

# Jenagade

## Startredegørelse

Indstilling om redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan "Jenagade"





Luftfoto af området set mod nordvest (JW Luftfoto juni 2009). Det aktuelle lokalplantillægsområde er indrammet med gult.

## Baggrund

Lokalplanen har til formål at muliggøre en omdannelse af et område med industri til serviceerhverv. Den gældende lokalplan nr. 53 "Philips" fastlægger området til industri, men med de ændringer af rammerne i Kommuneplan 2009 samt i forslag til Kommuneplan 2011 og ønsker fra grundejer i området er der skabt mulighed for en ændret anvendelse, som kommunen er forpligtet til at muliggøre ved at tilvejebringe en ny lokalplan. Den gældende lokalplan kan kun ophæves gennem en ny lokalplan.

## Byggeønsker

Flere grundejere har ytret ønske om en ændret anvendelse af deres ejendom, herunder:

### Holmbladsgade 113

Ejeren af ejendommen Holmbladsgade 113, BOKA GROUP A/S, har byggetilladelse til at opføre et råhus i overensstemmelse med den gældende lokalplan, men det forudsætter en ændring af lokalplanen for at kunne indrette bygningen til serviceerhverv. I dag henstår grunden ubenyttet, og det er derfor ønskeligt, at grunden kan bidrage til en positiv udvikling af nærområdet. Projektet indeholder ca. 10.100 m<sup>2</sup> bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på godt 150. Bebyggelsen vil primært blive anvendt til kontor- og serviceerhverv. Bebyggelsens facader tænkes udført i et moderne udtryk i samspil med de omkringliggende bygninger. I skellet til naboejen-

dommen Holmbladsgade 111 etableres en adgangsvej samt en sti der forbinder Holmbladsgade med Prags Boulevard. Mod Holmbladsgade skabes der mulighed for et mindre byrum ved at trække dele af bebyggelse tilbage fra vejen. Friarealer etableres dels på terrænen og dels på et hævet begrønnet areal mod Prags Boulevard. Parkering etableres dels i stueetagen, men således at facaderne mod Holmbladsgade og Prags Boulevard bliver aktive facader med mødelokaler, cafe ol. I kælderetage etableres parkering til naboejendommen, der ikke har tilstrækkeligt parkering.

Stregkodehuset, nabo til Holmbladsgade 113.





I midten projektets facade mod Holmbladsgade.

## Nyrnberggade 33 "Den Flyvende Kuffert"

Ejendommen omfatter en gammel fabriksbygning, der er opført som fabrik til Philips Tv-produktion. Allerede kort tid efter krigen var virksomheden fremsynet og indrettede institution for deres ansatte. I dag ejer Børneringen bygningen, hvor de driver den integrerede institution, Den Flyvende Kuffert.

Børneringen har længe ønsket at foretage en omfattende renovering og energioptimering af ejendommen. I den forbindelse ønsker institutionen at omdisponere de indvendige arealer og udvide institutionens areal med stueetagen. Dette vil kunne give minimum en ekstra børnegruppe og 14 ekstra børnehavebørn til udflytterdelen. Der er ikke tilstrækkeligt friarealer på egen grund til at opfylde friareal kravet. Derfor foreslås det, at fjerne den oprindelige tagkonstruktion og etablere en legeplads på taget, som supplement til friarealet på terræn.

Ejendommen tænkes renoveret med udvendig facadeisolering som efterfølgende pudses op og nye lavenergivinduer samt nyt tag med isolering af tagkonstruktionen. Derudover udskiftes sanitet til vandbesparende typer og friarealer renoveres. Det er Børneringens ambition at projektet vil medvirke til at sætte et markant, spændende, æstetisk og ikke mindst funktionelt præg på området

## Strandlodsvej 48

Rudolf Steiner børnehaven ønsker at etablere sig i eksisterende bygninger på Strandlodsvej 48. Institutionen har i en lang årrække ligget på Margretheholm, men med udbygningen af området til boliger er institutionen opsagt. Der går 40 børn i institutionen. Ejendommens ejer ønsker muliggjort denne anvendelse, men forventer at der skal udvikles et projekt for ejendommen i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2009, hvor der er muliggjort en bebyggelsesprocent på 185. Et sådant projekt vil forudsætte en supplerende lokalplan.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst og er en del af kvarteret omkring Holmbladsgade. Kvarteret består af ældre arbejderboliger og værksteds- og industribygninger og mange grønne områder: Lergravsparken,



Visualisering af projektet set fra Holmbladsgade.



Situationsplan

Nyrnberggade 33





Bevaringsværdig bebyggelse Holmbladsgade 113



Boligbebyggelse mod Strandlodsvej



Strandlodsvej



Nyrnberggade med Kofoeds Skole til højre



Prags Boulevard

Kløvermarken, Amager Strandpark. Langs Holmbladsgade dominerer karrébebyggelsen, mens industribebyggelsen langs Strandlodsvej fremtræder meget blandet for så vidt angår: skala, materialer og tagformer. Bebyggelsen er opført og ombygget over en længere årrække.

Amagers byudvikling er hovedsagligt foregået punktvist eller i mindre sammenhængende enheder end tilfældet var i de øvrige brokvarter. Derfor kan man på Amager opleve mange dramatiske sammenstød mellem de forskellige årtiers planlægnings- og bybygningsidealer. Det kontrastfyldte bybillede er på godt og ondt en væsentlig del af Amagers identitet.

