

# FORSLAG TIL TILLÆG TIL KOMMUNEPLAN 2015

## Butiksstørrelser i detailhandlen



Borgerrepræsentationen har den 31. maj 2018 vedtaget at sende dette kommuneplantillæg i offentlig høring. Høringen varer fra den 7. juni til 9. september 2018.

## 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 fastlægger retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om områdets anvendelse, samt udnyttelse, bebyggelsens art, højde, mv. Kommuneplanen revideres normalt hvert fjerde år, men kan ændres i den mellemliggende periode. Dette kan ske med et kommuneplantillæg.

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

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen indenfor byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelse. Kommunen kan endvidere indenfor byzoner 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.



## **REDEGØRELSE**

### **BAGGRUND**

Borgerrepræsentationen har den 12. oktober 2017 vedtaget, at Økonomiforvaltningen udarbejder et kommuneplantillæg for at indarbejde planlovens nye bestemmelser for butiksstørrelser, dog således at Kommuneplan 2015 overordnede detailhandelsstruktur respekteres. Der gennemføres et tillæg nu, i stedet for at vente til den kommende kommuneplanrevision, for at imødekomme efterspørgslen efter muligheden for store udvalgsvarebutikker i City.

Folketinget har med Lov om ændring af lov om planlægning ændret Planlovens bestemmelser om detailhandel.

Før lovændringen var den maksimale butiksstørrelse for dagligvare- og udvalgsvarebutikker i bymidter og bydelscentre fastlagt til henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>, og den maksimale butiksstørrelse for butikker i lokalcentre til 1.000 m<sup>2</sup>. Der kan dog hvert fjerde år planlægges for 9 store udvalgsvarebutikker med over 2.000 m<sup>2</sup> – 3 i City (inkl. Fisketorvet) og 3 i Ørestad City, samt 3 i de øvrige bymidter under ét.

Med ændringen er den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker i bymidter og bydelscentre fastlagt til 5.000 m<sup>2</sup> og i lokalcentre til 1.200 m<sup>2</sup>. Grænsen for den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker er ophævet og fastlægges derfor af kommunen i kommuneplanen.

Formålet med det kommende kommuneplantillæg er således at ændre Kommuneplan 2015's butiksstørrelser inden for Planlovens nye rammer, mens andre forhold i detailhandelsrammerne, herunder afgrænsning af eller det samlede mulige detailhandelsareal i de enkelte rammer, ikke forventes at blive ændret. Eventuelle yderligere ændringer vil afvente den kommende revision af kommuneplanen, der forventes af ske i 2019.

### **FORUDGÅENDE OFFENTLIGHED**

Der har i henhold til Planlovens § 23c været afholdt en forudgående offentlig høring om indholdet i forslaget til kommuneplantillæg "Butiksstørrelser for Detailhandel" på kommunens høringsportal i perioden 10. november til den 17. december 2017. I høringsperioden er der indkommet 25 hørings svar heraf 10 fra lokaludvalg. Hørings svarene indgik i det videre arbejde med det foreslåede kommuneplantillæg.

### **MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013) har Københavns Kommune i forbindelse med udarbejdelsen af planforslaget foretaget en screening og vurderet, at forslaget ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger, hvorfor planforslaget ikke medfører behov for en miljøvurdering. I forbindelse med vurderingen af, om der skulle være en miljøvurdering kom der ingen svar fra andre myndigheder om eventuelle forhold, der ville medføre vurdering.

### **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.**

#### **FINGERPLAN 2017**

Fingerplan 2017, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, omhandler ikke detailhandel. Nærværende planlægning er dermed i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

#### **LANDSPLANDIREKTIV**

Landsplandirektiv for Detailhandel 2017 fastlægger centerstrukturen i hovedstadsområdet med udpegning af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder. Idet kommuneplantillæg alene tilretter butiksstørrelser i overensstemmelse med den nye planlov, er den i overensstemmelse med direktivet.

