



## Til

03-03-2015

Sagsnr.  
2014-0169847

### Bilag 3. Væsentlige ændringer i kommuneplanens rammer

Dokumentnr.  
2014-0169847-54

Forslag til Kommuneplan 2015 indeholder rammer for lokalplanlægningen. Rammerne består af områdetyper, generelle rammebestemmelser og rammer for enkeltområder.

Sagsbehandler  
Mads Laursen

Dette notat redegør for de væsentlige ændringer ift. Kommuneplan 2011, der er foreslået i kommuneplanforslaget. Derudover findes der i bilag 4 en liste over alle de konkrete rammeændringer med baggrund samt en opstilling af forslag til kommuneplantillæg, der forventes at ville blive indarbejdet i Kommuneplan 2015. Der forventes dog også at kunne komme flere.

### Områdetyper

På indgangssiden udgår tekst om byfornyelsesbeslutninger, idet disse beslutninger nu er så gamle, at de vurderes at være uden betydning.

Generelt er bestemmelse om, at den maksimale bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom, og at man i lokalplaner kan fastlægge bebyggelsesprocenten for flere ejendomme under ét, flyttet fra de enkelte rammetyper til denne indgangsside (Områdetyper), da de gælder for alle rammer.

### *Særlige bebyggelsesforhold*

Bestemmelser om særlige bebyggelsesforhold er flyttet til Generelle rammebestemmelser, da det samler tekst om anvendelsen af rammerne ét sted og derved gør den lettere at overskue og anvende.

Bebyggelses- og friarealberegning er flyttet til de nye samlede Generelle rammebestemmelser, så deres tværgående karakter er tydelig.

I ”Særlige bygningsdele” er listen over anlæg, der tillades, tilføjet værn og elevatorer, så adgangen til at bruge tagflader til ophold lettes.

I ”Fredet og bevaringsværdig bebyggelse” er fredede bygninger nu medtaget, idet man også ved fredede bygninger bør give de samme muligheder for fravigelse af standardiserede krav som hidtil ved bevaringsværdigt byggeri.

For ”Udgravning af vandarealer” hhv. ”Træbrygger på vand” er det præciseret, at de ikke gensidigt udelukker hinanden i et projekt, men

**Center for Byudvikling**

Rådhuset, 3. sal, 9  
1599 København V

E-mail  
MAD@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

kun at det samme areal ikke kan tælles med to gange i beregningsregler.

I ”Offentlige arealer” er det tilføjet, at bestemmelsen om ejerforhold ved beregning af bebyggelse og friareal ikke kun som hidtil kommer en anvendelse som offentlig vej eller park til gode, men også kan gælde idrætsarealer og lignende.

### ***Klimatilpasning***

Der oprettes en ny side under Generelle rammebestemmelser med overskriften Klimatilpasning for at tydeliggøre de særlige rammebestemmelser, der skal fremme klimatilpasning af byen. Indholdet om tagflader, lokalklima, regnvand og terrænhøjde er hentet fra ”Særlige bebyggelsesforhold”, men ikke ændret.

