



## Bilag 5

### Væsentlige ændringer i kommuneplanens retningslinjer

#### Resumé

Forslag til Københavns Kommuneplan 2024 indeholder retningslinjer for de emner, der indgår i planlovens "katalog" over forhold, der kan reguleres i kommuneplaner, for så vidt som disse er relevante for Københavns Kommune. Retningslinjerne er anvisninger, som er grundlag for kommunens administration af lovgivningen i øvrigt og ramme-styrende for kommunens lokalplanlægning. Denne oversigt beskriver de væsentligste ændringer i forhold til indholdet af Kommuneplan 2019, der er foreslået i forslag til Kommuneplan 2024. De væsentlige ændringer, der er markeret med gul, er ændringer, som er foretaget efter den interne høring af udkast til forslag til Kommuneplan 2024.

#### Sagsfremstilling

Gennemgangen af de væsentlige ændringer følger den inddeling i hovedtemaer, der er anvendt i den digitale Kommuneplan 2024, hvor kommuneplanens retningslinjer kan læses i sin helhed. Den digitale kommuneplan kan tilgås på [kp24.kk.dk](http://kp24.kk.dk).

#### Overordnet byudvikling

##### Rækkefølgen for byudvikling:

For at imødekomme behovet for arealer til bolig- og erhvervsbyggeri fremrykkes eller udlægges nye arealer i kommuneplanens rækkefølge for byudvikling. Følgende nye arealer indgår i 1. del af planperioden:

- Levantkaj Øst, Tunnelkvarteret og Skagerak-kvarteret i Nordhavn (fremrykket fra 2. del af planperioden).
- Erhvervsarealer ved Vingelodden på Nørrebro (nyt areal).
- En erhvervsjendom på Teglholmen ved Teglhølmens Nordkaj (nyt areal)

Følgende nye arealer udlægges til udvikling i 2. del af planperioden:

- De tidligere erhvervs- og industriområder på Kløverparken og Refshaleøen (tidligere perspektivområder).
- Værkstedsarealerne ved Strandvænget (Helgoland) og jernbanearealer ved Svanemøllen Station, som kan overdækkes (nyt areal).

#### Boliger og byliv

24-06-2024

Sagsnummer eDoc  
2024-0139090

Sagsbehandler  
Jonathan Tornbjerg Millant

### *Boligers anvendelse:*

Der indføres en ny retningslinje om, at der ved lokalplanlægning af nye områder som udgangspunkt stilles krav om, at ungdomsboliger skal forbeholdes studerende, jf. de nye muligheder i planloven.

### **Bestemmelser om boligstørrelser**

Det er tilføjet til redegørelsen, at boliger opført i henhold til lov om almene boliger mv. er undtaget kravet om, at 20 % af etagearealet i byudviklingsområderne skal indrettes til boliger på mindst 110 m<sup>2</sup>. Baggrunden for undtagelsen er, at almene boliger er underlagt lovkrav om maksimumstørrelser og et kommunalt krav om, at 20 pct. af nye almene boliger skal indrettes som meget små boliger til den boligsociale anvendelse, som vil vanskeliggøre almene boligorganisationers mulighed for at få den samlede bygningsgeometri til at gå op, hvis de også skal indrette mindst 20 % af etagearealet til boliger på mindst 110 m<sup>2</sup>.

### *Institutioner og faciliteter:*

I Institutioner og faciliteter mv. er såvel retningslinje som redegørelse opdateret med den nye praksis for anlæg mv. til organiserede fritidsaktiviteter, der følger af klagenævnsafgørelser om, at disse skal behandles efter de gældende regler for virksomhedsstøj, herunder de statsligt fastlagte grænseværdier for påvirkningen af omgivelserne. Dette kan vanskeliggøre etablering af nye anlæg, der kan bruges til foreningsidræt og lignende organiserede aktiviteter. Med kommuneplanen er det ikke muligt at ændre på dette forhold, men det kan med retningslinjen tydeliggøres, at det i planlægningen så vidt muligt skal sikres, at borgerne får adgang til at dyrke fritidsaktiviteter også i organiseret form.

## **Erhverv**

### *Lokalisering af erhverv:*

Det tilføjes til retningslinjen om blandede erhvervsområder og industriområder, at hvis der træffes afgørelse om, at et område kan omdannes, skal det i dialogen med grundejer afsøges, om der kan indpasses lokaliseringsmuligheder til håndværks- og værkstedsvirksomheder, som er miljømæssigt forenelige med de øvrige anvendelser i området. En ny retningslinje for lokalisering af håndværks- og værkstedsvirksomheder tilføjes desuden, der fastsætter, at det i udformningen af konkrete planforslag i alle byområder skal afsøges, om der kan indpasses lokaliseringsmuligheder til håndværks- og værkstedsvirksomheder.

