



Notat om modtagne henvendelser i den offentlige høringsperiode vedrørende lokalplanforslag "Strandpromenaden"

I dette notat bliver 12 henvendelser modtaget i høringsperioden refereret, herunder sammenfattet i hovedsynspunkter, samt kommenteret af forvaltningen. Perioden var fra 10. november 2010 til 17. januar 2011.

Henvendelser fra offentlige myndigheder

1. E-mail af 16. november 2010 fra Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget og tager det til efterretning.

2. E-mail af 17. november 2010 fra Dong Energy

Dong Energy oplyser, at der ikke er naturgasledninger i lokalplanområdet.

3. Brev af 12. december 2010 fra Kystdirektoratet

Kystdirektoratet anbefaler, at der for nybyggeri i lokalplanområdet fastsættes en laveste sokkelkote på +1,43 meter DVR90 for at imødegå fremtidig havstigning. Der henvises til Kystdirektoratets rapport "Højvandsstatistikker 2007", <http://borgere.kyst.dk/tekniske-publikationer>, hvor der findes data til brug for mere detaljerede beregninger. Opmærksomheden henledes på, at foranstaltninger til kystbeskyttelse, terrænændringer m.v. på strandbredder og andre kyststrækninger kræver en tilladelse af Kystdirektoratet i henhold til kystbeskyttelsesloven. Der ønskes et eksemplar af den endelige lokalplan til sin tid.

4. Brev af 7. januar 2011 fra Københavns Energi A/S

Københavns Energi A/S oplyser, at ledninger i området skal respekteres og muligvis omlægges. Bygherre bør kontakte Københavns Energi A/S, såfremt fjernvarme stadig ønskes i de nye lavenergiboliger.

5. E-mail af 10. januar 2011 fra Københavns Museum

Københavns Museum finder det positivt, at villaen med tilhørende vognport på Strandboulevarden 33 bevares. Museet bemærker, at de nye SAVE-registreringer (Visuelt Bygningsregister) gennemført i udvalgte områder i samarbejde mellem museet og Center for Bydesign ikke er gennemført i dette område.

6. E-mail af 17. januar 2011 fra Østerbro Lokaludvalg

Med denne mail er fremsendt udtalelse dateret 12. januar 2011, der efterfølgende er korrigeret ved udtalelse dateret 20. januar 2011.

16-02-2011

Sagsnr.
2011-11179

Dokumentnr.
2011-60091

Sagsbehandler
Finn Larsen

Center for Bydesign

Njalsgade 13
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1343

E-mail
finlar@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

Østerbro Lokaludvalg anerkender de væsentlige ændringer fra startrede gørelsen til planforslaget med hensyn til reducere bebyggelsesprocenten, reducere af højden på den sydligste bygning og fastlægge af stiorløbet til Gentofte Kommune.

Lokaludvalget anser det som uacceptabelt, at der placeres en ny bygning mellem vognporten på Strandpromenade 33 og stranden. Den nye bygning foreslås undladt og eventuelt kompenseret af et større bygningsvolumen eller en forhøjelse af bygningerne nord for vognporten. Udvalget foreslår vognporten med gårdsplads udlagt til offentligt formål eller til aktiviteter med offentlig adgang knyttet til stranden. Parkeringen til den nye bebyggelse foreslås primært placeret under den sydligste del af området, så tilkørsel ad Strandpromenaden begrænses. Udvalget foreslår, at der i lokalplanen indføres bopælspligt til beboelsen.

Henvendelser fra ejere, beboere og brugere m.v.

7. Brev af 23. december 2010 fra Strandpromenadekvarterets Grundejerlaug v/ formand Lars Gøtke

Strandpromenadekvarterets Grundejerlaug hilser den nye bebyggelse velkommen og er samtidig glad for, at villaen og vognporten på Strandpromenade 33 bevares. Grundejerlauget er bekymret for bebyggelse i 5 etager og en alt for høj udnyttelsesgrad og mener, at 3 etager er mere korrekt af hensyn til at bevare områdets karakter. Omlægning af Strandpromenaden findes betænkelig, da der nedlægges offentligt tilgængelige parkeringspladser. Dette vil forringe parkeringsdækningen i området væsentligt også i forhold til badestranden. Det anbefales, at den nye bebyggelse via lokalplanen bliver medlem af grundejerlauget.

