



Bilag 1

06-09-2016

Resultat af bymidte gennemgangen

Sagsnr.
2016-0334285

Bymidterne er fastlagt i kommuneplanen og skal regulere omfanget og placeringen af detailhandel, men restauranter, caféer og lignende serveringssteder er ikke detailhandel, og indgår derfor ikke som anvendelse i kommuneplanens bestemmelser for bymidteområderne.

Dokumentnr.
2016-0334285-2

Sagsbehandler
Kim Brodersen

Alle planområder - 146 (byplaner og lokalplaner) - der helt eller delvist indgår i kommuneplanens bymidtefastlæggelse, er gennemgået. Gennemgangen omfatter således også planer, der på grund af alder og ændret adfærd/holdninger ikke har indtænkt servering som en mulighed, og planer der er udarbejdet efter tidligere kommuneplaner, hvor der i større eller mindre grad er muliggjort servering udover detailhandel.

Planerne er kategoriseret efter nedenstående kategorier.

Kategorisering:

1. planer der hverken muliggør detailhandel eller servering
2. planer der i hele bymidteområdet muliggør detailhandel, men ikke servering
3. planer der i dele af bymidteområdet muliggør detailhandel, men ikke servering
4. planer der i dele bymidteområde muliggør både detailhandel og servering
5. planer der i hele bymidteområdet muliggør detailhandel, men kun i dele af området servering
6. planer der i hele bymidteområdet muliggør både detailhandel og servering
7. planer der i hele bymidteområdet muliggør servering, men kun i dele af området detailhandel

Resultat

Kategori	1	2	3	4	5	6	7
Antal	2	9	7	36	18	72	2

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1337

Telefax
3366 7020

E-mail
kimbro@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Strøggadelokalplanerne – selvstændige lokalplaner, der fastlægger de nederste etager i randbebyggelsen til publikumsorienteret serviceerhverv - medfører i 32 af de 146 planområder, at planområdet kan kategoriseres i kategorierne 4, 5 og 6 uanset at detailhandel og servering ikke er, eller kun delvist er muliggjort i den underliggende plan.

Udgangspunktet for gennemgangen er forvaltningens afslag på tilladelse til en "Joe and the juice" på Jernbane Allé i Vanløse på grund af den gældende Byplan nr. 2, der ikke muliggør servering i den i kommuneplanen fastlagte bymidte. Der er for disse områder en forventning om at det, udover reguleringen af detailhandel, også er et

udtryk for et ønske om et aktivt byliv og bymiljø. På den baggrund er kategorierne 1, 2, og 3, hvor der hverken helt eller delvist muliggøres servering, de mest interessante. Kategori 1, 2 og 3 omfatter følgende 18 planer:

Plantype	Nr.	Plannavn	Bymidte	Kategori
LP	216	Lygten	Nørrebrogade	1
LP	442	Krystalgade 12	Indre By	1
BP	2	Jyllingevej	Vanløse	2
BP	33	Universitet	Indre By	2
BP	39	Lavendelstræde	Indre By	2
BP	57	Synagogekarréen	Indre By	2
LP	30	Radiometer	Frederikssundsvej	2
LP	138	Carlsgade	Amagerbrogade	2
LP	187	Lybækgade	Amagerbrogade	2
LP	225	Amerikavej	Vesterbro	2
BP	35	Gammel Mønt	Indre By	3
BP	36	Åbenrå	Indre By	3
BP	59	Rosenborggade	Indre By	3
BP	71	Valby Tingsted	Centrale Valby	3
LP	168	Toftebakkevej	Centrale Valby	3
LP	311	Teglårdstræde	Indre By	3
LP	323	Kronprinsessegade	Indre By	3

Det kræver en nærmere gennemgang af de enkelte planer og byområder, for at vurdere om det i kommuneplanen fastlagte bymidteområde er den rette parameter for afgørelsen af om der skal laves ny planlægning, der tillader servering.

