

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 01-06-2026

Mødedato Mandag d. 01. juni 2026 kl. 15:30

Mødested Lokale 412, Skelbækvej

Mødedeltagere Thomas Andresen, Teis Hedemand, Dorte Soll, Lucas Lind, Leo Lund, Erwin Andresen, Carina F. Davidsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål.....	3
Orientering om status på Kassø Helhedsplan.....	4
Orientering om status på større vindmøller og solceller.....	6
Drøftelse om repowering af eksisterende vindmølleprojekter.....	8
Orientering om afholdte styringsdialogmøder med boligorganisationerne.....	10
Godkendelse af budgetlægning for 2027-2030: Plan- og Boligudvalget.....	12
Godkendelse af huslejestigning og lånoptagelse i Kolstrup boligforening afdeling 2, Blegen, 6200 /	14
Godkendelse af frasalg af ejendom.....	16
Godkendelse af lokalplangrundlag for boligbebyggelse ved Kirkegade i Hjordkær.....	18
Godkendelse af indledende igangsætning af plangrundlag, for boliger ved Margrethegårdsvej i Løjt	20
Godkendelse af det videre planlægningsarbejde i forbindelse med lege- og aktivitetsplads i Aabenr	23
Godkendelse af indkaldelse af ideer og forslag - planlægning for natteliv i Aabenraa.....	25
Orientering om udkast til program, Projektgrunden i Nørreportkvarteret.....	27
Orientering fra formand og direktør.....	29
Underskriftsside.....	30

Punkt 71: Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål

25/31267

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål

- Plan- og Boligudvalget mandag den 1. juni 2026 kl. 15.30.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at dagsorden godkendes.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 01-06-2026

Godkendt.

Punkt 72: Orientering om status på Kassø Helhedsplan

25/8430

Sagsfremstilling

I denne sag gives en orientering om status på arbejdet med Kassø Helhedsplan. Der gives desuden på udvalgs mødet et oplæg om status på Kassø Helhedsplan.

Baggrund

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter besluttede den 6. februar 2025, at igangsætte en helhedsplanlægning for området omkring Kassø Transformatorstation, der omfatter alle udviklingsmæssige interesser, som retter sig mod området.

Helhedsplanarbejdet blev opdelt i to faser:

1. Kortlægning af alle interesser i området, som blev drøftet i både Udvalget for Plan, Teknik & Landdistrikter og Økonomiudvalget i september 2025.
2. Udarbejdelse af en helhedsplan med overordnet dispositionsplan, som forventes leveret til politisk behandling i september 2026.

Der er den 02.09.2025 afrapporteret på første fase til udvalget for Plan, Teknik & Landdistrikter og den 09.09.2025 blev sagen behandlet i Økonomiudvalget. Herefter er 2. fase påbegyndt.

Status på arbejde med helhedsplanen

Status i maj 2026 er, at udformningen af helhedsplanen følger tidsplanen og forventes at blive politisk behandlet i Plan- og Boligudvalget i september 2026.

Siden orienteringen til Plan- og Boligudvalget i januar, har forvaltningen været i dialog med relevante eksterne aktører, herunder lokalråd, forsyningsselskaber og kommercielle aktører for at afsøge relevante forhold til helhedsplanen samt kortlagt væsentlige strukturer og bindinger i området.

Forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at informere alle interesserede borgere og lokale virksomheder om det pågående arbejde. Derfor planlægges et informationsmøde medio 2026, hvor kommunen orienterer om helhedsplanens formål og baggrund.

Parallelt med helhedsplanarbejdet, er der igangsat planlægning for udvidelse af Tågholm Biogas, udvidelse af Kassø PtX, etablering af et nyt e- og biometanolanlæg, et industrielt drivhus, to brintprojekter og et hybrid VE-anlæg inden for helhedsplanområdet. Samtidig arbejdes der videre med det statsligt udpegede område for etablering af en industripark som en del af helhedsplanens erhvervsområde.

Lovgrundlag

Helhedsplanen er ikke en plan i planlovens forstand.

Helhedsplanen forventes ikke at skulle miljøvurderes i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Økonomi og afledt drift

I budgetforliget for 2026 er der afsat i alt 1 mio. kr. til arbejdet med Kassø Helhedsplan, fordelt med 0,5 mio. kr. i 2026 og 0,5 mio. kr. i 2027.

Det forventes at de afsatte midler i 2026 udmøntes til udformning af helhedsplanen samt eventuel ekstern rådgivning og assistance i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen, samt eventuelle analysebehov.

I 2027, forventes de resterende 0,5 mio. kr. udmøntes til eksterne analyser som vil understøtte realiseringen af helhedsplanen.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,
at orienteringen om status på arbejdet med Kassø Helhedsplan tages til efterretning.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 01-06-2026

Taget til efterretning.

Punkt 73: Orientering om status på større vindmøller og solceller

24/20808

Sagsfremstilling

I denne sag gives en orientering om status vedrørende eksisterende VE-anlæg, planlagte VE-anlæg, VE-anlæg under planlægning og VE-anlæg, der skal arbejdes videre med, jævnfør Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikters beslutninger i juni og august 2024.

Baggrund

Jævnfør Byrådets beslutning den 28. juni 2023 og Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikters præcisering den 10. oktober 2024, er det ambitionen, at der skal planlægges for en produktion af grøn strøm fra sol og vind i 2030 svarende til samlet 8.000 TJ/år + produktionen fra et hybridprojekt ved Bølåvej, som, hvis det gennemføres som skitseret, vil kunne producere op imod 2.000 TJ/år.

