

## 7. Forslag til lokalplan "Strandpromenaden" (2010-115715)

Borgerrepræsentationen skal godkende lokalplanforslag "Strandpromenaden" før offentliggørelse samt tage udkast til udbygningsaftale om omlægning og begrønning af et stykke af Strandpromenaden til efterretning.

### INDSTILLING OG Beslutning

Teknik og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at lokalplanforslag "Strandpromenaden" (*bilag 1*) vedtages med henblik på offentliggørelse,
2. at lokalplanforslaget offentliggøres i to måneder, samt
3. at en dialogstrategi omfatter en hjemmeside for lokalplanforslaget og et borgermøde tilrettelagt som orienteringsmøde.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget overfor Borgerrepræsentationen anbefaler,

4. at det tages til efterretning, at der foreligger udkast til en udbygningsaftale med grundejer (*bilag 5*), idet aftalen vil blive forelagt i endelig form ved lokalplanens endelige behandling.

### Problemstilling

TMU godkendte på møde den 6. april 2010, at forvaltningen, ud fra et skitseprojekt udarbejdet af arkitektfirmaet Entasis A/S, skulle udarbejde et forslag til lokalplan, der vil muliggøre en boligbebyggelse på Strandpromenaden 33 til 39.

Det aktuelle skitseprojekt er udarbejdet i forbindelse med et samlet salg af ejendommene. Sælger er Freja Ejendomme A/S og køber er Strandpromenaden A/S. Ejendomsudviklingselskabet Falk-Rønne & Kierkegaard A/S står for udvikling og realisering af projektet.

Grundejer ønsker endvidere at indgå en udbygningsaftale med kommunen om omlægning og begrønning af et stykke af Strandpromenaden.

### Løsning

Lokalplanforslaget (*bilag 1*) er udarbejdet på baggrund af det aktuelle projekt fra Entasis A/S. Projektet omfatter en række- og punkthusbebyggelse, der er placeret omkring villaen og garageanlægget "vognporten" på Strandpromenaden 33 som bevares. Den nye bebyggelse har et etageareal på ca. 5.700 m<sup>2</sup> og villaen og vognporten har et etageareal på ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Det samlede etageareal giver en bebyggelsesprocent ca. 90.

I projektet er den nye boligbebyggelse inklusive villaen og vognporten udlagt i et åbent grønt parklandskab, hvor flere af de største eksisterende træer bevares.

Villaen og vognporten, der tidligere har været anvendt til kontor, foreslås både at kunne rumme boliger og erhverv, herunder publikumsorienterede funktioner som butik, café eller restaurant.

Det er forvaltningens vurdering, at bebyggelsen er veldisponeret og på udmærket vis indgår i områdets bebyggelsesstruktur. Bebyggelsens friarealer, der foreslås udlagt som grønt fællesområde, finder forvaltningen ligeledes er en god disposition.

Forvaltningen kan tilslutte sig en udbygningsaftale om omlægning og begrønning af Strandpromenaden, så området kan fremstå med et mere indbydende og rekreativt præg. Der skal dog fortsat opretholdes parkeringspladser til betjening af Svanemøllestrandens gæster.

I lokalplanen fastlægges en gang- og cykelforbindelse på promenaden med forlængelse til kommunegrænsen. Forbindelsen til kommunegrænsen kan realiseres, når kommunen har erhvervet et mindre areal ved kommunegrænsen, der er ejet af staten. Økonomi-forvaltningen har indledt forhandlinger med Slots- og Ejendomsstyrelsen om at mageskifte to arealer, så det aktuelle areal kan erhverves. Ved mageskiftet overtager staten et areal ved Strandpromenadens nordlige afslutning.

#### *Intern høring:*

Kulturarvsstyrelsen og Københavns Bymuseum støtter bevaring af villaen og vognporten på Strandpromenaden 33. Bymuseet nævner endvidere, at området kan indeholde arkæologiske levn, hvilket kan medføre påbud om midlertidig standsning af anlægsarbejdet. Københavns Energi A/S nævner, at de har ledninger i området, der skal respekteres og muligvis omlægges. Kultur- og Fritidsforvaltningen ønsker, at arealet i udbygningsaftalen indrettes med mulighed for aktiviteter som løb, rulleskøjter, leg og idræt mv.

