



**Bilag 3 - Væsentlige ændringer**

03-03-2011

Dette notat redegør for de væsentlige ændringer af kommuneplanens retningslinier og rammer for lokalplanlægningen. Der er endvidere foretaget en forenkling af kommuneplanen, som ikke ændrer indholdet væsentligt, men forbedrer den daglige administration af kommuneplanen.

Sagsnr.  
2011-30947

Dokumentnr.  
2011-162834

Forslag til Kommuneplan 2011 indeholder væsentlige ændringer af følgende forhold:

Sagsbehandler  
Jakob Hjortskov Jensen  
Tue Rex

1. Friarealer ved nybyggeri til daginstitutioner og skoler
2. Boligstørrelser, herunder krav om mindre boliger i byudviklingsområderne
3. Kollegie- og ungdomsboliger
4. Grønne hensyn
5. Udpegning af værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger
6. Forenkling af rammerne
7. Øvrige forhold

**1. Friarealer ved nybyggeri til daginstitutioner og skoler**

Det anbefales, at forslag til Kommuneplan 2011 indeholder bestemmelser om:

**Center for Byudvikling**

Rådhuset  
1599 København V

Telefon  
3366 2516

E-mail  
JHJ@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

- at kravet til børneinstitutioners friarealer nedsættes fra 100 % til 50 % af institutionens etageareal,
- at kravet til skolers friarealer fastsættes til 40 % af skolens etageareal,
- at kravene til friarealer kan fraviges på baggrund af en konkret vurdering.

Kommunen eller private grundejere kan vælge at indrette mere friareal i forbindelse med etablering af daginstitutioner m.v.

### **Baggrund**

Københavns Kommune stiller i dag højere krav til børneinstitutioners friarealer end sammenlignelige nabokommuner. Kravet til friarealer i Københavns Kommune er således 100 %, mens det er 50 % i Frederiksberg og Gentofte Kommuner.

Københavns Kommunes krav til skolers friarealer varierer fra 30-60 % afhængig af områdets bebyggelsestæthed. Det anbefales at fastsætte et ensartet krav på 40 % i hele kommunen.

Kommuneplanens krav til friarealer har stor indflydelse på mulighederne for at etablere nye - og udvide eksisterende - børneinstitutioner og skoler. Med ændring af kravet til friareal vil det være lettere at etablere ekstra kapacitet i de tætte byområder.

Kravet til friarealer kan fraviges på baggrund af en konkret vurdering, der bl.a. tager hensyn til institutionens placering i den tætte by og i forhold til større offentlige parker m.v. Hvis kommunen eller private aktører vurderer, at friarealet skal være større end 50 % (institutioner) hhv. 40 % (skoler), så hindrer den nye bestemmelse ikke dette.

Der vil i forbindelse med byggesagsbehandlingen desuden blive lagt vægt på at sikre gode udendørs opholdsarealer til institutioner og skoler.

Det vurderes, at ændringen også vil betyde, at det vil være billigere at etablere nye børneinstitutioner, idet omkostningerne til grundkøb bliver reduceret. Det skønnes, at den samlede besparelse i forbindelse med etablering af en ny institution vil være af størrelsesordenen 3-5 %.

## **2. Boligstørrelser, herunder krav om mindre boliger i byudviklingsområderne**

Det anbefales, at forslag til Kommuneplan 2011 indeholder bestemmelser om:

- at den gennemsnitlige boligstørrelse for nye boliger i København fastholdes på 95 m<sup>2</sup>,

- at mindst 20 pct. af boligerne i byudviklingsområderne skal være mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup>,
- at der i lokalplaner kan optages bestemmelser om den konkrete fordeling af store og små boliger i byudviklingsområderne.

Fordelingen af store og små boliger kan også fastsættes i en byudviklingsaftale med grundejeren. Det er f.eks. tilfældet i forbindelse med planlægningen for Nordhavn.

### **Baggrund**

Københavns Kommune har fortsat behov for flere større boliger, der bl.a. kan imødekomme efterspørgslen efter familieegnede boliger.

