

Bilag 1

Gennemgang af planer i bymidter for muligheder for servering

Følgende gennemgang og anbefalinger er udarbejdet på baggrund af Teknik og Miljøudvalgets beslutning om at bede forvaltningen gennemgå de planmæssige muligheder for servering i bymidterne. Baggrunden for udvalgets beslutning var forvaltningens afslag til opførelsen af en 'Joe and the juice' på Jernbane Allé i Vanløse på grund af, at gældende Byplan nr. 2 ikke muliggør servering.

Beslutningen afstedkom en gennemgang af 146 planområder (by- og lokalplaner). De forskellige planer blev kategoriseret, hvoraf kategorierne 1, 2 og 3 hverken helt eller delvist muliggjorde servering. I alt omhandlede dette 18 planer (10 lokalplaner og 8 byplaner), som krævede en nærmere gennemgang for at vurdere, hvorvidt der er grund til at ændre på anvendelsesbestemmelserne. Der er redegjort for resultatet af gennemgangen nedenfor.

Det fremgik af bilag 1 til indstillingen af 31.10. 2016, at der var brug for at vurdere planerne i henhold til om begrebet "forretningslokaler", som fremgår i byplanerne, også omfatter servering. Forvaltningen har undersøgt dette og vurderer, at fortolkningen af byplanerne skal ses i lyset af oprindelsestidspunktet. Byplanerne er vedtaget i perioden 1964-1969 og på det tidspunkt var begrebet "forretning" ikke tiltænkt en bestemt typebestemmelse som i dag, hvor der er skarpere definerede anvendelsesbestemmelser. Forvaltningen vurderer, at udtrykket "forretning" på dette tidspunkt dækker over såvel butikker som andre liberale erhverv, herunder serviceerhverv og servering.

Forvaltningen har set nærmere på bestemmelserne i de 10 udpegede lokalplaner. En række af disse har bestemmelser, der muliggør serviceerhverv, incl. servering, i den nederste etage mod gaden/strædet, men hvor servering ikke er tilladt i side- og baghuse. Forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at holde fast i at skelne mellem, hvad der sker mod gade og gård, så servering fastholdes og styrkes mod gader og stræder. Baggrunden for at holde fast i dette er ønsket om at koncentrere bylivet og opnå tryghed i gaderne og en oplevelse af variation i byen, samt ønsket om fortsat at have rolige steder i den indre by. Det forhindrer ikke, at et konkret projekt, der foreslår noget helt særligt, som kvalitativt kan bidrage til bylivet, f.eks. som Boltens gård, kan gennemføres på baggrund af en lokalplanproces.

Gennemgangen af de 18 planer er bygget således op,

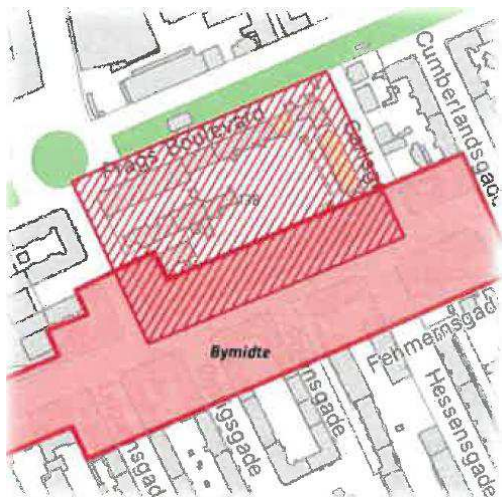
- planer, som forvaltningen foreslår ændret,
- planer, som forvaltningen foreslår fastholdes
- gennemgang af 6 byplaner, samt byplan 2 "Jyllingevej", der allerede er ændret.

