



**Plan, Teknik & Miljø
Byg**

Skelbækvej 2
6200 Aabenraa
Tlf.: 7376 7676

Dato: 11. juli 2025
Sagsnr.: 25/10776
Ejendomsnr.: 17466
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 transformerstation samt etablering af jordvold og terrænregulering

på ejendommen	matr.nre. 195 og 3 Stubbæk, Ensted
beliggende	Hviids Vej 12A og Styrtom Bygade 51, Styrtom, 6200 Aabenraa

Vilkår for tilladelsen

1. at der alene kan terrænreguleres med en jordmængde svarende til den volumen der er redegjort for i ansøgningsmaterialet, samt at der ikke kan tilføres jord fra anden ejendom end matr.nr. 195 Stubbæk, Ensted til den samlede terrænregulering
2. at ansøger N1 ved projektets afslutning skal redegøre for hvordan jorden reelt er fordelt
3. at projektet ikke må ændre på vandets naturlige løb eller være til gene for de omkringboende

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

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

Gyldighed og udnyttelse

Tilladelsen bliver offentliggjort den 11. juli 2025 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

Ejerne af ejendommene matr.nre. 3 og 195 Stubbæk, Ensted, søger landzonetilladelse til erhvervelse af jord til brug for udvidelse af transformerstationen SHE med dertil hørende opsætning af komponenter m.m. samt efterfølgende terrænregulering på erhvervede arealer samt egne arealer. Der er ansøgt med fuldmagt fra ejer af matr.nr. 3 Stubbæk, Ensted.

Matr.nr. 195 Stubbæk, Ensted udgør i dag en samlet fast ejendom, der ejes af N1. N1 ønsker at erhverve ca. 0,3 ha jord fra landbrugsejendommen matr.nr. 3 m.fl. Stubbæk, Ensted til fremtidig anvendelse som transformerstation.

Samtidig tilbagefører N1 ca. 0,85 ha fra ejendommen matr.nr. 195 Stubbæk, Ensted til landbrugsejendommen matr.nr. 3 m.fl. Stubbæk, Ensted. Arealet henligger i dag som areal tilhørende transformerstationen, men er ikke anvendt til dette formål – arealet findes også overflødigt fremtidigt til brug som transformerstationsareal, hvorfor det tilbageføres til landbrugsareal.

N1 er i gang med at udvide feltet på stationsarealet, SHE i Ensted. Videre opføres transformerstationsrelaterede komponenter samt teknik, m.m. på areal allerede tilhørende N1, men beliggende i både by- og landzone.

Samtidigt skal der placeres to endetræksmaster og udenom disse installationer skal der etableres interne veje til brug for opførelse og senere drift af anlægget. Til det formål skal der afrømmes jord - primært i to forskellige niveauer henholdsvis i kote 17,70 og 24,00 DVR90.

Der skal ske afrømning af terrænet på matr.nr. 195 Stubbæk, Ensted. Afrømningen af terrænet er en nødvendighed for at kunne indpasse det nye transformeranlæg korrekt i forhold til den eksisterende transformerstation. Dele af overskudsjord udlægges på ejendommen matr.nr. 195 Stubbæk, Ensted og naboejendommen matr.nr. 3 smst.

Der er i forbindelse med ansøgningen udarbejdet en 3d-model, der viser det færdige terræn efter opførelse af anlægget med tilhørende volumenberegning. Foreløbig volumenberegning viser, at der skal afgraves ca. 24.000 m³ råjord og af disse tilbageføres ca. 16.000 m³. Jord der tilbageføres, placeres henholdsvis på egen grund og på naboejendommen matr.nr. 3 Stubbæk, Ensted. Jorden køres ad den interne grusvej der går på den eksisterende jordvold,

derefter køres der knap 100 m op ad Styrtom Bygade og ind på marken matr.nr. 3 Stubbæk, Ensted. Arbejdet med afgravning og påfyldning vil tage ca. 3 mdr.

De resterende 8.000 m³ bortkøres via Styrtom Bygade og videre ud ad Flensborgvej. Bortkørslen vil kræve ca. 300 lastbiler og tage ca. 10-15 dage. Derefter vil det tage ca. 1 uge at opbygge den eksisterende adgangsvej på den eksisterende jordvold ud til Styrtom Bygade. Vejadgangene til de berørte arealer er derfor uændrede. Der er ikke behov for belysning i forbindelse med hverken opgravning, jordkørsel eller anlæg på transformerstationen.