Der er områder, hvor bymidteområdet er fastlagt for hele karreer – hvilket særligt gælder Indre By og det centrale Valby – hvor det ud fra en konkret vurdering kunne være problematisk at åbne for muligheden for servering i den indre del af karreen.

Der er endvidere planer, hvor der konkret er foretaget en planmæssig vurdering, der har udelukket servering.

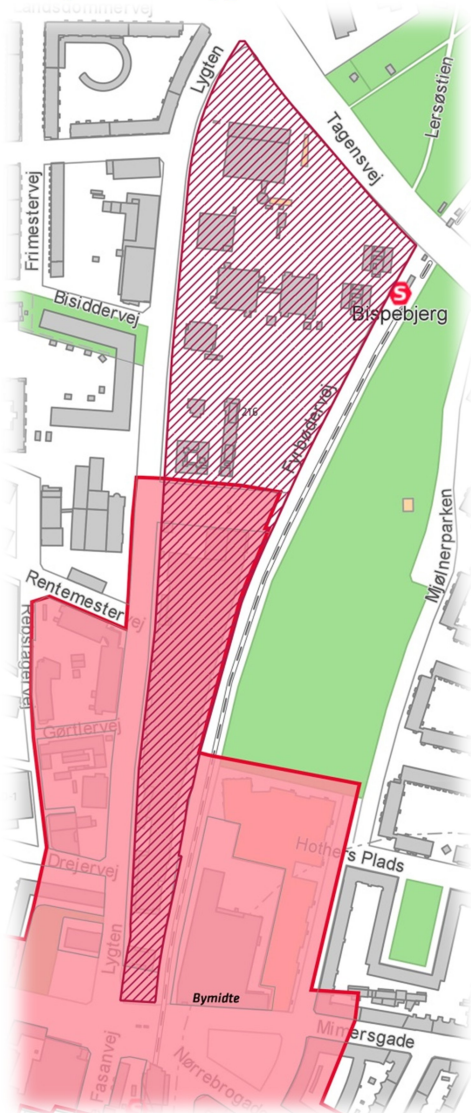
Derudover skal planerne vurderes i relation til Natur- og Miljøklagenævnets seneste praksis vedrørende rækkevidden af planernes brug af begreber. Det er især spørgsmål om de ældre byplaners fastlæggelse af anvendelsen til ”forretningslokaler” i dag vil omfatte servering, samt en nærmere afklaring af i hvilket omfang en anvendelsesbestemmelse bliver begrænset af at der nævnes eksempler på typen af erhverv.

De gennemgåede planer anvender forskellige betegnelser for den type af erhverv, der er muliggjort inden for planområderne. Butikker, restauranter

og anden form for servering vil være i anvendelseskategorien serviceerhverv. I en række af planerne er fastlæggelsen af serviceerhverv angivet med eksempler på serviceerhverv, i andre er der ikke givet eksempler. Især byplanerne anvender andre betegnelser for serviceerhverv som eksempelvis forretnings- og kontorlokaler. Hertil kommer, at arten af serviceerhverv kan være begrænset til at skulle være en naturlig del af områdets anvendelse eller ikke må være til gene for den omgivende bebyggelse.

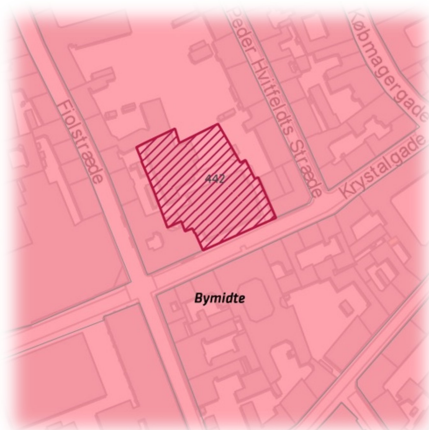
1- planer der hverken muliggør detailhandel eller servering:

Lokalplan 216 "Lygten"



Bymidteområdet omfatter kun den sydlige del af lokalplanområdet med Nørrebro Bycenter, der er fastlagt til større forretningsenheder med salg af pladskrævende varer. Den gamle Lygten station mod Lyngsies Plads/Nørrebrogade er indrettet til kulturhus, hvor der i mindre grad foregår servering i forbindelse med kulturhusets drift. Uden for bymidteområdet tillader lokalplanen servering i tilknytning til Bispebjerg Station ved Tagensvej.

