



27. februar 2019

Sagsnr.
2019-0049174

Dokumentnr.
2019-0049174-3

Bilag 3 - Væsentlige ændringer i kommuneplanens rammer

Forslag til Kommuneplan 2019 indeholder rammer for lokalplanlægningen. Rammerne består af områdetyper, generelle rammebestemmelser og rammer for enkeltområder.

Dette notat redegør for de væsentlige ændringer ift. Kommuneplan 2015, der er foreslået i kommuneplanforslaget. Derudover findes der i bilag 4 en liste over alle de konkrete rammeændringer med baggrund samt en opstilling af forslag til kommuneplantillæg, der forventes at ville blive indarbejdet i Kommuneplan 2019. Økonomiforvaltningen bemærker, at der i den kommende proces kan indkomme flere ønsker til ændringer af rammer. Hvorefter disse evt. kan indarbejdes i kommuneplanforslaget før den offentlige høring i efteråret.

Indgangssiden til rammer

Ingen forandring

Områdetyper

Indgangssiden

Bestemmelsen om arealer over overdækkede tekniske anlæg er præciseret, således at den er enklere at administrere.

Boliger (B)

Rammeskemaet ændres som beskrevet nedenfor.

Friarealer for boliger i B2-ramme

Økonomiforvaltningen foreslår på baggrund af et ønske fra Teknik- og Miljøforvaltningen og en analyse af B2-rammerne:

- At friarealkravet for boliger ændres fra 100 % til 80 % for B2-rammer.
- At B2-rammer, der allerede er bebygget med en bebyggelsesprocent på 75-109, gives en særlig bestemmelse (stjernebestemmelse) med max. bebyggelsesprocent på 90 og friarealkrav for boliger på 60 %.
- At B2-rammer, der har en bebyggelsesprocent på 110 og opefter overføres til den boligramme, deres bebyggelsesprocent reelt svarer til, f.eks. således at en faktisk bebyggelsesprocent på 145 placerer området i en B4-ramme.

Team Planlægning

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen
|
1550 København V

EAN nummer
5798009800176

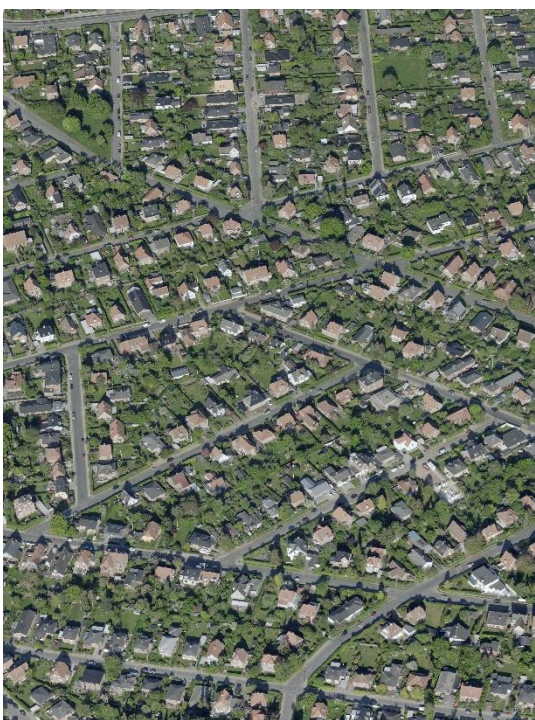
Rammeskemaet for Boligrammer bliver derved:

Områdebetegnelse	B1	B2	B3	B4	B5
Maksimal bebyggelsesprocent	40	60	110	150	185
Maksimal bygningshøjde (meter)	10	14	20	24	24
Friarealprocent, boliger	100	80	50	40	30
Friarealprocent, erhverv	20	20	15	10	10

I stedet for:

Områdebetegnelse	B1	B2	B3	B4	B5
Maksimal bebyggelsesprocent	40	60	110	150	185
Maksimal bygningshøjde (meter)	10	14	20	24	24
Friarealprocent, boliger	100	100	50	40	30
Friarealprocent, erhverv	20	20	15	10	10

Teknik- og Miljøforvaltningen har i forbindelse med samarbejdet med Økonomiforvaltningen om rammebestemmelserne fremført, at friarealkravet for boliger bør ændres for B2-områder, så det lægger mere midt imellem kravet ved B1 og B3. Det ses af ovenstående tabel, at kravet til både B1 og B2 er 100 %, mens den så springer til 50 % for B3.



