

TILLÆG NR. XX

TIL KOMMUNEPLAN 2011

# KREATIVE ZONER



Vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx.xxxxx 2014.

### **Kommuneplantillæg**

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen, herunder for placering og udbygning af større bebyggelse. Kommuneplanen fastlægger desuden rammer for, hvad lokalplaner for de enkelte områder i byen kan indeholde. Rammerne regulerer indholdet af bestemmelser i lokalplaner om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde mv.

Kommuneplanen revideres normalt hvert fjerde år, men kan ændres i den mellemliggende periode. Dette kan ske med et kommuneplantillæg.

### **Hvad er miljøvurdering af planen?**

Efter LBK 939 af 03/07/2013 om miljøvurdering af planer og programmer skal kommunen gennemføre en miljøvurdering af en plan, hvis planen antages at få væsentlig indflydelse på miljøet. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for anlægsprojekter, omfattet af krav om miljøvurdering.

### **Et kommuneplantillægs retsvirkninger Planlovens § 12, stk. 2 og 3**

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen indenfor byzone kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Kommunen kan endvidere indenfor byzone modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel kan endvidere ikke nedlægges, hvor området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

**Baggrund**

Københavns Kommune udpegede de første kreative zoner i Kommuneplan 2005. Formålet med de kreative zoner er at bevare eksisterende erhvervsområdets blandede karakter og tilbyde attraktive lokaliseringsmuligheder til mindre kreative erhverv og håndværksvirksomheder, der ønsker billige og fleksible lejemål.

De særlige bestemmelser i de kreative zoner har i nogle tilfælde udgjort en barriere for eksisterende virksomheders og grundejeres udviklingsønsker. For at sikre at de kreative zoner fortsat tilbyder gode rammebetingelser for både nuværende og fremtidige virksomheder i områderne, vurderes det, at der er behov for en revision af de kreative zoner.

**Forhold til anden planlægning og lovgivning.****Lov om Miljøvurdering af planer og programmer**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer har Københavns Kommune i forbindelse med udarbejdelsen af planforslaget vurderet, at det ikke medfører krav om en miljøvurdering. En screening af de enkelte dele af planforslagets konsekvenser viser, at de samlede miljømæssige konsekvenser vurderes at være uvæsentlige.

**Fingerplan 2013**

Fingerplan 2013 regulerer i Kapitel 3 § 6., at kommuneplanlægningen i det indre storbyområde skal sikre, at byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, placeres inden for stationsnære områder og fortrinsvist inden for de stationsnære kerneområder. Nærværende planlægning skaber mulighed for en fortætning af funktioner i nogle af de stationsnære kreative zoner. Nærværende planlægning er således i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

