



Byudvikling

Den københavnske byudvikling prioriteres.

Rækkefølgen for byudvikling sikrer, at den overordnede byudvikling i København koordineres med udbygningen af infrastruktur, kollektiv trafik og kommunale investeringer i offentlig service.

Byudvikling i byzone

Byudvikling og byomdannelse skal finde sted i byzone. En række områder på søterritoriet kan overføres til byzone i lokalplanlægningen. Områderne fremgår af rammer for lokalplanlægningen. Herudover kan nogle tidligere indvundne arealer samt mindre arealer på søterritoriet, der konkret vurderes fornødne som del af byudvikling, overføres til byzone i lokalplanlægningen.

Rækkefølge for byudvikling

Københavns Kommune fastlægger en rækkefølge for byudvikling af områder med et større omdannelsespotential. Rækkefølgen omfatter desuden mindre arealer, der indgår i en større sammenhæng eller har væsentlig betydning i forhold til byens overordnede udvikling. Områderne fastlægges til byudvikling i henholdsvis 1. del af planperioden (2019 - 2024), 2. del af planperioden (2025 - 2030) eller i perspektivperioden efter år 2031, hvis ikke andet er angivet. Områderne fremgår af kortet.

Rækkefølgeplanlægningen omfatter følgende områder:

Områder som kan udvikles i 1. del af planperioden

- Ørestad (Ørestad Nord, Vejlandskvarteret, Ørestad City, Ørestad Syd inkl. metroklargøringscenteret) samt Bella Kvarter og Faste Batteri
- De tidligere havnearealer i Nordhavn (Århusgade-området, Trælastholmen, Sundmolen og Svanemølleholmen (holm 8) og Levantkaj Vest)
- De tidligere industri- og havnearealer i Sydhavn (Sluseholmen, Tegholmen og Enghave Brygge).
- Godsbaneterrænet mellem Vasbygade og jernbanearealerne
- Erhvervsarealer ved Bådehavnsvej og Borgmester Christiansens Gade (Sydhavnsvej, Bådehavnsvej Syd, Nordvest og Nordøst)
- De tidligere banearaler omkring Dybbølsbro Station
- Carlsberg
- De tidligere erhvervs- og industriarealer i Valby (F.L. Smidth, Grønttorvet, Torveporten, Kulbanevej-kvarteret, Følager og

Poppelstykket, Carl Jacobsens Vej, Strømmen), Ny Ellebjerg Station og overdækning af baneterrænet samt arealer i Valby Idrætspark

- De tidligere erhvervs- og industriarealer på Amager (Krimsvvej, Lergravsvej, Strandlodsvej, Ved Amagerbanen, Sundby Gasværk, Siljengade og Vermlandsgade)
- De tidligere erhvervs- og industriarealer på den sydlige del af Islands Brygge (Artillerivej Syd)
- Tingbjerg og Bystævneparken
- Østre Gasværk.

Områder som kan udvikles i 2. del af planperioden

- Havnearealer i Nordhavn (Levantkaj Øst (holm 10) og Holm 12 samt et område omkring Tunnelfabrikken).

Områder som tidligst kan udvikles i perspektivperioden

Det er en forudsætning for omdannelse og byudvikling af perspektivområder, at der er en tilfredsstillende tilgængelighed med kollektiv trafik, biler, cykel og gang.

- Øvrige havnearealer i Nordhavn (holm 11, 16 og 17).
- Industriområdet mellem Vermlandsgade og Prags Boulevard på Amager
- Kløverparken på Amager
- Refshaleøen inkl. renseanlægget Lynetten.

Redegørelse for byudvikling

Byudvikling i byzone

Planloven fastlægger, at byudvikling og byomdannelse i Københavns Kommune sker inden for eksisterende byzone. Der kan således ikke udlægges ny byzone. Der kan alene ske mindre justeringer af grænsen mellem by og vand i forbindelse med havneomdannelser. Små justeringer kan ske i den kommunale planlægning, mens lidt større, men fortsat mindre justeringer, forudsætter et landsplandirektiv. Større justeringer forudsætter lovgivning.