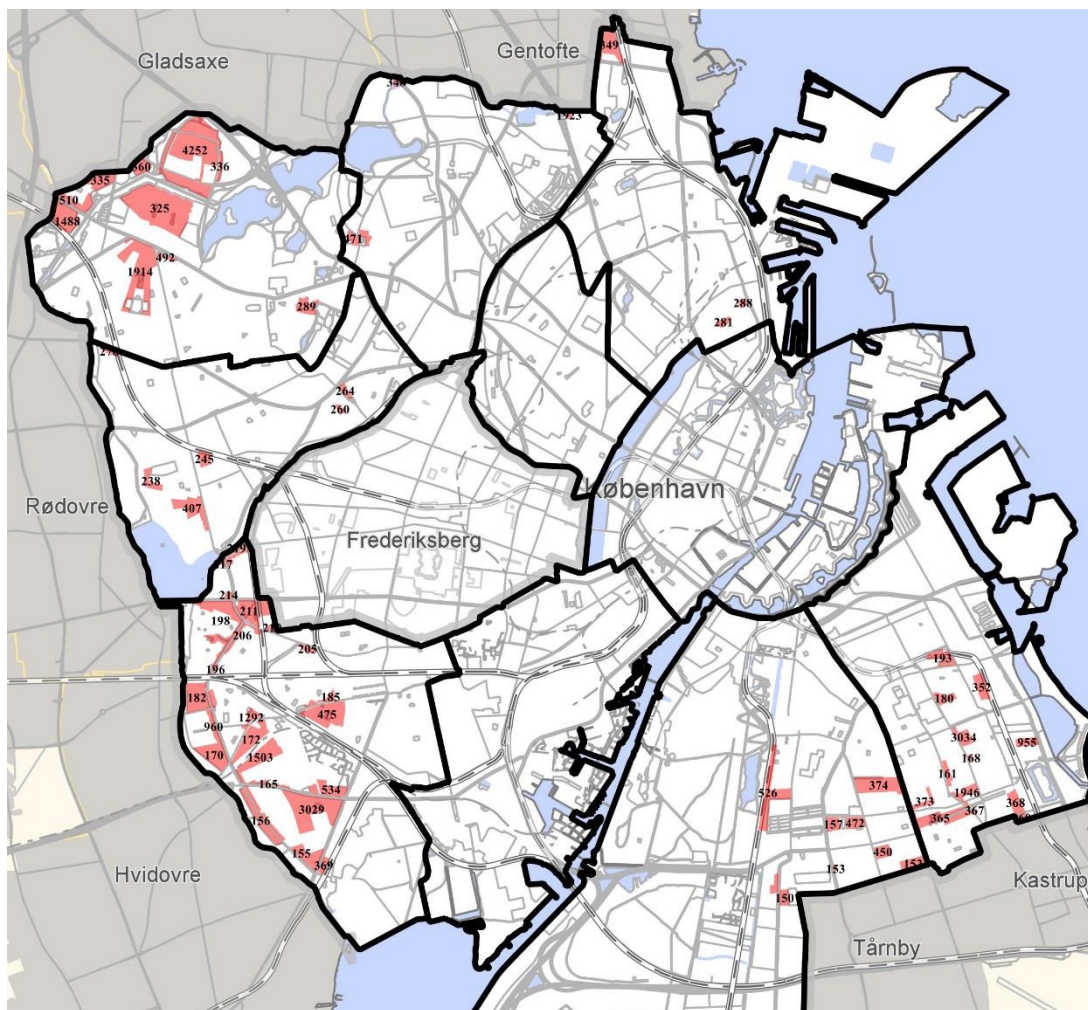
Husum: Typisk B1-område med havehuse



Valby: Typisk B2-område med etagebebyggelse i stokke i åben karreform

Ved lokalplaner fastsættes krav i overensstemmelse med kommuneplanen. I byggesagsbehandling, i områder uden lokalplan, sker der en helhedsvurdering ud fra bl.a. konteksten og kommunens pligt til at virke for kommuneplanen.

