

# Forslag til Kommuneplan 2019

## Rækkefølgeplanlægning

## Analyseresultater

/ Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling

Februar 2019



# Agenda

## Sammenfatning

Hvad er rækkefølgeplanlægningen?

Arealbehov til boliger og erhverv i planperioden 2019-2031

Særligt behov for nye arealer til boligbyggeri

Rummelighed i eksisterende byudviklingsområder

Rummelighed i perspektivområder

Forslag til udlæg af nye byudviklingsområder

# Sammenfatning

Økonomiforvaltningen vurderer, at der er behov for at opføre ca. 4,2 mio. m<sup>2</sup> boliger og ca. 2,4 mio. m<sup>2</sup> erhverv (inkl. institutioner) i Københavns Kommune fra 2019 til 2031.

Siden vedtagelsen af Kommuneplan 2015 har der været en meget stor boligproduktion. Det betyder, at der er behov for at udlægge nye byudviklingsområder for at sikre et tilstrækkeligt og fleksibelt udbud af arealer.

Denne præsentation indeholder forslag til udlæg af nye byudviklingsområder i Forslag til Kommuneplan 2019. Nogle arealer vil først kunne bringes i spil efter 2025 pga. udflytning af funktioner og tilvejebringelse af ny infrastruktur. Mindre arealer er desuden forbundet med usikkerhed ift. forurening, økonomi og risikoforhold.

Det vurderes, at arealudlægget kan sikre rammer for boligforsyningen i Københavns Kommune og at der kan tilbydes tilstrækkelige arealer til nyt erhvervsbyggeri.

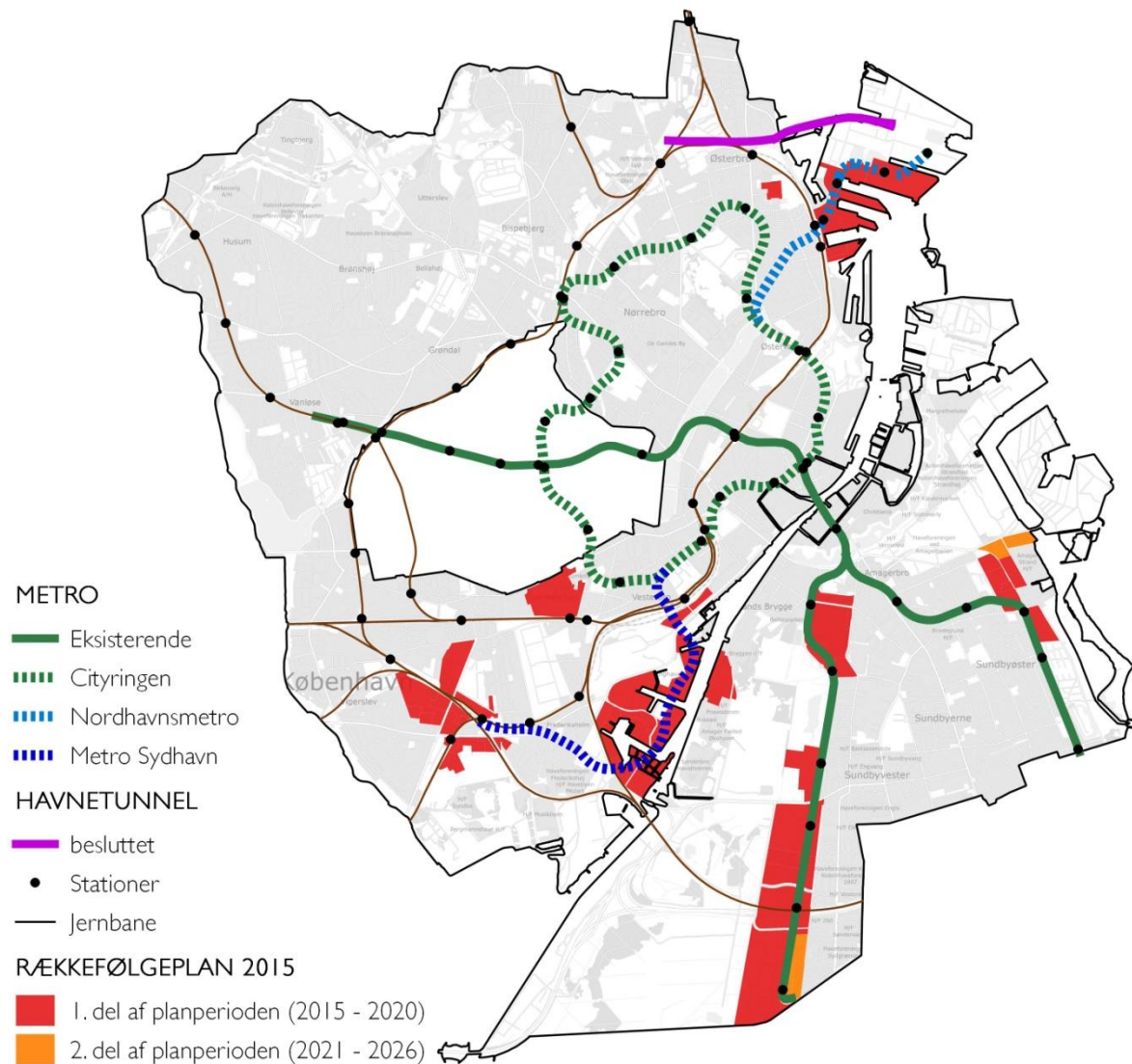
Der er samtidig behov for at tilvejebringe et grundlag for udvikling af perspektivarealerne på Ydre Nordhavn, Refshaleøen og Kløverparken samt anlæggelsen af Lynetteholmen, der skal sikre rammer for byudvikling i Københavns Kommune på lang sigt.