Tabel der viser anbefalingerne fra forvaltningen:

Planer	Er ændret	Vurderes ikke nødvendig at ændre	Foreslås ændret	Foreslås fastholdt
Lokalplan 30 "Radiometer"				X
Lokalplan 49 "Holmbladsgade"				X
Lokalplan 138 "Carlsgade"			X	
Lokalplan 168 "Toftebakkevej"			X	
Lokalplan 187 "Lybækgade"			X	
Lokalplan 216 "Lygten"	X		X	
Lokalplan 225 "Amerikavej"				X
Lokalplan 311 "Teglgårdsstræde"				X
Lokalplan 323 "Kronprinsessegade"	x			
Lokalplan 442 "Krystalgade 12"				X
Byplan 2 "Jyllingevej"	X			
Byplan 33 "Universitetskarréen"				X
Byplan 35 "Gammel Mønt"		X		
Byplan 36 "Åbenrå"		X		
Byplan 57 "Synagokekarréen"		X		
Byplan 59 "Rosenborggade"		X		
Byplan 71 "Valby Tingsted"		X		
Byplan 139 "Lavendelstræde"		X		

Planer der foreslås ændret

Lokalplan 138 "Carlsgade"



Lokalplanen:

Lokalplanen fastlægger området til boligformål og muliggør alene butiks- og kontorlokaler i bebyggelsens stueetage mod Holmbladsgade og Vermlandsgade. Der er ikke mulighed for indretning af serveringslokaler inden for bymidteområdet langs Holmbladsgade/Varmlandsgade.

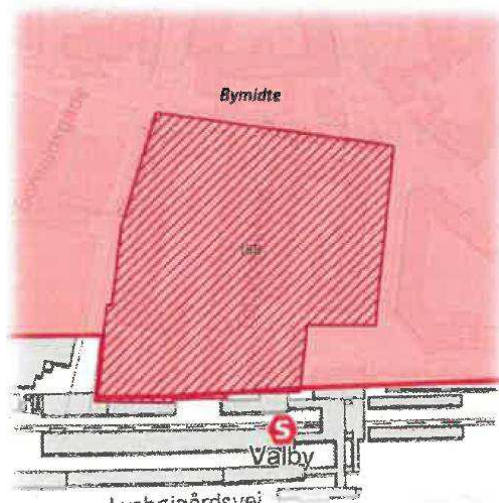
Anbefaling:

Der bør tillades servering langs Holmbladsgade, og forvaltningen anbefaler, at dette ændres ved et tillæg til lokalplanen. Kan ske sammen med ændring af Lokalplan 187 "Lybækgade", se nedenfor.

Begrundelse:

En ændring, begrænset til den sydlige facadebebyggelse, vil gøre det muligt for københavnere at møde hinanden i byrummet, men samtidig respektere hverdagslivet i det resterende område hvilket understøtter budskabet om "En levende by" (fællesskab København).

Lokalplan 168 "Toftebakkevej"



Lokalplanen:

Området er for størstedelen fastlagt til boligområde og for en mindre del (nærmest Valby station) til bolig og serviceerhverv, der dog ikke omfatter servering. Der er muliggjort kontorer og butikker i stueetagen mod Skolegade. Bebyggelsen mod vest og i den sydlige ende af Toftebakkevej er fastlagt som bevaringsværdige.

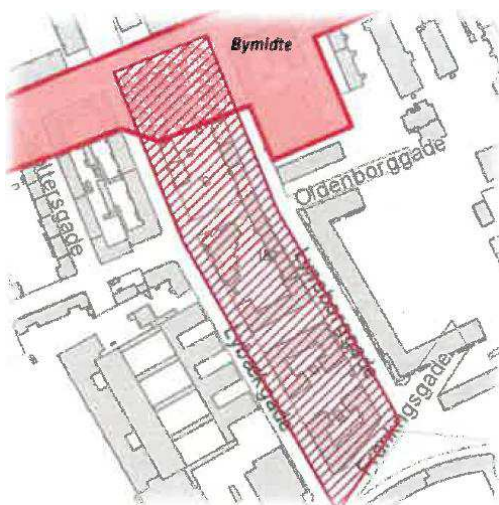
Anbefaling:

Der bør tillades servering langs Skolegade, og forvaltningen anbefaler, at dette ændres ved et tillæg til lokalplanen.

