

RETNINGSLINJER



INDLEDNING

Hvilke forventninger er der til Københavns fremtidige udvikling og hvor meget areal skal der bruges til byudviklingen? Hvor skal virksomheder, boliger, institutioner og større tekniske anlæg placeres? Er der områder i byen, som skal have særlige byudviklingsformål? Hvilken miljøkvalitet skal der være i udvalgte byområder?

Planloven stiller krav om, at Kommuneplan 2009 giver svar på disse grundlæggende spørgsmål og at det skal ske med en række retningslinier for de kommende års byudvikling i København.

LAVENERGI

Københavns Kommune har som noget nyt valgt, at udpege og formulere retningslinier for lavenergiområder, hvor der kan hentes miljøgevinster ved at stille krav om lavenergibebyggelse i udviklingen af de nye større byudviklingsområder.

STATIONSNÆRHED OG NYE PARKERINGSNORMER

Kommuneplanen øger mulighederne for fortætning, særligt i stationsnære byområder, hvor bebyggelsesprocenten kan komme op på 185. De nye bedre muligheder for fortætning skal øge grundlaget for den kollektive trafik, skabe byliv med en blanding af forskellige funktioner og endelig økonomi i byudviklingen.

Der indføres endvidere nye parkeringsnormer, som bl.a. skal medvirke til at give bilisterne det sidste skub over i den kollektive trafik.

ARV FRA REGIONPLAN 2005

Efter struktur- og opgavereformen skal Kommuneplan 2009 optage og eller ophæve retningslinier fra Regionplan 2005 for Hovedstadsområdet.

1. UDLÆG AF AREALER TIL BYZONER

§

I RETNINGSLINIER SKAL AFGRÆNSNINGEN AF BYZONE OG SOMMERHUSOMRÅDER I FORHOLD TIL LANDZONEN I KOMMUNEN FASTSÆTTES UD FRA:

- OVERVEJELSER OM DET SAMLEDE AREALFORBRUG TIL BYFORMÅL I DEN 12-ÅRIGE PLANPERIODE
- OVERVEJELSER OM BYVÆKSTENS FORDELING MELLEM KOMMUNENS ENKELTE BYER OG BYDELE.

OMDANNELSE

Københavns Kommunes byudvikling skal fortrinsvis ske gennem omdannelse og fortætning af eksisterende, nedslidte områder til moderne funktionsblandede bydele og bykvarterer. Der skal sikres mangfoldighed og kvalitet i byomdannelsen ved at anlægge en helhedsbetragtning på udviklingen. De historiske og arkitektoniske værdier skal bruges aktivt til at skabe identitet og kvalitet. Der skal desuden planlægges for byrum, aktiviteter, institutioner, kollektiv transport m.v.

Byomdannelse af regional betydning skal koordineres med udbygningen af hovedstadsområdets overordnede infrastruktur, herunder særligt den kollektive trafikbetjening.

Alle arealer til byomdannelse og byudvikling er eksisterende byzone. Endvidere muliggør gældende planlægning en hel eller delvis overførsel af Midterbassinet og Kronløbsbassinet til byzone.

BYUDVIKLINGSRÆKKEFØLGE

Københavns Kommune fastlægger rækkefølgen for byudvikling af de områder, der har et større omdannelsespotentiale (over 50.000 etagemeter). Rækkefølgen omfatter desuden mindre

arealer, der indgår i en større sammenhæng eller har væsentlig betydning i forhold til byens overordnede udvikling. Rækkefølgen er et udtryk for en prioritering af byudviklingen i forhold til behovet for investeringer i infrastruktur, kollektiv trafik og kommunale investeringer i offentlig service, f. eks. skoler.

Områderne fastlægges til byudvikling i henholdsvis første del af planperioden (2009 - 2014), anden del af planperioden (2015 - 2020) eller i perspektivperioden efter år 2020.

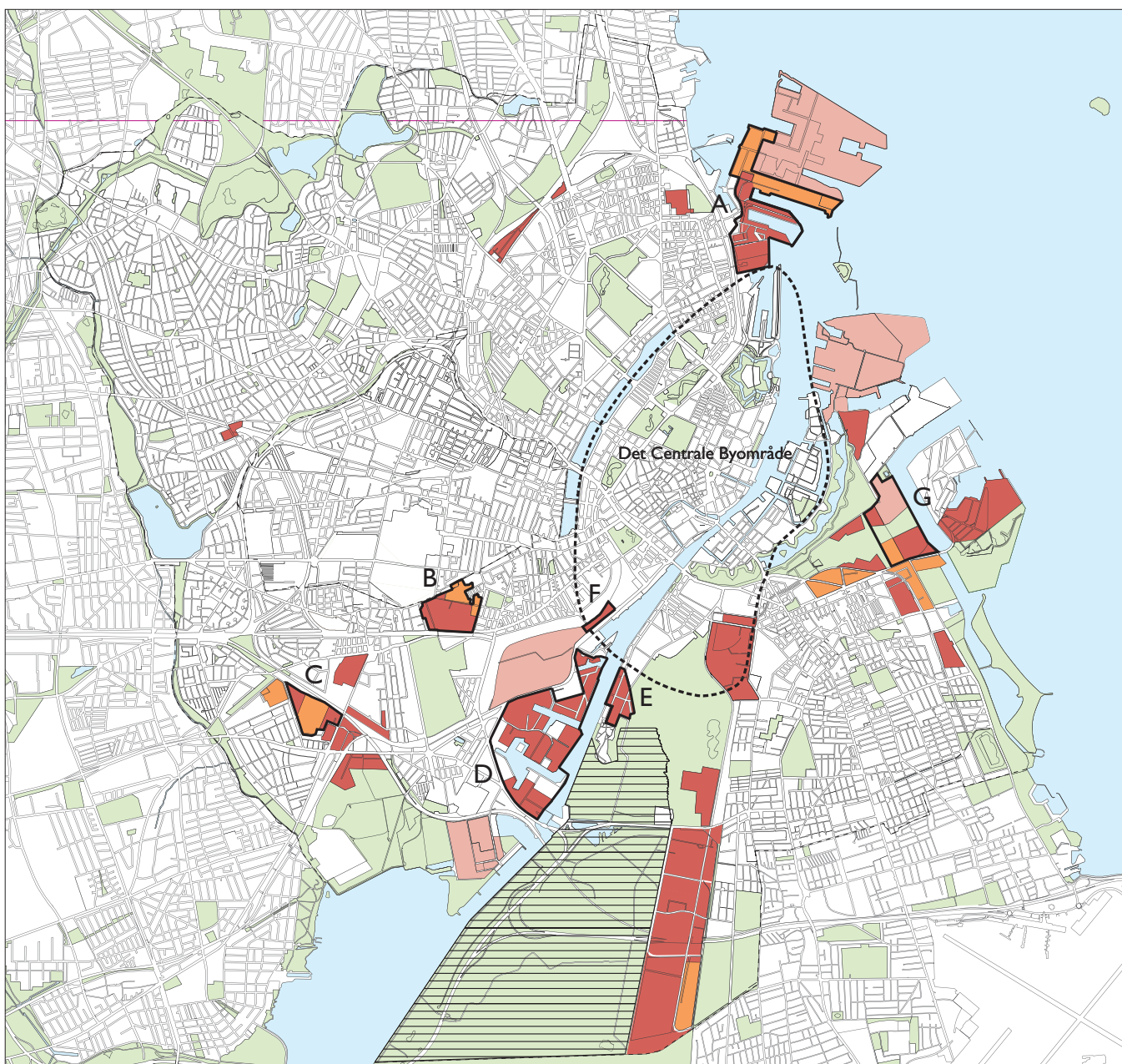
RÆKKEFØLGEPLANLÆGNINGEN OMFATTER FØLGENDE BYUDVIKLINGSOMRÅDER:

Ved havnen m.m.:

1. De stationsnære havnearealer i Århusgade-området kan omdannes i første del af planperioden. Et havneareal langs Kalkbrænderiløbskaj og et areal langs den nordlige side af Orientbassinet kan omdannes i anden del af planperioden
2. Resten af Nordhavnen udlægges som perspektivområde. I planlægningen af en kommende byudvikling skal indgå undersøgelser af en højklasset (skinnebåren) kollektiv trafikbetjening af området
3. De tidligere industri- og havnearealer i Sydhavnen kan omdannes i første del af planperioden.
4. Omdannelsen af de tidligere industriarealer på den sydligste del af Islands Brygge (Artillerivej Syd) kan ske i første del af planperioden
5. Godsbanegården på Vesterbro fastholdes som perspektivområde. Et areal ved Dybbølsbro kan dog omdannes i første del af planperioden
6. Området syd for Øresundabanen i Kongens Enghave fastholdes som perspektivområde

Ørestad:

7. Ørestad Nord forventes fuldt udbygget i første del af planperioden. Faste batteri nord for Njalsgade kan udvikles i første del af planperioden
8. Udbygningen af Ørestad City Center kan fortsætte i første del af planperioden
9. Udviklingen af Ørestad Syd kan fortsætte i første del af planperioden og forventes at strække sig ud over planpe-



Ny rækkefølge for byudvikling

- 1. del af planperioden (2009 - 2014)
- 2. del af planperioden (2015 - 2020)
- Perspektivområder (2021 -)
- Større rekreative områder

- Områder omfattet af særlige regler for at fremme byomdannelse:
- A. Århusgade-området i Nordhavnen inkl. Marmormolen
- B. Carlsberg
- C. Grønttorvet
- D. Sydhavnen
- E. Artillerivej Syd
- F. Et areal ved Dybbølsbro Station
- G. Kløverparken

rioden. Klargøringscenter kan tidligst udvikles i første del af planperioden

10. Amager Fælled bykvarter ved Sundby Station kan påbegyndes i første del af planperioden

Ved Ringbanen m.m.:

11. Omdannelse af de stationsnære tidligere industriarealer i Valby (Grønttorvet, Torveporten, områderne ved Ny Ellebjerg Station m.fl.) kan ske i første del af planperioden. Udviklingen af en del af Grønttorvets areal kan først påbegyndes i anden del af planperioden. Udbygningen af området forventes at strække sig ud over planperioden