Arbejdet med jordafgravning forventes ultimo august 2025.

I forbindelse med miljøscreeningen oplyses det, at jorden primært er lerjord, hvorfor der som udgangspunkt ikke forventes afledte støvgener i forbindelse med jordflytningen og terrænreguleringen. Hvis omboende oplever gener, vil der blive vandet i nødvendigt omfang.

På transformerstationens areal graves der jord af for at udjævne arealet så der kan etableres tekniske anlæg. Et enkelt sted, lige omkring den nye jordvolds sydlige knæk mod marken mod syd, vil det være op til 8,6 m der graves af.

På modsatte side af jordvolden, hvor volden knækker ganske let langs det nye skel, lægges der mellem 0 m op til ca. 3,7 m jord på og terrænet slutter lige der ca. i kote 23,25. Selve jordvolden bliver højere. Jordvolden følger også terrænets skråning ned mod nordvest. Højeste eksisterende kote i marken langs området hvor der fyldes jord på er ca. 29,00.

I forbindelse med projektet etableres der et skråningsanlæg på matr.nr. 195 Stubbæk, Ensted langs det nye skel mellem ejendommene matr.nr. 3 og 195 Stubbæk, Ensted begyndende i det afrømmede terræn med kote 17,70 og sluttende i kote ca. 27 det højeste sted, hvorpå der etableres en jordvold med en højde på ca. 1 m opbygget ovenpå opført skråningsanlæg.

Jordvoldens funktion bliver at bremse det overfladevand, der måtte komme fra ejendommen matr.nr. 3 Stubbæk, Ensted. Det er hensigten, at overfladevandet bliver på samme ejendom, men ledes ned mod, og langs ad den nyetablerede jordvold og videre mod nord, hvor der i forvejen findes et lavt område der opstøver overfladevand. Ved at vandet ledes over en knap så stejl skråning vil mere vand kunne nedsive på egen grund og vandet vil få knap så meget fart på i sin rute mod lavningen. Samtidig skal jordvolden og beplantningen derpå sløre transformerstationens synlighed i landskabet.

Ansøger ønsker med den tilførte jord at udjævne den nederste del af skråningen hvor den i dag er stejlest. Landskabet modelleres let og bliver mere logisk når den udjævnes op mod den nye skråning og jordvold ind mod den udvidede transformerstation.

Udjævningen vil forbedre forholdene for at kunne køre med maskiner på arealet. Desuden etableres plantebælte på jordvolden der vil øge den rekreative værdi for landskabet og dermed øge biodiversiteten. Desuden etableres nye dræn i arealet, da de eksisterende markdræn var brudt sammen.

Projektet er i sagsbehandlingen tilrettet så jordvolden ikke ændrer på afstrømningsforholdene i området. Jordvolden er gjort kortere mod øst. Samtidig fyldes der heller ikke jord i eksisterende lavning mod nordvest, der derfor fortsat kan opstuve vand ved kraftig nedbør. Projektet er derfor i sagsbehandlingen dokumenteret og vurderet, ikke at kræve yderligere sagsbehandling eller tilladelse efter vandløbsloven.

Planforhold

Projektområdet ligger delvist i byzone og delvist i det åbne land hvor der er kommuneplanramme for noget af arealet. Størstedelen af transformerstationen ligger i byzone og inden for kommuneplanramme 1.1.228.B, blandet bolig- og erhvervsbebyggelse og transformerstation. I den kommende kommuneplan der vedtages 2025 ændres rammen forventeligt til alene at indeholde teknisk anlæg og vil omfatte transformerstationen med den ansøgte udvidelse. Udvidelsen vil fortsat være i landzone.

Arealet ligger i kanten af udpegninger i kommuneplanen; bevaringsværdige landskaber og delvist inden for områder med særlige økologiske forbindelser og områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Den sidste er en udpegnings der udgår i den kommende kommuneplan der vedtages 2025.

Samtidig med den kommende kommuneplan vedtages også den udarbejdede landskabsanalyse, der fortsat placerer området i kanten af værdifuldt landskab og større sammenhængende landskaber.

Området ligger i kystnærhedszonen og afstanden til kysten er mellem ca. 370 og ca. 800 m. Området skønnes ikke at kunne ses fra kysten. Ej heller fra modsatte side af fjorden, hvor bagvedliggende skovbeplantning på højere terræn (syd for projektområdet) samlet er væsentligt højere end den tilførte jord.

