

Center for Byudvikling
Økonomiforvaltningen



Baggrundsanalyse om rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2024



Økonomiforvaltningens anbefalinger til Kommuneplan 2024

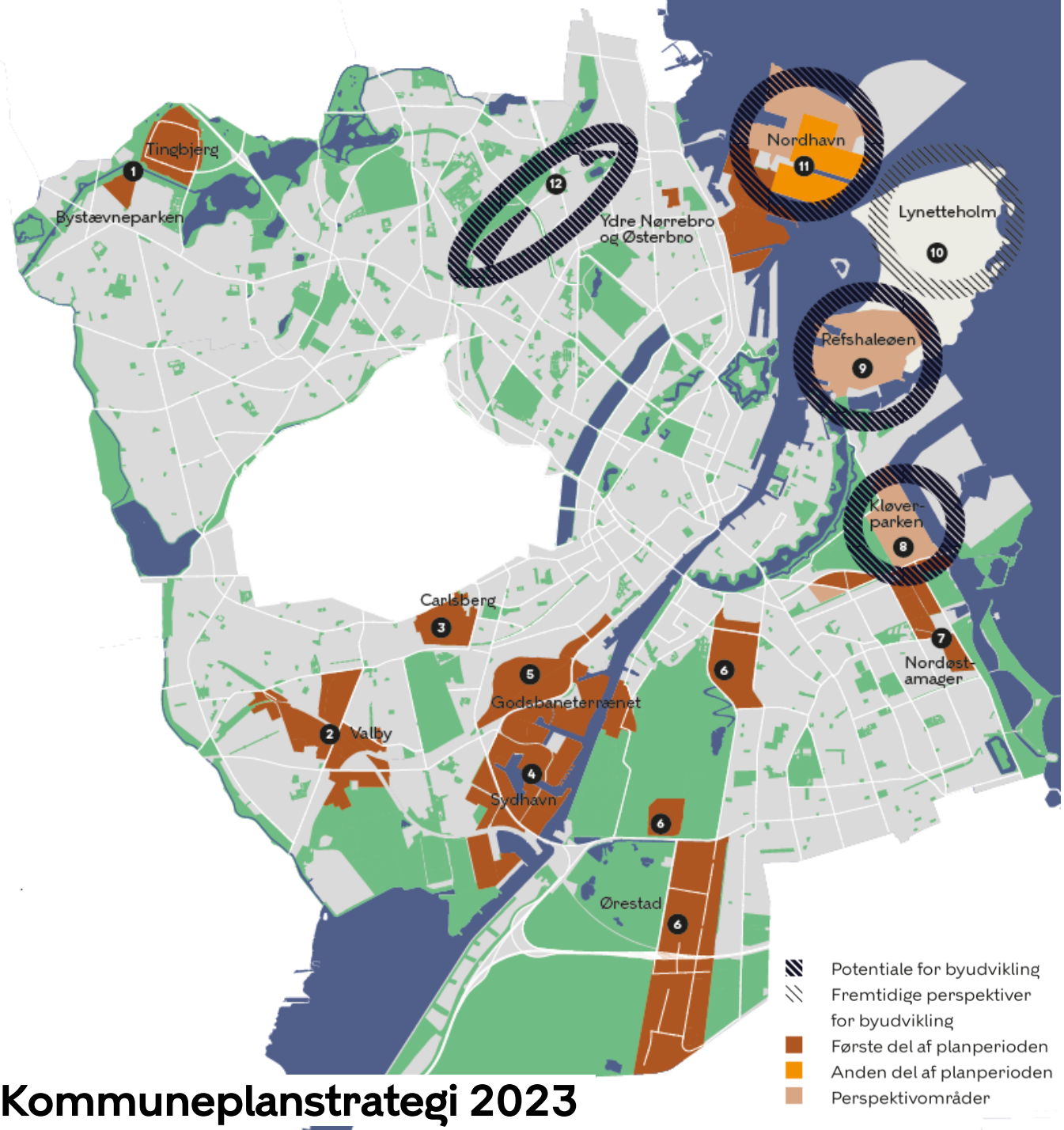
- At fastlægge et mål om 40.000 nye boliger i planperioden 2024-2036 for bl.a. at imødekomme efterspørgslen fra en voksende befolkning og modvirke boligprisstigninger.
- At rækkefølgeplanen fremrykker arealer i Østhavnen (første etape af byudviklingen på Refshaleøen og Kløverparken) og arealer i Nordhavn, samt udlægger nye arealer ved Vingelodden på Nørrebro, ved Teglhølmens Vestkaj i Vesterbro-Kgs. Enghave og ved Svanemøllen Station på Østerbro.
- At der hermed udlægges en byggerummelighed i byudviklingsområderne på ca. 5,8 mio. m², hvilket imødekommer behovet for at opføre skønnet ca. 3,3 mio. m² boliger og ca. 2,4 mio. m² erhverv.

