18. Startredegørelse for lokalplan "Strandpromenaden" (2010-40689)
Teknik- og Miljøudvalget skal godkende, at der igangsættes udarbejdelse af forslag til lokalplan med henblik på opførelse af en ny bebyggelse med boliger samt erhverv på Strandpromenaden 33 - 39.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at der udarbejdes forslag til lokalplan "Strandpromenaden" på baggrund af vedlagte startredegørelse, *bilag 1*.

Problemstilling

Ejeren Statens Ejendomssalg A/S (Freja Ejendomme A/S) og bygherre Falk-Rønne & Kierkegaard har søgt om, at der udarbejdes en lokalplan for at muliggøre et nybyggeri på Strandpromenaden 33 - 39. Se kortet på side 11 i *bilag 1*.

Startredegørelse for to tidligere udgaver af projektet er behandlet af Teknik- og Miljøudvalget. En første udgave af projektet, der blev forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 18. marts 2009, blev ikke godkendt med bemærkninger om, at man ønskede en mindre tæt bebyggelse og at se Strandpromenaden udviklet i en rekreativ sammenhæng med bebyggelsen. Forvaltningen blev desuden bedt om at se på indpasning af villaen Strandpromenaden 33.

En revideret udgave viste en mindre tæt bebyggelse samt bearbejdning af Strandpromenaden og omfattede, ligesom den første udgave, en nedrivning af Strandpromenaden 33. Projektet blev tilbagevist af udvalget med beslutning om, at Strandpromenaden 33 ønskes bevaret.

Løsning

Tegnestuen Entasis har bearbejdet projektet, så villaen Strandpromenaden 33 indpasses i bebyggelsen, og Strandpromenaden er inddraget som et grønnere og mere indbydende forareal til såvel bebyggelsen som Svanemøllestranden. Det reviderede projekt imødekommer således efter forvaltningens vurdering udvalgets bemærkninger.

En af intentionerne med projektet er at skabe en helstøbt og sammenhængende bebyggelse bl.a. omkring gårdrummene, som skal skabe ramme om og styrke det sociale liv i det nye boligområde. Projektet består af ni individuelle bygningsenheder med i alt godt 30 boliger, der grupperes omkring disse gårdrum. Bebyggelsen er i 3 - 5 etager og har et maks. etageareal på 6.500 m². Villaen Strandpromenaden 33 forudsættes at kunne rumme såvel boliger som erhverv, herunder publikumsorienterede funktioner som café eller restaurant eller lignende.

Tegnestuen Entasis har udarbejdet to forslag. I det ene forslag er både villa og tilhørende vognport bevaret. I det andet forslag er villaen bevaret, mens vognporten foreslås nedrevet.

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at den udgave af projektet, hvor vognporten er bevaret, skal danne grundlag for udarbejdelse af et lokalplanforslag. Med bevaring af vognporten skabes mulighed for at indrette et spændende udendørs miljø i det fine gårdrum, der indrammes af vognporten. Vognporten har potentiale til at blive anvendt til publikumsorienterede formål med gårdrummet som udendørsareal i tilknytning til udadvendte funktioner (f.eks. udendørs servering,

mv.).

Såfremt vognporten fjernes vil det give mulighed for at anlægge en tilkørsel til bebyggelsen ved starten af området tæt på Strandøre, som derved bliver nemmere tilgængelig. Der ville i dette tilfælde derved skabes mulighed for en trafikalt mere fredeliggjort sammenhæng mellem den nye bebyggelse og Svanemøllestranden.

Det er forvaltningens vurdering, at den åbne bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet i sammenhæng med omdannelsen af vejarealet til et mere rekreativt areal vil være et stort tilskud til området.

I forbindelse med etablering af Svanemøllestranden har forvaltningen vurderet, at de eksisterende 90 parkeringspladser langs Strandpromenaden dækker strandens behov. De skal derfor opretholdes. Desuden skal adgang til WHO's ejendom mod nord opretholdes så længe, der er behov herfor. Disse skal derfor indgå i en fremtidig bearbejdning af vejen.

Langs Svanemøllestranden er der planlagt en cykel- og gangforbindelse til Tuborg Syd i Gentofte kommune, og en evt. omlægning af Strandpromenaden skal derfor sikre denne forbindelse.

Lokalplanen skal fastlægge en principiel bebyggelsesplan, maksimale bygningshøjder og bestemmelser om den arkitektoniske udformning og materialer til bebyggelsen. Der fastlægges principper og krav til kvaliteter i de ubebyggede arealer. I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges parkeringskravet mellem minimum én plads pr. 200 m^2 etageareal og maksimalt én plads pr. 100 m^2. Det skal bemærkes, at al parkering til bebyggelsen placeres i parkeringskælder under bebyggelsen.

Lokalplanområdet forventes også at omfatte vejen, Strandpromenaden, der er kommunalt ejet vejareal. Lokalplanen skal indeholde bestemmelser for indretning og disponering af arealet til et mere rekreativt og grønt byrum. Der henvises i den forbindelse til drøftelser om udbygningsaftale med bygherre jf. afsnittet Økonomi.

Bygherren har intention om at bidrage positivt til Københavns Kommunes målsætning om bæredygtighed og ønsker som udgangspunkt at opføre bebyggelsen som lavenergiklasse 1 bebyggelse.

I Kommuneplan 2009 er de aktuelle ejendomme fastlagt til boliger og serviceerhverv (C1-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og et maksimalt etageantal på 5 eksklusiv tagetage. Friarealprocenten er 60 for boliger og 15 for erhverv. Bebyggelsesforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Tilgængelighedsvurdering fremgår af *bilag 2*. Der vurderes ikke umiddelbart at være forhold, der er til hinder for, at tilgængelighed kan sikres.

Økonomi

Lokalplanens vedtagelse har ingen andre økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune. Lokalplanen medfører ikke handlepligt, men mulighed for byggeri og anlæg i lokalplanområdet.

I det videre forløb vil det blive drøftet med bygherre/grundejer, om der med fordel kan indgås en frivillig udbygningsaftale jf. planloven om infrastrukturanlæg i området. Et udkast hertil vil i givet fald blive fremlagt sammen med lokalplanforslaget. Det har på nuværende tidspunkt været konkret drøftet at indgå udbygningsaftaler om to forskellige delarealer af den aktuelle del af Strandpromenaden. For det første ønskes et parklignende vejforløb etableret. Det skal udformes som

et grønt strøg/kørearеal/parkeringsareal parallelt med det eksisterende fortov/promenade. For det andet ønskes etableret en publikumsvenlig grøn park foran den nye bebyggelse. Et forslag til udformningen kan ses på tegning side 3 i bilag 1.

Den nøjagtige udformning af p-pladser, vej og opholdsareal mv. er endnu ikke fastlagt, men ønskes udarbejdet via dialog mellem bygherre og Københavns Kommune.

Videre proces

Når startredegørelsen er godkendt i udvalget, gennemføres en intern høring af relevante instanser med henblik på bemærkninger til udarbejdelse af planforslaget, herunder Østerbro Lokaludvalg.

Forvaltningen forventer at forelægge forslag til lokalplan for Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget med henblik på vedtagelse i Borgerrepræsentationen i september 2010, hvorefter det sendes i offentlig høring i 2 måneder. Planforslaget forventes endelig vedtaget 1. kvartal 2011.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag
Bilag 1 - Startredegørelse
Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 06.04.2010

Indstillingen blev godkendt.