I forbindelse med planlægningen af byudviklingen i Nordhavn kan mindre dele af Kronløbsbassinet, Orientbassinet, Nordbassinet og Mellembassinet overføres til byzone. I forbindelse med planlægningen af byudviklingen i Sydhavn kan et mindre vandareal ved Enghave Brygge samt et areal til metrostation ved Sluseholmen opfyldes og overføres til byzone. Områderne fremgår af rammer for lokalplanlægningen.

I Fingerplan 2019 fremgår det, at der endvidere kan overføres arealer til byzone ved Krydstogtsterminalen i Ydre Nordhavn, et opfyldt areal til Øresundsbanen i Sydhavn samt ved Kraftværkshalvøen på Nordøstamager.

Lov nr. 632 af 14. juni 2011 med senere ændringer fastlægger anvendelsen af et nærmere angivet ca. 100 ha stort areal i Ydre Nordhavn til containerterminal, rekreativ anvendelse mv. Loven overfører arealet til

byzone, fastlægger anvendelsen i delområder, og bestemmer at anvendelsen kun kan ændres ved lov.

Stationsnær byudvikling

Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2019) fastlægger, at byudvikling og byomdannelse skal koordineres med den overordnede infrastruktur, herunder særligt den kollektive trafikbetjening. I forbindelse med et områdes udvikling skal der bl.a. tages udgangspunkt i områdets beliggenhed i forhold til den eksisterende og den besluttede infrastruktur, herunder stationer. Det fastlægges bl.a., at stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

I Københavns Kommune fastsættes der bestemmelser om områders anvendelse og bebyggelsestæthed i rammer for lokalplanlægningen. I byudviklingsområder og stationsnære områder prioriteres en udvikling med en højere bebyggelsestæthed end ved nybyggeri i den øvrige by. Bebyggelsestætheden er i mange tilfælde på 150 - 185 %. Dette skal understøtte en bæredygtig udvikling med mulighed for en reduceret bilafhængighed, idet der sikres passagergrundlag for en højklasset kollektiv trafik. Samtidig skal det sikre en god udnyttelse af byens knappe arealressourcer og af kommunal og privat service.

Bebyggelsesprocenten fastlægges i hvert enkelt tilfælde på baggrund af de konkrete forhold. Det sker ud fra en samlet vurdering af områdets karakter, den bymæssige kontekst, beliggenheden i forhold til kollektiv trafik og adgangsforholdene hertil m.v.

I forbindelse med den konkrete planlægning for byområder med højere tætheder vil der blive lagt særlig vægt på at skabe bymæssige kvaliteter, som gør områderne attraktive som arbejds- og/eller bosted, bl.a. gennem gode rammer for byliv, bebyggelsens arkitektur, byrum/friarealer m.v.

Rækkefølgen for byudvikling

Københavns Kommune ønsker at skabe gode muligheder for bolig- og erhvervsbyggeri, der matcher byens betydning i Øresundsregionen. Rækkefølgeplanlægningen skal sikre et bredt udbud af attraktive og velbeliggende muligheder for nybyggeri og byomdannelse, der skaber planmæssig fleksibilitet og modvirker prisstigninger begrundet i for ringe udbud af arealer. Det skal sikre, at København fortsat kan fremstå som en mangfoldig storby med et varieret udbud af boliger og erhvervslokaler.

Rækkefølgeplanlægningen skal bidrage til en bæredygtig udvikling, hvor miljømæssige, økonomiske og sociale hensyn balanceres i forhold til behovet for byomdannelse samt behovet for investeringer i infrastruktur og servicefaciliteter.

Følgende kriterier lægges til grund for rækkefølgeplanlægningen:

- Udviklingen af stationsnære områder og områder med stor beliggenhedsværdi prioriteres højt.

- Udviklingen bør fremme tætte bykvarterer med et levende og alsidigt byliv.
- Udviklingen bør tilgodese ønsket om et differentieret boligudbud.
- Større investeringer i infrastruktur og servicefaciliteter bør understøttes af en høj udbygningstakt.
- Udvikling af potentielle udbygningsområder uden højklasset infrastruktur bør foreløbigt udskydes.