Lokalplanområdet omfatter arealet mellem Prags Boulevard, Amagerbanen, Strandlodsvej, Lergravsvej og Nyrnberggade. Området omfatter et ca. 88 ha stort areal med et samlet etageareal på ca. 100.000 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 145. Hvor bebyggelsesprocenten varierer fra 18 til 240. I dag er området præget af en blandet anvendelse: Telia dominerer bebyggelsen langs Holmbladsgade og Kofoeds Skole langs Nyrnberggade og Jenagade. Den øvrige anvendelse er meget varieret fra lager til daginstitution. Flere bygninger står tomme. En ældre beboelsejendom er en del af dette blandede område.

I Bydelsatlas Amager er tre bebyggelser udpeget med høj bevaringsværdi: Holmbladsgade 111 og 122 samt Strandlodsvej 44. Størstedelen af den øvrige bebyggelse er udpeget som middel bevaringsværdi.

### Planforhold

I Kommuneplan 2009 er området nord for Holmbladsgade fastlagt til serviceerhverv (S2-område). Området kan anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Indtil 15 procent af etagearealet kan anvendes til helårsboliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 150, og den maksimale bygningshøjde til 24 m. Friarealet skal udgøre 40 procent af etagearealet til boliger og

10 procent af etagearealet til erhverv. Kommuneplanen fastlægger endvidere ejendommen matr. nr. 4071, Holmbladsgade 48, til S3-område med en bebyggelsesprocent på 185.

I Kommuneplan 2009 er området syd for Holmbladsgade fastlagt til erhverv (E2-område). Området kan anvendes til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, en gros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Desuden kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelig med anvendelsen til blandet erhverv.

Den øvrige del af lokalplanområdet er fastholdt til industri.

### Detailhandel

En del af lokalplanområdet udgør en del af det område ved Strandlodsvej, som i Kommuneplan 2009 er udpeget som bydelscenter. Inden for det aktuelle lokalplanområde må bruttoetagearealet til butiksmål udvides med 8.000 m<sup>2</sup> til større udvalgswarebutikker og butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Arealet i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>, og arealet i store udvalgswarebutikker skal være mellem 500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

### Forslag til kommuneplan 2011

Forslag til kommuneplan 2011, der blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. juni 2011, er udsendt i offentlig høring fra den 15. august til den 15. oktober 2011.

I rammerne er området mellem Holmbladsgade og Lergravsvej ændret fra henholdsvis blandet erhverv og industri til serviceerhverv (S2-område).



Jenagade



Strandlodsvej



## Gældende lokalplan nr. 53 "Phillips"

Lokalplanen blev vedtaget i 1985. Lokalplanens formål er at opretholde området som erhvervsområde og at bevare karakteren af industri- og håndværksområde. Lokalplanen er endvidere udformet således, at der blev taget hensyn til de tilstødende boligområder. I et tillæg til lokalplanen fra 1991 skabes der mulighed for salg af udvalgsvarer med tilknytning til virksomheder i området, samt herudover i et mindre område at skabe mulighed for selvstændigt salg af udvalgsvarer som byggemærkedsvarer o.l.

## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 346 omfatter et område sydøst for det aktuelle lokalplanområde mellem Lergravsvej, Amager Strandvej, Amagerbanen og Strandlodsvej omkring Øresundsvej. Lokalplanen muliggør, at der inden for lokalplanområdet kan opføres helårsboliger, og der fastlægges områder til offentlige formål samt private institutioner m.v., offentlige rekreative formål i form af en grøn cykelrute samt til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter.

Lokalplan nr. 449 "Strandlodsvej" har til formål at muliggøre en omdannelse af det tidligere industriområde øst for Strandlodsvej til et boligområde med serviceerhverv. En første etape med butik og boliger er under udarbejdelse.

## Trafikforhold

Lokalplanområdet bliver betjent af de eksisterende veje med Holmbladsgade og Strandlodsvej som de primære veje. Området er velbetjent med kollektiv trafik. Bybuser anvender de primære veje og i relation til Metrostationerne Lergravsparken og Øresund ligger store dele af området inden for stationsnærhedsområdet. Amagerbanen er planlagt omdannet til cykelrute.

## Opmærksomhedspunkter

Formålet med lokalplanen er at ændre anvendelsen fra industri som fastlagt i lokalplan nr. 53 til serviceerhverv som fastlagt i Kommuneplan 2009 og i det forslag til Kommuneplan 2011, der forventes vedtaget i år.

Endvidere forudsættes der fastlagt bestemmelser, der muliggør opførelse af en ny bebyggelse på ejendommen Holmbladsgade 113, herunder ved fastlæggelse af byggefelt.

Da der ikke er konkrete større projekter i den øvrige del af området, forudsættes det, at lokalplanen vil medtage bestemmelser om supplerende lokalplaner ved større byggeprojekter og hvor det forudsættes, at der vil blive udarbejdet en bebyggelsesplan for et større område.

Der vil blive medtaget bestemmelser om cykelrute i Amagerbanens tracé og en stiforbindelse mellem Holmbladsgade og Prags Boulevard.

