



16-05-2012

Sagsnr.  
2012-68111

Dokumentnr.  
2012-362269

Sagsbehandler  
Tue Rex

### **Detailhandel i Indre Nordhavn**

I forbindelse med aftale om metro til Nordhavn ønsker parterne, at der indgås en aftale om et offentlig-privat partnerskab. Aftalen skal bidrage med 50 mio. kr. til finansiering af metro til Nordhavn.

Der er behov for at fastlægge de overordnede planmæssige rammer for udmøntningen af aftalen, der indebærer opførsel af et OPP-byggeri over den nye metrostation. By & Havn ønsker, at der skabes mulighed for at etablere ca. 35.000 m<sup>2</sup>, heraf op til 10.000 m<sup>2</sup> butikker.

Dette notat belyser de overordnede detailhandelsmæssige konsekvenser af den foreslåede supplerende butiksudvikling.

### **Rammer for detailhandel i Indre Nordhavn**

I forbindelse med planlægningen har det været forudsat, at Indre Nordhavn skal være selvforsynende med detailhandel uden at blive en væsentlig konkurrent til bymidten Østerbrogade/Nordre Frihavnsgade.

I Kommuneplan 2011 er der udlagt bydelscenter Århusgadekvarteret med et butiksareal på 10.000 m<sup>2</sup> og maksimale butiksstørrelser for dagligvare- og udvalgsvarerbutikker på hhv. 2.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

Der er desuden udlagt et lokalcenter Trælastholmen med et butiksareal på 1.000 m<sup>2</sup> og maksimale butiksstørrelser for dagligvare- og udvalgsvarerbutikker på hhv. 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

I forbindelse med Lokalplan 463 for Århusgadekvarteret er der indgået en byudviklingsaftale mellem By & Havn og Københavns Kommune. Det fremgår blandt andet, at der skal sikres mulighed for et varieret udbud af butikker, at detailhandel skal understøtte Århusgade som den centrale handelsegade, og at eventuelle yderligere butikker skal placeres omkring den vestlige del af Århusgade for at forstærke sammenhængen med Østerbro.

### **Detailhandlen på Østerbro**

I forbindelse med Kommuneplan 2009 blev der udarbejdet en detailhandelsanalyse for Københavns Kommune. Det vurderes, at analysen fortsat giver et retvisende billede af byens og bydelens overordnede butiksstruktur og butiksforsyning.

Østerbro har en god butiksforsyning, jf. tabel 1. Borgernes forbrug af udvalgsvarer suppleres primært af handel i Indre By.

**Center for Byudvikling**

Rådhuset, 3. sal, 6A  
1599 København V

Telefon  
3366 2671

E-mail  
tur@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800282

www.kk.dk

|                    | Butiksareal           | Dækningsgrad |
|--------------------|-----------------------|--------------|
| Dagligvarer        | 40.000 m <sup>2</sup> | 95 %         |
| Udvalgsvarer       | 45.000 m <sup>2</sup> | 75 %         |
| Samlet butiksareal | 85.000 m <sup>2</sup> | 85 %         |

Tabel 1: Skøn over butiksarealer og dækningsgrad på Østerbro 2012 (Dækningsgraden kaldes også handelsbalancen og er et udtryk for forholdet mellem butikkernes omsætning og borgernes forbrug).

De seneste år er forventningerne til befolkningsudviklingen øget. Således forventes antallet af indbyggere på Østerbro at stige fra 71.000 til 85.600 i 2023.

I tabel 2 er behovet for nye butiksarealer på Østerbro beregnet på baggrund borgenes fremtidige forbrug af dagligvarer og udvalgsvarer, udviklingen i det generelle forbrug, internethandel m.v. Det er endvidere forudsat, at Østerbro kan opnå en bedre forsyning med udvalgsvarer, bl.a. ved at skabe rammer for nye større butikskoncepter i forbindelse med udviklingen i Indre Nordhavn, der er vanskelige at indpasse i de traditionelle strøggader på grund af bygningsstrukturen.

|                    | Butiksarealer           | Dækningsgrad 2023 |
|--------------------|-------------------------|-------------------|
| Dagligvarer        | + 16.000 m <sup>2</sup> | 95 %              |
| Udvalgsvarer       | + 23.000 m <sup>2</sup> | 85 %              |
| Samlet butiksareal | + 39.000 m <sup>2</sup> | 90 %              |