# Hvad er rækkefølgeplanlægningen?

Rækkefølgeplanen prioriterer byudviklingen for:

- At sikre et tilstrækkeligt og fleksibelt udbud af arealer til byudvikling (for at modvirke prisstigninger)
- At koordinere byudvikling og infrastruktur (for at sikre økonomisk og miljømæssig bæredygtighed)
- At sikre en økonomisk forsvarlig udbygning af den kommunale service (ved at fokusere byudvikling i prioriterede byudviklingsområder)

Kortet viser byudviklingsområder i Kommuneplan 2015.



# Arealbehov 2019 - 2031

## Boliger

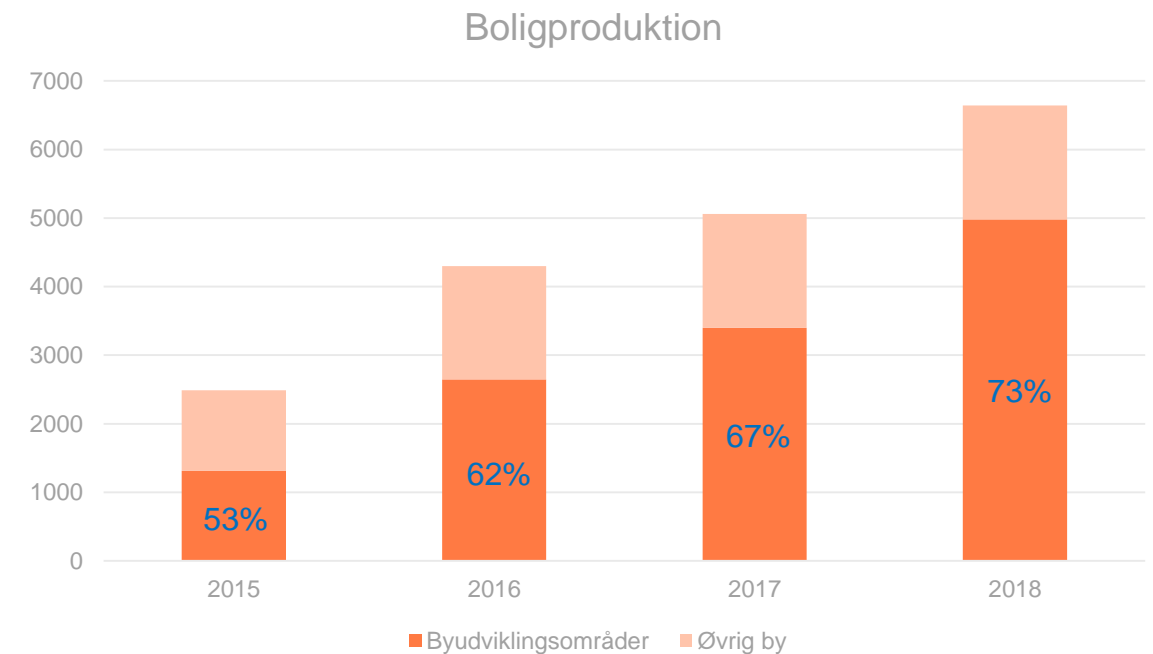
Økonomiforvaltningen vurderer, at der er behov for at opføre ca. 4,2 mio. etagemeter boliger i planperioden 2019 - 2031.

