

23. Startredegerelse for lokalplan "Amager Kulturpunkt". Lokalplanforslag (2009-102827)

Teknik- og Miljoudvalget skal godkende, at der igangsættes udarbejdelse af forslag til lokalplan "Amager Kulturpunkt", idet området ønskes udbygget med et børnekulturhus samt et musiktorv herunder "Amager Bio" som musiksted. En tilbygning af Netto ved Middelgrundsvej 3 og en butik- og boligbebyggelse ved Øresundsvej 12 ønskes endvidere muliggjort.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljoudvalget godkender,

1. at der udarbejdes et forslag til lokalplan på baggrund af vedlagte startredegerelse for lokalplan "Amager Kulturpunkt" til erstatning for lokalplan 140 "Amager Bio" for området mellem Øresundsvej, Kirkegårdsvej, Middelgrundsvej og Amagerbrogade.

Problemstilling

Det fastlagte offentlige område i den nuværende lokalplan nr. 140 "Amager Bio" skal ændres i overensstemmelse med den geografiske afgrænsning for området i forslag til Kommuneplan 2009. Det offentlige område ved Amager Kulturpunkt udvides med "Amager Bio"-bebyggelsen og således, at et ønsket børnekulturhus kan opføres som skitseret i startredegerelsen. Endvidere muliggøres overdækningen til musiktorvet som angivet i konkurrencen for projektet.

Arkitektfirma Arne Meldgaard & CO. ApS har for ejeren af Netto-butikken på hjørnet af Middelgrundsvej og Strickersvej fremsendt et projekt til udvidelse af butikken fra de nuværende 550 m² til 725 m² i stueplan samt 170 m² i kælder, i alt 895 m² etageareal. Ifølge gældende lokalplan må etagearealet ikke overstige 550 m². I projektet indgår også fælles varetilkørsel m.v. med Amager Bio-grunden, idet ejendommene har samme ejer. Der er ikke placeret parkeringspladser på ejendommen.

På ejendommen Øresundsvej 12 har tegnestuen Apostelgaarden for SaltCon ApS fremsendt ønske om at opføre en butiksbegyggelse i én etage vinkelret på Øresundsvej. Over den del af bebyggelsen som løber langs Øresundsvej skal der bygges 3 etager til boliger. Butiksbygningen er placeret 1 m fra skel mod børneinstitutionerne ved kulturcentret. Ny bebyggelse kan kun opføres i dette område efter tilvejebringelse af supplerende lokalplanbestemmelser i en ny planlægning for underområdet. Projektet er på 1302 m², hvoraf 767 m² er beliggende i stueetagen som butik. Beboernes opholdsareal er tænkt placeret på taget af butiksbegyggelsen. 13 parkeringspladser er placeret i kælderen.

I oversigterne over bevaringsværdier i området er bebyggelserne ved Amagerbrogade, på "kulturpunktet" - herunder Amager Bio-bygningen - og ved Nordre Røse Vej vurderet med skalatrin 4 og 3 som bevaringsværdier. Dette betyder at disse bebyggelser foreslås fastlagt med bevaringsbestemmelser i en fremtidig lokalplanændring.

Løsning

Lokalplanområdet "Amager Kulturpunkt" forudsættes i princippet opdelt på samme måde som i den

eksisterende lokalplan "Amager Bio", nemlig i et område til offentlige formål og to områder til boligformål.

Børnekulturhuset foreslås muliggjort, men er afhængigt af, at der politisk sker godkendelse af det aftalte magelæg med ejendommen Strickersvej 10 og at Kommuneplan 2009 vedtages endeligt. Indstillinger herom er på vej til endelig politisk godkendelse i Borgerrepræsentationen.

Amager Bio-bebyggelsens brug af Kulturcentret til musiksted og lejen heraf er ved at blive genforhandlet med ejeren. Bygningen ligger i lokalplan nr. 140 "Amager Bio" i et område til boligformål. Ejendommen indlemmes i området til offentlige formål i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplanen og forslaget til kommuneplan 2009

Nettobutikken ved Middelgrundsvej foreslås udvidet som ønsket af Netto. Der arbejdes videre med en ordning af varetilkørsel og flugtvej for Amager Bio. Netto har bl.a. ikke parkering på egen grund og forventer at klare parkeringen på vejarealerne. Netto forpligtes til at deltage i evt. fremtidig deklaration om parkeringsfond. Det offentlige område i forslag til Kommuneplan 2009 påregnes ændret således at "butiksrammen" for bymidten Amagerbrogade m.v. udgår i den endelige Kommuneplan 2009.

Butiks- og boligbebyggelsen, Øresundsvej 12, er placeret 1 m fra skel mod børneinstitutionerne. Den normale afstand på 2,5 m, ønskes fraveget for at give mulighed for en - ifølge bygherren - tilfredsstillende bebyggelse på denne meget smalle grund. Denne grund er en tidligere kommunal grund, der er overgivet til Staten som led i en tidligere ordning om kommunens "ledige" ejendomme. Grunden har delvist været brugt som friareal til børneinstitutionerne på naboejendommen ved Amager Kulturpunkt. Endvidere har der forgæves været forhandlet om opførelse af en børneinstitution på grunden. Kommunen har også forsøgt at generhverve ejendommen, men har fundet prisen for høj eller forsøgt uden held at magelægge (bytte) grunden Øresundsvej 12 med et andet kommunalt ejet areal.

Der forudsættes fastlagt bevaringsbestemmelser for de bebyggelser i området, der opfylder kriterierne herfor.

Området er en del af kvarterløftområdet Øresundskvarteret der bl.a. også har projekter på vejene samt udsmykning af gavle i og ved lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Forvaltningen vurderer, at lokalplanen ikke medfører miljømæssige konsekvenser der medfører, at der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Tilgængelighedsvurdering

Der er lavet en tilgængelighedsvurdering, som viser, at den foreslåede løsning ikke skaber problemer i forhold til tilgængelighed, jf. bilag 2.

Økonomi

Ved fastlæggelse af "Amager Bio-grunden" ved Strickersvej og Øresundsvej 6b, matr. nr. 941 Sundbyøster, København, til offentlige formål, er der mulighed for, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen under forudsætning af, at der ikke er en rimelig indtægt af ejendommen i forhold til andre sammenlignelige ejendomme i kvarteret

Der er ikke i øvrigt økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune med lokalplanen.

Videre proces

Når startredegørelsen er godkendt i Teknik- og Miljøudvalget, gennemføres en intern høring af relevante instanser med henblik på udarbejdelse af et forslag til lokalplan, herunder inddragelse af Amager Øst Lokaludvalg.

Endvidere skal der inden der træffes beslutning om endelig udformning af lokalplanen gennemføres en høring om ovennævnte vurdering om de miljømæssige konsekvenser i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Senere skal der indrykkes en annonce om miljøvurderingen.

Forvaltningen forventer at forelægge forslag til lokalplan og baggrundsmateriale for Teknik og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen november/december 2009. Det er en forudsætning, at lokalplanbestemmelserne er i overensstemmelse med den kommende Kommuneplan 2009.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - redegørelse for lokalplanforslag "Amager Kulturpunkt"](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering i lokalplansag "Amager Kulturpunkt"](#)

[Bilag 3 - Lokalplan nr. 140](#)

[Bilag 4 - lokalplan nr. 158.](#)

