

Notat om udviklingen af bebyggelse i Amager Strandpark

Til Teknik- og Miljøudvalget, Københavns Kommune

Bebyggelse i Amager Strandpark

Amager Strandpark er med lagune, klitlandskab, strandeng og bypark et område, som tiltrækker mange mennesker og dækker forskellige rekreative behov. Københavns Kommune ønsker at fastholde området som en attraktiv og let tilgængelig strandpark, hvor brugerne har mulighed for at udfolde sig fysisk og nyde de forskellige elementer som Amager Strandpark byder på.

Med bekendtgørelsen af den nye Lokalplan 590 Amager Strandpark den 28. maj 2020, er rammerne for bebyggelse udvidet ift. til den tidligere lokalplan fra 3.500 m² til 5.800 m² ved at udvide byggemulighederne i fredningens udpegede byggefelt på strandøen. Det betyder, at den samlede ramme for byggeri muliggør en udvidelse af byggemulighederne på strandøen i enkelte af de udlagte byggefelt til funktioner med naturlig tilknytning til strandparken, herunder til klubber, serviceerhverv og detailhandel. Mulighederne for nybyggeri i Amager Strandpark ved bekendtgørelsen af Lokalplan Amager Strandpark fremgår af afsnittet Byggemuligheder i Amager Strandpark.

Forvaltningen ønsker med dette notat at understøtte og forbedre det rekreative aktivitetsliv i Amager Strandpark herunder fremme aktiviteter der kan bruges året rundt. Desuden er det forvaltningens ønske at understøtte nuværende identitetsskabende aktiviteter som bidrager til en stor attraktion for Amager Strandpark.

Målet er at skabe en god balance i den rekreative anvendelse ved at give bedre mulighed for at udnytte det potentiale som byggezonerne udgør. Konkret skal notatet klarlægge forvaltningens anbefalinger til udviklingen i de forskellige delområder, så det herefter er muligt at igangsætte offentlige udbudsrunder af ledigt areal.

Notatet opstiller forvaltningens konkrete anbefalinger til kommende byggeri i de forskellige delområder. Anbefalinger bygger på ønsker fra det permanente parkbrugerråd til udvikling af Amager Strandpark.

15.09.2021

Sagsnummer
2021-0280683

Dokumentnummer
2021-0280683-1

Sagsbehandler
Anna-Sofie Hjelm Byrnak

Rammer

Amager Strandpark er underlagt forskellige planrammer, som er bestemmende for udviklingen i området.

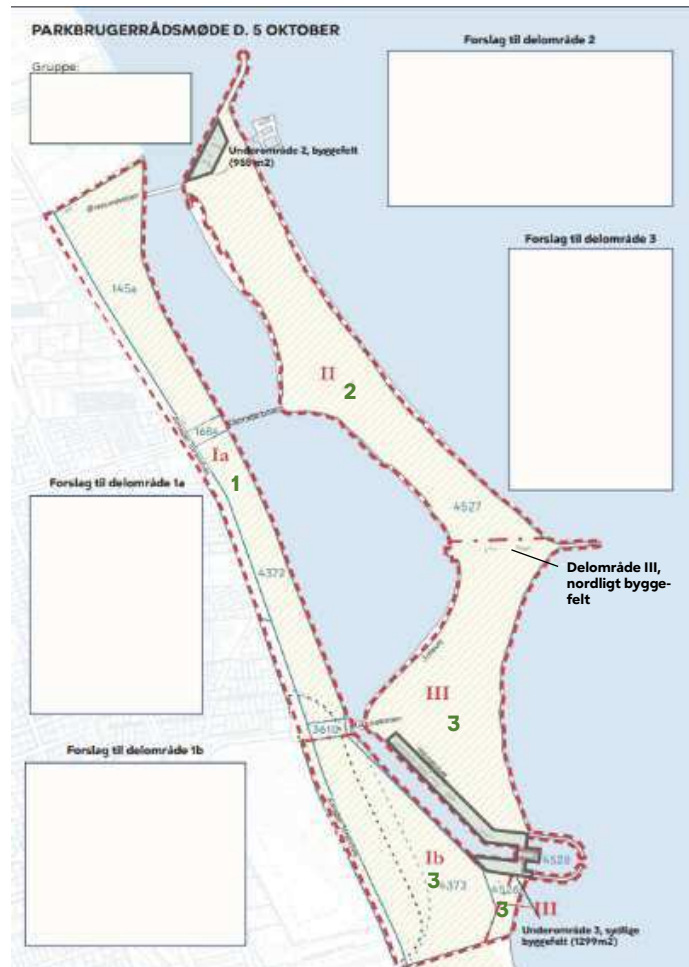
Området er fredet efter Naturbeskyttelsesloven ved Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 15. juli 2004 af Amager Strandpark. Formålet med fredningen er bl.a. at sikre området som strand og grønt rekreativt område, fastholde og regulere almenhedens ret til færdsel og sikre anvendelsen til fritidsformål. Fredningen regulerer arealanvendelsen og hvilke indgreb og ændringer, der kan foretages inden for fredningsområdet. Foruden en generel bestemmelse om bebyggelse i området, indeholder fredningen en række særbestemmelser for byggemulighederne i de forskellige delområder.

