

# REFERAT Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter d. 24-09-2024

|                      |                                                                                                                      |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mødedato</b>      | Tirsdag d. 24. september 2024 kl. 15:30                                                                              |
| <b>Mødested</b>      | Lokale 412, Skelbækvej                                                                                               |
| <b>Mødedeltagere</b> | Dorte Soll, Kurt Asmussen, Egon Madsen, Anders Koch-Hørlyck, Thomas Andresen, Søren Frederiksen , Susanne Provsgaard |

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål.....                                                  | 3  |
| Godkendelse af igangsætning af planlægning for et solcelleanlæg nordvest for Røllum.....             | 4  |
| Godkendelse af igangsætning af planlægning for et solcelleanlæg ved Bredevad.....                    | 6  |
| Vindmøller og større solcelleanlæg - orientering om status.....                                      | 8  |
| Installationer til jule- og eventbelysning.....                                                      | 10 |
| Anvendelse af budgetmidler til styrkelse af lokalråd 2025-2026.....                                  | 12 |
| Godkendelse af skema A for 56 almene boliger opført af BoligSyd Stegholt, Aabenraa.....              | 14 |
| Dispensationer fra lokalplan nr. 35 ved etageboligbyggeri på Stegholt.....                           | 17 |
| Godkendelse af ansøgning om suspendering af venteliste og kommunal anvisningsret, DVB Syd.....       | 19 |
| Varnæsvej 129, 6200 Aabenraa - Anmodning om nedrivning af bevaringsværdig bygning.....               | 21 |
| Igangsættelse af planforslag efter foroffentlighed - Erhvervsområde ved Padborg.....                 | 24 |
| Godkendelse af låneoptagelse og kommunegaranti - Lejerbo, Tinglev.....                               | 26 |
| Orientering om arbejdet med udviklingen af projektområdet i Nørreportkvarteret.....                  | 28 |
| Orientering om opstart på udarbejdelse af vision og fortælling for biblioteks, kultur- og hærvejshot | 31 |
| Orientering om juridisk vurdering - planlægning for højhus.....                                      | 33 |
| Orientering om Aftale om et Grønt Danmark.....                                                       | 35 |
| Orientering om status for områdefornyelser og udviklingsperspektiver i mindre byer samt landdistri   | 38 |
| Orientering om status for Kommuneplan 2025.....                                                      | 39 |
| Orientering fra formand og direktør.....                                                             | 41 |
| Underskriftsside.....                                                                                | 42 |

## **Punkt 154: Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål**

24/762

### **Sagsfremstilling**

Godkendelse af dagsorden og procedurespørgsmål

- Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter tirsdag den 24.9.2024 kl. 15.30

### **Indstilling**

Plan, Teknik & Miljø indstiller,  
at dagsorden godkendes.

### **Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 24-09-2024**

Godkendt.

# **Punkt 155: Godkendelse af igangsætning af planlægning for et solcelleanlæg nordvest for Røllum**

24/24087

## **Sagsfremstilling**

I denne sag skal der tages stilling til igangsætning af planlægningen for et solcelleanlæg nordvest for Røllum. Området ligger i landzone og er ikke omfattet af kommuneplanens rammer.

Planen er i overensstemmelse med udviklingsstrategien 2035 – Det Gode Liv- og Erhvervsstrategien – Ambitiøs grøn udvikling - idet den understøtter byrådets ambitioner om at Aabenraa skal være foregangskommune i forhold til den grønne omstilling.

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter besluttede den 6. juni 2024 at indlede planlægningen for solcelleanlægget. SolEnergi Røllum er ansøgeren.

Planlægningen igangsættes med indkaldelse af ideer og forslag med videre til ændring af kommuneplanen, som muliggør planlægning til VE-anlæg inden for det afgrænsede område.

Ansøger har ønsket, at der udarbejdes en miljøkonsekvensrapport vedrørende det konkrete projekt og foreslået, at den sammenskrives med kommunens miljørapport vedrørende planlægningen. Derved kan en screening om behovet for miljøvurderingerne udelades og det samlede materiale bliver mere overskueligt. Miljøvurderingerne sker i henhold til miljøvurderingsloven.

Forinden miljøvurderingerne gennemføres, skal der ske en afgrænsning af, hvilke emner der skal indgå. Afgrænsningen skal ske via en offentlig høring af et afgrænsningsnotat.

Udkast til høringsdokumenterne vedlægges som bilag 1 og 2.

Der er ansøgt om planlægning for et solcelleanlæg på brutto cirka 62 hektar. Cirka 45 hektar er byggefeltet til solceller, transformatorstation, interne serviceveje mv. De øvrige arealer er levende hegn, arealer omkring et vandløb, beskyttede diger og arealer med permanent græs, hvortil der er offentlig adgang. Nettilslutning sker via et kabeltracé til transformatorstationen ved Styrtom, som allerede findes inden for området.

Det indstilles, at de to høringsdokumenter fremlægges i offentlig høring i 8 uger, således at naboer, borgere, foreninger, udviklingsråd og myndigheder m.fl. får god tid til at forholde sig til høringsmaterialet. Endvidere indstilles, at der afholdes et borgermøde, som planlægges halvvejs inde i høringsperioden. Kommunen er vært og SolEnergi Røllum bedes redegøre for deres projektideer og overvejelser om miljøvurderingen.

## **Lovgrundlag**

Lov om planlægning.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

## **Sagen afgøres i**

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter.

## **Indstilling**

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at der gennemføres en offentlig indkaldelse af ideer og forslag med videre og en offentlig høring af afgrænsning af miljøvurderingen for et solcelleanlæg nordvest for Røllum,

at miljøvurderingen af planlægningen og miljøvurderingen af det konkrete projekt sammenskrives,

at høringsperioden fastlægges til 8 uger, og

at der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

## **Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 24-09-2024**

Godkendt.

## **Bilag**

Bilag 1 Indkaldelse af ideer og forslag mv.\_Solcelleanlæg nordvest for Røllum

Bilag 2 Afgrænsning af miljøvurdering\_Solcelleanlæg nordvest for Røllum

# **Punkt 156: Godkendelse af igangsætning af planlægning for et solcelleanlæg ved Bredevad**

24/24088

## **Sagsfremstilling**

I denne sag skal der tages stilling til igangsætning af planlægningen for et solcelleanlæg ved Bredevad. Området ligger i landzone og er ikke omfattet af kommuneplanens rammer.

Planen er i overensstemmelse med udviklingsstrategien 2035 – Det Gode Liv- og Erhvervsstrategien – Ambitiøs grøn udvikling – idet den understøtter byrådets ambitioner om, at Aabenraa skal være foregangskommune i forhold til den grønne omstilling.

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter besluttede den 6. juni 2024 at indlede planlægningen for solcelleanlægget. Ansøger er Unison Energy Partners ApS.

Planlægningen igangsættes med indkaldelse af ideer og forslag m.v. til ændring af kommuneplanen, som muliggør planlægning til VE-anlæg inden for det afgrænsede område.

Ansøger har ønsket, at der udarbejdes en miljøkonsekvensrapport vedrørende det konkrete projekt og foreslået, at den sammenskrives med kommunens miljørapport vedrørende planlægningen. Derved kan en screening om behovet for miljøvurderingerne udelades og det samlede materiale bliver mere overskueligt. Miljøvurderingerne sker i henhold til miljøvurderingsloven.

Forinden miljøvurderingerne gennemføres, skal der ske en afgrænsning af, hvilke emner der skal indgå. Afgrænsningen skal ske via en offentlig høring af et afgrænsningsnotat.

Udkast til høringsdokumenterne vedlægges som bilag 1 og 2.

Der er ansøgt om planlægning for et solcelleanlæg på brutto 72 hektar. 54 hektar er byggefelter til solceller, transformatorstation, interne serviceveje mv. De øvrige arealer er levende hegn, arealer omkring et vandløb, beskyttede diger og arealer med permanent græs, hvortil der er offentlig adgang. Anlægget forventes at blive tilsluttet el-nettet via transformatorstationen i Bredevad, som ligger 300 meter sydvest for området. Der skal derfor etableres en ny 60 kV højspændingsforbindelse mellem stationen og solcelleanlægget, som udføres som et nedgravet kabel. Der er udpeget en kabelundersøgelseskorridor i forbindelse med mulig linjeføring for kabelføring til tilslutningspunktet. Det er inden for denne korridor, at den kommende kabelføring forventes nedgravet. Kabelundersøgelseskorridoren vil ikke være omfattet af kommende lokalplan og kommuneplantillæg, men er alene en del af projektområdet.