8. E-mail af 7. januar 2011 fra Ryvang Lokalråd v/ formand Steen R. Jeppson

Ryvang Lokalråd ønsker overordnet området omskabt til offentlig park, subsidiært at Strandpromenaden 33 omskaves til offentlige formål f.eks. som servicebebyggelse for Svanemøllestranden, og at den nyværende udnyttelsesgrad fastholdes. Den foreslåede bebyggelsesgrad vil fjerne indtrykket af grønt område og vil blive alt for dominerende i forhold til syn fra stranden og den nærliggende mole. Området bør fastholdes med bebyggelse i højst 1½ etage og ikke som det foreslåede, der helt vil dominere den nuværende villabebyggelse og samtidig skabe en barriere for brug af stranden. Der henvises til, at der planlægges høj bebyggelse i Nordhavnen, og at Gentofte Kommune har planer om bebyggelse nord for området.

Såfremt lokalrådets ønske om offentligt område ikke kan følges, ønskes området fastholdt med en form for offentlig adgang uden hegning eller mulighed for skiltning med privat. Gennemførelse af stiorbindelse til Gentofte bør ikke ske ved overdragelse af et

kommunalt areal til ejendomsejer som del af forudsat magelæg, da dette anses at betyde en kraftig forhøjelse af bebyggelsesgraden. Den bevaringsværdige villa på Strandpromenaden 33 vil blive skjult med den foreslåede bebyggelsesplan. Der er ikke taget højde for en kommende plan til beskyttelse af lavtliggende kystområder. Lokalrådet finder, at der bør etableres en ny cykelsti fra Scherfigsvej direkte til stranden.

9. *Brev af 10. januar 2011 fra Lokalthistorisk forening Østerbro og Østerbro lille Museum v/ Lone M. Jensen, Hornemansgade 42, 4. th.*

Lone M. Jensen udtrykker glæde over, at bebyggelsen på Strandpromenaden 33 bevares. Placering af en ny bygning foran den bevarede bebyggelses vognport, så denne næsten bliver skjult set fra Strandpromenaden, anses for at være provokerende, nærgående og en hån mod den gamle bygning. Denne nye bygning bør derfor ikke muliggøres. Sortglaseret tegltag på den bevarede bebyggelse bør ikke gennembrydes med ovenlysvinduer. Bevaring af fire gamle træer i området er ikke mange i forhold til, at der nu står adskillige flotte træer. Det anses ikke for særligt trafiksikkert i forhold til strandens brugere, herunder børnefamilier, at placere det underjordiske parkeringsanlæg længst nede af Strandpromenaden.

10. *E-mail af 15. januar 2011 fra Tage Otkjær, Solvænget 17*

Tage Otkjær mener, at planforslaget, herunder redegørelsen for planen, indeholder en række tendentiøse fejl og upræcise angivelser, der trækker i retning af en glansbilledeagtig forskønnelse af de konkrete planer ensidigt til glæde for ejendommenes ejere. Der peges i den forbindelse på følgende:

- Uklart om illustration på planforslagets side 6 omfatter begrønning af omhandlede grunde eller Strandpromenaden.
- Strandøre 18 er væk på illustration på side 7 øverst.
- Udsigtsforhold for eksisterende ejendom i den østlige ende af Strandøre nævnes ikke.
- Redegørelse for bygningers placering i forhold til skel mod vej og kysten er uklar.
- Den nye bebyggelse passer ikke til en udtrykt formodning om ønske fra tidligere tiders planlæggere om åbning af kvarteret ned mod vandet.
- Bygningshøjde i forhold til bebyggelsen på Strandpromenaden 33 er ikke klart belyst.
- Der er ikke redegjort for parkeringspladser, der forsvinder.
- Der er ikke redegjort klart for planforslagets maksimale bebyggelsesprocent på 90 med og uden Strandpromenaden 33 samt i forhold til områdets eksisterende bebyggelsesprocent på ca. 30.

Der klages over, at friarealprocent i henhold til kommuneplanens krav ikke fremgår af planforslaget. Samtidig foreslås krav om underjordisk parkering svarende til to biler pr. bolig og om etablering af offentlig (betalings-) parkering under de nye bygninger med indkørsel fra Strandøre syd for Strandøre 19.

I øvrigt fremsættes der indsigelse mod, at bebyggelsesprocenten for de nye bygninger er over 90, når der ses bort fra eksisterende boliger, og at almindelige regler om bygningshøjde og afstand til skel i et C1-område ikke overholdes ifølge planforslaget.