12. Arealerne i Valby Idrætspark kan udbygges i første del af planperioden

13. Omdannelse af erhvervsarealer ved Kulbanevej kan tidligst ske i anden del af planperioden. Omdannelsen er bl.a. afhængig af de igangværende planovervejelser om udvidelsen af banekapaciteten mellem København og Ringsted

14. Centeromdannelsen ved Vanløse Station forventes afsluttet i første del af planperioden

15. Omdannelsen af arealerne langs Rovsinggade og ved Ryparken Station kan ske i første del af planperioden

16. Østre Gasværk kan udvikles i første del af planperioden

Nordøstamager:

17. På Nordøstamager kan omdannelsen af de tidligere industriområder på de stationsnære arealer ved Øresundsvej og Strandlodsvej videreføres i første del af planperioden. Et areal mellem Amagerbanens trace og Amager Strandvej kan først udvikles i anden del af planperioden

18. De udpegede byggefeltet på Kløvermarken og Kløverparken vest for Forlandets forlængelse kan udvikles i første del af planperioden. Arealet umiddelbart nord for Prøvestensbroen kan udvikles i anden del af planperioden, mens de øvrige arealer tidligst kan udvikles i perspektivperioden

19. På den sydlige del af Prøvestenen kan der i første del af planperioden etableret nye havnerelaterede virksomheder samt rekreative arealer og en stor lystbådehavn

20. Refshaleøen er udpeget som perspektivområde, hvor en ændret anvendelse først kan finde sted efter planperioden. Dele af Margrethholm kan dog omdannes i første del af planperioden

Carlsberg-området:

21. Omdannelsen af Carlsberg-området kan påbegyndes i første del af planperioden. En mindre del af området kan først udvikles i anden del af planperioden. Udbygningen af området forventes at strække sig ud over planperioden

SÆRLIGE BYOMDANNELSESOMRÅDER

Der er udpeget 5 særlige byomdannelsesområder i henhold til Planlovens § 11, og disse er indarbejdet i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen. Områderne, der er angivet på kort, omfatter:

- A. Århusgade-området i Nordhavnen inklusiv Marmormolen
- B. Carlsberg
- C. Grønttorvet
- D. Sydhavnen
- E. Artillerivej Syd
- F. Et areal ved Dybbølsbro Station
- G. Kløverparken

LAVENERGIOMRÅDER

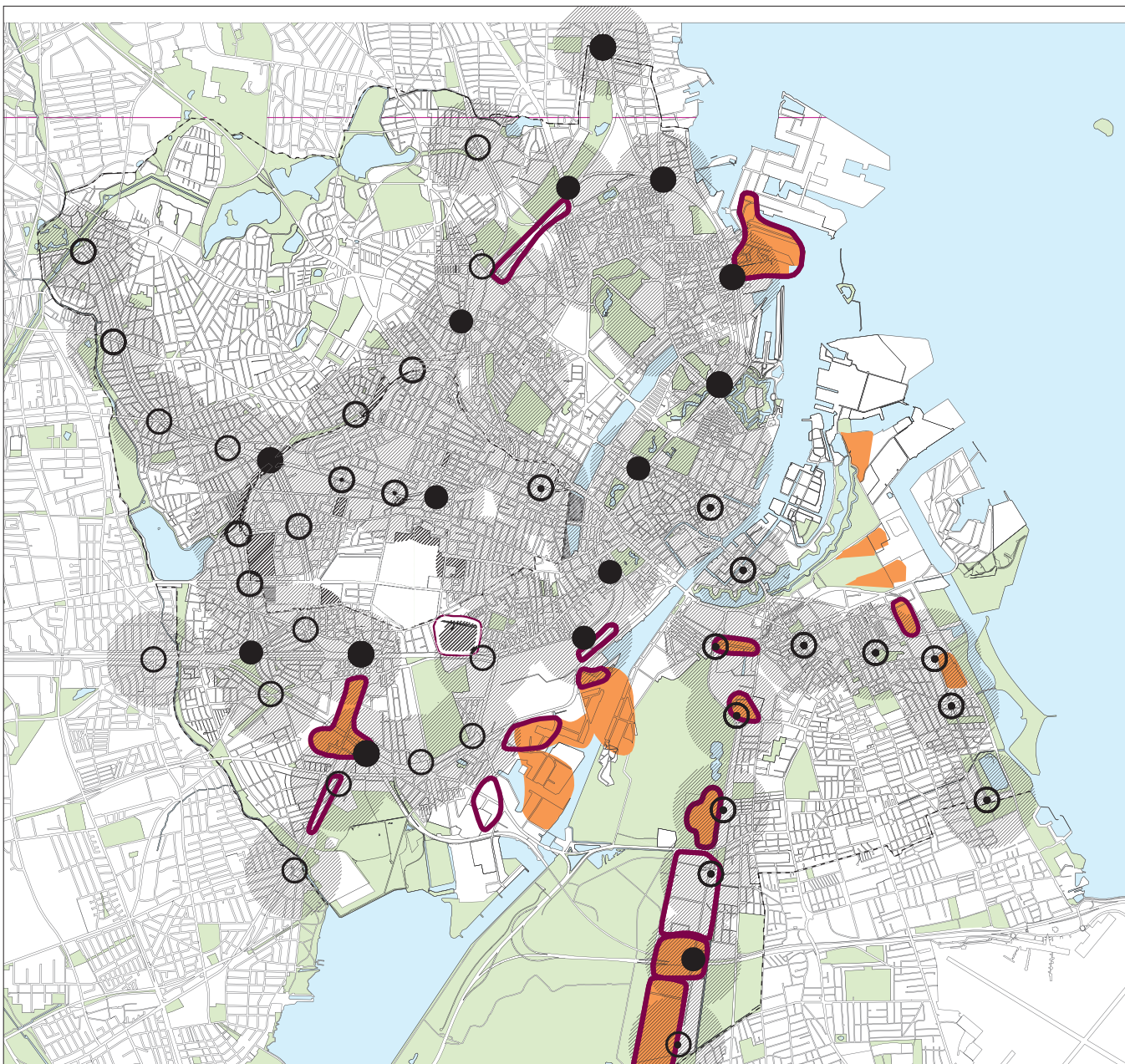
Alle de større byudviklingsområder, som indgår i rækkefølgen for byudvikling udpeges som lavenergiområder efter lavenergiklasse 1 og 2. Forsyningen til de nye lavenergiområder kan være en kombination af central fjernvarmeforsyning, og lokale anlæg til vedvarende energi (VE). Valget af forsyning til lavenergiområder skal baseres på miljøundersøgelser, som skal vise gevinsten ved valg af henholdsvis 1. og 2. Det sker typisk i forbindelse med lokalplanlægning.

REDEGØRELSE

Rækkefølgeplanlægning

Rækkefølgeplanlægningen for byudvikling skal bidrage til en bæredygtig udvikling, hvor miljømæssige, trafikale og sociale hensyn balanceres i forhold til behovet for byomdannelse samt behovet for investeringer i infrastruktur og servicefaciliteter. Der er opstillet en række kriterier, der er lagt til grund for prioriteringen i rækkefølgeplanlægningen.

- Udvikling af de stationsnære områder og områder med stor beliggenhedsværdi bør prioriteres højt



STØRRE UDBYGNINGSMULIGHEDER FOR ERHVERV & BOLIGER I PLANPERIODEN

- Knudepunktstationer
 - ⊙ Stationer på metroens 1 - 4 etape
 - Øvrige stationer
- ▨ 600 m fra nærmeste station
 - Større udbygningsmuligheder for boliger
 - Større udbygningsmuligheder for erhverv

- Udviklingen bør fremme tætte bykvarterer med et levende og alsidigt byliv
- Udviklingen bør tilgodesønsket om et differentieret boligudbud
- Investeringer i større servicefaciliteter bør underbygges af hurtig boligudbygning
- Udbygningstakten i et område bør være høj, hvis udbygningen kræver større infrastrukturinvesteringer
- Udvikling af potentielle udbygningsområder uden højklaset infrastruktur bør foreløbigt udskydes

Kriterierne skal sikre at byudviklingen sker på et miljømæssigt og økonomisk forsvarligt grundlag. Det betyder, at større områder, der helt eller delvist kan betjenes af eksisterende infrastruktur og/ eller kommunale servicefaciliteter, prioriteres i rækkefølgeplanlægningen.

Bolig- og erhvervsbyggeri i Københavns Kommune

Københavns Kommune ønsker at skabe gode muligheder for bolig- og erhvervsbyggeri i byen for at understøtte en hensigtsmæssig byudvikling, så København fortsat kan fremstå som en mangfoldig storby med et varieret udbud af boliger og erhvervslokaler.

Boligbyggeri

Efter et par år med stærkt stigende boligbyggeri i Københavns Kommune som følge af den økonomiske vækst i Hovedstadsregionen forventes et mere afdæmpet boligbyggeri i de kommende år. I planperioden 2009 - 2020 forventes der et gennemsnitligt årligt boligbyggeri på ca. 2.000 boliger. Langt de fleste boliger vil blive opført i Københavns større byudviklingsområder i Ørestad, Nordhavnen, Sydhavnen, i Valby industri kvarter, på Carlsberg, på Østamager og i Kløvermarks kvarteret.

Kommuneplan 2009 udlægger mulighed for at etablere ca. 33.000 boliger i byudviklingsområderne i planperioden. Der er således rummelighed til den forventede boligudbygning i planperioden. Rummeligheden skal sikre et bredt udbud af forskellige muligheder for boligbyggeri, samt sikre planmæssig fleksibilitet og modvirke prisstigninger begrundet i for ringe udbud af byggeret til boligbyggeri.

Der er yderligere en rummelighed i kommuneplanens perspektivområder på skønnet ca. 26.000 boliger - primært på arealer langs Øresundskysten. En udvikling af disse områder forudsætter investeringer i den trafikale infrastruktur.

Erhvervsbyggeri

Den seneste udvikling inden for erhvervsbyggeriet tyder på, at den afmatning, der har været i erhvervsbyggeriet, nu er afløst af en positiv udvikling i byggeriet til kontor og butikker m.m. Dette understøttes af, at der i øjeblikket er en meget lav ledighed (3 %) i kontorarealer i Københavns Kommune, primært i ældre og utidssvarende lejemål.