Naturbeskyttelse

Projektområdet ligger delvist inden for skovbyggelinje, fortrinsvist udenfor. Skovbyggelinjen følger byzonegrænsen. Det ansøgte er undtaget for krav om dispensation fra skovbyggelinje, når der meddeles landzonetilladelse, jf. naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 2, nr. 5.

NATURA 2000 og Bilag IV

Afstanden til nærmeste Natura 2000 område er ca. 1,5 km. Udvidelsen af det tekniske anlæg, vurderes at være begrænset og medfører ikke en væsentlig ændring der skønnes, ikke at have en væsentlig indvirkning på Natura 2000-områder. Terrænreguleringen ændrer ikke anvendelsen af arealet set i forhold til Natura-2000.

Det er således Aabenraa Kommunes samlede vurdering, at det ansøgte i sig selv ikke kan påvirke Natura 2000-områder væsentligt.

Der er på arealet ikke registreret bilag IV-arter, ved opslag på Danmarks Miljøportal den 19-06-2025. Det ansøgte vil derfor efter Aabenraa Kommunes vurdering ikke medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Vurderingen er baseret på oplysninger fra Danmarks Miljøportal. Data opdateres løbende, og de seneste oplysninger er fra dagen før opslaget.

Miljøkonsekvensvurdering

Aabenraa Kommune har på baggrund af ansøgningen vurderet, at projektet er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 3c) Transport af elektricitet gennem luftledninger, jordkabler dimensioneret til spændinger over 100 kV, samt tilhørende stationsanlæg, dog undtaget elkabler på søterritoriet (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1).

Aabenraa Kommune har foretaget en screening af det ansøgte projekt (Tabel 1, Tabel 2 og Tabel 3) i sag nr. 25/13068 og vurderer, at projektet samlet set ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt.

Naboorientering

Kommunen har orienteret naboer om ansøgningen og udkast til miljøscreeningsafgørelse og der er i den forbindelse ikke indkommet bemærkninger.

Begrundelse

Vurdering i forhold til kommuneplan og lokalplanpligt

Da man i sin tegnede zonegrænsen i Styrtoft forudså man ikke hvor meget anlægget til transformerstationen kunne få behov for at vokse. Transformerstationen er således blevet for lille i forhold til den mængde strøm, den skal kunne aftage. Det gælder især strøm fra nye solcelleparker senest i Røllum/Torp. Transformerstationen har allerede i dag bredt sig til lige uden for byzonegrænsen med enkelte anlæg, en bygning og master.

Med vedtagelsen af den nye kommuneplan i 2025 vil kommuneplanrammen udvides og følge nyt skel omkring anlægget. Samtidig får anlægget sin egen ramme til teknisk anlæg i Styrtoft, 1.1.222.T, og boligområdet får også sin egen ramme 1.1.228.B og vil rettelig følge byzoneafgrænsningen.

Aabenraa Kommune vurderer, at den ansøgte udvidelse af transformatorstationen ikke vil medføre en væsentlig ændring af det eksisterende miljø eller have en negativ indvirkning på det omkringliggende område eller landskab. Denne vurdering understøttes af, at der ikke er modtaget bemærkninger fra naboerne i forbindelse med naboorienteringen. På den baggrund vurderer Aabenraa Kommune, at udvidelsen af den eksisterende transformatorstation ikke kræver udarbejdelse af en lokalplan, men i stedet kan gennemføres på baggrund af en landzonetilladelse.

Vurdering af terrænregulering

Aabenraa Kommune har vurderet at den ansøgte jordpåfyldning syd for transformerstationens udvidelse overstiger det, der ikke kun forbedrer landbrugsdriften. Jordpåfyldningen betegnes derfor som deponi ifølge planloven og kræver landzonetilladelse.

Den tilførte jord kommer fra et enkelt anlægsarbejde med en kendt lokalitet, hvor noget af jorden har været opbevaret i kort tid på egen grund (matr.nr. 195 Stubbæk, Ensted), inden jorden flyttes til en på forhånd aftalt placering og modtager (matr.nr. 3 Stubbæk, Ensted). Det meste af jorden køres direkte fra den ene grund til nabogrunden.

