



Bilag 3

Væsentlige ændringer i rammer

Forslag til Kommuneplan 2024 indeholder rammer for lokalplanlægningen. Rammerne består af områdetyper, generelle rammebestemmelser og rammer for enkeltområder.

Dette notat redegør for de væsentlige indholdsmæssige ændringer i rammer for lokalplanlægningen ift. Kommuneplan 2019, der er foreslået i kommuneplanforslaget. Der vil være en redaktionel bearbejdning, hvor der også er sket flytning af emner eller præcisering af formuleringer i kommuneplanen, uden at det indholdsmæssige er ændret.

Derudover er der foretaget ændringer i de konkrete rammer, bl.a. på baggrund af henvendelser om ønsker til ændringer af enkeltrammer i forbindelse med Kommuneplanstrategi 2023. De væsentlige af disse forslag til ændringer af konkrete rammer er kort beskrevet i dette notat. Derudover findes der i Bilag 5 en liste over alle de konkrete rammeændringer med baggrund samt en opstilling af forslag til kommuneplan-tillæg, der forventes at ville blive indarbejdet i Kommuneplan 2024. Heri fremgår forvaltningens behandling af henvendelser vedr. konkrete rammer i forbindelse med Kommuneplanstrategi 2023. Endelig beskriver dette notat forvaltningens behandling af henvendelser vedr. generelle rammer i forbindelse med Kommuneplanstrategi 2023.

Frem til den politiske behandling af kommuneplanforslaget kan der komme yderligere forslag til ændringer, som vil blive tilføjet og dermed fremgå til den tid.

GENERELT OM RAMMER

Ingen væsentlige indholdsmæssige ændringer.

Overblik over rammerne

Ingen væsentlige indholdsmæssige ændringer.

Kort over rammeområder

Ingen væsentlige indholdsmæssige ændringer.

28-02-2024

Sagsnummer i F2
2023 - 19808

Dokumentnummer i F2
4286426

Sagsnummer eDoc
2023-0446158

Sagsbehandler
Luis Cardador-Meinertz
Mads Laursen

Områdetyperne

Vedr. friholdelse fra standardiserede bestemmelser om bebyggelsesprocent, bebyggeshøjder og friarealer i størstedelen af Indre By og nogle områder på Christianshavn er den efterfølgende forklaring omskrevet for at forbedre forståelsen.

De generelle bestemmelser

Ingen væsentlige indholdsmæssige ændringer.

OMRÅDETYPEN

Ved seneste planlovsrevision blev "religiøse formål", der tidligere var indeholdt i "kulturelle formål", udskilt som en særlig anvendelseskategori. Derfor er både "kulturelle formål" og "religiøse formål" indskrevet som en mulig anvendelse, hvor der tidligere stod "kulturelle formål" under de nedenstående undersider om områdetyper, idet forvaltningen ikke kan se særlige anvendelser, hvor dette ikke skulle være tilfældet.

Indgangssiden

Ingen væsentlige indholdsmæssige ændringer.

Boliger (B)

For at udvide muligheder for håndværksvirksomheder medtages værksteder som anvendelse. For at styrke muligheder for decentrale forsyningsanlæg og lignende muliggøres det, at der i selvstændige bygninger som parkeringshuse og tilsvarende kan tillades virksomhed i forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

Boliger og serviceerhverv (C)

Værksteder medtages som anvendelse for at styrke håndværkerhverv. For at styrke muligheder for decentrale forsyningsanlæg og lignende muliggøres det, at der i selvstændige bygninger som parkeringshuse og tilsvarende kan tillades virksomhed i forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

Serviceerhverv (S)

Værksteder medtages som anvendelse for at styrke håndværkerhverv. For at styrke muligheder for decentrale forsyningsanlæg og lignende muliggøres det, at der i selvstændige bygninger som parkeringshuse og tilsvarende kan tillades virksomhed i forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

Blandet erhverv (E)

Der tilføjes en formulering om, at de generelle rammebestemmelser for huludfyldning og randbebyggelse ikke finder anvendelse i disse områder. Tidligere har disse forhold alene været beskrevet i de generelle rammer under Særlige bebyggelsesforhold. Imidlertid har grundejere ved byggesager ofte ikke været opmærksomme herpå, hvorfor bestemmelsen indsættes på denne side.