Det vurderes, at op mod 75% af de nye boliger skal opføres i byudviklingsområderne, mens de øvrige boliger kan etableres i den eksisterende by (ved nybyggeri og omdannelser).

Boligbehovet er beskrevet i et selvstændigt notat.

## Erhverv

Økonomiforvaltningen vurderer, at der er behov for at opføre ca. 2,4 mio. m<sup>2</sup> erhverv, institutioner m.v. fra 2019 til 2031.



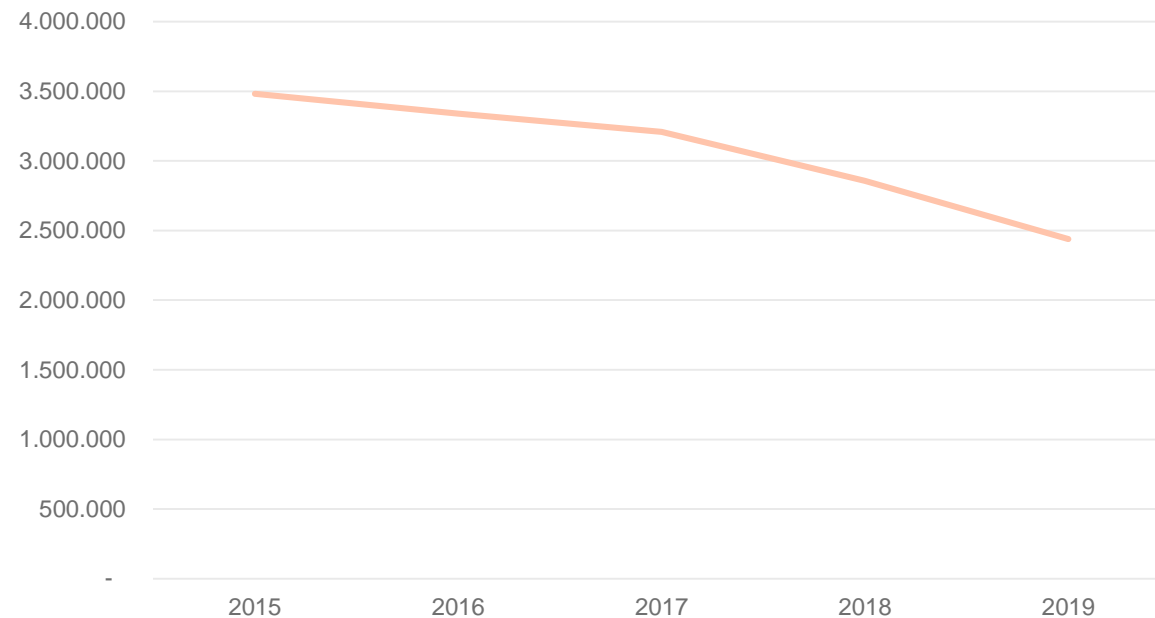
# Særligt behov for nye arealer til boligbyggeri

De seneste års meget store boligproduktion har medført, at rummeligheden til boligformål i byudviklingsområderne er blevet reduceret fra 3,5 mio. m<sup>2</sup> i 2015 til 2,5 mio. m<sup>2</sup> i 2019.

For at sikre et tilstrækkeligt og fleksibelt udbud af arealer til boligformål anbefales det, at der i Kommuneplan 2019 udlægges mindst 4,0 mio. m<sup>2</sup> bolig i byudviklingsområderne.

Det skal bl.a. ses i sammenhæng med, at planlægning og byggemodning af nye områder kan tage 3-4 år inden boligbyggeri kan påbegyndes og at udvikling af nogle områder først kan påbegyndes senere pga. udflytning af eksisterende aktiviteter og etablering af infrastruktur m.v.