Det indstilles, at de to høringsdokumenter fremlægges i offentlig høring i 8 uger, således at naboer, borgere, foreninger, udviklingsråd og myndigheder med flere får god tid til at forholde sig til høringsmaterialet. Endvidere indstilles, at der afholdes et borgermøde, som planlægges halvvejs inde i høringsperioden. Kommunen er vært og Unison bedes redegøre for deres projektideer og overvejelser om miljøvurderingen.

## **Lovgrundlag**

Lov om planlægning.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

## **Sagen afgøres i**

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter.

## **Indstilling**

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at der gennemføres en offentlig indkaldelse af ideer og forslag med videre og en offentlig høring af afgrænsning af miljøvurderingen for et solcelleanlæg ved Bredevad,

at miljøvurderingen af planlægningen og miljøvurderingen af det konkrete projekt sammenskrives,

at høringsperioden fastlægges til 8 uger, og

at der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

## **Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 24-09-2024**

Godkendt.

## **Bilag**

Bilag 1 Indkaldelse af ideer og forslag mv. \_Solcelleanlæg ved Bredevad

Bilag 2 Afgrænsning af miljøvurdering \_Solcelleanlæg ved Bredevad

# Punkt 157: Vindmøller og større solcelleanlæg - orientering om status

24/20808

## Sagsfremstilling

I denne sag orienteres om status vedrørende eksisterende VE-anlæg, planlagte VE-anlæg, VE-anlæg under planlægning og VE-anlæg, hvor der er indledt dialog med ansøgeren.

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

De i alt 8.600 TJ svarer til 2,4 mio. MWh, hvilket med den aktuelle teknologi vil kunne produceres ved opstilling af ca. 2.400 ha solceller. Dette areal skal tillægges arealer til levende hegn, økologiske forbindelser og øvrige naturarealer mv., hvorved bruttoarealbehovet er ca. 3.000 ha, svarende til godt 3 % af kommunens areal.

For hver 8 store vindmøller der opstilles, kan arealbehovet reduceres med cirka 100 ha.

Den vedlagte statusredegørelse er udarbejdet den 5. september 2024. 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 fremover.

Af statusredegørelsen fremgår det, at de reviderede planforslag og miljøvurdering for solcelleanlæggene ved hhv. Ravsted (nr. 8) og Svejlund (nr. 9) forventes færdig udarbejdet, politisk behandlet og offentliggjort primo 2025. Forvaltningen har nu modtaget en tidsplan fra opstiller, som forventer at kunne levere reviderede planforslag og miljøvurdering for solcelleanlægget ved Ravsted i februar 2025 og for solcelleanlægget ved Svejlund i april 2025. Der fremlægges særskilt sag på kommende udvalgs møde vedrørende Svejlund og Ravsted.

I øvrigt gøres opmærksom på, at der 3. oktober 2024 offentliggøres et notat om afgrænsning af miljøkonsekvensrapporten vedrørende kabelforbindelsen fra solcelleanlæg ved Svejlund og fra solcelleanlæg ved Ravsted til Kassø transformatorstation. Dette skyldes at tilslutningspunktet nu er kendt. Det var det ikke, da miljøvurderingerne var i høring sammen med planforslagene i 2023. Kabeltracéet skal ikke medtages i hverken kommuneplanlægningen eller lokalplanlægningen.

## Indstilling

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

## **Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 24-09-2024**

Taget til efterretning.

### **Bilag**

Statusredegørelse 050924

## **Punkt 158: Installationer til jule- og eventbelysning**

24/21906

### **Sagsfremstilling**

I denne sag skal der træffes beslutning om finansiering af elinstallationer til julebelysning eller anden eventbelysning i kommunens lokalsamfund i landdistrikterne.

Flere lokalsamfund i kommunen har julebelysning til glæde for borgerne og forbipasserende. Julebelysningen er med til at understøtte attraktive og indbydende lokalsamfund.

De senere år har det vist sig at flere elinstallationer i byerne ikke kan bruges fordi, det ikke er muligt at tilslutte eventbelysning til de eksisterende installationer uden større fysiske tilpasninger - betinget af el-teknisk lovgivning. Det betyder at flere lokalsamfund har arbejdet med og søgt midler til nye elinstallationer for at sikre, at de for eksempel har julebelysning i byen. Problemstillingen rammer også lokalsamfund, som ønsker at opsætte ny julebelysning.

Plan, Teknik & Miljø finder det hensigtsmæssigt at kommunen som ejer af vejbelysningsinstallationer er fuldt ansvarlig for elinstallationen i de byer, hvor man har eller ønsker til event- eller julebelysning. Det vil sikre, at de frivillige kan bruge kræfter på selve udsmykningen og kommunen sikrer sig, at der er en fælles lovlig og løsning for elinstallation. Det vil sige at Aabenraa Kommune har ansvaret for alle installationer frem til og med tilslutningspunkt ("stikkontakten"), og ansøger har ansvaret for selve belysningen og opsætningen.

Der er afsøgt forskellige modeller i andre kommuner. Nogle steder ansøger lokalområder på konkrete projekter og andre steder er der brugerfinansierede løsninger, hvor man betaler en fast pris pr. udtag. Med Aabenraa Kommunes organisering med Lokalråd, puljer med videre, så vurderes det, at følgende muligheder kan anvendes:

- 1) Aabenraa Kommune sikrer og finansierer, at de tekniske muligheder for at etablere julebelysning gennemføres i sin helhed, eventuel gennem en økonomisk betinget prioriteringsrækkefølge.
- 2) Lokalområderne kan fremadrettet hver for sig finansiere eller søge om finansiering af et konkret antal udtag ud fra en samlet plan og bestilling og med en fast stykpris på for eksempel 3.000 kr./udtag. Herpå vil kommunen igangsætte arbejderne på de kommunale installationer. Alle installationer forbliver kommunale.
- 3) En kombination, hvor allerede etablerede julebelysningsløsninger opdateres og overtages af Aabenraa Kommune, og at nye ansøgninger håndteres med finansiering pr. udtag.

Forvaltningen foreslår, at installationsløsninger alene tilbydes for byer i landdistrikterne med over 150 indbyggere og med sammenhængene belysningsstrækninger for ophæng på over 100 meter.

Der er endnu ikke afsøgt, hvor mange byer og landsbyer i landdistrikterne, der har interesse for julebelysning. Derfor er den samlede omkostning også svær at beregne og vil afhænge af hvilke og hvor lange strækninger, der skal belysning op på. Forvaltningen vurderer, at det vil koste samlet set 0,7 mio. kr. som en engangsinvestering baseret på det nuværende kendskab og udbredelse af installationer og kendte ønsker hertil.

### **Økonomi og afledt drift**

Forvaltningen har afsøgt muligheder for kommunal finansiering af elinstallation:

#### 1. Landdistriktspuljen 2024:

- Der er 0,364 mio. kr. tilbage i puljen til anden runde med frist 1. september 2024. Forvaltningen vurderer, at der kan disponeres 0,150 mio. kr. så der er 0,214 mio. kr. tilbage til anden ansøgningsrunde i 2024.

#### 2. Plan, Teknik og Landdistrikter projektmidler:

- Der er ca. 0,150 mio. kr. tilbage, som løbende disponeres til mindre ad hoc initiativer og forskellige mulige tiltag, som landdistriktsmøde, bosætnings-initiativer, kurser med mere. Forvaltningen vurderer, at der disponeres mellem 0,050 – 0,100 mio. kr., så der fortsat er midler til at finansiere mindre initiativer i 2024.

Med anvisning af samlet 0,25 mio. kr. i 2024 vurderer forvaltningen, at der vil være finansiering til at håndtere de første omkring 80 installationspunkter, men at den samlede opgave vil koste yderligere 0,45 mio. kr., som så skal findes ved enten kommunal egenfinansiering eller gennem takstbaseret brugerfinansiering. Der er tale om en engangsfinansiering.

### **Sagen afgøres i**

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter.

### **Indstilling**

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at der samlet disponeres 0,25 mio. kr. fra henholdsvis Landsbypuljen og projektmidler til at eksisterende installationer omlægges af Aabenraa Kommune, og

at der indføres en takstbaseret løsningsmodel til brug ved finansiering af nye tilslutningsmuligheder på 3.000 kr. pr. udtag/mast.

### **Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 29-08-2024**

Udsat.