Den gennemsnitlige boligstørrelse for Københavns knap 300.000 boliger er 82,5 m<sup>2</sup>, hvis man ser bort fra boliger under 40 m<sup>2</sup>, der typisk er ungdoms- og kollegieboliger. 60 % af boligerne er mellem 40 og 84 m<sup>2</sup> og typisk fra 1 til 3 værelser. Egentlige familieboliger fra 85 m<sup>2</sup> og op repræsenterer omkring 25 % af boligmassen. Kun 11 % er over 120 m<sup>2</sup>.

Ved at fastholde gennemsnittet på 95 m<sup>2</sup> i både den eksisterende by og i byudviklingsområderne vil der overvejende blive bygget boliger, der bidrager at gøre byens boliger tidssvarende. For at sikre en varieret bolig- og beboersammensætning i de nye byområder fastsættes der krav om en vis andel mindre boliger i byudviklingsområderne. Det skal sikre boliger til byens singler, studerende og udsatte borgere, der ikke efterspørger større familieboliger. Kombination af kravet om en andel mindre boliger i byudviklingsområderne og den gennemsnitlige boligstørrelse på 95 m<sup>2</sup> betyder, at familieboligerne får en gennemsnitlig størrelse på mindst 100 m<sup>2</sup>.

### **3. Kollegie- og ungdomsboliger**

Det anbefales, at forslag til Kommuneplan 2011 indeholder bestemmelser om:

- at rammen for etablering af nye kollegie- og ungdomsboliger udvides fra 2.400 til 3.000 i planperioden 2011-2023 i hele Københavns Kommune,
- at kommuneplanens bestemmelser om den tidsmæssige og geografiske fordeling af kollegie- og ungdomsboliger bliver mere fleksibel. Det betyder, at kollegium og ungdomsboliger forsat skal placeres stationsnært og at de som noget nyt også kan placeres i umiddelbar nærhed af uddannelsesinstitutionerne.

### **Baggrund**

På grund af prognoserne om flere unge i København i den kommende planperiode vurderes der at være behov for, at der kan etableres flere

nye ungdomsboliger. Rammen udvides derfor fra 2.400 til 3.000 nye kollegie- og ungdomsboliger. Det vurderes, at der fortsat er mange unge som foretrækker at bo i en af byens mange mindre boliger. Det bemærkes, at rammen på 3.000 nye kollegie- og ungdomsboliger er inkl. ommærkning af almene boliger (utidssvarende ældreboliger og små familieboliger).

Det anbefales endvidere, at kommuneplanens bestemmelser om den geografiske placering og de tidsmæssige opførelsesperioder for nye kollegie- og ungdomsboliger bliver mere fleksible.

#### **4. Grønne hensyn**

Det anbefales, at forslag til Kommuneplan 2011 indeholder bestemmelser om, at der i lokalplaner kan optages bestemmelser om:

- at egnede tagflader (op til ca. 30 grader hældning) skal begrønnes, hvis det ikke strider imod andre hensyn, som bl.a. kan være ønsker om etablering af lege- og idrætsarealer, opholdsterrasser eller solenergianlæg, og hvis det er foreneligt med byggeriets og omgivelsernes arkitektoniske og kulturhistoriske særpræg,
- materiale- og farvevalg, begrønning af overflader, anvendelse af vand mv. med henblik på at forebygge varmeophobning til skade for komforten i bebyggelser og på friarealer. Lokalplaner kan også fastlægge bebyggelsesplaner, der gennem fordelingen af sol og skygge på opholdsarealer, mulighederne for luftudskiftning mv. skal sikre acceptable temperaturforhold.
- arealer og anlæg til opsamling, opbevaring, nyttiggørelse og lokal afledning af regnvand med henblik på at forebygge lokale problemer ved voldsomme regnmængder. Friarealprocenten kan fraviges med det areal, der medgår til anlæg til lokal nyttiggørelse og håndtering af regnvand.
- at terrænkoten ved byggeri fastsættes bl.a. under hensyn til at forebygge oversvømmelse af det opførte byggeri. Der kan ligeledes optages bestemmelser om etablering af anlæg, der skal sikre bebyggelser mod indtrængen af havvand og overfladevand. Friarealprocenten kan fraviges med det areal, der medgår til sådanne anlæg.

#### **Baggrund**

Københavns Kommune har en ambitiøs målsætning om at byen skal være CO<sub>2</sub>-neutral i 2025. Kommuneplanen følger op på målsætningerne i strategien for grøn vækst og i retningslinier for energi og miljø. Men samtidig er det væsentligt at tilpasse byen til de klimaændringer, der forventes på trods af en indsats for klimaet. Klimatilpasningsplanens anbefalinger udmøntes derfor i rammer for lokalplanlægningen i det omfang der er hjemmel i planloven.