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

Rækkefølgeplanlægning i Kommuneplan 2019

For at imødekomme behovet for arealer til boligformål udlægges der nye arealer i kommuneplanens rækkefølge for byudvikling. Udpegningen omfatter arealer, som hidtil har været fastlagt til senere byudvikling, samt arealer, der ikke tidligere har været omfattet af rækkefølgebestemmelser. Følgende nye arealer udlægges til udvikling i 1. del af planperioden:

- Arealer ved Bådehavnsgade og Borgmester Christiansens Gade, der ligger over for den nye metrostation på Sluseholmen og kan medvirke til at sammenbinde det nye område i Sydhavn med de eksisterende områder i Kongens Enghave.
- Godsbaneterrænet mellem Vasbygade og jernbanearealerne.
- Svanemølleholmen (holm 8) i Nordhavn for at muliggøre en fortsat udvikling af området.
- Sundby Gasværk samt arealerne mellem Uplandsgade, Prags Boulevard og Vermlandsgade på Amager (Siljangade og Vermlandsgade), der ligger i sammenhæng med den igangværende byudvikling i området.
- Arealer ved Kulbanevej og Retortvej i Valby for at understøtte områdefornyelsen i Kulbanevej kvarteret.
- Overdækning af Ny Ellebjerg Station og arealet ved Strømmen i Valby, der indgår i aftalen om nedgravning af Ny Ellebjerg metrostation.
- Den resterende del af F.L. Smidths arealer i Valby for at afrunde udviklingen i området.
- Tingbjerg og Bystævneparken for at understøtte udviklingsplanerne for områderne.
- Vejlandskvarteret og Stejlepladsen ved Bådehavnsgade til erstatning for Ørestad Fælled Kvarter
- Metroklargøringscenteret i Ørestad Syd.

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

- Levantkaj Øst (holm 10) i Nordhavn, der hidtil har været udlagt til udvikling i 1. del af planperioden

- Holm 12 samt et areal omkring Tunnelfabrikken i Nordhavn).

Rummelighed

Byudviklingsområderne i Kommuneplan 2019 giver mulighed for at opføre ca. 4,4 mio. m² til boligformål i planperioden. Nogle arealer vil dog først kunne bringes i spil efter 2025, idet udviklingen bl.a. forudsætter udflytning af eksisterende funktioner på Godsbaneterrænet og etablering af infrastruktur i Nordhavn (Nordhavnstunnel). Der vurderes samtidig at være betydelige muligheder for omdannelse og fortætning i den eksisterende by, bl.a. i forbindelse med nybyggeri, indretning af tagboliger i eksisterende ejendomme og konvertering af utidssvarende erhvervsjendomme til boligformål.

Kommuneplan 2019 giver mulighed for at opføre ca. 2,8 mio. m² erhvervsbyggeri (kontor, hotel, butikker m.v. samt institutioner og kultur og -fritidsfaciliteter) i byudviklingsområderne.

Det vurderes, at byudviklingsområderne tilbyder tilstrækkelige arealer til at sikre et bredt og varieret udbud af byggemuligheder, der kan dække, men samtidig ikke væsentligt overstiger det forventede behov i planperioden.

Der er yderligere en rummelighed i kommuneplanens perspektivområder på skønnet 2,9 mio. m², primært på Refshaleøen inkl. Lynetten, Kløverparken samt arealer i Ydre Nordhavn. Der er endvidere indgået en principaftale om anlæg og udvikling af en ny holm, Lynetteholmen, med en rummelighed på 2,5-3,0 mio. m². En udvikling af disse områder forudsætter en udbygning af den trafikale infrastruktur.

