



**Plan, Teknik & Miljø
Byg**

Skelbækvej 2
6200 Aabenraa
Tlf.: 7376 7676

Dato: 10. juli 2026
Sagsnr.: 26/1773
Ejendomsnr.: 25980
Kontakt: Lis Bækkelund Lerche
Direkte tlf.: 73 76 75 35
E-Mail: lbaekk@aabenraa.dk

Landzonetilladelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 meddeles der hermed landzonetilladelse til, som ansøgt,

Udvidelse af pumpebygning på eksisterende fjernvarmestation

på ejendommen	matr.nr. 167d, Sdr. Ønlev, Hjordkær
beliggende	Kassøvej 23A, 6230 Rødekro

Vilkår for tilladelsen

1. at der etableres afskærmende beplantningsbælte omkring anlægget med en bredde på mellem 5 og 10 m. Beplantningsbæltet skal udføres i min. tre rækker ved 5 m's bredde og seks rækker ved 10 m's bredde. Beplantningen skal være tæt med en blanding af 50-75 % buske af hjemmehørende arter. Ammetræer skal plantes for hurtigt at skabe en afskærmende effekt. Beplantningsbæltet kan gennembyrdes til etablering af adgangsveje.
2. at beplantning er etableret senest et år efter der er meddelt ibrugtagningstilladelse til udvidelsen af pumpebygningen.
3. at der ikke etableres belysning over 5 m's højde over terræn
4. at alle anlæg og konstruktioner inklusive fundament fjernes uden udgift for det offentlige senest når fjernvarmestationen har været ude af drift i et år.

Aabenraa Kommune sørger for, at de nævnte vilkår bliver tinglyst på ejendommen, og omkostningerne for dette vil blive pålagt ejer af ejendommen i henhold til Planlovens § 55, stk. 1.

Vilkårene i denne afgørelse har været sendt i partshøring til ejer jævnfør Forvaltningslovens § 19. Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sagen.

Gyldighed og udnyttelse

Tilladelsen bliver offentliggjort den 10. juli 2026 på Aabenraa Kommunes hjemmeside, og må tidligst udnyttes 4 uger efter denne dato. Se også afsnittet Klagevejledning.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

Lovgrundlag

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1, i Lov om planlægning, jf. Lovbekendtgørelse nr. 572 af 2024-05-29 med senere ændringer.

Efter § 35, stk. 1 må der i landzone ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt bebyggelse i det åbne land, beskytte jordbrugsmæssige og landskabelige værdier samt sikre, at de offentlige investeringer i f.eks. infrastruktur og service udnyttes bedst muligt.

Redegørelse

Aabenraa Fjernvarme har i dag en fjernvarmestation på området med en pumpebygning på ca. 50 m² og en el-transformerkasse ca. 7 m², begge konstruktioner placeret på en grund der sin længdeudstrækning stort set er orienteret nord/syd. Til etablering af fjernvarmestationen blev der i sin tid også meddelt landzonetilladelse til en akkumuleringstank med en højde på 18 m og 12 m i diameter. Den er ikke opført.

Fjernvarmestationen skal fortsat sikre at overskudsvarme fra nabo PtX-anlægget kan udnyttes, lagres og sendes videre, for også at understøtte udbygningen af fjernvarmenettet der netop nu er i gang. Udvidelsen af pumpebygningen er en del af det kommunalt godkendte varmforsyningsprojekt og indgår som en del af ledningsnettet/transmissionsledning til forsyning af Bolderslev.

Der søges nu om landzonetilladelse til at opføre udvidelse til pumpebygning der efter ombygningen bliver ca. 200 m² og mellem ca. 3 og 9 m høj over terræn. Facaden beklædes med mørkegrå stålplader og det ensidet hælende tag beklædes med mørkegrå ikke-reflekterende stålplader. Pumpebygningsudvidelsen er nødvendig for den pågående forsyning til Bolderslev og byggeriet forventes påbegyndt i indeværende år.