Hvad er rækkefølgeplanlægningen?

Rækkefølgeplanlægningen skal sikre:

- Et rigeligt og varieret udbud af byggemuligheder, der bl.a. modvirker prisstigninger begrundet i for ringe udbud af arealer.
- At byudvikling og byomdannelse koordineres med den overordnede trafikale infrastruktur og den kollektive trafikbetjening.

Arealudlægget må ikke væsentligt overstige det forventede behov i den 12-årige planperiode, jf. landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning (Fingerplanen).



Høj byggeaktivitet har betydet et stort fald i byudviklingsområdernes rummelighed

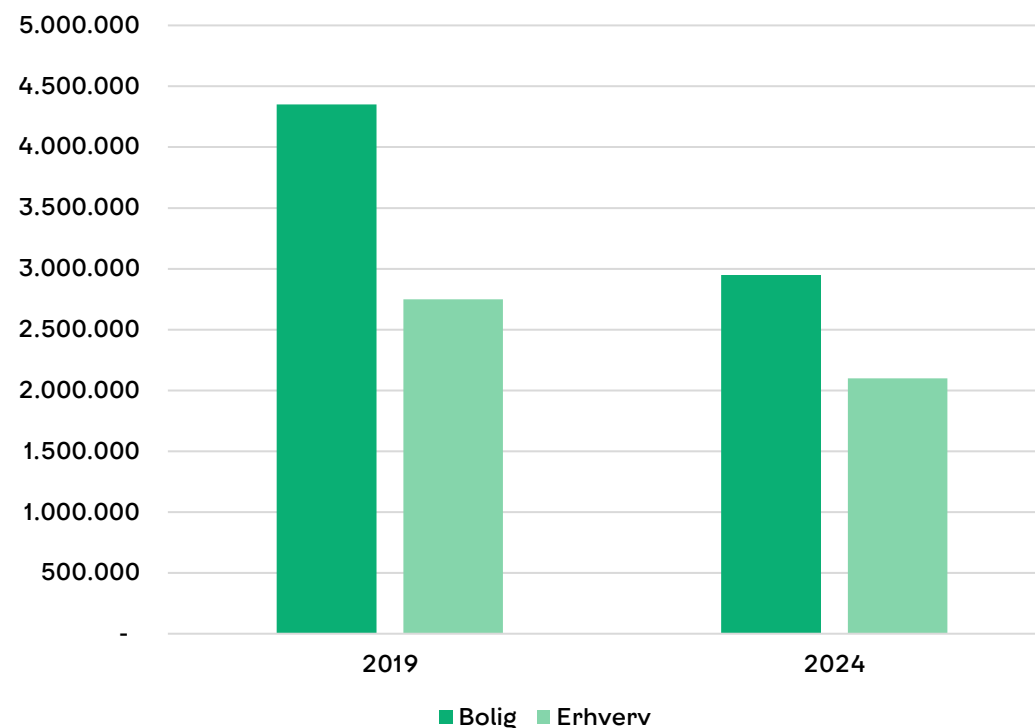
Boliger

- Der er opført ca. 26.800 boliger i Københavns Kommune fra 2019-2024, heraf ca. 19.200 boliger i byudviklingsområderne.
- Det har indfriet målet i Kommuneplan 2019 om 5.000 boliger pr. år.
- Rummeligheden i byudviklingsområderne er reduceret fra ca. 4,4 til ca. 2,9 mio. m².

Erhverv

- Der er opført ca. 1,2 mio. m² erhverv i Københavns Kommune fra 2019-2024, heraf ca. 0,7 mio. m² i byudviklingsområderne.
- Det har medført et fald i byudviklingsområdernes rummelighed fra ca. 2,8 til ca. 2,1 mio. m².