Rummelighed til boligformål i byudviklingsområder (m<sup>2</sup>)

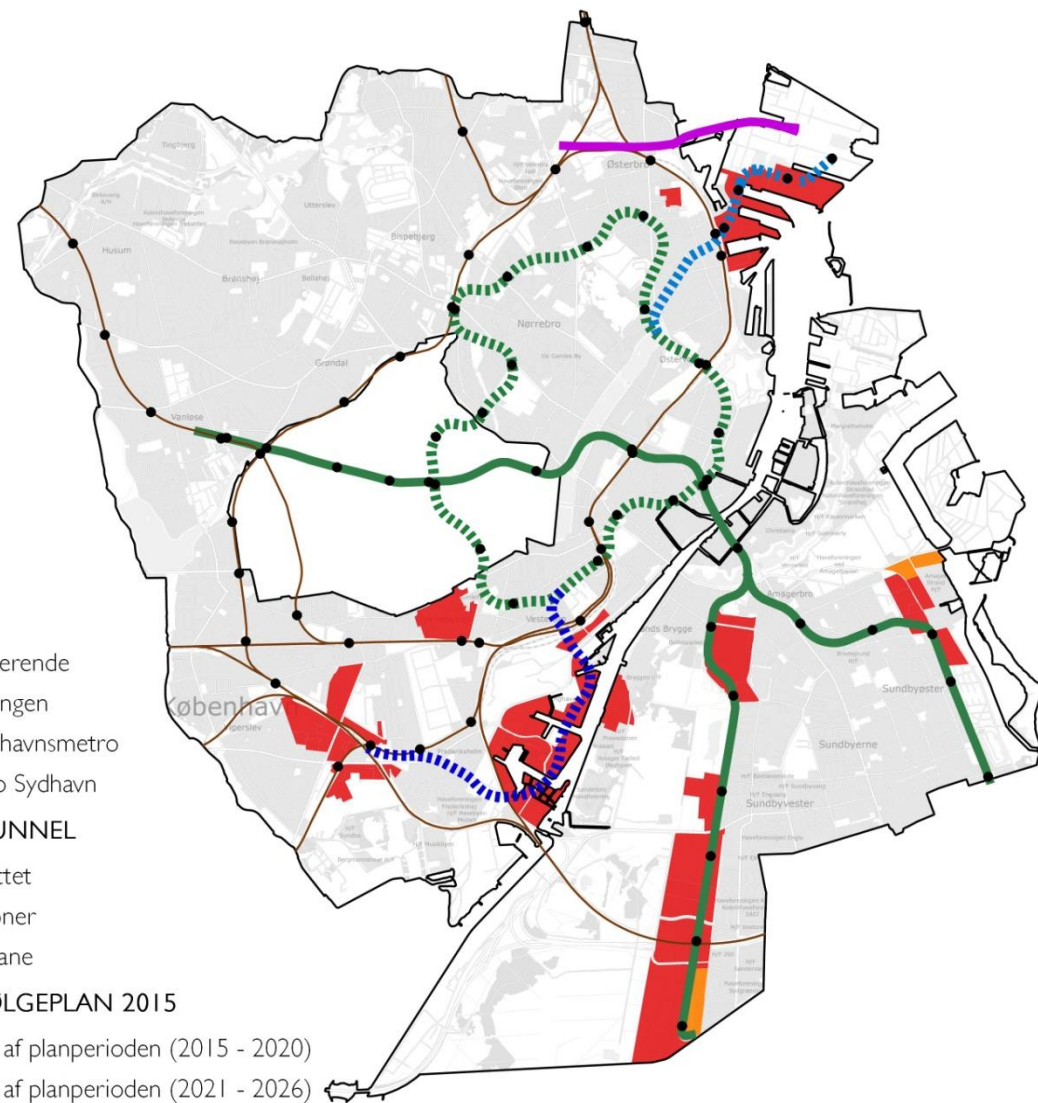


Arealbehov til boliger	Mio. m <sup>2</sup> bolig
Samlet arealbehov i planperioden 2019-2031	4,2
Heraf behov i byudviklingsområder (75 %)	3,2
<u>Anbefalet mindste arealudlæg i byudviklingsområder</u>	<u>4,0</u>
Rummelighed i byudviklingsområder, primo 2019	2,5
<u>Udlæg af nye arealer til i byudviklingsområder, mindst</u>	<u>1,5</u>