Københavns Kommunes vil løbende følge behovet for at udvide varetagelsen af grønne hensyn i kommune- og lokalplanlægningen.

### **5. Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger**

Det anbefales, at forslag til Kommuneplan 2011 udpeger værdifulde kulturmiljøer indenfor følgende fire hovedoverskrifter:

- *København som hovedstad*, f.eks. Slotsholmen, Københavns Middelalderby, Fæstningsringen og Christiania,
- *København som havneby*, f.eks. Christianshavn, Nyhavn, Slusen og Bådklubben Valby,
- *Produktionens København*, f.eks. Rud. Rasmussens Snedkerier, Holger Petersens Tekstilfabrik, Den Brune og Hvide Kødby,
- *Københavnernes velfærd*, f.eks. Bispebjerg Hospital, Sundholm, De gamles By.

### **Baggrund**

I forbindelse med Kommuneplan 2009 stillede Kulturarvsstyrelsen krav om, at den næste kommuneplan skulle indeholde mere udtømmende retningslinier for værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger. Derfor er der i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2011 gennemført en kortlægning af de værdifulde kulturmiljøer.

Udpegningen af Københavns værdifulde kulturmiljøer tager afsæt i fire fortællinger, som sikrer at alle væsentlige temaer i Københavns historie er dækket. Der udpeges desuden bevaringsværdige bygninger.

Udpegningen skal sikre, at byens kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger bruges aktivt bl.a. i planlægningen for ny byudvikling.

Udpegningen af kulturmiljøer er forankret i planloven, jf. § 11 a stk. 14, mens udpegning af bevaringsværdige bygninger er forankret lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger, bl.a. §§ 16, 17, 18

Det er i kommuneplanen tilstræbt at tydeliggøre, at en udpegning af et kulturmiljø ikke er en fredning, men et grundlag for fortsat anvendelse og udvikling bl.a. på basis af de historiske bevaringsværdier, der er udpeget/beskrevet.

De eksisterende registreringer (bydelsatlas mv.) er brugt som grundlag for udpegning af bevaringsværdige bygninger. Når en bygning er udpeget som bevaringsværdige, skal der ske en særlig vurdering efter regler fastsat i lovgivningen, herunder om offentlig høring, hvis grundejer ønsker at nedrive af bygningen. Den samlede liste over udpegede bevaringsværdige bygninger (ca. 16.000 hvoraf nogle dog allerede er udpeget i lokalplan mv.) er endnu under udarbejdelse og vil

blive tilgængelig som del af den digitale kommuneplan, så borgerne kan søge på adresser.

## **6. Forenkling af rammerne**

Kommuneplanstrategien indeholder en bestilling om en revision af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen. Det skal medvirke til at skabe et tidssvarende grundlag for byudviklingen, der øger investorsikkerheden og sikrer at politiske visioner oversættes i byudviklingen. Revisionen indeholder bl.a. grønne incitament (jf. punkt 4), en forenkling af rammerne (jf. punkt 6) samt en tilpasning af kommuneplanens rammer og områdernes faktiske anvendelse og udnyttelse. Dette sidstnævnte arbejde har ikke kunnet løses indenfor den fastsatte tidsramme for Kommuneplan 2011 med vedtagelse i første halvdel af valgperioden. Løsningen af opgaven forudsætter en omfattende kortlægning og kvalitativt vurdering af bebyggelsesforholdene i byens kvarterer. Økonomiforvaltningen igangsætter en nærmere vurdering af mulighederne for at gennemføre rammerevisionen i den kommende planperiode.

Det anbefales, at forslag til Kommuneplan 2011 indebærer:

- at der indføres etagehøjde som styringsprincip i alle områdetyper,
- at de medborgerhuse/ biblioteker, daginstitutioner, plejehjem og ældreboliger, der er udlagt som områder til offentlige formål (O), integreres i områder til boliger (B), boliger- og serviceerhverv (C) eller serviceerhverv (S), se kort sidst i notat,
- at områder til kolonihaver (OK-ramme) nedlægges som rammer og i stedet reguleres i retningslinjer,
- at områder til husbåde (V-ramme) oprettes som ny områdetype,
- at antallet af kategorier i områder til offentlige formål (O) reduceres fra 5 til 3,
- at antallet af kategorier i områder til tekniske anlæg (T) reduceres fra 4 til 2.