10.000 TJ/år svarer til 2,8 mio. MWh/år, hvilket med den aktuelle teknologi vil kunne produceres ved opstilling af ca. 2.500 ha solceller og 16 store 4,2 MW-vindmøller. Dette areal skal tillægges arealer til levende hegn, økologiske forbindelser og øvrige naturarealer mv., hvorved bruttoarealbehovet er ca. 3.000 ha, svarende til godt 3 % af kommunens areal.

Dette svarer til summen af de aktuelle projekter og ansøgninger i kommunen, se Bilag.

De idriftsatte VE-anlæg i kommunen producerer godt 0,6 mio. MWh/år, hvilket godt og vel svarer til forbruget i kommunen eksklusivt Kassø PtX. Dette anlæg forventes at forbruge ca. 0,35 mio. MWh/år stigende til ca. 0,45 mio. MWh/år, når den aktuelt skitserede udvidelse er gennemført.

Den vedlagte statusredegørelse er udarbejdet den 1. maj 2026. 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 er eksisterende og idriftsat, under opførelse, under byggesagsbehandling, under planlægning eller i en indledende fase.

Statusredegørelsen lægges på kommunens hjemmeside og opdateres efter hvert udvalgsmøde.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget

Indstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 01-06-2026

Taget til orientering.

Bilag

VE-status til PBU - til mødet den 1. juni 2026

Punkt 74: Drøftelse om repowering af eksisterende vindmølleprojekter

24/20808

Sagsfremstilling

I Aabenraa Kommune er der mere end 100 vindmøller, heraf en stor del af ældre dato. Vindmøllerne producerer betydeligt mindre strøm end nye større møller vil kunne. Udskiftning af vindmøller kaldes repowering. I denne sag lægges der op til, at udvalget drøfter, hvorledes anmodninger om planlægning for repowering af eksisterende vindmøller skal håndteres, eller om der fortsat ikke skal åbnes for ny vindmølleplanlægning.

Baggrund

I sidste byrådsperiode besluttede Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter ad flere omgange, og senest den 6. februar 2025, at der frem mod 2030 alene skulle være mulighed for vindmølleplanlægning i forbindelse med hybridprojekterne ved Sønderjyske Motorvej (Øster Løgum) og Bølåvej samt i forbindelse med mindre projekter til lokal varmforsyning såsom projektet ved Holbøl. Projektet ved Bølåvej er et repoweringprojekt idet seks gamle møller erstattes af otte nye større vindmøller.

For så vidt angik tre ansøgninger om vindmøller i området omkring Kassø Transformatorstation skulle en stillingtagen til disse afvente en helhedsplan for Kassø-området.

Der er politisk og administrativt blevet meddelt developere, at der ikke vil blive igangsat yderligere vindmølleplanlægning for en række lokaliteter ved Bredevad, ved Hajstrup og Stoltelund, da der ikke ønskes vindmølleplanlægning uden for Kassø-området.

I marts 2026 besluttede Plan- og Boligudvalget, at der kan indledes planlægning for det ene af de tre projekter ved Kassø – et hybridprojekt ved Nørre Ønlev. I samarbejde med de to andre vindmølleprojekter var der til en vis grad tale om et repoweringprojekt, idet ni ældre møller skulle nedlægges samtidig med, at der skulle opføres 32-34 nye større vindmøller. Hvorvidt det fortsat er tilfældet, er uvist, eftersom forvaltningen endnu ikke har modtaget en opdateret ansøgning.

Senest har forvaltningen den 20. maj 2026 modtaget en ansøgning om repowering af de fem vindmøller syd for Rens Hovedgård Plantage. Ansøgningen vedlægges til orientering.

Indhold

Repowering er komplekst. Dels kan placeringen af de eksisterende møller kun i meget sjældne tilfælde benyttes, idet afstandskrav til boliger og til andre vindmøller og vindmøllegrupper øges, når der planlægges for nye større vindmøller, dels skal der udarbejdes nyt plangrundlag og foretages ny miljøvurdering mv., hvor især de naturmæssige og landskabelige ændringer vil være udfordrende. Hertil kommer adkomstudfordringer, når nye møller måske lokaliseres på nye ejendomme, samtidig med, at eksisterende møller skal opkøbes og nedlægges.

Fordelen ved repowering er, at nye større vindmøller vil kunne bidrage til byrådets ambition om en betydelig produktion af grøn strøm og sammen med solcelleanlæg bidrage til en mere jævn produktion over døgnet såvel som året. Samtidig kan repowering foranledige, at antallet af møller reduceres; blot otte stk. 7 MW-møller med en totalhøjde på 185 m. vil kunne producere lige så meget grøn strøm som de eksisterende 109 møller.

Med dette dagsordenspunkt lægges der op til en drøftelse af fordele og ulemper ved at åbne for repowering af eksisterende vindmøller, herunder eventuelle forudsætninger herfor, f.eks. krav om nærhed mellem nye møller og møller, som nedlægges, krav til forholdet mellem det antal, der opføres, og det antal, som nedlægges, samt krav om overholdelse af vindmøllevejledningens landskabelige hensyn.

Forvaltningen vil på mødet orientere overordnet om rammer for vindmølleplanlægning og repowering tillige med indkomne interessetilkendegivelser i kommunen.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at orienteringen tages til efterretning, og

at emnet drøftes.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 01-06-2026

1. at taget til efterretning, og

2. at drøftet, idet udvalget ønsker fremlagt en beslutningssag med guidelines for repowering.

Bilag

Ansøgning_Vindmøller ved Rens Hedegaard_C.pdf

Punkt 75: Orientering om afholdte styringsdialogmøder med boligorganisationerne

26/12958

Sagsfremstilling

I denne sag gives en orientering om afholdte styringsdialogmøder med de almene boligorganisationer i Aabenraa Kommune.