Begrundelse:

Der findes allerede eksisterende serveringssteder inden for området, men disse er opført selvom lokalplanen på nuværende tidspunkt ikke tillader servering. Hvis der skal kunne oprettes nye serveringsmuligheder i Skolegade i fremtiden er det nødvendigt at ændre lokalplanen. Flere serveringsmuligheder vil kunne øge lysten til at bruge byen og give mere frihed til at vælge, hvilket understøtter budskabet om "En levende by" (fællesskab København).

Lokalplan 187 "Lybækgade"



Lokalplanen:

Lokalplanen fastlægger området til boligformål og muliggør alene butiks- og kontorlokaler i bebyggelsens stueetage mod Holmbladsgade og undtagelsesvis mod de øvrige veje. Der er ikke mulighed for indretning af serveringslokaler inden for bymidteområde langs Holmbladsgade / Lybækgade / Lyneborggade.

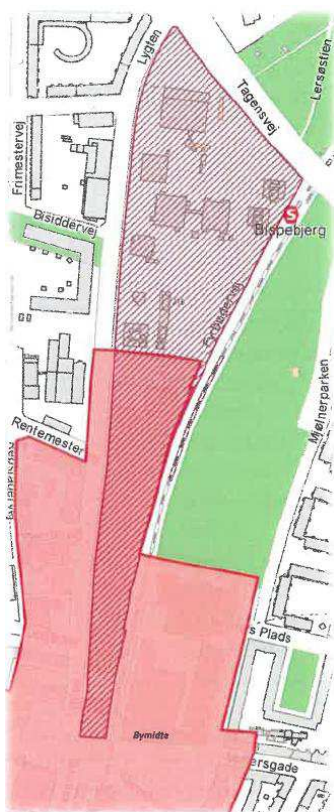
Anbefaling:

Der bør tillades servering imod Holmbladsgade, og forvaltningen anbefaler at dette ændres ved et tillæg til lokalplanen. Kan ske sammen med ændring af Lokalplan 138 "Carlsbane", jf. ovenfor.

Begrundelse:

En ændring, begrænset til den nordlige facadebebyggelse, vil gøre det muligt for københavnere at møde hinanden i byrummet, men samtidig respektere hverdagslivet i det resterende område hvilket understøtter budskabet om "En levende by" (fællesskab København).

Lokalplan 216 "Lygten"



Lokalplanen:

Bymidteområdet omfatter kun den sydlige del af lokalplanområdet med Nørrebro Bycenter, der er fastlagt til større forretningsenheder med salg af pladskrævende varer. Den gamle Lygten station mod Lyngsies Plads / Nørrebrogade er indrettet til kulturhus, hvor der i mindre grad foregår servering i forbindelse med kulturhusets drift. Uden for Bymidteområdet tillader lokalplanen servering i tilknytning til Bispebjerg Station Ved Tagensvej.

Anbefaling:

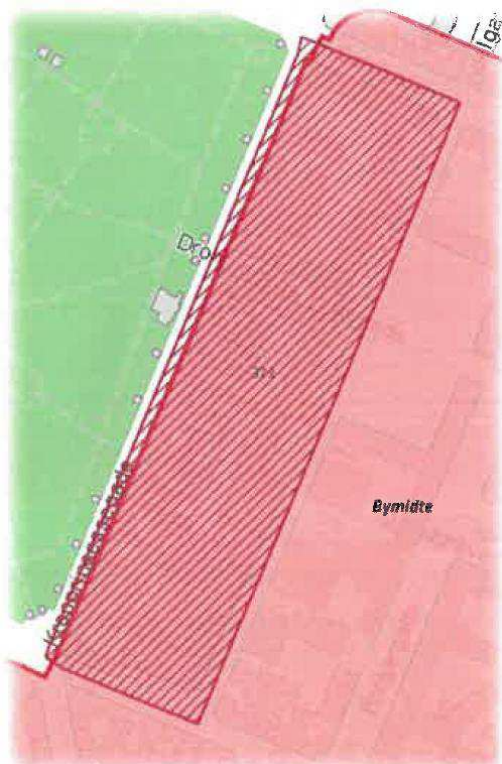
Der bør tillades servering i den sydlige del af området, og forvaltningen anbefaler, at dette ændres ved et tillæg til lokalplanen.

