

# Rækkefølgen for byudvikling

Rækkefølgen for byudvikling sikrer, at den overordnede byudvikling koordineres med udbygningen af infrastruktur, kollektiv trafik og kommunale investeringer i offentlig service.

Byudviklingsområderne skal sikre plads til nye boliger, erhvervsbebyggelser, offentlige institutioner mv. for at imødekomme byens voksende antal indbyggere og arbejdspladser.

## Retningslinjer:

### Byudvikling i byzone

Byudvikling og byomdannelse skal finde sted i byzone. En række områder på søterritoriet kan overføres til byzone i lokalplanlægningen. Områderne fremgår af rammer for lokalplanlægningen. Herudover kan nogle tidligere indvundne arealer samt mindre arealer på søterritoriet, der konkret vurderes nødvendige som led i byudviklingen, overføres til byzone i lokalplanlægningen.

### Rækkefølge for byudvikling

Rækkefølgen for byudvikling fastlægger områder med et større udviklingspotentiale. Rækkefølgen omfatter desuden mindre arealer, der indgår i en større sammenhæng eller har væsentlig betydning i forhold til byens overordnede udvikling.

Områderne fastlægges til byudvikling i henholdsvis 1. del af planperioden (2024 - 2029), 2. del af planperioden (2030 - 2035) eller i perspektivperioden (efter år 2036).

Områderne fremgår af kortet.

Rækkefølgeplanlægningen omfatter følgende områder:

### Områder som kan udvikles i 1. del af planperioden

- Ørestad (Ørestad Nord, Vejlands Kvarter, Ørestad City, Ørestad Syd) samt Bella Kvarter og Faste Batteri.
- De tidligere havnearealer i Nordhavn (Marmormolen, Sundekrogsgade, Århusgadekvarteret, Trælastholmen, Sundmolen, Svanemølleholmen, Levantkaj Vest; Levantkaj Øst, Skagerakkvarteret og Tunnelkvarteret).
- De tidligere industri- og havnearealer i Sydhavn (Sluseholmen, Frederikskaj, A.C. Meyers Vænge, Teglholmen, Frederiks Brygge, Enghave Brygge og Havneholmen).
- Erhvervsarealer ved Bådehavnsgade og Borgmester Christiansens Gade (Sydhavnsgade, Bådehavnsgade Syd, Nordvest og Nordøst samt Stejlepladsen).
- Godsbane- og værkstedsarealerne mellem Vasbygade og jernbanen (Jernbanebyen).
- De tidligere godsbanearealer omkring Dybbølsbro Station.
- Det tidligere bryggeri Carlsberg (Carlsberg Byen).
- De tidligere erhvervs- og industriarealer i Valby (Valby Maskinfabrik, F.L. Smidth, Grønttorvet, Torveporten Nord og Syd, Vigerslev Alle St., genbrugspladsen og Kulbanevej, Følager og Poppelstykket, Carl Jacobsens Vej, Strømmen), København Syd samt arealer i Valby Idrætspark.
- De tidligere erhvervs- og industriarealer på Amager (Krimsvvej, Lergravsvej, Strandlodsvej, Ved Amagerbanen Nord og Syd, Siljangade, Vermlandsgade og Sundby Gasværk).
- De tidligere erhvervs- og industriarealer på den sydlige del af Islands Brygge (Artillerivej Syd).
- Tingbjerg og Bystævneparken.
- Østre Gasværk.
- Erhvervsarealer ved Vingelodden på Nørrebro.

## Områder som kan udvikles i 2. del af planperioden

- Det tidligere erhvervs- og industriområde på Kløverparken. I 1. del af planperioden kan der vedtages en lokalplan for en første etape af byudviklingen, hvis der er truffet beslutning om, at en ny metrolinje med station på Kløverparken og en østlig ringvej åbner i 2035. Omfanget af den første etape vil blive fastlagt i kommuneplantillæg pba. analyser af trafikafviklingen på Nordøstamager. Det er en betingelse for en fuld udbygning af områderne, at en ny metrolinje og en østlig ringvej er etableret.
- Værkstedsarealerne ved Strandvænget (Helgoland) samt jernbanearealer ved Svanemøllen Station, som kan overdækkes.

## Områder som tidligst kan udvikles i perspektivperioden

- Det tidligere erhvervs- og industriområde på Refshaleøen.
- Øvrige havnearealer i Ydre Nordhavn.
- Industriområdet mellem Vermlandsgade og Prags Boulevard på Amager.

## Redegørelse:

### Byudvikling i byzone

Planloven fastlægger, at byudvikling og byomdannelse i Københavns Kommune sker inden for eksisterende byzone. Der kan således ikke udlægges ny byzone. Der kan alene ske mindre justeringer af grænsen mellem by og vand i forbindelse med havneomdannelse. Små justeringer kan ske i den kommunale planlægning, mens lidt større, men fortsat mindre justeringer, forudsætter et landsplandirektiv. Større justeringer forudsætter lovgivning.