**Regionale Udviklingsplan 2012**

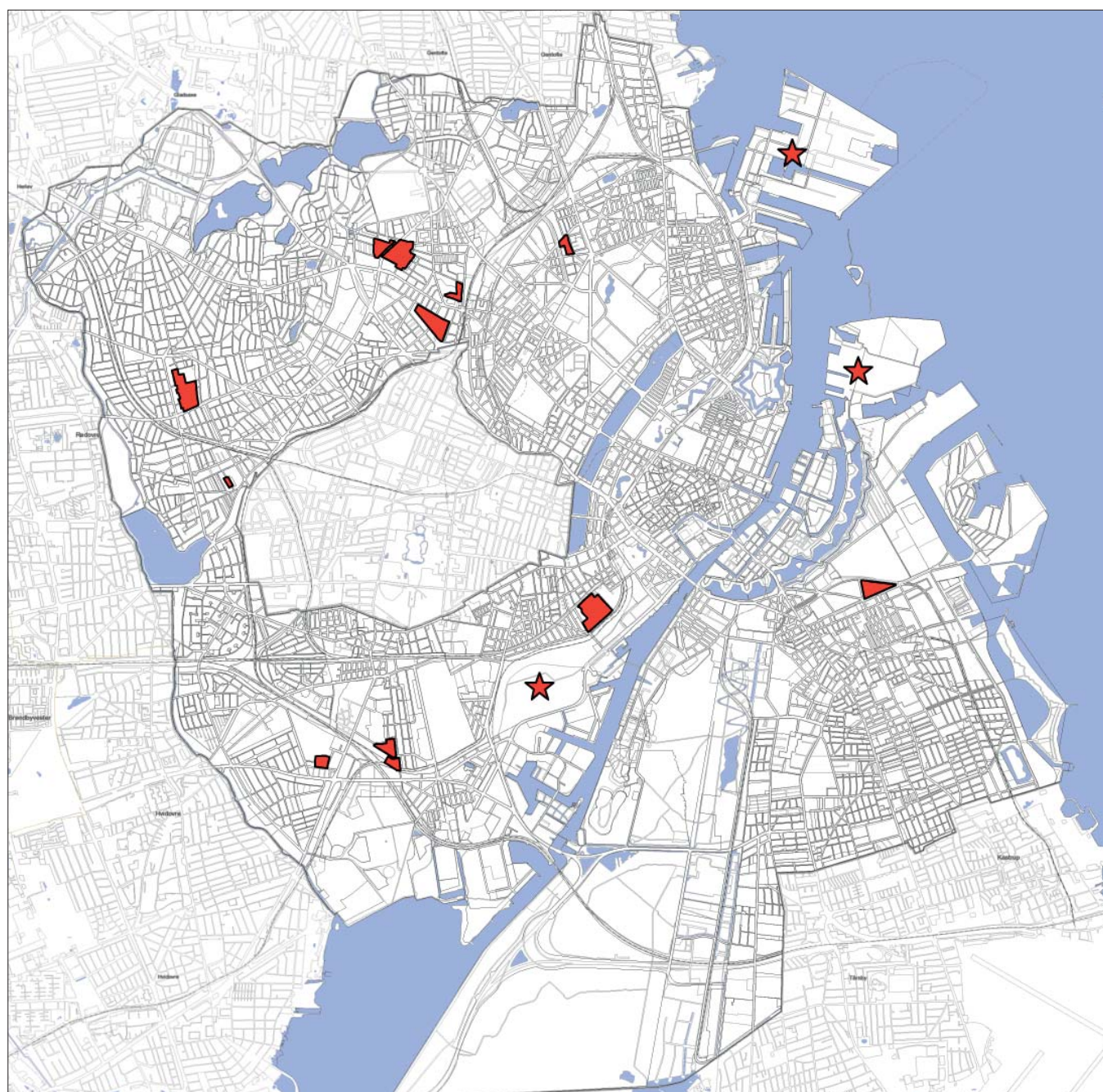
Den Regionale Udviklingsplan 2012 omhandler blandt andet erhvervsområdet med målsætninger om at understøtte iværksætteri og sikre attraktive erhvervsområder til regionens virksomheder. Nærværende planlægning er således i overensstemmelse med Den Regionale Udviklingsplan 2012, da nærværende planlægning netop søger at sikre velfungerende erhvervsområder og gode rammebetingelser for iværksættere og kreative virksomheder.

## Delområderne

København har i dag 10 kreative zoner og 3 potentialeområder for kreative erhverv, som er udpeget i Kommuneplan 2011. Se kortet nedenfor:

Du har på Københavns Kommunes hjemmeside mulighed for at zoome ind på de kreative zoner og se, om din ejendom er beliggende i en af dem:

<http://subsite.kk.dk/sitecore/content/Subsites/KPI1/SubsiteFrontpage/Retningslinjer/Erhverv/KreativeZoner.aspx>



★ Potentialeområder for kreative erhverv

■ E0 og J0 områder

**Kommuneplanforhold i dag**

De kreative zoner kan udlægges i industri- og blandede erhvervsområder. De kreative zoner er fastlagt som enten E0- eller J0-områder i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

For de kreative zoner er der fastsat en maksimal bebyggelsesprocent på 60 %. Denne bestemmelse har til formål at bevare den eksisterende bygningsmasse og sikre billige lejemål for håndværksvirksomheder og kreative erhverv.