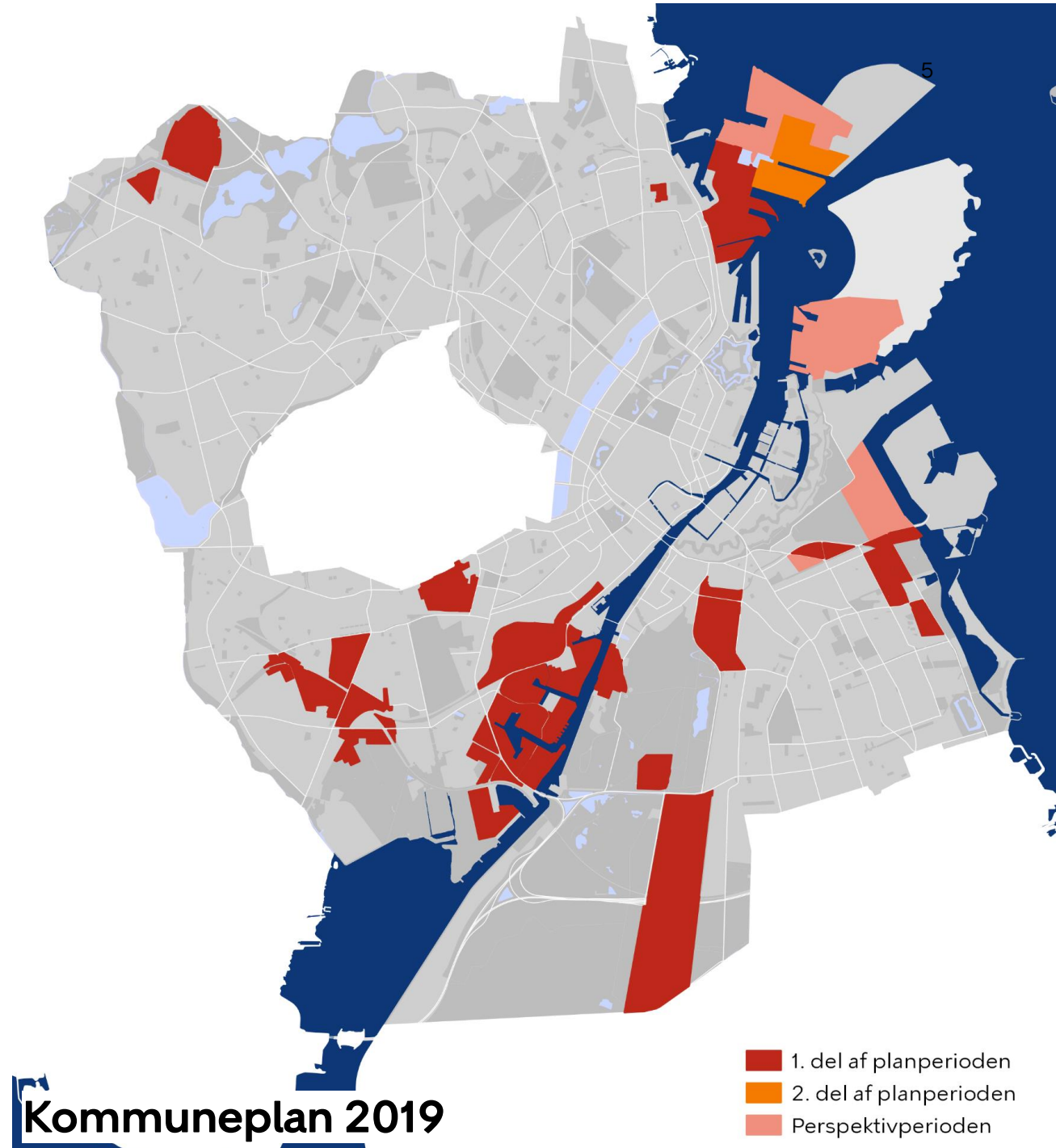
Rummelighed i byudviklingsområder (m²)



Rummelighed i nuværende byudviklingsområder

Område	Bolig (m ²)	Erhverv (m ²)
Ørestad (inkl. Bella Center og Faste Batteri)	440.000	550.000
Nordhavn	680.000	640.000
Sydhavn	170.000	230.000
Valby Syd	300.000	230.000
Carlsberg Byen	100.000	40.000
Nordøstamager	220.000	100.000
Jernbanebyen	340.000	150.000
Sydhavnsgade og Bådehavnsgade	390.000	130.000
Bystævneparken og Tingbjerg	170.000	20.000
Øvrige områder	70.000	20.000
Samlet rummelighed	2.880.000	2.110.000