### **Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 24-09-2024**

1. at godkendt idet der omprioriteres indenfor vejdrift til håndtering af akutte udfordringer i 2024. Der laves en opgørelse over behov til brug for udmøntning i 2025.

2. at ikke godkendt

### **Bilag**

wt-Kortbilag med overblik over eksisterende og ønskede installationer til Julebelysning

# Punkt 159: Anvendelse af budgetmidler til styrkelse af lokalråd 2025-2026

24/22498

## Sagsfremstilling

I dette dagsordenspunkt lægges der op til at udvalget træffer beslutning om, hvordan de afsatte driftsmidler i 2025 og 2026 til styrkelse af lokalråd skal anvendes.

Ved Budgetforlig 2024-2027 blev der afsat 0,150 mio. kr. i 2025 og 2026 til styrkelse af lokalråd med henblik på at løfte det årlige grundtilskud til lokalrådene.

I foråret 2024 drøftede Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter anvendelse af midlerne med forretningsudvalget for Det fælles udviklingsråd på dialogmødet. Forretningsudvalget foreslog at udvalget afsatte 0,010 mio. kr. årligt til drift i Det fælles udviklingsråd. Det skyldes øget aktivitet med flere fællesmøder for lokalråd. De foreslog også, at de resterende midler anvendes til at hæve grundtilskudspakken til lokalråd. Det skyldes, at der er øgede udgifter til legepladsinspektion, drift af hjertestartere, forsikring og bankgebyrer. Forretningsudvalget gjorde særligt opmærksom på, at flere lokalsamfund har opsat hjertestartere, som giver en større årlig driftsudgift. Forretningsudvalget loftede mulighederne for at imødekomme dette ved et særligt tilskud til lokalråd med hjertestartere eller ved at hæve grundtilskuddet generelt.

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til anvendelse af de ekstra midler i 2025 og 2026, det sker med afsæt i dialogen med forretningsudvalget og de nuværende økonomiske tilskud til lokalråd og Det fælles udviklingsråd.

- 0,010 mio. kr. årligt til drift i Det fælles udviklingsråd. Så er samlet ca. 0,027 mio. kr. til drift.
- 0,140 mio. kr. årligt til at hæve grundtilskuddet for alle støtteberettigede lokalråd. Grundtilskuddet fordeles årligt på indkomne ansøgninger fra de 23 støtteberettigede ansøgere og grundtilskuddet forventes at stige fra 0,005 mio. kr. pr. lokalråd til ca. 0,011 mio. kr. i 2025 og 2026. (Beløbets størrelse er afhængigt af antal ansøgere.)

Det øgede grundtilskud giver lokalrådene mulighed for selv at prioritere de ekstra midler til det, som er vigtigst lokalt. Det kan være til legepladsinspektion, drift af hjertestartere, fællesmøde for borgerne eller nye tilflyttere. Samtidig kan alle støtteberettigede lokalråd og lokalforeninger få gavn af det øgede tilskud.

Det øgede tilskud gælder for 2025 og 2026. Det betyder, at lokalrådene skal være opmærksomme på det i deres fremadrettede budgetter og driftsudgifter.

De eksisterende rammer for Grundtilskudspakken er vedlagt som bilag.

## Økonomi og afledt drift

I driftsbudgettet for landdistrikter er der årligt afsat 0,198 mio. kr. til grundtilskudspakken og 0,017 mio. kr. til drift i Det fælles udviklingsråd.

I Budgetforlig 2024-2027 er der afsat 0,150 mio. kr. årligt i 2025 og 2026 til Styrkelse af lokalråd under Drift, Plan & Udvikling.

## Sagen afgøres i

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter.

## **Indstilling**

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at 0,010 mio. kr. anvendes til drift i Det fælles udviklingsråd i 2025 og 2026, og

at 0,140 mio. kr. anvendes til at øge grundtilskuddet i 2025 og 2026.

## **Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 24-09-2024**

Godkendt.

## **Bilag**

Retningslinje for grundtilskudspakke til lokalråd\_wt

# Punkt 160: Godkendelse af skema A for 56 almene boliger opført af BoligSyd Stegholt, Aabenraa

24/11323

## Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at der tages stilling til godkendelse af skema A for opførelse af 56 almene boliger på Stegholt i Aabenraa samt til godkendelse af tilføjelser og fravigelser af ABR 18 og ABT 18.

Opførelsen af byggeriet er med til at understøtte Aabenraa Kommunes Udviklingsstrategi, Det Gode Liv, særligt med fokus på et varieret udbud af boliger til alle generationer

### Skema A

Kuben Management A/S har på vegne af BoligSyd fremsendt ansøgning om godkendelse af skema A for opførelse af 56 almene boliger på Stegholt i Aabenraa.

Med ansøgningen er der fremsendt skitseforslag for boligerne og deres beliggenhed. Efterfølgende er forslagene blevet bearbejdet og tilpasset i dialog mellem kommunen og BoligSyd, så udtrykket passer til den del af Aabenraa by, hvor boligerne kommer til at ligge. Boligerne opføres som etagebyggeri med forskelligt antal etager, og hvor boligkroppen forskyder sig i forhold til hinanden.

Byggeriet er blandet bebyggelse, hvor der opføres i alt 70 boliger. Heraf 56 almene boliger og 14 private boliger.

De almene boliger vil være:

- 35 boliger med 3 værelser på 95 m<sup>2</sup> og
- 21 boliger med 4 værelser på 110 m<sup>2</sup>.

Skema A-ansøgningen er baseret på gældende maksimumbeløb for 2024 for alment boligbyggeri for familieboliger (18.720 kr. pr. m<sup>2</sup> boligareal). I forbindelse med udarbejdelsen af Skema B vil anskaffelsessummen blive reguleret jævnt før det senest offentliggjorte maksimumbeløb for alment boligbyggeri for familieboliger.

Anskaffelsessummen ved Skema A udgør ca. 127,1 mio. kr. og fordeler sig således:

| Omkostninger (mio. kr.)               | Skema A |
|---------------------------------------|---------|
| Grundudgifter, tilslutningsbidrag mv. | 11,011  |
| Entrepriseudgifter                    | 102,548 |
| Omkostninger                          | 11,393  |
| Gebyrer til myndigheder               | 2,138   |

Samlet anskaffelsessum 127,090

Finansieringen af anskaffelsessummen sker efter følgende fordeling:

| Finansieringsdel                   | (mio. kr.) |
|------------------------------------|------------|
| Beboerindskud (2%)                 | 2,542      |
| Kommunal grundkapitalindskud (10%) | 12,709     |
| Låneoptag (88%)                    | 111,839    |
| I alt                              | 127,090    |

Den gennemsnitlige årlige husleje er estimeret til 985 kr. pr. m<sup>2</sup>. Boligernes husleje fastsættes ud fra et grundbeløb, hvor alle boliger betaler det samme for køkken og toiletter, hvorefter de tillægges en m<sup>2</sup>-pris:

- 3-værelses boliger vil have en månedlig husleje på ca. 7.870 kr. for 95 m<sup>2</sup>,
- 4 værelses bolig vil have en månedlig husleje på ca. 8.920 kr. for 110 m<sup>2</sup>.

Hertil kommer udgifter til forbrug af el, vand, varme samt antenne.

Bestemmelser – byggeriets regler

ABR 18 er de Almindelige betingelser for rådgivning og bistand i bygge- og anlægsvirksomhed. ABT 18 er Almindelige Betingelser for totalentreprise i bygge- og anlægsvirksomhed.

Der er indgået en aftale mellem Dansk Byggeri og BL (Danske Almene Boliger) om, at der kan ske fravigelser og tilføjelser fra ABR 18 og ABT 18. Dette skal dog godkendes af Byrådet i forbindelse med godkendelse af skema A.

Der ansøges derfor om godkendelse af ABR18 og ABT18 for så vidt angår de tilføjelser, fravigelser og præciseringer, der fremgår af bilag herfor.

## **Lovgrundlag**

Lov om almene boliger §115 og §118.

## **Planmæssige forhold**

Boligerne er omfattet af Lokalplan nr. 35. Området er udlagt til etageboliger med mulighed for at opføre boligbebyggelse i 3-7 etager/ bygningshøjde på op til 28 meter og med en bebyggelsesprocent på maksimalt 130.

## **Økonomi og afledt drift**

I Budget 2024 er der afsat 12,4 mio. kr. til kommunal grundkapital til almene boliger på Stegholt (tidligere Fjordbakkerne) i Aabenraa. Der er derfor en difference på ca. 0,310 mio. kr. op til den kommunale grundkapital for projektet på 12,710 mio. kr., der kræves, for at boligerne kan opføres.