Ifølge fredningen af Amager Strandpark skal Københavns Kommune som plejemyndighed udarbejde en udviklingsplan for området. Den seneste godkendte udviklingsplan er fra 2018, hvor formålet er at sikre, at strandparken plejes, drives og udvikles på en måde, der respekterer fredningen. Forvaltningen har ydermere udarbejdet en Designmanual for strandparken, som fastlægger rammer for byggeriets udseende.

Lokalplanen for Amager Strand har til formål at muliggøre de udviklingsmuligheder der står i udviklingsplanen. Lokalplanen regulerer byggemuligheder i området herunder omfang, udformning og placering af byggeri og blev bekendtgjort d. 28. maj 2020.

Proces for inddragelse af det permanent parkbrugerråd

I oktober 2020 iværksatte forvaltningen en kortlægning af det permanente parkbrugerråds ønsker til kommende bebyggelse i de enkelte delområder i Amager Strandpark. Parkbrugerrådets medlemmer tilkendegav ved en workshop den 5. oktober 2020, hvilke forslag de vurderer, er vigtigst for at bevare og videreudvikle strandparkens attraktivitet.



Kort over delområder i Amager Strandpark

Figurnote: Delområdenavne med rød gengiver lokalplanens områdeafgrænsning, som nærværende notat anvender. Delområdenavne med grøn gengiver fredningens opdeling. OBS: Kortet vil blive finjusteret i den endelige version

Parkbrugerrådet er i efteråret 2021 blevet forelagt nærværende notat, som efterfølgende blev drøftet på parkbrugerrådsmødet d. 28. september 2021.

Byggemuligheder i Amager Strandpark

Amager Strandpark er i lokalplanen og i fredningen opdelt i en række delområder, som har forskellige byggemuligheder, der fremgår af nedenstående tabel.

Byggefelt/sted		Samlet byggemulighed	Byggemuligheder, der ligger ud over det eksisterende byggeri (efterår 2019)
Den oprindelige strand	Delområde Ia	Mulighed for enkelte, mindre byggerier på den oprindelige strand på maksimalt 65 m ² for den enkelte bygning	Nybyggeri forudsætter godkendelse af fredningsnævn.
	Delområde Ib		Udseendet af bygninger forudsætter godkendelse af de høringsberettigede organisationer
Strandøen	Delområde II	1.605 m ²	955 m ²
	Delområde III, nordligt byggefelt	451 m ²	0 m ² Udseendet af bygninger forudsætter godkendelse af de høringsberettigede organisationer
	Delområde III, sydligt byggefelt	2.904 m ²	1.299 m ² Udseendet af bygninger forudsætter godkendelse af de høringsberettigede organisationer

Tabel 1: Byggemuligheder i de enkelte delområder ved vedtagelsen af Lokalplan 590 Amager Strandpark (Amager Strandpark, lokalplan nr. 590, 2020 og fredningen af Amager Strandpark)

Forvaltningens anbefalinger til kommende byggeri

Nedenfor gennemgås forvaltningens anbefalinger til kommende byggeri i de enkelte delområder.