## **Baggrund**

I forslag til Kommuneplan 2011 er rammerne for lokalplanlægningen blevet gennemgået med det formål at skabe en mere enkel rammestyrt. De foreslåede ændringer har karakter af administrative justeringer, der ikke ændrer indholdet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

### *Etageantal og etagehøjder*

I kommuneplanen har bygningers højde hidtil været reguleret forskelligt i rammeområderne. I områder for boliger (B) og boliger og serviceerhverv (C) har der hidtil været fastsat et maksimalt etageantal.

I øvrige områder har der været fastsat en maksimal bygningshøjde. Det anbefales, at der i fremover angives en maksimal bygningshøjde i alle rammetyper. Det skaber mere ensartede rammer, der bl.a. indeholder større fleksibilitet i behandlingen af ønsker om indretning af tageetagen til boligformål i byens karrekvarterer.

I lokalplaner kan der i fornødent omfang fastsættes bestemmelser om etageantal, og der kan optages bestemmelser om udformning af den øverste etage som en tagetage, herunder om dens udnyttelighed. I områder, der ikke er omfattet af byplaner eller lokalplaner, vil ny bebyggelses samlede omfang, herunder bygningshøjde, blive fastlagt under hensyn til en helhedsvurdering i forhold til omgivelserne. Det vil særligt blive lagt vægt på, at den arkitektoniske udformning af den øverste etage tager udgangspunkt i det sædvanlige i området.

#### *Ændret rammebetegnelse for biblioteker, daginstitutioner m.fl.*

Medborgerhuse/ biblioteker, daginstitutioner, plejehjem og ældreboliger ligger i Kommuneplan 2009 både i områder til offentlige formål (O) og i områder til boliger (B), boliger- og serviceerhverv (C) eller serviceerhverv (S). For at skabe en mere enkel og ensartet rammestruktur med færre små rammeområder anbefales det derfor, at de nævnte funktioner integreres i omkringliggende B-, C- eller S-områder. Det vil desuden skabe større fleksibilitet i bygningernes anvendelsesmuligheder, hvis de overgår til andet formål, ligesom det skaber bedre muligheder for at integrere offentlige funktioner med øvrige byfunktioner. Ændringerne er vist på et kort nederst i dette notat.

Det anbefales, at skoler, hospitaler, højere læreanstalter og andre store offentlige bebyggelser eller institutioner fastholdes som områder til offentlige formål (O). Disse funktioner har en størrelse og karakter, herunder eventuelt miljøpåvirkninger i form af støj, som gør det hensigtsmæssigt at bibeholde en selvstændig rammestyring.

#### *Områder til kolonihaver (OK-ramme) nedlægges*

For at skabe en mere simpel rammestruktur med færre små rammeområder nedlægges kolonihaver som selvstændige rammeområder (OK-ramme). Kolonihaveområderne integreres i stedet med O1-rammer m.v. Kolonihaveområderne udpeges i stedet i kommuneplanens hovedstruktur. Det giver bl.a. mulighed for at angive varige og ikke-varige kolonihaveområder m.v. Ændringen har ingen betydning for områdernes status, byggemuligheder etc.

#### *Områder til husbåde (V-ramme) indføres*

For at skabe et mere tydeligt grundlag for husbåde indføres de som selvstændig ramme (V-ramme). Det medvirker til en større ensartethed i rammerne. Ændringen har ikke betydning for områdernes status m.v.

#### *Antallet af kategorier i områder til offentlige formål (O) reduceres*

For at skabe en mere simpel rammestruktur reduceres antallet af kategorier i områder til offentlige formål (T) fra 5 til 3. O1 omfatter parker m.v. O2 og O3 omfatter områder med bebyggelse. Bebyggelsens omfang vil blive præciseret i lokalplaner.

#### *Antallet af kategorier i områder til tekniske anlæg (T) reduceres*

For at skabe en mere simpel rammestruktur reduceres antallet af kategorier i områder til tekniske anlæg (T) fra 4 til 2. T1 omfatter spor- og banarealer m.v. T2 omfatter områder med bebyggelse. Bebyggelsens omfang reguleres i praksis allerede i dag i lokalplaner gennem bestemmelser om maksimal volumen.

