

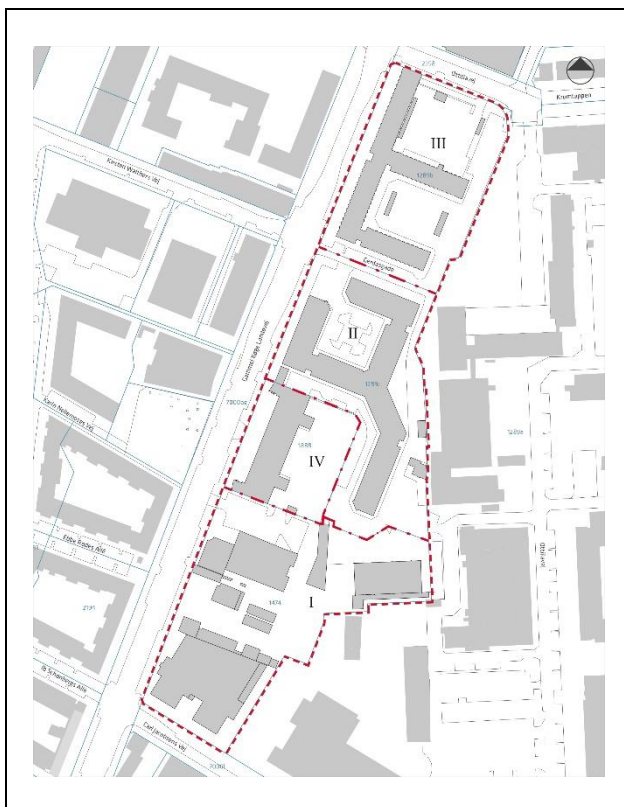


12-03-2019

Bilag nr. 3

FAKTA

Forslag til udarbejdelse af lokalplan Gammel Køge Landevej med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Bydel Valby.



GÆLDENDE LOKALPLANER

	Eksisterende forhold	Muliggjorte ændringer
Område I Gammel Køge Landevej 59-65	Nr. 73 Carl Jacobsens Vej	Ophæves af ny lokalplan og KP-tillæg.
Område II Gammel Køge Landevej 45	Nr. 73 Carl Jacobsens Vej	Dele af lokalplanen ophæves og afløses af ny lokalplan.
Område III Gammel Køge Landevej 39-41	Nr. 78 Ottiliavej	Dele af lokalplanen ophæves og afløses af ny lokalplan.
Område IV Gammel Køge Landevej 55	Nr. 73 Carl Jacobsens Vej med tillæg 1	Tillæg 1 ophæves. Dele af lokalplan nr. 73 ophæves og afløses af ny lokalplan.