Uden for kommunen vil etableringen af en letbane langs Ring 3 skabe nye byudviklingsarealer med relativt central beliggenhed og god tilgængelighed. Der sker desuden udvikling af nye byområder indenfor fingerbystrukturen. Det skaber grundlag for en balanceret byudvikling i hovedstadsområdet. Det vurderes dog, at der fortsat er stor efterspørgsel efter udvikling af boliger og erhverv i Københavns Kommune. Mennesker, som ønsker at bo nær byens mange tilbud, vil således fortsat efterspørge en bolig i centralkommunerne. Virksomheder som prioriterer en profileret beliggenhed, f.eks. bank- og finansieringsvirksomheder, advokater m.fl., vil fortsat overvejende lokalisere sig i Indre By og langs havnen. Andre virksomheder har mulighed for at lokalisere sig i billigere områder i København, f.eks. Valby og Sydhavn, som tilbyder erhvervslejemål, der ikke er væsentlig dyrere end nye flerbrugerhuse på f.eks. Vestegnen.

Befolkningsprognose 2019 for Københavns Kommune

Antallet af indbyggere i Københavns Kommune er gennem mere end 10 år vokset med ca. 10.000 personer om året. Befolkningen udgjorde 623.500 personer den 1. januar 2019.

Københavns Kommunes befolkningsprognose 2019 forventer, at der vil være ca. 725.000 indbyggere i 2031. Det svarer til en vækst på ca. 100.000 indbyggere i forhold til 2019.

Boligbyggeri

Der blev opført ca. 31.600 boliger fra 2007 til og med 2018, svarende til et gennemsnit på ca. 2.600 boliger om året. Boligbyggeriet i perioden blev præget af det kraftige fald i boligproduktionen efter finanskrisen i 2007-2008. Efter flere år med en relativt lav byggeaktivitet på omkring 1.000 boliger om året begyndte boligbyggeriet igen at tage fart i 2014, og i 2017 og 2018 var boligproduktionen på et historisk højt niveau. Udviklingen er drevet af befolkningsvæksten og flere års underproduktion.

Der forventes at være behov for op mod 60.000 nye boliger i planperioden 2019-2031. Behovet hænger helt overvejende sammen med forventningerne til befolkningsvæksten samt et ønske om at dæmpe fremtidige stigninger i boligpriserne, men der forventes desuden at skulle opføres flere boliger til unge for at imødekomme deres behov for kollegie- og ungdomsboliger. Fremtidens boligbyggeri vil først og fremmest blive opført i de større byudviklingsområder, bl.a. Ørestad, Sydhavn, Nordhavn, Valby industri kvarter, Carlsberg, Østamager og de nye områder ved Bådehavns Gade / Borgmester Christiansens Gade og på Godsbaneterrænet. Der vil dog også blive opført mange nye boliger i de eksisterende bykvarterer, f.eks. i forbindelse med omdannelse og udvikling af mindre ejendomme, afslutning af karrébebyggelse, etablering af tagboliger, omdannelse af utidssvarende erhvervsjendomme til boligformål m.v.