Et centralt element i styringsmodellen for den almene boligsektor er, at der afholdes et årligt tilbagevendende styringsdialogmøde mellem boligorganisation og tilsynskommunen. Styringsdialogen tager udgangspunkt i en dokumentationspakke fra boligorganisationen. Den samlede dokumentationspakke består af en styringsrapport, afdelingsskemaer og boligorganisationens regnskabsmateriale, herunder regnskabsspørgeskema, årsberetning og revisionsprotokol samt resultater af eventuelle relevante analyser.

Som supplement til dokumentationspakken fra boligorganisationerne anvender Aabenraa Kommune en trafiklysmodel, som giver et overblik over afdelingernes tilstand. I modellen vægtes og vurderes de enkelte afdelinger i boligorganisationerne ud fra byggeteknisk tilstand, økonomiske nøgletal samt niveau for lejeledighed. Der er ikke noget i trafiklysmodellen, som påkalder særlig opmærksomhed i forhold til boligorganisationernes afdelinger. Det generelle indtryk er, at udviklingen gradvist bevæger sig i en positiv retning.

Vedlagt som bilag findes en rapport fra de afholdte styringsdialoger samt en rapport med trafiklysmodellen.

Tværgående strategiske temaer, som er drøftet:

- **Boligudvikling:** Alle boligorganisationer tilkendegiver, at de har ønske om aktivt at være med til at understøtte boligudviklingen i Aabenraa Kommune. Herunder specifikt også den fremtidige udvikling af området nord for Kilen. To boligorganisationer har indsendt konkrete projektforslag til forvaltningen – disse fremgår af rapporten fra de afholdte styringsdialogmøder.
- **Seniorbofællesskaber:** Der er stor interesse på tværs af organisationerne for at udvikle seniorboliger og bofællesskaber.
- **Beboerdemokrati:** Flere organisationer arbejder strategisk på at styrke beboerdemokratiet via kurser og introduktionsforløb for bestyrelsesmedlemmer.
- **Effektivisering:** Der er i boligorganisationerne løbende fokus på automatisering, AI og optimering af driftsprogrammer for at sikre bedst mulige priser.
- **Udlejning:** Der er i Aabenraa Kommune en stor efterspørgsel på boliger, og det afspejler sig også i de almene boliger, hvor der ikke er problemer med udlejning. Fra maj 2025 til maj 2026 var den gennemsnitlige tomgang på boliger 0,47 %. hvilket vil sige, at ud af 5.760 boliger var der i gennemsnit mellem 11 og 30 ledige boliger.

- **Henlæggelser:** Kommunen har bedt alle organisationer om at have stort fokus på at sikre afdelingernes økonomiske robusthed i forhold til vedligeholdelse ved at sikre et passende henlæggelsesniveau. Udfordringen kan i praksis være, at det møder beboerdemokratisk modstand, men også at huslejen kan ramme et kritisk niveau, hvor lejerne fraflytter, og det bliver vanskeligt at genudleje boligerne.
- **Administrationsbidrag:** Bidraget opkræves hos afdelingerne og overføres til boligorganisationen for at dække udgifter til f.eks. direktions- og administrationssekretariat, regnskabsføring, udlejning, it-systemer, juridisk bistand og bestyrelsesvederlag. Stort set alle boligorganisationer i Aabenraa Kommune ligger med deres administrationsbidrag under gennemsnittet for sammenlignelige boligorganisationer, hvilket indikerer, at organisationerne, er opmærksomme på at holde deres omkostninger nede.
- **Boligorganisationernes dispositionsfond:** Den disponible del af dispositionsfonden er boligorganisationens reelle, flytbare "pengetank" til udvikling og akutte behov, når alle faste bindinger og udlån er trukket fra. Fonden udgøres af løbende bidrag fra de enkelte afdelinger.

For alle boligorganisationer ligger den disponible del af dispositionsfonden under gennemsnittet for sammenlignelige boligorganisationer. Det betyder en mindre økonomisk modstandskraft, f.eks. i forhold til at dække tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning. Det betyder samtidig generelt færre midler til udvikling og til at understøtte renoveringsprojekter.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 01-06-2026

Taget til efterretning.

Bilag

Orientering om afholdte styringsdialogmøder med boligorganisationerne i Aabenraa Komune

Trafiklys for boligorganisationerne.

Punkt 76: Godkendelse af budgetlægning for 2027-2030: Plan- og Boligudvalget

26/5224

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til godkendelse af oplægget til budgetbidrag for perioden 2027-2030, herunder udkast til specielle bemærkninger.

Derudover lægges der op til, at udvalget prioriterer udvidelsesønsker på driftsområdet.

Sagen indgår i den igangværende budgetproces for 2027-2030 for Plan- og Boligudvalgets driftsområde. På udvalgsrådet den 11. maj 2026 blev det besluttet, at der arbejdes videre med tre udvidelsesønsker.

I forlængelse heraf har forvaltningen udarbejdet en samlet oversigt samt en detaljeret beskrivelse af de enkelte udvidelsesønsker, herunder deres økonomiske konsekvenser. Materialet fremgår af de vedlagte bilag.

Udvalget skal prioritere driftsudvidelser inden for en samlet ramme på 2,0 mio. kr., hvilket indebærer, at ikke alle forslag kan imødekommes.

