

## Baggrundsnotat til forslag til Kommuneplan 2011 – Bilag 4

### Ændringer for konkrete rammeområder

På baggrund af henvendelser fra grundejere, ændret anvendelse af enkeltejendomme samt aktuell planlægning indeholder forslag til Kommuneplan 2011 forslag om rammeændringer for en række ejendomme og områder. Ændringerne og baggrunden herfor er beskrevet i tabel 1. Områderne er desuden vist på kortbilag.

Der er vedtaget 8 kommuneplantillæg til Kommuneplan 2009. De er alle blevet indarbejdet i kommuneplanforslaget. Der er herudover udarbejdet 11 forslag til kommuneplantillæg til Kommuneplan 2009, som forventes at blive endeligt vedtaget i løbet af 2011. Disse kommuneplantillæg vil blive indarbejdet i Kommuneplan 2011 i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplanen. De endeligt vedtagne kommuneplantillæg og forslag til kommuneplantillæg til Kommuneplan 2009 fremgår af tabel 2.

**Tabel 1: Forslag til konkrete rammeændringer**

Navn	Ramme i Kommuneplan 2009	Baggrund	Forslag til ramme i Kommuneplan 2011
<b>1. Indre By</b>			
Kalkbrænderihavnsvej 3, matr.nr. 943 Østervold Kvarter, København	T1	Ansøger ønsker at skabe mulighed for at etablere et lagerhotel på ejendommen.  De tidligere banearealer langs Folke Bernadottes Allé og Kalkbrænderihavnsvej er delvist overflødiggjorte.  Forvaltningerne vurderer, at der kan placeres serviceerhverv på strækningen, herunder fx kontorerhverv, men også lagerfunktioner til betjening af nærområdet.	S2*  Der fastsættes en fælles ramme for matr.nr. 940 og 943 Østervold Kvarter, København.  Der fastlægges følgende særlige bestemmelse:  ”På matr.nr. 943 Østervold Kvarter, København, fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent til 230. Ved etablering af lagerhotel på ejendommen skal der etableres i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 400 m <sup>2</sup> etageareal.”
Refshaleøen	E1* / H1	Refshaleøens Ejendomsselskab ønsker udpegning af nye muligheder for etablering af husbåde, fx i Lynettehavnen, samt bredere anvendelsesmuligheder i eksisterende bygninger, fx institutioner og	E1* / H1*.  Der tilføjes følgende særlige bestemmelse for E1*- og H1*-området:

		<p>undervisning. Refshaleøens Ejendomsselskab ønsker desuden at kunne indrette boligfunktioner i tilknytning til virksomheder, jf. bestemmelserne for de kreative zoner.</p> <p>Økonomiforvaltningen vurderer, at det vil understøtte målsætningen om at kunne genanvende eksisterende funktionstømte bygninger at udvide de midlertidige anvendelsesmuligheder, hvis det er miljømæssigt forsvarligt.</p> <p>Økonomiforvaltningen vurderer, at muligheden for kan etablere flere husbåde i området vil medvirke til at imødekomme efterspørgslen efter boliger på husbåde.</p> <p>Økonomiforvaltningen vurderer desuden, at det vil understøtte områdets kreative vækstpotentiale at muliggøre boligfunktioner i lighed med de udpegede kreative zoner. Det lægges i den forbindelse til grund, at de tidligere industri- og havnefunktioner er fuldstændigt ophørt i området. Der anbefales, at der maksimalt kan etableres 50 boligfunktioner. Ordningen vil blive vurderet i forbindelse med Kommuneplan 2015.</p>	<p>”Der kan indrettes én boligfunktion i tilknytning til den enkelte virksomhed. Boligandelen må ikke overstige 40 procent af virksomhedens areal. Der må maksimalt etableres 50 boligfunktioner på hele Refshaleøen.”</p> <p>Der tilføjes følgende særlige bestemmelse for E1*-området:</p> <p>”Dokkerne i området kan anvendes til husbåde i overensstemmelse med bestemmelserne fastlagt for V-områder. Husbådene må maksimalt være 7 m høje.”</p> <p>Endvidere udpeges den vestvendte kaj syd for Nordre Refshalebassin til husbåde.</p> <p>Lynettehavnen samt den vestvendte kaj nord for Nordre Refshalebassin kan ikke udpeges til husbåde, bl.a. pga. afstandskrav til fremtidige vindmøller på Refshaleøen, jf. forslag til kommuneplantillæg herom.</p> <p>Kommuneplanens generelle bestemmelser for midlertidige anvendelser i perspektivområder udvides til også at omfatte muligheden for institutioner og undervisning, hvis det er miljømæssigt forsvarligt.</p>
<b>2. Østerbro</b>			
Svanemøllehallen	O3 Bymidte Østerbrogade.	Teknik- og Miljøforvaltningen er ved at overføre en del af ejendommen til vejareal, idet der er behov for parkeringspladser, bl.a. til Svanemøllehallen.	O3 fastholdes.  Afgrænsningen af bymidten Østerbrogade ændres, så ejendom udgår.