11. E-mail af 16. januar 2011 med bilag fra Rolf Lystrup Andersen, Teglgårdsstræde 5

Rolf Lystrup Andersen anser det for positivt, at bygningsanlægget på Strandpromenade 33 bevares. Dermed bør ny bebyggelse underordne sig dette prægante anlæg. Det foreslås derfor, at bebyggelsesprocenten nedsættes fra 90 til 70. Endvidere foreslås det, at to bygninger ved den bevarede bebyggelse fjernes, henholdsvis den placeret syd for den bevarede bebyggelse og den placeret mellem den bevarede bebyggelses vognport og Strandpromenaden, og at en bygning ud mod Strandpromenaden flyttes ud med Strandøre, alt som vist på det medsendte bilag. Der foreslås overdækket cykelparkering fuldt ud eventuelt i kælder for ikke at ligne Nørreport. Kravet om 1 parkeringsplads pr. 150 m² beboelse anses for utilstrækkeligt, hvortil kommer den erhvervsmæssige del. Al parkering bør ske på egen grund. Det understreges, at området historisk er et villaområde, hvilket det også bør være fremover. Der udtrykkes tilfredshed med, at stiforbindelsen til Gentofte Kommune kommer nu.

12. E-mail af 17. januar 2011 fra Østerbro Lokalråd v/ Ulrik Danneskiold-Samsøe

Østerbro Lokalråd tilslutter sig bebyggelsesformens overordnede principper. Områdets arkitektur anses i den sammenhæng for børnevenlig med grønne arealer, fælles byrum og fælles strand på den anden side af vejen. Dette ses som en kontrast til det nærliggende Tuborg-område i Gentofte Kommune, der er karakteriseret ved højt etagebyggeri, ingen fælles uderumsarealer, ingen strand trods lang kystlinje og mange individuelle havnekajer med ulykkesrisiko for børn. Det konstateres, at med underjordisk parkering lægges der ikke beslag på offentligt gadeareal til parkering. Lokalrådet lægger stor vægt på, at der etableres bopælspligt, så bygningerne ikke henstår livløse. Der lægges vægt på, at stiforbindelsen til Gentofte Kommune etableres tidligt i byggeforløbet. Lokalrådet glæder sig over, at bebyggelsen på Strandpromenaden 33 bevares, og at der her er mulighed for anvendelse til fritidsaktiviteter, café og kulturelle formål. Det foreslås, at de lave stald- og garagebygninger på nr. 33 anvendes til serviceformål for stranden og lignende samt eventuelle servicefunktioner, herunder fælleshus. Lokalrådet mener, at disse

bygninger bør være synlige udefra, hvorfor det er vigtigt at give mere plads mellem bygningerne og stranden ved at rykke den nærmeste nye boligbygning eller helt droppe den. Den viste løsning er ganske hensigtsmæssig, selv om lokalrådet fortsat mener, at området bør udlægges til fælles grønt område sammentænkt med stranden.

Hovedsynspunkter i henvendelserne og forvaltningens bemærkninger

I de modtagne henvendelser fremføres der generelt udsagn, der kan sammenfattes i de efterfølgende hovedsynspunkter inden for de anførte temaer A-D. Forvaltningens bemærkninger er knyttet til de enkelte punkter.

Temaerne er følgende: A - Omfang og placering af ny bebyggelse, B - Anvendelse, C - Trafik og parkering samt D - Andet.

A. Omfang og placering af bebyggelse

- Tilfredshed med at bebyggelsen på Strandboulevarden 33 inklusive vognporten bevares (henvendelserne nr. 5, 7, 9, 11 og 12).
- Ønske om reducere af etageantal på ny bebyggelse til 1½ etage (henvendelse nr. 8) eller 3 etager (henvendelse nr. 7).
- Mageskifte ved gennemførelse af stiforbindelsen til Gentofte Kommune bør undlades, da det muliggør en forøget bebyggelsesgrad (henvendelse nr. 8).
- Indsigelse mod at bebyggelsesprocenten for de nye bygninger er over 90, når der ses bort fra eksisterende boliger (henvendelse nr. 10). Forslag om nedsættelse af bebyggelsesprocenten fra 90 til 70 (henvendelse nr. 11).
- Nye bygninger ønskes flyttet eller reduceret i antal (henvendelse nr. 11). Især ønskes bygningen mellem vognporten på Strandpromenaden 33 og stranden flyttet eller helt udeladt (henvendelse nr. 6, 8, 9, 11 og 12).
- Indsigelse mod at almindelige regler om bygningshøjde og afstand til skel for et C1-område ikke overholdes samt klage over, at friarealprocent i henhold til kommuneplanen ikke fremgår af planforslaget (henvendelse nr. 10).