Jorden er allerede nu ved ansøgningen om landzonetilladelse forhåndsklassificeret i henhold til reglerne i Jordflytningsbekendtgørelsen, det vil sige det er kontrolleret. Alle prøver er rene og jorden anses derfor kun som affald, hvis der ikke kan findes en anvendelse for jorden, så jorden skal bortskaffes til et miljøgodkendt modtageanlæg.

Jorden har netop en aftager på opgravningstidspunktet og jorden er uforarbejdet på opgravningstidspunktet. Jorden når derfor ikke at blive til affald, før den finder anden anvendelse. Jorden anses derfor for at være et produkt og ikke affald.

Samtidig er det Aabenraa Kommunes vurdering, at terrænreguleringen har et omfang, der i miljølovens kontekst anses for ikke at være et anlæg der kræver miljøgodkendelse. Der er i miljølovens sammenhæng ikke forskel på om jorden anlægges i en vold eller udjævnes over større arealer. I den vurdering ses der kun på mængder, oprindelse og varighed af terrænreguleringen.

Anvendelsen af jorden der lægges på matr.nr. 195 vurderes at have et nyttiggørelsesformål, hvorfor der kan meddeles landzonetilladelse. Der sker en landskabsmodellering der skønnes ikke at have en væsentlig indvirkning på det samlede kystlandskab. Grundejers ønske om at øge tilgængeligheden for maskineri på marken vurderes at være en bedre arealudnyttelse end hidtil og etablering af beplantning på jordvolden vil ud over at sløre transformerstationens synlighed i landskabet, også være med til at sikre biodiversiteten på arealet og kan give øget rekreativ værdi.

Derudover lægges følgende til grund for at tillade terrænreguleringen:

Der tillades alene jord fra N1's areal til terrænreguleringen, der kan således ikke tilføres jord fra andre lokationer. Som udgangspunkt skal der findes tilstrækkelig jord af den rette sammensætning til plantning af plantebæltet på jordvolden fra N1's areal. Det er dog vigtigt at der sikres gode vækstforhold til det nye plantebælte, for netop at skærme transformerstationen i landskabet. Er der ikke tilstrækkelig muld på N1's areal til etablering af plantebæltet, kan der i samråd med Aabenraa Kommune findes en løsning om eventuel tilførsel af ren muldjord.

Der tilføres alene jord i én arbejdsgang, det er ikke en kontinuerlig tilførsel af jord i flere omgange eller et projekt med lang varighed. Et projekt med varighed af 3-4 måneder vurderes at være en ubetydelig periode. Jorden flyttes direkte til nabogrund, med så minimal kørsel på offentlig vej som muligt. Der køres således ikke på Hviids Vej, al kørsel vil være ad den interne vej på den eksisterende jordvold.

Terrænreguleringen sker nederst på en del af en skråning og er fortsat lavere end det omgivende terræn og terrænreguleringen vurderes, ikke at være synlig i landskabet. Kommer man sydfra ad Stubbæk Stenbro vil bevoksning i fredskov og beplantning langs vejen standse indkigget til projektområdet. Der vil være et enkelt indblik til området set fra vest ad Stubbæk Stenbro, hvorefter beplantning langs vejen vil standse indkig.

Kommende beplantning på ny jordvold og eksisterende beplantning på adgangsvejen ind til transformerområdet – der i sig selv danner en jordvold, slører ligeledes indkigget til projektområdet.

Fra nord og langs Flensborgvej er kun masterne synlige hen over det udbyggede boligområde og de kraftige plantebælter. Fra øst langs Flensborgvej er terrænet højere mellem vejen og projektområdet, og der er også her kraftig bevoksning, hvorfor der heller ikke herfra er indkig til projektområdet.

I og med projektet omhandler en transformerstation, er området selvsagt præget af mange høje master og ledninger og er således lokalt set et noget forstyrret landskab.

Slutteligt tinglyses vilkår om at ansøger blandt andet skal redegøre for hvordan jorden er fordelt på matr.nre. 3 og 195 Stubbæk, Ensted. Der tinglyses desuden vilkår om at projektet stadig ikke må ændre på vandets frie løb eller være til gene for de omboende, trods tilretning i projektet.

Det samlede projekt og særligt terrænreguleringen vurderes ud fra ovenstående begrundelser, at være et enkeltstående tilfælde der ikke skaber uhensigtsmæssig præcedensvirkning. Denne afgørelse vurderes, ikke at give andre ansøger om jordflytningsprojekter en automatisk berettiget forventning om tilladelse.

