



Bilag nr. 3

FAKTA

Lokalplan og kommuneplantillæg for Sydhavnsgade



**Bydel: Kongens
Enghave**

**Beliggenhed/adresse: Området mellem Sydhavnsgade, Borgmester Christiansens
Gade og Scandiagade**

Startredegørelsen

	Eksisterende forhold (del af lokalplan nr. 324)	Muliggjorte ændringer
Samlet grundareal	62.340 m ²	62.340 m ²
Anvendelse	I lokalplan nr. 324: Blandet erhverv	Boliger, serviceerhverv og institution
Bebyggelsesprocent	110	Op til 185
Maksimal bygnings- højde/ antal etager	13 m / 3 etager samt udnyttet tagetage	21 m/6 etager for karrébyen, 29 m/8 etager mod Sydhavnsgade, 40 m/9-10 etager på hjørnet mod syd
Etageareal	Ca. 68.500 m ²	Ca. 115.300 m ²
Muliggjort m ² bolig	-	Ca. 46.200 m ² – 86.400 m ²
Muliggjort m ² erhverv	Ca. 68.500 m ²	Ca. 28.800 – 69.200 m ² (inkl. institution)
Friarealprocent boliger	-	30 %
Friarealprocent erhverv	15 %	10 %
Friarealprocent institutioner	-	100 %

Bilparkering	I størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m ² etageareal.	Med KP-tillæg: Som udgangspunkt 1:150, mulighed for konkret vurdering i spændet 1:100-1:200 I lokalplan: 1:150 Butikker: 1:100 Ungdoms- og plejeboliger: 1:300 Daginstitution: 15 pladser (4 afsætning)
Cykelparkering almindelige	-	KP-ramme: Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Ældre- og Plejeboliger: 1,5:100 Arbejdspladser generelt: 4:100 Uddannelsesinstitutioner: 0,5:studerende/ansat Butikker: 4:100 I lokalplanen: Som ovenstående samt 64 pladser for daginstitutionen
Cykelparkering pladskrævende	-	KP-ramme: Boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1000 I lokalplanen: Som ovenstående, samt 12 for daginstitutionen.
Antal cykelparkeringspladser pr. forventet arbejdsplads	-	-
Detailhandel	Butikker til særlig pladskrævende varer jf. Kommuneplan 15	5.500 m ² bruttoetageareal til butikker til særlig pladskrævende varer mod Sydhavnsgade. 2.000 m ² bruttoetageareal til butikker til dagligvarer og udvalgsvarer mod den østligste del af Borgmester Christiansens Gade
Arbejdspladser	Ikke opgjort	930
Skatteindtægter	Ikke opgjort	24.500.000 kr. pr. år
Almene boliger i lokalplanområdet	Ingen	25 %
Almene boliger i skolegrunddistriktet	52 % af den samlede boligmasse	Ca. 50 %
Særlige bemærkninger		

FAKTA		
forslag til kommuneplantillæg		
	KOMMUNEPLAN 2015	ÆNDRING
Anvendelse / KP-ramme	C1: Boliger og serviceerhverv S2*: Serviceerhverv	C3*: Boliger og serviceerhverv
Maks. bebyggelsesprocent	C1: 110 S2*: 150	185
Maks. bygningshøjde	C1: 20 m. S2*: 24 m + mod Sydhavnsgade 39	24 m + mod Sydhavnsgade 29 m + mod hjørnet ved Borgmester Christiansens

	m. i varierende højde ned til 20 m.	Gade og Sydhavnsgade op til 40 m.
Maks. etageareal/ ekskl. tagetage		
Friarealprocent boliger	C1: 50 S2*: 40	30
Friarealprocent erhverv	C1: 15 S2*: 10	10
Friarealprocent institutioner	100	100
Friarealprocent plejecenter	-	10
Parkering	1 pr. 100 m ²	1 pr. 150 m ²
Cykelparkering almindelige	Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Ældre- og Plejeboliger: 1,5:100 Arbejdspladser generelt: 4:100 Uddannelsesinstitutioner: 0,5:studerende/ansat Butikker: 4:100	Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Ældre- og Plejeboliger: 1,5:100 Arbejdspladser generelt: 4:100 Uddannelsesinstitutioner: 0,5: studerende/ansat Butikker: 4:100
Cykelparkering pladskrævende	Boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1000	Boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1000
Detailhandel	Butikker med særligt pladskrævende varer	Detailhandelsområde til særlig pladskrævende varer langs Sydhavnsgade ændrer afgrænsning, med fortsat max 10.000 m ² butiksareal og max butiksstørrelse på 5.000 m ² . Der udlægges et nyt lokalcenter ved krydset Sydhavnsgade/Borgmester Christiansens Gade, med en maksimal rummelighed på 2.000 m ² butiksareal og max butiksstørrelse på 1.200 m ² for dagligvarer og 500 m ² for udvalgsvarer
Særlige bestemmelser	S2*: I lokalplan kan den maksimale bygningshøjde mod Sydhavnsgade fastsættes til 39 m i en bebyggelse med varierende højde ned til 20 m.	Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. I lokalplan kan den maksimale højde mod Sydhavnsgade fastsættes til maksimalt 29 m, og mod hjørnet ved Sydhavnsgade-Borgmester Christiansens Gade, kan den maksimale højde fastsættes til 40 m.