København er samtidig vært for et stigende antal turister, konferencer, kongresser m.v., og dette afspejler sig i flere store nybyggerier til disse formål.

Der forventes opført ca. 2,5 mio. m² erhvervsbyggeri i planperioden, heraf ca. halvdelen til kontorformål. Der vurderes, at der i samme periode bliver nedrevet omkring 0,5 mio. m² ældre og utidssvarende erhvervsbyggeri især i forbindelse med byomdannelse. Byggeriet forventes overvejende opført i byudviklingsområderne i Ørestad, Nordhavnen, Sydhavnen og Carlsberg, samt i Valby industri kvarter og på Nordøstamager.

Den samlede rummelighed i byudviklingsområderne til byggeri af kontor, hotel, butikker og lignende samt til institutioner og fritidsfaciliteter skønnes at være omkring 3,5 mio. m². Der er således også rummelighed til erhvervsbyggeri som er større end det forventede byggeri i planperioden. Den større rummelighed skal sikre et bredt udbud af muligheder for erhvervsbyggeri samt en planmæssig fleksibilitet.

Lavenergiområder

Fremtidens byområder skal planlægges, så energibehovet minimeres fra starten. Det gælder både bygningernes og transportens energibehov. Udpegning af lavenergiområder skal sikre, at energibehovet i fremtiden minimeres ved at stille krav til byggeriets energiforbrug, vurdering af den miljømæssigt optimale energiforsyning og minimering af transportens energibehov.

Godt byggeri bliver stående i hundrede år eller mere, og det er derfor vigtigt at tænke langsigtet, når der bygges nyt.

Energiforsyningen skal vurderes i forhold til, hvad der er miljømæssigt optimalt for det enkelte lavenergiområde. Bl.a. skal forskellige muligheder for fjernvarme vurderes i områderne. Fjernvarmeforsyning med lav fremløbstemperatur, evt. returvand, kan være en mulighed. For at sikre den optimale energiforsyning, skal der skabes dialog med de energiforsyningsselskaber, der leverer energi til området, og der kan indgås partnerskaber.

2. BELIGGENHED AF OMRÅDER TIL FORSKELLIGE BYFORMÅL

§

I RETNINGSLINIER SKAL BELIGGENHEDEN AF OMRÅDER TIL FORSKELLIGE BYFORMÅL, FX BOLIGFORMÅL, ERHVERVSFORMÅL, BLANDEDE BYFUNKTIONER, OFFENTLIGE INSTITUTIONER, SERVICEFORMÅL, BYOMDANNELSESOMRÅDER MV. FASTLÆGGES.

STATIONSNÆRHED SOM PRINCIP FOR BYUDVIKLING OG LOKALISERING

Den øgede biltrafik sætter Københavns infrastruktur og miljø under pres. For at få flere til at vælge kollektiv trafik frem for bil ønsker Københavns Kommune, at stationsnærhed bruges som princip for byudviklingen og lokaliseringen af virksomheder.

Kommunens byudvikling tager således udgangspunkt i hovedstadsregionens fingerbystruktur og kommunens placering i den regionale kollektive trafikstruktur. Stationernes tilgængelighed for rejsende fra hovedstadsområdet og Øresundsregionen indgår i prioriteringen af kommunens byudvikling og lokaliseringen af virksomheder.

LOKALISERING AF ERHVERV

Københavns Kommune lægger i overensstemmelse med principperne i Fingerplan 2007 vægt på at sikre en høj tilgængelighed med kollektiv trafik ved lokalisering af kontor- og serviceerhverv med mange arbejdspladser eller besøgende samt ved lokalisering af større offentlige institutioner, idrætsanlæg m.v.

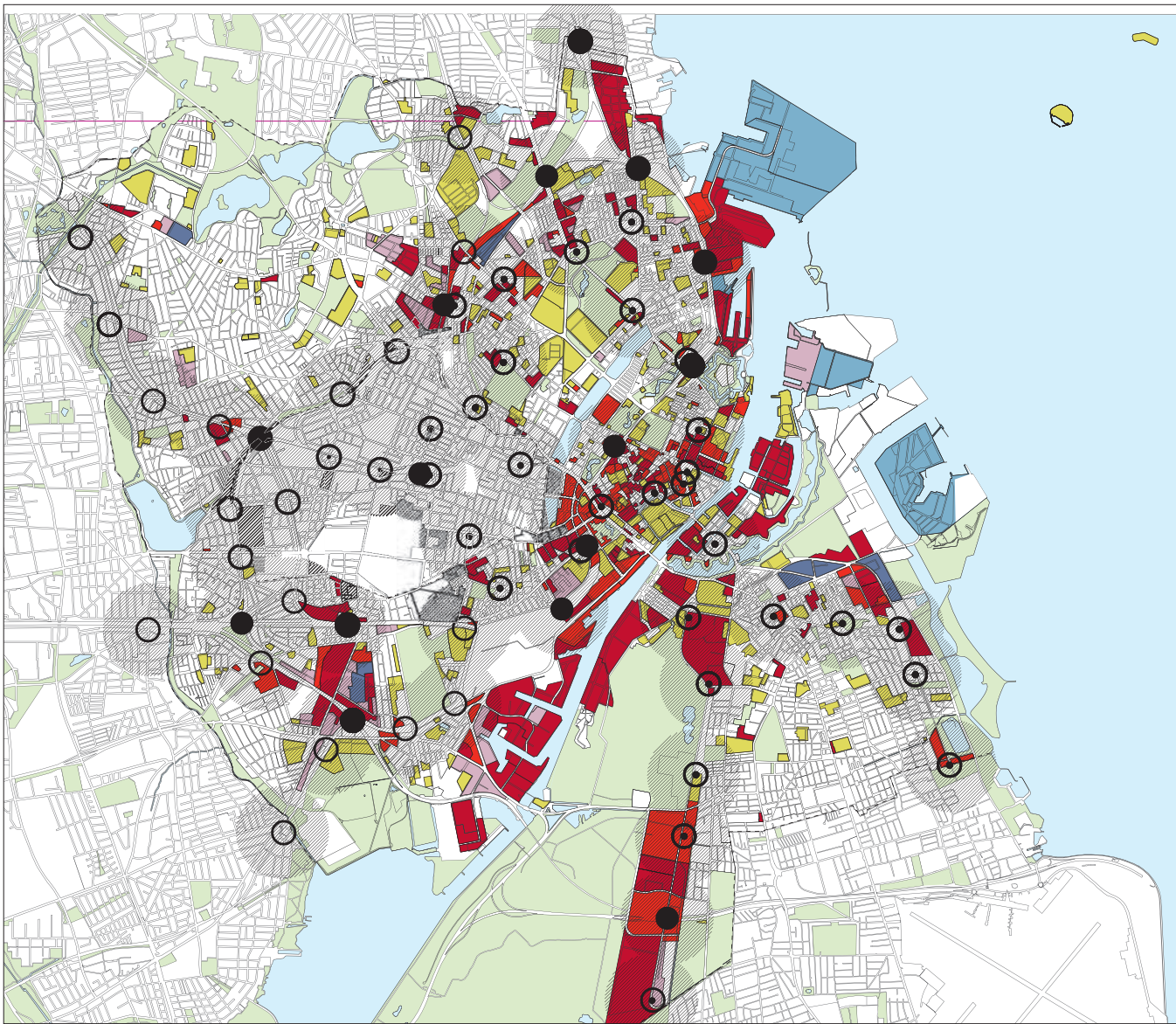
- Kontor- og serviceerhverv med mere end 1.500 etagemeter skal placeres i de stationsnære områder, fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder. De stationsnære områder afgrænses principielt af en afstand på højst 1.000 m. fra en station, mens de stationsnære kerneområder afgrænses af en gangafstand på 600 m fra en station. Ved lokalisering af erhverv i de stationsnære områder uden for de stationsnære kerneområder må der højst anlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal erhvervsbyggeri

- Kontor- og serviceerhverv af lokal karakter under 1.500 etagemeter kan placeres uden for de stationsnære områder
- I Nordhavn kan der opføres erhvervsbyggeri med mere end 1.500 etagemeter i det stationsnære område omkring Nordhavn Station, samt i et område umiddelbart i tilknytning hertil, som indgår i anden etape af principaftalen om Metrocityringen
- Kontor- og serviceerhverv med mange arbejdspladser eller besøgende og større offentlige institutioner, idrætsanlæg m.v. med et regionalt opland skal fortrinsvis lokaliseres stationsnært ved knudepunktstationer som vist på kortet
- Hovedsæder for regionale og internationale virksomheder m.v. skal fortrinsvis lokaliseres i Det Centrale Byområde, Ørestad samt Nordhavnen og Sydhavnen. Her tilbydes der attraktive lokaliseringsmuligheder af international standard
- Universiteterne og nye forskningsmiljøer skal fortrinsvis lokaliseres i Det Centrale Byområde, Ørestad og campusområdet ved Nørre Alle
- Centraladministrationen og andre overordnede offentlige institutioner samt kultur- og undervisningsinstitutioner, som henvender sig til hele landet eller regionen, skal fortrinsvis placeres i Det Centrale Byområde og Ørestad
- Overordnede sundhedsmæssige institutioner forudsættes hovedsagligt bibeholdt ved Statens Serum Institut, Rigshospitalet, Bispebjerg Hospital samt Amager Hospital og dets psykiatriske afdeling i Ørestad

KREATIVE ZONER

De 8 kreative zoner, der i Kommuneplan 2005 blev udpeget som et forsøg på at fremme gode rammebetingelser for kreative erhverv, gøres varige med Kommuneplan 2009. Desuden udpeges Den Hvide Kødby som kreativ zone.

De kreative zoner skal tilbyde attraktive lokaliseringsmuligheder for kreative virksomheder, der ønsker billige og fleksible lejemål. Det er hensigten at udvikle områdernes karakter som blandede erhvervsområder med mindre, håndværksprægede virksomheder og værksteder, studier, atelier og lignende. De kreative zoner er udlagt som E0- og J0-områder i rammer for lokalplanlægningen, bl.a. med mulighed for at udnytte en del af virksomhedernes areal til boligformål.