<b>3. Nørrebro</b>			
Rosenørns Allé 16	B5	<p>Ansøger ønsker at skabe mulighed for at etablere en dagligvarebutik på op til 1.000 m<sup>2</sup> i karréen.</p> <p>Området ligger uden for centerstrukturen i Kommuneplan 2009. Der er dog allerede i dag en koncentration af butikker i området mellem Åboulevard, Rosenørns Allé og Julius Thomsens Gade, herunder bl.a. to større tøjbutikker, en møbelforretning samt række små udvalgsvarebutikker og en kiosk. Der er desuden et par restauranter i området. Der er skønnet 3.500 m<sup>2</sup> butiksareal.</p> <p>Området ligger ved metrostation Forum, det tidligere radiohus, handelsskolen m.v. Rosenørns Allé er desuden udpeget som bydelscenter / lokalcenter i Frederiksberg Kommune.</p>	<p>B5</p> <p>Der udlægges et bydelscenter i området mellem Åboulevard, Rosenørns Allé og Julius Thomsens Gade. Det eksisterende butiksareal skønnes at være 3.500 m<sup>2</sup>. Centeret kan maksimal udvides med 1.500 m<sup>2</sup>. De maksimale butiksstørrelser til 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup> for dagligvare- hhv. udvalgsvarebutikker.</p>
Heimdalsgade 35-37	C1	<p>Ansøger ønsker at ændre kommuneplanrammen fra C (boliger og serviceerhverv) til S (serviceerhverv). Ejendommen består af gamle industribygninger i rimelig god stand, som ikke er velegnede til boligformål, ligesom det er vanskeligt at indrette tilstrækkelige friarealer til boliger.</p>	S1
<p>Farmaceutisk Fakultet/ Pharma Science Center</p> <p>Nørre Allé 65-71 m.fl., matr. 6310 Udenbys Klædebo Kvarter</p>	O4	<p>Ansøger ønsker at opføre ny bebyggelse til universitetsformål. Der ønskes endvidere en reduceret parkeringsnorm i sammenhæng med det øvrige universitetsområde.</p>	<p>O3* (O5* i tidligere rammesystem)</p> <p>Maksimal bebyggelsesprocent: 160 %</p> <p>Der fastlægges følgende særlige bestemmelse:</p> <p>”For Nørre Campus (matr.nr. 6310, 2579, 5735, 6301 Udenbys Klædebo Kvarter, København) gælder følgende særlige bestemmelser:</p>

			<p>A. Der skal etableres i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 250 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringsdækningen beregnes under ét.</p> <p>B. Der kan i begrænset omfang etableres publikumsorienterede serviceerhverv såsom caféer, butikker og lignende i tilknytning til områdets funktion som universitets- og campusområde.”</p>
Nørre Campus	O4 og O5*	<p>Ansøger ønsker at opføre ny bebyggelse til universitetsformål. Der ønskes endvidere en reduceret parkeringsnorm i sammenhæng med det øvrige universitetsområde.</p>	<p>O3* (O5* i tidligere rammesystem)</p> <p>Der fastlægges følgende særlige bestemmelse:</p> <p>”For Nørre Campus (matr.nr. 6310, 2579, 5735, 6301 Udenbys Klædebo Kvarter, København) gælder følgende særlige bestemmelser:</p> <p>A. Der skal etableres i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 250 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringsdækningen beregnes under ét.</p> <p>B. Der kan i begrænset omfang etableres publikumsorienterede serviceerhverv såsom caféer, butikker og lignende i tilknytning til områdets funktion som universitets- og campusområde.”</p>
Rovsingsgade	J1*	<p>Økonomiforvaltningen har gennemgået kommuneplanens områder udlagt til industri (J) og blandet erhverv (E).</p> <p>Området langs Rovsingsgade indeholder ikke egentlige industrivirksomheder, og har som et område med blandet erhverv. Området anbefales derfor ændret til blandet erhverv (E).</p>	E1*