Forvaltningens bemærkninger

Den nye bebyggelse vil bestå af ni række- og punkthuse. Villaen og vognporten på Strandpromenaden 33 fastlægges som bevaringsværdig bebyggelse. De tre øvrige eksisterende villaer i området kan rives ned. Række- og punkthusene bliver organiseret i tre grupper i et åbent parklandskab omkring den bevaringsværdige bebyggelse. De ubebyggede arealer skal anlægges med naturgræsflade i en åben parkstruktur med solitære træer og buskads.

Lokalplanens underområde I, hvor de nye bebyggelser placeres, er ifølge Kommuneplan 2009 fastlagt til boliger og serviceerhverv (C1-område) med maksimal bebyggelsesprocent på 110. I lokalplanforslaget er bebyggelsesprocenten fastlagt til maksimalt 90. Dette svarer til det aktuelle projekt inklusive den bevaringsværdige bebyggelse. Dette medvirker til en åben karakter af området trods en vis fortætning i forhold til den eksisterende bebyggelse. De fastlagte maksimale bygningshøjder på henholdsvis 11 m, 16,5 m og 18,5 m (mellem 3 og 5 etager) har taget udgangspunkt i en tilpasning til gesimshøjden og bygningshøjden på den bevaringsværdige villa på henholdsvis ca. 9 m og ca. 16 m. Bygningen mellem den bevaringsværdige vognport og stranden er med til at danne en tilstræbt afgrænsning af gårdrummet foran vognporten. Med den tætte placering er det hensigten at skabe et intimt og tæt gårdrum indrammet af såvel ny som eksisterende bebyggelse.

Det er forvaltningens vurdering, at hoveddispositionen i den muliggjorte bebyggelse, herunder i samspil med den bevaringsværdige bebyggelse, på udmærket vis tolker en tilstræbt fortætning i forhold til den eksisterende bebyggelse, samtidig med at den nye bebyggelse respekterer kvarterets varierede bebyggelsesmønstre. I vurderingen indgår tillige, at projektet udover at indpasse sig i det eksisterende kvarter og falde naturligt ind i omgivelserne vil fastholde den eksisterende grønne karakter og udnytte potentialet for rekreativ udfoldelse ud mod Strandpromenaden.

I et C1-område i henhold til kommuneplanen må etageantallet maksimalt være 5 etager eksklusiv tagetage. Der er ikke i kommuneplanen fastsat bestemmelser om bygningshøjde og afstand til skel. Sådanne bestemmelser fremgår af Bygningsreglementet 2010 (BR10). Det fremgår også heraf, at bl.a. sådanne bestemmelser ikke finder anvendelse, hvis en lokalplan regulerer de pågældende forhold.

Ifølge lokalplanforslaget skal friarealer i underområde I udgøre minimum 60 % af etagearealet for boligbebyggelse og minimum 15 % af etagearealet for erhvervsbebyggelse. Dette er i overensstemmelse med kommuneplanen. Underområde II skal henligge med offentlig adgang.

Henvendelserne giver ikke forvaltningen anledning til at foreslå ændringer i forhold til planforslaget. Der er derved henset til, at intentionerne med planforslaget anses for opfyldt i den offentliggjorte udformning.

B. Anvendelse

- Den planlagte anvendelse af området anerkendes, selv om området bør udlægges til fælles, grønt rekreativt område i samspil med

Svanemøllestranden (henvendelserne nr. 6 og 12). Området ønskes overordnet til offentlig park (henvendelse nr. 8).

- Ønske om at vognporten på Strandpromenaden 33 anvendes til offentlige formål og lignende gerne med tilknytning til stranden (henvendelse nr. 6, 8 og 12).

Forvaltningens bemærkninger

Udlægning af underområde I til et offentligt rekreativt område er ikke i overensstemmelse med planlægningen for området. Ifølge kommuneplanen er det fastlagt til boliger og serviceerhverv (C1-område). Der er ingen aktuelle overvejelser om ændring heraf. I givet fald forudsættes en lokalplan med kommuneplan tillæg, der udlægger området til offentlige formål. Kommunen skal derefter ekspropriere området med en betydelig kommunal udgift til følge, hvilket forvaltningen ikke finder hensigtsmæssigt.

