

## 19. Forslag til kommuneplantillæg for udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup>. (2011-34916)

Borgerrepræsentationen skal godkende forslag til tillæg til Kommuneplan 2009 med henblik på offentliggørelse. Forslaget skal skabe rammer for etablering af større udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup> i Københavns Kommune.

### INDSTILLING

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at forslag til tillæg nr. xx til Kommuneplan 2009 for store udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup> vedtages med henblik på offentliggørelse (bilag 1), samt
2. at kommuneplantillægget sendes i offentlig høring i 8 uger.

### Problemstilling

Planloven og Landsplandirektiv om detailhandel i Hovedstadsområdet giver mulighed for, at der hvert 4. år kan tillades 9 udvalgswarebutikker på over 2.000 m<sup>2</sup> i Københavns Kommune – fordelt med 3 i City (inkl. Fisketorvet), 3 i Ørestad City samt 3 i de øvrige bymidter under ét. Kommuneplan 2009 fastlægger, at udnyttelse af disse muligheder forudsætter, at der udarbejdes kommuneplantillæg.

Københavns Kommune har modtaget konkrete henvendelser fra Steen & Strøm og Unibail-Rodamco, som ønsker at etablere store butikker i henholdsvis Field's og Fisketorvet Shopping Center. Kommuneplantillægget skal med udgangspunkt i de konkrete henvendelser fastlægge rammer, herunder butiksstørrelse, for udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup>.

Det bemærkes, at kommuneplantillægget ikke har relation til retssagen vedr. Bilka i Field's. Denne behandles særskilt af forvaltningen.

### Løsning

Med kommuneplantillægget gives mulighed for at etablere i alt 9 udvalgswarebutikker på over 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i kommunens bymidter inden for nedenstående områder og puljer:

- *Bymidten City/Fisketorvet:* Der gives mulighed for at etablere op til 3 butikker i bymidten City / Fisketorvet. Det maksimale butiksareal for den enkelte butik er 5.000 m<sup>2</sup>
- *Bymidten Ørestad City:* Der gives mulighed for at etablere op til 3 butikker i bymidten Ørestad City. Det maksimale butiksareal for den enkelte butik er 5.000 m<sup>2</sup>
- *De øvrige bymidter under ét:* Der gives mulighed for at etablere op til 3 butikker i de øvrige bymidter under ét. Det maksimale butiksareal for den enkelte butik er 3.500 m<sup>2</sup>

Det bemærkes, at kommuneplantillægget ikke udvider rammerne for de enkelte centerområders maksimale samlede butiksareal. Etableringen af nye store udvalgswarebutikker skal således ske inden for eksisterende ramme for maksimalt butiksareal fastlagt med Kommuneplan 2009.

#### *Lov om Miljøvurdering af planer og programmer*

Kommuneplantillægget giver ikke mulighed for at forøge det samlede butiksareal udover de muligheder, der er givet og miljøvurderet i forbindelse med Kommuneplan 2009.

Kommuneplantillægget antages derved ikke at medføre markante trafikale forandringer eller indvirkninger på miljøet. I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK 936 af 24/09/2009) vurderes det således, at der ikke kræves en miljøvurdering for kommuneplantillægget.

#### *Uddybning af developerønsker*

Københavns Kommune har modtaget ansøgninger om etablering af store udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup> fra Unibail-Rodamco og Steen & Strøm Danmark. Heri beskrives følgende visioner for udviklingen af henholdsvis Fisketorvet og Field's:

Unibail-Rodamco ønsker at etablere op til 3 store udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup> i forbindelse med en modernisering af Fisketorvet Shopping Center. Centeret ombygges uden at det samlede butiksareal øges. Fisketorvet ønsker samtidig at indgå positivt i den bymæssige sammenhæng ved bl.a. åbne facader mod havnen og forskønnelse af havnepromenaden, en fornyelse af indgangspartiet mod Dybbølsbro samt etablering af dobbelthøje rum og en ny pladسدannelse internt i centeret.

Steen & Strøm Danmark A/S har tilkendegivet ønske om at etablere store udvalgswarebutikker i Ørestad City gennem omdannelse og udvidelse af butiksarealet i Field's Copenhagen indenfor udvidelsesmulighederne i Kommuneplan 2009. Steen & Strøm har bl.a. ønske om at etablere en biograf i tilknytning til detailhandel, som kan bidrage til bylivet i Ørestad City.