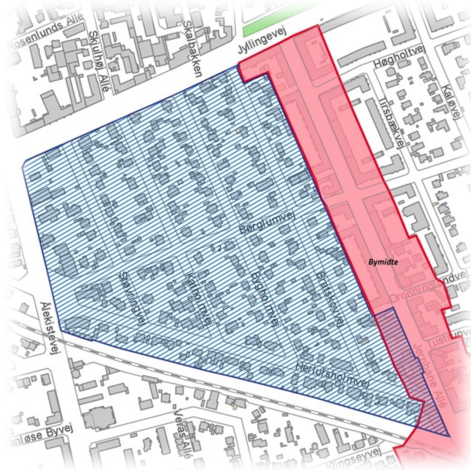
Lokalplan 442 "Krystalgade 12"



Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre opførelse af et menighedshus til Mosaik Trossamfund og omfatter alene trossamfundets ejendom med synagoge og menighedshus.

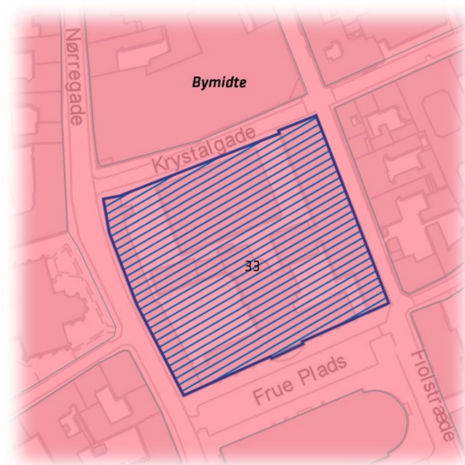
2 - planer der i hele bymidteområdet muliggør detailhandel, men ikke servering:

Byplan 2 "Jyllingevej"



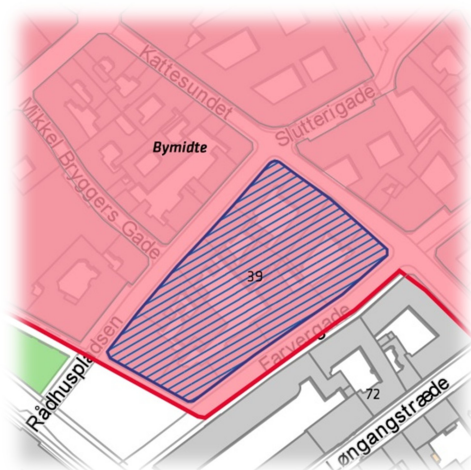
Ejendommene Jernbane Allé 47-55 i byplanen er beliggende i det fastlagte bymidteområde. Byplanen tillader kun butikker og ikke servering på disse ejendomme.

Byplan 57 "Universitetskarreen"



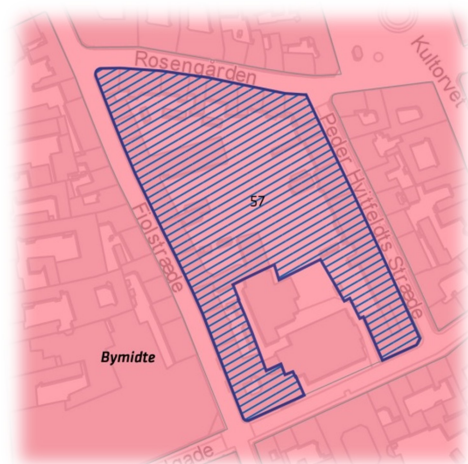
Byplanen, der oprindeligt omfattede store dele af Middelalderbyen, omfatter nu alene Universitetets historiske bygninger, og muliggør kun mindre butikker som naturligt hører hjemme i kvarteret og ikke servering.