Begrundelse:

Mulighed for servering ved restauranter, caféer og lignende inden for den sydlige del af området, herunder ved Lyngsies Plads, vil understøtte udviklingen i området. Det vil også kunne supplere de rekreative muligheder i området der vil være at finde i fremtiden, eksempelvis kulturhuset i Lygten Stationsbygning og Kampsportens Hus. En ændring vil kunne skabe et mere

gæstfrit sted som ramme for eksisterende og kommende aktiviteter i området og understøtte "En levende by" (fællesskab København). Der er pt. et indledende planarbejde i gang i den nordlige del af lokalplanområdet, og det vurderes, at dette tillæg kan medtage det samlede område og ændre anvendelsesbestemmelserne i den sydlige del, så der gives mulighed for servering .

Lokalplan 323 "Kronprinsessegade"



Lokalplanen:

Lokalplanen fastlægger området til boliger for en del og serviceerhverv for den resterende del. I boligområdet kan den nederste etage i randbebyggelsen indrettes til serviceerhverv uden nærmere specifikation af hvilke typer. Servering er ikke medtaget i de nævnte eksempler på erhverv i side- og baghusbebyggelsen. I erhvervsområdet er servering ikke medtaget i de nævnte eksempler på serviceerhverv.

Anbefaling:

Der bør tillades servering langs Kronprinsessegade, og forvaltningen anbefaler, at dette ændres ved et tillæg til lokalplanen.

Begrundelse:

Der er mulighed for servering i nogle af bygningerne. Det kan medvirke til øget byliv og tryghed.

Planer, der ikke foreslås ændret

Lokalplan 30 (med tillæg 1) "Radiometer"



Lokalplanen:

Lokalplan nr. 30 muliggør ikke detailhandel og servering. I 2009 blev tillæg nr. 1 vedtaget. Tillægget omfatter den del af lokalplanen der ligger i bymidten, og opretholder områdets fastlæggelse til lettere industri, men tilføjer muligheden for butikker. Der blev ikke med tillægget tilladt servering.

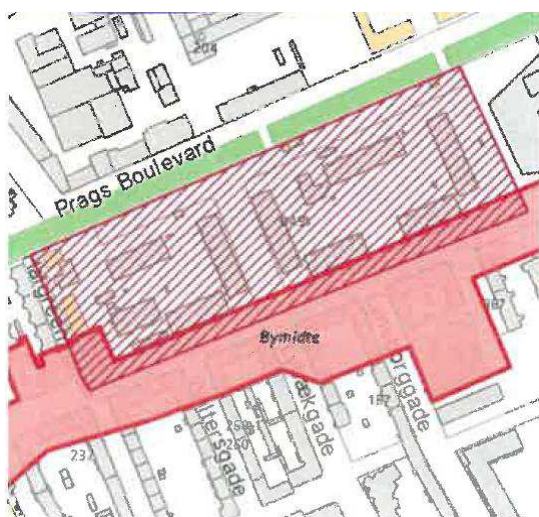
Anbefaling:

Det anbefales, at lokalplanen ikke ændres.

Begrundelse:

Kommunen er i øjeblikket ved at starte en planlægning for området umiddelbart vest for Lokalplan 30 "Radiometer" med henblik på at styrke bymidten i Brønshøj-Husum. Bebyggelsen langs Frederikssundsvej skifter karakter ved lokalplan 30 og overgår til at have en karakter af indfaldsvej med virksomheder og beboelsespræg og med villabyen umiddelbart bag bebyggelsen langs Frederikssundsvej. Det er forvaltningens vurdering, at man risikerer at udvande centerområdet i Brønshøj-Husum ved at trække det længere mod øst. Der har været indledende drøftelser med Lokaludvalget i forbindelse med opstart af planarbejdet umiddelbart vest for, og Lokaludvalget har udtrykt bekymring for at trække centerområdet for langt mod øst.