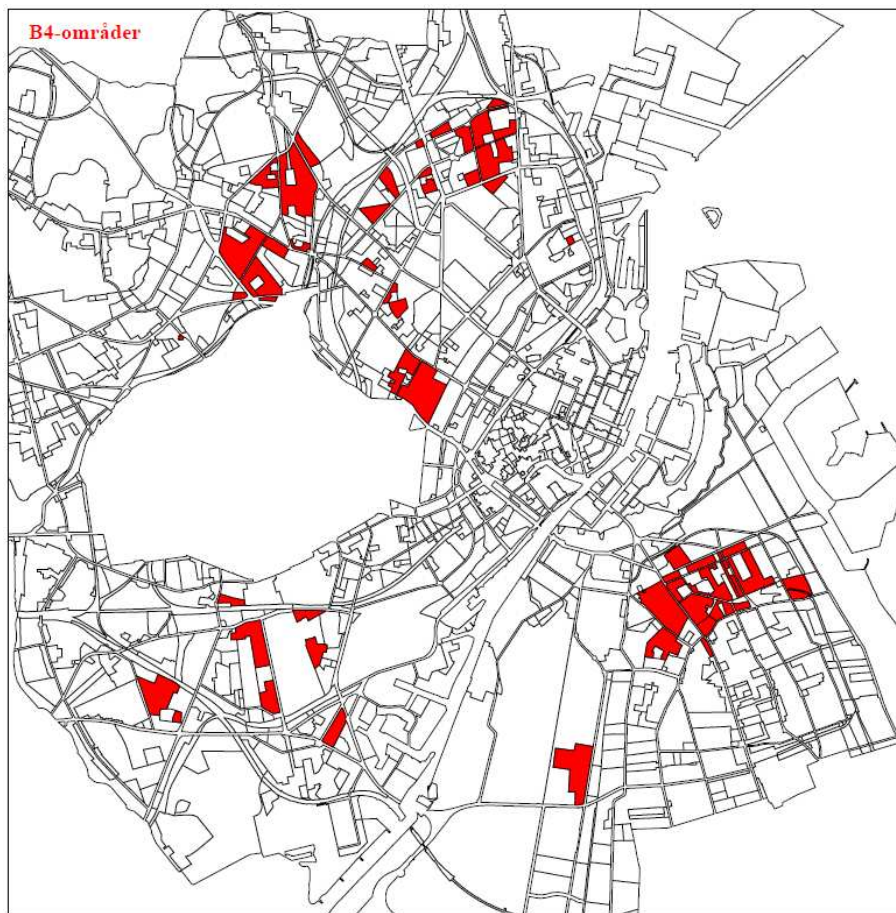
### ***Boliger (B)***

#### Serviceerhverv langs støjbelastede veje

Serviceerhverv er tydeliggjort som en tilladt anvendelse, idet der i nærmere angivne tilfælde åbnes for yderligere erhverv ved støjbelastede veje og lignende. Ved kommende boligbebyggelser skal der ofte gennemføres bekostelig støjisolering for at kunne realisere en bebyggelse og resultatet bliver ikke altid optimalt.

#### Friareal

Friarealprocenten for boliger ændres i B3-områder fra 60 til 50. B3 er en ramme, der tidligere bl.a. anvendtes til ekstensive etageboliger, punkthuse mv., som den i dag stort set ikke længere anvendes til. Den passer til de mange rækkehusbebyggelser, der ønskes opført, men der er behov for at nedjusterer kravet til friarealprocenten, da disse lave bygninger kræver et større grundareal end høje bebyggelser. Som konsekvens er friarealprocenten tilsvarende reduceret for C1- og S1-rammer (se nedenfor), så overensstemmelsen mellem rammerne opretholdes.



Områdebetegnelse	B1	B2	B3	B4	B5	B6
Maksimal bebyggelsesprocent	40	60	110	130	150	185
Maksimal bygningshøjde (meter)	10	14	20	22	24	24
Friarealprocent, boliger	100	100	60	50	40	30
Friarealprocent, erhverv	20	20	15	10	10	10

#### B4-ramme

B4-rammen foreslås at udgå, så B5 bliver til B4 og B6 til B5, se tabel ovenfor. Der er over tid blevet dobbelt så mange forskellige B-rammer som C- og S-rammer, hvilket ikke er planmæssigt velbegrunder. B4-rammen er typisk blevet anvendt ved byfornyelse med nedrivning eller til boligbyggerier i de ydre kvarterer. I de øvrige tilfælde er den faktiske bebyggelsesprocenten mange steder på 150 eller derover. Hvor den faktiske bebyggelsesprocent er lavere end 150, er den de fleste steder sikret ved lokalplan. Forvaltningen ser således ikke grundlag for at bibeholde denne rammetype, der ikke findes tilsvarende for C-, S- og O-rammer.

Fremover bliver der således følgende boliggrammer:

- B1 og B2 er særlige rammer énfamiliehuse og tæt-lav bebyggelse samt lav etagebebyggelse i de ydre byområder
- B3, svarer til C1/S1/O2,
- B4, svarer til C2/S2/O3 og
- B5, svarer til C3/S3/O4.