Byplan 39 "Lavendelstræde"



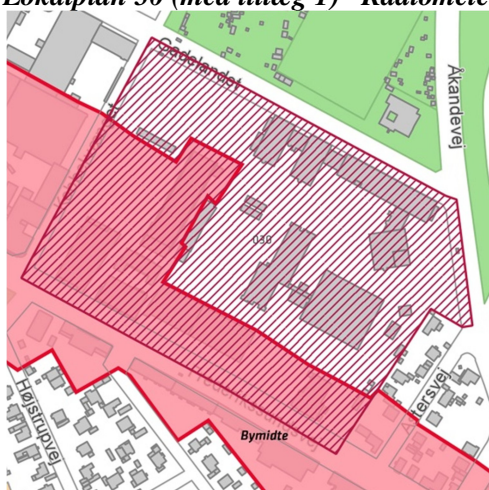
Byplanen muliggør ikke umiddelbart servering, men alene forretningslokaler og for en mindre del af området kun i de nederste etager med en naturlig tilknytning til boliger. Det er således et spørgsmål om forretningslokaler kan fortolkes i bred forstand, og dermed muliggøre servering. Karréens nederste etager indeholder en del serveringslokaler.

Byplan 57 "Synagogekarreen"



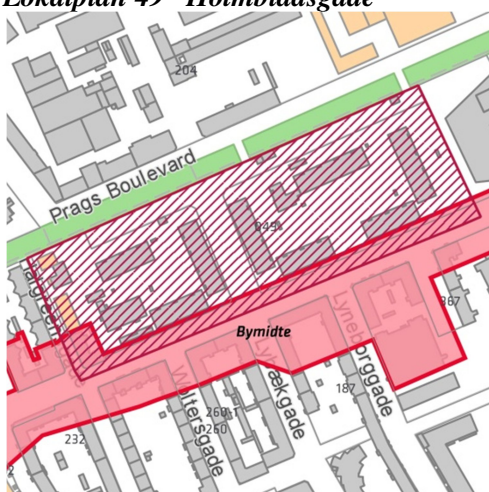
Byplanen tillader alene "forretnings-, kontorlokaler og lignende" som har en naturlig og berettiget beliggenhed i bydelen og kun i de to underste etager. Det er uafklaret om "forretningslokaler" udover butikker og lignende, vil kunne omfatte serveringslokaler, idet bemærkes at der er etableret serveringslokaler i en del af bebyggelsens nederste etager.

Lokalplan 30 (med tillæg 1) "Radiometer"



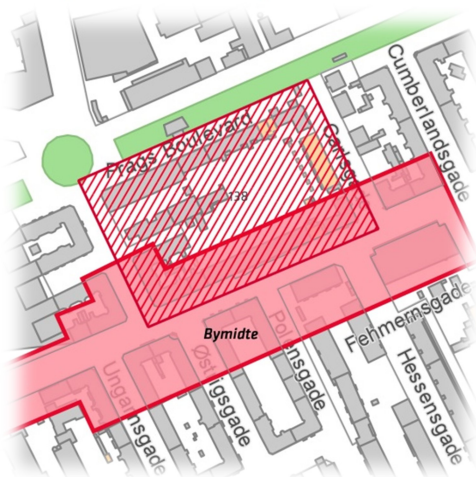
Lokalplan nr. 30 muliggør ikke detailhandel og servering. I 2009 blev tillæg nr. 1 vedtaget. Tillægget omfatter den del af lokalplanen der er ligger i bymidten, og opretholdte områdets fastlæggelse til lettere industri, med tilføjede muligheden for butikker. Der blev ikke ved den lejlighed tilladt servering. Det er derfor tvivlsomt om det er hensigtsmæssigt at tillade servering.