Samtidig søges om en større akkumuleringstank med en højde på ca. 36 m og en diameter på 19 m. Tanken opføres i ikke-reflekterende metalplader i en ensartet lysegrå farve med farvekode RAL 7038. Akkumuleringstanken kan opføres tidsmæssigt uafhængigt i forhold til forsyningen til Bolderslev.

Grundens udformning og orientering skifter retning og orienteres nu nærmere øst/vest, men beholder samme størrelse på 2.520 m². langs grundens ydre afgrænsning plantes læhegn med en bredde på ca. 5 m mod syd og øst og ca. 10 m i bredden mod nord. Beplantningen vil bestå af en blanding af træer og buske, der har til hensigt at sløre bygningens fremtræden i landskabet. Der etableres ingen belysning over 5 m's højde på nogen af bygningerne.

Planforhold

Ejendommen ligger i det åbne land uden kommuneplanramme, men inden for områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Der er ingen landskabelige udpegninger i kommuneplanen for det ansøgte areal.

Væsentlighedsvurdering

I henhold til "*Bekendtgørelse om udpegningsgrundlag og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter*" skal der før der gives tilladelse til et projekt eller en plan foretages en vurdering af, om tilladelsen i sig selv eller i forbindelse med andre planer/projekter, kan påvirke et Natura-2000 område eller strengt beskyttede arter væsentligt. Kan en sådan påvirkning ikke afvises, skal der foretages en konsekvensvurdering af projektet påvirkning.

Natura 2000-vurdering

I det følgende er der foretaget en væsentlighedsvurdering for indvirkningen på Natura 2000. Udgangspunktet for væsentlighedsvurderingen er den eller de pågældende Natura 2000-planers målsætninger for de arter og naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget. Det skal vurderes, om en eventuel påvirkning er så væsentlig, at der ikke kan opretholdes gunstig bevaringsstatus. Naturtyperne og arterne skal vurderes til at være stabile eller i fremgang.

Nærmeste og relevante Natura 2000-område er N96 Bolderslev Skov og Uge Skov, der består af Habitatområdet H85, og hvis nærmeste del ligger henholdsvis ca. 5,2 km mod øst og 5,2 km mod sydøst fra området hvor udvidelse af fjernvarmestationen foretages. På udpegningsgrundlaget findes følgende naturtyper og arter:

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 85	
Naturtyper:	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)
	Kildevæld* (7220)
	Bøg på mor med kristtorn (9120)
	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Stor vandsalamander (1166)

*Tabel 1. Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.*

Kommunen vurderer, at udvidelsen af fjernvarmestationen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området eller dets udpegningsgrundlag. Vurderingen er baseret på, at projektet har et begrænset omfang og at eventuelle påvirkning til omgivelserne, vil være meget lokal. Den betydelige afstand til Natura 2000-området indebærer, at projektet ikke forventes at påvirke områdets naturtyper. Projektet medfører desuden ikke ændringer i hydrologien, herunder dræning, afvanding eller grundvandsforhold, og der sker heller ikke udledninger eller andre påvirkninger, som kan have betydning for Natura 2000-området. Tilsvarende vurderes projektet ikke at påvirke levesteder for stor vandsalamander, som er den eneste art på udpegningsgrundlag.

Kommunen vurderer derfor, at det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter, ikke vil have en væsentlig påvirkning på det pågældende eller andre Natura 2000-område.

Bilag IV vurdering

I henhold til bestemmelserne om administration af beskyttede dyre- og plantearter efter EF-Habitatdirektivets bilag IV skal kommunen vurdere, hvorvidt området er yngle-, raste- eller voksested for disse arter, og om udvidelsen af fjernvarmestationen kan have negativ indflydelse herpå.

Der er ikke registreret bilag IV-arter inden for projektområdet eller i dets umiddelbare nærhed. Som led i projektet er der desuden gennemført feltundersøgelser af udvidelsesarealet, herunder den eksisterende vold omkring anlægget, samt af vandhullet umiddelbart syd for projektområdet. Undersøgelserne omfattede flere eftersøgninger og en eDNA-analyse af vandhullet. eDNA-analysen påviste skrubtudse, lille vandsalamander, butsnudet frø og skalle, men ingen bilag IV-arter. Der blev heller ikke ved feltundersøgelserne fundet tegn på bilag IV-arters forekomst eller anvendelse af området som yngle- eller rasteområde.