Industri (J)

Der tilføjes en formulering om, at de generelle rammebestemmelser for huludfyldning og randbebyggelse ikke finder anvendelse i disse områder. Tidligere har disse forhold alene været beskrevet i de generelle rammer under Særlige bebyggelsesforhold. Imidlertid har grundejere ved byggesager ofte ikke været opmærksomme herpå, hvorfor bestemmelsen indsættes på denne side.

Havneformål (H)

Den eksisterende formulering om muligheden for anvendelser med behov for adgang til vandet udvides, idet det beskrives, at dette bl.a. gælder forsyningsanlæg baseret på havvand (varmepumper mv.).

Tekniske anlæg (T)

Der er indskrevet en præcisering af, at T1-områder som udgangspunkt er undtaget bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Institutioner og fritidsområder (O)

Der er indskrevet en præcisering af, at O1-områder som udgangspunkt er undtaget bebyggelsesregulerende bestemmelser.

For at styrke muligheder for decentrale forsyningsanlæg og lignende muliggøres det, at der i selvstændige bygninger som parkeringshuse og tilsvarende kan tillades virksomhed i forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

Husbåde (V)

Ingen væsentlige indholdsmæssige ændringer på nuværende tidspunkt. Reguleringsmulighederne for vandarealer er ændret som del af ændring af planloven 1. januar 2024. Rækkevidden af denne ændring og dermed af kommunens plankompetence på vandarealer er i øjeblikket under afklaring.

GENERELLE BESTEMMELSER

Indgangssiden

Ingen væsentlige indholdsmæssige ændringer.

Boliger

Bestemmelse om helårsboliger flyttes til retningslinjer under boliger, boligernes anvendelser.

Bestemmelser om boligstørrelser ændres de to første afsnit til følgende: "For nye boliger skal 50 pct. af etagearealet være mindst 95 m² etageareal i gennemsnit, mens de øvrige 50 pct. af etagearealet kan disponeres frit. I byudviklingsområder gælder endvidere, at mindst 20 pct. af etagearealet skal indrettes til boliger på mindst 110 m².

Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m². etageareal. "

Bestemmelse om at bestemmelserne gælder den enkelte ejendom og der kan fastsættes bestemmelser for flere ejendomme under et udgår, idet den er unødvendig.

Vedr. bofællesskaber ændres andet afsnit, så at fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne samt skal udgøre min. 10 pct. af det samlede etageareal. Desuden ændres mindstestørrelse for boliger i bofællesskaber fra 50 til 40 m²

Detailhandel

Ingen væsentlige indholdsmæssige ændringer.

Parkering

Bilparkering

Da det vurderes, at den generelle parkeringsnorm for erhverv er betydelig lavere end behovet for parkering til håndværkserhverv, indføres der mulighed for, at parkeringsnorm for håndværkserhverv kan fastlægges efter en konkret vurdering, så der kan etableres flere pladser, hvis der er behov herfor.

På kortet over bilparkering er "Tætbyen" og "Byudviklingsområderne" slået sammen til et, da bestemmelserne for dem er enslydende.

Parkeringsnormen for butikker foreslås ændret fra 1 plads pr. 143 m² til 1 plads pr 100 m² på baggrund af henvendelse nr. 153 til Kommuneplanstrategi 2023 fra LIDL, der argumenterer for, at der i byens yderdistrikter (Øvrig by) er behov for flere pladser. Forvaltningen foreslår derfor normen her tilbageført til det, der var gældende tidligere, før den blev ændret i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2019.