Til brug for udvalgets anden behandling af budgetbidraget for 2027-2030 vedrørende drift er følgende dokumenter vedlagt:

- Budgetnotat
- Udvidelsesønsker – drift
- Projektbeskrivelser for nye driftsønsker 2027-2030
- Udkast til specielle bemærkninger til driftsbudgettet for Plan- og Boligudvalget

De specielle bemærkninger er angivet i 2026-priser og vil senere blive fremskrevet i henhold til gældende pris- og lønudvikling samt eventuelle ændringer som følge af lov- og cirkulæreprogrammet.

Der vurderes ikke at være udfordringer i udvalgets basisbudget for perioden 2027-2030, som kræver håndtering inden for den eksisterende økonomiske ramme.

I forbindelse med budgetlægningen for 2027-2030 er der ikke afsat midler til nye anlægsprojekter.

Til brug for udvalgets anden behandling af budgetbidraget for 2027-2030 vedrørende anlæg er følgende dokumenter vedlagt:

- Opdaterede projektbeskrivelser for eksisterende anlægsprojekter på investeringsoversigten

- Investeringsoversigt 2026-2030

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at oplæg til budgetbidrag 2027–2030 for Plan- og Boligudvalget jf. vedlagte budgetnotat godkendes,

at udkast til specielle bemærkninger til Plan- og Boligudvalgets driftsbudget 2027-2030 godkendes,

at udvidelsesønskerne prioriteres, jf. vedlagte bilag, og

at projektbeskrivelserne for de eksisterende anlægsprojekter godkendes.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 01-06-2026

1. at godkendt,

2. at godkendt,

3. at prioriteres følgende, note 1 nedjusteres til 1.160 mio. samt note 3, og

4. at godkendt.

Bilag

Budgetnotat for PBU - 2027-2030.pdf

Investeringsoversigt 2026-2030 PBU.pdf

Noter til driftsønsker 2027-2030 - PBU.pdf

Oversigt udvidelsesønsker 2027-2030 - PBU.pdf

Projektbeskrivelser skattefinansieret område 2027-2030 - PBU.pdf

Specielle bemærkninger 2027-2030 - PBU.pdf

Punkt 77: Godkendelse af huslejestigning og lånoptagelse i Kolstrup boligforening afdeling 2, Blegen, 6200 Aabenraa, som følge af kloakrenovering

26/12006

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til godkendelse af huslejestigninger og lånoptagelse uden kommunegaranti i forbindelse med påbud om kloakseparering i en almen boligforening.

Salus Boligadministration har på vegne af Kolstrup Boligforening, afdeling 2, beliggende på Blegen 3-37, 6200 Aabenraa, indsendt en ansøgning om kommunal godkendelse af huslejestigninger. Huslejestigningerne er en konsekvens af en gennemgribende kloakrenovering i afdelingen efter et påbud fra Aabenraa Kommune om separering af afdelingens kloak.

I forbindelse hermed gennemføres en renovering af kloakken. Projektet vil medføre en gennemsnitlig huslejestigning på 17,79 % for hver af afdelingens 18 lejemål. En oversigt over projektets forventede indvirkning på huslejen er angivet i tabellen herunder.

Husleje før	Husleje efter	Stigning i kr. (17,79%)
ca. kr./ mdr.	ca. kr./ mdr.	ca. kr./ mdr.
3.500 kr.	4.123 kr.	623 kr.
4.000 kr.	4.712 kr.	712 kr.
4.500 kr.	5.301 kr.	801 kr.
5.000 kr.	5.890 kr.	890 kr.
5.500 kr.	6.478 kr.	978 kr.

Det samlede projekt har en økonomi på 6,385 mio. kr. og finansieres således:

Trækningsret* 2,000 mio. kr.

Henlæggelser 0,360 mio. kr.

Lånoptag 4,025 mio. kr.

*Trækningsretten er en støtteordning i form af midler, som landets boligorganisationer sparer op i Landsbyggefonden – og som de kan ansøge om at trække ud igen. Boligorganisationen kan vælge at bruge Trækningsretten til arbejder, som den enkelte afdeling ikke umiddelbart kan finansiere på egen hånd.

Lånet optages uden krav om kommunal garantistillelse

Lovgrundlag

§29 i almenboligloven, om lånoptagelse

§10 stk. 3, almenlejeloven, om lejeforhøjelsen

§79 stk. 4, driftsbekendtgørelsen, om lejeforhøjelse

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at huslejestigning på 17,79% godkendes, og

at lånoptagelse på 4,025 mio. kr. godkendes.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 01-06-2026

Godkendt.

Bilag

Ansøgning, projektøkonomi og HB godkendelse

Punkt 78: Godkendelse af frasalg af ejendom

26/11583

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til godkendelse af ansøgning fra BoligSyd om godkendelse af salg af fast ejendom. Det drejer sig om frasalg af Stegholt 25 (matrikel 2655, Aabenraa), som BoligSyd ønsker at sælge til KLT Projekter A/S. Der er tale om en ældre bygning opført i 1978, som i dag har status som kontor-/erhvervsejendom. Grundet bygningens stand påtænkes den nedrevet.

BoligSyd købte Stegholt 25 i 2021 for 1,85 mio. kr. med det formål at sikre parkeringsforholdene for beboerne til det planlagte byggeri af almene boliger på Stegholt 11. I forbindelse med ansøgningen bemærker BoligSyd, at der ved det oprindelige køb i 2021 ikke blev indhentet den nødvendige kommunale godkendelse, hvilket man med det nuværende salg ønsker at berigtige.

Det er efterfølgende konstateret, at BoligSyd alligevel ikke har behov for ejendommen, mens KLT Projekter A/S ønsker at overtage den med henblik på at forbedre forholdene for deres private boligbyggeri. Der er derfor indgået en købsaftale, betinget af kommunal godkendelse af salget, med KLT Projekter A/S med en salgspris på 1,0 mio. kr. og overtagelse senest den 1. januar 2028 eller så snart en kommunal godkendelse måtte foreligge. Det betyder, at et frasalg af ejendommen vil indebære et tab for BoligSyd på 0,85 mio. kr., som påtænkes finansieret over boligorganisationens arbejdskapital.