LOKALISERINGS-PRINCIPPER FOR ERHVERV I PLANPERIODEN

- | | | | | | |
|---|---|---|-----------------------------|---|---|
| ● | Knudepunktstationer | ■ | Områder for blandet erhverv | ■ | Områder for bolig og serviceerhverv |
| ⊙ | Stationer på metroens 1 - 4 etape | ■ | Områder for industri | ■ | Områder for serviceerhverv |
| ○ | Øvrige stationer | ■ | Områder for havneformål | ■ | O2-O5 områder til institutioner, skoler mv. |
| ▨ | Stationsære områder (incl. metroens 4. etape) | | | | |

Refshaleøen fastholdes som potentialeområde for kreative erhverv. Området er ikke udpeget som omfattet af rammebestemmelserne for de kreative zoner, men skal udvikles på områdets særlige forudsætninger i henhold til bestemmelserne om midlertidighed. Godsbanearialet/centralværkstederne udpeges også som perspektivområde.

MIDLERTIDIGHED

I kommuneplanens perspektivområder, dvs. i de byomdannelsesområder der tidligst kan udvikles efter den 12-årige planperiode, åbnes der mulighed for at etablere midlertidige anvendelser og aktiviteter i eksisterende bygninger. De midlertidige anvendelser og aktiviteter skal være med til at skabe byliv og rammer for kreative erhverv ved at realisere det potentiale, der findes i tomme bygninger og omgivende ubebyggede arealer. Midlertidigheden er en strategi, der medvirker til at skabe en ny identitet i funktionstømte områder og hermed gavner områdets udvikling på både kort og langsigt.

LOKALISERING AF BOLIGER

Boliger skal være en integreret del af byen og placeres i tæt samspil med andre byfunktioner. Det er vigtigt for at skabe intensitet i bylivet, mindske trafikken og udnytte kapaciteten i eksisterende institutioner, faciliteter og trafik anlæg.

Nærhed til havnen og grønne områder, god trafikbetjening, offentlig service og kultur- og fritidsmuligheder samt nærhed til butikker og anden service er derfor væsentlige kriterier ved lokalisering af nyt boligbyggeri og øget boliganvendelse i eksisterende byområder. Nye boliger skal placeres i overensstemmelse med kort på side 73.

LOKALISERING AF TÆT BOLIGBYGGERI UDEN FOR STATIONSNÆRE OMRÅDER

For at styrke den offentlige trafik og mindske miljøbelastningen, skal tæt boligbyggeri uden for stationsnære områder sikres gode forbindelser med cykel og offentlig transport til nærliggende station.

LOKALISERING AF FAMILIE- OG ÆLDREBOLIGER

Ved placering af familieboliger lægges der vægt på nærhed til rekreative områder og til butikker, servicetilbud, kultur- og fri-

tidsmuligheder samt god trafikal tilgængelighed. Ved placering af ældre- og plejeboliger samt boliger for handicappede og socialt betingede bofællesskaber tilstræbes en bymæssig beliggenhed med nem adgang til kollektiv trafik, butikker og servicetilbud.

LOKALISERING AF KOLLEGIE- OG UNGDOMSBOLIGER

Unge og studerende har på grund af deres små husstande og indkomster behov for små og billige boliger. Da næsten halvdelen af boligerne i København er 1-2 værelses lejligheder, primært placeret i Det Centrale Byområde og brokvartererne, skal nye kollegie- og ungdomsboliger overvejende placeres uden for Det Centrale Byområde og brokvartererne samt i byudviklings- og byomdannelsesområder som et supplement til familieboliger. Nye kollegie- og ungdomsboliger kan alene etableres i områder med en høj tæthed og god kollektiv trafikbetjening samt i områder, hvor boligerne ikke kommer til at udgøre en dominerende boligtype.

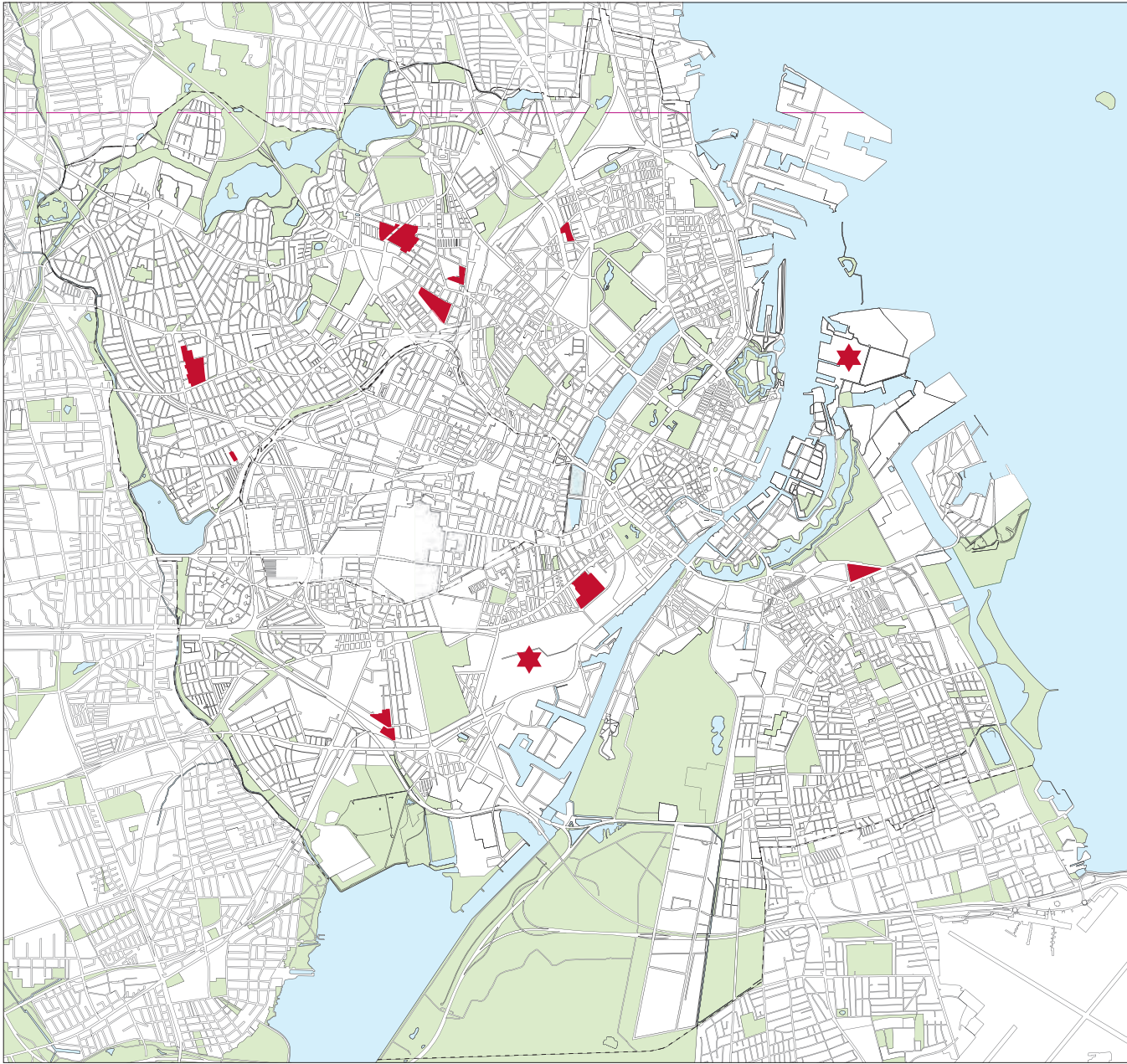
BOLIGSTØRRELSER

Københavns boligmasse er domineret af små boliger, som ikke er attraktive for en moderne børnefamilie. Nye boliger skal derfor som hovedregel være familieegnede og have en størrelse der gør dem anvendelige til mere end en person. I kommuneplanens rammer er der fastlagt mindstestørrelser for nye boliger samt en mindste gennemsnitlig boligstørrelse ved etablering af flere boliger. Herudover er der indarbejdet bestemmelser, som muliggør etablering af boliger for unge samt andre mindre boliger for f. eks. ældre og handicappede og som socialt betingede bofællesskaber. Endvidere er der fastlagt bestemmelser for sammenlægning af boliger.

BOLIGENS UDENDØRS OPHOLDSAREAL

Det er en vigtig kvalitet at kunne trække frisk luft og nyde solen tæt på sin bolig. Samtidig skal der i mange byområder bygges mere tæt. I denne sammenhæng skal prioriteringen af sammenhængende friarealer fastholdes, bl.a. ved at undgå at bebyggelsen lægger beslag på et unødigt stort grundareal.

Nye boliger bør have adgang til udendørs opholdsarealer, herunder så vidt muligt et areal tilknyttet direkte til boligen som eksempelvis en altan eller terrasse. Udformning og placering af



Områder udpeget til kreative erhverv

- | | | | |
|---|---|---|--|
| <p>■ E0 & J0 Områder :</p> | <p>1. Siljengade
2. Carl Jacobsens Vej
3. Kastanie Allé
4. Skjulhøj Allé
5. Ørnevej</p> | <p>6. Drejervej
7. Tomsgårdsvej
8. Teglværksgade
9. Hvide Købby</p> | <p>★ Potentialeområder for kreative erhverv</p> <p>A. Refshaleøen
B. Godsbaneterræn / Centralværkstederne</p> |
|---|---|---|--|

de udendørs opholdsarealer kan ske på innovative måder for at tilpasse byggeriet til eksempelvis begrænsede pladsforhold eller trafikstøj

LOKALISERING AF INSTITUTIONER OG FACILITETER

Børnefamilierne i København skal sikres nærhed til skoler og daginstitutioner for at sikre sammenhængende nærmiljøer og fremme af cykeltransport.

Ved udbygning af større nye byområder skal der på forhånd reserveres det fornødne areal til skole og institutioner til børnene i de nye boliger. Der skal ligeledes sikres lokaliseringsmuligheder for offentligt tilgængelige udendørs idræts- og legefaciliteter.