Udgiften til differencen på 0,310 mio. kr. foreslås finansieret af det ikke disponerede budget til kommunal grundkapital, som udgør 1,494 mio. kr.

Ud over det kommunale grundkapitalindskud påtager kommunen sig ved godkendelse at stille kommunegaranti for den del af beløbet, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi. Garantibeløbet kan ikke opgøres, førend byggeriet er opført, og ejendommen er værdisat, hvorfor garantien først kendes, når garantierklæringen fremsendes af långiver efter godkendelse af skema B og endeligt efter godkendelse af skema C.

Ifølge lånebekendtgørelsen henregnes garantier for almene boliger ikke i kommunens låntagning, og der kan ikke opkræves provision for garantier til almene boliger.

## **Sagen afgøres i**

Byrådet.

## **Indstilling**

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at skema A godkendes,

at der gives kommunal grundkapital på 12,710 mio. kr.,

at merudgift til kommunal grundkapital på 0,310 mio. kr. finansieres af det ikke disponerede budget til kommunal grundkapital på 1,494 mio. kr.,

at der gives tilsagn om kommunegaranti, og

at fravigelse og tilføjelser til ABR18 og ABT18 godkendes.

## **Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 24-09-2024**

Anbefales godkendt.

## **Bilag**

2024.09.12 BoligSyd afd. 47. Stegholt-Følgeskrivelse skema A, underskrevet.pdf

18-09-2024 BOSSINF Skema A

Oversigtskort over byggeriets placering.pdf

2024-09-12 BOSSINF Skema A.pdf

ABT18 med fravigelser, tilføjelser og præciseringer fra Kuben Management. 12. september 2023.

ABR med fravigelser, tilføjelser og præciseringer fra Kuben Management. 12. juni 2023

Aftale mellem DB og BL dec. 2019

# **Punkt 161: Dispensationer fra lokalplan nr. 35 ved etageboligbyggeri på Stegholt**

24/14542

## **Sagsfremstilling**

I denne sag skal der tages stilling til godkendelse af fire dispensationer i forbindelse med BoligSyds byggeri på Stegholt 11 i Aabenraa.

Bolig Syd har søgt om dispensation fra fire bestemmelser i lokalplan 35 i forbindelse med opførelse af et etageboligbyggeri på Stegholt 11. Byggeriet omfatter opførelsen af to boligenheder med i alt 70 boliger fordelt på 3-5 etager. Der vil være 56 almene boliger og 14 private. Byggeriet ønskes udført med sadeltag og facader beklædt med tegl, som vist på det vedlagte bilag.

Lokalplan 35 blev udarbejdet i 2015 til et konkret projekt dengang benævnt "Fjordbakkerne", som ikke er realiseret. Der søges nu om et nyt projekt med et mindre omfang, og som er mere traditionelt i forhold til bygningsmassen i Aabenraa.

De ansøgte dispensationer, der er nærmere beskrevet i vedlagte notat, handler om:

- 1) Tagets form
- 2) Tagmateriale
- 3a) Antal parkeringspladser
- 3b) Parkeringspladsernes placering
- 4) Gulvkote

I det vedlagte notat gennemgås de ansøgte dispensationer enkeltvist ud fra

- Ansøgers ønsker og begrundelser,
- Lokalplansbestemmelser,
- Forvaltningens vurdering og anbefaling.

## **Lovgrundlag**

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt og ikke i strid med lokalplanernes principper samt i overensstemmelse med kommuneplanrammen 1.1.229.M for Fjordbakkerne.

## **Høring/udtalelse**

Ansøgningen har været i naboorientering med frist for bemærkninger den 22. august 2024. Der er i naboorienteringen indkommet spørgsmål til projektet vedrørende indkørsel og indblik. Der er ikke modtaget egentlige indsigelser. Spørgsmålene er besvaret.

## **Sagen afgøres i**

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter.

## **Indstilling**

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at der meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser om tagform, tagmateriale, parkeringspladsernes placering og gulvkote som beskrevet i vedlagte notat,

at der meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser om antal parkeringspladser på egen grund, ved at de evt. manglende parkeringspladser sikres ved enten forpligtende aftale med en privat grundejer i området eller indbetaling til parkeringsfonden, og

at ved eventuel indbetaling til parkeringsfond gives en frist på 5 år til dokumentation jf. sagsfremstillingen, hvorefter indbetalingen tilbagebetales, hvis der er dokumentation for, at der ikke er behov for etablering af parkeringspladser fra de indbetalte midler.

## **Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 24-09-2024**

Godkendt.

## **Bilag**

Tegningsmappe.pdf

Notat om ansøgte dispensationer - lokalplan 35

## **Punkt 162: Godkendelse af ansøgning om suspendering af venteliste og kommunal anvisningsret, DVB Syd**

24/25699

### **Sagsfremstilling**

I denne sag lægges der op til, at der tages stilling til godkendelse af en ansøgning om suspendering af ventelisten og kommunens anvisningsret til boliger i DVB Syd, afdeling 10.

Boligkontoret Danmark har på vegne af DVB Syd søgt om midlertidig suspendering af venteliste og den kommunale anvisningsret i forbindelse med et kommende renoveringsprojekt i afdeling 10. Afdelingen består af 42 boliger i henholdsvis Kruså (1 bolig) og Padborg (38 boliger). Derudover har afdelingen 3 boliger i Sønderborg Kommune.

Byrådet godkendte i november 2022 skema A for renoveringsprojektet. Skema B forventes i 2025.

Renoveringen er planlagt fra april 2025 til september 2026. Der er tale om en omfattende renovering, der gør det nødvendigt at genhuse beboere i en længere periode på op til 11 måneder. Beboerne genhuses som udgangspunkt i DVB Syds egne boliger. Af økonomiske og pladsmæssige hensyn er det ikke muligt at genhuse i en beboelsesvogn eller i en opsat pavillon.

#### **Venteliste**

Der ansøges om en midlertidig suspendering af ventelisten under renoveringsperioden og indtil boligerne er renoveret. Ansøgningen begrundes med et hensyn til stram økonomistyring og et ønske om at sikre mindst mulig gene for nye lejere.

#### **Kommunal anvisningsret**

For at kunne løse boligsociale opgaver har kommuner anvisningsret til almene boliger i Danmark. Denne anvisningsret går forud på venteliste. Anvisningsretten bruges til at løse påtrængende boligsociale opgaver.

Der ansøges om en midlertidig suspendering af Aabenraa Kommunes anvisningsret til boligerne under renoveringsperioden og indtil de enkelte boliger er renoveret. Ansøgningen begrundes i et ønske om at undgå en uforudsigelig tilgang af lejere, da dette vil komplicere genhusningsprocessen og i værste tilfælde forsinke renoveringskaden. En midlertidig suspendering af anvisningsretten i DVB Syds afdeling 10 vurderes ikke at have konsekvenser for den boligsociale indsats i Aabenraa Kommune.

### **Indstilling**

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at ventelisten og den kommunale anvisningsret suspenderes under renoveringsperioden.

### **Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 24-09-2024**

Godkendt.

### **Bilag**

Ansøgning om midlertidig suspendering af kommunens anvisningsret

Ansøgning om midlertidig suspendering af ventelisten

# Punkt 163: Varnæsvej 129, 6200 Aabenraa - Anmodning om nedrivning af bevaringsværdig bygning

24/19255

## Sagsfremstilling

Ejer af Varnæsvej 129, 6200 Aabenraa har den 28. juni 2024 anmodet om afklaring på hvorvidt den bevaringsværdige bygning, bygning nr. 1 på ejendommen kan tillades nedrevet.

Bygning nr. 1 er udpeget som bevaringsværdig i kat. 4 (dvs. en middel bevaringsværdi). Bygninger med bevaringsværdi 1-4 er optaget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2015. Det betyder, at kommunen i henhold til Lov om Bygningsfredning, bevaring af bygninger og bymiljøer, §18 stk. 3, skal offentliggøre nedrivningsanmeldelsen, inden kommunalbestyrelsen træffer afgørelse, om hvorvidt der skal nedlægges §14-forbud mod nedrivningen.

## Beskrivelse af bygningen

Der er tale om et ældre hus, som ifølge BBR er opført i 1878. Bygningen er beliggende i Hostrupskov på en 2.500 m<sup>2</sup> grund i 1. række til Aabenraa Fjord. Bygningen har tidligere ligget mere for sig selv, men er nu omkranset af nyere villaer. Senest er der kommet en ny villa til på nabogrunden.