Københavns Kommune har ikke modtaget konkrete henvendelser med ønsker om at udnytte muligheden for etablering af større udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup> i de øvrige bymidter i byen. Med kommuneplantillægget muliggøres hurtig sagsbehandling, såfremt der skulle komme sådanne henvendelser i løbet af 2011.

#### *Sammenhæng med Københavns Kommunes visioner*

Kommuneplantillægget skal sikre, at etablering af store udvalgswarebutikker understøtter kommunens overordnede visioner for butiksudbud og detailhandel i København, herunder at handelsbehov i alle bydele sikres. Økonomiforvaltningen vurderer, at etablering af store udvalgswarebutikker ikke vil forrykke handelsbalancen i København, da det samlede butiksareal ikke forøges. Etablering af de store butikker vil derfor ikke være på bekostning af det eksisterende butiksliv, men vil udgøre et supplement til den eksisterende handel.

Bymidterne City / Fisketorvet og Ørestad City spiller en særlig rolle som regionale centre i København, der skal rumme et overordnet og moderne butiksudbud for kommunens borgere og forbrugere i Øresundsregionen samt for de mange turister i byen. En fortsat udvikling af den regionalt orienterede detailhandel indebærer et ønske om etablering af større udvalgswarebutikker, der kan rumme moderne og evt. internationale butikskoncepter med bredt og dybt varesortiment, oplevelser og service.

En fortsat fornyelse og udvikling af de regionale centre understøtter Københavns Kommunes vision om at sikre en by i vækst og at fastholde byens rolle som Øresundsregionens overordnede oplevelses-

og handelssted. Vækst øger samtidig Københavns Kommunes muligheder for at igangsætte tiltag, der forbedrer borgernes livskvalitet. Således understøtter kommuneplantillægget Københavns Kommunes overordnede visioner om vækst og livskvalitet.

Unibail-Rodamcos strategi for udvikling af Fisketorvet Shopping Center vurderes at understøtte Københavns Kommunes visioner om øget byliv gennem åbning af facader og forskønnelse af havnefronten.

Steen & Strøms ønsker om at etablere en biograf i Ørestad City vil kunne bidrage positivt til bylivet i området og tiltrække besøgende til bydelen. Københavns Kommune lægger i den forbindelse vægt på, at der sker en åbning af Field's facader, således at centeret i højere grad bidrager til bylivet i Ørestad City.

De øvrige bymidter i Københavns Kommune skal sikre et varieret butiksudbud og spændende byliv i alle kommunens bydele. For at kunne tiltrække butikskoncepter og fastholde et moderne butiksudbud gives der tilsvarende mulighed for at etablere store udvalgswarebutikker i disse bymidter under hensyn til områdernes karakter og bebyggelsesstruktur. Placering skal fastlægges ved lokalplanlægning.

#### *Trafikale konsekvenser*

De regionale centre City/Fisketorvet og Ørestad City tiltrækker handlende fra et stort opland, som bl.a. transporterer sig med offentlige transport og bil. Fisketorvet Shopping Center og Field's har begge gode trafikale forbindelser som følge af stationsnær beliggenhed og gode parkeringsmuligheder. Etablering af store udvalgswarebutikker øger ikke det samlede butiksareal, og det forventes således ikke at medføre trafikale problemstillinger. I forbindelse med lokalplanlægning, der skal fastlægge placering af store udvalgswarebutikker i de øvrige bymidter, vil de trafikale forhold mv. blive vurderet.

### **Økonomi**

Der er ingen kommunaløkonomiske konsekvenser forbundet med kommuneplantillægget.

### **Videre proces**

Såfremt Borgerrepræsentationen godkender forslaget til kommuneplantillæg for udvalgswarebutikker offentliggøres det i 8 uger i maj og juni. Efter endt offentlig høring forelægges Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen en indstilling om endelig vedtagelse af tillægget. Herefter kan bygherrer – når byggetilladelse er modtaget fra Teknik- og Miljøforvaltningen – igangsætte anlæg af de tilladte store butikker.

Claus Juhl

/Anne Skovbro

### **bilag**

[1 - Forslag til kommuneplantillæg for udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup>](#)