Når der reserveres arealer til skoler og daginstitutioner skal der foretages en konkret vurdering af behovet for friareal, hvor muligheder for at anvende lokale legepladser, parker, idrætsfaciliteter og lign. indgår.

UDVIKLING AF KULTURCENTRE

Det er vigtigt med steder i byen, hvor københavnere kan mødes om fælles oplevelser. Kulturhuse, biblioteker m.v. kan med de rigtige tilbud medvirke til en styrket bydelsidentitet. Med henblik på at styrke udbuddet og kvaliteten af kulturtilbud og skabe grundlag for attraktive åbningstider skal kulturhuse og biblioteker lokaliseres samlet i nye kulturcentre.

REDEGØRELSE

Kreative zoner

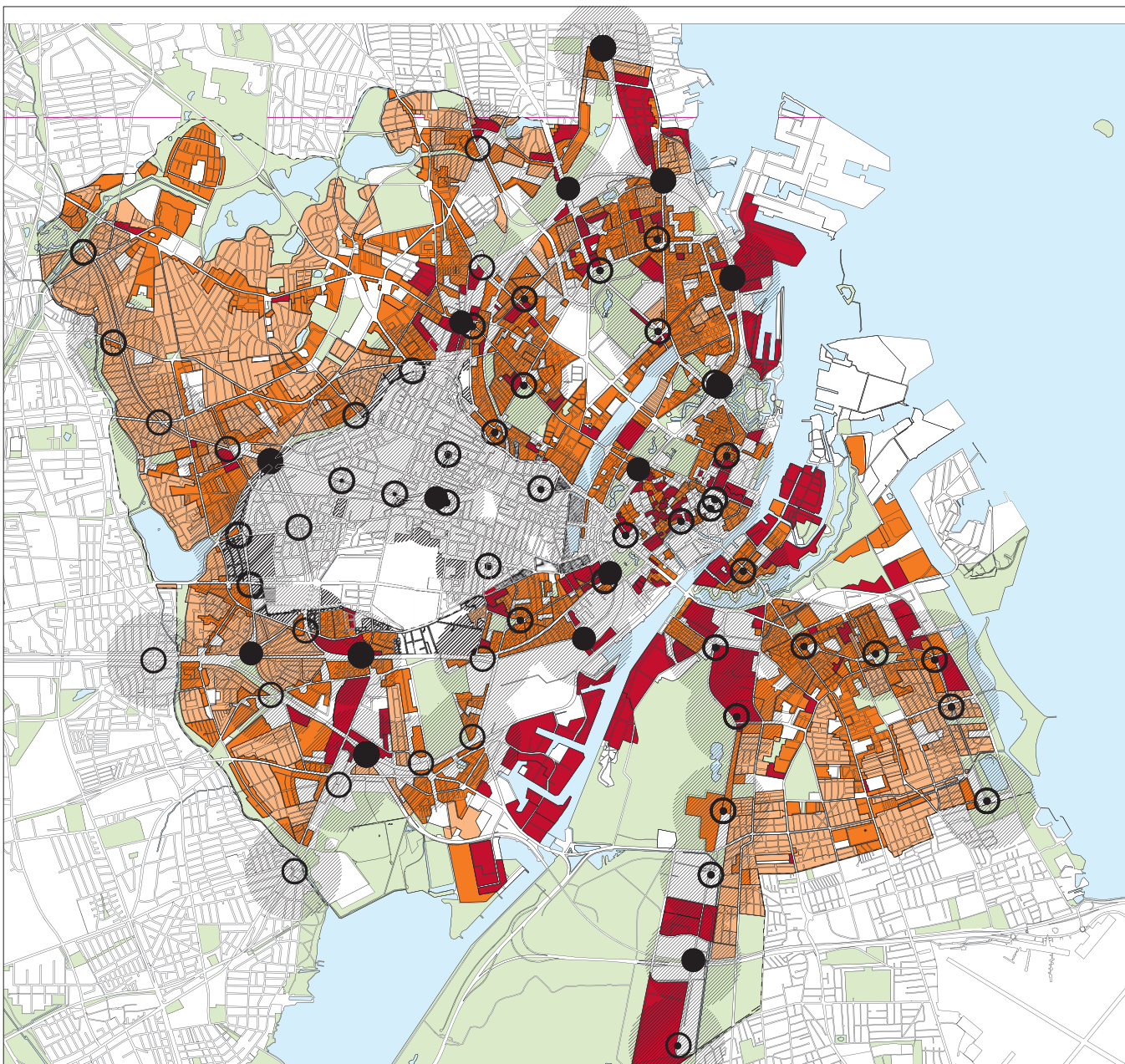
Væksten i antallet af kreative virksomheder i Københavns Kommune fra 2003 til 2007 har været stor - over 25 %. De kreative erhverv er således blandt byens hurtigst voksende brancher, selvom branchen fortsat spiller en forholdsvis lille rolle i Københavns samlede økonomi. De kreative erhvervs betydning for byen kan dog ikke reduceres til udelukkende at fokusere på omsætning og arbejdspladser. Værdien af de kreative erhverv består i lige så høj grad af at skabe innovative miljøer for viden og kultur og i at styrke Københavns image som en dynamisk metropol. De største kreative brancher i

København er reklame og design, mens kunst, arkitektur, film/video, radio/TV og edutainment alle har oplevet en stor vækst.

Evalueringen af forsøget med kreative zoner i kommuneplanlægningen viser, at områderne har skabt gode rammer for nye kreative virksomheder. Evalueringen viser en væsentlig variation i udviklingen i de 8 kreative zoner, men samlet set er væksten i antallet af kreative virksomheder i zonerne større end i byen som helhed. Det peger på, at der bevares nogle rammer i de kreative zoner, som er både fysisk og økonomisk attraktive for kreative iværksættere.

Evalueringen viser samtidig, at områdernes beliggenhed i byen, samt områdernes autentiske industrielle bygningsmasse spiller en afgørende rolle i forbindelse med tiltrækningen af kreative erhverv. Desuden spiller den kreative zones størrelse en vis rolle, dels fordi det er vigtigt for de kreative at kunne indgå i et større kreativt miljø med andre iværksættere, dels fordi en kritisk masse er med til at tiltrække kunder og nye kreative erhverv.

Området ved Carl Jacobsens Vej har sammen med områderne Skjulhøj Allé, Tomsgårdsvej og Siljangade vist en vækst på mellem 30 % og 60 % i antallet af virksomheder fra 2003 til 2007. De øvrige områder har haft en mere moderat eller ingen vækst, men vurderes at have et fremtidigt potentiale. Væksten i Den Hvide Kødby har været på ca. 75 %, hvilket skal ses i sammenhæng med, at området er blevet markedsført som en klynge for kreative erhverv, områdets centrale beliggenhed og historiske bygningsmasse samt mikset mellem kreative erhverv, cafeer og kødgrossister m.v. På Refshaleøen har væksten været på over 120 %, hvilket hænger sammen med områdets størrelse, forskelligartede bygningsmasse, billige lejemaal og lange tidshorisonter i forhold til fremtidig byudvikling. Desuden er mulighederne for at sætte et personligt præg på de lejede lokaler større her end i de andre områder.



LOKALISERING AF BOLIGER I PLANPERIODEN

● Knudepunktstationer

⊙ Stationer på metroens 1 - 4 etape

○ Øvrige stationer

▨ 600 m fra nærmeste station

■ Områder for boliger (1-2 etager)

■ Områder for boliger (3-6 etager)

■ Områder for bolig og serviceerhverv

3. DEN KOMMUNALE DETAILHANDELSSTRUKTUR

§

EFTER PLANLOVENS § 11 A, NR. 3, SKAL KOMMUNEP-
LANERNE INDEHOLDE RETNINGSLINJER FOR DEN
KOMMUNALE DETAILHANDELSSTRUKTUR. RETNINGSL-
LINJERNE SKAL OMFATTE:

- AFGRÆNSNING AF OMRÅDER TIL BUTIKKER (BY-
MIDTER, BYDELSCENTRE, LOKALCENTRE, OMRÅDER
TIL SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER OG
EVENTUELLE AFLASTNINGSOMRÅDER),
- DET MAKSIMALE BRUTTOETAGEAREAL TIL BUTIK-
KER I DE ENKELTE OMRÅDER, OG
- MAKSIMALE BRUTTOETAGEAREALER FOR DE EN-
KELTE BUTIKKER I DE ENKELTE OMRÅDER, HERUN-
DER OGSÅ FOR ENKELTSTÅENDE BUTIKKER TIL LO-
KALOMRÅDETS FORSYNING.

CENTERSTRUKTUREN

Københavns centerstruktur omfatter City og Ørestad City, by-
midterne i de øvrige bydele samt et fintmasket net af bydels
og lokalcentre med mere lokalt orienterede indkøbsmulighe-
der. Den nærmere afgrænsning af centerområderne og af sær-
ligt udpegede områder til butikker med pladskrævende varer
indgår i rammerne for detailhandel sammen med bestemmel-
ser om maksimale butiksarealer og om maksimale butiksstør-
relser i de enkelte områder. Butikker skal som hovedregel pla-
ceres i disse områder.

BYMIDTER

København rummer 10 bymidter - City (inkl. Fisketorvet), Øre-
stad City, Østerbrogade, Nørrebrogade, Vesterbrogade, Ama-
gerbrogade, Frederikssundsvej, det centrale Vanløse, det cen-
trale Valby og en ny bymidte omkring Gammel Køge Landevej.
City/ Fisketorvet og Ørestad City skal fortsat rumme et over-
ordnet og moderne butiksudbud for kommunens borgere og
forbrugere i Øresundsregion samt for de mange turister i byen.
Den overordnede detailhandel ønskes i større omfang udbredt
til de øvrige bymidter og store bydelscentre for at understøtte
et varieret og spændende byliv i hele kommunen. I de øvrige
bymidter tilstræbes der en stærk dagligvarehandel og en alsidig
udvalgsvarerhandel, så disse kan fremstå som nære og stærke
indkøbs- og mødesteder for bydelenes borgere. Den nye
bymidte omkring Gammel Køge Landevej skal rumme en gode
butiksforlystelse for de tilgrænsende kvarterer/byudviklings-
områder, samt større udvalgsvarerbutikker og butikker med
særlig pladskrævende varer, som vanskeligt kan indpasse i an-
dre bymidter.