Ved afsnit om mindre byggeprojekter, der er redaktionelt omskrevet, tilføjes, at også ved huludfyldning kan normen fastsættes efter skøn, da forvaltningen har erfaret, at der er udfordringer med at håndtere antal parkeringspladser ved huludfyldninger. Yderligere vurderingsmuligheder vurderes at ville kunne medvirke til løsning af udfordringer.

Det medtages, at der i lokalplaner kan stilles krav om parkeringspladser til delebiler (indført med seneste planlovsrevision 1. januar 2024).

Fodnote 0 om konkret vurdering i byudviklingsområder: Udgår, idet der i stedet indsættes en generel bestemmelse om, at parkeringsnormen i alle byudviklingsområder kan reduceres med 20 % efter en konkret vurdering.

Fodnote 1: Ingen væsentlig ændring.

Fodnote 2: Håndværkserhverv tilføjes.

Fodnote 3: Notens indhold gælder nu også i øvrig by, således at hele byen er inkluderet. I øvrig by kan parkeringsdækningen maksimeres til 1 plads pr. 100 m² eller minimeres til 1 plads pr. 100 m².

Fodnote 4 om afsætningspladser: Udgår, da parkeringsnormerne ikke regulerer afsætningspladser.

Fodnote 5: Uforandret.

Fodnote 6 om konkret vurdering: Udgår, idet dette også beskrives i bestemmelserne uden for fodnoterne.

Fodnote 7: Redaktionelt tilrettet.

Cykler

Normen for boliger foreslås ændret fra 4 til 3,5 pladser pr. 100 m², da cyklejerskabet har ligget stabilt på 2,7 cykler pr. 100 m² de senere år. Der indføres en norm for plejecentre på 0,5 pladser pr. 100 m². De 0,5 pladser pr. 100 m² svarer til det antal, der normalt etableres efter en konkret vurdering i dag.

Under generelle krav udgår det, at overdækning kan etableres i skure eller som en integreret del af byggeriet, idet dette gælder uanset om det fremgår af kommuneplanen.

Under særlige bemærkninger udgår nr. 0 om at normen vurderes konkret ved plejecentre, idet plejecentre har fået en fast norm. I nr. 2 tilføjes plejecenter så det konkret kan vurderes, hvor mange pladskrævende cykler, der skal gøre plads til.

Støj

Ingen væsentlige indholdsmæssige ændringer.

Friarealer

Afsnittet om friarealer justeres, så det fremgår, at friarealet til skolefritidsordninger og klubber har samme krav på 40 % som til skoler. Det

indskrives for at sikre, at skolefritidsordninger og klubber, der ikke ligger i tilknytning til en skole, får samme krav som dem, der gør.

Særlige bebyggelsesforhold

Dette afsnit er betydeligt redaktionelt bearbejdet, idet der oprettes en ny side med betegnelsen "Særlige anvendelsesmuligheder".

"Fremme af kulturelle formål og idræt mv." flyttes til Særlige anvendelsesmuligheder og tilføjes, at der kan gives yderligere 10 % etageareal. Dette sker fordi der findes rammer, hvor der er et maksimalt etageareal i stedet for en maksimal bebyggelsesprocent. Som følge heraf er det nu op til 10 % og ikke som hidtil 10 procentpoint, der i lokalplan kan gives tilladelse til at forøge bebyggelsen, hvis den anvendes til de nævnte formål.

Under "Særlige bygningsdele" tilføjes teknik under tag som en mulighed for at afvige kommuneplanens *bestemmelser om bebyggelsesprocent og bygningshøjde*. Dette for at fremme, at teknik placeres under tag, hvor der er ønske om dette af hensyn til det arkitektoniske udtryk. Det er også tilføjet, at det ligeledes for inddækninger m.v. (fx til reduktion af støj) på facader, altaner og lignende kan tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealkravet fraviges.