“Bolsjefabrikken” på Ragnhildgade på Nørrebro udlægges til kreativ zone, mens afgrænsningen af den kreative zone Ørnevej i Nordvest ændres, da ejendommen Ørnevej 51-55 m.fl. udtages.

Under “Lokalisering af hoteller” tilføjes en ny retningslinje, som fastsætter, at der i forbindelse med planlægningen for nye hoteller skal redegøres for, om hotellet kan etablere åbne stueetager og/eller

publikumsorienterede funktioner og således understøtte de lokalområder, de er en del af.

#### *Centerstruktur for detailhandel:*

Der udlægges en samlet ramme på 257.000 m<sup>2</sup> nyt butiksareal i kommunens bymidter og bydelscentre. Rammen er ca. 39.000 m<sup>2</sup> mindre end rammen i Kommuneplan 2019. Rammen til ny detailhandel i lokalcentrene fastholdes på niveau med Kommuneplan 2019. Rammen til nyt butiksareal i de enkelte bymidter og bydelscentre er tilpasset efter en konkret vurdering af de enkelte områders faktiske forhold, udvikling og reelle muligheder for ny detailhandel. I enkelte tilfælde er der udlagt en væsentligt mindre ramme til nyt butiksareal end i Kommuneplan 2019, det gælder:

- Frederikssundsvej Bymidte, hvor rammen til nyt butiksareal er reduceret, da en større ejendom nu er lokalplanlagt uden mulighed for detailhandel i væsentligt omfang.
- Fisketorvet Bymidte, hvor indkøbscenteret Fisketorvet er ombygget med et reduceret detailhandelsareal, og den planlagte mulighed for en stor møbelbutik nu er realiseret. Rammen til nyt butiksareal er nedskrevet som en tilpasning til de aktuelle forhold.

Centerområdernes geografiske afgrænsning er tilpasset, så ejendomme uden reel mulighed for etablering af detailhandel, er udtaget. Det gælder særligt langs sidegaderne til de centrale butiksgader, hvor en række boligejendomme ikke vurderes egnet til detailhandel.

To områder til særligt pladskrævende varer udgår, da de er lokalplanlagt uden mulighed for etablering af denne butikstype. Det drejer sig om områderne ved Prags Boulevard og Torveporten N. Desuden reduceres et område til særligt pladskrævende varer på Sydhavnsgade, da arealet ved den kommende Sluseholm Station er lokalplanlagt uden mulighed for butikker med pladskrævende varer. Rammen til nyt butiksareal nedskrives som følge heraf. Vestamager Station Bydelscenter og det tidligere Arenakvarteret Lokalcenter sammenlægges.

Det maksimale butiksareal i de enkelte lokalcentre fastholdes, og rammen til nyt butiksareal er tilpasset, så det afspejler udviklingen siden 2019.

#### **Trafik**

##### *Transportkorridor:*

I Kommuneplan 2019 var der optaget udpegninger af to forundersøgel- sesstrækninger til en mulig Østlig Ringvej. De indgik i kommuneplanen, fordi staten havde udpeget dem i landsplandirektivet for Hovedstads- området (Fingerplan 2019). Siden da er der valgt en anden linjeføring til det videre arbejde med miljøkonsekvensvurdering, så de to

udpegninger ikke længere er retvisende. De er derfor taget ud af Kommuneplan 2024.

### **Energi og miljø**

#### *Energiforsyning og fjernkøling:*

En ny retningslinje tilføjes, der udvider mulighederne for integration af decentrale anlæg (f.eks. til varmeproduktion) i områder med anden hovedanvendelse. Samtidig præciseres de hensyn, der skal tages i planlægningen for at sikre gode løsninger for integration af decentral energiforsyning i byen.

I retningslinjen "Arealer til større energianlæg" udgår en udpegning af et område til energianlæg såsom geotermi mv. ved Sundkrogsgade. Der er på denne lokalitet i stedet blevet etableret et anlæg til fjernvarmeproduktion baseret på en havvandsvarmepumpe samt fjernkøling. I retningslinjen "Vindmøller" udtages to udpegede områder, dels i Valby ved Damhusåens Renseanlæg, dels på Lynetten. Begge steder er der eksisterende mindre vindmøller, der kan fortsætte i drift og vedligeholdes mv. som eksisterende anvendelse. Men på grund af omgivelserne til de to lokaliteter vil det i praksis ikke være muligt at opstille nye vindmøller, da disse i dag har en størrelse, der ville medføre miljøpåvirkninger ud over det tilladte. Derfor udgår de af kommuneplanen. Det bemærkes, at det udpegede område i Valby i lokalplan er udlagt med mulighed for solceller, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Herudover er emnet "Klimatilpasning" ændret, idet de udpegninger af principielle placeringer til anlæg som del af kommunens Skybrudsplan er revideret i overensstemmelse med den ændring af Skybrudsplanen, der er i gang sideløbende med udarbejdelsen af Kommuneplan 2024. Kommuneplanen vil derfor indeholde færre anlæg til realisering indenfor rammerne af Skybrudsplanen.

