



# FAKTAARK

## FORSLAG TIL LOKALPLAN KØBENHAVN SYD BYKVARTER OG KOMMUNEPLANTILLÆG



Bydel	Valby
Grundareal	16.600 m <sup>2</sup>
Beliggenhed	Langs nordsiden af København Syd mellem Gammel Køge Landevej
Almene boliger i skoledistrikt	22 % Harrestrup Å Skole
Skatteindtægter	11,86 mio. kr. årligt



# Bebyggelse

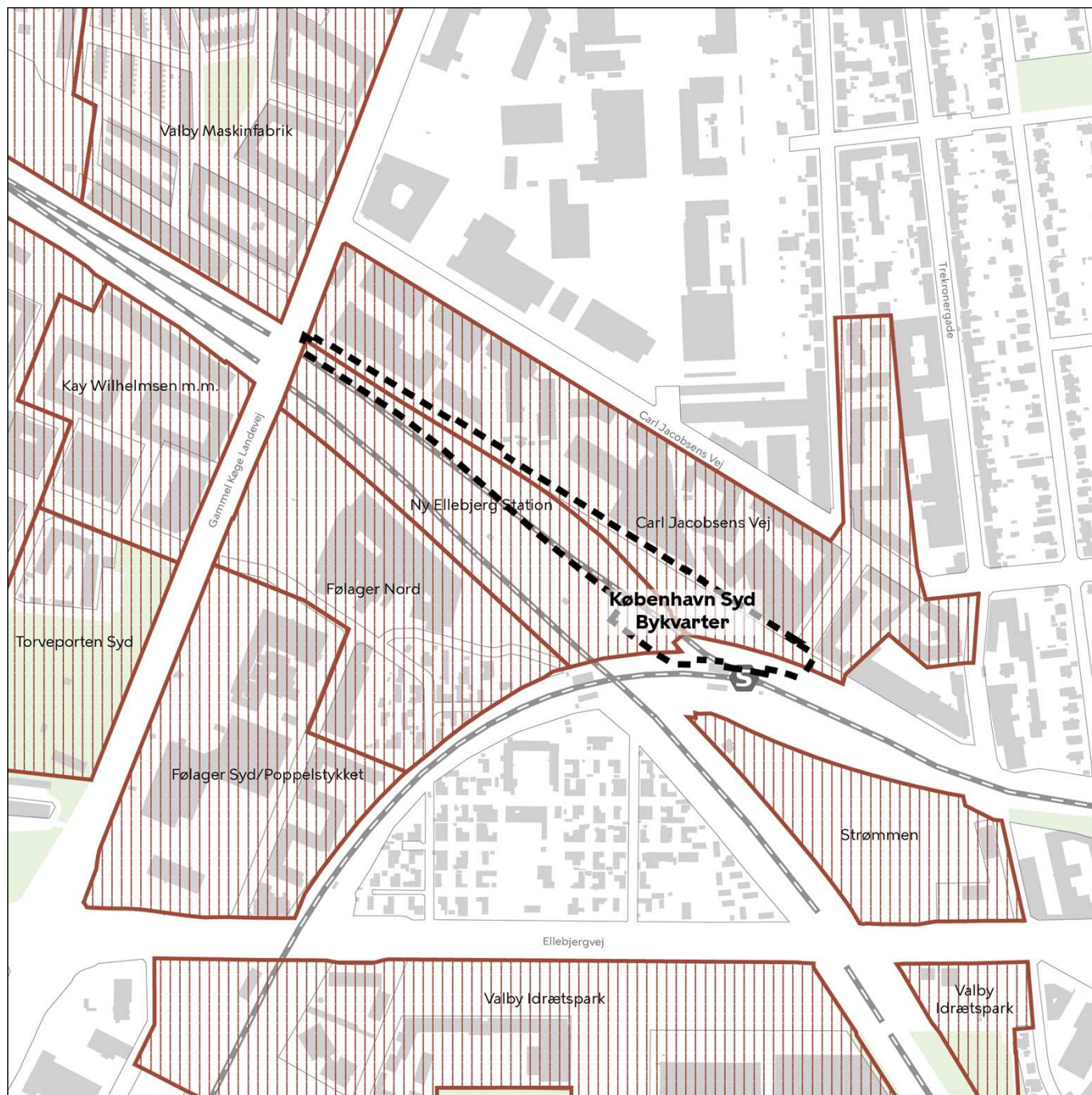
	Eksisterende bebyggelse	Muliggjort bebyggelse (byggeønsker)
Største bygningshøjde	-	100 m
Samlet etageareal	-	40.000 m <sup>2</sup>
<b>Boliger</b> Heraf almene boliger	-	18.000 m <sup>2</sup> 4.500 m <sup>2</sup>
<b>Erhverv og andet</b> Heraf butik	-	22.000 m <sup>2</sup> 90 m <sup>2</sup>