Under "Offentlige arealer" udgår formulering om, at friarealkravet kan fraviges med den del af grundarealet, der måtte blive offentligt overtaget, da dette ikke vurderes at være i fuld overensstemmelse med øvrige bestemmelser om friarealer.

Bestemmelserne "Tekniske anlæg mv." og "Byens infrastruktur" flyttes til ny side som nedenfor beskrevet.

Særlige anvendelsesmuligheder

Der oprettes en ny side, der rummer de særlige anvendelser, der ønskes fremmet og som derfor gives mulighed for at fravige standardbestemmelser om bebyggelsesprocent og friareal.

"Fremme af kulturelle formål og idræt mv." indsættes på denne side som ovenfor beskrevet.

"Tekniske anlæg mv." er ikke indholdsmæssigt ændret, men formuleringens om, at bygningsreglementet kan forudsætte opholdsarealer til eventuelt personale på stedet, er præciseret.

"Byens infrastruktur" er ændret til "Byens forsyning og infrastruktur" og det er beskrevet, at den finder anvendelse for decentrale anlæg til byens forsyning og tekniske infrastruktur i større udstrækning end hidtil og i

alle områdetyper, så længe det ikke medfører uacceptable miljømæssige påvirkninger. Mulighederne for at etablere forsyningsanlæg mv. til byområder og ikke bare den enkelte bebyggelse er dermed forbedret. Formuleringens om, at bygningsreglementet kan forudsætte opholdsarealer til eventuelt personale på stedet, er præciseret.

Der indsættes en ny bestemmelse "Håndværk og værksteder", hvori det muliggøres, at lokaler til håndværkserhverv og værksteder kan etableres i stueplan af bygninger til anden anvendelse (så længe de ikke har en uacceptabel miljøpåvirkning) og i parkeringshuse, og at de her kan etableres ud over den maksimale bebyggelsesprocent og uden krav om friareal, men dog med forbehold for, at bygningsreglementet kan forudsætte opholdsarealer til personale på stedet.

Klimatilpasning

Ingen væsentlige indholdsmæssige ændringer.

Større konkrete rammeændringer

I dette afsnit er kun de væsentligste konkrete rammeændringer beskrevet. De væsentligste ændringer er (som også beskrevet i Bilag 5):

1. Indre By/Christianshavn

Hauser Plads 30-32	Der muliggøres erhverv i baghuse over 2. etage.
Byomdannelsesområde Refshaleøen	Som følge af, at rækkefølgeplanlægningen udpeger området hertil og som byudviklingsområde, markeres dette i rammen.
Refshaleøen - Biofos/Lynetten	Rammernes afgrænsning ændres, så rammerne til Biofos og havneslamdepotet adskilles. Desuden udgår bestemmelserne for vindmøller ved depotet, jævnfør beskrivelsen i bilag om ændringer i retningslinjerne.
Lynetteholmen	Området (Fase 1) anvendes til modtagelse og nyttiggørelse af jord og udlægges til tekniske formål.

2. Østerbro

Svanemøllen St./Helgoland	Rammerne ændres som følge af rækkefølgeplanlægning. Sikring af nærliggende produktionsvirksomhed af nationale interesse.
Blegdamsvej 106	Der muliggøres hotel.
Nordhavnsvej - Svanemøllebroen	Der muliggøres ombygning med nye boliger ved at hæve bebyggelsesprocenten.

Bryggervangen
Der muliggøres karrebebyggelse med boliger og bl.a. et supermarked med en B5* med forhøjet bebyggelsesprocent for at få en bebyggelse, der er tilpasset Østerbros øvrige karrebebyggelser i området.

Hellerup St.
Der muliggøres en ny blandet bolig og serviceerhvervsbebyggelse med en C2-ramme mellem Ryvangs Alle og jernbanen ved Hellerup St.