Det høje friarealkrav i B2-rammen har i byggesager medført, at byggeønsker, der umiddelbart er i overensstemmelse med det for området karakteristiske byggeri, vil være i strid med kommuneplanen. B1 er typisk havehuse i max. 2 etager især i Vanløse, Brønshøj-Husum og på Amager, mens B2 typisk er udenfor brokvartererne i rækkehuse eller etageboliger i stok, punkt eller randbebyggelser langs veje, se ovenstående billeder. Det er således ikke hensigtsmæssigt at stille samme friarealkrav i så forskellige bebyggelsesformer.



Kort: Kommuneplan 2015's B2 og B2* rammer.

Det vurderes, at et mindsket friarealkrav kan medføre mindre grønt friareal. Ved en øget bebyggelse, f.eks. i form af at lægge en etage over på eksisterende bebyggelse, kan parkeringskravet medføre, at der

skal anvendes areal til yderligere parkering. Desuden kan der også opføres nyt byggeri, der kan optage terræn, der hidtil har været anvendt til friareal.

Økonomiforvaltningen har gennemgået Kommuneplan 2015's 82 B2-rammer, herunder B2*-rammer, se også ovenstående kort. Der findes 3 rammer i Østerbro Bydel, 30 i Valby Bydel, 7 i Vanløse Bydel, 14 i Brønshøj-Husum Bydel, 4 i Bispebjerg Bydel, 14 i Amager Øst Bydel og 10 i Amager Vest Bydel.

2 af rammerne har en bebyggelsesprocent på 130-149, der gør at de har en tæthed svarende til en B4-ramme. 6 har en bebyggelsesprocent på 90-124, svarende til en B3-ramme.

7 rammer har en bebyggelsesprocent på 75-89, hvilket placere dem i den højeste del af B2. Økonomiforvaltningen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt at give dem en B2* med maksimal bebyggelsesprocent på 90 og et friarealkrav for boliger på 60 % for at give muligheder for byggesager med små forandringer. De er alle beskrevet i Bilag 4, Tabel 2.

Boliger og serviceerhverv (C)

Bestemmelse om, at boligandelen gælder som udgangspunkt for den enkelte ejendom samt at bebyggelsesprocenten i lokalplaner kan fastlægges for flere ejendomme under ét, er flyttet til dette afsnit.

Serviceerhverv (S)

Bestemmelse om, at boligandelen gælder som udgangspunkt for den enkelte ejendom samt at bebyggelsesprocenten i lokalplaner kan fastlægges for flere ejendomme under ét, er flyttet til dette afsnit.

Blandet erhverv (E)

Bestemmelse om, at der kan indrettes en boligfunktion indenfor erhverv i E0-områder udgår, idet begrebet boligfunktion, der ikke er et lovfæstet begreb, har vist sig vanskeligt at regulere og ikke har fundet nævneværdig anvendelse.

Industri (J)

Bestemmelse om, at der kan indrettes en boligfunktion indenfor erhverv i J0-områder udgår, idet begrebet boligfunktion, der ikke er et lovfæstet begreb, har vist sig vanskeligt at regulere og ikke har fundet nævneværdig anvendelse.

Havneformål (H)

-

Tekniske anlæg (T)

-

Institutioner & fritidsområder (O)

-

Husbåde (V)

Bestemmelse om erhverv (miljøklasser) præciseres svarende til C-rammen (Boliger og serviceerhverv).

Generelle bestemmelser

Boliger

Bestemmelserne for boligstørrelser er revideret som følge af et særligt arbejde, hvis resultat er beskrevet i bilag 6. Resultatet kan sammenfattes til følgende:

- Der gøres ikke længere forskel mellem byudviklingsområder og andre områder.
- Nye boliger skal være mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit, dog kan op til 50 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet.
- Mindstestørrelsen på boliger er 50 m² i hele byen.
- ”Særlige boformer” udskiftes med ”Bofællesskaber.”

Desuden udgår bestemmelse om, at op til 10 % boliger i lokalplan ikke behøver at være helårsboliger. Det skyldes, at bestemmelsen ikke er blevet brugt i lokalplanlægningen.

Parkering

Parkeringsnormen er revideret, som følge af et særligt arbejde, hvis resultat fremgår af analysen i bilag 6.