Bygningen er et grundmuret længehus i én etage, med et halvvalmet stråtag. Facaderne er pudsede og malet gule, og afsluttes øverst af en aftrappet gesims. I facaderne sidder en række trævinduer, både to-rammede og tre-rammede, samt en enkelt sprosset terrassedør. Enkelte af vinduerne er originale. På bagsiden af huset sidder en to-fløjet rødmalet trædør med fyldninger symmetrisk i facaden. I stråtaget mod nord er en mindre halvrund kvist, og i rygningen findes en muret skorsten.

Facaderne fremstår overordnet i fin stand, mens stråtaget trænger til at blive fornyet.

Bygningen er i dag sommerhus og bruges til udlejning.

## Begrundelse for nedrivning

Ejers rådgiver begrundet nedrivningen med, at bygningen ikke længere ligger i sine naturlige omgivelser, idet den er omringet af nyere store og høje helårsboliger. Dertil kommer at bygningen efter deres udsagn ikke er tidsvarende i forhold til loftshøjde, indretning og byggeteknisk standard, som det forventes af en bolig i 2024.

## Løsningsforslag

1. Der nedlægges § 14-forbud mod nedrivning af den bevaringsværdige bygning, og der udarbejdes ny bevarende lokalplan for området med forbud mod nedrivning. Lokalplanen skal samtidigt indeholde mulighed for udstykning af grunden.
2. Der gives tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige bygning, med den begrundelse, at det vurderes at være for stor risiko for at overtagelsespligten gør sig gældende.

## Lovgrundlag

Lov om Bygningsfredning, bevaring af bygninger og bymiljøer LBK nr. 219 af 6.3.2018.

## Planmæssige forhold

Bygningen er beliggende i byzone inden for kommuneplanramme 1.1.223 B, som tillader åben-lav boliger.

Bygningen er ikke omfattet af en lokalplan.

## Økonomi og afledt drift

Gives der afslag på nedrivning af den bevaringsværdige bygning, kan spørgsmålet om overtagelsespligt forelægges kommunen jf. Planlovens §49.

Overtagelsespligten påhviler kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Forvaltningen har fået udarbejdet et notat om overtagelsespligt af ekstern juridisk rådgiver. Af notatet fremgår det, at der vurderes at være en ikke ubetydelig risiko for at overtagelsespligten gør sig gældende, idet det vurderes at ejeren kan have en forventning om kunne udstykke grunden og udnytte den til helårsbeboelse.

Risikoen for overtagelsespligten vurderes dog også at være afhængig af de udstyknings- og byggemuligheder der gives ejeren i en eventuelt kommende lokalplan.

## Høring/udtalelse

Materialet har været offentlig bekendtgjort i perioden 19. august til 16. september 2024. Der er indkommet et høringssvar med indsigelse mod nedrivningen. Se bilag med høringsnotat.

Forvaltningen vurderer, at bygningen er et velproportioneret lille fiskerhus, som med sin traditionelle materialeholdning og sin enkle fremtoning, er et repræsentativt eksempel på datidens byggeskik. Ud over at skulle have et nyt stråtag, ser bygningen ud til at være i god stand. Forvaltningen bemærker dog, at bygningen (kote 2,25 m) er beliggende i 1. række til fjorden og derfor også kan være særligt udsat overfor havvandsstigning, stormflod mm.

Forvaltningen bemærker derudover at der i bygningens solide traditionelle bygningsmaterialer er indlejret en stor mængde CO<sub>2</sub>, og at en nedrivning og et evt. efterfølgende nybyggeri vil generere en betydelig mængde CO<sub>2</sub>. Forvaltningen kan oplyse at der i andre kommuner bliver arbejdet med strategier for nedrivning af bygninger, så der ikke gives tilladelse til nedrivning, medmindre der er særlige grunde hertil.

Med bygningens autentiske arkitektoniske fremtræden, er det forvaltningens vurdering, at bygningen indeholder tilstrækkelige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier til at nedlægge et forbud mod nedrivningen.

## Sagen afgøres i

Udvalget for Plan, Teknik & Landdistrikter

## Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at der nedlægges et §14-forbud mod nedrivningen af den bevaringsværdige bygning og

at der inden for et år udarbejdes bevarende lokalplan for området, med forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger samt vurdering af udstykningsmuligheder.

## **Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 24-09-2024**

Godkendt.

### **Bilag**

wt - Fotobilag.pdf

wt - Notat om bevaringsværdi.pdf

wt - Høringsnotat.pdf

Ejers begrundelse for nedrivning.pdf

# **Punkt 164: Igangsættelse af planforslag efter foroffentlighed - Erhvervsområde ved Padborg**

24/5096

## **Sagsfremstilling**

I denne sag skal det besluttes, om og i givet fald, på hvilket grundlag, der skal igangsættes udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg, lokalplan og miljøvurdering af planlægningen. Der er tale om et cirka 58 hektar stort kommuneplanrammeområde og en lokalplan for et område på cirka 15 hektar indenfor kommuneplanrammeområdet, der skal give mulighed for opførelse af et PtX-anlæg.

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter besluttede den 2. maj 2024 at gennemføre en offentlig høring, hvor der skulle indkaldes forslag og ideer med videre til kommuneplantillægget og ske en afgrænsning af, hvilke elementer der skal indgå i miljøvurderingen af planlægningen. Det bemærkes, at miljøvurderingen af det konkrete projekt sker i regi af Miljøstyrelsen, der er miljømyndighed på PtX-anlægget. Høringen blev gennemført i perioden 23. maj 2024 – 19. juni 2024. Den 4. juni 2024 var der borgermøde i Fårhus Forsamlingshus. Her orienterede kommunen om planprocessen og European Energy, der er bygherre på PtX-anlægget, om det konkrete projekt. Der deltog ca. 40 i borgermødet. Der er modtaget 15 høringsvar, der retter sig mod planlægningen såvel som afgrænsningen af miljøvurderingen. Fra myndighedernes side gøres opmærksom på forskellige nationale interesser og risici, der skal indgå i det videre arbejde. Naboer og Fårhus Borger- & Ungdomsforening udtrykker bekymring om især trafikforhold, lys- og støjpåvirkning, og foreslår adgangsforholdene og indretningen af området ændret. Disse forhold indstilles undersøgt i det videre arbejde. Høringssvar er behandlet i vedlagte høringsnotat.

4 høringsvar vedrører udelukkende eller delvist afgrænsning af miljøvurderingen. Fra myndighedernes side drejer det sig om nationale interesser og risikoforhold og fra Fårhus Borger- & Ungdomsforening's side drejer det sig om lys, støj, landskabelig værdi og visuelle forhold, trafikale konsekvenser, luftkvalitet, risiko og grundvandsbeskyttelse. Alle forhold indstilles medtaget i miljøvurderingen. Som bilag vedlægges et høringsnotat udkast til revideret afgrænsningsnotat, der skal lægges til grund for det videre arbejde. Udkastet er revideret i overensstemmelse med indstillingerne i høringsnotatet. Endvidere er der foretaget enkelte redaktionelle rettelser. Blandt andet er det præciseret, at der ikke vurderes at være behov for en grænseoverskridende (Espoo) høring om miljøvurdering af planlægningen.

## **Lovgrundlag**

Lov om planlægning.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

## **Sagen afgøres i**

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter.

## **Indstilling**

Plan, Teknik & Miljø indstiller,  
at orientering om foroffentlighedsfase tages til efterretning,

at arbejdet med at udarbejde planforslag igangsættes, idet de undersøgelser med videre som fremgår af høringsnotat gennemføres, og

at udarbejdelse en miljøvurdering af planlægningen igangsættes, i henhold til høringsnotat af forslag til revideret afgrænsningsnotat.

## **Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 24-09-2024**

Godkendt.

## **Bilag**

wt - høringsnotat - indkomne ideer og forslag

wt - høringsnotat - indkomne bemærkninger til afgrænsning af miljøvurderingen

wt - Forslag til revideret afgrænsningsnotat

# Punkt 165: Godkendelse af låneoptagelse og kommunegaranti - Lejerbo, Tinglev

24/25698

## Sagsfremstilling

I denne sag skal der tages stilling til godkendelse af en ansøgning fra Lejerbo, Tinglev om låneoptagelse og kommunegaranti.

Lejerbo, Tinglev har besluttet at udskifte køkkenerne i 37 familieboliger i afdeling 438-0, Kløvermarken.