Arbejdskapitalen indgår i den disponible del af boligorganisationens egenkapital og fungerer som en likvid reserve. Arbejdskapitalen opbygges af overskud fra organisationens drift og særlige bidrag fra boligafdelingerne og anvendes f.eks. til imødegåelse af tab. BoligSyds arbejdskapital udgjorde 4.851.000 kr. ved seneste tilgængelige regnskabsafslutning (2024).

Værditabet på ejendommen skyldes, at den nuværende bygning på Stegholt 25 i marts 2025 blev ramt af en omfattende vandskade. BoligSyd har ikke kunnet opnå forsikringsmæssig dækning af skaden på grund af manglende dokumentation for regelmæssigt bygningstilsyn, hvilket har medført en væsentlig forringelse af ejendomsværdien. Forvaltningen vil på baggrund af dette have særligt fokus på ejendomsvedligehold og den fornødne dokumentation heraf ved kommende styringsdialoger med BoligSyd.

Lovgrundlag

Almenboligloven § 26: Erhvervelse af ejendomme kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse.

Almenboliglovens § 27, stk. 1 og 2: Afhændelse af en almen boligorganisations ejendom godkendes af kommunalbestyrelsen. Indeholder ejendomme ikke boliger, er kommunal godkendelse tilstrækkelig.

Driftsbekendtgørelsens kapitel 9

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at BoligSyds frasalg af grunden på Stegholt 25 godkendes.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 01-06-2026

Godkendt.

Bilag

Ansøgning om godkendelse af salg af Stegholt 25.pdf

Punkt godkendt af hovedbestyrelsen

Punkt 79: Godkendelse af lokalplangrundlag for boligbebyggelse ved Kirkegade i Hjordkær

24/21392

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til godkendelse af et lokalplangrundlag for en ny boligbebyggelse ved Kirkegade i Hjordkær.

En almen boligforening har udarbejdet et skitseforslag til en boligbebyggelse med 19 boliger på en ejendom på Kirkegade i Hjordkær. Det er et kommunalt ejet areal med bygninger, der tidligere rummede en børnehave. Hele boligbebyggelsen tænkes opført i 2 etager – heraf 14 boliger som etageboliger med vandrette lejlighedsskel og 5 boliger som tæt-lave boliger med lodrette lejlighedsskel i 2 plan. Parkeringspladserne placeres nord for bebyggelsen med adgang fra Kirkegade.

Der har tidligere været præsenteret et projekt med 20 etageboliger, men af hensyn til en drikkevandsboring på ejendommen er projektet ændret og reduceret med én bolig. For at undersøge, om drikkevandsboringen er til hinder for projektet, er der udarbejdet en grundvandsredegørelse dateret 26. marts 2026. Undersøgelsen viser, at der på en række skærpede vilkår vil kunne opføres en boligbebyggelse på arealet.

Forvaltningen har på den baggrund udarbejdet et lokalplangrundlag dateret 11. maj 2026, som, hvis det godkendes, skal ligge til grund for udarbejdelsen af et forslag til lokalplan og et forslag til kommuneplantillæg.

Der er udarbejdet et udkast til en screeningsafgørelse efter miljøvurderingsloven. Forvaltningen vurderer på det foreliggende grundlag, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af de kommende planer. Der skal dog først træffes afgørelse herom, når de færdige forslag til lokalplan og kommuneplantillæg sendes til godkendelse. Screeningsafgørelsen eller i givet fald miljøvurderingen skal offentliggøres sammen med planforslagene.

Planmæssige forhold

Området er omfattet af kommuneplanramme 2.2.002.B. Området er udlagt til boligformål i form af tæt-lave og åben-lave boliger. Da der ønskes opført etageboliger, forudsætter dette, at der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Området ligger i byzone. Området er ikke omfattet af lokalplaner eller byplanvedtægter.

Området ligger i et boringsnært beskyttelsesområde omkring Hjordkær Vandværk. Vandværket har en drikkevandsboring i den vestlige del af området. Denne skal beskyttes, hvilket betyder, at der ikke må nedsives overfladevand i området. Der skal holdes en mindst 10 meter bred zone omkring boringen, hvor der ikke må opføres bebyggelse eller ske befæstelse. Vandværket skal have vejadgang til boringen. Der er udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse. Området er under byomdannelse fra centerområde til boligområde.

For at beskytte vandboringen vil der blive indført et forbud mod brug af pesticider. Da der ikke må fastsættes bestemmelser om brug af pesticider i lokalplaner, må forbuddet opretholdes ved tinglysning af en deklaration herom.

Der skal udarbejdes en vandhåndteringsplan for planområdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget. Området forventes separatkloakeret i forbindelse med et kommende kloakeringsprojekt i Kirkegade.

Der er udarbejdet en flagermusundersøgelse for området. Det vurderes, at byggeriet ikke vil medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for flagermus. I forbindelse med planudarbejdelsen undersøges det nærmere, om de eksisterende bygninger, der skal nedrives, kan være raste- eller levested for flagermus.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at lokalplangrundlag dateret 11. maj 2026 godkendes som grundlag for planlægningen af området, og

at bygherre bidrager med teknisk bistand til lokalplanens udarbejdelse, herunder vandhåndteringsplan.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 01-06-2026

Godkendt.