Det nærmeste kendte fund af en bilag IV-art er en registrering af flagermus ca. 500 m nordøst for projektområdet. På baggrund af den gennemførte kortlægning, projektets begrænsede omfang og områdets karakter vurderer kommunen, at udvidelsen af fjernvarmestationen ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter eller på anden måde påvirke disse arters økologiske funktionalitet.

I forhold til plantearter optaget på habitatdirektivets bilag IV vurderer kommunen, at der ikke sker nogen ødelæggelse af disse som følge af projektet, da ingen af de syv plantearter er registreret på stedet eller vurderes at findes der, da deres habitatkrav ikke er opfyldt.

Samlet vurderes det, at det ansøgte, ikke vil medføre nogen negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder samt voksesteder for de ovennævnte eller andre bilag IV arter.

Naboorientering

Kommunen har orienteret en udvidet kreds af naboer om ansøgningen og der er i den forbindelse indkommet følgende bemærkninger fra en enkelt nabo på modsatte side af Kassøvej

- Bekymring for etablering af så stor en tank. Mener at konstruktionen vil fremstå meget dominerende i landskabet og få væsentligt betydning for udsigten fra deres ejendom.

Mener at en tank af denne størrelse vil ændre områdets karakter markant og virke visuelt skæmmende. Selv med den foreslåede beplantning vurderes, at anlæggets fortsat vil være meget synlig på grund af dets betydelige højde.

Mener at projektets visuelle påvirkning af naboerne og landskabet bør tillægges større vægt i kommunens vurdering, og kommunen opfordres til at undersøge alternative placering eller løsninger, som i mindre grad påvirker de omkringliggende ejendomme.

Ansøger, Aabenraa Fjernvarme, svarer følgende til bemærkningerne:

I forbindelse med den fremsatte indsigelse vedrørende etablering af en akkumuleringsstank på Kassøvej 23A ønskes følgende bemærkninger indarbejdet i Aabenraa Byråds videre behandling af sagen.

Det anerkendes, at den planlagte akkumuleringsstank med en højde på ca. 36 meter vil være et synligt element i landskabet, og at den kan opleves som en ændring af de visuelle forhold for de nærmeste naboer. Samtidig er det imidlertid afgørende, at projektet i særdeleshed vurderes ud fra de væsentlige samfundsmæssige og forsyningsmæssige interesser, som anlægget skal understøtte.

Akkumuleringsstanken er en nødvendig del af den fremtidige varmeforsyning til Bolderslev og Tinglev samt det nuværende forsyningsområde. Akkumuleringsstanken bidrager til at sikre en stabil og fleksibel fjernvarmeforsyning, hvilket er af stor betydning for forsyningsssikkerheden for forsyningsområdets borgere. Anlægget gør det muligt at lagre varmeproduktion når den kan købes billigt og udnytte den, når behovet opstår, hvilket er en forudsætning for en effektiv og økonomisk drift af fjernvarmesystemet.

Der bør i den forbindelse lægges betydelig vægt på projektets samfundsøkonomiske værdi. Akkumuleringsstanken understøtter en mere effektiv og optimal udnyttelse af de tilgængelige energiressourcer, reducerer de samlede driftsomkostninger og bidrager til at holde varmepriserne på et konkurrencedygtigt niveau for forbrugerne. Projektet understøtter således både en langsigtet økonomisk bæredygtig varmeforsyning og en ansvarlig udnyttelse af samfundets ressourcer.

Projektet har samtidig en væsentlig strategisk betydning i forhold til kommunens arbejde med den grønne omstilling og udviklingen af et mere cirkulært energisystem. Akkumuleringsstanken understøtter intentionerne i Aabenraa Kommunes strategi *Aabenraa Cirkulær* og er en vigtig forudsætning for at kunne udnytte overskudsvarme effektivt. Ved at kunne lagre varme i perioder med høj produktion og frigive den, når der er behov, skabes de nødvendige rammer for et øget aftag af overskudsvarme, som ellers ville gå tabt. Herved styrkes både ressourceeffektiviteten, klimainsatsen og den lokale energiforsyning.