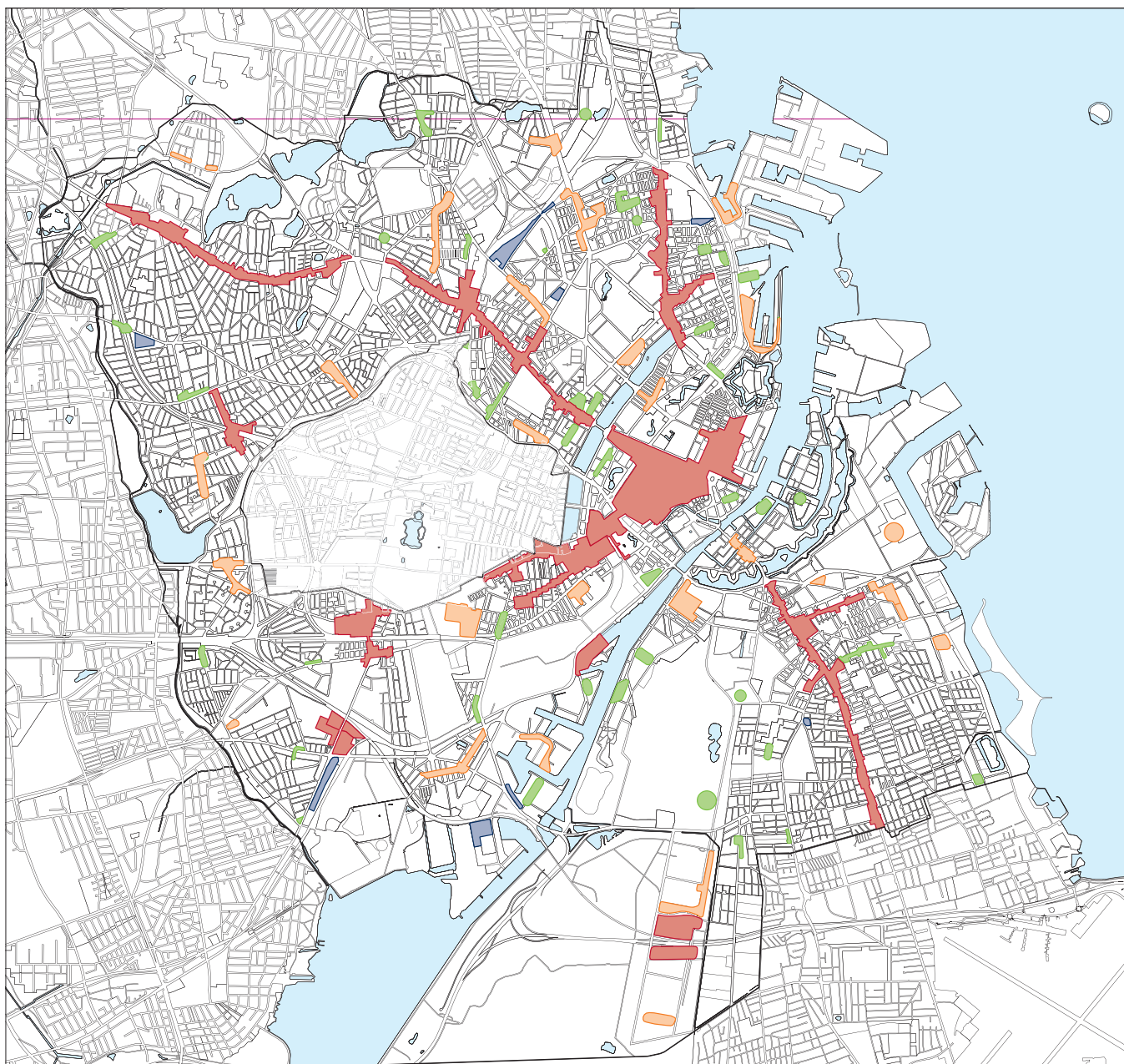
I bymidterne, bortset fra bymidten ved Gammel Køge Lande-
vej, er den maksimale størrelse for dagligvare- og udvalgsvarer-
butikker 3.500 m² og 2.000 m². Der er dog åbnet mulighed for
med kommuneplantillæg at tillade udvalgsvarerbutikker med
over 2.000 m² - 3 i City (inkl. Fisketorvet), 3 i Ørestad City, og
3 i de øvrige bymidter under et.

BYDELSCENTRE

Bydelscentrene supplerer bymidterne, og sikre sammen med
lokalcentrene et fintmasket net af lokale indkøbsmuligheder i
hele kommunen. De fastlagte maksimale størrelser af daglig-
vare- og udvalgsvarerbutikker er afpasset efter centerstørrel-
sen og det nuværende butiksudbud i centrene. I et nyt stort
bydelscenter på Carlsberg og omkring Strandlodsvej er der
åbnet der mulighed for større udvalgsvarerbutikker, som van-
skeligt kan indpasses kommunens bymidter.

LOKALCENTRE

I lokalcentrene, som skal sikre en nær dagligvareforsyning i alle
dele af kommunen, må det samlede butiksareal ikke overstige



Bymidter

City
Fisketorvet
Ørestad City Center
Østerbrogade mm.
Nørrebrogade/Lygten
Vesterbrogade/Istedgade
Valby Bymidte
Gammel Køge Landevej
Vanløse Bymidte
Frederikssundsvej
Amagerbrogade mm.

Bydelscentre

Torvegade
Østre Farimagsgade
Ryesgade
Søndre Frihavn
Kalkbrænderihavnen
Lyngbyvej
Rantzausgade
Tagensvej
Kødbyen
Teglholmen
Carlsberg

Borbjergsvej/Mozartsvej
Roskildevej/Ålholmvej
Vigerslev Midtpunkt
Godthåbsvej
Ålekistevej
Ruten
Frederiksborgvej
Emdrupvej
Vermlandsgade
Kløverparken
Strandlodsvej

Områder til butikker med særlig pladskrævende varer

Øresund Station
Njalsgade
Ørestads Boulevard
Vestamager Station

Middelfartsgade
Rovsingsgade
Jagtvej
Sudhavngade
Fragtvej
Blushøjvej
Slotsherrensvej
Vatnavvej

Lokalcentre

3.000 m². Det maksimale butiksareal i dagligvare- og udvalgs- varebutikker er normalt fastlagt til 1000 m² og 500 m².

BUTIKKER MED SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VARER

Der udpeget 8 erhvervsområder med gode placeringsmuligheder for butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer. I disse områder må arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m².

Butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varer kan også placeres i centerområder inden for de rammer, der er fastlagt om det samlede butiksareal og om maksimale butiks- størrelser for udvalgsvarebutikker.

BUTIKKER I ANDRE OMRÅDER

Uden for centerområderne kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må, med mindre andet er fastlagt i detail- handelsrammerne, ikke overstige 500 m² og 200 m², i villaom- råder dog maksimalt 100 m² for alle butikker.

I områder, hvor der er mulighed for at placere produktionser- hverv, kan der i tilknytning til produktionslokaler tillades mindre butikker til salg af virksomhedens egne produkter. Butikkernes størrelse må normalt ikke overstige 20 % af virksomhedens samlede etageareal, og må maksimalt være på 500 m².

REDEGØRELSE

Lovgrundlag

Folketinget ændrede i juni 2007 planlovens bestemmelser om detailhandel med henblik på at skabe mere entydige rammer for kommunernes planlægning. Lovændringen lægger op til et centerhierarki, der omfatter bymidter, bydelscentre, samt lo- kalcentre med maks. 3.000 m² butiksareal. Uden for center- områderne kan der:

- Tillades enkeltstående butikker til nærforsyning
- Tillades mindre butikker til salg af en virksomheds egne produkter
- Udlægges arealer til butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer

- Udlægges arealer til butikker ved tankstationer, togstationer, stadioner og fritliggende turistattraktioner for kunder der benytter disse anlæg

Loven fastlægger maksimale butiksstørrelse for dagligvare- og udvalgsvarebutikker i bymidter og bydelscentre på henholds- vis 3.500 m² og 2.000 m², og en maksimal butiksstørrelse for butikker i lokalcentre og enkeltstående butikker på 1.000 m².

Gruppen af særligt pladskrævende varer er afgrænset til at omfatte, biler, lystbåde, campingvogne, planter og havebrugs- varer, tømmer, byggematerialer, grus, sten og betonvarer samt møbler. Kommunerne fastlægger selv maksimale butiksstørrel- ser for butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

I hovedstadsområdet fastlægger Miljøministeren beliggen- den af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder, herunder bymidter og aflastningsområder, hvori der kan etableres ud- valgsvarebutikker med mere end 2.000 m² butiksareal.

Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet

Miljøministeren har udsendt et landsplandirektiv for detailhan- del i hovedstadsområdet med bestemmelser om bymidter, bydelscentre og aflastningsområder, herunder hvor der kan etableres store udvalgsvarebutikker.

I Københavns Kommune er City (inkl. Fisketorvet), Ørestad City, Amagerbrogade, Vesterbrogade, Nørrebrogade, Øster- brogade, Frederikssundsvej, det centrale Valby og Vanløse ud- peget som bymidter sammen med en ny bymidte omkring gammel Køge Landevej. Kommunen fastlægger selv det maksi- male butiksareal i bymidterne, og der kan der hvert 4. år plan- lægges for 9 udvalgsvarebutikker med over 2.000 m² – 3 i City (inkl. Fisketorvet) og 3 i Ørestad City, samt 3 i de øvrige by- midter under et.

Direktivet giver endvidere Københavns Kommune mulighed for selv at udpege bydelscentre og at fastlægge det maksimale butiksareal i disse.

Detailhandelsudviklingen

Institut for Center Planlægning har i 1998 og 2008 udarbejdet en analyse af detailhandelen i København. Analyserne omfatter en registrering af butiksbestanden samt beregninger af detailhandelsforbruget og detailhandelsomsætningen. Detailhandelsanalysen i 2008 er nærmere beskrevet i rapporten "Analyse af detailhandelen i København 2008".

