



**Til BR-mødet 10. december 2015**

**Sag: Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2015 – Den sammenhængende by**

**Til Anna Mee Allerslev**

**Notat om kommuneplan og lokalplanprocesser**

Borgmester Anna Mee Allerslev har stillet følgende spørgsmål.

**Spørgsmålene:**

*Det vi konkret gerne vil have svar på er:*

- *Hvilke konkrete muligheder er der for at få lov at have liberale og kreative erhverv? I har nævnt både en kreative zone og en fjernelse af lokalplanen. Er der andre muligheder? Og hvad er de konkrete konsekvenser ved disse ændringer?*
- *Hvilke muligheder er der for at få tilladelse til at bygge nyt under den nuværende kommuneplan? Vi lavede et kommuneplanstillæg i NV, da 3F skulle udvide deres hovedkontor. Det var en lidt besværlig proces, hvor de først havde fået afslag fra TMF, men de fik et tillæg til kommuneplanen, hvorefter de fik lov at bygge nyt.*
- *Hvad sker der konkret, når et område bliver en del af kommuneplanen? Hvilken proces starter, og hvad giver det af muligheder og begrænsninger. Ingvar nævnte, at det eksempelvis gav mulighed for at bygge boliger, men at det som følge af stationsnærhedsprincippet begrænsede erhverv til 1500 kvadratmeter. Er der ikke mulighed for at lave en kombination enten via normale planer og principper eller fx via dispensationer eller tillæg.*

*Vi har tidligere bedt om et notat på et estimat over, hvad det koster kommunen i skoler og infrastruktur, hvis Kløverparken bliver udviklet, herunder hvornår det udgiftspres kommer. Har vi fået dette? Jeg beklager, hvis det er gået tabt i mine mails.*

**Besvarelse.**

Forudsætningen for besvarelsen er, at der tages udgangspunkt i Kløverparken. Samtidig tages der forbehold for en decideret planlægningsproces med sagsbehandling af en konkret grundejerhenvendelse med et konkret projekt, hvor TMF også inddrages som lokalplanmyndighed.

04-12-2015

Sagsnr.  
2015-0250048

Dokumentnr.  
2015-0250048-22

Sagsbehandler  
Marc J Jørgensen

**Center for Byudvikling**

Rådhuset, 3. sal, vær 11  
1599 København V

E-mail  
marc@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

## 1. Liberale og kreative erhverv.

Den store forskel i anvendelsen af området er, om den eksisterende lokalplan fastholdes eller afløses af en ny lokalplan. Med den eksisterende lokalplan er nye anvendelsesmuligheder begrænset, se første række spalte 2 og 3.

Det er juridisk uafklaret i hvilket omfang, der er adgang til at lave nye lokalplaner i perspektivområder jfr. sagerne om Otto Busses Vej og Refshaleøen, hvor det dog efter forhandling med staten er lykkedes kommunen at vedtage nye lokalplaner i et perspektivområde.

Hvis der vedtages en ny lokalplan, er der stadig den grundlæggende begrænsning i Fingerplanen, at der ikke må opføres eller udlejes til erhvervsvirksomheder (og en række publikumstunge aktiviteter) over 1500 m<sup>2</sup>. Årsagen til dette er, at byggeri, som trækker trafik, skal kunne betjenes effektivt med kollektiv trafik.

Anvendelsesmulighederne med en ny lokalplan udvides jfr. skemaet nedenfor række 20, spalte 2 og 3.

	<b>Gældende kommuneplanramme (J)</b>	<b>Ny kommuneplanramme (E)</b>
<b>Eksisterende lokalplan</b>	Industri, værksted, transport, engros og lager med tilhørende administration.  Der kan opføres ny bebyggelse til disse formål.  Eksempel: Byggemarked med salg til virksomheder.	Se første spalte.  (Brug af nye muligheder i kommuneplanen vil forudsætte udarbejdelse af ny lokalplan eller aflysning af den eksisterende lokalplan.)
<b>Ny lokalplan</b>	I tillæg til ovenstående kan der gives mulighed for midlertidige anvendelser <u>af eksisterende bygninger og ubebyggede arealer</u> .  Midlertidige anvendelser omfatter mindre fremstillingsvirksomheder, kollektive anlæg, sports- og fritidsanlæg, institutioner, erhvervs- og fritidsundervisning, museer, teatre, gallerier, koncertsale, restauranter og miljø- og energimæssige servicefunktioner. Ubebyggede arealer kan benyttes til rekreative formål og	Lettere industri, værksted, transport, engros og lager med tilhørende administration.  Der kan opføres ny bebyggelse til disse formål.  Eksempel: Byggemarked med salg til virksomheder.  Der kan desuden gives mulighed midlertidige anvendelser <u>af eksisterende bygninger og ubebyggede arealer</u> , jf. første spalte.  Endelig kan der gives mulighed for indretning af