Overordnet kan resultatet for bilparkering sammenfattes til følgende:

- Der indføres funktionsopdele parkeringsnormer og der gøres således op med de tidligere parkeringsnormer fordelt på rammeområder.
- Parkeringskravet stilles således ud fra funktion, f.eks. bolig, erhverv, grundskole, ungdomsboliger mv. og kan dermed bedre afspejle de forskellige parkeringsbehov
- Normerne varierer alt efter om ejendommen geografisk er beliggende i ”Centrum”, ”Tætbyen/Byudviklingsområderne” eller i ”Øvrig by”
- Der indføres flere faste normer og der skal dermed foretages færre konkrete vurderinger. Der vil dog altid skulle foretages en konkret vurdering ved hotel, ligesom det i Tætbyen/Byudviklingsområder vil være muligt at kunne foretage en konkret vurdering ved kontorerhverv, såfremt der kan påvises et andet parkeringsbehov.

- Der stilles krav om færre parkeringspladser i "Centrum".
- Kravet ved kollegie- og ungdomsboliger sænkes fra 1 plads pr. 300 m² til 1 plads pr. 600 m². Muligheden for konkret vurdering afskaffes.
- Kravet ved plejeboliger/centre ændres fra 1 plads pr. 300 m² til 1 plads pr. 500 m². Muligheden for at lave en konkret vurdering bevares.
- Der indføres i udgangspunktet en fast norm ved grundskoler. I Centrum 1 plads pr. 500 m², Tætbyen og Byudviklingsområderne 1 plads pr. 425 m² og Øvrig by 1 plads pr. 325 m². Muligheden for lave en konkret vurdering bevares.
- Der indføres i udgangspunktet en fast norm ved daginstitutioner. I Centrum, Tætbyen og Byudviklingsområderne 1 plads pr. 200 m² og i Øvrig by 1 plads pr. 125 m². Muligheden for lave en konkret vurdering bevares.
- Ved øvrige offentlige og almene formål foretages en konkret vurdering, da der kan være tale om meget forskellige funktioner.
- Ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse samt etablering af tagboliger og mindre tilbygninger kan parkeringsbehovet fastsættes efter en konkret vurdering.

Overordnet kan resultatet for cykelparkering sammenfattes til følgende:

- Normen på bolig og erhverv nedjusteres fra 4 pladser pr. 100 m² til 3 pladser pr. 100 m², idet der har vist sig at være en væsentlig overkapacitet på antallet af cykelparkeringspladser.
- Cykelparkering ved hotel fastlægges i tråd med bilparkering ved hotel efter en konkret vurdering.
- Der indføres en særskilt norm ved daginstitutioner på 2,5 pladser pr. 100 m² og 1 plads til pladskrævende cykler pr. 250 m². Ved grundskoler indføres norm på 5 pladser pr. 100 m².
- Der genindføres et overdækningskrav på cykelparkering til boliger på 50 % og på erhverv hæves den fra 25 % til 50 %, således, at der på cykelparkering generelt er et ens overdækningskrav på min. 50 %.

Støj

-

Friarealer

Private og almene plejeboliger/plejecentre er hidtil behandlet ens efter planloven. Da man fik lovændringen i 2015, hvorefter der kan stilles

krav om, at 25 % af boligmassen skal være almene boliger vil almene plejeboliger/centre kunne placeres som en del heraf. Dette har medført behov for en specifik bestemmelse på plejeboliger/centre. Ny bestemmelse fastsætter friarealet til plejecentre/plejeboliger og andre botilbud til særligt udsatte grupper, hvortil der fast er tilknyttet personale, til mindst 20 % af etagearealet uanset områdetype. Plejecentre mv. er typisk hidtil blevet regnet som erhverv (institution) med et krav på 10-15 % alt efter rammen. Kravet er nu vurderet bl.a. ud fra et konkret projekt til plejecenter: Her regnes beboernes nettoboligareal som bolig og servicearealer og fællesarealer som erhverv.

Særlige bebyggelsesforhold

I ”Særlige bygningsdele” udgår miljømæssige forhold, idet lovgivningen er ændret, så der ikke hjemmel herfor.

