

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

København 5. november 2018

Amagerstrand Minigolf ApS
CVR-nr. 32774938
Johnstrups Alle 2, 1. th.
1923 Frederiksberg C

T +45 25 36 34 21
amagerstrandminigolf@gmail.com

Høringssvar vedrørende forslag til lokalplan, Amager Strandpark, Amager Øst (2018-0104378)

Kære Teknik- og Miljøforvaltningen,

1. Indledende bemærkninger

Vi er ved skrivelse af den 5. september 2018 blevet informeret om et nyt lokalplansforslag for Amager Strandpark, som blev forelagt Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune den 17. september 2018, og som i høj grad berører vores virksomhed, Amagerstrand Minigolf ApS, der siden sommeren 2010 har drevet virksomhed med udbud og salg af minigolf, is og kaffe til stor glæde for Amager Strandparks besøgende gæster.

Efter gennemgang af den offentliggjorte forslag til lokalplan ses det flere steder bemærket, at Amagerstrand Minigolf ApS tilstedeværelse forbyder sig mod den nugældende lokalplan nr. 326-1 fra 2004 og fredningsmyndighedernes bestemmelser. Dette er vi ikke enige i, hvilket vil blive uddybet nedenfor.

Derudover har vi konstateret, at det foreliggende forslag i dets nuværende form desværre umuliggør en fortsat drift af vores virksomhed, i det tilfælde at Amagerstrand Minigolf ApS omfattes heraf, hvilket der også vil blive redegjort for i det følgende.

På denne baggrund henstilles der til at Teknik- og Miljøforvaltningen ændrer og/eller præcisere lokalplansforslagets indhold, eller tildeler en dispensation for udvalgte bestemmelser indeholdt heri, således at Amagerstrand Minigolf ApS kan fortsætte med at drive virksomhed i Amager Strandpark på uændrede vilkår.

2. Kort om Amagerstrand Minigolf ApS

Amagerstrand Minigolf ApS blev stiftet den 22. februar 2010 med det ene formål at drive minigolf og is/kaffe-forretning ved Amager Strandpark. Vores butik er etableret med udgangspunkt i én støbt og fastmonteret 18-hullers minigolfbane, én isvogn samt af veterancampingvogne til opbevaring af varer og minigolfudstyr (begge på hjul). Vi var en af de første virksomheder, der indgik en lejeaftale med det daværende Amager Strandpark I/S. Siden opstart har butikken, placeret ved strandstation 4 og med dens kendetegnende turkise farver, der er designet med afsæt i søbadeanstalten Helgolands karakteristiske farver, udgjort et fast samlingspunkt for rigtig mange af Amager Strandparks besøgende gæster lige fra familier, vennegrupper (ung/gammel), ungdoms- og fritidsinstitutioner, til offentlige samt private virksomheder, mv. Dette skyldes ikke mindst at forretningen – udover dets udbud af italiensk kaffe og speciallavet kvalitetsis – tilbyder en 18-hullers minigolfaktivitet, der henvender sig til og kan udøves af stort set folk i alle aldre og at vi holder åbent hele året (i det omfang vejret tillader det). Alene i indeværende år har vi

haft mere end 15.000 minigolfspillende gæster og solgt mere 16.000 liter is og vi oplever et stadig stigende antal besøgende.

3. Lokalplansforslaget

Det oplyses i det fremsatte lokalplansforslag, at der for nuværende eksisterer to faste studepladser i strandparken (hvoraf Amagerstrand Minigolf ApS udgør én af dem), der begge er placeret i strid med den nugældende lokalplan nr. 326-1 "*Prøvestenen og Ny Amager Strandpark*", idet der ikke er søgt om dispensation fra Fredningsmyndighederne eller byggetilladelse. Dette er søgt lovliggjort ved lokalplansforslaget, idet det foreslås at visse af strandparkens zoner, herunder området ved strandstation 4, udlægges til *midlertidige studepladser*, hvor man efter tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen lovligt kan opholde sig i perioden 1. april – 1. oktober. Samtidig stilles der krav om, at alt materiel skal fjernes dagligt ved lukketid. Af bemærkninger følger, at forslaget er motiveret af et ønske om at åbne op for sæsonbetonede aktiviteter, i sommerhalvåret, der ikke har behov for stationære bygninger.