På kortet ovenfor er Kommuneplan 2011's B4-rammer vist; De findes hovedsagelig på Østamager, Indre Nørrebro, Ydre Østerbro, Nordvest og i Valby. Desuden er der Ørestaden, Amager Fælled. Hvilke B4-rammer der bliver B3-rammer eller nye B4-rammer med bebyggelsesprocent på 150 fremgår under rammer for lokalplanlægningen. Ændringen er særlig beskrevet i bilaget.

#### ***Boliger og serviceerhverv (C)***

Teksten om fordelingen mellem boliger og erhverv er strammet op, så den øvre grænse på 75 % boliger ikke kan misforstås. Som formuleringen var tidligere kunne man tro, at man kan bygge 100 % boliger.

C1-rammens friarealprocent for boliger er ændret fra 60 til 50, mens friarealprocenten for erhverv er fastholdt, så ændringen kun kommer boligbygge muligheder til gode. Se ovenfor under boliger.

#### ***Serviceerhverv (S)***

S1-rammens friarealprocent for boliger er ændret fra 60 til 50, mens friarealprocenten for erhverv er fastholdt, så ændringen kun kommer boligbygge muligheder til gode. Se ovenfor under boliger

#### ***Blandet erhverv (E)***

Under anvendelse er restauranter nu nævnt. Man har hele tiden kunnet placere restauranter i E-områder. Der har imidlertid været nogle tilfælde, hvor det har rejst diskussion, hvorfor det er kommet udtrykkeligt med.

#### ***Industri (J)***

-

#### ***Havneformål (H)***

Forsynings- og miljømæssige formål, der har behov for adgang eller nærhed til vandet, tilføjes til anvendelser, der kan tillades hvis de er forenelige med anvendelsen til havneformål.

#### ***Tekniske anlæg (T)***

-

#### ***Institutioner & fritidsområder (O)***

Der tilføjes en ny O4-ramme med bebyggelsesprocent, friarealer og højdebestemmelser svarende til S3-, C3-, og nye B5-rammer, for at

gøre rammesystemet komplet. Baggrunden er også, at ved flere offentlige byggerier bygges forsknings- og undervisningsbebyggelser svarende til f.eks. kontorbebyggelser, der har en bebyggelsesprocent på 185 og derover ved f.eks. Panum og Niels Bohr Science Park. Inkubatormiljøer kan også placeres ved rene forskningsinstitutioner, så disse bliver ligestillet med universiteter.

### ***Husbåde (V)***

-

## **Generelle rammer**

### ***Boliger***

Bestemmelserne for boligstørrelser er revideret, som følge af et særligt arbejde, hvis resultat er beskrevet i notat herom, bilag 8. Resultatet kan sammenfattes til følgende:

- Eksisterende byområder: Nye boliger skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit, dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
- Byudviklingsområder: Nye boliger skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit, dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Der er medtaget nye bestemmelser for særlige boformer, som der har vist sig en ny interesse for. Der stilles krav om gennemsnitlige boligstørrelser på mindst 75 m<sup>2</sup> i snit samt fastlægges vilkår for indretning af og adgang til fællesarealer.

### ***Friarealer***

Det er præciseret, under hvilke omstændigheder der skal etableres friarealer udvidelse eller anvendelsesændring af eksisterende bebyggelse. Endvidere er hensyn ved vurdering af friarealforsyning af skoler (samspil med nærområdet mm.) beskrevet.

### ***Parkering***

Parkeringsnormen er revideret, som følge af et særligt arbejde, hvis resultat er beskrevet i notat herom, bilag 6. Resultatet kan sammenfattes til følgende:

- I tætbyen og i byudviklingsområderne fastsættes normen for C-rammer til 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> mod tidligere 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>, idet der for både C- og S-rammer efter særlig vurdering kan gås ned til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> og op til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup>.

- For offentlige formål uden for O-områder kan normen vurderes i det enkelte tilfælde,
- For plejeboliger sættes normen til 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup>.

For cykler ændres normen for parkering i forbindelse med erhverv fra 1,5 til 2,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup>. Hermed får normen samme størrelse som ved boliger.

### **Støj**

Bestemmelse om indendørs støjniveau er flyttet til redegørelsen, da der er tale om lovbundne forhold.