I ”Fredet og bevaringsværdig bebyggelse” udgår muligheden for særlige vilkår for bebyggelse, der af hensyn til historiske bebyggelsesstrukturer i lokalplan fastlægges som bebyggelsesplan, da bestemmelsen ifølge Teknik- og Miljøforvaltningen ikke anvendes. Desuden er formuleringerne omformuleret for at sikre bedre forståelse.

”Huludfyldning mv. i karreer og gedeforløb” ændres til ”Randbebyggelse”. Bestemmelsen er reformuleret, idet ønske om samlede randbebyggelser både ved karreer og i gedeforløb fremmes. Det er således karrens og gadens helhedspræg, der tages udgangspunkt i, idet der også skal sikres tilfredsstillende opholdsarealer

I ”Tekniske anlæg” udgår pulterrum. Desuden er formuleringerne omformuleret for at sikre bedre forståelse.

Ny bestemmelse om ”Infrastruktur”, der skal sikre mulighed for at integrere mindre tekniske anlæg til infrastruktur som f.eks. ladestandere til køretøjer, telekommunikation, affaldshåndtering samt decentral energiforsyning og -distribution.

Klimatilpasning

Der er for at opfylde nye krav i planloven optaget bestemmelser om, at der i områder udpeget i retningslinjerne (områder med risiko for oversvømmelse fra havet) ud fra en konkret vurdering skal sikres de fornødne afværgeforanstaltninger ved lokalplanlægning for nyt byggeri eller ændret anvendelse.

Detailhandel

Bestemmelse om butikker med særlig pladskrævende varer er revideret som følge af nye bestemmelser i planloven.

Den overordnede detailhandelsstruktur er fastholdt, idet der kun er udgået ét centerområde til særligt pladskrævende varegrupper: Vatnavvej i Amager Vest Bydel.

I dette afsnit er kun de væsentligste ændringer beskrevet. For en udførlig liste se bilag 4, hvor baggrund for ændringerne er beskrevet. De væsentligste ændringer fordelt på bydele er:

Indre By/Christianshavn

Ingen

Østerbro

Lyngbyvej Bydelscenter Beauvaisgrunden tages ud af bydelscentret

Rovsingsgade Beauvaisgrunden tages med i centret

Ryesgade Bydelscenter Ryesgade Bydelscenter udvides til Østerbrogade Bymidte, og maksimalt butiksareal hæves med 2.000 m² til 6.000 m².

Nørrebro

Ingen

Vesterbro/Kgs. Enghave

Kødbyen Bydelscenter Kødbyen Bydelscenter udvides med ejendommene på den vestlige side af Skelbækgade og det maksimale butiksareal hæves med 1.400 m² til 7.400 m².

Valby

Ingen

Vanløse

Vanløse Bymidte Maksimalt butiksareal hæves med 2.000 m² til 44.000 m² og Vanløse Alle 73-81 udtages af centret, idet den nyligt vedtagne lokalplan for Hjørnestenen II for ejendommen ikke indeholder detailhandel.

Brønshøj/Husum

Ingen

Bispebjerg

Ingen

Amager Øst

Ingen

Amager Vest

Brydes Alle 34

Der udlægges enkeltstående butik på 1.200 m², idet 3B ønsker at fastholde og udvikle det lokale supermarked som en del af strategi for den almene boligbebyggelse Hørgården, der er på regeringens liste for udsatte boligområder.

Vatnavej

Center til særligt pladskrævende varegrupper udgår.

Rammer for lokalplanlægningen

I dette afsnit er kun de større og væsentligste ændringer beskrevet. For en udførlig liste se bilag 4, hvor baggrund for ændringerne er beskrevet. De væsentligste ændringer fordelt på bydele er:

Indre By/Christianshavn

Sølvgade Kaserne

Ejendommen flyttes over i en boligramme, idet der er etableret ungdomsboliger.

Nyboder Skole

For at muliggøre udvidelse af Nyboder Skole øges byggemulighederne.

Bodenhoffs Plads

Der muliggøres yderligere bebyggelse til boliger.

Amaliegade 23-25

Ejendom lægges over i boligramme, idet bebyggelse konverteres til lejligheder.

St. Kongensgade
96-100

Ejendom lægges over i boligramme, idet bebyggelse konverteres til lejligheder.

