

# "Amager Kulturpunkt"

## Startredegørelse

Redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan "Amager kulturpunkt"

## Bilag 1







Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser (JW Luftfoto juni 2009).

## Baggrund

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 således, at det offentlige område ved Amager Kulturpunkt planmæssigt udvides med "Amager Bio"-bebyggelsen og således, at et ønsket børnekulturhus kan opføres som skitseret. Disse ændringer er en fortsættelse af de igangværende projekter på Amager Kulturpunkt om overdækningen til musiktorvet m.m. som angivet i konkurrencen for projektet.

I det fastlagte boligområde ved Amagerbrogade har Arkitektfirma Arne Meldgaard & CO. ApS for ejeren af Netto-butikken på hjørnet af Middelgrundsvej og Strickersvej fremsendt et projekt til udvidelse af butikken, hvorved der skabes fælles varetilkørsel m.v. med Amager Bio-grunden, idet ejendommene har samme ejer.

Etagearealet må ikke overstige 550 m<sup>2</sup>. Netto-butikken ønskes nu udvidet til i alt 725 m<sup>2</sup> i stueplan samt 170 m<sup>2</sup> i kælder. Det planlovmæssige (og lokalplanmæssige) etageareal er dermed 895 m<sup>2</sup>. Der er ikke placeret parkeringspladser på ejendommen.

I det andet boligområde i lokalplanområdet ved Kirkegårdsvej på ejendommen Øresundsvej 12 har tegnestuen Apostelgaarden for SaltCon ApS fremsendt ønske om at opføre en butiksbebyggelse i en etage vinkelret på Øresundsvej og med 3 lag boliger over langs Øresundsvej. Butiksbygningen er placeret 1 m fra skel mod børneinstitutionerne ved kulturcentret. Ny bebyggelse kan kun opføres i dette område efter tilvejebringelse af supplerende

### Øresundsvej 6



lokalplanbestemmelser i en ny planlægning for underområdet. Projektet er på 1302 m<sup>2</sup>, hvoraf 767 m<sup>2</sup> er beliggende i stueetagen som butik. Beboernes opholdsareal er vist placeret på taget af butiksbygningen. 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 der medfører, at disse bebyggelser foreslås fastlagt med bevaringsbestemmelser i en fremtidig lokalplanændring.

## Kvarteret

Kvarteret er domineret af boligområder med etagehusbebyggelse i 4-5 etager og enkelte enklaver af erhvervsbygninger.

En del byrum er på vej til at blive ændret i kvarteret, Øresundsvej med et ændret vejprofil med cykelstier, De plantes grupper af træer i Kirkegårdsvej og dele af Sundby Kirkegård langs Kirkegårdsvej er ved at blive anlagt som park.

Der pågår et studie/planlægning af strøggaden Amagerbrogade. Med udgangspunkt i et ønske om at øge og forbedre bylivet og vilkårene for strøggaden som handels- og hverdagsgade foreslås bl.a. en omprofilering af vejarealet fra facade til facade.

Især forbedring af forgængernes og cyklisterens forhold er vigtige elementer i forbedringen. Ved etablering af pladسدannelser med "Shared Space" på selve Amagerbrogade og etablering af mindre, mere rolige pladسدannelser ved sidevejenes tilslutninger, forventes Amagerbrogades betydning som handels- og hverdagsgade forbedret væsentligt.

Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt konkrete planer for omdannelsen af strøggaden Amagerbrogade.

## "Karreen med Amager Kulturpunkt"

Karreen - der udgør lokalplanområdet - er opdelt i offentlige institutioner ved Amager Kulturpunkt og to boligområder et ved henholdsvis Amagerbrogade og Kirkegårdsvej.

Det offentlige område er i juni 2008 statistisk opgjort til at indeholde 125 arbejdspladser og ingen boliger. Etagearealet er 6.735 m<sup>2</sup> og bebyggelsesprocenten til 74.

De to boligområder indeholder under et 536 boliger til de 783 beboere. I det østlige område er der forholdsvis mange utidssvarende og små boliger på under 60 m<sup>2</sup> (331 stk.). Boligområderne indeholder 168 arbejdspladser overvejende indenfor handel.

Bebyggelsesprocent for boligområdet ved Amagerbrogade er 260 og 169 ved Kirkegårdsvej.







Rammer - Kommuneplan 2005



Rammer - forslag Kommuneplan 2009



Kommuneplan 2009 - forslag.  
Rammer for bymidteområdet Amagerbrogade m.v.



Eksisterende lokal- og byplanområder.