### **Detailhandel**

Den overordnede detailhandelsstruktur er fastholdt, idet der kun er udlagt to nye centerområde, begge til særligt pladskrævende varegrupper:

- Område ved Valby Idrætspark
- Område ved Prags Boulevard 94, hvor der allerede i en længere årrække har ligget en større bilforhandler.

Der er i City medtaget en mulig udvidelse af Magasin.

Siderne med særlige opslag for Gammel Køge Landevej Bymidte og Strandlodsvej Bydelscenter udgår, idet indholdet er indarbejdet i de konkrete rammer.

Desuden er ændringer i de enkelte detailhandelskvoter for de forskellige områder, maksimale butiksstørrelser beskrevet i bilag 10 om detailhandel, hvorfor det ikke er beskrevet her.

I dette afsnit er kun de væsentligste ændringer beskrevet. For en udførlig liste se bilag 4 hvor baggrund for ændringerne er beskrevet. De væsentligste ændringer fordelt på bydele er:

#### **Indre By/Christianshavn**

City Bymidte                      Tivoli er i færd med at revurdere sin randbebyggelse mod Bernstorffsgade og Tietgensgade. Afgrænsningen ændres i overensstemmelse hermed

#### **Østerbro**

Lyngbyvej                      Lyngbyvej bydelscenter udvides mod syd, så tankstation  
Bydelscenter                      Egmont Kollegiet indgår, idet der ønskes mulighed for  
detailhandel tæt ved den kommende metronedgang ved  
Vibenshus Runddel. Samtidig kan det betjene kollegiet.

### **Nørrebro**

Rantzausgade

Bydelscenter

Center udvides så Nuuks Plads indgår i bydelscentret, idet detailhandel indgår i projekt ved Nuuks Plads ved Jagtvej og kommende metrostation.

### **Vesterbro/Kgs. Enghave**

Vesterbrogade

Bymidte -

Bymidten føres frem til kommunegrænsen og hele Toves Galleri indgår i den.

Lokalcenter

Enghavevej

Afgrænsning af Lokalcenter Enghavevej ændres, så hjørnegrunden på DSBs areal udgår og Q8-tanken ved Sønder Boulevard integreres.

### **Valby**

Valby Idrætspark

Ny ramme til særligt pladskrævende varegrupper i forbindelse med udvikling af Valby Idrætspark.

### **Vanløse**

Ingen

### **Brønshøj/Husum**

Frederikssundsvej

Bymidte

Her udlægges yderligere detailhandelsmulighed på 11.000 bruttoetagemetre for at muliggøre mindre centerbyggeri ved Føtex på Frederikssundsvej i Husum.

### **Bispebjerg**

Ingen

### **Amager Øst**

Hedegårdsvej

Lokalcenter

Butiksentret udvides mod øst for Femøren St. for at støtte udvikling af området. Der er pt. ingen butikker i centret.

Prags Boulevard

Nyt center til pladskrævende varer udlægges med Molges Auto på Prags Boulevard 92 for at fastholde eksisterende anvendelse.

### **Amager Vest**

Ørestad City

Bymidte

Bestemmelsen om stormagasin er genindført. Den var taget ud af Kommuneplan 2011 men bør indgå for at sikre stormagasinet i Fields.

### **Rammer for lokalplanlægningen**

Siderne med særlige opslag for Ørestaden og Rigshospitalet udgår.

For Ørestaden er indholdet indarbejdet i de konkrete rammer, mens de udgår for Rigshospitalet.

I dette afsnit er kun de større og væsentligste ændringer beskrevet. For en udførlig liste se bilag 4, hvor baggrund for ændringerne er beskrevet. De væsentligste ændringer fordelt på bydele er:

### ***Indre By/Christianshavn***

Banegravene ved Vesterport St.	To S2-rammer ændres til S3-rammer, idet DSB ønsker en højere bebyggelsesprocent grundet den meget stationsnære placering.
Stockholmsgade 59-61	Da den internationale skole flytter og ejendommen ønskes anvendt til boliger ændres rammen til en boligramme og integreres i den omkringliggende boligramme.
Christianshavns Vold mod syd	For at muliggøre en større boliganvendelse på 3 af Christianshavns Volds bastioner ændre de 3 rammer fra serviceerhverv til blandet bolig og serviceerhverv.
Hotel Østerport	Hotel Østerport ønskes omdannet til ungdomsboliger, hvorfor rammen ændres fra serviceerhverv til boliger.
Tivoli	Realisering af igangværende projekter i Tivoli medfører opdeling i to serviceerhvervsområder, der igen tilpasses projekterne, så Tivolis funktion fastholdes.
Husbåde	Omkring Langebro udgår to rammer pga. Kalvebod Bølge og ny planlagt bro, mens en tredje på østsiden forlænges mod nord. Ved Christianshavn afkortes ramme mod nord og forlænges mod syd, idet her fortrinsvist kan placeres fartøjer, der oprindeligt er bygget til sejlads.
<b><i>Østerbro</i></b>	
Strandboulevarden 122	På baggrund af indsigelse til Kommuneplanstrategi 2014 foreslås rammen ændret fra blandet erhverv til serviceerhverv.
Middelfartgade 9	Herved skabes der mulighed for et mindre antal boliger.
Nordhavn Skudehavnen Vest	Idet området i rækkefølgeplanlægningen udskydes til at måtte udvikles efter Kommuneplan 2015's planperiode, ændres rammen tilbage til den havneanvendelse, den havde i Kommuneplan 2009, hvor det også var et perspektivområde.
Nordhavn Levantkaj Vest	En omdisponering af byggemuligheder på Nordhavn medfører, at det maksimale etageareal ændres fra 30.000 til 60.000 m <sup>2</sup> .
Nordhavn Levantkaj Øst	Omdisponering af byggemuligheder på Nordhavn samt fremflytning af området i rækkefølgeplanen medfører rammeændring.
Rymsgade 120-122	Da skoler ikke kan ligge i boligområder, ændres anvendelsen på



	ejendommen til offentlige formål (O4), så den eksisterende skole kan fortsætte sit virke.
Scherfigvej	Der udarbejdes sideløbende med kommuneplanen boligprojekt (lokalplan) for Scherfigsvej. Realisering af dette medfører opdeling af ramme til blandet bolig og serviceerhverv til en bolig- og en serviceerhvervsramme.
Lersø Park Alle - Gl. Navigationsskole	Ejer ønsker at bygge ungdomsboliger i tilknytning til Universitetsparken, hvorfor anvendelsen på ejendommen ændres til boliger.
<b>Nørrebro</b>	
Sølund	Der skal udarbejdes boligprojekt (lokalplan) for Sølund. Realisering af dette medfører, at den maksimale bebyggelsesprocent hæves til 185.
Nuuks Plads	Der udarbejdes sideløbende med kommuneplanen projekt med boliger, kontor og detailhandel (lokalplan) for Nuuks Plads, hvor der kommer en metrostation. Realisering af dette medfører, at rammen ændres til blandet bolig og serviceerhverv med max. bebyggelsesprocent på 185.
Universitetsparken	På baggrund af indsigelse til Kommuneplanstrategi 2014 samt at kommuneplanens maksimale bebyggelsesprocent allerede er over 150 for hovedparten Universitetsparken, der ligger stationært til 2 metrostationer og op ad særlig busforsyning på Nørre Alle, foreslås den hævet til 185 for hele Universitetsparken i forbindelse med at der introduceres en ny O4-ramme.
<b>Vesterbro/Kgs. Enghave</b>	
Enghave St.	Der udarbejdes sideløbende med kommuneplanen projekt med serviceerhverv (lokalplan) for området ved Enghave St., der vil blive flyttet til en ny Carlsberg St. Grundet stationsnærheden, tillades højere tæthed.
Kødbyen	Der udskilles to nye rammer til serviceerhverv, dels ved Halmtorvet og dels ved Skelbækgade.
Sydhavnsmetro – stationer	Der udlægges rammer til metroen iht. anlægslov.
Sydporten	Der tillades højere bebyggelsesprocent for at give mulighed for at støtte velfungerende blandet erhverv.

