

Sundholm Syd



Ejendommen

Sundholm - ejendommen matr.nr. 1 bk Eksercerpladsen, København - har et grundareal på ca. 69.000 m². Den sydlige del på ca. 25.000 m² rummer en større tidligere vaskeribygning, et gartneri mod vest og parkeringsareal, depot-, værksteds- og garagebygninger mv. mod øst. To mindre bygninger i området har høj bevaringsværdi, de resterende vurderes at have en middel bevaringsværdi.

Gartneriet er udlejet på almindelige lejevilkår til den erhvervsdrivende fond "Væksthuset", som bl.a. løser beskæftigelsesopgaver for Københavns Kommune. Væksthuset har endvidere lejet en del af bygning 34 på Sundholm til administration. Den tidligere vaskeribygning benyttes i dag af Fabrikken for Kunst og Design (Kulturfabrikken) med værksteder og showrooms for et større antal kunstnere. Lejekontrakten udløber 31. oktober 2007. Bygningen vurderes at have en middel bevaringsværdi. Bygningerne på den østlige del af arealet anvendes primært af Socialforvaltningen i forbindelse med aktivitets- eller bocenter.

Ejerforhold: Københavns Kommune

Areal: Ca. 25.000 m² (delareal markeret med rødt af ejendommens i alt ca. 69.000 m²)

Eks. bebyggelse: Kulturfabrikken og gartneri samt mindre bygninger i alt ca. 6.800 m² etageareal

Off. Vurdering: Den offentlige grundværdi pr. 1. oktober 2004 udgør ca. 152 mio. kr. for hele ejendommen, svarende til en offentlig grundværdi for delarealet på ca. 55 mio. kr.

Jordforurening: Ingen kendt jordforurening. Der er dog på arealet mellem Kulturfabrikken og bygningerne nord for beliggende 3 blegetanke.

KP-ramme: O3-område til offentlige formål og lignende.

Området

Det afgrænsede areal grænser op til den bevaringsværdige bebyggelse på Sundholm, der rummer en række sociale institutioner og aktiviteter. Sundholm grænser mod vest op til Ørestad Nord - IT-universitetet. Mod øst ligger boligområderne ved Kornblomstvej m.fl. og mod syd den almene boligbebyggelse "Hørgården", plejehjemmet "Hørgården" og Sundholm Varmecentral.

Planovervejelser

Anvendelse af den sydlige del af Sundholm til boligbyggeri kræver, at der udarbejdes en lokalplan og et tillæg til Kommuneplan 2005, som giver mulighed for dette.

Gartneriet er på i alt ca. 1.200 m². "Væksthusets" aktiviteter er kun i meget begrænset omfang knyttet til gartneriet, hvor kun ganske få er aktiveret. Gartneriet bruges derudover som hjemsted/base for ca. 15 aktiverede, som arbejder forskellige steder i København. Væksthusets øvrige aktiviteter - med undtagelse af administrationen - foregår uden for Sundholm. Det foreslås, at "Væksthusets" lejemål for gartneriet opsiges, men at kommunen er behjælpelig med at tilvejebringe passende bygning/lokale til lagerplads - om muligt på Sundholm - som i stedet kan anvende som base for aktiveringsprojektet.

"Kulturfabrikken" i den ca. 3.800 m² store vaskeribygning rummer ca. 50 atelier, der er værksteder for ca. 100 kunstnere. I midten af bygningen er en stor hal, der anvendes til større arrangementer og udstillinger. Kommunen har ikke aktuelt eller i den nærmeste fremtid en ledig bygning, hvortil Kulturfabrikkens aktiviteter vil kunne flyttes. Kulturfabrikkens aktiviteter foreslås derfor bibeholdt.

Socialforvaltningen disponerer over de fleste af bygningerne øst for Kulturfabrikken, og anvender disse i tilknytning til forvaltningens øvrige aktiviteter på Sundholm. De resterende bygninger i dette område bruger Københavns Ejendomme til oplagring. Det foreslås, at både Socialforvaltningens og Københavns Ejendomes aktiviteter flyttes til andre steder på Sundholm.

Trafikstøj fra Amagerfælledvej og Sundholmvej er på et niveau, som evt. kan nødvendiggøre en mindre tilbagerykning af kommende boligbyggeri på arealet.

Den sydlige del af Sundholm grænser op til Københavns Energis varmecentral på Sundholmsvej. Støj fra varmecentralen skal undersøges nærmere herunder mulighed for begrænsning heraf. På den stiplede del af matriklen er nedgravet en 930 m³ stor olietank. Københavns Energi overvejer at etablere et regionalt kontor (ca. 1.200 m²) på arealet, men er åben over for en placering andet sted på Amager ved kommunens mellemkomst. Erhvervelse af den stiplede del af matriklen (ca. 2.500 m²) vil kunne give plads til flere boliger i området. Det foreslås, at kommunen undersøger de miljømæssige forhold forinden mulighederne for at erhverve den stiplede del af matriklen afklares, og at kommunen i givet fald er behjælpelig med at tilvejebringe erstatningsareal til et regionalt kontor for Københavns Energi.

En ny bebyggelse i området bør udformes således, at den kommer til at spille sammen med Sundholms oprindelige bygningsanlæg med høj bevaringsværdi, samt med bebyggelsen og funktionerne i de øvrige tilgrænsende områder herunder parkeringsforhold.

Det skønnes at være mulighed for at opføre 200 - 250 boliger inden for det afgrænsede område på den sydlige del af Sundholm.

Realisering

- Der gennemføres en intern kommunal høring i 2. halvår 2007 med henblik på afdækning af forvaltningsmæssige interesser i området, samt forberedelse af idékonkurrence e.l.
- Der gennemføres i 1. halvår 2008 en idékonkurrence eller lignende for Sundholm Syd med henblik på at sikre sammenhænge til tilgrænsende områder.
- Redegørelse for forslag til lokalplan samt tillæg til kommuneplan forventes at foreligge til politisk behandling i 2. halvår 2008.
- Forslag til lokalplan samt kommuneplantillæg kan forventes sendt i høring i 1. halvår 2009.
- Lokalplan og kommuneplantillæg forventes vedtaget i 2. halvår 2009.