<b>4. Vesterbro / Kgs. Enghave</b>			
Sommerstedgade 5-7	S2	<p>Ansøger ønsker at konvertere en del af karréen fra erhvervsformål til boligformål.</p> <p>Økonomiforvaltningen vurderer, at det er foreneligt med områdets karakter. Rammen ændres til C3, idet det bedre afspejler ejendommens faktiske bebyggelsesforhold (tæt bebyggelse med høj bebyggelsesprocent).</p>	C3
Enghavevej 81	T1	Ansøger har indsendt projektforslag til opførsel af butik, idrætshal m.v. Ejerfuldmagt foreligger.	<p>S1</p> <p>Lokalcenteret udvides til også at omfatte ejendommen.</p>
Tømmergraven	Areal udpeget til husbåde (V)	<p>Administrativ justering:</p> <p>Udpegning af vandarealer til husbåde justeres, så der er sammenhæng til brygger.</p>	
Karens Minde mv.	O1	<p>Administrativ justering:</p> <p>I forbindelse med Kommuneplan 2009 besluttede Borgerrepræsentationen at ændre Tippen og et areal i Karens Minde til O1. I den forbindelse kom forvaltningen ved en fejl til at flytte en del eksisterende institutioner fra O2 og O3 til O1. Det var ikke hensigten og rettes derfor i Kommuneplan 2011.</p>	O2 (O2 og O3 i tidligere rammesystem)
<p>Et areal syd for Ellebjergvej, øst for jernbanen, vest for Spontinisvej.</p> <p>Matr.nr. 2186 Valby, København</p>	B1	<p>Arealet fungerer i dag som parkeringsplads. I forbindelse med planlægning for Valby Idrætspark har kommunen overvejet at sælge arealet til bebyggelse. Arealet er ikke velegnet til boligformål, og anbefales derfor ændret til serviceerhverv (S) i lighed med de omkringliggende arealer langs Ellebjergvej.</p>	S1

<b>5. Valby</b>			
Parkstien 11 og 15 Matr.nr. 3193 Vigerslev og 2107 Valby, København	T3	Valby gasbeholder er blevet nedlagt. Der er ikke fastlagt en fremtidig anvendelse af ejendommen. For at muliggøre en anvendelse af ejendommen udlægges den til blandet erhverv (E).	E1
Umatrikuleret vejareal ved Ellebjergrvej / Gl. Køge Landevej	- (ingen ramme)	Arealet er umatrikuleret vejareal. For at muliggøre en udvikling af arealet, der ligger centralt i forhold til Valby Industrikvarter og Valby Idrætspark, udlægges det til blandet erhverv (E) i sammenhæng med naboområdet.	E1
Danshøjvej 1, matr.nr. 124 Vigerslev, København m.fl.	B2	Ejendommens anvendelse til lærlingehjem er ophørt. Det forventes dog fortsat anvendt til boligformål.  De faktiske bebyggelsesprocenter for de 4 matrikler i karréen er 104, 137, 185, 205. På baggrund af bebyggelsens karakter og ejendommens bebyggelsesprocenter anbefales karréens ramme ændret fra B2 til B3.	B3
Roskildevej 164-176	B1	Ansøger ønsker at etablere erhverv og detailhandel på Roskildevej 168-170.  Ejendommene langs Roskildevej er støjbelastede. Der er tidligere muliggjort serviceerhverv (S) på strækningen umiddelbart øst for de aktuelle ejendomme.  Forvaltningen anbefaler, at ejendommen ændres til serviceerhverv (S), og at bydelscenteret udvides til at omfatte de nævnte ejendomme, samt randbebyggelsen på sydsiden af Roskildevej frem til Valby Langgade.	S1  Udvidelse af bydelscenteret så det omfatter randbebyggelsen på begge sider af Roskildevej frem til Valby Langgade og Peter Bangs Vej
<b>6. Vanløse</b>			
Apollovej 28, matr.nr. 436 m.fl.	B3	Ansøger ønsker at opføre en kontorbygning på	S3