Delområde Ia og Ib - den oprindelige strand

Den oprindelige strand er et naturpræget strandområde, med en urørt og grøn karakter med træer og strandeng. Området rummer i dag en række mindre bygninger, som huser kiosk, madsalg gennem CIBO Amager og toiletter. Af de tidligere tre toiletbygninger er den første ved Amager Strandvej 55 blevet renoveret i 2020, mens de to andre ved Amager Strandvej 125 og 175 måtte nedrives. Teknik- og Miljøudvalget har d. 7. juni 2021 besluttet, at der på begge placeringer skal opsættes nye toiletbygninger.

Fremtidigt byggeri på den oprindelige strand skal have en funktionel og almen karakter, der servicerer de parkbesøgende og personalet. Det oprindelige strandområde fastholdes med sine nuværende landskabelige kvaliteter.

Forvaltningen anbefaler, at kommende byggeri holdes på et minimum, og der udelukkende opføres mindre bygninger som toiletter og depoter til opbevaring, der relaterer sig til den rekreative anvendelse på den oprindelige strand. Nybyggeri skal i det omfang det er muligt ligge i forlængelse af det eksisterende byggeri for at bevare udsyn over strandeng og strandsportsarealet til strandøen.

Nybyggeri i delområde Ia forudsætter godkendelse af fredningsnævnet. I delområde Ib skal udseende af bygninger godkendes af de høringsberettigede organisationer. I tilfælde af uenighed træffes afgørelsen af fredningsnævnet.

Delområde II

I byggefeltet i den nordlige del af Amager Strandpark ligger Naturcenter Amager Strand og Den Blå Foreningsby. Naturcentret har åbent året rundt og favner især de 0 til 10-årige gennem varierende undervisningstilbud samt weekend- og ferieaktiviteter for børnefamilier. Den Blå Foreningsby er et samlingspunkt for ni foreninger samt Tårnby Naturcenter, Frederiksberg Ungdomsskole og DGI Storkøbenhavn.

Byggefeltets placering mellem Nordmolen, Lagunen og Øresund giver eksisterende og kommende faciliteter en unik beliggenhed med direkte adgang til Nordmolen og Øresund.

Forvaltningen anbefaler, at kommende byggeri bevarer og videreudvikler det miljø som allerede findes i byggefeltet i dag dvs. en kombination af naturformidling og det marine (ikke motoriserede) foreningsliv.

Forvaltningen ser gerne, at dette sker i et interessefællesskab, som forener naturformidling, vandsport og foreningsliv. Et sådant samlingspunkt vil skabe synergier på tværs ved at tilgodese mange

aldersgrupper i både dag- og aftentimerne samt være med til at sikre at området forbliver åbent og udadvendt hele året. Derudover vil foreningslivet kunne fungere som base og opbevaringssted for grej og udstyr, og dermed være med til at dække et stort behov i lokalområdet.

Delområde III

Delområde III består af flere byggefelter; det nordlige byggefelt ved strandstation 3 og det sydlige byggefelt ved Havkajakvej og kanalen. I hele delområdet forudsætter udseendet af bygninger godkendes af de høringsberettigede organisationer. I tilfælde af uenighed træffes afgørelsen af fredningsnævnet.

Nordligt byggefelt

Det nordlige byggefelt i delområde III huser i dag Helgoland Surfers, der er en klub, som tilbyder aktiviteter inden for vind- og kitesurfing samt SUP. Byggefeltets beliggenhed med direkte adgang til Lagunen og Øresund giver klubben gode muligheder for at udnytte nærheden til vandet.

Lokalplan 590 Amager Strandpark giver ikke mulighed for mere byggeri end det nuværende i byggefeltet. Forvaltningens anbefaler, at fremtidigt byggeri i byggefeltet skal rumme bygninger til både opmagasinering og foreningsliv der understøtter maritime aktiviteter i strandparken. Fordelingen mellem ovenstående er 30/70. Nybyggeri i byggefeltet vil dog forudsætte, at hele eller dele af det eksisterende byggeri i byggefeltet bliver fjernet.