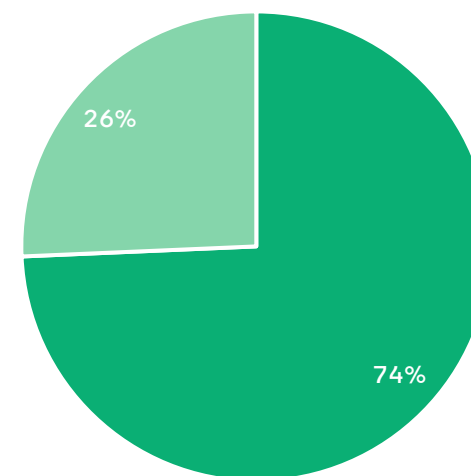
Skønnet rummelighed i byudviklingsområder i Kommuneplan 2019, ekskl. perspektivområder, pr. 1. januar 2024.



Boligbehov

- Der forventes ca. 60.000 nye indbyggere og ca. 34.000 flere familier i København fra 2024 til 2036.
- Væksten er drevet af fødselsoverskud og nettoindvandring fra udlandet.
- Hvis alle nye familier bor i egen bolig, skaber det et behov for ca. 34.000 boliger eller ca. 3,0 mio. m² bolig.
- For at modvirke boligprisstigninger anbefales boligbehovet at fastsættes ca. 10 % højere, dvs. ca. 38.000 boliger og 3,3 mio. m² bolig.
- For at kompensere for tidligere års underproduktion af mindre boliger anbefales det at fastlægge et mål om 40.000 nye boliger.

Fordeling af boligbyggeriet (etagemeter) på byudviklingsområder og den øvrige by i perioden 2019 til og med 2023

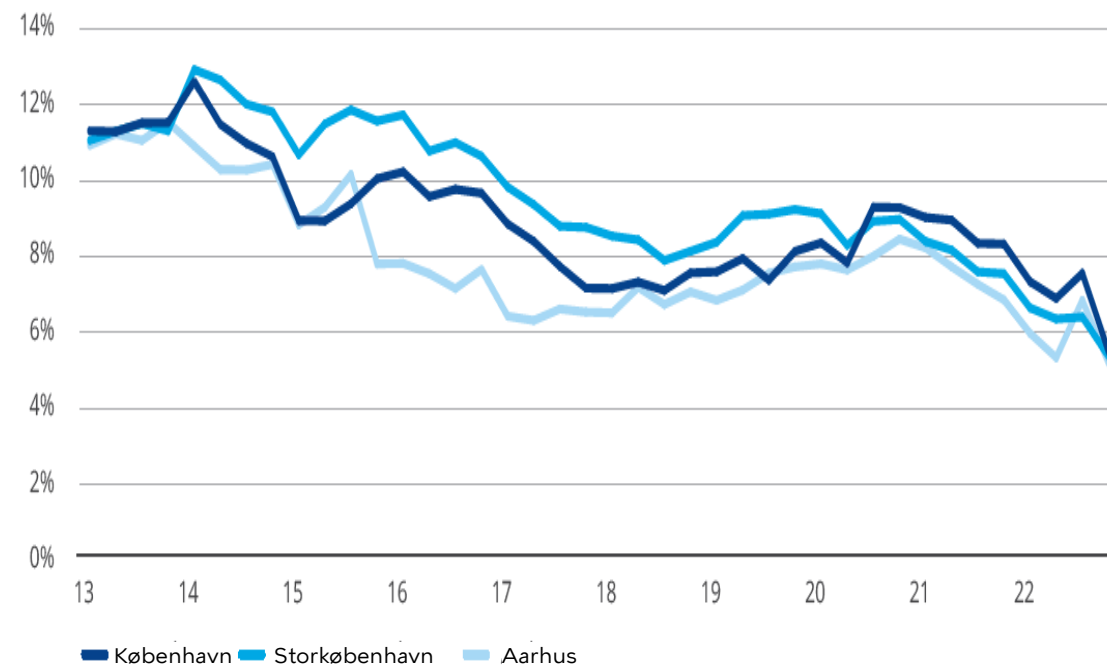


■ Byudviklingsområder ■ Øvrig by

Behov for erhvervsareal

- Der vurderes at være behov for at opføre ca. 2,4 mio. m² erhverv fra 2024 til 2036. Det svarer til en byggeaktivitet på ca. 200.000 m² om året, svarende til niveauet de seneste 10 år.
- Her har de mest dominerende anvendelser været kontor (30 pct.), undervisning og forskning (19 pct.), transport og parkering (14 pct.), hotel og restauration (10 pct).
- Efterspørgslen efter kontor er drevet af ønske om bæredygtige, fleksible og arealeffektive ejendomme.
- Der forventes, at mange virksomheder fortsat ønsker en central placering i hovedstaden for at kunne tiltrække og fastholde medarbejdere.
- Der vil desuden være behov for offentlig og privat service, fx skoler, institutioner, hoteller, butikker mv.