I Fingerplan 2019 fremgår det, at der kan overføres arealer til byzone ved Krydstogtterminalen i Ydre Nordhavn, et opfyldt areal til Øresundsbanen i Sydhavn samt ved Kraftværkshalvøen på Nordøstamager.

Lov nr. 1157 af 11. juni 2021 giver mulighed for at anlægge Lynetteholm ved at opfylde et areal i Københavns Havn. Det fastlægges, at den østlige del af Lynetteholm skal etableres som et kystlandskab. Loven overfører samtidig det samlede areal (Lynetteholm) til byzone.

### Stationsnær byudvikling

Landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning (Fingerplan 2019) fastlægger, at byudvikling og byomdannelse skal koordineres med den overordnede infrastruktur, herunder særligt den kollektive trafikbetjening. I forbindelse med et områdes udvikling skal der bl.a. tages udgangspunkt i områdets beliggenhed i forhold til den eksisterende og den besluttede infrastruktur, herunder stationer. Det fastlægges bl.a., at stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

I Københavns Kommune fastsættes der bestemmelser om områders anvendelse og bebyggelsestæthed i rammer for lokalplanlægningen. I byudviklingsområder og stationsnære områder prioriteres en udvikling med en højere bebyggelsestæthed end ved nybyggeri i den øvrige by. Bebyggelsestætheden er i mange tilfælde på 150 - 185 pct. Dette skal understøtte en bæredygtig udvikling med mulighed for en reduceret bilafhængighed, idet der sikres passagergrundlag for en højklasset kollektiv trafik. Samtidig skal det sikre en god udnyttelse af byens knappe arealressourcer og af kommunal og privat service.

Bebyggelsesprocenten fastlægges i hvert enkelt tilfælde på baggrund af de konkrete forhold. Det sker ud fra en samlet vurdering af områdets karakter, den bymæssige kontekst, beliggenheden i forhold til kollektiv trafik og adgangsforholdene hertil m.v.

I forbindelse med den konkrete planlægning for byområder med højere tætheder vil der blive lagt særlig vægt på at skabe bymæssige kvaliteter, som gør områderne attraktive som arbejds- og/eller bosted, bl.a. gennem gode rammer for byliv, bebyggelsens arkitektur, byrum/friarealer m.v.

## Rækkefølgen for byudvikling

Københavns Kommune ønsker at skabe gode muligheder for bolig- og erhvervsbyggeri, der imødekommer behovet for bolig- og erhvervsbyggeri i kommuneplanens planperiode fra 2024 til 2036. Rækkefølgeplanlægningen skal sikre et bredt udbud af attraktive og velbeliggende muligheder for nybyggeri og byomdannelse, der skaber planmæssig fleksibilitet og modvirker prisstigninger begrundet i for ringe udbud af arealer. Det skal sikre, at København fortsat kan fremstå som en mangfoldig storby med et varieret udbud af boliger og erhvervslokaler.

Følgende kriterier lægges til grund for rækkefølgeplanlægningen:

- Udviklingen af stationsnære områder og områder med stor beliggenhedsværdi prioriteres højt.
- Større investeringer i infrastruktur og servicefaciliteter bør understøttes af en høj udbygningstakt.
- Udvikling af potentielle udbygningsområder uden højklasset infrastruktur bør foreløbigt udskydes.

Kriterierne skal sikre, at byudviklingen sker på et miljømæssigt, økonomisk og socialt forsvarligt grundlag.

## Bolig- og erhvervsbyggeri

Der blev opført ca. 26.800 boliger i Københavns Kommune fra 2019 til og med 2023, svarende til et gennemsnit på ca. 5.400 boliger om året. Der er tale om en historisk høj byggeaktivitet, der har været drevet af befolkningsvækst og en underproduktion af boliger i årene efter finanskrisen.

Der forventes fortsat et stort behov for nye boliger de kommende år, dog på et lavere niveau end hidtil pga. forventningerne til en langsommere vækst i antallet af indbyggere

Der blev opført ca. 2,0 mio. m<sup>2</sup> erhvervsbyggeri i Københavns Kommune de seneste 10 år, heraf ca. 1,2 mio. m<sup>2</sup> siden 2019. Det svarer til et gennemsnit på ca. 200.000 m<sup>2</sup> om året. Kontor har stået for ca. 30 pct. af erhvervsbyggeriet, mens undervisning og forskning har stået for 19 pct., transport og parkering for 14 pct., hotel og restauration for 10 pct. og de øvrige sektorer for ca. 27 pct.

Der forventes i de kommende år fortsat behov for nyt kontorbyggeri for at imødekomme virksomheders og offentlige myndigheders behov for moderne og effektive domiciler og flerbrugerhuse. Der forventes desuden nybyggeri inden for uddannelse og forskning, social og sundhedsområdet, samt nybyggeri til hotel og conferencefaciliteter, detailhandel, kultur m.v.