Ydre Nordhavn
Rammerne på Ydre Nordhavn er justeret som følge af bl.a. rækkefølgeplanlægningen og ændrede ejendomsforhold. Mulighed for bilfærgehavn udgår, da det ikke længere er aktuelt. Ligeledes udgår henvisningen til UNICEF, idet lokalplanen er ikke længere er aktuel og den eksisterende bygning påtænkes nedrevet på sigt. Nordhavnstippen udlægges til fritidsformål (O1) med en ny ramme.

Nordhavn - Sundkrogsgade
Sikring af nærliggende produktionsvirksomhed af national interesse udgår. Desuden fjernes referencer til cykelforbinding, kranparken og promenaden, som allerede indgår i lokalplan og udbygningsaftalen for Tunnelfabrikken og derfor ikke vurderes at være nødvendig.

Nordhavn - Levantkaj
Sikring af nærliggende produktionsvirksomhed af national interesse.

3. Nørrebro

Byomdannelsesområde Vingelodden
Som følge af, at rækkefølgeplanlægningen udpeger området hertil og som byudviklingsområde, markeres dette i rammerne. Sikring af nærliggende produktionsvirksomhed af nationale interesse.

Haraldsgade - Bolsjefabrikken
Ejendommen udlægges til offentlige formål og blandet erhverv for at muliggøre ny institution samt fortsat anvendelse af Bolsjefabrikken til kreative erhverv.

Byomdannelsesområde Rovsinggade
Som følge af, at rækkefølgeplanlægningen udpeger området hertil og som byudviklingsområde, markeres dette i rammen, der i øvrigt ikke ændres.

4. Vesterbro/Kgs. Enghave

Vestre Kirkegård
Der sikres ved rammeændring fortsat udvikling af område med nyttehave drevet af Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen.

Scandiagade
Rammer ændres for at sikre at eksisterende lokalplan 310 Teglværkshavnen med tillæg 6 er realiserbar, idet det sikres at byggeret og friarealer fra det grønne areal på matr.nr. 477 Kongens Enghave, København kan fordeles i overensstemmelse med indgået servitut af 10.07.2003 herom. Nærliggende produktionsvirksomhed af nationale interesse sikres.

Thomas Kobbels Alle
Ved omdisponering af rammer muliggøres det, at der kan placeres institution, aktuelt genhusning af skole.

Bådehavnsvej 53-55
For at muliggøre boliger med tilknyttet erhverv på de to ejendomme ændres rammen for dem fra H1* til C2.

5. Valby

Kamhusene 2-36
For at muliggøre fortætning af et område tæt ved Hvidovre St. hæves den mulige bebyggelsesprocent.

Parkstien
Der muliggøres et nyt plejecenter ved ny O2*-ramme. Nærliggende produktionsvirksomhed af nationale interesse sikres.

Vigerslevvej/Kulbanevej
For at sikre boliger på matr.nr. 2942 Vigerslev og skabe mulighed for vedligehold mv. tages dette areal ud af O1-ramme og lægges sammen med tilstødende boligområde.

Kbh. Syd
Som del af rækkefølgeplanen udlægges der ramme til serviceerhverv. Nærliggende produktionsvirksomhed af nationale interesse sikres.

6. Vanløse

Foreløbigt ingen væsentlige rammeændringer i Vanløse.

7. Brønshøj Husum

Brønshøj Torv - Krabbesholmvej
Ejendommene på den østlige side af Brønshøj Torv overføres til B3*.for tilpasse rammen til bebyggelsestæthed og -højde og for at imødekomme ønske om at kunne indrette bolig i eksisterende erhvervsbygning.

Bystævneparken
Rammer ændres til B3* iht. Helhedsplan for Bystævneparken. Teknik og Miljøudvalget har den 26. august 2019 vedtaget startredegerelse, der fortsætter en B3-ramme.

8. Bispebjerg

Ørnevej 55
Der skabes mulighed for at indrette plejecenter i eksisterende bygning ved at overflytte ejendommen fra erhvervs-til boligramme. Nærliggende produktionsvirksomhed af national interesse sikres.