		hjørnet af Apollovej og Vanløse Allé. Projektet, ”Hjørnestenen”, bidrager til fornyelsen og omdannelsen omkring Vanløse Station og Vanløse Bymidte.	
Jernbane Allé 41-43, matr.nr. 3269, 13 cy Vanløse, København (andre?)	C1	Ansøger ønsker at opføre en markant bygning med kontor og detailhandel ved Jernbane Allé. Projektet, ”V360”, bidrager til fornyelsen og omdannelsen omkring Vanløse Station og Vanløse Bymidte.	S3*  Der kan i lokalplan fastlægges et byggefelt med en maksimal bygningshøjde på 40 meter.
<b>7. Brønshøj / Husum</b>			
Bystævneparken	O2	Økonomiforvaltningen har gennemgået kommuneplanens områder udlagt til offentlige formål (O).  Bystævneparken anbefales ændret til område for boliger (B), idet det giver mulighed for at integrere andre boligtyper i området.	B2
<b>9. Amager Øst</b>			
Sundby Gasbeholder	T2*	Sundby Gasbeholder er blevet nedlagt. Kulturarvstyrelsen har afgjort at gasbeholderen ikke bliver ikke fredet.  Ejendommens fremtidige anvendelse er ikke endeligt fastlagt. Der vurderes dog ikke hensigtsmæssigt fortsat at lokalisere virksomheder med særlige beliggenhedskrav på ejendommen.	T2*  Områdets særlige bestemmelse om mulighed for placering af virksomhed med særlige beliggenhedskrav udgår.  Området er forsat omfattet af rækkefølgebestemmelser.
Strandlodsvej 30-44 m.fl	J2	Økonomiforvaltningen har gennemgået kommuneplanens områder udlagt til industri (J) og blandet erhverv (E).  Der er ingen industrivirksomheder i området. Området omfatter kontorer, lokaler til tv-produktion, engroshandel m.v. Området ligger endvidere i umiddelbar nærhed til boligområder. Det anbefales	E2

		på den baggrund, at området udlægges til blandet erhverv (E).	
Amager Strandvej 20 – 64,	J1	<p>Økonomiforvaltningen har gennemgået kommuneplanens områder udlagt til industri (J) og blandet erhverv (E).</p> <p>Der er ingen forurenende virksomheder i områdets sydlige del. Området fremstår nedslidt. Området ligger endvidere i umiddelbar nærhed til det planlagte boligområde på den anden side af Amagerbanens trace. Det anbefales, at området udlægges til blandet erhverv (E).</p>	E1
Den sydlige del af Prøvestenen	<p>H1*/ O1*</p> <p>Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser</p>	<p>Et område på den sydlige del af Prøvestenen er omfattet af rækkefølgebestemmelser, idet der i første del af planperioden kan etableres havnerelaterede virksomheder samt rekreative arealer og en stor lystbådehavn.</p> <p>Økonomiforvaltningen anbefaler, at området udgår af rækkefølgen for byudvikling. Der er allerede etableret havnerelaterede virksomheder, og lystbådehavnen er muliggjort ved lokalplanlægning.</p> <p>Udviklingsmulighederne i området vurderes ikke at have et omfang som har regional betydning eller er væsentligt for kommunens rækkefølgeplanlægning.</p>	<p>H1*/ O1*</p> <p>Området udgår af rækkefølgen for byudvikling</p>
<b>10. Amager Vest</b>			
Parcelforeningen Kongelund, Kongelundsvej 115	O1	Ansøger ønsker status som boligområde i lighed med andre ikke-varige kolonihaveforeninger.	<p>B1*</p> <p>Der fastlægges følgende særlige bestemmelse:</p> <p>”Områdets karakter som havehusområde søges opretholdt.”</p>
Hørhusvej 7, matr.nr. 15 1	O3	Ansøger ønsker at omdanne den tidligere	S1



Sundbyvester, København		<p>lokalpolitistation til kontorformål samt fitnesscenter og butikker.</p> <p>Ejendommen ligger i et udpræget boligområde mindre end 1.000 m fra nærmeste station. Forvaltningen vurderer, at det er fornuftigt at genanvende bygningen til kontorformål eller boliger. Der er dog ikke grundlag for at etablere butikker. Det anbefales endvidere, at Biblioteksskolen umiddelbart syd omfattes af rammeændringen.</p>	<p>Rammeændringen omfatter også Biblioteksskolen umiddelbart syd for ejendommen.</p>
-------------------------	--	---	--