### **Rekreation og natur**

#### **Grønne kiler og bykiler**

Retningslinjen for grønne kiler og bykiler, der udpeges af staten, er ikke ændret, men det tilhørende kort er opdateret for at afspejle den ændring af afgrænsningen af de grønne kiler i København, der følger af lov nr. 618 af 11. juni 2024 (Lov om fravigelse af begrænsninger for anvendelsen af dele af arealerne i det almene boligområde Tingbjerg-Utterslevhuse). Det indebærer, at nogle områder i Tingbjerg er udtaget for at kunne fremme området udvikling, og at der til gengæld er udpeget et nyt område på Nordhavnstippen, der så er omfattet af retningslinjen.

#### *Kolonihaver*

Der er foretaget enkelte ændringer i emnet "Kolonihaver". Det følger af kommunens beslutning i 2001 om en række ikke-varige haver på

midlertidige kontrakter på kommunal grund, at der skulle være mulighed for erstatningshaver ved kontraktudløb. Kommuneplanerne har derfor siden da indeholdt udpegninger til erstatningshaver, så haveforeningerne kan fortsætte på en ny placering. Tidspunkterne for uopsigelighed er nået eller rykket nærmere for nogle foreninger, mens de ligger efter planperioden for andre. Da det altid vil tage tid at forberede de planlagte erstatningsarealer, er det væsentligt at være opmærksom på dette.

Her er det i retningslinjerne præciseret, at selv om kommuneplanen ikke foretager en konkret afgrænsning af areal til nye haver (erstatningshaver for ikke-varige haver med kontraktudløb) på Københavns Miljøcenters arealer ved Selinevej på Vestamager, så skal arealet kunne ibrugtages til kolonihaver senest når eksisterende kommunale kontrakter med ikke-varige haveforeninger udløber (bl.a. 2032 og 2045) og de derfor skal anvises erstatningshaver.

Det er også i redegørelsen til emnet "Kolonihaver" uddybet, at kommunen har en række aftaler med ikke-varige haveforeninger, der forpligter kommunen til at tilbyde erstatningsarealer (der så bliver varige haver) og at det jævnfør deres løbetid kan blive relevant at indfri nogle af disse aftaler i den 12-årige planperiode. Det vil ud over en dialog med de pågældende foreninger typisk kræve en forberedelse af erstatningsarealerne, så både de fysiske og de juridiske forhold er på plads inden flytningen. Indtil da kan erstatningsarealerne normalt bruges til midlertidige kommunale formål.

### **Kulturarv**

#### *Værdifulde kulturmiljøer:*

Ni nye værdifulde kulturmiljøer er udpeget:

- Ballonparken på Amager
- Ravnsborggadekvarteret på Nørrebro
- Erhvervs- og boligområdet omkring Rentemestervej i Nordvest
- Lauritz Knudsens Elektronikfabrik på Nørrebro
- Konfektionsbyen i Emdrup
- Industriområdet ved Amagerbanen
- Arbejdernes Forsamlingsbygning i Indre By
- Bellahøjhusene i Brønshøj
- Københavns forsyning med vand-, kloak-, telefon-, el- og gas på 12 lokaliteter

Herudover er de eksisterende 45 kulturmiljøudpegninger opdateret med henblik på at sikre, at de afspejler områdernes aktuelle tilstand. Der har i opdateringen været fokus på konkretisering af bl.a. bærende bevaringsværdier, sårbarheder og udviklingsmuligheder samt vurdering af områdernes geografisk afgrænsning.

En ny retningslinje for en bufferzone til Arbejdernes Forsamlingsbygning, der er optaget på tentativlisten til UNESCO verdensarvsliste, er tilføjes. Retningslinjen skal sikre, at optagelsesgrundlaget ikke forringes.

*Bevaringsværdige bygninger:*

Listen over bevaringsværdige bygninger ajourføres.

*Byens sjæl:*

En ny retningslinje for udpegning af 50 bevaringsværdige bygninger under overskriften "Byens Sjæl" tilføjes.

*Kulturhistoriske spor og helheder:*

Retningslinjen "bebyggelser af særlig kvalitet og med et bevaringsværdigt helhedspræg" ajourføres. Med Kommuneplan 2024 omdøbes retningslinjen til "byarkitektoniske helheder", og den eksisterende udpegning tilpasses, så bebyggelser, der er omfattet af lokalplaner, kulturmiljøudpegninger eller fredninger, udgår.