	<p>faciliteter, energiformål samt dyrkningsformål.</p> <p>Der vil kunne opføres mindre servicebygninger til f.eks. renovation, toilet- og bade-forhold m.v. De angivne funktioner er til enhver tid underlagt de miljø-bestemmelser, der gælder for området.</p> <p>Eksempel: Event-sted, der ikke forudsætter nybyggeri.</p>	<p>kontor- og serviceerhverv i <i>eksisterende bygninger</i>, dog under hensyn til bestemmelserne om stationsnærhed.</p> <p>Eksempel: Tegnestue / arkitekt i eksisterende bygning.</p>
--	---	--

Der er ikke taget stilling til hvilke konsekvenser en ændring af plangrundlaget har, da det er for bred en problemstilling, som må afvente en konkret anmodning fra grundejer.

Der henvises til vedlagte notat om anvendelsesmuligheder.

## 2. Bygge nyt under den nuværende kommuneplan

Se skemaet ovenfor 2. række, 2. spalte.

## 3. Inddragelse i planperioden

En placering i perspektivområde betyder, at det stort set er den eksisterende anvendelse, som kan fortsættes. Fra statslig side er der derfor modstand mod nye lokalplaner uden en forhandling med staten om omfanget af byudvikling i kommunen set i forhold til regionen.

Hvis Kløverparken inddrages i planperioden indledes en decideret byudvikling. Her skal kommunen arbejde for, at kommuneplanens målsætninger om bæredygtighed og CO<sub>2</sub>-neutralitet, trafikmål, god og blandet sammenhængende by med grønne områder m.v. opfyldes. Grundejer kan bede om, at der udarbejdes en lokalplan inden for den givne kommuneplanramme, som så også ville kunne være f.eks. B (boliger) eller C (blandet serviceerhverv (=alle slags kontorvirksomhed) og boliger) - det sidste forudsat, at der tilvejebringes S-tog, metro eller letbane, jfr. stationsnærhedsprincippet i Fingerplanen om erhvervsbygninger over 1500 m<sup>2</sup>.

## 4. Skoler og infrastruktur

*Anlægsinvesteringer i skoler og institutioner*

Udvikling af Kløverparken, hvor ca. 80 % af etagearealet anvendes til boligformål, skønnes at udløse behov for 3-4 skolespor og ca. 50 daginstitutioner. Det svarer til en samlet kommunal investering på ca. 570 - 685 mio. kr. ekskl. byggeret.

Omkostningerne til udbygning af den øvrige kommunale service, fx kultur- og fritidsfaciliteter er ikke vurderet.

#### *Anlægsinvesteringer i infrastruktur*

Tabel 1 viser omkostningerne til etablering af en havnetunnel fra Nordhavn til Kløverparken samt etablering af en ny metrolinje, jf. figur 1.

Nordøstamager mia.kr.	Metro M6/M7	Vejtunnel	Anlæg i alt
M7 / del af M6 og havnetunnel*	10,0	6,2	16,2
M7 og havnetunnel* / **	5,6	6,2	11,8

*Tabel 1: Anlægsudgifter til vej og bane ifm. byudvikling på Nordøstamager*

*\*) Under forudsætning af, at vejforbindelsen til Ydre Nordhavn er etableret*

*\*\*\*) Under forudsætning af, at M6 er etableret*

Det bemærkes, at omkostningerne til infrastruktur i forbindelse med det nordøstlige Amager ikke kun er relateret til udbygningen af Refshaleøen og Kløverparken, bl.a. vil en ny vej under havnen kunne aflaste Indre By og Knippelsbro for gennemkørende biltrafik.

I tabellen ovenfor er ikke medtaget omkostninger til udbygning af den øvrige del af infrastrukturen, herunder omkostninger til et stinet til cyklister og gående.

Der henvises til vedlagte notat om investeringer i forbindelse med byudvikling på Nordøstamager.