



Notat

Inputs til Indre By Lokaludvalgs budgetønsker til Budget 2027

02-03-2026

Nedenfor fremgår Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens inputs til lokaludvalgets indsendte foreløbige budgetønsker til Budget 2027. Lokaludvalget har indsendt tre foreløbige budgetønsker til faglig sparring i forvaltningen.

1. Helhedsanalyse til styrkelse af argumentation for trafikdæmpning, begrønning og udvidelse af fortov i Webersgade og Sølvgade mellem Fredensbro og Sølvtorvet

Webersgade og Sølvgade mellem Fredensbro og Sølvtorvet er beboelsesområder. Lokaludvalget har derfor et ønske om, at de to strækninger indrettes på beboernes præmisser.

Lokaludvalget foreslår derfor, at der udarbejdes en helhedsanalyse, som viser, hvordan det kan lade sig gøre.

Analysen skal omfatte Sølvtorvet i den ene ende og området foran Fredensbro i den anden ende og give svar på:

- *Hvad det betyder for luft- og støjforureningen i området, at de to strækninger trafikdæmpes*
- *De trafikale effekter i Indre By og andre bydele af en trafikdæmpning på de to strækninger*
- *Effekterne af en trafikdæmpning på de to strækninger for den offentlige busstrafik, fx den tidsmæssige effekt*
- *Hvilke parkeringspladser, der skal nedlægges*
- *Hvilke svingbaner, der skal nedlægges og konsekvenserne heraf*
- *Hvordan fortov på de to strækninger kan udvides mest muligt*
- *Hvordan strækningerne kan begrønnes med fx træer, buske, plantekasser, plantebede osv.*
- *Hvor der vil kunne placeres et eller flere sorteringspunkter.*

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen vurderer, at der godt kan udarbejdes en foranalyse for Webersgade og Sølvgade, der blandt andet indeholder en analyse af de efterspurgte punkter. Forvaltningen anbefaler, at der også inkluderes en analyse af de to tilstødende kryds.

Økonomisk estimat

En foranalyse vil have estimerede anlægsomkostninger på ca. 1,5-2,0 mio. kr.

2. Bevarende lokalplaner for Middelalderbyen med en bevarende lokalplan for Snarens Kvarter som pilotprojekt

Lokaludvalget ønsker, at der udarbejdes bevarende lokalplaner for Middelalderbyen og at man afsøger potentialerne i fredeliggørelse af de forskellige kvarterer i Middelalderbyen som kulturmiljøer.

Formålet med bevarende lokalplaner er

- 1. at bevare og styrke de eksisterende kulturmiljøer i Middelalderbyen*
- 2. at fremme Middelalderbyen som beboelsesområde*
- 3. at nedtone Middelalderbyen som festområde*
- 4. at hindre etablering af flere hoteller og hoteludvidelser i Middelalderbyen*
- 5. at hindre, at boliger og erhverv udlejes på hotellignende vilkår, fx via Airbnb, ved at indskrive bopælspligt i lokalplanerne*
- 6. at modvirke butiksdød*
- 7. at de lokales hverdagsliv skal kunne fungere sammen med de besøgendes behov for oplevelser*

Lokalplanerne skal bl.a. sætte rammer for

- bygningsarkitekturen*
- bygningernes højde og drøjde*
- hvad der må være og ikke være på bygningernes facader*
- anvendelsen af bygningerne*
- hvad der må være og ikke være i gaderummene.*

Konkret beder lokaludvalget om faglig sparring på et pilotprojekt om en bevarende lokalplan for Snarens Kvarter.

Forvaltningens bemærkninger:

I forlængelse af de sidste mange års dialog om bevarende lokalplaner i Middelalderbyen på Indre By Lokaludvalgs halvårsmøder med forvaltningen kan forvaltningen som meddelt tilbage i 2023 tilslutte sig, at Snarens Kvarter kan fungere som pilotprojekt for udarbejdelse af bevarende lokalplan, og at store dele af resten af Middelalderbyen har bevaringsværdige bygninger og byrum, der kan berettige udarbejdelsen af et antal bevarende lokalplaner.

Bevarende lokalplaner udarbejdes med udgangspunkt i hjemlen i planlovens § 15 stk. 2 punkt 18 til, at lokalplaner kan optage bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, så bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Som tidligere drøftet med lokaludvalget vil det kræve tilførsel af ressourcer til forvaltningen, hvis udarbejdelsen af en eller flere bevarende lokalplaner ikke skal betyde yderligere pres på den eksisterende venteliste for lokalplananmodninger.

Forvaltningen har i notat af 24. januar 2023 vurderet potentialet i at udarbejde bevarende lokalplan for Snarens Kvarter med følgende bemærkninger:

- I den nordligste del af området er Nygade og Vimmelskaftet omfattet af lokalplan 152 Strøget fra 1990, mens Læderstræde i

den sydlige halvdel af området er omfattet af lokalplan 226 Strædet fra 1993. Begge lokalplaner omhandler publikumsorienterede serviceerhverv i stueetage, samt krav til facadeudformning. Resten af området er ikke omfattet af lokalplaner.