Østerbro

Nordhavn – Holm 9

Byggemuligheden justeres som led i den løbende udmøntning af helhedsplanen for området.

Nordhavn – Holm 8

Området ændres fra havneformål til boliger og serviceerhverv som følge af, at området inddrages i første del af planperioden i rækkefølgeplanen.

Nordhavn – Holm
12 og Tunnel-
fabrikken

Der tillades mulighed for projekt i ØTC-hallen samt for administration ved UNICEF's højlager.

Nordhavn

Der udlægges ved Lov om ændring af lov om Metroselskabet I/S og Udviklingselskabet By & Havn I/S af 29. november 2018 et rekreativt areal i Nordhavn nordøstre del, der i

kommuneplanen udpeges til offentlige formål.

Blegdamsvej 56-62 Der udlægges et område til serviceerhverv tæt på Rigshospitalet som led i Copenhagen Science City med mulighed for boliger.

Strandboulevarden 120-130 Den vestlige del af erhvervsramme udlægges til blandet boliger og serviceerhverv som følge af kommunens udførte erhvervsanalyse til baggrund for Kommuneplan 2019.

Nørrebro

Bispebjerg St. Ramme til serviceerhverv tilbageføres til jernbane, idet projekt for bebyggelse over banen ikke forventes.

Borgmestervangen Der muliggøres plads ved Nørrebro St.

Ragnhildgade 1 Byggemulighed øges for at muliggøre boliger.

Rovsingsgade Byggemulighed øges for at muliggøre erhvervsbebyggelse samt yderligere udviklingsmuligheder i erhvervsområdet.

Aldersrogade Byggemulighed øges for at muliggøre boliger i Bo Vitas boligafdeling Aldersrogade, der er på regeringens ghettoliste.

Hermodsgade 26-28 Der udlægges ny boligramme for at muliggøre ungdomsboliger.

Vesterbro/Kgs. Enghave

Sydhavn – Sluseholmen Byggemulighed øges for at muliggøre tættere bebyggelse ved kommende metrostation.

Bådehavnsvej Syd – Stejlepladsen Ifølge Budget 2019 aftale om Ørestad Fælled Kvarter udlægges dette areal til byudvikling. Det udlægges til boliger.

Bådehavnsvej Syd Som del af rækkefølgeplanen udlægges området til blandet boliger og serviceerhverv.

Bådehavnsvej Nord - Dansk Metal Som del af rækkefølgeplanen udlægges området til blandet boliger og serviceerhverv.

Bådehavnsvej Nord - Midt Som del af rækkefølgeplanen udlægges området til blandet boliger og serviceerhverv.

Godsbanen Som del af rækkefølgeplanen udlægges del af området til blandet boliger og serviceerhverv.

Strømmen	Rammen rækkefølgebelægges og kan ændres ved kommende planlægning.
H.C. Ørstedværket	Det udlægges område til offentlige formål, dog med bemærkning om at dele af området forsat kan anvendes til tekniske anlæg.
Skelbækgade 2-4	Anvendelsesmuligheden for ejendommen ændres fra boliger til serviceerhverv for at muliggøre en fortsat udvikling af ejendommen til serviceerhverv.
Halmtorvet 20	Byggemulighed øges for at muliggøre flere boliger, herunder ungdomsboliger.
Valby	
Poppelvænget	Som del af rækkefølgeplanen udlægges området til blandet boliger og serviceerhverv.
Kulbanekvarteret – jernbanen	Rammen rækkefølgebelægges og kan ændres ved kommende planlægning.
Kulbanekvarteret – midt	Som del af rækkefølgeplanen udlægges området til blandet boliger og serviceerhverv.
Kulbanekvarteret – Datacentralen	Som del af rækkefølgeplanen udlægges en del af området til boliger.
Vigerslev Alle F.L. Smidth	Som del af rækkefølgeplanen udlægges området til blandet boliger og serviceerhverv.
Kløverbladsgade	Ændres til boliganvendelse idet mulighed for eksisterende skole bevares.
Vanløse	
Kastanie Alle	Anvendelse ændres til blandet boliger og serviceerhverv som følge af kommunens udførte erhvervsanalyse til baggrund for Kommuneplan 2019.
Slotsherrensvej	Anvendelse ændres for den østlige del af området til blandet boliger og serviceerhverv som følge af kommunens udførte erhvervsanalyse til baggrund for Kommuneplan 2019.
Brønshøj/Husum	
Tingbjerg	Byggemulighederne for Tingbjerg øges for at muliggøre Tingbjerg/Husum Byudviklingsstrategi med efterfølgende planer og programmer, idet området er på regeringens

ghettoliste.