4. Lovlig bestående aktivitet

Indledningsvist skal vi bemærke vedrørende Amagerstrand Minigolf ApS's nuværende placering i Amager Strandpark, at denne efter vores opfattelse er i overensstemmelse med de nugældende gældende lokal- og fredningsplaner.

Amagerstrand Minigolf ApS indgik areallejekontrakt med Amager Strandpark I/S den 12. marts 2010. Amager Strandpark I/S er sidenhen opløst den 31. december 2015 som selvstændig juridisk enhed. Herefter har Københavns Kommune overtaget driften af Amager Strandpark, og må derfor være indtrådt som ny kontraktspart i areallejekontrakten.

Af det offentliggjorte materiale for lokalplansforslaget fremgår det flere steder, at Amagerstrand Minigolf ApS tilstedeværelse forbyder sig mod den nugældende lokalplan nr. 326-1 og fredningsmyndighedernes bestemmelser idet der ej er søgt om byggetilladelse eller dispensation fra Fredningsmyndighederne til placeringen af is- og campingvognene.

Dette er ikke korrekt, og denne opfattelse deles tillige af Amager Strandpark I/S (nuværende Københavns Kommune), idet det er anført direkte i lejekontraktens pkt. 2.13, at "*Det udlejede areal kan efter fredningsmyndighedernes bestemmelser, Pleje- og Udviklingsplanen for Amager Strand og lokalplan nr. 326-1 lovligt anvendes til isforretning og minigolf.*"

I formålsbestemmelsen til lokalplan 326-1, §1, følger det ligeledes, at lokalplanen overholder og respekterer indholdet af den fredning for området, der blev tilvejebragt samtidig med lokalplanen. De gældende fredningsbestemmelser åbner netop op for at benytte Amager Strandpark til fritidsformål.

På baggrund af ovenstående må det efter vores opfattelse kunne lægges til grund, at den nuværende placering af vores is- og campingvogne er og altid har været lovlig i henhold til både den nugældende lokalplan og fredningsmyndighedernes bestemmelser.

Retsvirkningen af en eventuel ny lokalplan kan derfor kun omfatte *fremtidige* dispositioner og kan således ikke gribe ind i den bestående anvendelse og forhold, der er lovligt etableret før den pågældende lokalplans vedtagelse.

5. Bemærkninger til forslag til lokalplan

Det følger af motiverne til forslaget til ny lokalplan, at planen vil medføre en lovliggørelse af Amagerstrand Minigolf ApS. Lokalplansforslaget, som beskrevet ovenfor i pkt. 4, giver dog anledning til flere bekymringer fra vores side, idet særligt følgende forhold skal fremhæves:

Umuliggørelse af nuværende drift

Lokalplansforslaget foreskriver som bekendt, at alt materiel skal fjernes ved lukketid. Vi medgiver, at dette giver god mening for de mobile foodtrucks o.l., der er sæsonbestemte og som ofte på daglig basis skifter salgssted alt afhængig af vejr og igangværende bylivsaktiviteter.

Derimod er Amagerstrand Minigolf ApS forretning en fast, helårlig publikumsaktivitet bestående af en permanent fastlagt 18-hullers minigolfbane med tilhørende salgsvogne. Sidstnævnte er tilsluttet både el og vand og ikke mindst kloaksystem (alle tilslutninger, herunder etablering af kloaksystem, bekostet af virksomheden selv). I perioden maj til august holdes der åbent dagligt fra kl. 10 (med forberedelse af åbning fra kl. 9) og frem til kl. 22 (nedlukning, herunder rengøring, medfører at endelig lukning først sker kl. 23).