Lokalplan 49 "Holmbladsgade"



Lokalplanen: Lokalplanen fastlægger området til boliger, hvor der i stueetagen mod Holmbladsgade kan indrettes butikker og kontorlokaler, men der er ikke åbnet mulighed for servering. Der er inden for lokalplanen opført en almen boligbebyggelse, der er opført med boliger i stueetagen.

Anbefaling:

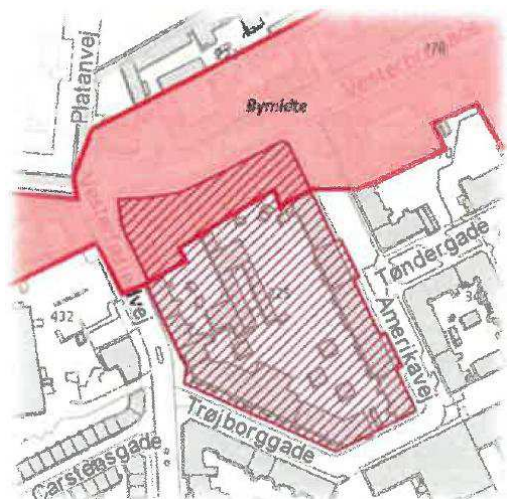
Det anbefales, at lokalplanen ikke ændres.

Begrundelse:

Den bebyggelse der er i dag er ikke udformet med henblik på butikker eller servering, der er ikke niveaufri adgang. Set i lyset af, at det derfor ikke er særligt sandsynligt, at butikker/cafeer vil ønske at etablere sig og at der er boliger

i stueetagen, foreslår forvaltningen, at der ikke ændres i lokalplanen.

Lokalplan 225 "Amerikavej"



Lokalplanen:

Lokalplanen fastlægger de nederste etager mod Vesterbrogade til butiks- og serveringslokaler, men der er ikke mulighed for servering i bebyggelsen inden for bymidteområdet mod Vesterfælledvej og Amerikavej.

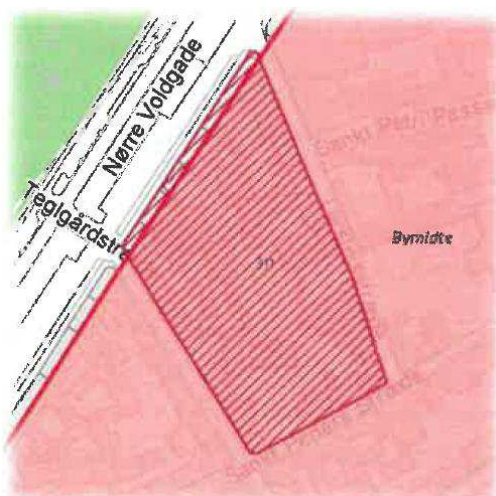
Anbefaling:

Der er allerede givet tilladelse til servering og derfor ikke brug for planændringer.

Begrundelse:

Den eksisterende lokalplan tillader allerede publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende i nederste etage - stueetagen eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau. Yderligere eksisterer der allerede serveringssteder langs Vesterbrogade. Ved ikke at ændre lokalplanen bibeholdes et dynamisk København med variation, hvilket understøtter budskabet om "En by med kant" (Fællesskab København).

Lokalplan 311 "Teglårdsstræde"



Lokalplanen:

Området fastlægges til serviceerhverv og boliger hhv. i den nordlige og sydlige del af området. I den nordlige del indgår servering ikke i beskrivelsen af de mulige serviceerhverv. I den sydlige del er der generelt muliggjort serviceerhverv i den nederste etage i randbebyggelsen mod Teglårdsstræde og Sankt Peders Stræde uden yderligere angivelser af typen af serviceerhverv, hvorimod serviceerhverv i side- og baghuse ikke omfatter butikker m.v.