- Det store flertal af bygningerne mellem Brolæggerstræde, Badstuestræde, Hyskenstræde og Nybrogade, som udgør den centrale og sydlige hovedpart af Snarens Kvarter, er enten fredede eller vurderet til at have høj bevaringsværdi (SAVE 1-3).
- Det nordligste område langs Nygade, Skoubogade og Vimmelskæftet har flest bygninger, der er vurderet til at have middel bevaringsværdi (SAVE 4-6), samt færre bygninger, der er fredet eller vurderet til at have høj bevaringsværdi.
- Snarens Kvarter er dermed samlet set præget af en høj koncentration af fredede og bevaringsværdige bygninger.

Forvaltningen har af flere omgange, senest i 2023, udarbejdet budgetnotater om tilførsel af midler til udarbejdelse af et antal bevarende lokalplaner, så lokalplanerne kan gennemføres uden at medføre længere venteliste eller forlænget ventelistetid for andre lokalplansønsker. Ressourcebehovet skyldes, at forvaltningen selv skal udarbejde eller på anden vis fremskaffe det nødvendige baggrundsmateriale, da der ikke ligger en bygherreanmodning til grund for udarbejdelsen. Budgetnotaterne har ikke opnået finansiering i forhandlingerne.

I forhold til, hvordan bevarende lokalplaner generelt kan fremmes i Midlaldersbyen, henleder forvaltningen lokaludvalgets opmærksomhed på, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 16. marts 2026 behandler sag om nedlæggelse af § 14-forbud mod en række ønsker om at etablere hoteller i bl.a. Indre By. Hvis det besluttet at nedlægge § 14-forbud mod ét eller flere af disse hotelprojekter, vil forvaltningen i forlængelse heraf skulle udarbejde lokalplansforslag, som bl.a. skal fastlægge anvendelsesmuligheder og eventuel bevaringsværdi.

Økonomisk estimat

Forvaltningen har i forbindelse med tidligere budgetforslag estimeret, at udarbejdelse af en bevarende lokalplan i gennemsnit kræver 1,05 årsværk, hvilket svarer til 0,8 mio. kr.

Dette er udregnet på baggrund af, at fremsættelse af forslag om bevarende lokalplan kræver, at forvaltningen selv udarbejder eller på anden vis fremskaffer det nødvendige baggrundsmateriale, da der ikke ligger en bygherreanmodning til grund for udarbejdelsen.

3. Undersøgelse af, hvad der er til hinder for at indrette boliger i den eksisterende bygningsmasse i Indre By

Indre By skal bevares og styrkes som beboelsesområde bl.a. med det formål at bevare det lokale butiksliv. Det kan ske ved at indrette flere boliger i den eksisterende bygningsmasse med respekt for den eksisterende arkitektur og de eksisterende kulturmiljøer.

Derfor ønsker lokaludvalget, at der skabes et samlet overblik over, hvad der hindrer, at der indrettes boliger i den eksisterende bygningsmasse i Indre By, fx i nuværende kontor- og erhvervslokaler. Det kan fx være regler om lysindfald, støj, parkeringsnormer osv., der hindrer det.

Undersøgelsen skal kortlægge sådanne hindringer og komme med anbefalinger til, hvordan hindringerne fjernes. Undersøgelsen må også godt afdække, i hvilken grad det er mere klima- og miljøvenligt at indrette boliger i den eksisterende bygningsmasse i Indre By fremfor at bygge nyt.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen vurderer, at der kan udarbejdes en undersøgelse, der vil give et samlet overblik over hindringer til etableringen af boliger i den eksisterende bygningsmasse i Indre By. Den kunne med fordel også omfatte potentialer for transformationer fx ud fra data om tomme lejemål og uudnyttede tagetager.

Undersøgelsen kan også tilrettelægges til at afdække de klima- og miljømæssige fordele ved at anvende eksisterende bygningsmasse fremfor nybyg ved etablering af boliger. Der eksisterer dog allerede en række undersøgelser og rapporter på området, der viser, at det generelt er mere klima- og miljøvenligt at transformere bygningsmasse til boliger frem for at bygge nyt. Derfor bør det overvejes, hvorvidt der er behov for denne del af den foreslåede undersøgelse.

Undersøgelsen vil skulle udføres af eksterne parter og vil kunne skaleres alt efter, hvor finkornet en analyse af eksisterende ejendomme, der ønskes. Undersøgelsens uafklarede rammer samt mangel på sammenlignelige analyseindsatser betyder, at estimatet for omkostningerne til udførelsen er meget usikkert.

Økonomisk estimat:

En undersøgelse vil, alt efter behov, have estimerede omkostninger på 1,0–6,5 mio. kr.