Bilag

wt-Lokalplangrundlag LP 181

wt-Supplerende grundvandsredegørelse

wt_screeningsafgørelse_LP 181 udkast

Punkt 80: Godkendelse af indledende igangsætning af plangrundlag, for boliger ved Margrethegårdsvej i Løjt Kirkeby

26/6364

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at der tages stilling til de politiske rammer for igangsætning af udarbejdelse af en lokalplan for den del af byudviklingsområdet syd for Margrethegårdsvej i Løjt Kirkeby, som skal rumme tæt-lav boligbyggeri.

Der forventes udarbejdet en lokalplan, som skal dække et større område, der både skal danne grundlag for en kommunal byggemodning med fire parcelhuse, udvidelse af det eksisterende plejecenter samt et større boligprojekt med tæt-lav boligbebyggelse.

Byrådet har den 29. oktober 2025 godkendt udbud med salg til højestbydende af en del af matr.nr. 3a, Løjt Kirkeby, Løjt, ved Margrethegårdsvej i Løjt, som i dag fremstår ubebygget. Arealet udgør 18.500 m².

Køber har udarbejdet et forslag til grundens disponering, som forelægges politisk for at få en politisk beslutning om, hvorvidt projektet ligger inden for de politiske visioner for området.

Køber ønsker at opføre 59 boliger i én etage som tæt-lav boligbebyggelse samt et fælleshus, hvilket udgør et samlet etageareal på 5.550 m². Dette ligger umiddelbart på en bebyggelsesprocent på 30, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens ramme for området og udbudsvilkårene.

Planmæssige forhold

Vandhåndteringsplan

Det købte område har højtstående grundvand, risiko for oversvømmelse ved skybrud, og sydvest for området er der et beskyttet engareal (§ 3), som ikke må ændre tilstand i forbindelse med opførelse af boliger. Det er købers ansvar at håndtere højtstående grundvand og skybrud inden for ejendommen uden at øge risikoen for oversvømmelse internt eller eksternt.

Det købte område skal separatkloakeres, og overfladevand skal håndteres inden for ejendommen. Befæstelsesgraden i købers fremlagte projekt er dog ca. dobbelt så høj som den befæstelsesgrad, Arvos er forpligtet til at håndtere. Befæstelse i det købte område skal disponeres i forhold til, at overfladevand kan håndteres inden for ejendommen, for eksempel ved etablering af lavninger og forsinkelsesarealer.

I overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer skal ovenstående indgå i en vandhåndteringsplan for ejendommen, som fremgår af disponeringen af området og indholdet i lokalplanen.

Adgangsforhold, veje og parkering

Det fremlagte forslag til tæt-lav boliger indeholder forhold, der ikke er i overensstemmelse med gældende principper for trafiksikkerhed og anbefalinger for indretning af veje, stier og adgangsforhold. Det gælder bl.a. oversigtsforhold, adgangsplaceringer samt indretning af parkering, fortove og renovationsløsninger. Disse forhold forudsættes justeret i den videre planlægning.

Opholdsarealer

I overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer skal der være sammenhængende grønne områder, som tilfører rekreativ værdi og høj biodiversitet, særligt ved tæt-lavt boligbyggeri.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det fremlagte forslag til bebyggelsesplan for tæt-lav boligbebyggelse, bør justeres, så det er i tråd med kommuneplanens retningslinjer for området, herunder grønne opholdsarealer.

Herudover skal der udarbejdes en vandhåndteringsplan der indeholder håndtering af vand på egen grund med et særligt fokus på projektets høje befæstelsesgrad. Derudover skal planen justeres i forhold til veje, fortove og parkering.

Forvaltningen anbefaler en ændret disponering, hvor der er større ubebyggede og ubefæstede områder inde i området. Forvaltningen vurderer, at dispositionsplanen kan bearbejdes, således at nogle af de grønne friarealer i randen af området trækkes ind i området. Der kan dermed ske en form for udnyttelse i randområdet til andet end ubebygget grønt område.

Der foreslås følgende model for det videre arbejde:

Model 1:

Planen tilpasses med afsæt i forvaltningens bemærkninger ovenfor med indarbejdelse af kommuneplanens retningslinjer. Hertil kommer udarbejdelse af vandhåndteringsplan samt indarbejdelse af principper for trafiksikkerhed.

Model 2:

Udviklers projektforslag indgår som vedhæftet i bilag 1. Hertil kommer udarbejdelse af vandhåndteringsplan samt indarbejdelse af principper for trafiksikkerhed.

Der udarbejdes screening efter miljøvurderingsloven i forbindelse med udarbejdelsen af et forslag til lokalplan.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at der igangsættes udarbejdelse af et forslag til lokalplan med tilhørende plan for vandhåndtering og principper for trafiksikkerhed,

at disponering af området justeres i forhold til kommuneplanens gældende retningslinjer for området og planmæssige forhold jf. model 1,

at der afholdes indledende offentlig høring, i form af ”Indkaldelse af idéer og forslag”.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 01-06-2026

Godkendt idet 3. at udsættes til endeligt grundlag for en indledende høring er klar.

Bilag

Margrethegårdsvej, bygherres forslag til disponering - 24.04.2026

Punkt 81: Godkendelse af det videre planlægningsarbejde i forbindelse med lege- og aktivitetsplads i Aabenraa by

24/21954

Sagsfremstilling

I denne sag skal der træffes beslutning om det videre planlægningsarbejde i forbindelse med en ny lege- og aktivitetsplads i Aabenraa by.