Den høje byggeaktivitet har medvirket til, at flere af de eksisterende byudviklingsområder er fuldt udbyggede eller vil være det inden for få år. Det gælder fx Grønttorvet og F.L. Smidth i Valby samt Carlsberg på Vesterbro. De store byudviklingsområder i Ørestad og Sydhavn er efter årtiers udbygning desuden langt i deres udvikling og flere bykvarterer i områderne forventes at være fuldt udbyggede inden for en kortere årrække.

## Arealbehov til bolig- og erhvervsbyggeri

Der forventes ca. 60.000 nye indbyggere i København fra 2024 til 2036. For at imødekomme den voksende efterspørgsel og modvirke boligprisstigninger vurderes det, at der er behov for at udlægge arealer i rækkefølgeplanen med en rummelighed på ca. 3,3 mio. etagemeter til boligbyggeri.

Der vurderes at være behov for at opføre ca. 2,4 mio. m<sup>2</sup> erhvervsbyggeri fra 2024 til 2036. Det svarer til en byggeaktivitet på ca. 200.000 m<sup>2</sup> om året, hvilket er på niveau med de seneste 10 års byggeaktivitet.

Samlet set vurderes det, at der er behov for at udlægge arealer i rækkefølgeplanen med en rummelighed på ca. 5,7 m<sup>2</sup> etagemeter til bolig- og erhvervsbyggeri.

## Rækkefølgeplanlægning i Kommuneplan 2024

Byudviklingsområderne i Kommuneplan 2019 havde ved indgangen til 2024 en resterende byggerummelighed på skønnet 5,0 mio. etagemeter boliger og erhverv. For at imødekomme behovet for arealer til bolig- og erhvervsbyggeri fremrykkes eller udlægges nye arealer i kommuneplanens rækkefølge for byudvikling. Følgende nye arealer indgår i 1. del af planperioden:

- Levantkaj Øst, Tunnelkvarteret og Skagerak-kvarteret i Nordhavn (fremrykket fra 2. del af planperioden).
- Erhvervsarealer ved Vingelodden på Nørrebro (nyt areal).
- En erhvervsejendom på Teglhølmens Nordkaj (nyt areal).

Følgende arealer udlægges til udvikling i 2. del af planperioden:

- Det tidligere erhvervs- og industriområde på Kløverparken (tidligere perspektivområder).
- Værkstedsarealerne ved Strandvænget (Helgoland) og jernbanearealer ved Svanemøllen Station, som kan overdækkes (nyt areal).

Byudviklingsområderne i Kommuneplan 2024 giver mulighed for at opføre skønnet 5,8 mio. m<sup>2</sup> boliger og erhverv. Dette omfatter kun første etape af byudviklingen på Kløverparken, som kan udvikles inden etablering af metro og østlig ringvej. Udviklingen af nogle arealer forudsætter udflytning af eksisterende funktioner (fx værksteder på arealerne ved Strandvænget) eller etablering af infrastruktur (fx Nordhavnstunnel). Flere af arealerne forventes således ikke at være fuldt udbyggede inden for planperioden.

Det vurderes, at byudviklingsområderne tilbyder tilstrækkelige arealer til at sikre et bredt og varieret udbud af byggemuligheder, der kan dække, men samtidig ikke væsentligt overstiger det forventede behov i planperioden på ca. 3,3 mio. m<sup>2</sup> boliger og ca. 2,4 mio. m<sup>2</sup> erhvervsbyggeri (kontor, hotel, butikker m.v. samt institutioner og kultur og -fritidsfaciliteter).

Der vurderes samtidig at være muligheder for omdannelse og fortætning i den eksisterende by, bl.a. i forbindelse med nybyggeri, indretning af tagboliger i eksisterende ejendomme og konvertering af utidssvarende erhvervsejendomme til boligformål.

Der er yderligere en rummelighed i kommuneplanen på skønnet 2,5 mio. m<sup>2</sup>, primært i perspektivområderne i Nordhavn og på Refshaleøen. Der er endvidere indgået en principaftale om anlæg og udvikling af Lynetteholmen med en rummelighed på 2,5-3,0 mio. m<sup>2</sup>, som forudsætter etablering af en ny metrolinje og østlig ringvej.

Uden for kommunen vil etableringen af en letbane langs Ring 3 skabe nye byudviklingsarealer med relativt central beliggenhed og god tilgængelighed. Der sker desuden udvikling af nye byområder indenfor fingerbystrukturen. Det skaber grundlag for en balanceret byudvikling i hovedstadsområdet. Det vurderes dog, at der fortsat er stor efterspørgsel efter udvikling af boliger og erhverv i Københavns Kommune. Mennesker, som ønsker at bo nær byens mange tilbud, vil således fortsat efterspørge en bolig i centralkommunerne. Virksomheder som prioriterer en profileret beliggenhed, f.eks. bank- og finansieringsvirksomheder, advokater m.fl., vil fortsat overvejende lokalisere sig i Indre By og langs havnen. Andre virksomheder har mulighed for at lokalisere sig i billigere områder i København, f.eks. Valby og Sydhavn, som tilbyder erhvervslejemål, der ikke er væsentlig dyrere end nye flerbrugerhuse på f.eks. Vestegnen.