Lokalplan 49 "Holmbladsgade"



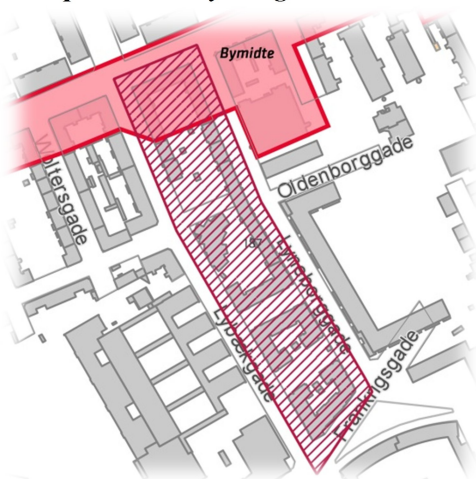
Lokalplanen fastlægger området til boliger, hvor der i stueetagen mod Holmbladsgade kan indrettes butikker og kontorlokaler, men der er ikke åbnet mulighed for servering. Der er inden for lokalplanen opført en almen boligbebyggelse, der er opført med boliger i stueetagen.

Lokalplan 138 "Carlsgade"



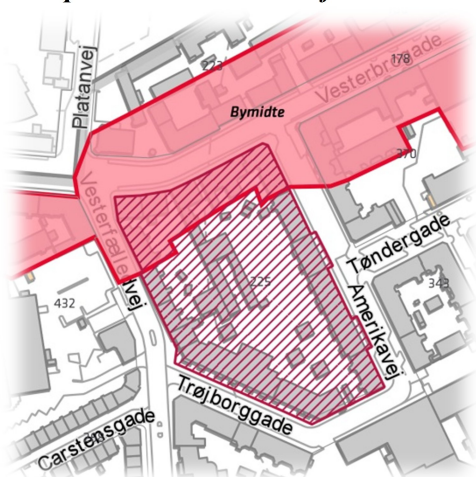
Lokalplanen fastlægger området til boligformål og muliggør alene butiks- og kontorlokaler i bebyggelsens stueetage mod Holmbladsgade og Vermlandsgade. Der er ikke mulighed for indretning af serveringslokaler inden for bymidteområdet langs Holmbladsgade/Vermlandsgade.

Lokalplan 187 "Lybækgade"



Lokalplanen fastlægger området til boligformål og muliggør alene butiks- og kontorlokaler i bebyggelsens stueetage mod Holmbladsgade og undtagelsesvis mod de øvrige veje. Der er ikke mulighed for indretning af serveringslokaler inden for bymidteområde langs Holmbladsgade/Lybækgade/Lyneborggade.

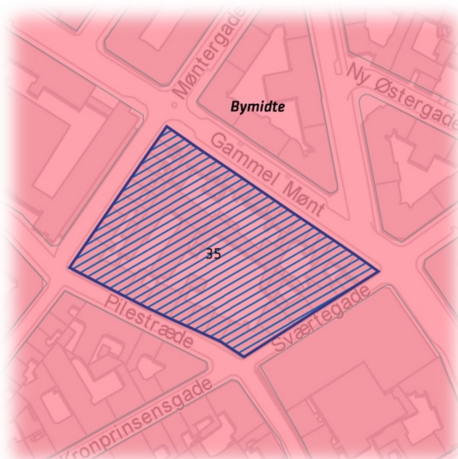
Lokalplan 225 "Amerikavej"



Lokalplanen fastlægger de nederste etager mod Vesterbrogade til butiks- og serveringslokaler, men der er ikke mulighed for servering i bebyggelsen inden for bymidteområdet mod Vesterfælledvej og Amerikavej