Baggrund

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

Brugerinddragelse

I september 2025 blev der gennemført en inddragelsesproces, hvor 141 borgere svarede på et digitalt spørgeskema. Der var i samme periode dialog med repræsentanter fra nogle af daginstitutionernes forældrebestyrelser (en følgegruppe). Derudover var det i forbindelse med Børnedag på Storetorv den 20. september 2025 muligt at møde repræsentanter fra forvaltningen og rådgivere, og at komme med input og kommentarer til planlægningen af lege- og aktivitetspladsen. På udvalgmødet den 9. oktober 2025, blev der orienteret om brugerinddragelsen. Brugerinddragelsen viser, at de adspurgte borgere drømmer om en stor, varieret og unik lege- og aktivitetsplads, som både kan fungere som et lokalt samlingspunkt og et attraktivt udflugtsmål for besøgende udefra. Pladsen skal favne alle aldersgrupper, fra de mindste børn til unge og voksne, og samtidig være sikker, tilgængelig og inkluderende. Den skal tilbyde rammer for både vild leg, rolig fordybelse og socialt samvær, og den må gerne tage afsæt i naturlige materialer, fantasi og kunstneriske elementer, der gør oplevelsen særlig. Samtidig er der et ønske om praktiske faciliteter som toiletter, madpakkeområder og læ, så stedet kan bruges hele året.

Idekatalog

På baggrund af brugerinddragelsen blev der udarbejdet et idekatalog, som beskriver tre primære forslag til placering ved hhv. Brundlund Slot, Hjelm Skov og Campus (se bilag 1). Af idekataloget fremgår skitser og visualiseringer, der illustrerer, hvordan lege- og aktivitetspladsen kan se ud, alt efter hvor den placeres. Visionen er at skabe en lege- og aktivitetsplads, der vokser naturligt ud af stedets kvaliteter og spejler borgernes ønsker. Et levende mødested for både små og store, hvor besøgende kan finde glæde, fællesskab og lyst til at komme igen. De tre placeringsforslag kan ikke realiseres inden for den afsatte ramme på 2,5 mio. kr., idet etableringsomkostningerne anslås til mellem 13 og 17 mio. kr. En mindre etape (etape 1) vurderes at kunne realiseres inden for projektets økonomiske ramme. Den mindre etape vil dog i sig selv ikke leve op til borgernes efterspørgsel efter en stor, varieret og unik legeplads. På udvalgmødet den 2. marts 2026 blev der lagt op til godkendelse af idekatalog for lege- og aktivitetsplads i Aabenraa. Idekataloget blev ikke godkendt, men det blev besluttet, at ambitionerne for legeplads i Aabenraa by bør tage afsæt i, at det er bynært samt fremtidige politiske prioriteringer ift. størrelse.

Nyt placeringsforslag

Den tidligere VUC-bygning er blevet opkøbt af Aabenraa Kommune og skal huse et nyt museum, som skal udstille Franciska Clausens værker og Aabenraas søfartshistorie. I den forbindelse har forvaltningen undersøgt mulighederne for

at etablere en legeplads i den tilhørende park, se bilag 2: Mulighedsstudie for legeplads ved det kommende kunst- og søfartsmuseum. Forvaltningen vurderer, at placeringen har potentiale til at skabe attraktive rammer for leg og aktivitet. Da der er mange boliger i området, skal der tages hensyn til dette i forbindelse med planlægningen, blandt andet i forhold til støj. Det vurderes, at en legeplads her vil ligge ud over den afsatte økonomiske ramme på 2,5 mio. kr. og at det ikke er muligt at etablere en mindre etape, som ligger inden for projektets afsatte ramme. Dette skyldes, at legepladsen vil fungere som et ankomstområde for museets gæster, og det derfor er vigtigt, at den fremstår imødekommende, præsentabel og spiller sammen med bygningens arkitektur og funktion som museum. Det er forvaltningens vurdering, at udgifterne til legepladsen i sit fulde omfang her også vil ligge i intervallet 13–17 mio. kr.

Notatet ”Fordele og udfordringer ved placeringsmulighederne for lege- og aktivitetsplads i Aabenraa”, som var vedlagt dagsordenspunktet den 2. marts, er blevet opdateret med det nye placeringsforslag (se bilag 3). Af notatet fremgår potentialer og udfordringer ved de fire placeringer: Brundlund Slot, Hjelm Skov, Campus og ved det kommende museum. Jævnfør notatet er der mange potentialer ved placeringen ved det kommende museum. Det ligger bynært, og der kan opstå en god synergieffekt med det kommende museum. Jævnfør notatet er der dog også mange potentialer ved de tre andre placeringer. For at kunne vurdere placeringen ved det kommende kunst- og søfartsmuseum på lige fod med de tre placeringsforslag, som fremgår af idekataloget, anbefaler forvaltningen, at forslaget indarbejdes i idekataloget for lege- og aktivitetspladser i Aabenraa. Der har, som nævnt, været nedsat en følgegruppe, og derfor foreslås det, at gruppen inviteres til dialog om det nye placeringsforslag. Efterfølgende vil der på et kommende udvalgsmøde blive lagt op til beslutning vedrørende valg af placering og legepladsens omfang.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at forslag om legeplads ved det kommende kunst- og søfartsmuseum indarbejdes i Idekatalog for lege- og aktivitetspladser i Aabenraa, og

at forvaltningen inviterer følgegruppen til dialog om det nye placeringsforslag ved det kommende kunst- og søfartsmuseum.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 01-06-2026

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 Idekatalog_Lege- og aktivitetsplads i Aabenraa

Bilag 2_Mulighedsstudie for legeplads ved det kommende kunst- og søfartsmuseum

Bilag 3_Notat angående fordele og udfordringer ved placeringsmulighederne for lege- og aktivitetsplads i Aabenraa

Punkt 82: Godkendelse af indkaldelse af ideer og forslag - planlægning for natteliv i Aabenraa

24/33832

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til godkendelse af, at der indkaldes idéer og forslag til planlægning for natteliv i Aabenraa. Formålet med planlægningen er at afgrænse de steder i Aabenraa bymidte, hvor der må etableres diskoteker og natklubber.