Kommunens indbyggertal er steget med 30.000 siden 1998. I samme periode er antallet af butikker øget med knap 300, og det samlede butiksareal er vokset med 155.000 m². De mest markante projekter i perioden har været Fisketorvet Shopping Center med 95 butikker og 55.000 m² butiksareal, Fields i Ørestad med 120 butikker og 65.000 m² butiksareal og Spinderierne i Valby med 50 butikker og 18.000 m² butiksareal.

Analyserne viser, at der har været en stor dynamik i butiks-handlen i de seneste 10 år. I City er store butiksarealer blevet moderniseret eller fornyet, og der er kommet mange spændende nye butikker bl.a. på Strøget og i Købmagergade, herunder nye internationale kædebutikker. Der er også gennemført større omdannelser og fornyelser af butikslivet i den øvrige kommune, og dette har hævet attraktiviteten i mange butiksstrøg.

Dagligvarehandlen

I 2008 var der ca. 1.400 dagligvarebutikker i kommunen – 200 færre end i 1998. Tilbagegangen omfatter overvejende mindre kolonialbutikker, kiosker, slagtere, frugt- og grøntforretninger. Det samlede butiksareal er derimod øget med ca. 35.000 m², primært som følge af at der er kommet 25 nye discountbutikker og 6 nye varehuse (Føtex, Kvikly og Bilka).

I 2008 var omkring 60 % af butiksarealerne knyttet til 190 discountbutikker, supermarkeder og varehuse, som er rygraden i en god og bred dagligvareforsyning i næsten alle dele af kommune. Den øvrige dagligvarehandel omfatter et stort antal kiosker og små kolonialbutikker i nærområderne, samt en række mindre specialforretninger med fødevarer, apoteker, materialister mm., som overvejende ligger i bymidterne.

Dagligvarebutikker i København	Butikker		Butiksarealer m ²	
	1998	2008	1998	2008
Indre By, Fisketorvet og Ørestad City	180	180	43.000	67.000
Øvrige bymidter	615	540	132.000	145.000
Andre centerområder	415	370	93.000	99.000
Øvrige områder	400	310	47.000	40.000
I alt	1.610	1.400	315.000	351.000

Dagligvareforbrug og dagligvareomsætning i København	(2007 kr. inkl. moms)			
	1997	2007	2020	
Indbyggere ultimo		485.000	506.000	553.000
Borgernes forbrug (mio. kr.)	12.400	13.700	15.500	
Forbrug pr. indbygger (kr./indb.)	25.700	27.000	28.000	
Omsætning (mio. kr.)	13.300	15.200	17.100	
Omsæt./m ² butiksareal (kr./m ²)	42.400	43.300	42.700	
Omsætningsoverskud (mio. kr.)	900	1.500	1.600	

Københavnernes forbrug af dagligvarer er i gennemsnit årligt øget med 0,5 % siden 1997. Frem til 2021 forventes der en afdæmpet årlig stigning på 0,3 %. Den samlede omsætning i dagligvarebutikkerne er lidt større end københavnernes samlede dagligvareforbrug. Det skønnes, at godt 2 mia. kr. af omsætningen i 2007 kom fra forbrugere uden for kommunen, herunder turister. Denne del af omsætning er primær knyttet til butikker i City, på Fisketorvet og i Ørestad City.

En skønnede omsætningsstigning på knap 2 mia. kr. frem til 2021 vurderes at åbne mulighed for at øge butiksarealerne i dagligvarehandlen med knap 50.000 m². En stor del af de nye butiksarealer forventes etableret i byudviklingsområderne.

Udvalgvarehandlen

I 2008 var der knap 3.000 udvalgvarebutikker i kommunen - 500 flere end i 1998. Tilvæksten omfatter overvejende tøjbutikker, som der kommet flere af i de fleste centerområder. Det

samlede butiksareal er samtidig øget med knap 120.000 m² - overvejende på grund af de nye centre Fisketorvet, Fields og Spinderierne i Valby.

I 2008 var mere end halvdelen af butiksarealet i udvalgsvarerhandlen knyttet til City, Fisketorvet og Ørestad City. De øvrige bymidter rummer knap 30 % af butiksarealerne, og har næsten alle en god og alsidig udvalgsvarerhandel. Vanløse bymidte har dog en meget svag udvalgsvarerforsyning. Udvalgsvarerhandlen i resten af kommunen omfatter en række mindre butikker samt nogle store butikker - bl.a. med møbler, og autoudstyr.

Københavnerne forbruger af udvalgsvarer i gennemsnit årligt øget med ca. 3,7 % siden 1997. Frem til 2021 forventes der en afdæmpet årlig stigning på ca. 1,5 %.

I 2008 var den samlede omsætning i udvalgsvarerbutikkerne 60 % større end københavnerne samlede udvalgsvarerforbrug. Det skønnes, at godt 9 mia. kr. af omsætningen kommer fra forbrugere uden for kommunen, herunder en betydende del fra turister. Denne omsætning er helt overvejende knyttet til City, Fisketorvet og Ørestad City.

Den gennemsnitlige omsætning pr. m² butiksareal er øget med knap 30% i udvalgsvarerbutikkerne siden 1997. Dette afspejler en væsentlig forbedret udnyttelse af butiksarealerne. Det vurderes, at mulighederne for en bedre udnyttelse af butiksarealerne nu er ved at være udtømte, og at man i de kommende år vil se en stagnerende/svagt faldende omsætning pr. m² butiksareal svarende til den generelle tendens, der har været i andre del af landet gennem flere år.

Den skønnede omsætningsstigning på knap 6,3 mia. kr. frem til 2021 vurderes, at åbne mulighed for at øge butiksarealerne i udvalgsvarerhandlen med omkring 200.000 m². Den helt overvejende del af de nye butiksarealer forventes placeret i de overordnede centre i City, på Fisketorvet og i Ørestad City, samt i de øvrige i bymidter og i store bydelscentre uden for Indre By.

Udvalgsvarerbutikker i København	Butikker		Butiksarealer m ²	
	1998	2008	1998	2008
Indre By, Fisketorvet og Ørestad City	850	1.150	272.000	370.000
Øvrige Bymidter	1.070	1.200	185.000	200.000
Andre centerområder	320	345	67.000	70.000
Øvrige områder	245	285	37.000	40.000
I alt	2.485	2.980	561.000	680.000

Udvalgsvarerforbrug og udvalgsvareromsætning i København	(2007 kr. inkl. moms)		
	1997	2007	2020
Indbyggere ultimo		485.000	553.000
Borgernes forbrug (mio. kr.)	9.100	12.900	16.900
Forbrug pr. indbygger (kr./indb.)	18.700	25.600	30.400
Omsætning (mio. kr.)	13.300	20.900	27.200
Omsæt./m ² butiksareal (kr./m ²)	23.200	30.000	30.000
Omsætningsoverskud (mio. kr.)	4.200	8.000	10.300

Butikker med særlig pladskrævende varer

Kommunen rummer herudover 60 butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer: biler, lystbåde, campingvogne, planter og havebrugsvare, tømmer og byggematerialer, grus-, sten- og betonvarer.

I 2008 var 45 % af disse butikkerne med 80 % af butiksarealerne placeret i de 8 områder, der er udpeget hertil i Kommuneplan 2005. Disse områder rummer også møbelbutikker og butikker med køkken- og badeværelsesudstyr mm., som er medtaget i analyserne som udvalgsvarerbutikker. De største koncentrationer af butikker med særlig pladskrævende varer findes omkring Gammel Køge Landevej og ved Røvsingsgade.

I det øvrige hovedstadsområde er der gennem de seneste 10 år set en stor udvidelse, fornyelse og koncentration af handlen med særlige pladskrævende varer. Denne udvikling har været meget mindre fremtrædende i København, formentlig bl.a. på grund af det lavere bilejerskab og de mange udlejningsboliger i kommunen.

Butikker med særlig pladskrævende varer	Butikker		Butiksarealer m ²	
	1998	2008	1998	2008
Tømmerhandlere og byggemarkeder	21	16	19.000	32.000
Bilforhandlere	46	38	79.700	73.100
Øvrige	9	8	3.700	6.900
I alt	76	62	102.400	112.000

Områder til butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer	Butikker		Butiksarealer m ²	
	1998	2008	1998	2008
Tømmerhandlere og byggemarkeder	1	3	3.500	17.700
Bilforhandlere	11	14	38.900	49.000
Møbelbutikker ¹⁾	3	5	11.000	17.800
Andre butikker	2	5	2.200	5.000
I alt	17	27	55.600	89.500

Det vurderes alligevel, at der er behov for velbeliggende arealer til en væsentlig forøgelse af butiksarealet i sådanne butikker for at sikre, at København også kan få en god butiksforstyrning med disse varegrupper:

Detailhandelsstrukturen

Detailhandelsstrukturen i kommunen skal sikre:

- Københavns position som overordnet butiks- og oplevelsescenter i Øresundsregionen
- alsidige indkøbsmuligheder i alle bydele
- begrænsede transportafstande ved indkøb
- god tilgængelighed for alle, især for gående, cyklende og kollektive trafik.

Centerstrukturen, som er vist på side 71, omfatter: bymidter, bydels- og lokalcentre, samt områder til butikker med pladskrævende varer. Den fremtidige butiksstruktur i Nordhavnsområdet er forudsat fastlagt senere i forbindelse med den samlede planlægning af dette store byudviklingsområde

Rammer for butiksarealerne i kommunens bydele er fastlagt på grundlag af de opstillede skøn om detailhandelsudviklingen i planperioden frem til 2021. For at sikre alsidige indkøbsmuligheder i hele kommunen, er der i alle bydel åbnet mulighed for et samlet butiksareal, som minimum svarer til 90-100 % af borgernes dagligvareforbrug og 70-80 % af deres udvalgsvarerforbrug.

De væsentligste ændringer i rammerne beskrevet neden for. På de efterfølgende sider er der en oversigt over de udpegede centerområder m.m. og de tilhørende rammer om butiksarealerne og de maksimale butiksstørrelser:

Bymidter

Bymidterne rummer omkring 75 % af butiksarealerne i kommunen, og skal også rumme størstedelen af den forventede op mod 250.000 m² store udvidelse af butiksarealerne i kommunen frem til 2021. En betydelig del af væksten er knyttet til den overordnede detailhandel, som i dag har tyngdepunkt i City, Fisketorvet og Ørestad City. Den overordnede detailhandel ønskes i større omfang udbredt til de øvrige bymidter og store bydelscentre for at understøtte et varieret og spændende byliv i hele kommunen.