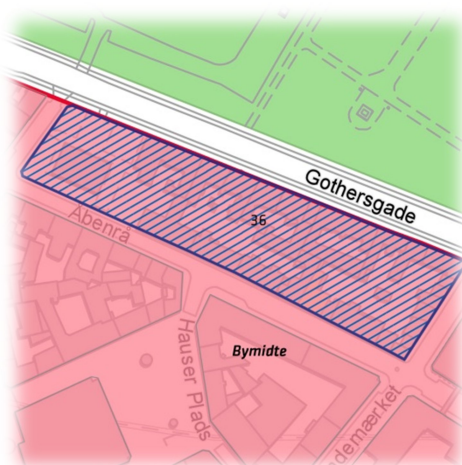
3 - planer der i dele af bymidteområdet muliggør detailhandel, men ikke servering:

Byplan 35 "Gammel Mønt"



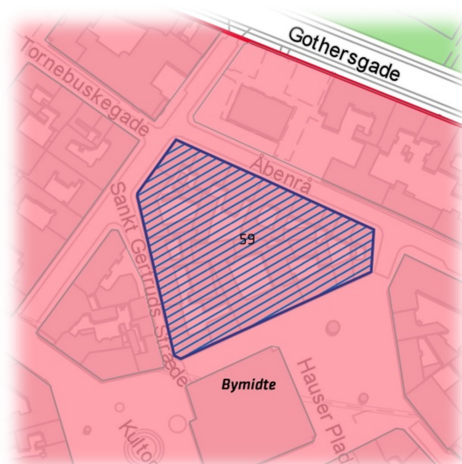
Området er i byplanen fastlagt til boliger, hvor der må indrettes forretnings - og kontorlokaler der har en naturlig tilknytning til boligbebyggelsen i de to nederste etager i randbebyggelsen, samt ikke ulempevoldende andre anvendelser i karréens indre. Det er på grund af den meget åbne formulering, tvivlsomt, om bestemmelsen muliggør servering.

Byplan 36 "Åbenrå"



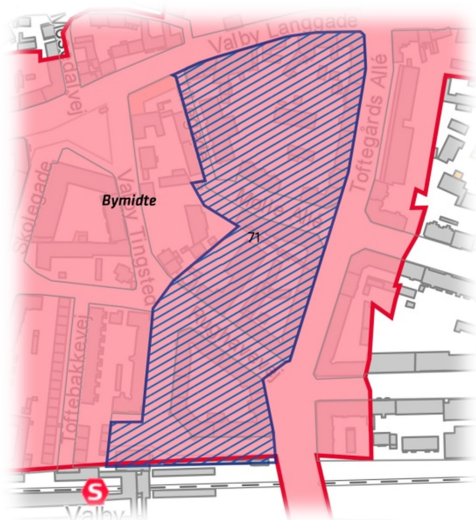
Området er i byplanen fastlagt til boliger, hvor der må indrettes forretnings - og kontorlokaler der har en naturlig tilknytning til boligbebyggelsen i de to nederste etager i randbebyggelsen. Det er på grund af den meget åbne formulering, tvivlsomt, om bestemmelsen muliggør servering.

Byplan 59 "Rosenborggade"



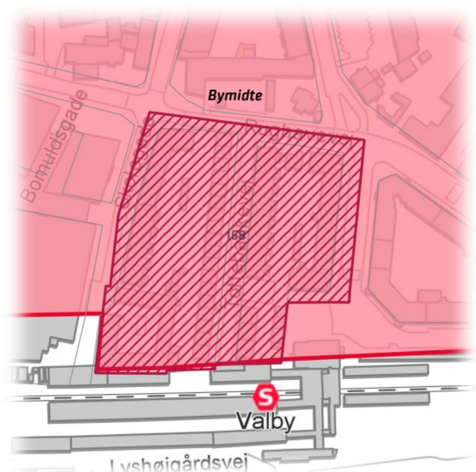
Området er i byplanen fastlagt til boliger, hvor der må indrettes forretnings - og kontorlokaler der har en naturlig tilknytning til boligbebyggelsen i de to nederste etager i randbebyggelsen. Det er på grund af den meget åbne formulering, yderst tvivlsomt, om bestemmelsen muliggør servering.