Det er ikke tilladt at opføre boliger i de kreative zoner. Dog er det muligt at indrette en boligfunktion i tilknytning til den enkelte virksomhed, så længe boligandelen ikke overstiger 40 procent af virksomhedens areal.

I E0-områderne kan der etableres lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv.

I J0-områderne kan der etableres industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros-, transport-, og oplagsvirksomhed med dertil hørende administration og lignende. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter såsom tekniske anlæg, værkstedsskoler o. lign., der er forenelige med anvendelsen til industri.

**Evaluering af de kreative zoner**

Forud for udarbejdelsen af forslaget til kommuneplantillægget er der i efteråret 2013 og foråret 2014 gennemført en evaluering af de kreative zoner. Evalueringen har vist, at de kreative zoner overordnet set tilbyder nogle rammer, som både er fysisk og økonomisk attraktive for kreative iværksættere. Evalueringen peger på, at miljøet, herunder områdets fysiske karakter og tilstedeværelsen af andre kreative erhverv, samt grundejernes tilgang til de kreative erhverv, har betydning udviklingen i de kreative zoner. Evalueringen har samtidig også vist, at det i høj grad er de enkelte ejendommers indretning, alder og stand, der afgør, om området kan tilbyde de billige og fleksible lejemål, der efterspørges af de kreative erhverv.

Evalueringen har vist, at antallet af kreative erhverv har været stigende i 7 ud af de 10 kreative zoner samt i 2 af de 3 potentialeområder for kreative erhverv i analyseperioden 2008-2013. På baggrund af evalueringen foreslås ændringerne på de næste sider gennemført for planlægning af de kreative zoner.

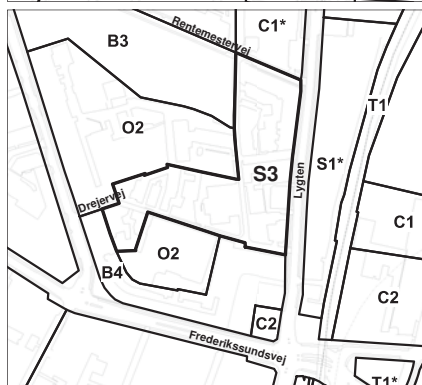
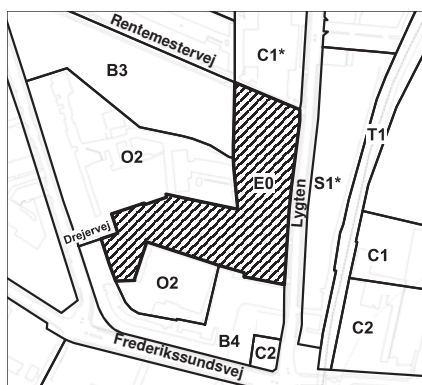
**Hvad foreslås ændret med kommuneplanforslaget?**

Det foreslås at videreføre de velfungerende kreative zoner Siljangade, Kastanie Allé, Skjulhøj Allé, Ørnevej, Håndværkerbyen og Hvide Kødby samt potentialeområderne for kreative erhverv Godsbaneterænet, Nordhavn og Refshaleøen uden ændringer.

