



**Bilag nr. 3**

**FAKTA**

**Startredegerørelse for lokalplan og kommuneplantillæg for Sydhavnsgade**



**Bydel: Kongens  
Enghave**

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

**Startredegerørelsen**

	<b>Eksisterende forhold (del af lokalplan nr. 324)</b>	<b>Muliggjorte ændringer</b>
Samlet grundareal	62.340 m <sup>2</sup>	62.340 m <sup>2</sup>
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	19 m/6 etager for karrébyen, 29 m/7 etager + penthouse mod Sydhavnsgade, 40 m/9-10 etager på hjørnet mod syd
Etageareal	Ca. 68.500 m <sup>2</sup>	Ca. 115.000 m <sup>2</sup>
Muliggjort m <sup>2</sup> bolig	-	Ca. 79.000 m <sup>2</sup> (ca. 70 %)
Muliggjort m <sup>2</sup> erhverv	Ca. 68.500 m <sup>2</sup>	Ca. 36.000 m <sup>2</sup> (ca. 30 %) (incl. institution)
Friarealprocent boliger	-	30 %
Friarealprocent erhverv	15 %	10 %
Friarealprocent institutioner	-	100 %

Bilparkering	I størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal.	Med KP-tillæg: Som udgangspunkt 1:150, mulighed for konkret vurdering i spændet 1:100-1:200 I lokalplan: Som udgangspunkt 1:150 Butikker: 1:100 Ungdoms- og plejeboliger: 1:300 Konkret vurdering: antal
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: Konkret antal ikke fastlagt endnu
Cykelparkering pladskrævende	-	KP-ramme: Boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1000 I lokalplanen: Konkret antal ikke fastlagt endnu
Antal cykelparkeringspladser pr. forventet arbejdsplads	-	-
Detailhandel	Butikker med særligt pladskrævende varer jf. Kommuneplan 15	Afklares i den videre proces
Arbejdspladser	Ikke opgjort	900
Skatteindtægter	Ikke opgjort	23.336.000 kr. pr. år
Almene boliger i lokalplanområdet	Ingen	Ingen
Almene boliger i skolegrunddistriktet	52 % af den samlede boligmasse	Ca. 47 % (ved etablering af ca. 800 nye, private boliger)
Særlige bemærkninger		

<b>FAKTA</b>		
<b>forslag til kommuneplantillæg</b>		
	<b>KOMMUNEPLAN 2015</b>	<b>ÆNDRING</b>
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 m. i varierende højde ned til 20 m.	24 m + mod Sydhavnsgade 29 m + mod hjørnet ved Borgmester Christiansens Gade og Sydhavnsgade op til 40 m.
Maks. etageareal/ ekskl. tagetage		
Friarealprocent boliger	C1: 50	30

	S2*: 40	
Friarealprocent erhverv	C1: 15 S2*: 10	10
Friarealprocent institutioner	100	100
Parkering	1 pr. 100 m2	1 pr. 150 m2
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	Afklares i den videre proces.
Særlige bestemmelser	S2*: I lokalplan kan den maksimale bygningshøjde mod Sydhavns-gade fastsættes til 39 m i en bebyggelse med varierende højde ned til 20 m.	I lokalplan kan den maksimale bygningshøjde mod Sydhavns-gade fastsættes til 29 m, og mod hjørnet ved Sydhavns-gade-Borgmester Christiansens Gade, kan den maksimale højde fastsættes til 40 m.