



Til Luna Solhave (V)

Politikersvar til Luna Solhave (V) om rammeområder

Luna Solhave har den 11. maj 2026 stillet følgende spørgsmål:

"Kommuneplanen definerer, hvilken anvendelse der er tiltænkt kommunens mange forskellige områder. Byens behov ændrer sig, og derfor kan det give mening at konvertere nogle af de eksisterende områder, så det bliver muligt at bygge boliger. Det kunne fx være E0-områder i Fuglekvarteret eller andre lignende områder. I den forbindelse vil jeg gerne have svar på om:

- Hvilke muligheder kommunen inden for rammerne af kommuneplanen har for at konvertere områder, der er beregnet til blandet erhverv, til områder med boliger eller en kombination af erhverv og boliger?
- Hvilke barrierer er der for at konvertere og blande de to anvendelser? Støj, miljøgener e.l.?
- Hvilke overvejelser har forvaltningen selv gjort sig i forhold til at ændre anvendelse med henblik på at skabe mulighed for flere boliger?"

Økonomiforvaltningens svar

Ændring af kommuneplanens rammer

Kommunen kan ved den almindelige revision af kommuneplanen (hvert fjerde år) eller ved kommuneplantillæg for et eller flere konkrete områder ændre den planlagte anvendelse. Her kan erhvervsområder (E-rammer) ændres til rammetyper med mulighed for boliger (S-, C- eller B-rammer). Dette medfører ikke pligt til at ændre anvendelsen og har ikke direkte virkning for grundejerne, men vil medføre, at ny lokalplanlægning og andre kommunale afgørelser (fx ved ændringer af virksomheders miljøforhold) vil følge de nye bestemmelser for arealanvendelsen.

Der kan være behov for også at ændre eventuelle eksisterende lokalplaner, der afspejler den tidligere udpegning til blandet erhverv, da de er bindende for grundejerne. Alle eksisterende lovlige anvendelser (herunder erhverv) kan fortsætte, men et nyt plangrundlag med udvidede/ændrede anvendelsesmuligheder kan påvirke ejendomsvurdering og -beskatning og dermed indirekte det økonomiske grundlag for eksisterende virksomheder i området.

21-05-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 11330

Dokumentnummer i F2
10950496

Sagsnummer eDoc
2026-0174472

Sagsbehandler
Birthe Bertelsen

Miljøforhold

En ændring af et eksisterende erhvervsområde udpeget til virksomheder med en miljøpåvirkning, der indebærer et vejledende afstandskrav på 50 m til boliger, vil kunne give vanskeligheder med at overholde krav til støj- og luftpåvirkning af boliger og deres udendørs opholdsarealer. En række erhverv i E-rammer har ingen væsentlig miljøpåvirkning (fx tegnestuer og lignende kreative erhverv), mens værksteder og produktion samt erhverv med megen kørsel kan overskride både støjgrænser og luftkvalitetskrav (fx ved ventilation fra produktion) gældende for boliger. Etablering af boliger kan kræve en afstand (buffer) eller en afskærmning, der nok ikke i alle tilfælde vil være mulig i en eksisterende ejendomsstruktur. Der kan derfor være ideer til boligprojekter, der i praksis ikke kan realiseres. Ansvar for at sikre nye boliger imod forurening påhviler som udgangspunkt grundejeren bag denne nye anvendelse, når erhvervet er en eksisterende lovlig anvendelse.

Økonomiforvaltningens overvejelser

I forbindelse med forslag til og vedtagelse af Kommuneplan 2024 var der en række høringsvar om ønsker til boliger mv. i områder til blandet erhverv, herunder også Fuglekvarteret. Det skal bemærkes, at rammerne til blandet erhverv i Fuglekvarteret allerede rummer en del boliger, der eksisterede før kommuneplanudpegningen. Rammerne blev ikke ændret, men det blev fra Borgerrepræsentationen tilkendegivet, at Økonomiforvaltningen ville indgå i en videre dialog med grundejerne om området, hvor kommuneplanens mål om gode rammer for håndværkererhverv og kreative erhverv på den ene side og mål om flere boliger på den anden skal afvejes i fremtidig planlægning.

Økonomiforvaltningen ser i forlængelse af tilkendegivelsen fra 2024 et potentiale for udvikling med mere intensiv og blandet anvendelse inklusive flere boliger i flere E0-rammer, hvor det gennem samtidig kommune- og lokalplanlægning kan sikres, at erhvervsmæssigt væsentlige og værdifulde ejendomme fastholdes til denne anvendelse og at miljøkonflikter sikres løst, så de forskellige funktioner kan sameksistere.

Det vil være en politisk beslutning, hvordan vægten skal lægges i en afvejning af plads til erhverv på den ene side og ønske om flere boliger på den anden, herunder om denne vægtning skal være anderledes i dag end ved tagelsen af Kommuneplan 2024.