Beslutningen blev truffet på et ekstraordinært afdelingsmøde med 23 deltagende beboere. Her blev udskiftning af køkkener via den kollektive råderet enstemmigt vedtaget. Derudover blev det også godkendt at udskifte køkkener ved fraflytning. Det skal dog vurderes konkret ved fraflytning, idet afdelingen er bygget af to omgange, og i den ældste del trænger køkkenerne mere end i den nye.

Beslutningen er efterfølgende godkendt på et bestyrelsesmøde i Lejerbo, Tinglev.

Udskiftningen finansieres gennem egne henlæggelser samt optagelse af realkreditlån efter følgende anlægsbudget.

Anlægsbudget, mio. kr.

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Håndværkerudgifter         | 2,409 |
| Andre omkostninger         | 0,423 |
| Rente- og låneomkostninger | 0,083 |
| Anlægsudgifter, i alt      | 2,915 |

Finansiering, mio. kr.

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Realkreditlån       | 2,315 |
| Egne henlæggelser   | 0,600 |
| Finansiering, i alt | 2,915 |

Den kollektive råderet betyder, at udskiftningen finansieres gennem huslejen. Den nødvendige lejestigning til dækning af låneydelsen udgør 466 kr. pr. lejemål pr. måned. Afhængigt af boligens størrelse svarer dette til 7,58 - 9,88 %.

## Lovgrundlag

Almenboligloven §29 stk. 1

## Økonomi og afledt drift

Der kræves 100 % kommunegaranti for realkreditlånet.

Afdelingen har på nuværende tidspunkt to andre lån, hvor der er stillet kommunegaranti. Et af lånene er med regaranti fra Landsbyggefonden.

Kommunens samlede kommunegaranti i afdelingen udgør i alt 2,344 mio. kr. (ultimo 2023).

- For det lån, hvor der er givet kommunegaranti med regaranti fra Landsbyggefonden, udgør den samlede garanti 2,717 mio. kr., hvoraf Landsbyggefonden garanterer for de ca. 1,359 mio. kr.
- For det lån, hvor det kun er kommunen, der er garant, udgør den samlede garanti i alt ca. 0,985 mio. kr.

Garantier, der ydes med hjemmel i almenboligloven, medregnes ikke til kommunens låntagning efter lånebekendtgørelsen.

## **Sagen afgøres i**

Byrådet.

## **Indstilling**

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at låneoptagelsen på 2,315 mio. kr. med 100 % kommunegaranti godkendes, og

at den afledte huslejestigning godkendes.

## **Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 24-09-2024**

Anbefales godkendt.

## **Bilag**

Kommuneansøgning om godkendelse af låneoptagelse afd. 438-0.pdf

438-0 Anlægsbudget-KRValg-sagsnr. 900001- Udkast.pdf

Garantiredegørelse - Lejerbo, Tinglev afd. 438-0

Ekstraordinært afdelingsmøde 23-01-2023

Referat bestyrelsesmøde 24. maj 2024 - Punkt renovering af køkken

# Punkt 166: Orientering om arbejdet med udviklingen af projektområdet i Nørreportkvarteret

24/2321

## Sagsfremstilling

Sagen er en orientering om arbejdet med udviklingen af projektområdet i Nørreportkvarteret.

På mødet i Byrådet den 26. juni 2024 blev der orienteret om, at Ankestyrelsen i maj 2024 meddelte afslag på anmodningen fra Aabenraa Kommune om at etablere et arealudviklingsselskab i samarbejde med Realdania By & Byg. Afslaget begrundedes blandt andet med, at arealudviklingsselskaber ofte er mere komplekse, arealmæssigt større og har en længere tidshorisont. Byrådet traf derfor beslutning om, at Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter forbereder en sag til beslutning i Økonomiudvalget om den fremtidige udvikling af projektområdet i Nørreportkvarteret, der bidrager til at indfri ambitionerne for projektområdet i Nørreportkvarteret, som formuleret i aftale med Realdania By & Byg. Denne sag er således et første skridt mod at imødekomme Byrådets beslutning omhandlende en beslutningssag om udviklingen af projektområde.

I sagen på Byrådet lægges der op til, at de erfaringer og vidensgrundlag, der er opbygget i samarbejde med Realdania By & Byg, i forhold til kvalitet i byggeriet, kortlægning af tekniske forhold og sammenhænge med udviklingen af Nord for Kilen indgår i det videre arbejde. Derudover er der fortsat dialog med Realdania Filantropi omkring udviklingen af byrumsforbindelsen og udearealerne i forbindelse med projektområdet.

### Program for udvikling af projektområdet

På udvalgsmødet den 29. februar 2024 godkendte Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter at der blev igangsat arbejde med udarbejdelsen af et program for udviklingen af projektområdet. Programmet skal samle op på de tanker og idéer, der tidligere er godkendt i forbindelse med udviklingen af Nørreportkvarteret samt den borgerinddragelse, der tidligere har været.

Programmet kommer blandt andet til at indeholde elementer fra Gademanual for Nørreportkvarteret, Plan for fysisk omdannelse af Nørreportkvarteret og kunstprojektet med unge danske samtidskunstnere. Programmet vil blandt andet indeholde beskrivelse af og principper for; Materialer og farveskala, Overordnede principper for bebyggelse, Krav og ønsker til både byrumsforbindelsen og byrummet som helhed samt Nuværende bindinger og evt. barrierer på grunden.

Arbejdet med udarbejdelse af programmet er forholdsvis langt, men skal tilpasses i fald det beslutes at gennemføre ændringer i forhold til projektområdet.

Programmet skal afspejle de politiske ønsker, der er for udviklingen af området, og skal danne grundlag for blandt andet dialog med investorer, fonde og andre relevante aktører i forhold til udviklingen af området.

Som en del af arbejdet med programmet og udvikling af projektområdet er det naturligt at se på områdets omfang, herunder både forbindelser på tværs af projektområdet såvel som sammenhæng til de omkringliggende arealer. I den sammenhæng er det særligt relevant at se ind i, hvordan en fredeliggørelse af H.P. Hanssens Gade kan have påvirkning på de nære udearealer i forbindelse med projektområdet, da det har vist sig muligt at omdanne dette stykke som en første fase, uafhængigt af omdannelsen af Gasværksvej. Dette kan gøres ved helt eller delvist at lade en del af arealet fra H.P. Hanssens Gade indgå i udviklingen af projektområdet, vil der blive skabt god synergi mellem de to projekter og det vil gavne udviklingen af projektområdet. Forvaltningen vil redegøre yderligere for dette på et kommende temamøde.

## Udbudsstrategi

Det foreslås, at der parallelt med udarbejdelse af programmet for udviklingen af projektområdet også udarbejdes et oplæg til en udbudsstrategi. Der er flere forskellige måder at udbyde en grund som projektområdet på, det kan eksempelvis være ved at:

- Et tidligt udbud - indgå en samarbejdsaftale og give en projektudvikler en betinget køberet og et antal måneder til at udvikle et projektforslag i dialog med kommunen. Køberetten indfries på baggrund af godkendt lokalplan
- gennemføre en arkitektkonkurrence for området og efterfølgende sælge byggeretter med afsæt i konkurrenceforslaget
- et traditionelt grundsalg, hvor byggeriet i så fald kun kan styres gennem politisk godkendt plangrundlag for området
- et projektudbud, hvor interesserede købere byder på grunden via udarbejdelse af et projektforslag med tilhørende købstilbud/pris

Som det fremgår af tids- og procesplanen vedlagt som bilag 1, ses det, at der i løbet af efteråret undersøges, hvilke muligheder der er for udbud af grunden. Disse muligheder præsenteres for Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter til drøftelse på mødet ultimo november, med henblik på en beslutningssag om udbudsstrategi til Økonomiudvalget i januar 2025.

## Tids- og procesplan

Vedhæftet som bilag 1 – tids- og procesplan er et udkast til en tids- og procesplan. Planen er delt op i to spor, et omhandlende udarbejdelse af program og det andet omhandler udbudsstrategien. Som det ses, kører de to processer parallelt med henblik på, at der, når programmet godkendes som grundlag, samtidig godkendes en proces for udbud, og næste fase i udviklingen af projektområdet kan igangsættes.

Den vedhæftede tids- og procesplan er foreløbig og afhænger blandt andet af, om der kan træffes de beslutninger undervejs i processen, som der lægges op til, samt hvordan andre igangværende udviklingsprojekter forløber og prioriteres.

## Økonomi og afledt drift

Omfanget af behov for finansiering til udbudsproces med videre er ved at blive belyst.