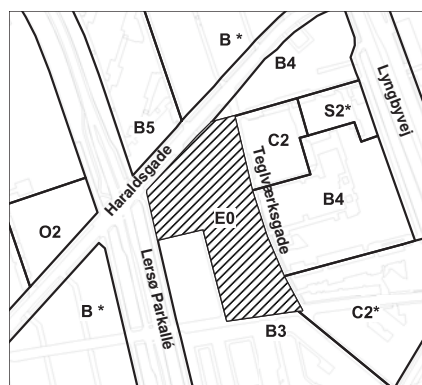
Det foreslås at ændre områderne ved **Drejervej** og **Teglværksgade** fra kreative zoner (E0-områder) med maksimal bebyggelsesprocent på 60 til områder til serviceerhverv (S3-områder) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185. Områderne udgår således som kreative zoner. Områderne rummer få kreative erhverv, og det vurderes, at områdernes potentiale til at tiltrække og fastholde kreative erhverv er begrænset på grund af bygningsmassens karakter. Med ændringen til S3-områder afspejler rammebestemmelserne for områderne bedre den faktiske anvendelse af områderne og giver samtidig mulighed for at udnytte områdernes beliggenhed nær de kommende metrostationer.

Med ændringen fastholdes områdernes hovedanvendelse til erhverv, og kreative erhverv og iværksættere har således også i fremtiden mulighed for at etablere virksomhed i området.

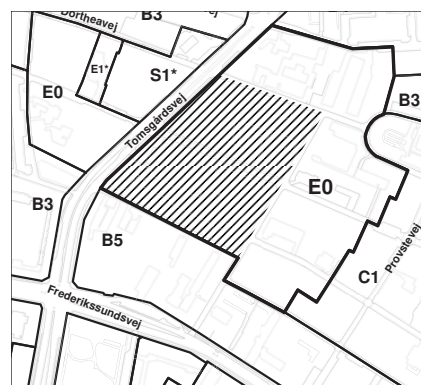
Det foreslås endvidere at justere afgrænsningen af den kreative zone **Tomsgårdsvej**, idet nogle karréer er domineret af større virksomheder og organisationer, hvis bygningsmasse ikke vurderes at have potentiale for kreative virksomheder. Disse karréer foreslås i overensstemmelse med den gældende lokalplan ændret fra blandet erhverv (E0) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 til blandet erhverv (E1) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 for at kunne imødekomme eksisterende virksomheders byggeønsker.



Drejervej, før og efter



Teglværksgade, før og efter

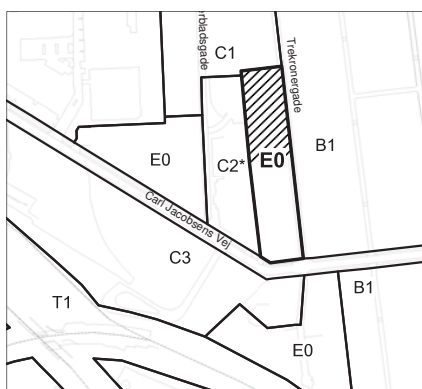


Tomsgårdsvej, før og efter

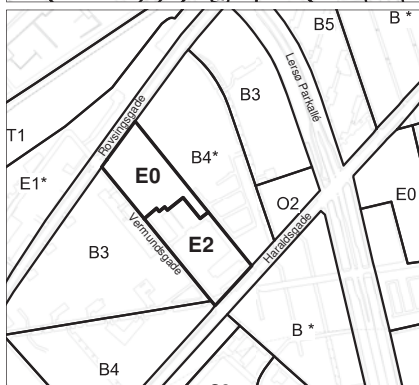
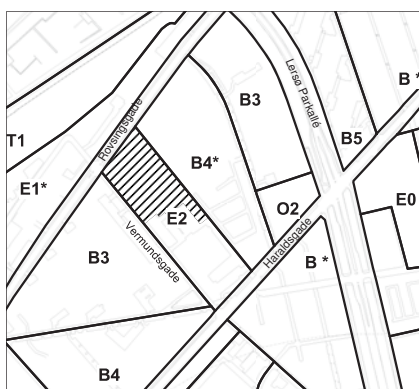
Ligeledes foreslås det, at der gennemføres en mindre justering af afgrænsningen af den kreative zone **Carl Jacobsens Vej**, hvorved en ejendom, som kun ligger delvist i den kreative zone, og som vurderes at have begrænset potentiale for kreative virksomheder, udgår af den kreative zone. Det foreslås, at den del af ejendommen, som ligger i den kreative zone (E0) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 ændres til serviceerhverv (S1) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110.