LOKALPLANFORSLAGET		
	Eksisterende forhold	Muliggjorte ændringer
Samlet grundareal	Samlet for områderne: 41.185 m ² Område I: 14.496 m ² Område II: 11.628 m ² Område III: 10.339 m ² Område IV: 4.722 m ²	Uændret
Anvendelse / KP-ramme	KP: E1 <u>Lokalplaner for område I, II, III og IV:</u> Industri- og lagervirksomhed m.v. Salg af udvalgsvarer i tilknytning til virksomheder. Boliger i tilknytning til virksomheder. <u>For område III gælder tillige:</u> Der tillades offentlige formål, der er forenelige med anvendelse til erhverv. <u>I område IV gælder tillige:</u> Der tillades serviceerhverv og virksomheder af offentlig/almen karakter.	KP for område I: E2* <u>Lokalplanen – alle områder:</u> Udover den nuværende anvendelse til industri- og lagervirksomhed m.v. – kan alle ejendomme anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, som naturligt kan indpasses i området. Endvidere til virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv. Der muliggøres ikke længere enkelte boliger i tilknytning til virksomheder, og salg af udvalgsvarer i tilknytning til virksomheder. <u>Område I og IV:</u> Der muliggøres butikker, se afsnit om detailhandel nedenfor.
Bebyggelsesprocent	KP: 110 <u>Lokalplaner 110 og servitut om at bebyggelsesprocent skal ses under et for område I-III</u> Samlet: 108 Område I: 46 Område II: 150 Område III: 148 Område IV: 198	Område I: 185. Servituten ophæves. Mulighed for yderligere op til 2 procent i parkeringshus til kulturelle formål. <u>Område II og III:</u> Uændret, men servituten ophæves. <u>Område IV:</u> Uændret.
Maksimal bygningshøjde/ antal etager	20 m	Område I: 24 m. Område II, III og IV: Uændret
Etageareal	Samlet: 48.720 m ² Område I: 6.600 m ² #Område II: 17.455 m ² #Område III: 15.351 m ² Område IV: 9.314 m ²	Samlet: 56.374 m ² Område I: Op til 26.818 m ² Yderligere op til 289 m ² til kulturelle formål. Op til 7.500 m ² i parkeringshus. #Område II: 12.990 m ² #Område III: 11.372 m ² Område IV: 5.194 m ²
Muliggjort m ² bolig	-	-
Muliggjort m ² erhverv	Samlet: 48.720 m ² Område I: 6.600 m ² #Område II: 17.455 m ² #Område III: 15.351 m ²	Område I: Op til 26.818 m ² Område II, III og IV: Som ovenfor

	Område IV: 9.314 m ²	
Friarealprocent boliger	-	-
Friarealprocent erhverv	15	Område I:10 Der beregnes ikke friareal af etagemeter til kulturelle formål i parkeringshusets stueetage. Område II, III og IV: Uændret
Friarealprocent daginstitutioner/ grundskoler	Der muliggøres ikke daginstitutioner og skoler i området	Uændret
Bilparkering (Parkeringspladser pr. m ² etageareal)	1 pr. 100 m ²	KP-ramme: 1:100 I lokalplanen: 1:100 Butikker: 1:100
Cykelparkering almindelige (Pladser pr. m ² etageareal hhv. brugere)	-	KP-ramme: Arbejdspladser generelt: 4:100 Butikker: 4:100 I lokalplanen: 4:100 25% i konstruktion
Cykelparkering pladskrævende	-	KP-ramme: Arbejdspladser og butikker: 2:1000 I lokalplanen: 2:1000
Antal cykelparkeringspladser pr. forventet arbejdsplads	-	KP-ramme: 0,8 I lokalplanen: 0,8
Detailhandel	Maks. størrelser for enkeltstående butik til områdets forsyning: 500 m ² dagligvarer 200 m ² udvalgsvarer Inden for lokalplanområdet er der to butikker med et samlet butiksareal på 966 m ² .	Der muliggøres samlet 1.900 m ² inden for område I og IV. Maks. størrelser for butikker: 700 m ² dagligvarer, dog 200 m ² inden for område I. 500 m ² udvalgsvarer Der gives mulighed for, at en eksisterende butik på 700 m ² inden for område IV kan bibeholdes.
Arbejdspladser	-	Område I: ca. 1.340
Skatteindtægter som følge af nybyggeri		Område I: 6 mio. kr.
Almene boliger i lokalplanområdet	-	-
Almene boliger i skolegrunddistriktet	-	-
Særlige bemærkninger	-	-

Delområde I - omfattet af Lokalplan nr. 73 Carl Jacobsens Vej		
	Eksisterende forhold	Muliggjorte ændringer
Anvendelse / KP-ramme	Lokalplan Carl Jacobsens Vej E1 (erhverv)	E2* (erhverv)
Bebyggelsesprocent	KP: 110 Servitut om maks. 110 for alle tre områder For området: 46	185 Servitut ophæves.
Etageareal	6.600 m ²	Op til 26.818 m ² Yderligere op til 289 m ² til kulturelle formål. Op til 7.500 m ² i parkeringshus.
Muliggjort m ² bolig	-	-
Muliggjort m ² erhverv	6.600 m ²	Op til 26.818 m ²