Til Kultur- og Fritidsforvaltningens høringssvar skal bemærkes, at det er et begrænset areal, der kan begrønnes. Teknik- og Miljøforvaltningen finder det derfor vigtigt, at arealet begrønnes mest muligt for at skabe et rekreativt helhedsindtryk med det bagvedliggende private haverum. Rekreative aktiviteter kan afvikles i det omfang, de kan afvikles på begrønnede arealer.

*Østerbro Lokaludvalg:* Udvalget så helst, at hele området blev udlagt som offentligt grønt område i tilknytning til Svanemøllestranden, men støtter bevaring af villaen og vognporten på Strandpromenaden 33, der foreslås anvendt til kulturhus, café eller lignende. Lokaludvalget ønsker endvidere, at ny bebyggelse holdes i højst 2 etager af hensyn til skyggevirkninger, at ny bebyggelse kun bør anvendes til beboelse, samt at parkering til bebyggelsen skal placeres på matriklen. Endelig ønsker lokaludvalget at lokalplanområdet udvides mod nord til kommunegrænsen, og der i den forbindelse fastlægges en sti ført igennem til Tuborg Syd.

Til Østerbro Lokaludvalgs høringssvar skal bemærkes, at villaen og vognporten på Strandpromenaden 33 fastlægges med mulighed for bl.a. café, restaurant eller lignende. Endvidere bemærkes, at den nye bebyggelse muliggøres i op til 11, 16,5 og 18,5 meters højde. Kun bebyggelse nord for den bevarede villa på Strandpromenaden 33 må være højere end 11 meter. Højderne er fastsat på baggrund af en vurdering af bl.a. højden på villaen på Strandpromenaden 33, der er ca. 16 meter høj, samt på baggrund af de i lokalplanforslaget viste skyggediagrammer, der viser, at den muliggjorte bebyggelses skyggevirkning på Svanemøllestranden og promenaden er stærkt begrænset. Endelig skal det bemærkes, at det ønskede område foran WHO nu er medtaget i lokalplan-området, og at der fastlægges en gang- og cykelforbindelse til kommunegrænsen.

#### *Tilgængelighed:*

Der vurderes ikke umiddelbart at være forhold, der forhindrer, at tilgængelighed kan sikres (*bilag 2*).

#### *Borgerdialog:*

Processen omfatter bl.a. en hjemmeside for lokalplanforslaget og et borgermøde tilrettelagt som

orienteringsmøde (*bilag 3*).

#### *Miljøvurdering:*

I relation til Teknik- og Miljøforvaltningens positivliste og lov om miljøvurdering af planer og programmer vurderer forvaltningen, at lokalplanforslaget ikke har væsentlige miljøpåvirkninger i området. Afgørelsen, om at planforslaget ikke miljøvurderes, vil blive offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget (*bilag 4*).

På denne baggrund anbefaler forvaltningen at lokalplanforslaget tiltrædes, samt at det tages til efterretning, at der foreligger et udkast til en udbygningsaftale.

#### **Økonomi**

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

Der sigtes mod at indgå en frivillig udbygningsaftale med grundejer jf. planloven om infrastrukturanlæg. Der ønskes foretaget en omdisponering af et stykke af Strand-promenaden, så parkeringspladser koncentrerer sig nærmest Svanemøllestranden og det øvrige areal etableres med et knækket vejforløb med belysning og lignende. Arealer der ikke anvendes som vej, parkering og fortovej mv. anlægges med græs og buskads. Et udkast til udbygningsaftale er vedlagt (*bilag 5*).

#### **Videre proces**

Når lokalplanforslaget er vedtaget i BR, gennemføres en offentlig høring i to måneder, hvorefter lokalplanen samt udbygningsaftalen sendes til endelig behandling i BR.

Hjalte Aaberg

Claus Juhl

#### **bilag**

[1 - Forslag til lokalplan "Strandpromenaden"](#)

[2 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[3 - Forslag til borgerdialogproces](#)

[4 - Miljøvurdering](#)

[5 - udkast til betinget udbygningsaftale - Fortroligt](#)

**Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 27.09.2010**

**Indstillingen blev anbefalet.**