# Rummelighed i byudviklingsområder

Område	Bolig	Erhverv
Ørestad	740	820
Nordhavn	430	530
Sydhavn	390	340
Valby	360	200
Carlberg	240	150
Østamager	290	100
Andre områder	80	30
<b>Total</b>	<b>2.530</b>	<b>2.170</b>

Skønnet rummelighed, 1.000 m<sup>2</sup> (opgjort primo 2019).  
Ørestad er inkl. Bella Center og Faste Batteri.

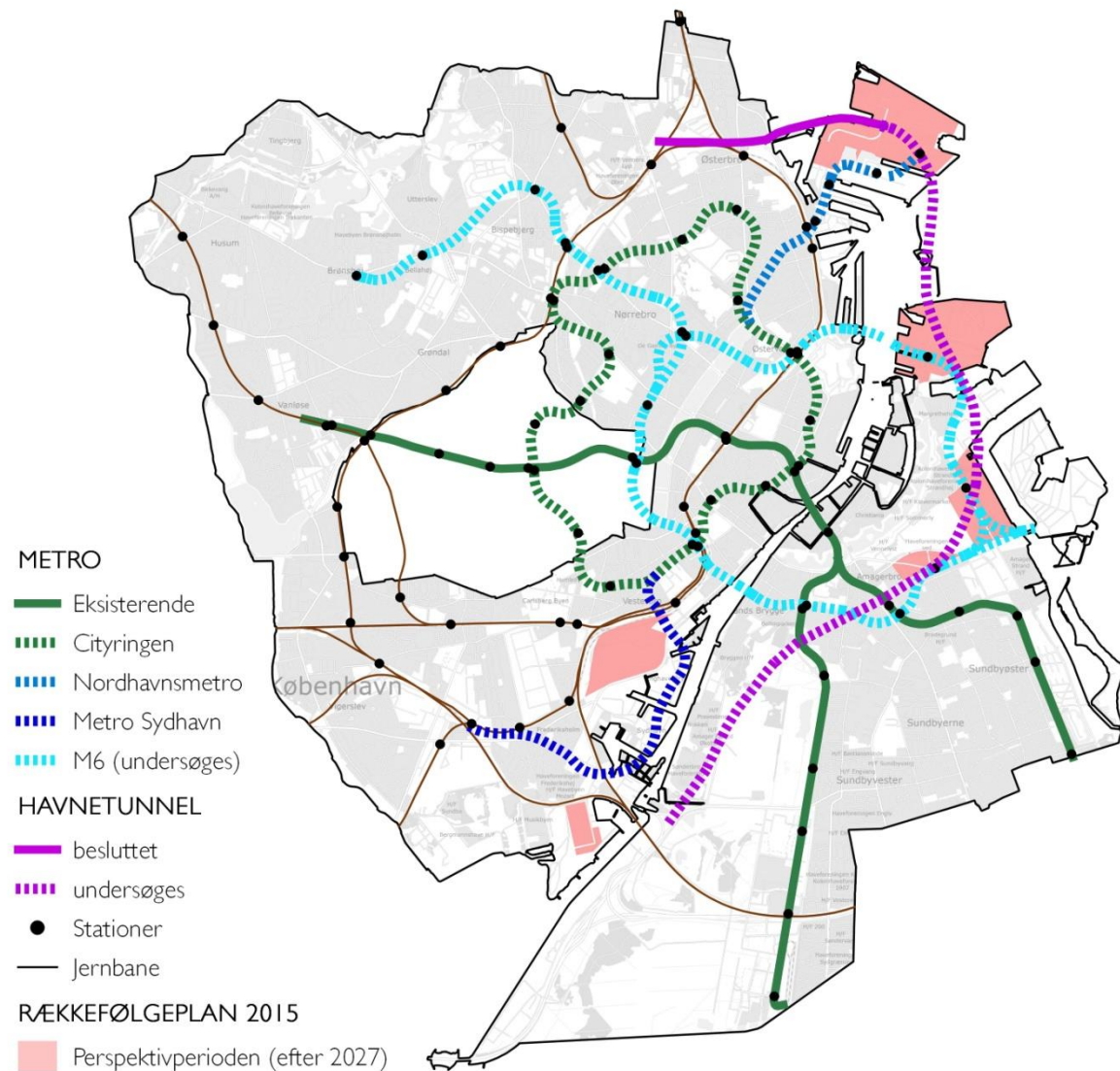


# Rummelighed i perspektivområder

Område	Rummelighed
Ydre Nordhavn	1.500
Refshaleøen inkl. Lynetten	1.350
Kløverparken	600
Prags Boulevard	230
Godsbaneterræn	540
Bådehavnsgade	280
<b>Total</b>	<b>4.500</b>

*Skønnet rummelighed, 1.000 m<sup>2</sup>, v. bebyggelsesprocent 150. Byggemuligheder og fordelingen mellem bolig og erhverv vil blive fastlagt i forbindelse med den konkrete planlægning.*

*Der er endvidere indgået principaftale om anlæg af Lynetteholmen med en rummelighed på ca. 2,85 mio. m<sup>2</sup>.*





# Forslag til udlæg af nye byudviklingsområder

Det anbefales, at der udlægges ca. 4,4 mio. m2 boliger i byudviklingsområderne i Forslag til Kommuneplan 2019.

Nogle arealer vil først kunne bringes i spil efter 2025 (ca. 0,9 mio. m2 boliger), idet udviklingen bl.a. forudsætter:

- Udflytning af DSBs værksteder på Godsbaneterrænet
- Flytning af containerterminalen på Levantkaj Øst (holm 10)
- Etablering af Nordhavnsvej (inden udvikling af holm 10 og 12)

Udviklingen af flere mindre arealer er behæftet med usikkerhed (ca. 0,1 mio. m2 boliger):

- AGA-karréen pga. støj fra Xellia
- Flytning af genbrugsstation i Kulbanevej-kvarteret
- Overdækning af Ny Ellebjerg Station

Forslag til arealudlæg	1.000 m2 bolig	1.000 m2 erhverv
Rummelighed i eksisterende byudviklingsområder	<u>2.530</u>	<u>2.170</u>
<b>Forslag til udlæg af nye områder</b>		
Godsbaneterrænet, Bådehavnsgade og Borgmester Christiansens Gade	820	330
Nordhavn: Holm 8, Holm 12 og Tunnelfabrikken	490	220
Tingbjerg / Bystævneparken	190	0
Nordøstamager: AGA- og Siljangade-karréen	100	50
Valby: Kulbanevej-kvarteret, F.L. Smidth, Strømmen / overdækning Ny Ellebjerg	180	90
Ørestad: En areal ved metroklargøringscenteret	30	0
<u>Delsum</u>	<u>1.810</u>	<u>690</u>
<b>Konvertering af byggeret fra erhverv til bolig</b>		
Ørestad Syd	<u>60</u>	<u>-60</u>
<b>Samlet rummelighed i Kommuneplan 2019</b>	<b><u>4.400</u></b>	<b><u>2.800</u></b>