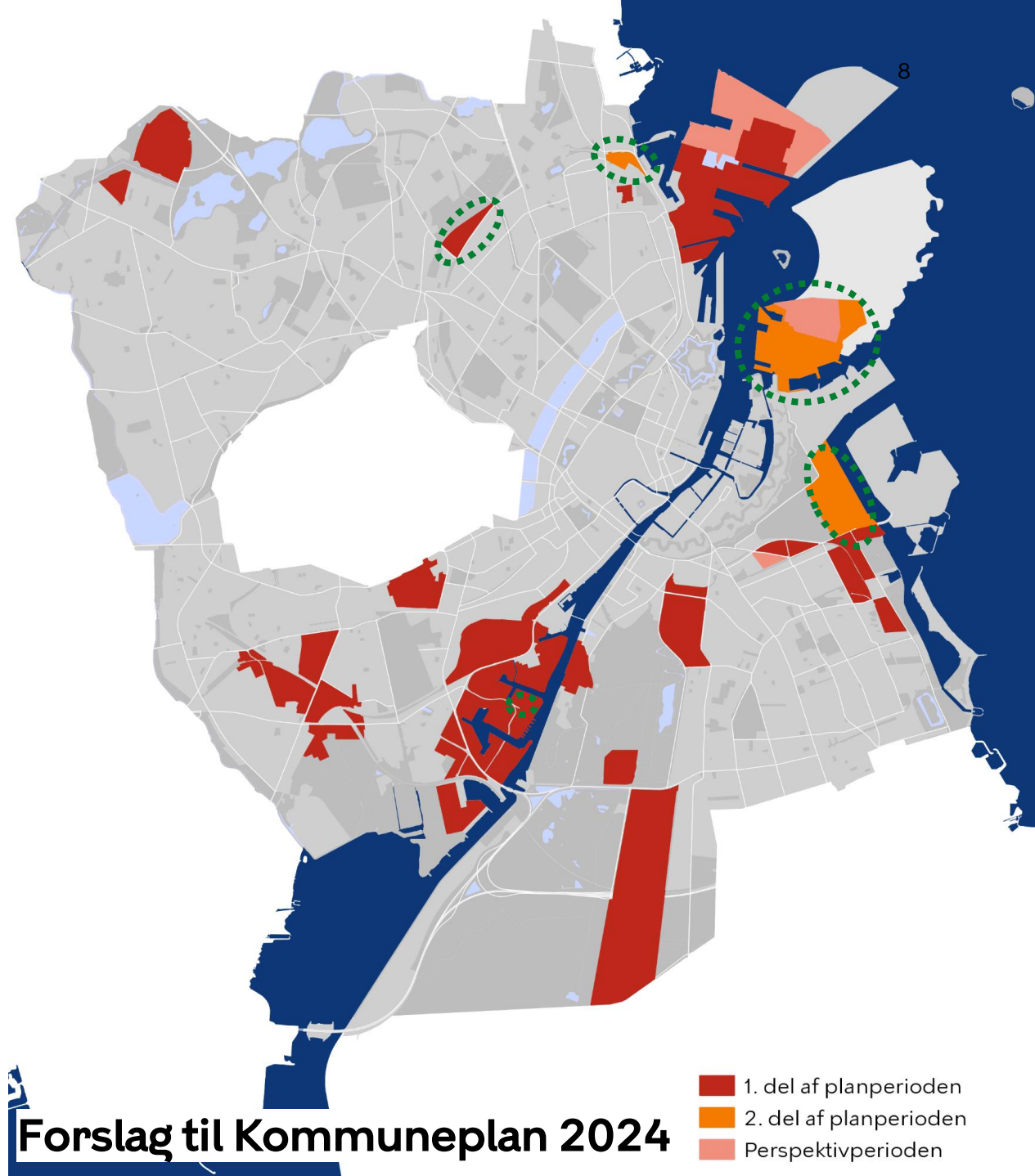
Laveste kontortomgang (ledige lokaler) i de seneste 10 år