## Sagen afgøres i

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter.

## Indstilling

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

## Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 24-09-2024

Taget til efterretning.

## Bilag



# Punkt 167: Orientering om opstart på udarbejdelse af vision og fortælling for biblioteks, kultur- og hærvejsshotspot

24/24100

## Sagsfremstilling

I sagen orienteres om opstarten på udarbejdelse af henholdsvis vision og fortælling samt scenarier for organisation og drift for biblioteks, kultur- og hærvejsshotspottet i Rødekro.

På udvalgsmøderne i august 2024 blev både Kultur og Fritidsudvalget og Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter orienteret om arbejdet med Forsøgsordning for frie bymidter. Her blev der orienteret om opstarten på udarbejdelse af det lovpligtige evalueringsdesign, statusrapporter og årlige målinger samt at der var igangsat arbejde for at finde rådgivere til at hjælpe med at udarbejde vision og fortælling samt scenarier for organisation og drift af det kommende biblioteks, kultur- og hærvejsshotspot.

Der er nu indgået aftale med en rådgiver om løsning af opgaven, og processen der igangsættes beskrives nedenfor ligesom tids- og procesplan er vedhæftet som bilag 1 – tids- og procesplan. Processen er opdelt i fire faser der indeholder følgende:

### Fase 1 – Identifier

Der udføres en interessentkortlægning hvor foreninger, borgergrupper, erhvervsliv og andre relevante interessenter identificeres. Der udføres undersøgelse og analyse af eksisterende planer, visioner, historie, kulturliv, attraktioner og andet, der kan danne grundlag for udarbejdelse af vision og fortælling for hotspottet. Derudover gennemføres et feltstudie hvor der søges at afdække ”ikke-organiserede” grupper og potentielle brugere af det kommende hotspot således disse også tænkes ind i udviklingen.

### Fase 2 – Undersøg

Der gennemføres blandt andet interviews af udvalgte interessenter med henblik på at få en dybere forståelse for krav og ønsker til et kommende biblioteks, kultur- og hærvejsshotspot. Herudover opstilles en dialogstation fysisk i bymidten. Dialogstationen er en fysisk og digital platform til indsamling af borgernes fortællinger og ønsker. Fysisk kommer stationen til at stå i bymidten i en periode på to-tre uger, forventeligt omkring efterårsferien, mens der samtidig er åbnet for en digital platform. For at kickstarte dialogstationen afholdes der Åbent bykontor, hvor rådgiverne er til stede i bymidten og med til at få aktiveret dialogstationen samt få en mere uformel samtale med borgerne.

### Fase 3 – Prioriter

De forskellige resultater, inputs og data fra undersøgelsesfasen bearbejdes efterfølgende og der udarbejdes forskellige forslag og scenarier, der efterfølgende kan drøftes som afsæt for udarbejdelse af vision og fortælling samt scenarier for organisation og drift.

### Fase 4 – Fortæl

Her formuleres et værdiprogram indeholdende visionen og fortællingen, funktionsprogram samt scenarier for organisation og drift. Værdiprogrammet danner grundlag for det videre arbejde med projektet samt fondssøgning.

Det forventes at værdiprogrammet kan forelægges til politisk behandling i december 2024.

## **Sagen afgøres i**

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter

## **Indstilling**

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

## **Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 24-09-2024**

Taget til efterretning.

## **Bilag**

wt\_Bilag 1 - Tids- og procesplan

# Punkt 168: Orientering om juridisk vurdering - planlægning for højhus

24/25996

## Sagsfremstilling

I denne sag orienteres om et juridisk notat om vurdering af spørgsmål til planlægning for højhus på Flensborgvej 50.

Notatet er udarbejdet på baggrund af en ansøgning om udarbejdelse af en lokalplan for at kunne opføre et kombineret bolig- og hotelprojekt med 125 seniorboliger og ca. 175-200 hotelværelser.

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter har på overordnet plan behandlet sagen i juni og november 2023. I februar 2024 besluttede udvalget at gennemføre en foroffentlighedsfase med afsæt i det konkrete projekt for at få offentlighedens bemærkninger til det videre forløb.

Fasen blev gennemført fra primo juni til ultimo august 2024. Der blev i juni afholdt borgermøde med ca. 900-1000 deltagere, og der er efterfølgende afholdt særskilt møde for de omkringboende naboer.

Notatet behandler de naboretlige regler og spørgsmål, som er blevet rejst i forløbet:

- 1) Spørgsmål om erstatning på naboretligt grundlag
  - 1.1. Generelt om naboretlige grundsætninger
  - 1.2. Mulige naboretlige gener i den konkrete sag
  - 1.3. Spørgsmål, om der kan føres sag på naboretligt grundlag mod Aabenraa Kommune som myndighed
  - 1.4. Spørgsmål, om der kan rettes krav mod Aabenraa Kommune
  - 1.5. Særligt om kommunens ansvar efter almindelige erstatningsretlige regler
  - 1.6. Særligt om selvstændigt erstatningsansvar for de medvirkende politikere
- 2) Andre problemstillinger
  - 2.1. Indledende bemærkninger
  - 2.2. Lokalplanlægning
  - 2.3. Miljøvurderingsloven
  - 2.4. Byggeloven

Det fremgår blandt andet i notatet, at der vil være risiko for, at nogle nærmeste naboer ved domstolene vil kunne få medhold i, at et byggeri som det ansøgte vil overskride de naboretlige tålegrænser. Dette vil fx kunne medføre en geneerstatning for skygge og indbliksgener. Det er dog altid en konkret vurdering, og der kan således ikke laves en

vurdering på forhånd af, hvor mange det drejer sig om, eller hvor store disse evt. erstatningskrav vil være i økonomisk henseende.

Det er uafklaret, om kommunen vil kunne blive erstatningsansvarlig i forhold til naboerne, hvis kommunen i øvrigt har overholdt lovgivningen i forhold til planlægning, høringer, miljøvurderinger mm. Det formodes dog, at kommunen ikke vil kunne blive erstatningsansvarlig. Måtte kommunen blive anset for erstatningsansvarlige, vil kommunen kunne rette et sådan eventuelt erstatningskrav mod bygherre, medmindre det er graverende fejl i planlægningen.

Det klare udgangspunkt er, at politikere ikke kan gøres erstatningsansvarlige, medmindre de har varetaget usaglige hensyn, og/eller de har vidst, at der blev truffet en ulovlig beslutning.

Det vurderes endvidere, at der godt kan bygges et sådant projekt kystnært, hvis kommunen i lokalplanen redegør for behovet for placering og omfang. Dette er et væsentligt formkrav.

## **Sagen afgøres i**

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter

## **Indstilling**

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

## **Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 24-09-2024**

Taget til efterretning.

## **Bilag**

Notat af 9. september 2024 vedr lokalplanlægning for højhus

# Punkt 169: Orientering om Aftale om et Grønt Danmark

24/21094

## Sagsfremstilling

I denne sag orienteres om ”Aftale om et Grønt Danmark”, der blev indgået den 24. juni 2024 mellem Regeringen, Landbrug & Fødevarer, Danmarks Naturfredningsforening, Fødevareforbundet NNF, Dansk Metal, Dansk Industri og Kommunernes Landsforening.

Aftalen danner grundlag for en historisk omlægning af Danmarks arealer og landbrugsproduktion. Den kombinerer regulering med målrettet arealomlægning for at forbedre vandmiljøet (mindre næringsstof-/kvælstofudledning), reducere landbrugets klimagasudledning og styrke natur og biodiversitet.

Aftalen indeholder fire indsatsområder på vandmiljøområdet, som er den del af aftalen, kommunernes opgaver kommer til at handle mest om. Den samlede økonomi er på ca. 40 mia. kr., og rammen er benævnt ”arealfonden”.

- Skovrejsning: 250.000 ha ny skov inden 2045, med 20 mia. kr. som tilskud, rettet mod områder med høj kvælstofindsats og 20.000 ha til grundvandsbeskyttelse.
- Udtagning af kulstofrige lavbundslande: 140.000 ha, med 9,4 mia. kr. Kommuner, staten og fonde kan købe lavbundslande til større naturområder.
- Øvrig arealomlægning: Tilskud til jordudtagning for vådområder og ekstensivering, der skal skabe bro mellem omlægningsindsatser og permanent beskyttet natur.
- Strategisk jordopkøb: Arealfonden kan købe ejendomme og arealer, der tages ud af produktion eller indgår i jordfordeling.