Ifølge lokalplanforslaget kan den bevaringsværdige bebyggelse på Strandpromenaden 33 foruden boliger anvendes til erhvervsformål som f.eks. restaurant/café, butik, hotel eller lignende virksomhed, der naturligt kan indpasses i området. Det vil være naturligt, at en sådan anvendelse vil ske i en form for samspil med Svanemøllestranden.

I udbygningsaftalen mellem grundejer og Københavns Kommune indgår en omdisponering af en del af Strandpromenaden. Parkeringspladser koncentrerer sig nærmest stranden, og det øvrige areal etableres med et knækket vejforløb med belysning og lignende. Arealer, der ikke anvendes som vej, parkering og fortov m.v., anlægges med græs og buskads. Dette vil bidrage til samspillet mellem lokalplanområdet og stranden.

Henvendelserne giver ikke forvaltningen anledning til at foreslå ændringer i forhold til planforslaget. Der er derved henset til, at intentionerne med planforslaget anses for opfyldt i den offentliggjorte udformning.

C. Trafik og parkering

- Det er problematisk, at lokalplanforslaget indeholder en nedlæggelse af de eksisterende parkeringspladser på Strandpromenaden (henvendelse nr. 7 og 10).
- Det er problematisk, at mageskiftet vil medføre nedlæggelse af parkeringspladser (henvendelse nr. 10).
- Tilkørslen til parkeringskælderens bør ske i den sydlige ende af Strandpromenaden, så kørsel på selve Strandpromenaden begrænses (henvendelse nr. 6 og 9).
- Den planlagte parkeringskælder under byggeriet bør indeholde offentlige parkeringspladser - gerne med indkørsel fra Strandøre (henvendelse nr. 10).

- Den anvendte parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 150 m² beboelse er for lav, hvortil kommer den erhvervsmæssige del. Al parkering bør ske på egen grund (henvendelse nr. 11). Krav til parkering bør være 2 parkeringspladser pr. bolig (henvendelse 10).
- Der bør etableres en ny cykelsti fra Scherfigsvej og direkte ned til stranden (henvendelse nr. 8).
- Etablering af stiforbindelsen til Gentofte Kommune bør ske tidligt i byggeforløbet (henvendelse nr. 12).
- Forslag om overdækket cykelparkering (henvendelse nr. 11)

Forvaltningens bemærkninger

Ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der lagt vægt på at bevare det antal parkeringspladser på Strandpromenaden, som tilsvarede Svanemøllestrandens behov. Ved planlægningen af stranden blev det vurderet, at der er behov for op til ca. 85 parkeringspladser. I lokalplanforslaget for Strandpromenaden lægges der derfor op til 83 parkeringspladser på selve Strandpromenaden og to parkeringspladser i den nordlige ende ved vendepladsen. Herudover vil det være muligt at etablere yderligere to parkeringspladser sydvest for knækket på Strandpromenaden - i alt 87 parkeringspladser.

Det planlagte mageskifte har ikke haft indflydelse på antallet af parkeringspladser, idet Københavns Kommunes areal alternativt ville være benyttet som grønt areal.

Placeringen af tilkørslen til parkeringskælderen vil kun have en meget lille betydning for trafikken på Strandpromenaden, da antallet af køretøjer til og fra bebyggelsen forventes at blive meget lavt - ca. 100-150 køretøjer pr. døgn. Det er op til bygherren at fastsætte reglerne for brugen af parkeringskælderen.

Parkeringsdækningen på 1 parkeringsplads pr. 100 til 150 m² svarer til kravene i Kommuneplan 2009. Erfaringen viser, at dette udtrykker til det reelle behov. Parkeringen skal placeres i underjordisk anlæg i lokalplanområdet.

Arealet mellem Scherfigsvej og Strandpromenaden indgår ikke i lokalplanområdet, er der derfor ikke taget stilling til en eventuel stiforbindelse mellem Scherfigsvej og stranden.

Tidspunktet for etablering af stiforbindelsen langs stranden kan ikke fastlægges i forbindelse med lokalplanen.

Der stilles krav om, at pladserne til cykelparkering skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med minimum halvdelen i overdækket konstruktion.

Henvendelserne giver ikke forvaltningen anledning til at foreslå ændringer i forhold til planforslaget. Der er derved henset til, at der samlet set ikke forventes væsentlige ændringer af trafik- og parkeringssituationen i området, herunder for ejendommen. Endvidere anses intentionerne med planforslaget for opfyldt i den offentliggjorte udformning.