Bådhavnsgade	Da industri- og havneområdet er udlagt til perspektivområde i rækkefølgeplanen ændres rammerne fra hhv. blandet boliger og serviceareal til industriformål og offentlige formål til hhv. industri- og havneformål. Endeligt sker der en justering af rammeafgrænsning ift. eksisterende forhold.
A. C. Meyers Vænge og Frederiksholm Kanal	Der udarbejdes sideløbende med kommuneplanen projekt med blandet bolig og serviceerhverv på A. C. Meyers Vænge. Der sker desuden en justering af grænsen mellem de to områder.
Carlsberg	I forbindelse med tillæg 5 blev der givet lov til terrænparkering ved det kommende hovedsæde for Carlsberg A/S. Der skal imidlertid være mulighed for begrænset terrænparkering i den kommende tætte del af Carlsberg. Samtidig er hvilken andel af parkeringspladser, der skal placeres i konstruktion, ikke et forhold, der ellers er reguleret i kommuneplanen, hvorfor det fremover kan reguleres i lokalplan.
Postterminalen	Ændres til en serviceramme med bebyggelsesprocent på 185 i forbindelse med kommende projekt for den meget stationsnære postterminal, der forventes at medføre yderligere rammeændring og lokalplanlægning.
Husbåde	Ved Kalvebod Brygge forlænges ramme ca. 80 m mod nord, mens ramme ved Frederiksholmsløbet flyttes og ramme i Belvederekanalen udvides. Desuden oprettes ny ramme i Fiskerihavnen.
<b>Valby</b> Blushøjvej	Del af jernbanerammen lægges til rammen for blandet erhverv i overensstemmelse med eksisterende anvendelse.
Ny jernbane ved Grønttorvet	Rammerne er tilpasset den ny jernbanestrækning, der er fastsat ved anlægslov.
<b>Vanløse</b> Galleria	Der muliggøres boliger i Galleria, ved at rammen ændres til blandet boliger og serviceerhverv.
Grøndals Vænge	Ramme til offentlige formål udvides som følge af afgørelse om fredning.
<b>Brønshøj/Husum</b> Frederikssundsvej Kobbelvænget	Ramme ændres til blandet bolig og serviceerhverv, idet det vil understøtte mulighed for detailhandel i Husum.

### ***Bispebjerg***

Campus Emdrup

Der udarbejdes sideløbende med kommuneplanen projekt med offentlige formål (lokalplan) for området ved Campus Emdrup for at muliggøre udvikling af universitetet, hvorfor bebyggelsesprocent og bygningshøjder øges.

Gartnerivej  
Bomhusvej

For at understøtte ungdomsboligprojekt flyttes to ejendomme over i rammen med boligerne. Derved kan ejendommene slås sammen.

### ***Amager Øst***

Amager Strandvej

Som anbefalet ved behandlingen af erhvervsanalysen ændres rammen fra blandet erhverv til blandet boliger og serviceerhverv.

Kongovej

Der udskilles boligramme omkring Kongovej med bebyggelsesprocent på 60 i overensstemmelse med eksisterende bebyggelse omkring vejen.

Hedegårdsvej

Rammens bebyggelsesprocent hæves. Der udarbejdes sideløbende med kommuneplanen projekt med serviceerhverv (lokalplan) for området ved Hedegårdsvej.

Sadolin

Rammen ændres til en boligramme med højere bebyggelsesprocent. Der udarbejdes sideløbende med kommuneplanen projekt med boliger (lokalplan) for Sadolin-området.

Engvej

Del af rammen ændres til Blandet boliger og serviceerhverv med samme bebyggelsesprocent og mindst 50% erhverv i rammen mhp. kommende projekt.

### ***Amager Vest***

Artillerivej Syd

Anvendelse ændres fra blandet bolig og serviceerhverv til bolig, idet det har vist sig svært at få erhverv til Artillerivej Syd pga. at området ligger trafikalt som en blindtarm.

Artillerivej 126

Der skabes en ny ramme til offentlige formål med plads til en kommende folkeskole.

Ørestad Syd

Regulering af parkering er udtaget af den særlige bestemmelse, så den reguleres ved den generelle bestemmelse for områder til blandet boliger og serviceerhverv (C).