Erhvervsbyggeri

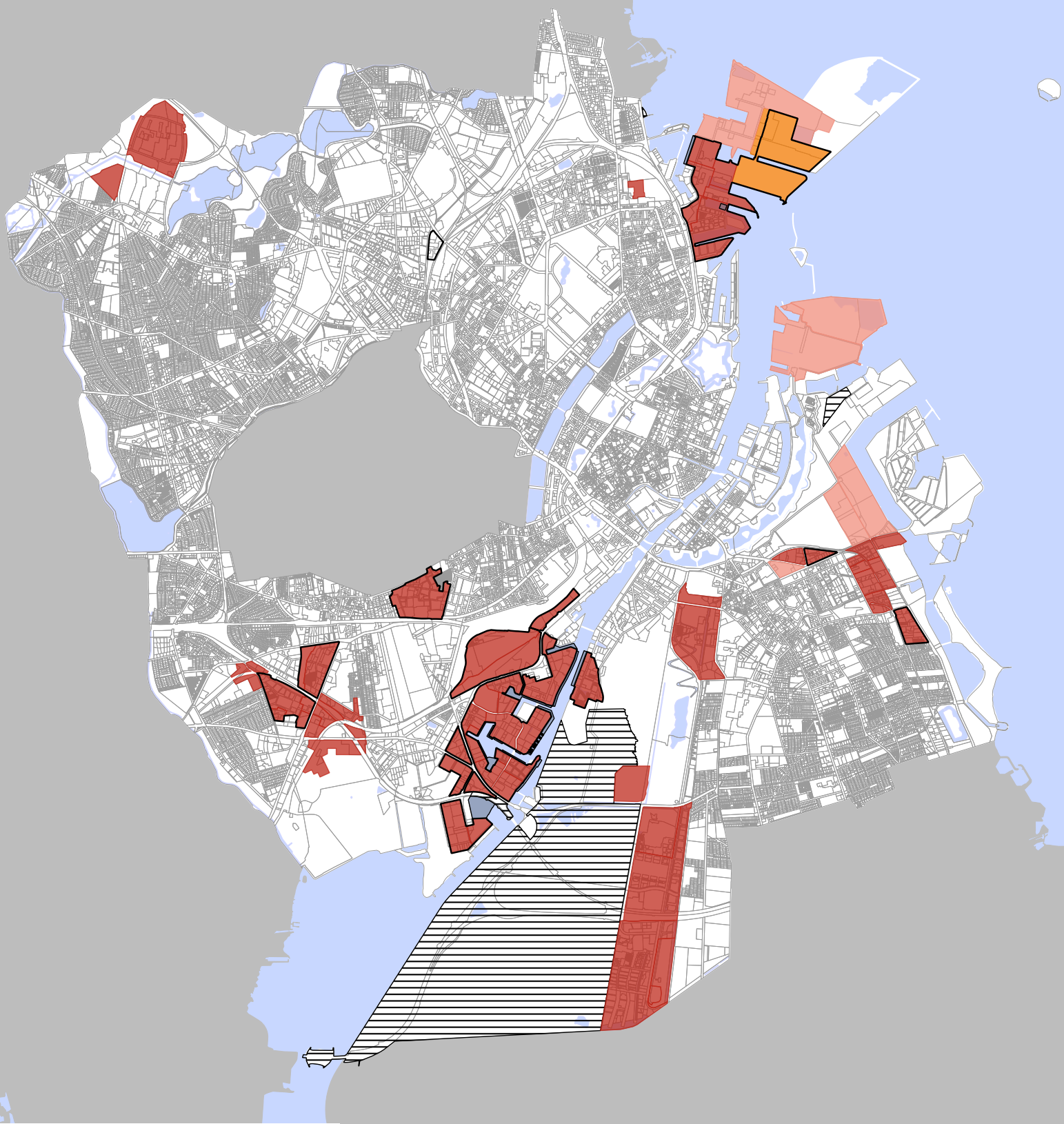
Der blev opført ca. 2,2 mio. m² erhvervsbyggeri (ekskl. parkering) i København i perioden 2007 - 2018. Det svarer til et gennemsnit på ca. 200.000 m² om året, heraf ca. halvdelen inden for kontor, handel og lager.

Der forventes opført ca. 2,4 mio. m² erhvervsbyggeri i planperioden 2019-2030, heraf ca. halvdelen til kontorformål. Nyt kontorbyggeri opføres bl.a. for at imødekomme eksisterende virksomheders og offentlige myndigheders efterspørgsel efter moderne og effektive domiciler og flerbrugerhuse.



Der forventes desuden nybyggeri inden for uddannelse og forskning, social og sundhedsområdet, samt nybyggeri til hotel og conferencefaciliteter, detailhandel, kultur m.v.

Byggeriet forventes overvejende opført i byudviklingsområderne i Ørestad, Nordhavn, Sydhavn, Carlsberg og på Godsbaneterrænet, samt i mindre grad i Valby industri kvarter og på Nordøstamager. Der forventes desuden et betydeligt nybyggeri i tilknytning til Rigshospitalet og Bispebjerg Hospital.



Det vurderes, at byudviklingsområderne tilbyder tilstrækkelige arealer til at sikre et bredt og varieret udbud af muligheder for erhvervsbyggeri, der ikke væsentligt overstiger det forventede behov i planperioden.



Områder med særlige regler for byomdannelse

-  Særlige byomdannelsesområde
-  Vandarealer i særlige byomdannelsesområder

Rækkefølgeplan

-  1. del af planperioden
-  2. del af planperioden
-  Perspektivperioden
-  Landzone