Byplan 71 "Valby Tingsted"



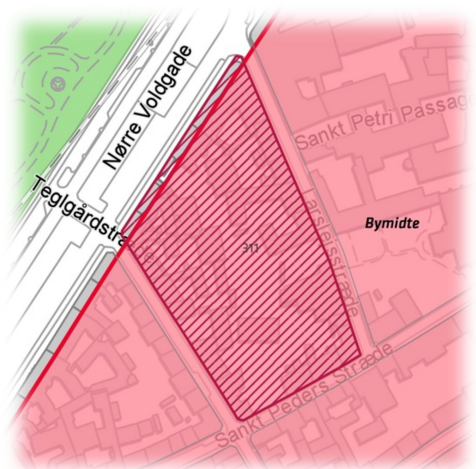
Byplanen bestemmelser er i stort omfang erstattet af lokalplaner, herunder strøggadelokalplanen "Valby Langgade". Bestemmelserne for de resterende dele af byplanen vurderes umiddelbart ikke at være tilstrækkeligt præcise til at tillade servering inden for bymidteområdet.

Lokalplan 168 "Toftebakkevej"



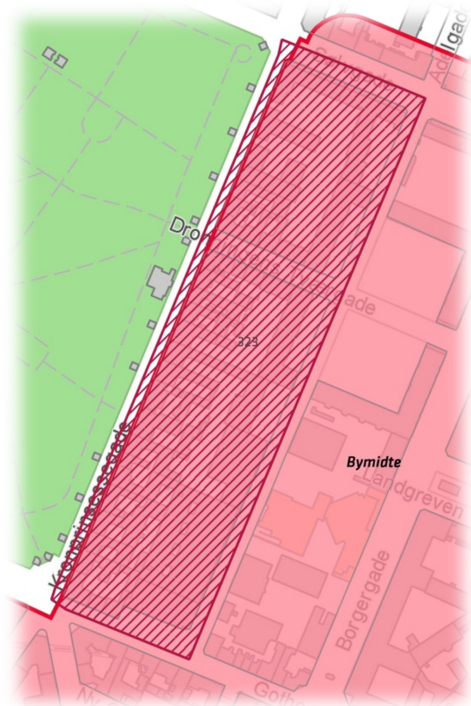
Området for størstedelen fastlagt til boligområde og for en mindre del (nærmest Valby station) til bolig og serviceerhverv, der dog ikke omfatter servering. Der er muliggjort kontorer og butikker i stueetagen mod Skolegade. Bebyggelsen mod vest og i den sydlige ende af Toftebakkevej er fastlagt som bevaringsværdige.

Lokalplan 311 "Teglårdsstræde"



Området fastlægges til serviceerhverv og boliger hhv. i den nordlige og sydlige del af området. I den nordlige del indgår servering ikke i beskrivelsen af de mulige serviceerhverv. I den sydlige del er der generelt muliggjort serviceerhverv i den nederste etage i randbebyggelsen mod Teglårdsstræde og Sankt Peders Stræde uden yderligere angivelser af typen af serviceerhverv, hvorimod serviceerhverv i side- og baghuse ikke omfatter butikker m.v.

Lokalplan 323 "Kronprinsessegade"



Lokalplanområdet fastlægges til boliger for en del af området og til serviceerhverv for den resterende del. I boligområdet kan den nederste etage i randbebyggelsen indrettes til serviceerhverv uden nærmere specifikation af hvilke typer serviceerhverv. Servering er ikke medtaget i de nævnte eksempler på erhverv i side- og baghusbebyggelsen. I erhvervsområdet er servering ikke medtaget i de nævnte eksempler på serviceerhverv.