Det foreslås, at der udpeges en ny kreativ zone i den nordlige del af erhvervsområdet afgrænset af **Vermundsgade**, Rovsingevej, Emblasgade og Haraldsgade. Området vil således overgå fra blandet erhverv (E2) med en bebyggelsesprocent på 150 til kreativ zone (E0) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60. Området bruges i dag helt overvejende af kreative virksomheder, og det vurderes, at udpegningen af området som kreativ zone vil være med til at bevare de eksisterende bygninger og det kreative miljø og understøtte nuværende og fremtidige kreative virksomheder i området.

Endelig foreslås det, at der for industriområderne afgrænset af Prags Boulevard, Dalslandsgade, Uplandsgade og Laplandsgade og tilgrænsende til den kreative zone på Siljengade tilføjes en særlig bestemmelse om, at eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes efter bestemmelserne om midlertidighed i retningslinierne i Kommuneplan 2011. Den oprindelige anvendelse til industri er ophørt på flere ejendomme i områderne, og med tilføjelsen af midlertidighedsbestemmelsen skabes der bedre mulighed for, at tomme bygninger og ubebyggede arealer kan anvendes bredere end den umiddelbare fastlagte industrianvendelse i områderne og hermed medvirke til at skabe rammer for kreative iværksættere.



Carl Jacobsens Vej, før og efter



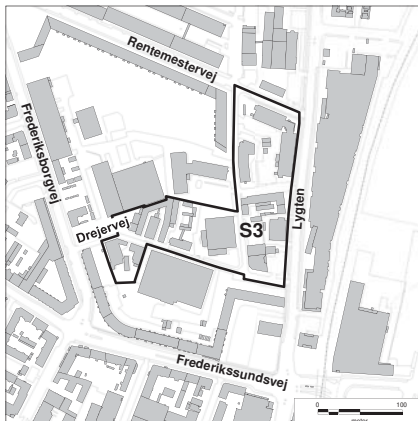
Vermundsgade, før og efter



Vermlandsgade, før og efter

**Bestemmelser**

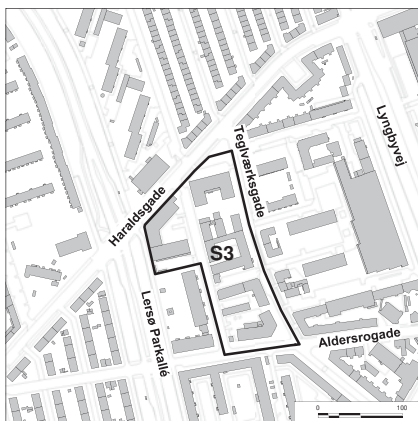
I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) ændres følgende rammer:



Drejervej

**E0 Drejervej**

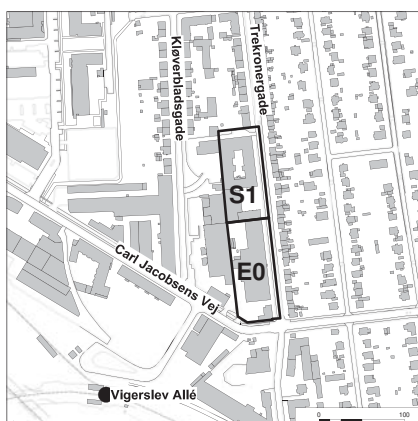
E0-området ved Drejervej (ramme id nr. 838) udlægges til et S3-område som vist på kortet (tildeles ramme id nr. 4057).



Teglværksgade

**E0 Teglværksgade**

E0-området ved Teglværksgade (ramme id nr. 829) udlægges til et S3-område som vist på kortet (tildeles ramme id nr. 4058).