City foreslås udvidet med arealer i Tivoli langs Bernstorffsgade og med det tidligere lokalcenter ved Sølvgade, og der åbnes mulighed for at udvide butiksarealerne i City med i alt 40.000 m². I Ørestad City er bymidten udvidet med arealer syd for Øresundsforbindelsen, og der gives mulighed for at etablere 15.000 m² nyt butiksareal for at fremme bylivet i hele centerområdet.

På Fisketorvet fastholdes det nuværende butiksareal. Eventuelt kommende udvidelser af butikslivet i Ørestad City og på Fisketorvet med større udvalgsvarerbutikker og butikker med særlig pladskrævende varer forudsættes vurderet i nærmere planlægning.

Den nye bymidte omkring Gammel Køge Landevej omfatter bl.a. de nuværende områder til butikker med særlig pladskrævende varer ved Torveporten og Poppelstykket. Bymidten skal

rumme en god lokale butiksforsyning for de tilgrænsende kvarterer og byudviklingsområder, og give plads til større udvalgswarebutikker og butikker med særlig pladskrævende varer, som vanskeligt kan indpasses i andre bymidter.

I de øvrige bymidter er der fastlagt rammer, som kan sikre en stærk dagligvareforsyning og en god udvalgswareforsyning. Vanløse bymidte er tildelt en stor udvidelsesramme, da butiksforsyningen ønskes bragt op på et niveau, som svarer til forsyning i de fleste andre bymidter i kommunen. Bymidten omkring Nørrebrogade er udvidet med de tidligere lokalcentre ved Fælledvej og Ravnsborggade samt med arealer ved Farumgade og Lygten. Bymidten omkring Amagerbrogade er udvidet med arealer ved Øresundsvej/ Kirkegårdsvej.

I bymidterne kan der med kommuneplantillæg tillades 9 udvalgswarebutikker med over 2.000 m² - 3 i City (inkl. Fisketorget), 3 i Ørestad City, og 3 i de øvrige bymidter under et.

Bydelscentre

Der er i dag 20 bydelscentre i eksisterende byområder med et samlet butiksareal på godt 115.000 m². I disse centre er der typisk fastlagt en maksimal udvidelse af butiksarealet med 2 - 3.000 m² for at sikre plads til en løbende modernisering/fornyelse af butikslivet.

I bydelscentret omkring Lyngbyvej er udvidelsesrammen større, og centerområdet er (bl.a. med baggrund i byggeplanerne for Beauvais-grunden) udvidet med arealer omkring Hans Knudsens Plads. På Islands Brygge er der også åbnet for en større udvidelse af butiksarealerne, som skal muliggøre nye butikker mellem Njalsgade og Ny Tøjhusområdet.

Der er udpeget et mindre nyt bydelscenter på Teglgolmen og i Kløvermarkskvarteret og et nyt stort bydelscenter på Carlsberg og omkring Strandlodsvej. Bydelscenteret på Carlsberg skal rumme en god lokal butiksforsyning for det nye byområde og de tilgrænsende kvarterer ved Enghave Station samt overordnet detailhandel, som kan understøtte det særlige bymiljø, der ønskes etableret i området.

Bydelscenteret ved Strandlodsvej omfatter det tidligere område til butikker med særlig pladskrævende, som rummer 2 store udvalgswarebutikker. Centret skal sikre en god lokal butiksforsyning for de tilgrænsende byudviklingsområder m.m. samt plads til større udvalgswarebutikker og butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer.

Lokalcentre.

Kommunen rummer i dag 30 fungerende lokalcentre med et samlet butiksareal på 40.000 m². Centrene rummer helt overvejende dagligvarebutikker, herunder discountbutikker, mindre supermarkeder og minimarkeder. Lokalcentre, som maksimalt må rumme 3.000 m² butiksareal, skal sikre en nær dagligvareforsyning i alle dele af kommunen.

Herudover er der udpeget 9 lokalcentre i byudviklingsområderne i Sydhavnen, i Ørestad og på Nordøstamager samt 3 nye i eksisterende byområder, som skal supplere den nuværende nære dagligvareforsyning.

Butikker med særlig pladskrævende varer

Der er udpeget 8 særlige områder til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Et nyudlagt område ved Sydhavnsgade vurderes velbeliggende til butikker med biler, campingvogne, både og bådudstyr.

Området til butikker med særlig pladskrævende varer ved Rovsingsgade er udvidet mod øst til Beauvais-grunden. I dette område og i området ved Blushøjvej er det maksimale butiksareal med 5.000 m².

Herudover er der særlige rammer for sådanne butikker i bymidten omkring Gammel Køge Landevej og i bydelscentret på Carlsberg og omkring Strandlodsvej.

Det vurderes, at der hermed er sikret velbeliggende muligheder for en væsentlig og tiltrængt udvidelse af butiksforsyningen med disse varegrupper i København.

Bymidter (arealer i m ²)		Beregnet butiksareal 2008 ¹⁾	Maksimalt udvidelse af butiksareal	Maksimale butiksstørrelser	
				Dagligvarer	Udvalgsvarer
City		325.000	40.000	3.500	2.000 (A)
Fisketorvet I)		55.000	0	3.500	2.000 (A)
Ørestad City		65.000	15.000	3.500	2.000 (B)
Østerbrogade mm.		48.000	10.000	3.500	2.000 (C)
Nørrebrogade/Lygten		83.000	15.000	3.500	2.000 (C)
Vesterbrogade/Istedgade		61.000	5.000	3.500	2.000 (C)
Det centrale Valby		40.000	5.000	3.500	2.000 (C)
Gammel Køge Landevej		10.000	24.000	1.500	2.000 (C)
Det centrale Vanløse		15.000	23.000	3.500	2.000 (C)
Frederikssundsvej		37.000	8.000	3.500	2.000 (C)
Amagerbrogade mm.		76.000	8.000	3.500	2.000 (C)
I alt (10 bymidter)		815.000	153.000		

¹⁾ Ekskl. igangværende og tillad butiksbyggeri samt tomme butikslokaler 1. juli 2009.

(A) Med kommuneplantillæg kan der tillades 3 udvalgsvarebutikker med mere end 2.000 m² i City (inkl. Fisketorvet)

(B) Med kommuneplantillæg kan der tillades 3 udvalgsvarebutikker med mere end 2.000 m² i Ørestad City

(C) Med kommuneplantillæg kan der tillades 3 udvalgsvarebutikker med mere end 2.000 m² i bymidterne under et

Områder til butikker med særlig pladskrævende varer (arealer i m ²)		Beregnet butiksareal 2008	Maksimalt butiksareal ¹⁾	Maksimale butiksstørrelser
Middelfartsgade	Østerbro	4.300	10.000	5.000
Jagtvej Øst	Nørrebro	9.700	15.000	5.000
Rovsingsgade	Nørrebro	15.700	30.000	5.000
Sydhavnsgade	Vesterbro	0	10.000	5.000
Fragtvej	Vesterbro	9.700	10.000	5.000
Blushøjvej	Valby	12.000	20.000	5.000
Slotsherrensvej	Vanløse	5.300	10.000	5.000
Vatnave	Amager Vest	5.800	6.000	5.000
I alt (8 områder)		62.500	111.000	

¹⁾ Ekskl. igangværende og tillad butiksbyggeri samt tomme butikslokaler 1. juli 2009

Bydelscentre (arealer i m ²)		Beregnet butiksareal 2008	Maksimalt udvidelse af butiksareal ¹⁾	Maksimale butiksstørrelser	
				Dagligvarer	Udvalgsvarer
Østre Farimagsgade	Indre By	2.600	1.500	1.500	500
Torvegade	Indre By	7.100	3.000	2.500	1.500
Lyngbyvej	Østerbro	12.300	5.000	3.500	2.000
Ryesgade	Østerbro	2.900	1.000	1.000	500
Søndre Frihavn	Østerbro	1.900	2.500	1.000	1.000
Kalkbrænderihavnen	Østerbro	2.300	2.500	1.000	1.000
Rantzausgade	Nørrebro	6.000	2.000	2.000	1.500
Tågensvej	Nørrebro	6.700	2.000	2.000	1.000
Carlsberg	Vesterbro	0	22.000	3.500	2.000 ²⁾
Borbjergsvej/Mozartsvej	Vesterbro	6.900	3.000	2.500	1.500
Tegholm	Vesterbro	0	0	1.500	500
Kødbyen	Vesterbro	1.200	3.000	1.500	500
Roskildevej	Valby	6.300	2.000	2.000	1.000
Vigerslev Midtpunkt	Valby	4.700	2.000	3.500	500
Godthåbsvej	Vanløse	5.300	2.000	2.000	1.000
Ålekistevej	Vanløse	4.400	1.500	2.000	1.000
Ruten	Brønshøj-Husum	3.300	2.000	2.500	500
Frederiksborgvej	Bispebjerg	10.500	2.500	2.000	1.500 ²⁾
Emdrupvej	Bispebjerg	3.500	1.500	1.000	500
Vermlandsgade	Amager Øst	5.000	0	2.000	500
Kløvermarken	Amager Øst	0	³⁾	³⁾	³⁾
Strandlodsvej	Amager Øst	17.100	8.000	3.500	2.000 ²⁾
Øresund Station	Amager Øst	0	5.000	2.000	1.000
Njalsgade	Amager Vest	5.400	5.000	2.000	1.000
Ørestads Boulevard	Amager Vest	800	5.000	1.000	1.000
Vestamager Station	Amager Vest	0	6.000	3.000	1.000
I alt (26 bydelscentre)		115.000	90.000		1.000

¹⁾ Ekskl. igangværende og tillad butiksbyggeri samt tomme butikslokaler 1. juli 2009.

²⁾ Særlige bestemmelser om butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer.

³⁾ Centrets afgrænsning og indhold fastlægges med kommuneplantillæg.