Delområde II – omfattet af Lokalplan nr. 73 Carl Jacobsens Vej		
	Eksisterende forhold	Muliggjorte ændringer
Anvendelse / KP-ramme	E1	Uændret
Bebyggelsesprocent	KP og lokalplan: 110 Servitut om maks. 110 for alle tre områder Beregnet for området:150	KP: Uændret I lokalplan: Servitut ophæves.
Etageareal	#17.455 m ²	Med en bebyggelsesprocent på 110 kan bygges 12.990 m ² .
Muliggjort m ² bolig	-	-
Muliggjort m ² erhverv	#17.455 m ²	Som ovenfor.

Delområde III- omfattet af Lokalplan nr. 78 Ottiliavej		
		Muliggjorte ændringer
Anvendelse / KP-ramme	E1	Uændret
Bebyggelsesprocent	KP og lokalplan: 110 Servitut om maks. 110 for alle tre områder Beregnet for området: 148	KP: Uændret I lokalplan: Servitut ophæves.
Etageareal	#15.351 m ²	Med en bebyggelsesprocent på 110 kan bygges 11.372 m ² .
Muliggjort m ² bolig	-	-
Muliggjort m ² erhverv	#15.351 m ²	Som ovenfor.

Delområde IV- omfattet af Lokalplan nr. 73 Carl Jacobsens Vej med tillæg 1		
		Muliggjorte ændringer
Anvendelse / KP-ramme	E1	Uændret
Bebyggelsesprocent	KP og lokalplan: 110 Beregnet for området: 198	KP: Uændret
Etageareal	9.314 m ²	Med en bebyggelsesprocent på 110 kan bygges 5.194 m ² .
Muliggjort m ² bolig	-	-
Muliggjort m ² erhverv	9.314 m ²	Som ovenfor.

#Bebyggelsesprocenten for område II og III er fastlagt i henholdsvis lokalplan nr. 73 Carl Jacobsens Vej og nr. 78 Ottiliavej. For disse områder gælder, at bruttoarealet beregnes efter beregningsreglerne i Bygningsreglement 1982 (BR 82), hvor blandt andet kælders indgår i beregning af bruttoetagearealet.

FAKTA		
Forslag til kommuneplantillæg		
	KOMMUNEPLAN 2015	ÆNDRING
Anvendelse / KP-ramme	E1	Område I: E2* Område II, III og IV: Uændret
Maks. bebyggelsesprocent	110	Område I: 185 Område II, III og IV: Uændret
Maks. bygningshøjde	20 m	Område I: 24 m. Område II, III og IV: Uændret
Maks. etageareal/ ekskl. tagetage		Område I: 26.818 m ² Område II, III og IV: Uændret
Friarealprocent boliger	-	-
Friarealprocent erhverv	15	Område I: 10 Område II, III og IV: Uændret
Friarealprocent Daginstitutioner/grundskoler	Der muliggøres ikke daginstitutioner og grundskoler	Uændret
Parkering	1:100	Uændret
Cykelparkering almindelige	Arbejdspladser generelt: 4:100 Butikker: 4:100	Uændret
Cykelparkering pladskrævende (del af samlet antal)	Arbejdspladser og butikker: 2:1000	Uændret
Detailhandel	Uden for de udpegede centerområder kan der etableres enkelstående butikker, som betjener et nærområde. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m ² og 200 m ² . Inden for lokalplanområdet er der to butikker med et butiksareal på 966 m ² .	Valby Maskinfabrik Lokalcenter udvides mod øst inden for område I og IV og omformes til bydelscenter med mulighed for et bruttoetageareal på op til 4.900 m ² heraf 1.900 m ² inden for lokalplanområdet. Der gives mulighed for at eksisterende butik på 700 m ² kan bibeholdes.
Særlige bestemmelser	-	