Tomgang for kontorlokaler i København, Storkøbenhavn og Aarhus
(Colliers 2023 pba. ejendomsstorvet.dk)

Forslag til arealudlæg

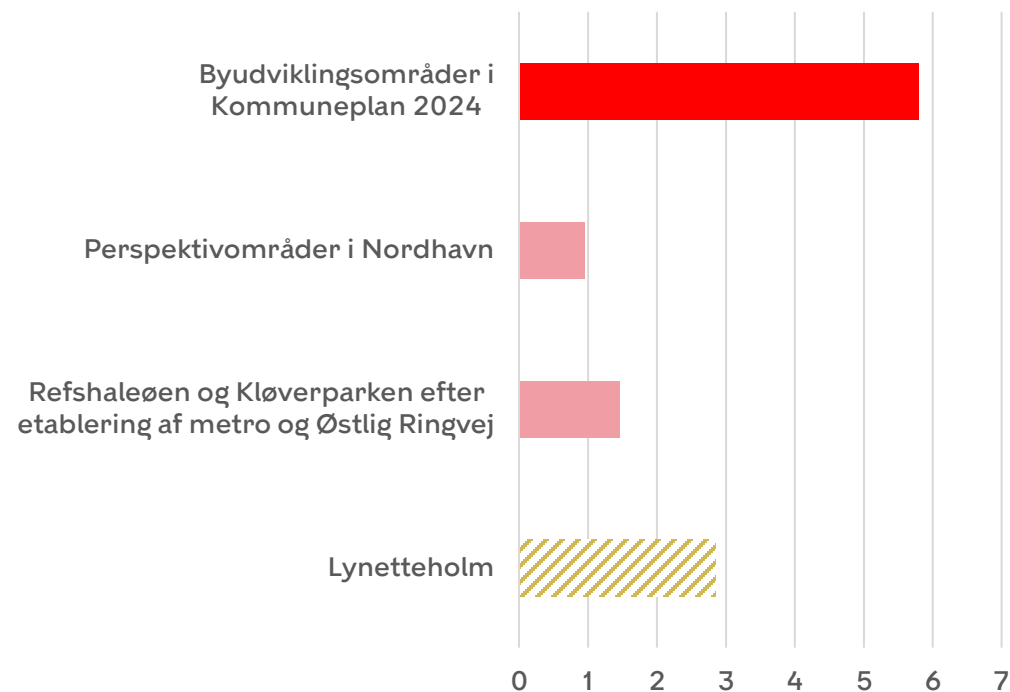
- At fremrykke Refshaleøen og Kløverparken fra perspektivområder til byudvikling i 2. del af planperioden. En første etape af byudviklingen kan påbegyndes i 1. del af planperioden, når der er truffet beslutning om metro og østlig ringvej. Omfanget af den første etape vil blive fastlagt i kommuneplantillæg.
- At fremrykke Levantkaj Øst, Tunnelkvarteret og Skagerak-kvarteret i Nordhavn fra byudvikling i 2. del til 1. del af planperioden.
- At udpege nye arealer ved Vingelodden på Nørrebro og ved Teglhølmens Vestkaj i Vesterbro-Kgs. Enghave til byudvikling i 1. del af planperioden.
- At udpege et nyt areal ved Svanemøllen Station på Østerbro til byudvikling i 2. del af planperioden.



Forslag til arealudlæg (II)

- Det skønnes, at byudviklingsområderne i Kommuneplan 2024 indeholder en samlet byggerummelighed på ca. 5,8 mio. m².
- Det vurderes at kunne imødekomme arealbehovet i planperioden på ca. 3,3 mio. m² boliger og ca. 2,4 mio. m² erhverv.
- De konkrete bebyggelses- og anvendelsesmuligheder vil blive fastlagt i lokalplaner med kommuneplantillæg.
- Der er en arealreserve i Nordhavn, Refshaleøen og Kløverparken, som skaber muligheder for byudvikling på længere sigt.
- Anden etape af byudviklingen på Refshaleøen og Kløverparken samt udvikling af Lynetteholm forudsætter beslutning om etablering i metro og østlig ringvej.