Sydlig byggefelt

Amager Strands sydligste byggefelt ligger i delområde III, som er en parkpræget strand med mulighed for et bredt udbud af aktiviteter. Kajakhotelles bygninger udgør en stor del af den samlede bebyggelse i byggefeltet langs kanalen. Virksomheden står for en række aktiviteter, der spænder fra undervisning og udleje af kajakker til salg af udstyr samt en café. Derudover ligger Inipi, der tilbyder massage, sauna o.lign samt en kiosk og et lille madsted. Desuden er Scuba Gear (dykkerudstyr) i dialog med forvaltningen om at indgå en lejekontrakt på baggrund af en konkurrenceudsættelse, som det tidligere I/S udskrev.

Den sydligste del af strandøen skal opretholdes som en parkpræget bystrand præget af et højere aktivitetsniveau med rekreative anlæg, som fungerer i sammenhæng med aktivitetsområderne på Femøren og Tiøren. Udviklingen af området i det sydlige byggefelt skal tilgodese flere hovedinteresser – *foreninger, opbevaring og erhverv*, hvor fordelingsnøglen mellem disse er 50/25/25.

I kategorien foreninger og opbevaring lægges der særligt vægt på, at nybyggeri skaber liv i området hele året for såvel børn som ældre, der kan mødes og dyrke deres interesse for udfoldelse, oplevelser, læring og aktiviteter i Øresunds natur. Foreningslivet må meget gerne bygge nuværende identitetsskabende marine aktiviteter, men der er også plads til nye aktiviteter, som kan være med til at videreudvikle Amager Strandpark som et attraktivt besøgssted. Området skal deslige give mulighed for opbevaring. Dette gerne i interessefællesskaber mellem forskellige brugere for at tilgodese så mange interesserede som muligt.

En anden væsentlig hovedinteresse i delområdet er erhverv, såsom caféer og restauranter og butikker med salg, der understøtter den rekreative anvendelse. Der lægges særligt vægt på, at de publikumsorienterede servicefunktioner formår at samle almenheden, så der skabes aktiviteter og arkitektur, der fungerer hele året og har en bred interesse, der kan tiltrække både danske og udenlandske brugere.

Lejekontrakter uden for byggefeltene på strandøen

Midt på strandøen, på de såkaldte grønninger, er der mulighed for ikke permanente rekreative aktiviteter. Områderne optages på nuværende tidspunkt af virksomhederne FUN CPH og MINI Golf A/S, der tilbyder besøgende rekreativ udfoldelse ved fodbold golf og minigolf. Forvaltningen ønsker at fastholde muligheden for ikke permanente rekreative aktiviteter. Der lægges vægt på, at aktiviteterne formår at understøtte og forbedre det rekreative aktivitetsliv i Amager Strandpark herunder fremme aktiviteter der kan bruges året rundt.

Rammer for tilladelser og placeringen af midlertidige boder, studepladser og lignende fremgår af Lokalplan 590 Amager Strandpark og Udviklingsplanen for Amager Strandpark.

Procedure for ny kontrakter

Når forvaltningen indgår nye areallejekontrakter, vil de som udgangspunkt ikke indeholde eneretter på særlige koncepter eller aktiviteter o. lign. eller mulighed for fremleje (kun afståelse af hele areallejekontrakten). Fastsættelsen af markedsleje vil ske pr. 2021 niveau. Dette betyder, at de nye areallejekontrakter ikke vil indeholde bestemmelser om lavere etableringsleje.

Eksisterende lejekontrakter der udløber vil som udgangspunkt blive udbudt offentlig gennem en konkurrenceudsættelse, så alle, ud fra ovenstående anbefalinger til de enkelte delområder, vil have mulighed for at byde på arealet.

Den videre proces

Når Teknik- og Miljøudvalget har godkendt indstillingen/notatet, igangsætter forvaltningen de offentlige udbudsrunder/konkurrenceudsættelser, så interesserede har mulighed for at indsende et tilbud.

Ud over midlerne som allerede er givet til toiletbygninger i delområde Ia, vil forvaltningen prioritere nybyggeri i det sydlige byggefelt i delområde III, da det særligt er her, at strandparken i første omgang ønskes videreudviklet.