkendelse af udbudsvilkår for et offentligt udbud af et erhvervsareal beliggende på Bodumvej 2, 6230 Rødekro.

Aabenraa Kommune har i 2025 tilbagekøbt Bodumvej 2 til en pris på 1,619 mio. kr. ekskl. moms og tilslutningsafgifter, på samme vilkår som da grunden blev solgt i sin tid. Bodumvej 2 har et grundareal på 18.604 m² og har en attraktiv og synlig placering på en hjørnegrund ved rundkørsel. Grunden er indtegnet med rødt på oversigtskort.

Bodumvej 2 er omfattet af lokalplan 154 – Erhvervsområde Brunde Vest.

Inden for lokalplanområdet må der etableres lettere erhvervsvirksomheder, som lagervirksomheder, håndværksvirksomheder, mindre transportvirksomheder (lokal distribution, primært mindre køretøjer og ingen optankningsmuligheder og håndtering brændstof og kemikalier), kontor- og servicevirksomheder og lettere produktionsvirksomheder i miljøklasse 2-5. Der kan derudover etableres butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper og varer, der frembyder særlige sikkerhedsforhold, samt mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Der kan etableres hotel-, overnatnings- udstillings- og conferencefaciliteter. Der må etableres ladestationer og kun i tilknytning restaurant, kiosk og vaskehal.

Bodumvej 2 er undersøgt for fortidsminder, og da museet ikke har fundet nogle jordfaste fortidsminder, er arealet frigivet til byggeri.

I forbindelse med en erhvervsmæssig anvendelse af grunden skal der etableres et regnvandsbassin på grunden til håndtering af regnvand. Det vurderes, at bassinet inkl. vejadgang vil kræve et areal på ca. 2.000 m².

Derudover skal der etableres spildevandsstik, og det kræver, at der bliver opsat en pumpestation, som Arwos etablerer og drifter. Areal til spildevandspumpestationen vil andrage ca. 10 – 15 m².

Der er en åbeskyttelseslinje på arealet, hvorfor et areal i en bredde på 15 meter målt på begge sider af Rødå skal friholdes for befæstelse og terrænregulering.

Før grunden kan udnyttes erhvervsmæssigt, skal der etableres et svingbaneanlæg, da etablering af erhverv anses som særligt trafikskabende. På grund af åbeskyttelseslinjen er det ikke muligt at lave en venstresvingsbane som vejforsyner både Bodumvej 2 og Voldbrovej, som er indgangen til Brunde erhvervsområde.

Plan, Teknik & Miljø har indhentet et tilbud på etablering af en venstresvingsbane til Bodumvej 2 til en pris på anslået 1,40 mio. kr. ekskl. moms. Kommunens etablering af en venstresvingsbane og afholdelse af tilhørende udgifter sker først, når der foreligger en endelig bindende købsaftale på grunden.

Markedsprisen på Bodumvej 2 vurderes til at ligge på 135 kr./m2 ekskl. moms og tilslutningsafgifter, hvor kommunen etablerer og afholder udgiften til etablering af svingbaneanlæg. Aabenraa Kommune har erhvervsarealer til salg lige øst for Bodumvej 2, til en pris på 110 kr./m2 ekskl. moms og tilslutningsafgifter. På grund af den attraktive og synlige placering af hjørnegrunden på Bodumvej 2, de gode tilkørselsforhold samt de mange anvendelsesmuligheder som lokalplanen giver mulighed for, vurderes det, at salgsprisen på grunden kan fastsættes til 135 kr./m2 ekskl. moms og tilslutningsafgifter.

Bodumvej 2 kan udbydes til salg på to alternative måder:

Løsningsforslag 1. Kommune etablerer svingbaneanlæg og afholder udgiften hertil.

Salgsprisen fastsættes til 135 kr./m2 ekskl. moms og tilslutningsafgifter, hvilket giver en samlet salgspris på 2,511 mio. kr. ekskl. moms og tilslutningsafgifter.

Løsningsforslag 2. Køber afholder selv udgiften til etablering af svingbaneanlæg.

Salgsprisen fastsættes til 100 kr./m2 ekskl. moms og tilslutningsafgifter, hvilket giver en samlet salgspris på 1,860 mio. kr. ekskl. moms og tilslutningsafgifter. Køber afholder tillige udgiften til etablering af svingbaneanlægget.