## KOMMUNEPLAN 2015

Kommuneplanens centerstruktur for detailhandel fastlægger placering og størrelse af butikker i byen. Detailhandelsstrukturen i kommunen skal sikre:

- København position som Øresundsregionens overordnede butiks- og oplevelsescenter,
- gode indkøbsmuligheder i alle bydele,
- begrænsede transportafstande ved indkøb,
- god tilgængelighed for alle, især for gående, cyklende og kollektiv trafik.

Københavns Kommunes overordnede centerstruktur består af de regionale centre City (inkl. Fisketorvet) og Ørestad City samt bymidterne i de øvrige bydele. Bymidterne suppleres af bydels- og lokalcentre med mere lokalt orienterede indkøbsmuligheder, der skal sikre gode indkøbsmuligheder i alle bydele. Centrene er vist på kortet på pjecens forside.

Uden for centerområderne kan der tillades enkeltstående butikker til et områdes lokale nærforsyning og mindre butikker til salg af en virksomheds egne produkter. Desuden er det udlægges arealer til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer samt arealer til butikker ved tankstationer, togstationer, stadioner og turistattraktioner for kunder, der benytter disse anlæg.

Kommuneplan 2015's udpegnings og afgrænsning af centerområder og deres maksimale butiksareal er foretaget på baggrund af en analyse af detailhandelen i Københavns Kommune (Institut for Center Planlægning, 2014). Analyserne omfatter en registrering af butiksbestanden samt beregninger af detailhandelsforbruget og detailhandelsomsætningen. I rapporten "Analyse af detailhandelen i København 2014" belyses udviklingen fra 2008 til 2014 og indeholder fremskrivning af forbrug og omsætning frem til 2027. Desuden tages der hensyn til forventet udvikling af e-handel.

Detailhandelscentre er vist med forskellige farver på kortet:  
 Bymidter med rødt,  
 Bydelscentre med orange,  
 Lokalcentre med grønt og  
 Centre til særligt pladskrævende varer med lilla.



**KOMMUNEPLANFORHOLD  
DER ÆNDRES MED DETTE  
KOMMUNEPLANTILLÆG**

I de regionale bymidter City, Fisketorvet og Ørestad fastlægges størrelsen på dagligvarebutikker til planlovens maksimale bruttoetageareal på 5.000 m<sup>2</sup>. Det maksimale bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker fastlægges ligeledes til 5.000 m<sup>2</sup>.

De regionale bymidter fastholder og udvikler dermed fortsat et overordnet og moderne butiksudbud for kommunens borgere, forbrugere i Øresundsregion og de mange turister i byen, og sikrer København position som Øresundsregionens overordnede butiks- og oplevelsescenter. Ændringen vil desuden imødekomme den efterspørgsel, der har medført forsinkelse på muligheden for at placere udvalgsvarebutikker mellem 2.000 m<sup>2</sup> og 5.000 m<sup>2</sup> i City indtil.

I de øvrige bymidter fastlægges det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker ligeledes til 5.000 m<sup>2</sup>, mens det maksimale bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker fastholdes på 3.500 m<sup>2</sup>