Bystævneparken Rammen for Bystævneparken ændres for at muliggøre Tingbjerg/Husum Byudviklingsstrategi med efterfølgende planer og programmer.

Bispebjerg

Dortheavej Anvendelse ændres til serviceerhverv som følge af kommunens udførte erhvervsanalyse til baggrund for Kommuneplan 2019.

Smedetoften 10 Smedetoften 10 lægges over i naboramme til blandet boliger og serviceerhverv i overensstemmelse med ejendommens eksisterende anvendelse.

Frederiksborggade 16-30 Der muliggøres udvikling af uddannelsesinstitutionen NEXT.

Emdrupvej Der muliggøres boliger til udsatte.

Ryparken 75-81 Der muliggøres institution med boliger til sindslidende

Thoravej 22 Der muliggøres herberg med overnatningsfaciliteter.

Lygten Parkeringsnormen ændres for at muliggøre stationsnært bebyggelse, som godkendt i startredegørelse af Økonomiudvalget 30/3-18. Området fastsættes til byomdannelsesområde grundet Varmecentralen næste miljøgodkendelse for virksomhedsstøj.

Lygten – Varmecentralen Området fastsættes til byomdannelsesområde grundet Varmecentralens næste miljøgodkendelse for virksomhedsstøj.

Drejervej Der muliggøres blandet boliger og serviceerhverv.

Amager Øst

Nordøstamager - Vermlandsgade Som del af rækkefølgeplanen fastholdes området til industri med særlig bestemmelse om, at udvikling af området til miljøfølsomme anvendelser forudsætter, at der tages hensyn til de fortsatte drifts- og udviklingsmuligheder for den nærliggende produktionsvirksomhed

Nordøstamager - Siljanganade Som del af rækkefølgeplanen udlægges området til blandet boliger og serviceerhverv.

Nordøstamager - Ved Amagerbanen Som del af rækkefølgeplanen udlægges området til blandet boliger og serviceerhverv.

Nord	
Strandlodsvej 48	Anvendelsen ændres til blandet boliger og serviceerhverv.
Krimsvej	Der muliggøres en højere boligandel.
Kastrupvej m.fl.	Flere boliggrammer til havehuse er revurderet af forvaltningen, for at tilpasse rammer til eksisterende forhold.
Engvej	Der muliggøres yderligere bebyggelse til boliger.
Sundparken	Der muliggøres plejecenter iht. startredegørelse tiltrådt af Økonomiudvalget den 13. november 2018.
<i>Amager Vest</i>	
Ørestad City	Der muliggøres yderligere bebyggelse som følge af Budget 2019 aftale om Ørestad Fælled Kvarter.
Ørestad Syd	Der muliggøres yderligere bebyggelse som følge af aftale om Ørestad Fælled Kvarter. Desuden udgår bestemmelse om erhverv i randområde.
Ørestad Amager Fælled	Ifølge Budget 2019 aftale om Ørestad Fælled Kvarter udgår dette areal af byudvikling og udpeges til offentlige formål.
Ørestad – Vejlandskvarteret	Ifølge Budget 2019 aftale om Ørestad Fælled Kvarter udlægges dette areal til byudvikling med boliger og mulighed for en skole.
Selinevej Nord	Ifølge Budget 2019 aftale om Ørestad Fælled Kvarter kan dette areal bebygges.
Kigkurren	Området ændrer anvendelse til blandet boliger og serviceerhverv.
Artillerivej 69H	Området udlægges til offentlige formål, der muliggør daginstitution og plejecenter.
Kongelundsvej 48A	Der muliggøres yderligere bebyggelse til boliger.
Oliefabriksvej 100	Ny ramme med boliger som villabebyggelse.
Englandsvej 51	Ny ramme med boliger som etagebebyggelse iht. startredegørelse tiltrådt af Økonomiudvalget den 8. januar 2019.