Det anbefales, at løsningsforslag 1 vælges, hvor salgsprisen fastsættes til 135 kr./m2 ekskl. moms og tilslutningsafgifter og kommunen afholder udgiften til og etablerer svingbaneanlægget.

Herved sikrer kommunen sig, at udformningen sammentænkes med de øvrige vejkryds og med den fremtidige udvikling på strækningen. Desuden muliggør det, at hensynet til Hærvejsruten, som forløber på dette vejstykke, kan indtænkes i projektet, så der opnås en balanceret løsning mellem biltrafik, cyklister og øvrige trafikanter.

Økonomi og afledt drift

Salgsindtægten på 2,511 mio. kr. ekskl. moms og tilslutningsafgifter fra løsningsforslag 1 dækker både kommunens udgift til arkæologisk forundersøgelse på 0,073 mio. kr. ekskl. moms samt tilbagekøbsprisen på 1,619 mio. kr. ekskl. moms og tilslutningsafgifter.

Finansiering af udgiften til etablering af svingbaneanlægget rejses som en særskilt sag, når arealet er solgt, og der foreligger en endelig bindende købsaftale på grunden.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at løsningsforslag 1 vælges, hvorved Bodumvej 2, 6230 Rødekro udbydes til salg med et af kommunen etableret svingbaneanlæg, til en pris på 135 kr./m2 ekskl. moms og tilslutningsafgifter,

at etablering af en venstresvingbane og afholdelse af tilhørende udgifter først sker, når der foreligger en bindende købsaftale på grunden, og

at finansiering af udgiften til etablering af svingbaneanlægget rejses som en særskilt sag, når arealet er solgt, og der foreligger en endelig bindende købsaftale på grunden.

Beslutning Økonomiudvalget den 21-10-2025

Anbefales godkendt.

Thomas Andresen (V) deltog ikke i sagens behandling.

Beslutning Byrådet den 29-10-2025

Godkendt.

Afbud fra Ida Marie Christensen Smed (Æ).

Bilag

Oversigtskort Bodumvej 2, 6230 Rødekro

Punkt 161: Godkendelse af ændring af udbudsvilkår på ejendommen Kempesteens vej 70, Bov, 6330 Padborg

23/26232

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der og til, at der tages stilling til ændring af udbudsvilkår på ejendommen beliggende Kempesteens Vej 70, Bov, 6330 Padborg (tidligere børnehave Kornblomsten). Ejendommen er udbudt til salg til et tæt/lav og/eller åben/lavt boligprojekt sammen med de omkringliggende arealer – matr. 1113 Bov Ejerslev, Bov og del af matr. 1401 Bov Ejerslev, Bov (se vedlagte kortbilag).

Ejendommen har været udbudt til salg i seks måneder til en mindstepris på 1,5 mio. kr. Ejerslev oplyser, at det offentlige udbud og efterfølgende salgsperiode på almindelige salgsvilkår har resulteret i to fremvisninger og ingen heraf med købsinteresse.

Til sammenligning er:

- Nygade 50, 6330 Padborg (tidligere børnehave Søndermosen), blevet solgt i januar 2024 for 0,520 mio. kr., ejendommen har et grundareal på 3.755 m² og et bebygget erhvervsareal på 384 m² opført i 1968.
- Åbjerg 15, 6340 Kruså (tidligere børnehuset Kruså), blevet solgt i august 2024 for 0,550 mio. kr., ejendommen har et grundareal på 1.656 m² og et erhvervsareal på 287 m² med 35 m² kælderareal opført i 1966.

Ejerslev anbefaler, at ejendommens mindstepris ændres til 0,750 mio. kr. Dette skal ses i forhold til ovenstående salgspriser og forudgående interesse fra købere/investorer.

Kommunale Ejendomme har skønnet, at nedrivning vil koste 1,5 mio. kr. ekskl. moms, dog forbundet med en del usikkerhed, på grund af nye regler for nedrivning af bygninger. Grundens handelsværdi efter nedrivning af bygningen, er vurderet til 0,8 mio. kr. af Ejerslev. Nedrivning af bygningen kan ikke foreslås, da omkostningerne for nedrivningen ikke modsvares i grundens fremtidige handelsværdi.