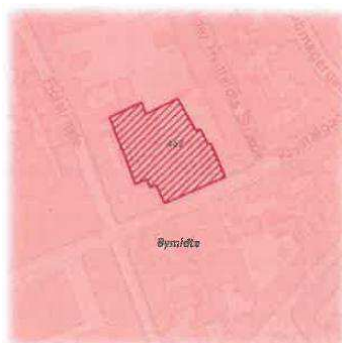
Anbefaling:

Det anbefales, at lokalplanen ikke ændres.

Begrundelse:

Der er givet mulighed for servering mod gader/stræder men ikke i side og baghuse. Forvaltningen vurderer at dette er hensigtsmæssigt. Forvaltningen vurderer endvidere at det ikke giver mening at udarbejde et tillæg for den nordlige del op mod Nørre Voldgade. Bebyggelsen er blandt andet erhverv og egner sig ikke umiddelbart til at omdanne til butikker og servering. Nørre Voldgade er karakteriseret af megen trafik og at butikker og lign. samler sig ved Jarmers Plads og Nørreport Station samt ved enkelte hjørner på sidegader. Forvaltningen vurderer, der ikke er behov for at ændre på dette.

Lokalplan 442 "Krystalgade 12"



Lokalplanen:

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre opførelse af et menighedshus til Mosaisk Trossamfund og omfatter alene trossamfundets ejendom med synagoge og menighedshus.

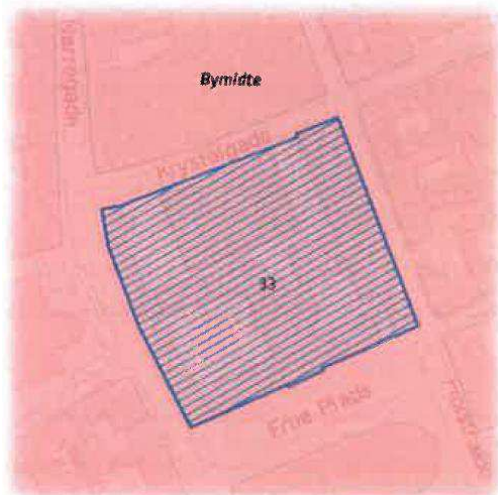
Anbefaling:

Det anbefales, at lokalplanen ikke ændres.

Begrundelse:

Ønske om at fastholde trossamfund på planområdet. Der eksisterer allerede et serveringssted kaldet Cafe Tel Aviv. Ved ikke at ændre lokalplanen bibeholdes variation i byen og at byens forskelligheder er tydelige, hvilket understøtter målet om "En by med kant" (Fællesskab København).

Byplan 33 "Universitetskarreen"



Lokalplanen:

Byplanen, der oprindeligt omfattede store dele af Middelalderbyen, omfatter nu alene Universitets historiske bygninger, og muliggør kun mindre butikker som naturligt hører hjemme i kvarteret og ikke servering.

Anbefaling:

Det anbefales at byplanen ikke ændres.

Begrundelse:

Alle bygninger på planområdet er fredet. Planområderne rundt om Frue Plads tillader ikke servering ind mod pladsområdet eller Københavns Universitet. Ved ikke at ændre lokalplanen,

bibeholdes kontrasten til de omkringliggende områder og dermed øges oplevelsen af en levende storby med kant. (Fællesskab København).

Plan der er ændret

Byplan 2 "Jyllingevej"



Lokalplanen:

Ejendommene Jernbane Allé 47 – 55 i byplanen er beliggende i det fastlagte bymidteområde. Byplanen tillader kun butikker og ikke servering på disse ejendomme.