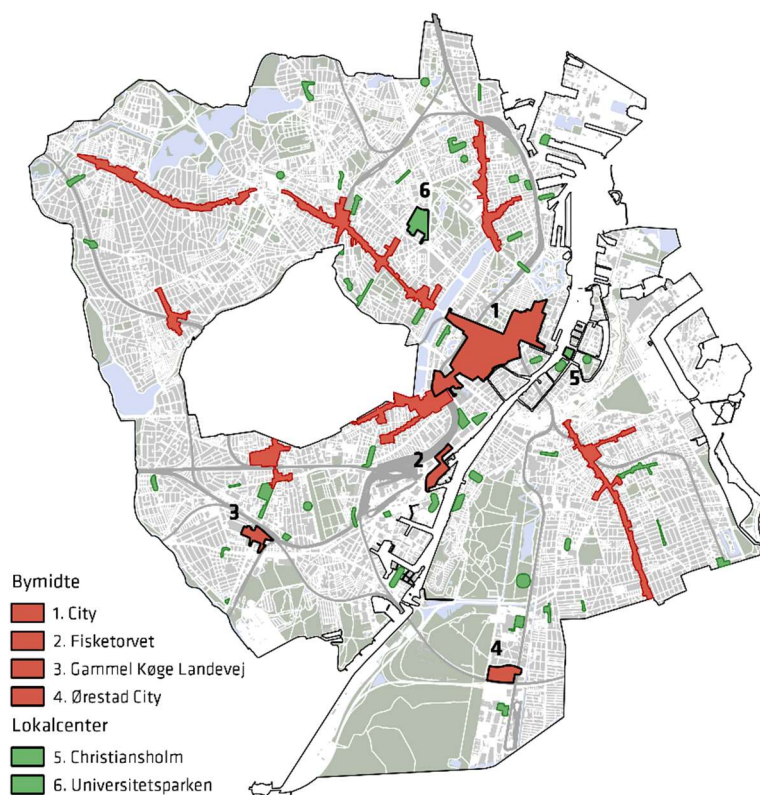
Gammel Køgevej Bymidte blev i forbindelse med Kommuneplan 2009 fastlagt til at rumme butikker for de tilgrænsende kvarterer/byudviklingsområder, samt større udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer, som vanskeligt kan indpasse i andre bymidter. Derfor fastholdes det maksimale bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker her til 5.000 m<sup>2</sup>.

De foreslåede maksimale størrelser for dagligvarebutikker er med til at sikre, at der kan etableres gode indkøbsmuligheder i alle bydele. Det bemærkes, at der allerede i dag er dagligvarebutikker på mellem 3.500 m<sup>2</sup> og 5.000 m<sup>2</sup> i 4 bymidter.

De foreslåede maksimale størrelser for udvalgsvarebutikker i bymidterne svarer til kommuneplanens hidtidige bestemmelser, hvorved den overordnede struktur fastholdes.

Udvalgsvarebutikker større end ovennævnte vil kun kunne placeres i bymidter ved kommuneplantillæg, evt. med VVM og lokalplan, hvorved det sikres, at de detailhandelsmæssige, trafikale og øvrige miljømæssige forhold kan håndteres tilfredsstillende.

*Bymidter og lokalcentre i Københavns  
Kommune*



Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker for Lyngbyvej Bydelscenter fastlægges til 5.000 m<sup>2</sup> for at muliggøre en mindre udvikling af den eksisterende Føtex.

Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker i samtlige lokalcentre undtagen Universitetsparken, Christiansholms, Urbanplanens og Smedetoften Lokalcentre fastsættes til den ny Planlovs mulighed til 1.200 m<sup>2</sup>.

Supermarkeds kæderne efterspørger denne mulighed for at lave tidssvarende supermarkeder. Planlovens ændring medfører desuden, at hvor et supermarked i et lokalcenter tidligere kunne være på 1.000 m<sup>2</sup> med 200 m<sup>2</sup> medarbejderfaciliteter nu kan blive på 1.200 m<sup>2</sup> inklusive medarbejderfaciliteter.

Universitetsparken og Christiansholms Lokalcentre er særlige lokalcentre, hvor Planlovens muligheder ikke indføres for at sikre særlige forhold: I Universitetsparken Lokalcenter er der gjort plads til en universitetsboglade samt en eller to små dagligvarebutikker for at støtte campusmiljøet, og i Christiansholm Lokalcenter er der kun skabt muligheder for små butikker for at skabe mulighed for at søge at videreføre det miljø, der fremkom midlertidigt før vedtagelsen af lokalplanen for Papirøen med streetfood mv. Urbanplanens og Smedetoften Lokalcentre er allerede ændret i kommuneplantillæg.