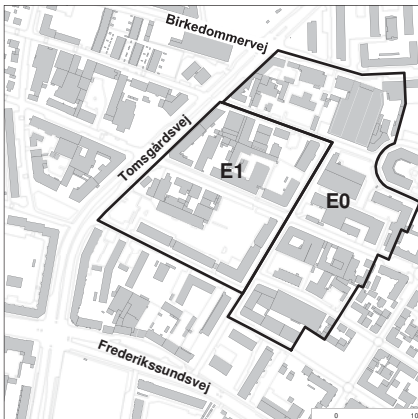


Carl Jacobsens Vej

**E0 Carl Jacobsens Vej**

E0-området ved Carls Jacobsens Vej (ramme id nr. 843) afgrænses som vist på kortet, og en del af det tidligere E0-område udlægges til et S1-område (ramme id nr. 4062).

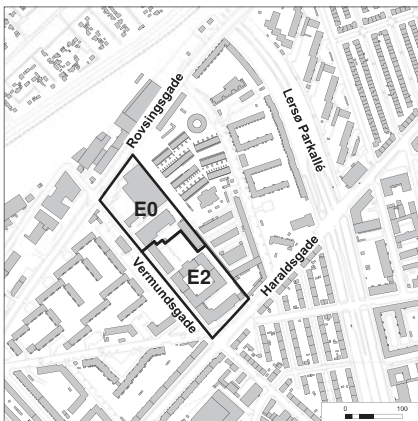




Tomsgårdsvej

### E0-området Tomsgårdsvej

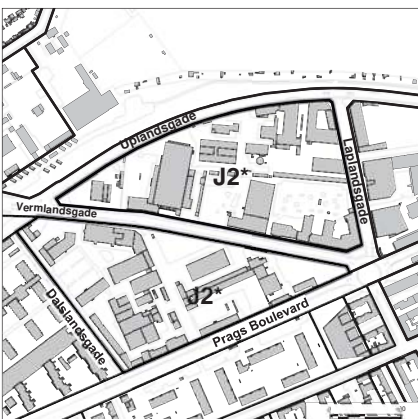
E0-området ved Tomsgårdsvej (ramme id nr: 820) afgrænses som vist på kortet, og en del af det tidligere E0-område udlægges til et E1-område (ramme id nr: 4059).



Vermundsgade

### E2-området afgrænset af Vermundsgade, Rovsingegade, Emblasgade og Haraldsgade

En del af det tidligere E2-området afgrænset af Vermundsgade, Rovsingegade, Emblasgade og Haraldsgade (ramme id nr: 821) udlægges til et E0-område (ramme id nr: 4065), som vist på kortet.



Vermlandsgade

### J2\*-området afgrænset af Uplandsgade, Laplandsgade og Vermlandsgade

For J2\*-området afgrænset af Uplandsgade, Laplandsgade og Vermlandsgade (ramme id nr: 857) tilføjes følgende særlige bestemmelse:

"Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes efter bestemmelserne om midlertidighed i retningslinierne."

Området tildeles herefter ramme id nr: 4063.

### J2\*-området afgrænset af Vermlandsgade, Prags Boulevard og Dalslandsgade

For J2\*-området afgrænset af Vermlandsgade, Prags Boulevard og Dalslandsgade (ramme id nr: 859) tilføjes følgende særlige bestemmelse:

"Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes efter bestemmelserne om midlertidighed i retningslinierne."