Den valgte placering skal endvidere ses i sammenhæng med den eksisterende varmeinfrastruktur. Alternative placeringer vil i dette tilfælde medføre væsentlige meromkostninger, øget arealforbrug, tekniske udfordringer, samt en forringet samfundsøkonomi. Den ansøgte placering vurderes derfor at være den mest hensigtsmæssige ud fra både tekniske, driftsmæssige og økonomiske hensyn.

Der er desuden arbejdet aktivt med at begrænse anlæggets visuelle påvirkning. Akkumuleringsstanken vil blive udført i en afdæmpet farvesætning, som er valgt med henblik på, at anlægget i størst muligt omfang falder naturligt ind i omgivelserne og fremstår mindst muligt dominerende i landskabet. Sammen med den planlagte beplantning omkring anlægget er der således iværksat konkrete tiltag for at reducere de landskabelige påvirkninger mest muligt.

På denne baggrund vurderes det, at hensynet til forsyningsssikkerheden for borgerne i de berørte forsyningsområder, de betydelige samfundsøkonomiske gevinster, understøttelsen af

kommunens cirkulære energistrategi samt mulighederne for øget udnyttelse af overskudsvarme bør tillægges afgørende vægt i den samlede afvejning. Projektet udgør en nødvendig del af den fremtidige energi- og varmeforsyning i området, og de samfundsmæssige fordele vurderes samlet set at overstige de landskabelige og visuelle gener, som projektet medfører.

Begrundelse

Udbygningen af fjernvarmenettet i landsdelen er i fuld gang, og der forventes at kunne varmeforsyne Bolderslev ultimo 20026. Selve akkumuleringstanken er dog ikke nødvendig for at få etableret transmissionsledningen til Bolderslev i indeværende år.

Der meddeles alene landzonetilladelse til udvidelsen af pumpebygningen. Landzonetilladelse til akkumuleringstanken forelægges politisk for Plan- og Boligudvalget den 10. august 2026.

Fjernvarmestationen har fortsat samme arealmæssige udstrækning og indeholder de samme aktiviteter og skal have afskærmende beplantning. Aabenraa Kommune vurderer derfor, at den ansøgte udvidelse af pumpebygningen, ikke vil medføre en væsentlig ændring af eksisterende miljø eller have en negativ indvirkning på det omkringliggende område eller landskab.

Efter opførelsen af bygninger og anlæg, medfører driften af fjernvarmestationen i sig selv ikke væsentlig øget trafik eller aktivitet til området. Vurderingen understøttes også af, at de indgåede bemærkninger gik på akkumuleringstankens højde og den eventuelle påvirkning af landskabet.

Da akkumuleringstanken således ikke søges med i denne afgørelse, er det Aabenraa Kommunes vurdering, at udvidelsen af pumpebygningen kan gennemføres på baggrund af en landzonetilladelse.

Udvidelsen af fjernvarmestationen der udnytter overskudsvarmen fra PtX-anlæg, er til gavn for Aabenraa Fjernvarmes kunder og dermed har anlægget også en samfundsmæssig relevans og kan således fortsat ligge placeret op ad byzone.

Det ansøgte placeres som tilbygning til eksisterende bygning, hvorfor der ikke sker spredt eller uhensigtsmæssig bebyggelse i det åbne land. Det er derfor Aabenraa Kommunens samlede vurdering at det ansøgte, ikke strider mod de hensyn, landzonebestemmelserne og planloven i øvrigt varetager eller imod kommuneplanens udpegninger og retningslinjer.

Klagevejledning

Afgørelsen kan, af ansøger og øvrige parter i sagen, påklages til Planklagenævnet i henhold til vedlagte klagevejledning senest 4 uger fra offentliggørelsen.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

Hvis du ikke modtager besked fra Aabenraa Kommune om, at der er klaget over afgørelsen, umiddelbart efter klageperiodens udløb, kan tilladelsen udnyttes.