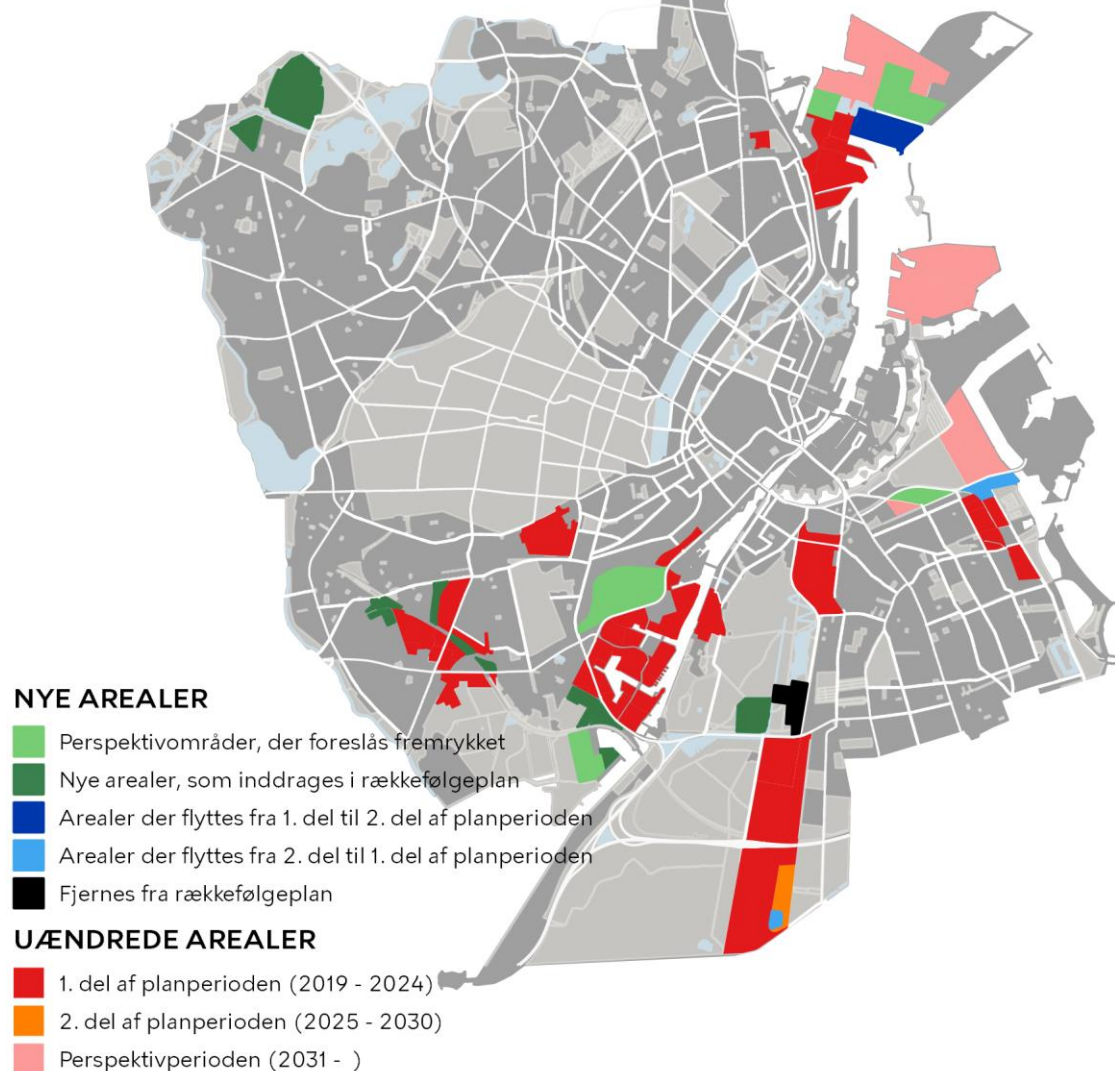
Forslaget til udlæg af nye områder omfatter perspektivområder i Kommuneplan 2015 og nye områder, som ikke hidtil har været omfattet af rækkefølgeplanlægning. Campingarealet (området ved Vejlands Allé) erstatter Ørestad Fælled Kvarter. Rummeligheden indgår i første linje i tabellen.

# Bemærkninger til foreslået arealudlæg

- Det kan sikre rammer for boligforsyningen og tilbyde tilstrækkelige arealer til nyt erhvervsbyggeri.
- Udviklingen af nogle arealer er sårbare over for barrierer, bl.a. forurening, risikoforhold, flytning af eksisterende funktioner og etablering af ny infrastruktur.
- Det bør være fokus på at tilvejebringe plangrundlag for nye områder uden væsentlige forsinkelser frem mod 2025 for at sikre tilstrækkelige lokalplanlagte byggemuligheder.
- Forslaget balancerer hensynet til et tilstrækkeligt arealudlæg med hensynet til at færdiggøre udviklingen af eksisterende områder, fx Ørestad og Sydhavn m.fl.

Kortet viser forslag til ændringer af rækkefølgeplanlægningen i Forslag til Kommuneplan 2019.

RÆKKEFØLGEPLAN 2019 (FORSLAG)



# Faser for hvornår udviklingen kan påbegyndes i nye byudviklingsområder