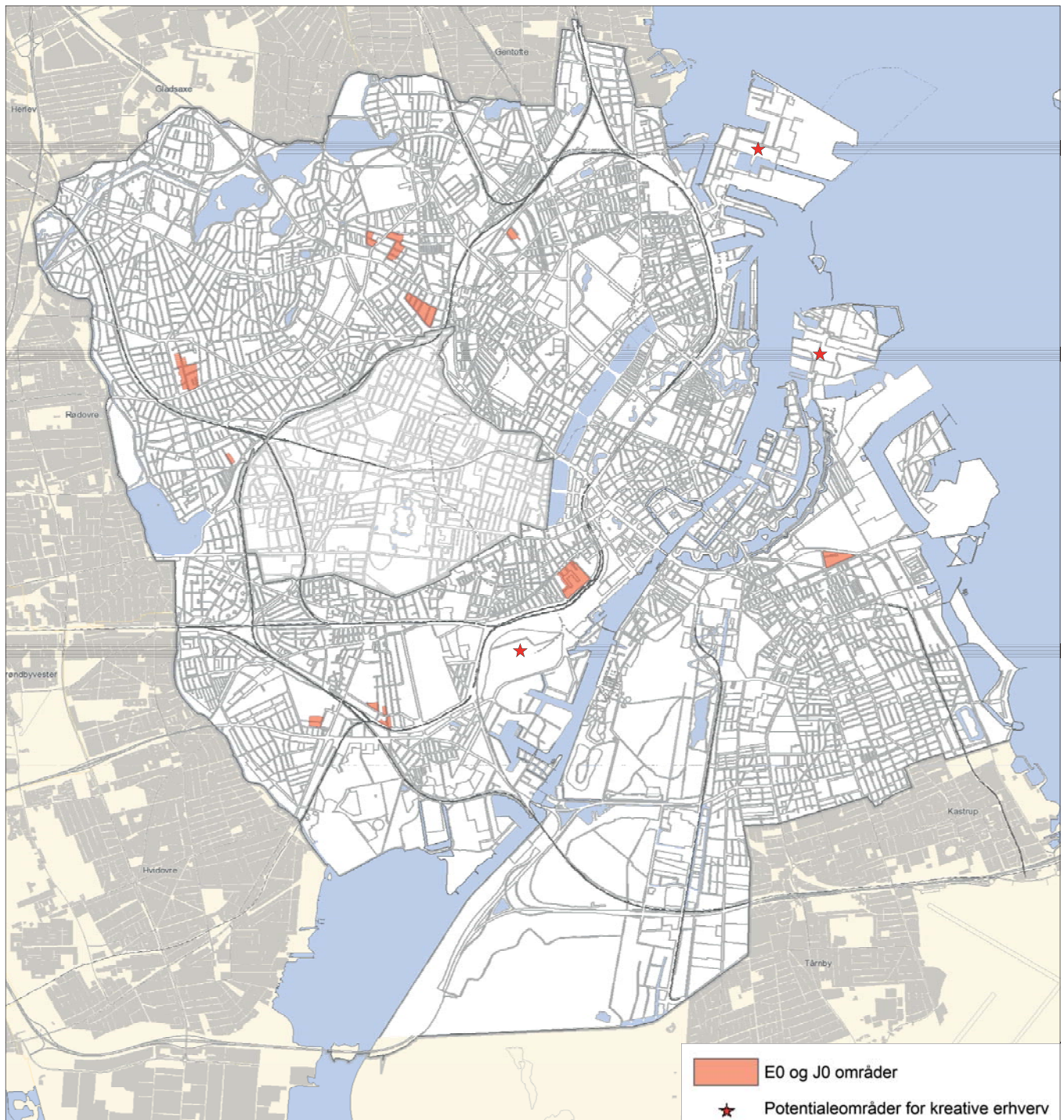
Området tildeles herefter ramme id nr: 4064.

## Retningslinjekort

I overensstemmelse med ovenstående de beskrevne ændres retningslinjekortet for de kreative zoner til nedenstående.

Godkendt af Borgerrepræsentationen den xx.xxxx.2014.

Center for Byudvikling den xx.xxxx.2014.





#### YDERLIGERE OPLYSNINGER

Henvendelse om planforslaget kan ske til:

Økonomiforvaltningen

Center for Byudvikling

Telefon: 33 66 28 00.