Baggrunden for sagen er Temaplan for natteliv i Aabenraa by, som blev godkendt af Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 28. november 2024. Temaplanen blev godkendt med vedtagelse af princip nr. 4 som afgrænsning af området og med, at temaplanen med områdefafgrænsningen sendes i høring i form af indkaldelse af idéer og forslag.

Forvaltningen har på baggrund af Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikters beslutning den 28. november 2024 og orientering om sagens status den 6. februar 2025 udarbejdet et materiale til indkaldelse af idéer og forslag for natteliv i Aabenraa. Forvaltningen indstiller, at materialet godkendes og sendes i høring i 8 uger, og at der afholdes borgermøde midt i høringsperioden.

Efter indkaldelsen af idéer og forslag samles de indkomne høringssvar i et høringsnotat, der forelægges udvalget til beslutning om, hvorvidt der, på det foreliggende grundlag skal udarbejdes en temalokalplan for natteliv og hvilke ideer og forslag, der skal indarbejdes heri. Når der foreligger et forslag til en temalokalplan, forelægges denne til politisk godkendelse og sendes i offentlig høring i 8 uger.

Planmæssige forhold

Området er omfattet af lokalplanerne: LP077, M45, M54, M74, M79, M103, M105, M118 og byplanvedtægt PBV3, og ligger i byzone. Der ophæves ingen lokalplaner ved udarbejdelse af nærværende lokalplan, idet der er tale om en temalokalplan, som gælder på samme tid med de eksisterende lokalplaner.

Udarbejdelse af en temalokalplan for natteliv i Aabenraa midtby er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for Aabenraa midtby i Kommuneplan 2025, hvor der kun kan etableres diskoteker i områder, der er omfattet af en temalokalplan for diskoteker.

Høring/udtalelse

Indkaldelse af idéer og forslag indstilles sendt i høring i 8 uger. Høringsperioden forventes at blive fra primo august til ultimo september 2026, med et borgermøde midt i høringsperioden.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at materialet til indkaldelse af idéer og forslag til planlægning af natteliv i Aabenraa godkendes og sendes i høring i 8 uger, og

at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 01-06-2026

Godkendt.

Bilag

Kortbilag afgrænsning i princip 4

Indkaldelse af Idéer og forslag - Tema-lokalplan for natteliv i Aabenraa

Punkt 83: Orientering om udkast til program, Projektgrunden i Nørreportkvarteret

24/2321

Sagsfremstilling

I denne sag orienteres der om udkast til program for projektgrunden i Nørreportkvarteret.

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter besluttede på mødet den 29. februar 2024 at igangsætte udarbejdelsen af et program, der samler op på de tanker og idéer, der tidligere er godkendt i forbindelse med udviklingen af Nørreportkvarteret samt den borgerinddragelse, der har været.

Efter Ankestyrelsens afslag på etablering af udviklingsselskabet med Realdania By & Byg blev det politisk besluttet at arbejde videre med udviklingen af projektgrunden med udgangspunkt i de ambitioner, der var formuleret i aftalen med Realdania. Efterfølgende blev der redegjort for, at det ville være naturligt at se yderligere på sammenhængen til de omkringliggende arealer og forbindelser på tværs af projektområdet.

I oktober 2025 blev Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter orienteret om en trafik- og byrumsvurdering, der peger på, at en samtænkning af projektudviklingen på grunden og en fremtidig omdannelse af H. P. Hanssens Gade vil åbne for flere og bedre løsningsmuligheder.

Økonomiudvalget drøftede de næste skridt for vejføringen af Gasværksvej syd for Kilen den 17. marts 2026. I den forbindelse blev der valgt en model, der omfatter igangsætning af en kvalificering af en fredeliggørelse af H. P. Hanssens Gade etape 2.2, som er strækningen mellem Løgumklostervej/Gasværksvej og Kilen/Madevej. Det er indstillet til Byrådets godkendelse den 27. maj 2026, at en del af vejarealet for H. P. Hanssens Gade kan indgå i projektgrunden.

Alle disse forarbejder og politiske beslutninger bliver samlet i et udkast til program, som bliver præsenteret på udvalgsrådet. Programmet indeholder en opsamling på de forskellige planer og projekter, der er eller har været omkring projektområdet. Programmet indeholder også principper for det fremtidige byggeri på projektgrunden med afsæt i kvaliteterne fra den historiske købstad, konteksten og de omkringliggende byggerier, tankerne om byrumsforbindelsen og det grønne byrum, der også skal være på grunden.

Ligeledes indeholder programmet et overblik over de tekniske bindinger og forudsætninger der er på grunden, så som ledninger, vejadgang, forurening og parkeringsforhold.

Det er indstillet til Byrådets godkendelse den 27. maj 2026, at projektgrunden i Nørreportkvarteret udbydes i udbudsformen ”tidligt udbud”. Programmet vil danne grundlag for udbudsmaterialet og forventes forelagt i sin endelige form sammen med udbudsmaterialet i efteråret 2026.

Sagen afgøres i

Plan- og Boligudvalget.

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 01-06-2026

Taget til efterretning.

Punkt 84: Orientering fra formand og direktør

25/31267

Sagsfremstilling

-

Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 01-06-2026

-

Bilag

Årshjul for PBU - 1. juni - opdateret

Punkt 85: Underskriftsside

25/31267

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 01-06-2026

-