Da kommunen også selv ejer arealer, vil kommunen også kunne spille en rolle som lodsejer i realiseringen af aftalen. Denne rolle er uddybet i bilaget.

## Lokal forankring af omlægningsindsatsen

Opgaven med udmøntning af aftalen løses i Vandoplandsstyregrupperne (VOS). Landbruget, grønne interessenter og Naturstyrelsen skal deltage, ligesom eventuelle nye kystvandråd skal inddrages. Vandløbsoplandsstyregruppernes rolle er uddybet i bilaget.

Kommunerne får ansvaret for at:

- Etablere og facilitere samarbejdet i VOS’erne (hvor kommunerne har formandskab og sekretariatsbetjening) og med øvrige interessenter.
- Udarbejde en arealomlægningsplan senest i 2025 med afsæt i et nationalt udmeldt indsatsbehov for næringsstofreduktion. Omlægningsplanen skal i relevant omfang afspejles i og sammentænkes med den kommunale planlægning.
- Gennemgå projekter, der tidligere er forsøgt gennemført, og genvurdere mulighederne for gennemførelse på baggrund af senere tilpasninger i bl.a. tilskudsordningerne.
- Arbejde aktivt for, at de arealbaserede omlægninger gennemføres i overensstemmelse med omlægningsplanen, og at der er kontinuerlig fremdrift i kommunernes arbejde.

Kommunerne har ansvaret for fremdrift og leverancer, herunder omlægningsplanen, som skal ligge klar med udgangen af 2025. Planen skal rumme samtlige konkrete indsatser, der skal til for at nå målene for den nødvendige næringsstofreduktion til vandområderne, med realisering senest i 2027.

Der skal ske en styrkelse af landbrugets udtagningskonsulenter, som kan fungere som kontaktperson for den enkelte lodsejer samt deltage i VOS-samarbejdet.

Forvaltningens vurdering af nødvendigt ressourceforbrug

Aftalen er enormt ambitiøs, idet planen skal gennemføres inden for en meget kort tidshorisont, samtidig med, at økonomisk kompensation, opgaver og værktøjer i medfør af aftalen endnu ikke er på plads.

Der ses ind i et stort tidspres på opgaven, idet landbruget vil blive reguleret på markniveau med restriktioner helt hen til braklægning, hvis ikke omlægningsplanen bliver realiseret hurtigt nok. Dette kaldes for ”miljøgaranti” i aftalen. Restriktionerne pålægges første gang ud fra en status medio 2026. Dertil kommer en CO<sub>2</sub>e-afgift fra 2028 på drivhusgasudledninger fra lavbundslande, som ikke er udtaget.

Udarbejdelse af omlægningsplanen vil kræve en meget stor og koncentreret kommunal indsats med koordinering af VOS-samarbejde, Kystvandråd, internt med den lokale kommunale planlægning, lokale interessenter, lodsejere mv.

I forhold til den kommunale planlægning kan der for eksempel peges på, at det samlede areal af lavbundsarealer, som skal vådlægges, er så stort i forhold til det samlede lavbundsareal, at hovedparten af alle lavbundsarealer formentlig skal i spil. Derfor er det nødvendigt allerede nu at indtænke lavbundsindsatsen i arbejdet med VE-projekter, således at VE ikke må spærre for, at der kan gennemføres et lavbundsprojekt med vandstandshævning.

Som eksempel på opgavens arealmæssige størrelse kan nævnes omfanget af skovrejsning som virkemiddel til at reducere kvælstofudledningen. Målet er på landsplan, at der skal rejses 250.000 ha skov. Forudsat en ligelig fordeling mellem kommunerne, skal der i Aabenraa Kommune rejses ca. 2.500 ha, som skal rejses hurtigst muligt. Hertil kan lægges ca. 1.400 ha dyrkede lavbundslande, der skal ekstensiveres.

Det er forvaltningens vurdering, ud fra nuværende kendskab til opgaven, at opgaven med udarbejdelse af omlægningsplanen kræver ca. 2 årsværk.

Gennemførelse af omlægningsplanen kræver forventeligt minimum 2 årsværk årligt, formentlig mere, de følgende 5-10 år

## **Lovgrundlag**

Aftalens hovedpunkter skal udmøntes igennem Folketinget i løbet af sommeren og efteråret 2024 og efterfølgende år.

## **Økonomi og afledt drift**

Kompensationen for kommunernes opgaver er endnu ikke på plads. Indtil videre er der lagt op til, at DUT-midlerne fordeles efter indsatsbehov og ikke ligeligt mellem kommunerne. KL har bebudet en særskilt budgetskrivelse om aftalen.

## **Sagen afgøres i**

Udvalget for Bæredygtig Udvikling.

## **Indstilling**

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

## **Beslutning Udvalget for Bæredygtig Udvikling den 04-09-2024**

Taget til efterretning.

## **Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 24-09-2024**

Taget til efterretning.

## **Bilag**

WT-Supplerende notat vedr. Aftale om et Grønt Danmark

## **Punkt 170: Orientering om status for områdefornyelser og udviklingsperspektiver i mindre byer samt landdistriktarbejde**

24/762

### **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 24-09-2024**

Udsat.

# Punkt 171: Orientering om status for Kommuneplan 2025

21/5842

## Sagsfremstilling

Som fast punkt på Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter indgår en orientering om status for kommuneplanrevisionen indtil vedtagelse af kommuneplanforslaget.

Udvalget får lejlighed til løbende at komme med input til kommuneplanarbejdet med hensyn til ambitioner, retningslinjer og udpegninger samt proces.

På mødet orienteres om notat vedrørende Aabenraa og Rødekro som ”en sammenhængende by” i forhold til detailhandel.

Der har ved flere lejligheder været stillet spørgsmål om det kan være en fordel, hvis Aabenraa og Rødekro blev betragtet som en sammenhængende by i forhold til detailhandel. Notatet vurderer mulighederne for, at Aabenraa og Rødekro officielt kan betragtes som én by, og hvad fordele og ulemper kan være set i forhold til muligheder for at tiltrække butikker.

Ifølge notatet vil det ikke have noget betydning for butikskæders lyst til at etablere sig i området, at de to byer bliver til én by, da det ikke ændrer på de faktiske forhold. Det gælder også ved beslutninger om eventuelt at lukke en butik, hvis kæden har en butik både i Aabenraa og Rødekro. Om det er én samlet by med et større indbyggertal eller to byer med et mindre indbyggertal betyder ifølge en projektudvikler ikke noget.

Notatet påpeger, at en sammenlægning af Aabenraa og Rødekro til én by vil få betydning i forhold til planlovens regler om detailhandel.

Sammenlægges byerne, kan der planlægges for bydelscentre. Bydelscentre har den fordel frem for lokalcentre, som Aabenraa og Rødekro har mulighed for i dag, at kommunen har mulighed for at planlægge for dagligvarebutikker på op til 5.000 m<sup>2</sup>, dvs. det samme som i en bymidte, og den maksimale størrelse på udvalgswarebutikker kan kommunen selv fastsætte.

Det fremgår af planlovens § 5 m, stk. 2, at ”hver by kun kan have én bymidte”. Ved en sammenlægning vil byen have to bymidter – én i Aabenraa og én i Rødekro. Den sammenlagte by kan beholde de to bymidter, så længe der ikke gennemføres ændringer af afgrænsningerne for en af de to bymidter. Hvis der på et tidspunkt opstår behov for ændringer af en af bymidternes afgrænsning, vurderes det, at der skal træffes et valg om, hvilket af de to bymidter, der ønskes fastholdt. Den anden må udgå af planlægningen som bymidte og evt. erstattes af et bydelscenter.

Der gøres opmærksom på, at Aabenraa-Rødekro er udpeget som et samlet kommunecenter i kommuneplanen. Denne udpegnings har ingen officiel eller formel betydning, hvorfor ovenstående konsekvenser ikke træder i kraft hvis udpegningsen videreføres i Kommuneplan 2025.

## Sagen afgøres i

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter.

## **Indstilling**

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

## **Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 24-09-2024**

Taget til efterretning.

## **Bilag**

wt\_Notat Aabenraa og Rødekro som én by

## **Punkt 172: Orientering fra formand og direktør**

24/762

### **Sagsfremstilling**

Orientering om status på indkaldelsen af ideer og forslag til område mellem Flensborgvej og Stegholt - hotel- og seniorboligprojektet Hvalen.

### **Indstilling**

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 24-09-2024**

Taget til orientering.

## **Punkt 173: Underskriftsside**

24/762

### **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 24-09-2024**

-