Anbefaling:


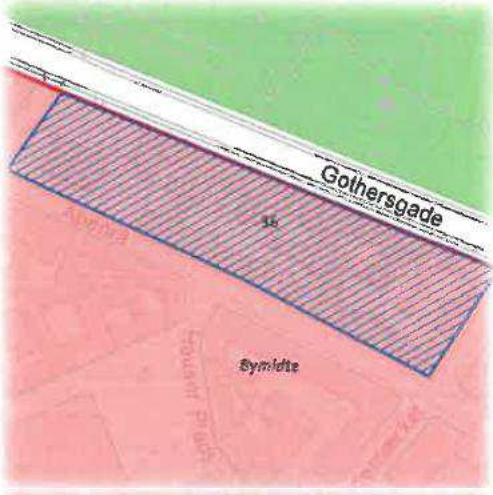
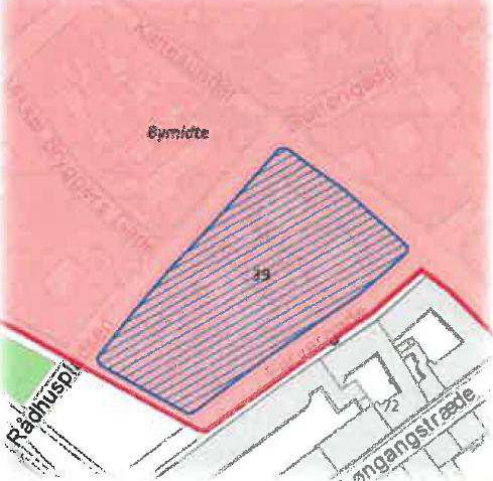
Er allerede ændret.

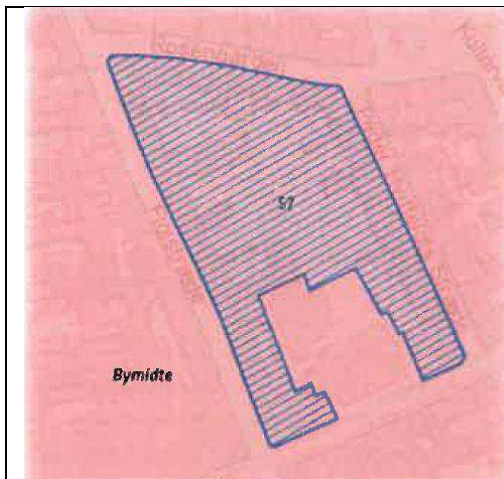
Begrundelse:

Der er udarbejdet et lokalplantillæg som er et eksempel på hvordan planændringer kan foretages i de øvrige sager.

Byplanerne 35, 36, 39, 57, 59 og 71

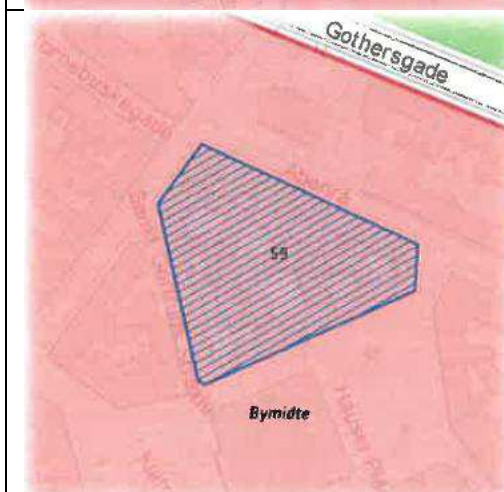
Se samlet vurdering nederst i afsnittet.