Det giver ingen mening at skulle frakoble butikken fra samtlige installationer, mv. for en periode på omkring 8 timer for igen at skulle tilslutte den næstkommende morgen. Endvidere vil det praktisk talt medføre et behov for fastansættelse af minimum én yderligere medarbejder (som formentlig skal være en professionel håndværker) til at forestå denne arbejdsproces med at kunne frakoble kloak eller vand på daglig basis, hvortil kommer aflæsningen og afhentningen af salgsvognene. Det siger sig selv, at dette vil påføre virksomheden en meget væsentlig ekstra økonomisk byrde, hvortil også kommer omkostninger til leje af opbevaringsområde. Det forekommer særdeles u hensigtsmæssigt og meget omkostningskrævende for Amagerstrand Minigolf ApS.

Fastholdelsen af et krav om alt materiel skal fjernes hver dag ved lukketid, vil medføre så store praktiske og økonomiske byrder, at det ultimativt kan medføre, at det ikke længere giver mening at drive vores minigolf og is/kaffe-forretning i Amager Strandpark til stor skuffelse - ikke kun for os selv – men særligt for de mange besøgende strandgæster. Det bemærkes i øvrigt, at den hidtidige ordning har fungeret problemfrit siden 2010 og er frem til dags dato aldrig blevet påtalt af hverken Amager Strandpark I/S eller Københavns Kommune på trods af en ellers løbende og konstant dialog.

Nedgang i antal besøgende og mistet omsætning

Vi har frem til dags dato endnu ikke holdt butikken permanent lukket, idet forretningen altid holdes åbent, når vejret tillader dette – også i de koldere måneder, herunder over juletid, hvor vi tilpasser vores varesortiment, således at der også udbydes diverse varme drikke, kage. Dette er til stor glæde for de besøgende strandgæster, som i alle årene har sat stor pris vores tilstedeværelse og engagement, særligt i yderperioderne, hvor vi som regel er den eneste butik, der holder åbent.

Et krav om at vi kun må drive forretning i perioden 1. april – 1. oktober vil for Amager Strandpark som helhed betyde, at der ikke længere vil blive "holdt liv" i strandparken uden for højsæsonen. Dette har den naturlige konsekvens, at der må forventes en større nedgang i antallet af strandgæster i disse perioder.

For Amagerstrand Minigolf ApS medfører begrænsningen et uundgåeligt omsætningstab på flere hundrede tusinde kroner, idet vi i fem af årets måneder i så fald tvinges til at holde butikken lukket.

Endelig er kravet i strid med vores nugældende lejeaftale med Københavns kommune (pkt. 2.8), som netop giver tilladelse til at drive virksomhed året rundt, jf. nærmere herom umiddelbart nedenfor.

Tab af foretagne drifts- og anlægsinvesteringer

I forbindelse med opstart af vores forretning i 2010 blev denne tilsluttet både vand og el og kloaksystem blev etableret, idet Strandtorv 4 (modsat de andre strandtorve) var uden nogen former for faciliteter, bygninger, mv.

Omkostninger forbundet hermed blev bekostet af virksomheden selv. Sidenhen har disse faciliteter været anvendt af Blokartbanen, foodtrucks og af Amager Strandpark ved afholdelse af diverse arrangementer, herunder strandkoncerter og fester, årlige Sankt Hans arrangement med opstilling af scener mv.

Endvidere har vi i alle vores år i Amager Strandpark haft stort fokus på at have en velholdt og strømlinet forretning, hvis design, farver og ydre fremtoning passer ind i Amager Strandparks strand og grønne rekreative område samt områdets omgivelser i øvrigt. Dette er blandt andet kom til udtryk ved løbende anvendelse af større beløb til vedligeholdelse af vores minigolfbane, herunder udgifter til tilknytning af personale til pleje og håndtering af minigolfbanen, samt til løbende vedligeholdelse af salgs- og campingvogne.

