

## Byomdannelse

---

Planloven giver mulighed for, at Byrådet kan afgrænse såkaldte byomdannelsesområder i kommuneplanen, fx områder, hvor miljøbelastende erhvervsformål eller lignende aktiviteter er ophørt eller under afvikling.

De ældre erhvervsområder ligger ofte enten centralt i byerne eller lige uden for den centrale bydel. En central placering af erhvervsområder er i nogle tilfælde i konflikt med interesserne i f.eks. omkringliggende boligområder. Virksomheder kan blive nødt til at bruge mange ressourcer på f.eks. støj- eller lugtdæmpning. Det er desuden ofte fysisk umuligt for virksomheden at udvide, og den kan trafikmæssigt være vanskeligt tilgængelig med store transportere. Den centrale placering er til gengæld værdifuld for etablering af f.eks. serviceudbud, kultursteder, butikker, serviceerhverv eller rekreative områder. Det er imidlertid også vanskeligt at omdanne de nedslidte erhvervsområder, da alle virksomheder ikke ophører deres belastende funktioner på samme tid. For eksempel kan støj fra eksisterende virksomheder udgøre en barriere for at blande anvendelsen af et byomdannelsesområde.

Loven giver mulighed for at anvende særlige "værktøjer" til at sætte skub i byomdannelsen. F.eks. en midlertidig overskridelse af de vejledende støjgrænser, så man i en overgangsperiode kan have f.eks. et boligområde tæt op ad fungerende erhverv - indtil erhvervet er ophørt. Byrådet har ikke indtil videre ønsket at benytte sig af denne mulighed.

Ofte opstår mulighederne for omdannelse uventet, hvis eksempelvis en virksomhed pludselig lukker. Omdannelsen kan derfor være vanskelig at indarbejde i kommuneplanen på forhånd. I disse situationer er det derfor nødvendigt at justere kommuneplanen med et kommuneplantillæg.

Byrådet er generelt positivt indstillet på at arbejde for omdannelsesmuligheder i eksisterende byområder, når der tages de nødvendige hensyn til bevarings- og kulturmiljøinteresser i forbindelse med planlægningen.

Det forventes, at der vil kunne overvejes at gennemføre en omdannelse for arealer, der er medtaget i dialogplanen for havnen. Det drejer sig om Mablemølle erhvervspark, erhvervsområde ved Ærøvej, erhvervsområde ved Grimstrupvej samt den inderste del af inderhavnen ud mod Havnegade. Byrådet lægger i den forbindelse vægt på at omdannelsen skal ske i samarbejde og dialog med de eksisterende virksomheder i det enkelte område og med hensyntagen til den fortsatte drift af havnen.

### Retningslinjer for Byomdannelse

1. Der foretages i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering af et områdes byomdannelsespotentiale og fremtidige anvendelse under hensyn til den fortsatte drift af erhvervsområdet, miljøforholdene og efter dialog med eksisterende virksomheder i området og andre relevante samarbejdspartner.
2. Der skal i hvert enkelt tilfælde foretages en afvejning af målet om at skabe rammer for nye investeringer og behovet for områder, der bør friholdes for omdannelse for at kunne give mulighed for mere huslejesvage anvendelser.
3. Egentlige byomdannelsesområder, hvor 8-års reglen ønskes benyttet, udpeges ved udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan.
4. Omdannelsesområder, som kan udvikles uden at benytte den særlige 8-års regel håndteres gennem lokalplanlægning med tilhørende ændringer af kommuneplanrammerne.
5. Planlægningen for omdannelse af erhvervsområder til andre byformål skal sikre at områderne integreres med den øvrige by, ved at skabe sammenhæng med naboer og ved at skabe en ny intern struktur med nye byrum.