## Planforhold

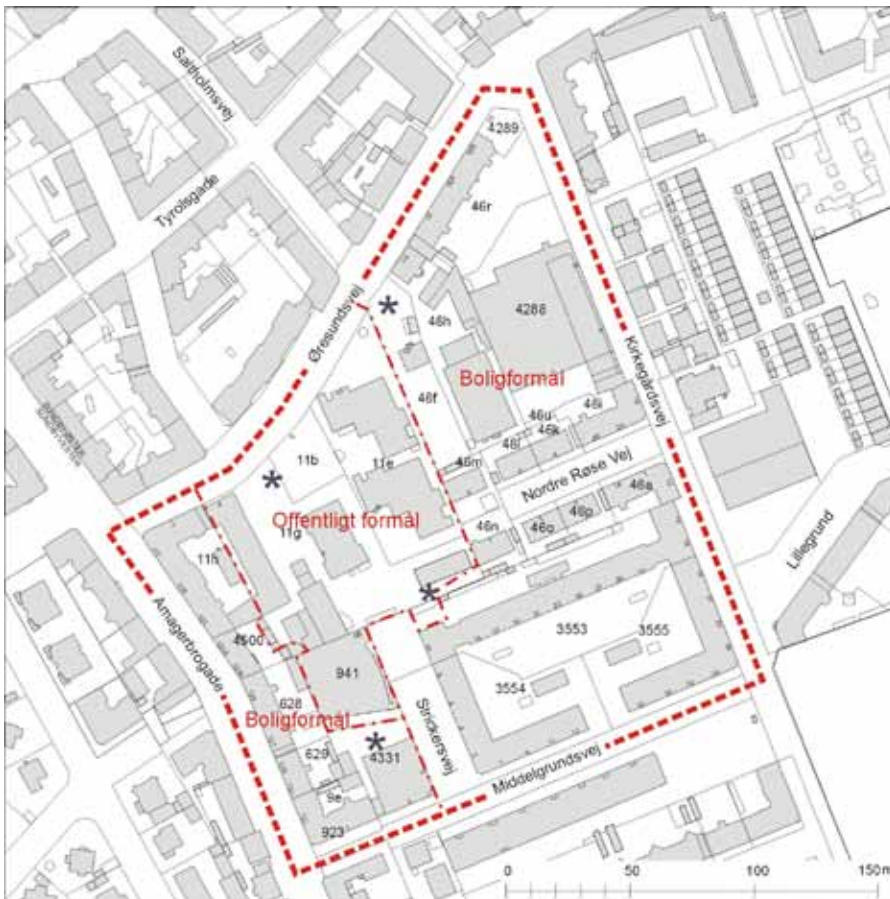
Lokalplan nr. 140 opdeler området i tre underområder som angivet i bilag 3. Herudover er ejendommene langs Amagerbrogade omfattet af strøggadelokalplan nr. 158, der er vedlagt som bilag 4.

Siden disse lokalplaner har fastlagt områdets bebyggelses- og anvendelsesforhold er der vedtaget ændrede rammer for lokalplanlægningen i den gældende Kommuneplan 2005 og i forslaget til den kommende Kommuneplan 2009. I kommuneplanforslaget er "Amager

Bio-ejendommen" og et mindre areal ved Strickervejs modstående side ændret fastlagt til henholdsvis offentlige formål, boligformål for at muliggøre placeringen af børnekulturhuset mellem to gavle på to naboejendomme.