Cirkuspladsen	Der skabes mulighed for en kommunal funktion med op til 14.000 etagemetre samlet byggeri.
Frederiksborgvej - NEXT	For at muliggøre udvikling af NEXT med et campusmiljø samles deres ejendomme i én samlet O4*. Tilstødende boligbebyggelse udlægges som ny B4-ramme. Nærliggende produktionsvirksomhed af nationale interesse sikres.
9. Amager Øst	
Sundby kirkegård	Arealer tilbageføres til kirkegårdens O1-ramme, da der ikke er behov for daginstitution.
Øresundsvej ved Metroen	Ved Øresundsvej nær Øresund St. udlægges B5*-ramme for at muliggøre stationsnær boligbebyggelse med detailhandel.
Byomdannelsesområde Kløverparken	Som følge af, at rækkefølgeplanlægningen udpeger området byomdannelsesområde og byudviklingsområde, markeres dette i rammen. Mulighed for galleri i O2-rammen ved Kraftværksvej udgår, da projektet ikke forventes at blive realiseret. Desuden opdateres miljøbestemmelserne ift. produktionsvirksomheder af national interesse.
Byomdannelsesområde Siljangan- gade	Miljøbestemmelserne opdateres ift. produktionsvirksomheder af national interesse.
10. Amager Vest	
Røde Mellemsvej/Grønjordsvej	Afgrænsningen mellem to boliggrammer tilpasses områdets opdeling i etage- og havehusbebyggelse.
Amagermotorvejen og jernbanen	I overensstemmelse med statens reservationer overføres områder på Øresundsforbindelsens arealer til vej- og jernbanerammerne (T).
Ørestad - Bella Centret	For at muliggøre videreudvikling af området omkring Bella Centret med mulighed for flere boliger revurderes fordelingen af byggeretter, idet den samlede byggeret for de tre rammer fastholdes. Hermed muliggøre hovedsagelig boligbyggeri i den nu ubebyggede nordlige del af Bella Centrets p-plads.
Ørestad Syd	Der skabes mulighed for at boligandelen i Ørestad Syd kan udgøre op til 80% af etagearealet mod hidtil 75%.

Detailhandelsrammer

Fisketorvet Bymidte	Den særlige bemærknings indhold om IKEA er fuldført ved lokalplaner og realiseret bebyggelse, hvorfor forvaltningen vurderer, at den ikke længere er relevant og dermed udgår.
Strandlodsvej Bydelscenter	Området er fuldført ved lokalplaner, hvorfor forvaltningen vurderer, at den særlige bemærkning om fordeling af detailhandelskvoter ikke længere er relevant og dermed udgår.
Øresundsvej Lokalcenter	Hele ejendommen Messinavej 2 inkluderes i lokalcentret, hvorved eksisterende butik kan udvides.
Prags Boulevard- særligt pladskrævende	Da gældende lokalplan ikke muliggør butikker med særligt pladskrævende varegrupper udgår centret af kommuneplanen.
Gårdstedet enkeltstående butik	Der skabes mulighed for, at et supermarked kan øge sit butiksareal til 1.200 mod tidligere 1.000 bruttoetagemetre.
Toveporten Nord - særligt pladskrævende	Da gældende lokalplan ikke muliggør butikker med særligt pladskrævende varegrupper og bebyggelse er under opførelse udgår centret af kommuneplanen.
Trekantgrunden ved Rovsingsgade/Vermundsgade-krydset	Der skabes mulighed for et supermarked ved Rovsingsgade/Vermundsgade-krydset for at betjene et område, hvor forvaltningen vurderer, at der behov for at skabe en bedre dagligvareforsyning.
Trælastholmens Lokalcenter	Der skabes mulighed for, at et supermarked kan øge sit butiksareal til 1.200 mod tidligere 1.000 bruttoetagemetre.
Vestamager Station Bydelscenter Arenakvarteret Lokalcenter	De to centre sammenføjes til et stort bydelscenter med et maksimalt butiksareal på 9.000 bruttoetagemetre, der er summen af de to centres oprindelige arealer. Dette gøres for at muliggøre et butiksliv i Ørestad Syd.