Det er således 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

- Udvidelsen af eksisterende transformerbygning kræver tilladelse efter Byggeloven. Der skal indsendes ansøgning herom. Nærmere information om byggeansøgninger kan findes på kommunens hjemmeside www.aabenraa.dk under Byggeri
- 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 Erhvervsstyrelsen Plandata.dk senest 14 dage efter klagefristens udløb.

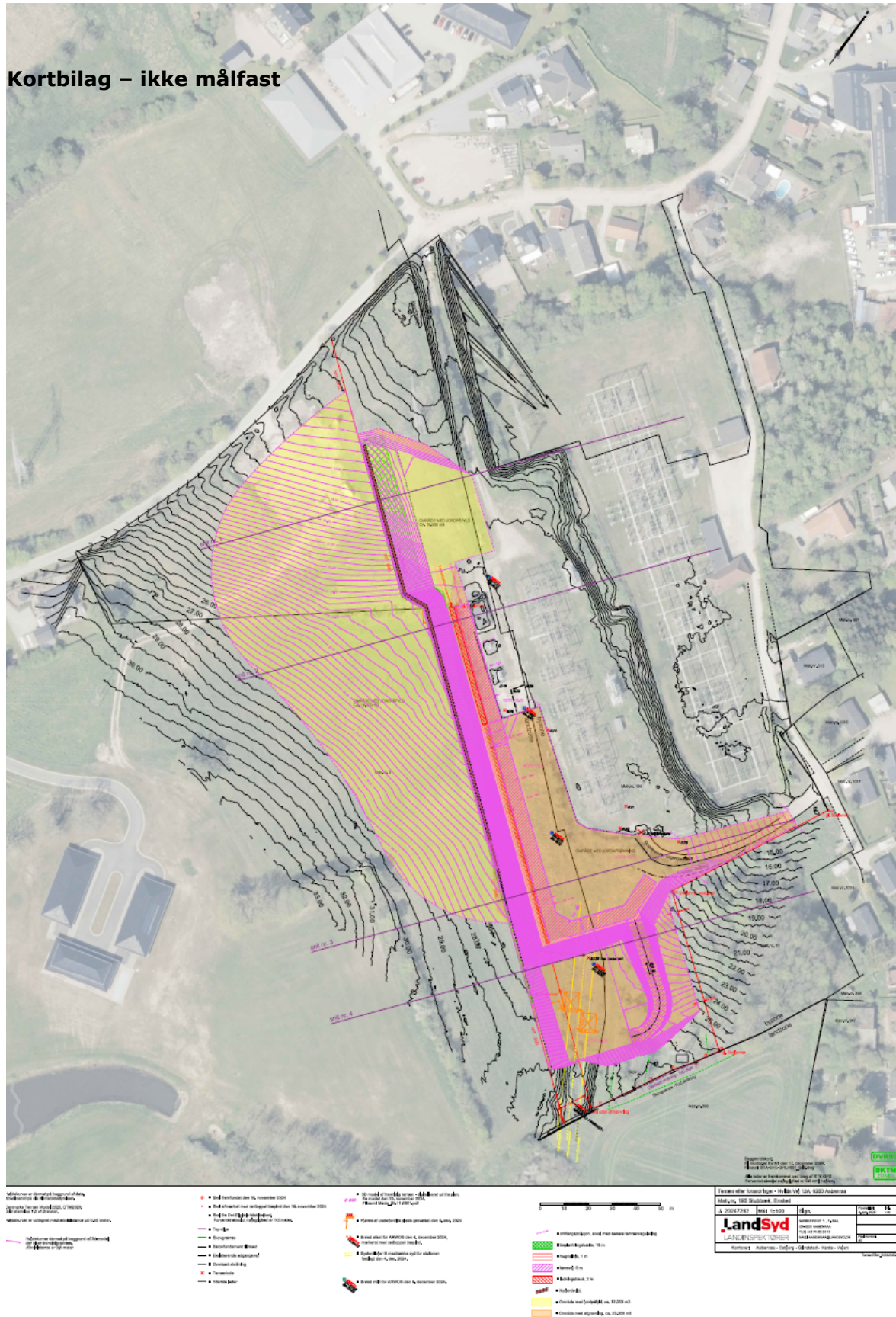
Venlig hilsen

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

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 4. juli 2024