Tabel 2: Skøn over behov for nye butiksarealer på Østerbro 2012 - 23

Kommuneplan 2011 indeholder rammer for udvidelse af butiksareal på Østerbro med godt 30.000 m<sup>2</sup> (heri ikke indregnet de fungerende lokalcentre som antages at have en passende størrelse), jf. tabel 3.

| Centerområde                        | Skønnet butiksareal   | Udvidelsesmulighed    |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Østerbrogade/<br>Nordre Frihavngade | 48.000 m <sup>2</sup> | 10.000 m <sup>2</sup> |
| Lyngbyvej                           | 12.000 m <sup>2</sup> | 5.000 m <sup>2</sup>  |
| Århusgadekvarteret                  | 0 m <sup>2</sup>      | 10.000 m <sup>2</sup> |
| Søndre Frihavn                      | 1.500 m <sup>2</sup>  | 2.500 m <sup>2</sup>  |
| Marmormølen                         | 0 m <sup>2</sup>      | 3.000 m <sup>2</sup>  |
| Øvrige områder m.v.                 | 23.500 m <sup>2</sup> |                       |
| Samlet                              | 85.000 m <sup>2</sup> | 30.500 m <sup>2</sup> |

Tabel 3: Skøn over butiksarealer i Østerbros centerområder samt deres udvidelsesmuligheder i Kommuneplan 2011

Der er behov for skønnet 39.000 m<sup>2</sup> nye butiksarealer på Østerbro frem mod 2023. I kommuneplan 2011 er der udlagt ca. 30.000 m<sup>2</sup>. Der er således grundlag for at fastlægge yderligere muligheder for butiksarealer i planperioden frem mod 2023. Det bemærkes, at analysen er behæftet med usikkerhed, idet fremskrivningen vil afhænge af befolkningsudviklingen, udviklingen i forbruget m.fl.

### **Vurdering af en udvidelse af bydelscenter Århusgadekvarteret**

Der er grundlag for udvidelse af butiksarealerne på Østerbro med ca. 9.000 m<sup>2</sup> (39.000 m<sup>2</sup> minus 30.000 m<sup>2</sup>) frem mod 2023.

Befolkningsudviklingen på Østerbro vil især ske i tilknytning til havnearealerne i Nordhavn, Marmormolen og i Søndre Frihavn. Der forventes således en vækst fra ca. 1.400 indbyggere i 2012 til skønnet 7.000 indbyggere i havneområderne frem mod 2023.

En fuld udbygning af det nuværende bydelscenter Århusgadekvarteret med 10.000 m<sup>2</sup> butiksareal vil sammen med skønnet 3.000 m<sup>2</sup> butiksareal på Marmormolen og Søndre Frihavn skabe en omsætning, der svarer til ca. 10.000 indbyggers forbrug. En del af omsætningen skal således genereres af indbyggere uden for området, fx beboere i kvarteret mellem Østerbrogade og havnen / banen.

En udvidelse af bydelscenter Århusgadekvarteret med yderligere op til 10.000 m<sup>2</sup> butiksareal vil således tiltrække kunder fra det øvrige Østerbro, og i nogen grad besøgende fra andre bydele og Gentofte Kommune. Placeringen i tilknytning til metroen betyder samtidig, at pendlere som arbejder i området også vil købe ind i butikkerne. Bydelscenteret vurderes ikke at få en størrelse (kritisk masse), der vil tiltrække kunder fra et regionalt opland.

Bydelscenter Århusgadekvarteret vil påføre Østerbrogade / Nordre Frihavsgade øget konkurrence, bl.a. fordi de knap 33.000 indbyggere der i dag bor i området mellem Østerbrogade og banen / havnen vil udgøre det primære opland for både Østerbrogade og Århusgadekvarteret. Det bemærkes, at byggeriet først forventes ibrugtaget i forbindelse med afslutningen af anlægsarbejderne for metroafgreningen i 2018 - 2019.

Bydelscenteret vil i samspil med den nye metrostation kunne styrke Indre Nordhavn som en destination for bydelens borgere og andre københavnere. En udvidelse af bydelscenteret bør udformes, så den understøtter intentionerne i at skabe en levende strøggade langs Århusgade.

### **Sammenfatning**

Det anbefales at udvide det maksimale butiksareal i bydelscenter Århusgadekvarteret med 9 - 10.000 m<sup>2</sup> til i alt 19 - 20.000 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker fastholdes på 2.000 m<sup>2</sup> butiksareal, mens den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarer øges fra 1.000 m<sup>2</sup> til 2.000 m<sup>2</sup> butiksareal for at kunne tilbyde plads til større butikker, som er vanskelige at indpasse i de traditionelle strøggader.