Kommende kommuneplantillæg er desuden vist i Kommuneplan 2024's rammer, bl.a.:

Jorisvej II	Der muliggøres et nyt blandet bolig- og serviceerhvervsområde med forhøjet krav til erhverv som følge af stationstæthed. Forvaltningen har gennemført forudgående offentlighed.
Vigerslev Stationsområde	Der muliggøres et nyt blandet bolig- og serviceerhvervsområde.

Tingbjerg

Der muliggøres yderligere boligbebyggelse i den østlige ramme.

Alle offentliggjorte kommuneplantillæg er oplistet i Bilag 5.

Behandlede henvendelser om generelle rammeændringer i forbindelse med Kommuneplanstrategi 2023

Grundstørrelser

I høringssvar nr. 21 til Kommuneplanstrategi 2023 anmoder Grundeje-
ren.dk om, at der indarbejdes følgende grundstørrelser:

1. Grunde der udstykkes til enfamiliehuse i eksisterende villaområder, skal være min. 600 m²
2. Grunde til nyopførte tofamiliehuse (med vandret lejlighedsskel) i eksisterende villaområder skal være min. 1.000 m²
3. Grunde til dobbelthuse (med lodret boligskel) i eksisterende villaområder skal være min. 1.200 m². (Villaservitutter skal forsat respekteres)

Vurdering

Økonomiforvaltningen foreslår ingen ændringer på baggrund af henvendelsen.

Økonomiforvaltningen bemærker, at den gældende kommuneplan allerede indeholder en bestemmelse om en mindstegrundstørrelse på 600 m² ved nye udstykninger i B1-områder. I eksisterende områder (uden lokalplan) skal den allerede fremherskende grundstørrelse dog inddrages i en helhedsvurdering. Der vurderes ikke at være fagligt grundlag for at detaljere bestemmelser om udstykning yderligere, da de i eksisterende områder kun vil få meget begrænset anvendelse, medmindre man gennem lokalplanlægning regulerer ny udstykning. Det skal endvidere bemærkes, at der ved endelig vedtagelse af Kommuneplan 2019 blev fremsat forslag om lignende bestemmelser til kommuneplanen, men at der ikke var flertal for sådanne bestemmelser.

Spørgsmålet om hvorvidt kommunen fraviger servitutter, hvor den er påtaleberettiget, reguleres ikke i kommuneplanen.

Parkering

I høringssvar nr. 67 til Kommuneplanstrategi 2023 anmoder DSB Ejendomme om, "at bilparkeringsnormen for byudviklingsområder i stationsnære områder rammesættes på samme måde som centrum-områder i Kommuneplan 2019, dog således, at der for erhverv kan etableres flere parkeringspladser ved behov. Dette ønske er begrundet i de mange arealkrav, der i forvejen er til fortætning i områderne

De generelle kommuneplanrammer for cykelparkering i byudviklingsområder foreslås justeret således, at en del af cykelparkeringsnormen for alle anvendelser op til f.eks. 15-20 % kan placeres i større fællesanlæg som ikke er i umiddelbar nærhed til anvendelsen. Det kan ligeledes overvejes om reglen kun skal gælde for bilfri eller delvis bilfri områder. Forslaget begrundes i, at cykler i dag er mange forskellige ting, størrelser og pris, hvorfor særlige behov for at kunne tilbyde sikkerhed, aflåsning, faciliteter m.v. med fordel kan samles et sted og ikke indrettes på mange lokaliteter. Samtidig muliggøres fællesbrug af cykler f.eks. ved at grundejer- eller ejerforeningen etablere delecyckel-ordninger således, at det f.eks. er unødvendigt for alle at investere i en ladcykel."