Rummelighed (mio. m²) i byudviklingsområder



Refshaleøen og Kløverparken

- Det er en betingelse for en fuld udbygning af områderne, at de betjenes med metro og der etableres en østlig ringvej.
- En første etape af byudviklingen kan påbegyndes inden etablering af metro og østlig ringvej, hvis der er truffet beslutning om anlæg og finansiering af disse anlæg.
- Der skal udarbejdes trafikanalyser, som belyser hvor mange etagemeter boliger og erhverv, der kan opføres inden etablering af metro og østlig ringvej (opdatering af Københavns Kommunes analyse "Udvikling af Østhavnen inden 2035").
- Planlægningen forudsætter, at der sker en afklaring af miljø- og risikoforhold, idet planlægningen ikke må indskrænke eksisterende produktionsvirksomheders drifts- og udviklingsmuligheder mv.



Teglhølmens Vestkaj og Nordhavn

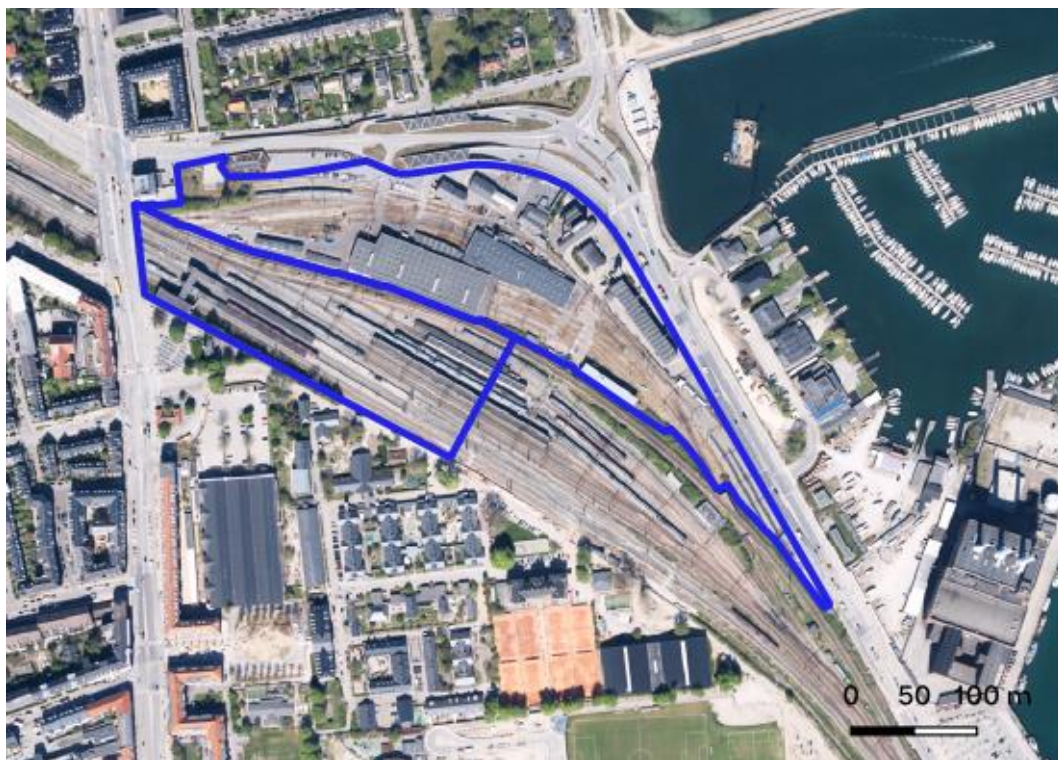


Teglhølmens Vestkaj. MAN Energy Solutions flytter virksomheden til Roskilde i anden halvdel af 2020'erne. Ejendommen inddrages i 1. del af planperioden.



Nordhavn. Levantkaj Øst og Tunnelkvarteret og Skagerak, som ligger langs den besluttede metrolinje fremrykkes fra 2. del til 1. del af planperioden.

Svanemøllen Station og Vingelodden



Svanemøllen Station. Området består af DSB's værkstedsarealer nordøst for jernbanen (Helgoland) og en mulighed for overdækning af en del af banearealerne. DSB forventer at rømme værkstederne i 2030. Arealerne udlægges til byudvikling i 2. del af planperioden.



Vingelodden. Erhvervsarealer mellem Rovsingsgade, Tagensvej, Lersø Park Allé og jernbanen. Området udlægges til byudvikling i 1. del af planperioden.