**Tabel 2: Endeligt vedtagne kommuneplantillæg og forslag til kommuneplantillæg til Kommuneplan 2009**

Navn	Kort beskrivelse	Tidsplan
<b>Endeligt vedtagne tillæg til Kommuneplan 2009</b>		
Dalslandsgade	VVM udarbejdet af Miljøcenter Roskilde.	Miljøcenter Roskilde bekendtgjorde kommuneplantillægget 7. december 2010.
Marmormolen	Fastlæggelse af C3* og S3*	Vedttaget endeligt af Borgerrepræsentationen den 10. december 2009.
Nordhavn/Krydstogt	Fastlæggelse af T1* og H1*. Kommuneplantillæg med VVM samt lokalplan.	Vedttaget endeligt af Borgerrepræsentationen den 11. februar 2010.
Nordhavnsvej	Plangrundlag for Nordhavnsvej (med lokalplan 445)	Vedttaget endeligt af Borgerrepræsentationen den 29. april 2010.
Panum	Fastlæggelse af O5*	Vedttaget endeligt af Borgerrepræsentationen den 20. maj 2010.
Hvide Kødby	Fastlæggelse af O5* med mulighed for grundskole	Vedttaget endeligt af Borgerrepræsentationen den 4. november 2010.
Sundholm Syd	Fastlæggelse af B3* (med lokalplan 453) med en maksimal bebyggelsesprocent på 120 og en maksimal bygningshøjde på 8 etager.	Vedttaget endeligt af Borgerrepræsentationen den 2. december 2010.
Faste Batteri	Fastlæggelse af C3* (med lokalplan 456)	Vedttaget endeligt af Borgerrepræsentationen den 27. januar 2011.
<b>Forslag til tillæg til Kommuneplan 2009</b>		
Jagtvej 171	Fastlæggelse af C2*	Forslag har været i offentlig høring frem til den 21. januar 2011. Det videre forløb afventer sag i Naturklagenævnet.
Borgervænget	Fastlæggelse af C2, herunder ændret anvendelse og højere bebyggelsesprocent.	Forslag vedtaget af Borgerrepræsentationen den 10. februar 2011. Forventes endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen i september 2011.
Rigshospitalet	Fastlæggelse af O5* med en maksimal bebyggelsesprocent på 260 og en maksimal bygningshøjde på 60 m.	Forslag fremlægges for Borgerrepræsentationen den 10. marts 2011. Forventes vedtaget endeligt af Borgerrepræsentationen i efteråret 2011.
Skelbækgade	Lokalplan og kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget fastlægger området til et S3* med maksimal bebyggelsesprocent på 250, samt ændret afgræsning af bydelscenter.	Forslag fremlægges for Borgerrepræsentationen den 10. marts 2011. Forventes vedtaget endeligt af Borgerrepræsentationen den 25. august 2011.
Udvalgswarebutikker over 2.000	Fastlæggelse af rammer for udvalgswarebutikker over 2.000 m <sup>2</sup>	Forslag fremlægges for Borgerrepræsentationen

m2		den 14. april 2011. Forventes vedtaget endelig den 22. september 2011.
Falckhuset	Kommuneplantillæg og lokalplan. Kommuneplantillægget ændrer rammen til S3* med maksimal bebyggelsesprocent på 270 og maksimal bygningshøjde på 53 m.	Forslag forventes vedtaget af Borgerrepræsentationen den 14. april. Forventes fremlagt til endelig godkendelse den 22. september.
Grønttorvet	Justering af områdets rammer, rækkefølgeplan og detailhandelsbestemmelser.	Forslag fremlægges for Borgerrepræsentationen den 5. maj 2011. Forventes vedtaget endeligt den 15. december 2011.
Nordhavn Byudvikling	Fastlæggelse af C3*, C3*, C2*, T1-områder samt retningslinjer for byudviklingen.	Forslag forelægges Borgerrepræsentationen den 26. maj. Forventes vedtaget endeligt af Borgerrepræsentationen den 15. december 2011.
Vindmøller	Fastlæggelse af rammer for Kalvebod Syd (O1*), Prøvestenen (O1*) og Lynetten (T*). Justering af områdernes rammer samt retningslinjer for vindmøller. Der udarbejdes desuden VVM-redegørelse for Kalvebod Syd og Prøvestenen er med VVM.	Forslag forelægges Borgerrepræsentationen den 26. maj. Forventes vedtaget endeligt af Borgerrepræsentationen den 15. december 2011.
Amagerforbrændingen / Kraftværkshalvøen	VVM for Amagerforbrændingen udarbejdes af Miljøcenter Roskilde. Justering af rammer og retningslinjer. Københavns Kommune ændrer rammer og udarbejder lokalplan for hele Kraftværkshalvøen.	Forslag forelægges Borgerrepræsentationen den 26. maj. Forventes vedtaget endeligt af Borgerrepræsentationen den 15. december 2011.
Niels Bohr Science Park	Kommuneplantillæg og lokalplan. Kommuneplantillægget ændrer rammen fra S2 til O5.	Forslag forelægges Borgerrepræsentationen den 26. maj. Forventes vedtaget endeligt af Borgerrepræsentationen den 15. december 2011.