Vurdering

Med Kommuneplan 2024 bliver der mulighed for efter en konkret vurdering at nedsætte parkeringsnormen med 20% i alle byudviklingsområder, og den gældende mulighed for at maksimere eller minimere parkeringsnormen ved kontorerhverv udvides til at gælde hele byen. Der er fortsat forskel på den generelle bilparkeringsnorm i byudviklingsområder og i centrum. Bilejerskabet i byudviklingsområderne er ca. 30 % højere end parkeringsnormen. I centrum er bilejerskabet ca. 50% højere end parkeringsnormen. De generelle parkeringsnormer fastholdes i Kommuneplan 2024, da det er for tidligt at vurdere om reduktionen i parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 vil påvirke bilejerskabet. DSB's forslag om, at parkeringsnormen i byudviklingsområder ændres, så den følger centrumområdet, afvises derfor.

Efter de gældende cykelparkeringsnormer skal cykelparkering som hovedregel anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne. Der er således allerede i dag mulighed for, at en mindre del af cykelparkeringen kan etableres fx i større fællesanlæg, som ikke er i umiddelbar nærhed af indgangspartierne.

Parkeringsnormer til hoteller

I høringsvar nr. 125 fra Skanska skriver de, at "P-normer for hoteller hvor der anvendes en konkret vurdering er forvirrende og gør det svært at planlægge nye hoteller. Det anbefales derfor i stedet at der fastsættes konkrete områdespecifikke maksimumsnormer for hoteller, så hoteller ved indfaldsveje har mulighed for at etablere mere parkering end hoteller i Indre By mv. Minimumsnormen for hoteller kan i Skanskas optik afskaffes"

Vurdering

Økonomiforvaltningen foreslår ingen ændringer på baggrund af henvendelsen.

Økonomiforvaltningen bemærker, at muligheden for at foretage en konkret vurdering af parkeringsbehovet ved planlægning af nye hoteller blev indført med Kommuneplan 2015 for at tilgodese hotellers forskellige parkeringsbehov fx begrundet i målgruppe og beliggenhed i byen. Det er forvaltningens vurdering, at muligheden for at foretage en konkret vurdering har fungeret godt i praksis og giver den nødvendige fleksibilitet, hvorfor forslaget afvises. Det bemærkes, at det er præciseret i Kommuneplan 2024, at der 'kan' foretages en konkret vurdering ved hoteller. Der er således både mulighed for at anvende den generelle norm for erhverv og foretage en konkret vurdering.

Bygningshøjder

DSB ejendomme har i høringsvar nr. 67 til Kommuneplanstrategi 2023 forslået en ændret maksimal bygningshøjde end de maksimale 24 meter, der ligger i B4 og B5-rammerne, med den begrundelse, at træbyggeri stiller nye krav til bygningernes typologi og at der derved vil blive realiseret færre etagemetre end rammerne giver mulighed for.

Vurdering

Økonomiforvaltningen foreslår ingen ændringer på baggrund af henvendelsen.

Byggeri med organiske byggematerialer som f.eks. træ kræver som regel tykkere bærende konstruktioner, som kan påvirke muliggjorte etagemetre.

Teknologien og metoder forventes også at kommer til at udvikle sig. Derfor er det Økonomiforvaltningen vurdering, at dette forhold skal løses i arbejdet med lokalplanlægning ifm. de konkrete sager som f.eks. i Jernbanebyen, eftersom kommuneplanen generelt operer med 24 m som standardhøjde, da det er Københavns brokvarterers egenart og som anbefales fastholdt.

Hvis der er ønske om at fremme høje træbyggerier kan der i de konkrete sager tages konkret stilling til den maksimale højde i kommuneplantillægget og dermed er kommuneplanen generelle standardhøjde ikke til hinder for høje træbyggerier.