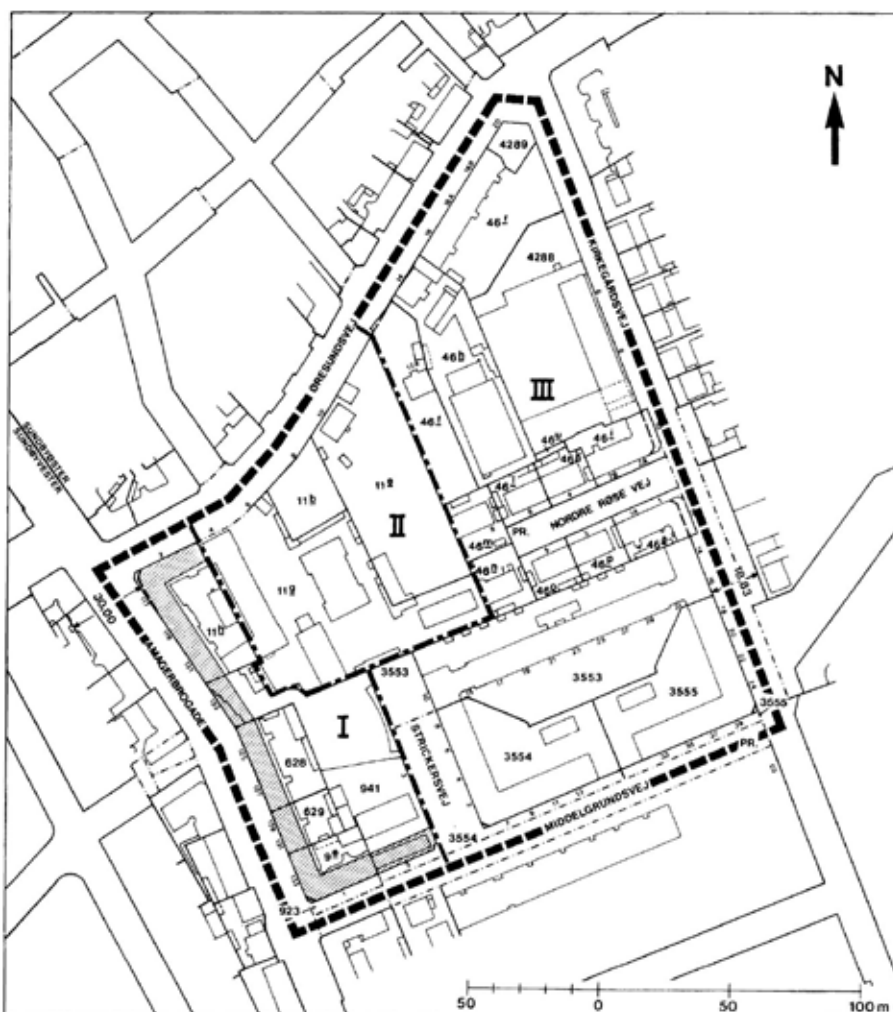
Det er en forudsætning for endelig godkendelse af lokalplan "Amager Kulturpunkt", at Kommuneplan 2009 er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, idet der er ændring af rammerne. Det forventes endvidere, at rammen for "bymidten Amagerbrogade m.m." ændres således, at det offentlige område Amager Kulturpunkt ikke er omfattet af bymidtebestemmelsen om butikformål. (Kommuneplanen kan ses via hjemmesiden [www.kk.dk/](http://www.kk.dk/))

## Lokalplanområdets ændrede indre grænser



\* Projektets placering

Forslag til ny områdeinddeling i lokalplanforslag "Amager Kulturpunkt"



Lokalplan nr. 140 - "Amager Bio"



kommuneplan).

## Projekterne

### Amager Kulturpunkt, Øresundsvej 6 m.fl.

Musiktorvet er et nyt tilbud af kulturaktiviteter på Amager Kulturpunkt, som er ved at blive etableret på baggrund af bestemmelserne i den nuværende lokalplan nr. 140 "Amager Bio". Foruden terrænændringer vil der også blive opført et overdækket areal ved Øresundsvej, se illustrationerne heraf.

Som et kommende tilbud arbejdes der med et projekt til "Fremtidens Børnekulturhus", der er tænkt opført mellem gavlene på to nabogrunde som vist på illustrationerne. For at kunne bygge op ad gavlen på nabobebyggelsen ved Strickersvej er der sket bytning af arealer mellem

kommunens ejendom og naboejendommen.

### Netto, Middelgrundsvej 3 og Strickersvej

Projektet er en udvidelse af den eksisterende bygning i samme stil. Med udvidelsen vil der blive etableret fælles adgang (privat fællesvej) med "Amager Bio", der skal benyttes til vareindlevering til de to bygninger. Projektet har vanskeligt ved at opfylde kravet til opholdsareal for butikken. Tegnestuen arbejder med en ny løsning om et supplerende hævet opholdsareal.

### Butiks og boligbebyggelse, Øresundsvej 12

Ejendommen indrettes med opholdsareal oven på butikken og parkering i kælderen. Beboernes pulterrum og depotrum er ligeledes placeret i kælderen.



Børnekulturhus Amager (projektet)

Musiktorvet (projektet)



## Intentioner i lokalplanforslaget

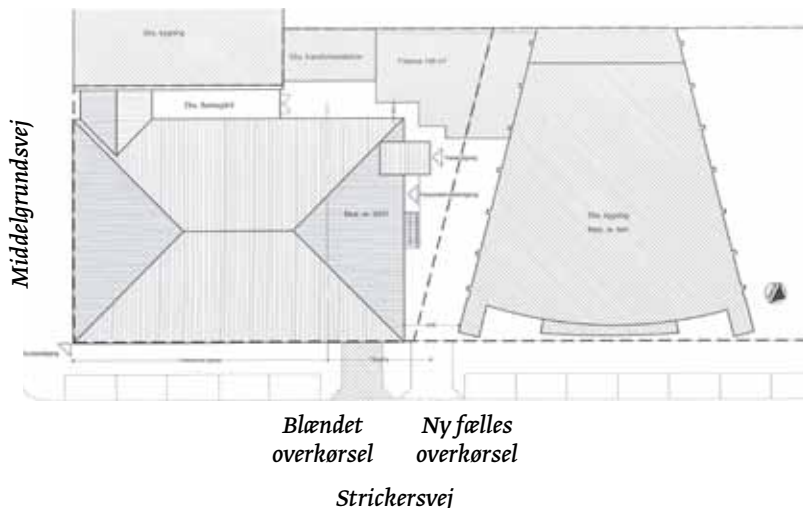
Lokalplanen skal fastlægge de geografiske områder i forslaget til Kommuneplan 2009 til offentlige formål og til boligformål. Udover disse rammer fastlægges der inden for de to boligområder krav om publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne mod Amagerbrogade og på ejendommene Mid-delgrundsvej 1- 3 samt Øresundsvej 2 og 12. I stueetagerne Øresundsvej - 14 - 16b kan der indrettes publikumsorienteret serviceerhverv (strøggadebestemmelser) i stueetagerne med bestemmelserne for bymidten Amagerbrogade m.m. Der fastlægges byggefelter for de aktuelle projekter med an-