### **Øvrige forhold**

#### **Nokken**

Borgerrepræsentationen besluttede med vedtagelsen af Kommuneplan 2009 den 10. december 2009, at der skulle fastsættes nye bestemmelser for Nokken i Kommuneplan 2011.

Kolonihaverne i kommunen omfatter de større overnatningshaver og de små daghaver uden overnatning. I overnatningshaver er overnatning tilladt i perioden 1. april - 31. oktober. Nokken kan anvendes til overnatningshaver. Overnatning på Nokken kan i overensstemmelse med Borgerrepræsentationens beslutning også finde sted uden for perioden 1. april - 31. oktober.

En lokalplan for Nokken og tilstødende områder er under forberedelse i dialog med brugerne af området.

#### **Rækkefølgeplanlægning i Kommuneplan 2011**

Det skønnes, at der er tilstrækkelige arealer i kommunens byudviklingsområder til at imødekommende det forventede bolig- og erhvervsbyggeri i planperioden 2011 – 2023.

Der udlægges derfor ikke nye arealer i kommuneplanens rækkefølge for byudvikling.

I forbindelse med planlægningen for omdannelsen af de centralt beliggende industriarealer på Carlsberg og Grønttorvet er der udarbejdet lokalplan for Carlsberg og forslag til plangrundlag for Grønttorvet. Der indgås samtidig udbygningsaftaler mellem grundejere og Københavns Kommune. Der har i forbindelse med den konkrete planlægning været forudsat en etapedeling af byudviklingen i områderne. Første etape kan påbegyndes i første del af planperioden. Anden etape kan påbegyndes i anden del af planperioden, hvilket i forbindelse med planlægningen af områderne har betydet i 2015, jf.



tidsangivelserne i Kommuneplan 2009. Disse muligheder fastholdes for de pågældende områder i Kommuneplan 2011.

### **Fleksible lokaliseringsmuligheder for erhverv**

Forslag til Kommuneplan 2011 indeholder en ny retningslinie om, at der i forbindelse med planlægningen af de store byudviklingsområder og af andre blandede bolig- og erhvervsområder skal sikres gode lokaliseringsmuligheder for virksomheder i alle størrelser.

Planlægningen skal således bl.a. også sikre mulighed for lokalisering af større domicilbyggerier.

### **Industrirammer**

Forslag til Kommuneplan 2011 anbefaler, at følgende industrirammer (J) overføres til blandet erhvervsformål (E):

- Jenagade
- Sydlige del af Amager Strandvejsområdet
- Rovsinggade

Industrierhvervene er siden den første kommuneplan fra 1989 flyttet fra Københavns Kommune. Kommunen har i sin planlægning løbende fulgt denne udvikling ved at omdanne nedlagte industriområder til bolig-, service- eller blandede bolig- og serviceområder. I dag er der således industriområder tilbage på Nordøstamager ved Kløvemarken, Lundbeck i Valby, Radiometer i Husum og Rovsinggade på Nørrebro, hvor der også er mulighed for at placere butikker med særligt pladskrævende varer.

Lundbeck, Radiometer og områderne nærmest Kløvermarken indeholder velfungerende industrianvendelse, hvorfor Økonomiforvaltningen foreslår, at industrianvendelsen fastholdes.

I industriområderne på Jenagade og den sydligste del af området ved Amager Strandvej er der ikke længere forurenende virksomheder. De er samtidig omkranset af områder udlagt til boliger og andre forureningsfølsomme anvendelser, hvorfor der i praksis er svært at placere forurenende virksomhed i de nævnte industriområder. Økonomiforvaltningen har erfaret, at grundejerne har vanskeligt ved at finde anvendelser, der kan indpasses i disse områder. Derfor foreslås disse områder ændret fra industri (J-ramme) til blandet erhverv (E-ramme).

I Rovsinggade er der i dag ingen industri, og området fungerer i praksis som et område med blandet erhverv. Det foreslås derfor, at området ændret fra industri (J-ramme) til blandet erhverv (E-ramme).

Ændringen skaber større fleksibilitet i områdernes anvendelse, således at de kan udvikles som velfungerende blandede erhvervsområder.



# O-rammer - ændringer