Alle disse omkostninger er blevet afholdt af os med en naturlig forventning om fortsat at kunne drive virksomhed i Amager Strandpark i de kommende år. Vedtages lokalplansforslaget i dets nuværende form må ovenstående udgifter anses som værende spildte.

Tillagte rettigheder i areallejekontrakten

Fleere af bestemmelserne i forslaget til den nye lokalplan konflikter med den nugældende areallejekontrakt mellem Amagerstrand Minigolf ApS og Københavns Kommune, heriblandt følgende bestemmelser:

- I. pkt. 2.8, der giver lejer ret til at drive sin virksomhed på Amager Strand hele året,
- II. pkt. 2.10, der giver lejer ret til at holde åbent hele året på Amager Strand i tidsrummet 08.00-22.00, samt
- III. pkt. 2.11, der alene foreskriver at lejer skal fjerne salgsvogne og andre løse genstande fra det lejede areal, såfremt butikken holdes *permanent* lukket.

En begrænsning af disse rettigheder vil være særdeles uheldig og efter vores opfattelse bringe Københavns Kommune i en situation, hvor kommunen ikke kan opfylde de kontraktuelle forpligtelser, som kommunen har påtaget sig overfor Amagerstrand Minigolf ApS i henhold til den indgået areallejekontrakt. Dette er for nuværende ikke noget vi vil beskæftige os yderligere med, da vi er løsningsorienteret, har haft et fint samarbejde med Københavns

Kommunen i periode på 8-9 år, samtidig med at vi håber og tror på, at vi i henseende til ovenstående kan finde en god løsning med Københavns Kommune.

6. Opsummering

Det er vores opfattelse, at den nuværende placering af vores is- og campingvogne er og altid har været lovlig i henhold til både den gældende lokalplan og fredningsmyndighedernes bestemmelser.

Samtidig er det vores opfattelse, at man ved nærværende lokalplansforslaget har "ramt forbi skiven". Forslaget tager ikke højde for vores virksomheds karakter, idet den fejlagtigt opfattes som sammenlignelig med foodtrucks og andre umiddelbart mobile salgssteder. Amagerstrand Minigolf ApS med dets støbte og fastmonterede 18 hullers minigolfbane vil få enorme praktiske udfordringer, hvis det nye lokalplansforslag skal efterleves og vil blive påført væsentlige ekstraordinære driftsomkostninger, som efter vores opfattelse ikke giver meget fornuftig mening.

I tillæg hertil vil lokalplansforslaget formentlig bringe Københavns Kommune ude af stand til at opfylde Kommunens kontraktretlige forpligtelser i henhold til areallejekontrakten fra 2010 overfor Amagerstrand Minigolf ApS.

Vedtages lokalplanen i sin nuværende ordlyd og vurderes Amagerstrand Minigolf ApS som direkte forpligtet heraf, vil ovenstående med stor sandsynlighed gøre det så svært at drive virksomhed i Amager Strandpark, at Amagerstrand Minigolf ApS – til stor skuffelse for områdets borgere samt alle øvrige besøgende strandgæster – vil være nødsaget til at indstille dets aktiviteter. Der skal ikke herske tvivl om, at vi er utrolig glade for at være ved Amager Strandpark, og at vi meget nødig ser dette blive udgangen på det hele.

Det er derfor vores opfordring, at det nuværende lokalplansforslag præciseres, således at Amagerstrand Minigolf ApS undtages fra kravene om fjernelse af alt materiel ved lukketid samt fritages for begrænsningen af driftsperioden, således at vi kan fortsætte den nuværende virksomhed med drift af minigolf og is- og kaffeforretning i mange år fremover.

Med venlig hilsen

Lasse Vittus Hupfeld

Line Hupfeld

på vegne af **Amagerstrand Minigolf ApS**