Der sker ingen ændringer i de øvrige bydelscentre, områder til særligt pladskrævende butikker samt for enkeltstående butikker for at fastholde den overordnede detailhandelsstruktur. Bydelscentrene skal supplere bymidterne, og skal sammen med lokalcentrene sikre gode lokale indkøbsmuligheder i hele kommunen. For disse bydelscentre er der derfor fortsat fastlagt maksimale størrelser for dagligvare- og udvalgsvarebutikker, der afspejler det enkelte centers ønskede størrelse og butiksudbud, der fastholdes.

Zara på Strøget er en af de butikker, der hidtil er blevet placeret som en af de store udvalgswarebutikker



Byens bygningsmasse mv. vil stadig skabe begrænsninger for den konkret mulige butiksstørrelse.



Meget store udvalgswarebutikker som f.eks. IKEA kan fortsat kun placeres ved ændring af kommuneplanen samt evt. lokalplan og VVM, hvor de miljømæssige konsekvenser beskrives.



**TILLÆG TIL KØBENHAVNS  
KOMMUNEPLAN 2015'S  
BESTEMMELSER**

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) ændres følgende:

**Retningslinier "Centerstruktur for detailhandel":**

Under "Bymidter" slettes følgende:

"Der kan desuden etableres i alt 9 udvalgs varebutikker over 2.000 m<sup>2</sup> i med følgende placering og størrelse:

- I City (inkl. Fisketorvet) kan der etableres én udvalgs varebutik med et maksimalt bruttoetageareal på 52.000 m<sup>2</sup> på matr.nr. 428 Øster Kvarter, København (udvidelse af Magasin). Der kan etableres én udvalgs varebutik med et maksimalt bruttoetageareal på 37.000 m<sup>2</sup> på matr.nr. 1695h Udenbys Vester Kvarter, København (etablering af IKEA). Der kan etableres yderligere én udvalgs varebutik med et maksimalt bruttoetageareal på 5.000 m<sup>2</sup>.
- I Ørestad City kan der etableres tre udvalgs varebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på hver 5.000 m<sup>2</sup>.
- I de øvrige bymidter kan der etableres tre udvalgs varebutikker med et maksimalt bruttoetageareal for den enkelte butik på 3.500 m<sup>2</sup>, dog 5.000 m<sup>2</sup> i bymidten Gammel Køge Landevej."

Tabellen for bymidter ændres i overensstemmelse med de maksimale butiksstørrelser, som angivet under "Rammer" nedenfor.

Under "Lokalcentre" ændres teksten til følgende:

"Lokalcentrene skal sikre en nær dagligvareforsyning i alle dele af kommunen. Det samlede butiksareal må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Det maksimale butiksareal i dagligvare- og udvalgs varebutikker er normalt fastlagt til 1.200 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>."

**Rammer:**

For de regionale bymidter City, Fisketorvet og Ørestad City (Plannr. 5001-5003) ændres det maksimale bruttoetageareal for både dagligvare- og udvalgs varebutikker til 5.000 m<sup>2</sup> og tildeles Plannr. 5016-5018.

Den særlige bemærkning for City Bymidte ændres til: "Der kan tillades én udvalgs varebutik med op til 52.000 m<sup>2</sup> på matr.nr. 428 Øster Kvarter, København."

Den særlige bemærkning for Fisketorvet Bymidte ændres til: "Rammen til nyt butiksformål i området disponeres på følgende måde: 37.000 m<sup>2</sup> på matr.nr. 1695h Udenbys Vester Kvarter, København (vest for Kalvebod Brygge) og 1.500 m<sup>2</sup> på matr.nr. 1564 og 1565 Udenbys Vester Kvarter, København (syd for Havneholmen). Der kan tillades én udvalgs varebutik med op til 37.000 m<sup>2</sup> på matr.nr. 1695h Udenbys Vester Kvarter, København."