Der kan skitseres to mulige løsninger:

Løsningsforslag 1:

Med baggrund i resultatet fra salgsperioden og handelspriserne på Nygade 50, 6300 Padborg og Åbjerg 15, 6340 Kruså, anbefales det, at ejendommen genudbydes i offentligt udbud med en mindstepris på 0,750 mio. kr. Ejendommen er ikke i en nedrivningsmoden stand, så ud fra et princip om bæredygtighed kan nedrivning af bygningen ikke anbefales.

Løsningsforslag 2:

Ejendommen fortsætter med at være udbudt til salg på de nuværende salgsbetingelser og vilkår med en mindstepris på 1,5 mio. kr.

Lovgrundlag

Ved ændring i mindstepris skal ejendommen udbydes offentligt til salg i henhold til indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 13. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Planmæssige forhold

Ifølge lokalplanen i området må ejendommen udelukkende anvendes til offentlige formål.

Herunder hører blandt andet daginstitution og væresteder.

Et tæt/lav og/eller åben/lav boligprojekt for ejendommen kræver ny lokalplan og et tillæg til Kommuneplanen.

Økonomi og afledt drift

Sælger betaler salær til mægler, markedsføringsomkostninger, energimærke samt provenu.

Køber afholder øvrige omkostninger i forbindelse med handlens berigtigelse, herunder udstykningsomkostninger til landinspektør, advokatomkostninger ved udarbejdelse af refusionsopgørelse, udarbejdelse af skøde, servitutter, registreringsafgifter og lignende samt udgift til teknisk bistand i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan.

Tomgangsdrift for ejendommen beløber sig til 0,128 mio. kr. årligt.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller, at løsningsforslag 1 vælges, det vil sige ejendommen genudbydes til salg i offentligt udbud til en mindstepris på 0,750 mio. kr., og sælges til højstbydende.

Beslutning Økonomiudvalget den 21-10-2025

Anbefales godkendt, idet de bevillingsmæssige konsekvenser medtages, når ejendommen sælges.

Thomas Andresen (V) deltog ikke i sagens behandling.

Beslutning Byrådet den 29-10-2025

Godkendt.

Afbud fra Ida Marie Christensen Smed (Æ).

Bilag

oversigtskort, inkl. omkringliggende arealer.pdf

Punkt 162: Udbud af erhvervsareal til regnvandsbassin

23/32497

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at der træffes beslutning om et offentligt udbud af et erhvervsareal til brug for etablering af et regnvandsbassin.

Arwos har brug for at etablere et nyt regnvandsbassin på Lundsbjerg, hvorfor de ønsker at købe et kommunalt areal, beliggende på del af matr.nr. 930 Stubbæk, Ensted, til brug for etablering af et regnvandsbassin. Se kort i bilag 1.

Arealet er på ca. 3.200 m² og beliggende nord for det areal, som netop er blevet solgt til et firma, som ønsker at opsætte en batteripark på arealet.

Arealet er omfattet af Lokalplan nr. 18 og beliggende i delområde II, som giver mulighed for at anvende arealet til etablering af et regnvandsbassin.

Plan, Teknik & Miljø anbefaler, at arealet udbydes offentligt til salg til 60 kr./m² ekskl. moms og kloaktilslutningsafgifter – samme pris, som arealet syd for er blevet udbudt og solgt til.

Arealet sælges til højestbydende.

I udbudsmaterialet vil der blive stillet krav om, at arealet kun må anvendes til etablering af et regnvandsbassin.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at ca. 3.200 m² af matr.nr. 930 Stubbæk, Ensted udbydes til salg til en pris på 60 kr./m² ekskl. moms og tilslutningsafgifter,

at der i udbudsmaterialet stilles krav om, at arealet kun må anvendes til regnvandsbassin, og

at arealet sælges til højestbydende.

Beslutning Økonomiudvalget den 21-10-2025

Anbefales godkendt.

Thomas Andresen (V) deltog ikke i sagens behandling.

Beslutning Byrådet den 29-10-2025

Godkendt.

Afbud fra Ida Marie Christensen Smed (Æ).

Bilag

Bilag 1. Oversigtskort

Punkt 163: Lukket: LUKKET - Formanden orienterer

25/418

Punkt 164: Underskriftsside

25/418

Sagsfremstilling

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

Beslutning Byrådet den 29-10-2025

Godkendt.

Afbud fra Ida Marie Christensen Smed (Æ).