	<ul style="list-style-type: none">• Byplan 35 "Gammel Mønt"<ul style="list-style-type: none">○ Området er i byplanen fastlagt til boliger, hvor der må indrettes forretnings- og kontorlokaler der har en naturlig tilknytning til boligbebyggelsens i de to nederste etager i randbebyggelsen, samt ikke ulempevoldende andre anvendelser i karréens indre. Det er på grund af den meget åbne formering, tvivlsomt, om bestemmelsen muliggør servering.
	<ul style="list-style-type: none">• Byplan 36 "Åbenrå"<ul style="list-style-type: none">○ Området er i byplanen fastlagt til boliger, hvor der må indrettes forretnings- og kontorlokaler der har en naturlig tilknytning til boligbebyggelsen i de to nederste etager i randbebyggelsen. Det er på grund af den meget åbne formulering tvivlsom, om bestemmelsen muliggør servering.
	<ul style="list-style-type: none">• Byplan 139 "Lavendelstræde"<ul style="list-style-type: none">○ Byplanen muliggør ikke umiddelbart servering, men alene forretningslokaler og for en mindre del af området kun i de nederste etager med en naturlig tilknytning til boliger. Det er således et spørgsmål om forretningslokaler kan fortolkes i bred forstand, og dermed muliggøre servering. Karréens nederste etager indeholder en del serveringslokaler.



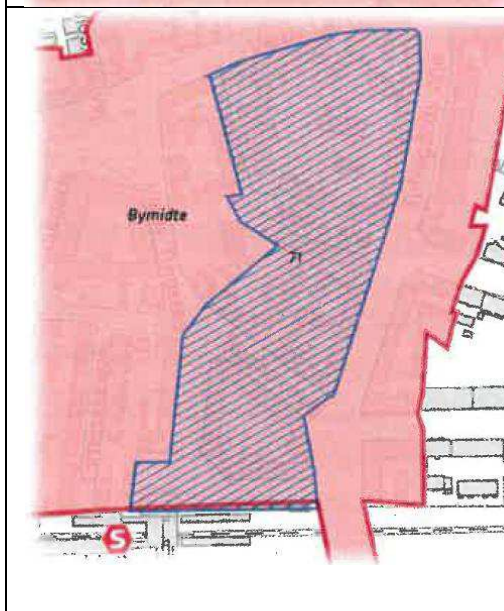
• **Byplan 57 "Synagogekarréen"**

- Byplanen tillader alene "forretnings-, kontorlokaler og lignende" som har en naturlig og berettiget beliggenhed i bydelen og kun i de to underste etager. Det er uafklaret om "forretningslokaler" udover butikker og lignende, vil kunne omfatte serveringslokaler, idet bemærkes at der er etableret serveringslokaler i en del af bebyggelsens nederste etager.



• **Byplan 59 "Rosenborggade"**

- Området er i byplanen fastlagt til boliger, hvor der må indrettes forretnings- og kontorlokaler der har en naturlig tilknytning til boligbebyggelsen i de to nederste etager i randbebyggelsen. Det er på grund af den meget åbne formulering tvivlsom, om bestemmelsen muliggør servering.



• **Byplan 71 "Valby Tingsted"**

- Byplanens bestemmelser er i vid udstrækning erstattet af lokalplaner, herunder strøggadelokalplanen "Valby Laggade". Bestemmelserne for de resterende dele af byplanen er ikke særligt præcise. Begrebet "forretningsbebyggelse" indgår også planbeskrivelsen.

Forvaltningens samlede vurdering af de 6 byplaner:

Begrebet "forretning" dækker over de typer af forretninger der fandtes på planlovens oprindelsestidspunkt, herunder servering.

På oprindelsestidspunkt (1964-1969) for de seks byplaner var begrebet "forretning" ikke tiltænkt en bestemt typebestemmelse modsat i dag, hvor der er skarpere definerede anvendelsesbestemmelser. Eksempelvis har vi i lokalplaner indført serviceerhverv, som er tiltænkt liberale erhvervsmuligheder mv., og publikumsorienteret serviceerhverv, som er tiltænkt servering mv.

Bestemmelserne i byplanerne om "forretning" må fortolkes ud fra den kontekst, som de er tænkt ind i på det tidspunkt, det er skrevet, og forvaltningen vurderer, at begrebet "forretning" mest nærliggende kan fortolkes til at omfatte både liberale erhverv og servering.

Forvaltningen anbefaler derfor, at der ikke er brug for planændringer af byplanerne.