Den særlige bemærkning for Ørestad City Bymidte ændres til: "Højst 25 procent af butiksarealerne må anvendes til dagligvarehandel. Der kan inden for centerområdets maksimale bruttoetageareal til butiksformål indrettes et stormagasin på op til 25.000 m<sup>2</sup>."

For Gammel Køge Landevej Bymidte (Plannr. 5012) ændres det maksimale bruttoetageareal for både dagligvare- og udvalgs varebutikker til 5.000 m<sup>2</sup> og tildeles Plannr. 5026.

Den særlige bemærkning for Gammel Køge Landevej Bymidte ændres til: "Der kan etableres 9.000 m<sup>2</sup> til dagligvare- og udvalgs varebutikker øst for Gammel Køge Landevej og 10.000 m<sup>2</sup> til dagligvare- og udvalgs varebutikker vest for Gammel Køge Landevej."

For de øvrige bymidter Østerbrogade, Nørrebrogade/Indre Frederikssundsvej, Vesterbrogade/Istedgade, Det centrale Valby, Det centrale Vanløse, Amagerbrogade og Frederikssundsvej Bymidter (Plannr. 5004-5011) ændres det maksimale bruttoetageareal



for dagligvarebutikker til 5.000 m<sup>2</sup>, udvalgsvarebutikker til 3.500 m<sup>2</sup> og tildeles Plannr. 5019-5025.

For Lyngbyvej Bydelscenter (Plannr. 5108) ændres det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker til 5.000 m<sup>2</sup> og tildeles Plannr. 5130.

For lokalcentrene Arsenaløen, Artillerivej Syd, Axel Heides Gade, Bispebjerg Station, Blågårdsgade, Borups Plads, Classensgade, Emdrup Torv, Enghave Brygge, Enghavevej, Englandsvej, Frederiks Brygge, Hedegårdsvej, Hillerødgade, Holbergsgade, Husum Station, Islev Station, Jagtvej Vest, Kongelundsvej, Krøyers Plads, Marmormolen, Nansensgade, Nordhavn Station, Politivet, Haraldsgade, Rymarksvej, Sjælør Boulevard, Sluseholmen, Strandvejen, Sundby Station, Sydhavns Station, Tåsingevej, Urtehaven, Vennemindevej, Vigerslev Alle, Vigerslevvej, Vinhaven, Øresundsvej, Østerport Station, Århusgade, Kastrupvej, Faste Batteri, Trælastholmen, Ny Ellebjerg Station, Arenakvateret, Mjølnerparken, Valby Maskinfabrik og Postterminalen (Plannr. 5201-5007, 5210-5220, 5222-5231, 5233-5246, 5248, 5250-5252, 5255-5257) ændres det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker til 1.200 m<sup>2</sup> og tildeles Plannr. 5501-5548.

**Vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx. xxx 2018**

**Offentliggjort den xx. xxx 2018**



### **HØRING**

Københavns Kommune sender hermed forslag til kommuneplantillæg i offentlig høring. Du kan komme med dit svar indtil den 9. september 2018. Alle skriftlige henvendelser med angivelse af afsender vil indgå i en hvidbog, der vil blive forelagt som del af beslutningsgrundlaget for et planforslag.

IDEER OG FORSLAG INDSENDES VIA HØRINGSPORTALEN **WWW.BLIVHOERT.KK.DK** ELLER PR. BREV TIL:

Københavns Kommune  
Økonomiforvaltningen  
Center for Byudvikling  
Rådhuset  
1599 København V

### **YDERLIGERE OPLYSNINGER**

Spørgsmål vedr. kommuneplantillæg kan stilles til:  
Økonomiforvaltningen  
Center for Byudvikling  
Tlf. 33 66 33 66  
eller på mail til: [cbu@okf.kk.dk](mailto:cbu@okf.kk.dk)

Mærk brev eller mail med:

”Høring om Kommuneplantillæg for Butiksstørrelser”

### **FREMLÆGGELSE**

I høringsperioden kan denne pjece ses på følgende biblioteker:

- Hovedbiblioteket