givelse af kommuneplanforslagets bebyggelsesprocenter. Bebyggelse der er vurderet bevaringsværdige fastlægges med bevaringsbestemmelser. Der fastlægges bestemmelse om, at der på ejendomme ikke kan opføres væsentlig ny bebyggelse på ejendomme uden tilvejebringelse af supplerende lokalplanbestemmelser.

Vedrørende musikarrangementer inden for Amager Kulturpunkt vil der blive overvejet foreslået maksimalt antal koncertdage pr. år og tidsintervaller samt støjkrav for området. Desuden overvejes der krav om støjisolering af bebyggelse, hvor bygningsreglementets bestemmelser ikke skønnes dækkende for rimelig støjbeskyttelse af brugerne i den omliggende bebyggelse inden for lokalplanområdet.







**Arealoppgørelse**

**Eksisterende forhold**  
Stueplan 550 m<sup>2</sup>

**Fremtidige forhold**  
Stueplan 725 m<sup>2</sup>  
Kælder 170 m<sup>2</sup>  

---

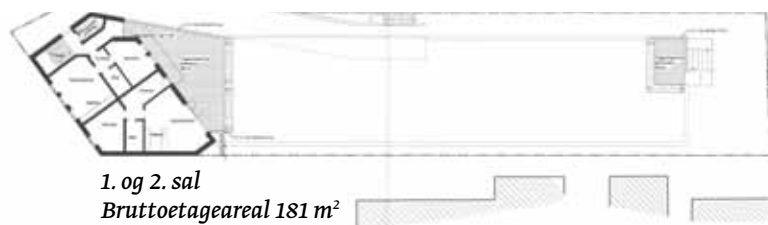
I alt 895 m<sup>2</sup>

Projektet til udvidelse af Netto ved Middelgrundsvej 3

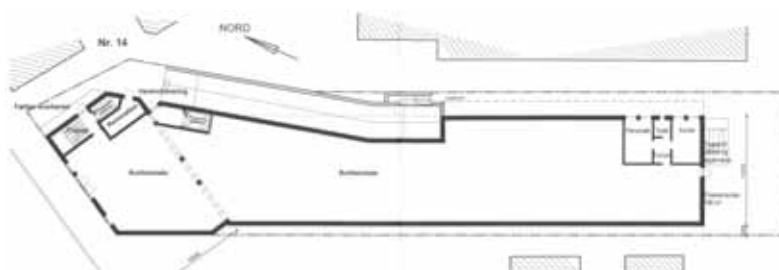
Projektet til butiks- og boligbebyggelse på ejendommen Øresundsvej 12



Facade mod Øresundsvej



1. og 2. sal  
Bruttoetageareal 181 m<sup>2</sup>



Bruttoetageareal 767 m<sup>2</sup>

**AREALBEREGNING:**

Grundareal	1183m <sup>2</sup>
Stueplan	767
1.sal	181
2.sal	181
3.sal	173
<b>I alt</b>	<b>1302m<sup>2</sup></b>

Bebyggelsesprocent  $1302:1183 \times 100 = 110\%$

**FRIAREALBEREGNING:**

60% af 535	=321m <sup>2</sup>
15% af 767	=115m <sup>2</sup>
<b>I alt</b>	<b>=436m<sup>2</sup></b>

På terræn	=186m <sup>2</sup>
Tagterrasse	=250m <sup>2</sup>
<b>I alt</b>	<b>=436m<sup>2</sup></b>

**PARKERING:**

1 stk. pr 100m<sup>2</sup> = 13 stk.





Øresundsvej set mod vest



Øresundsvej set mod øst



Amagerbrogade



Strickersvej nr. 10 m.fl.



Gårdmiljø Øresundsvej nr. 14



Middelgrundsvej 33 m.fl.



Øresundsvej nr. 6



Øresundsvej nr. 6