Anden lovgivning

- Det ansøgte kræver tilladelser efter Byggeloven. Kommunen har modtaget ansøgning om udvidet pumpebygning. Ansøgningen er tildelt sagsnr. 26/11537
- Hvis der under jordarbejdet konstateres en forurening af jorden/vandløb, skal Aabenraa Kommunes industrigruppe underrettes på telefon 73 76 76 76 eller industri@aabenraa.dk jævnfør Jordforureningslovens § 70
- Arbejdet kan være omfattet af Museumslovens §§ 25-27, der beskytter arkæologiske anlæg. Hvis der under gravearbejdet findes fortidsminder, skal arbejdet straks stoppes, og Museum Sønderjylland skal underrettes. Nærmere oplysninger kan fås ved henvendelse til Museum Sønderjylland på telefon 65 37 08 01

Vær opmærksom på, at det er ansøgers/ejers ansvar at sikre, at anden lovgivning er overholdt samt at indhente alle nødvendige tilladelser.

Afgørelsen indberettes til Plan- og Landdistriktsstyrelsen, Plandata senest 14 dage efter klagefristens udløb.

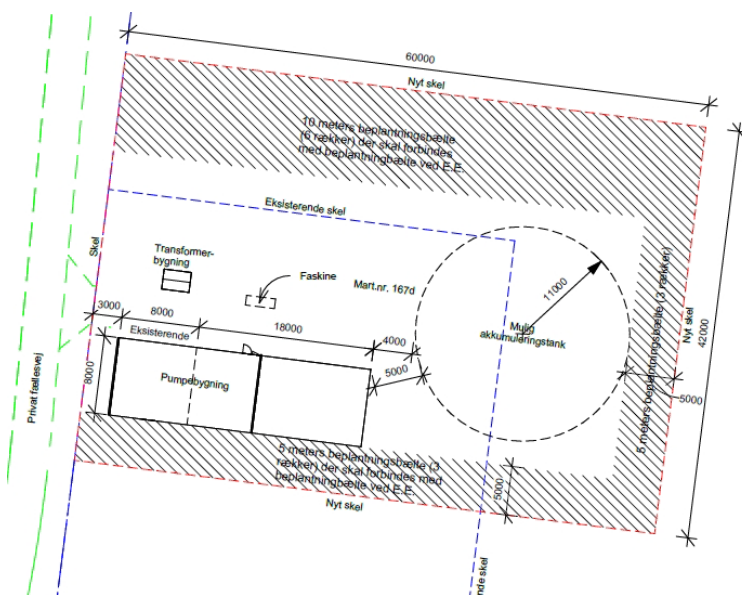
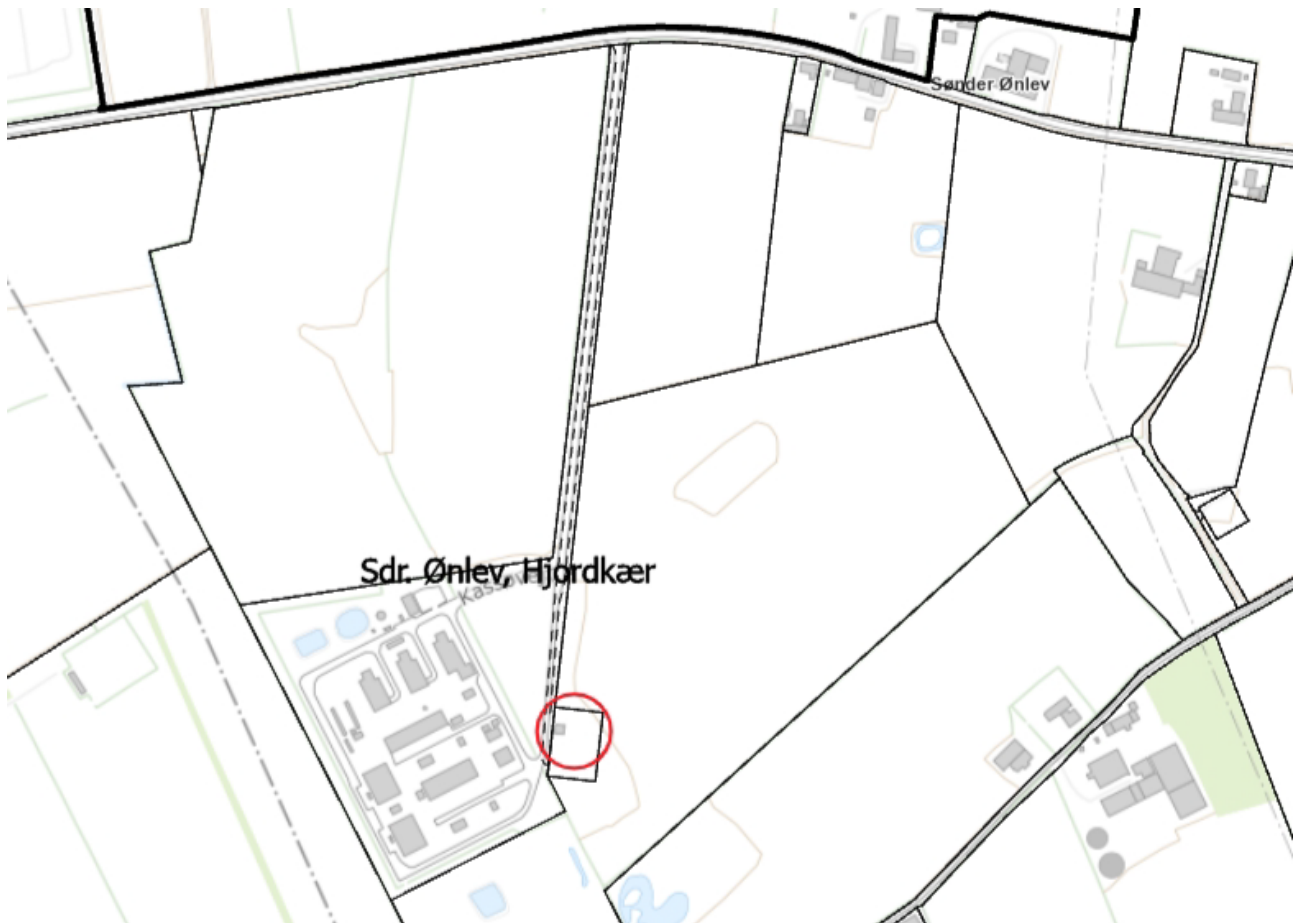
Venlig hilsen