# Planforhold

	Eksisterende planforhold Lokalplan 448-1&2 Ny Ellebjerg-området	Forslag til lokalplan København Syd Bykvarter og kommuneplantillæg
<b>Kommuneplanramme</b>	C3* OG T1* Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Der kan inden for området anlægges en station i terræn for metro til Sydhavnen med dertil hørende funktioner i overensstemmelse med VVM-redegørelsen herfor. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét.	I forslag til Kommuneplan 2024 ændres området til en ny S*-ramme til serviceerhverv med særlig bemærkning: Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Rammen vil blive fastsat ved kommende kommuneplanlægning. Der kan inden for området anlægges en station i terræn for metro til Sydhavnen med dertil hørende funktioner i overensstemmelse med VVM-redegørelsen herfor. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Lokalplanlægning for området forudsætter, at der ikke med lokalplanen planlægges for en anvendelse, der vil kunne have konsekvenser for drifts- og udviklingsmuligheder for produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse. Lokalplanbestemmelser om anvendelse og afskærmningsforanstaltninger mv. nær virksomheden, jf. nedenstående, skal sikre den fremtidige anvendelse mod gener fra støj, lugt, støv eller anden luftforurening, jf. planlovens § 15 a og § 15 b, så planlægningen ikke vil kunne medføre skærpede miljøkrav for virksomheden på matr.nr.1289a Valby, København. Byggeønsket kræver et kommuneplantillæg, da anvendelse, bebyggelsesprocent og bygningshøjde overskrides, og da der foreslås en reduceret parkeringsnorm for biler på mellem 75 og 100 % eller eventuelt en 0-norm. Lokalplanen bliver først udarbejdet i 2025, og kommuneplantillægget bliver til Kommuneplan 2024. Hvis der i den videre dialog om projektet vurderes at være tilstrækkeligt friareal, og projektet i øvrigt vurderes tilfredsstillende, forventes kommuneplanrammen ændret til en C3*-ramme med kommuneplantillægget. Forslag til lokalplan vil blive udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplantillægget.
<b>Anvendelse</b>	Boliger og serviceerhverv samt offentlige tekniske anlæg	Boliger og serviceerhverv

	<b>Eksisterende planforhold</b> Lokalplan 448-1&2 Ny Ellebjerg-området	<b>Forslag til lokalplan København Syd</b> <b>Bykvarter og kommuneplantillæg</b>
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Kommuneplan: 185 Lokalplan: 185	Afventer kommuneplantillæg
<b>Maksimal bygningshøjde</b>	Kommuneplan: 24 m Lokalplan: 26,5 m	Afventer kommuneplantillæg
<b>Boligandel</b>	Kommuneplan: 40-75 % Lokalplan: mindst 25 %	Afventer kommuneplantillæg
<b>Krav om almene boliger</b>	0 %	25 %
<b>Detailhandel</b>	3.000 m <sup>2</sup> Detailhandel skal placeres omkring adgangsvejen fra Carl Jacobsens vej og forpladsen og dermed uden for det aktuelle lokalplanområde.	Det vil i planprocessen blive undersøgt, om afgrænsningen af lokalcentret skal ændres for at muliggøre detailhandel i nybyggeriet.
<b>Friareal</b>		
Boliger	30 %	30 %
Ungdomsboliger	30 %	30 %
Erhverv	10 %	10 %
<b>Bilparkering</b>		Afventer kommuneplantillæg
Boliger	1 pr. 200 m <sup>2</sup>	
Ungdomsboliger	1 pr. 200 m <sup>2</sup>	
Ældre / plejeboliger	1 pr. 200 m <sup>2</sup>	
Erhverv	1 pr. 200 m <sup>2</sup>	
Butik inkl. lager etc.	1 pr. 100 m <sup>2</sup>	
Hotel	1 pr. 200 m <sup>2</sup>	
Institution	1 pr. 200 m <sup>2</sup>	
Grundskole	1 pr. 200 m <sup>2</sup>	
<b>Cykelparkering</b>		
Boliger	2,5 pr. 100 m <sup>2</sup>	3 pr. 100 m <sup>2</sup>
Ungdomsboliger	4 pr. 100 m <sup>2</sup>	4 pr. 100 m <sup>2</sup>
Ældre / plejeboliger	2,5 pr. 100 m <sup>2</sup>	0,5 pr. 100 m <sup>2</sup>
Erhverv	1,5 pr. 100 m <sup>2</sup>	3 pr. 100 m <sup>2</sup>
Butik inkl. lager etc.	1,5 pr. 100 m <sup>2</sup>	4 pr. 100 m <sup>2</sup>
Hotel	1,5 pr. 100 m <sup>2</sup>	0,5 pr. 100 m <sup>2</sup>

# Byudviklingsområde



 Byudviklingsområde, 1. del af planperioden

 Lokalplanområdets afgrænsning