D. Andet

- Der er ikke taget højde for en kommende plan til beskyttelse af lavtliggende kystområder (henvendelse nr. 8). Anbefaling af fastsættelse af laveste sokkelkote for nybyggeri for at imødegå fremtidig havstigning (henvendelse nr. 3).
- Anbefaling af at den nye bebyggelse via lokalplanen bliver medlem af Strandpromenadekvarterets Grundejerlaug (henvendelse nr. 7).
- Ledninger i området skal respekteres, og Københavns Energi skal kontaktes snarest, hvis bygherre ønsker fjernvarme i de nye lavenergiboliger (henvendelse nr. 6).
- Påstand om at planforslaget, herunder redegørelsen for planen, indeholder en række tendentiøse fejl og upræcise angivelser, som nærmere angivet, der trækker i retning af en glansbilledagtig forskønnelse af de konkrete planer ensidigt til glæde for ejendommenes ejere (henvendelse nr. 10).
- Forslag om krav i lokalplanen om bopælspligt (henvendelse nr. 6 og 12).
- Sortglaseret tegltag på den bevarede bebyggelse bør ikke kunne gennembrydes med ovenlysvinduer (henvendelse nr. 9).
- Bevaring af fire træer er ikke mange i forhold til det eksisterende antal (henvendelse nr. 9).
- Anmodning om fremsendelse af et eksemplar af den endelige plan (henvendelse nr. 3).

Forvaltningens bemærkninger

Ejendommenes ejer v/ Arkitektfirma Entatis har modtaget samtlige indkomne henvendelser til orientering og er dermed også bekendt med bemærkningerne i relation til havstigning og om ledninger/ fjernvarme.

Ifølge planloven kan der i en lokalplan optages bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder (typisk villabebyggelse), erhvervsområder og områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder. Lokalplanen muliggør et boligområde til række- og punkthuse op til 18, 5 m (op til 5 etager). Området er dermed ikke omfattet af planlovens mulighed for krav om oprettelse af en grundejerforening via en lokalplan.

Planforslaget og dermed også den tilknyttede redegørelse er udarbejdet på grundlag af et projekt nærmere forhandlet mellem ejer

og forvaltningen. Forslaget, herunder redegørelsen, beskriver den ønskede bebyggelse og de planmæssige aspekter i forhold til området, som forudsat i planloven, herunder forvaltningens vurderinger i den forbindelse. Forvaltningen må dermed tilbagevise påstanden om ensidig forskønnelse af projektet. Påstanden er i øvrigt alene fremsat i én enkelt henvendelse ud af de i alt 12 modtagne henvendelser sammenholdt med, at materiale om lokalplanforslaget er udsendt til i alt 283 ejere, beboere, brugere m.v. i forbindelse med den offentlige høringsperiode. Det beklages dog, at den eksisterende bygning Strandøre 18 (udenfor lokalplanområdet) ikke er vist på lokalplanforslagets illustration på side 7 øverst modtaget fra ejer v/ Arkitektfirma Entatis. Udeladelsen giver dog ingen væsentlig forstyrrelse af udtrykket af den planlagte bebyggelse i lokalplanområdet.

Ifølge lokalplanen skal boliger være helårsboliger. Ved dette krav forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende en bolig til feriebolig og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en sådan vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres lysindtag i tagfladen i den udpegede bevaringsværdige bebyggelse. Forvaltningen finder dette forsvarligt, når sådanne lysindtag (ovenlys) er tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme og ikke medfører gener såsom indkik og refleksioner. Disse krav fremgår af lokalplanen.

Som vist på lokalplantegningen er der markeret 17 træer som bevaringsværdige inden for lokalplanens underområde I. Hertil kommer de i underområde II viste to rækker bevaringsværdige træer med 49 i alt langs Strandpromenaden ned mod vandet. Disse 66 træer må ikke beskæres eller fjernes uden tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen. Træerne kan dog fældes, hvis de er syge eller døde. I så fald skal der ske genplantning.

Den endelige lokalplan sendes til alle, der har fremsendt henvendelser om planforslaget i den offentlige høringsperiode.

Henvendelserne giver ikke forvaltningen anledning til at foreslå ændringer i forhold til planforslaget. Der er derved henset til, at intentionerne med planforslaget anses for opfyldt i den offentliggjorte udformning, herunder at der ikke kan stilles krav i en lokalplan ud over planlovens bestemmelser.