Lis Bækkelund Lerche
Landzonesagsbehandler

Nedenstående m.fl. orienteres om afgørelsen via Aabenraa Kommunes hjemmeside.

Danmarks Naturfredningsforening
Danmarks Naturfredningsforening, Aabenraa Afdeling
Friluftsrådet
Museum Sønderjylland, Haderslev
Byggemyndighed, Aabenraa Kommune
Naboer der har indgivet bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen

Kortbilag – ikke målfast



KLAGEVEJLEDNING

Afgørelser i landzone efter § 35 i planloven

Kommunens afgørelser efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning kan påklages til Planklagenævnet efter bestemmelserne i §§ 59-62, jf. § 58, stk. 1, nr. 1.

Klageberettigede er

- adressaten for afgørelsen
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen berører
- offentlige myndigheder
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
- landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Planklagenævnet kan kræve dokumentation for foreningers og organisationers klageberettigelse.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.naevneneshus.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på klageportalen med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Aabenraa Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videreforsendelsen.

Planklagenævnet afviser en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis du ikke forinden er blevet fritaget for at bruge klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aabenraa Kommune, der har truffet afgørelse i sagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages.

Klage skal være indgivet **inden 4 uger** efter afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra datoen for offentliggørelsen. Der henvises til Bekendtgørelse 2017-06-20 nr. 821 om udnyttelse af tilladelse mm. En klage anses for at være indgivet, når den er tilgængelig i Klageportalen for den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen.

Rettidig klage har opsættende virkning – medmindre Planklagenævnet bestemmer andet. Planklagenævnets afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Aabenraa Kommune
Plan, Teknik & Miljø

Senest revideret 11. juli 2025