

## 10. Startredegørelse for lokalplan "Strandpromenaden" (2009-179614)

Teknik- og Miljøudvalget skal godkende, at der igangsættes udarbejdelse af forslag til lokalplan med henblik på opførelse af en ny bebyggelse med boliger samt café/restaurant på Strandpromenaden 33 - 39.

### INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Teknik- og Miljøudvalget godkender, 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 7 i *bilag 1*.

Projektet forudsætter, at den nuværende bebyggelse nedrives. Projektet er i 3 - 5 etager og har et etageareal på ca. 7.030 m<sup>2</sup>, der indrettes til ca. 40 boliger samt en café/restaurant.

En tidligere udgave af projektet er blevet forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 4. marts 2009. Indstillingen vedrørende udarbejdelse af forslag til lokalplan "Strandpromenaden" på baggrund af den tidligere version af projektet blev ikke godkendt med bemærkning fra udvalget om, "at der i det videre arbejde for området bør lægges vægt på fredeliggørelse og udvikling af selve Strandpromenaden som rekreativt strøg i sammenhæng med den nye strand og som forbindelse videre til de nye byområder nord for kommunegrænsen". Endvidere ønskede Teknik- og Miljøudvalget en bebyggelse med mere villapræg, og at fordele og ulemper ved den forudsatte nedrivning af den store villa på Strandpromenaden 33 blev genovervejet.

### Løsning

Tegnstuen Entasis har bearbejdet projektet, så det i højere grad tilpasses villaområdets karakter og kontekst. Desuden er vejarealet, Strandpromenaden, inddraget som et grønnere og mere indbydende forareal til såvel bebyggelsen som Svanemøllestranden. Det reviderede projekt imødekommer således udvalgets bemærkninger herom.

Bebyggelsen opføres som en åben parkbebyggelse, der efter forvaltningens opfattelse skaber en overbevisende forbindelse mellem de nye boliger og den fremtidige strand.

De eksisterende villaer (inklusiv Strandpromenaden 33) forudsættes nedrevet for at opnå en mere helstøbt og sammenhængende bebyggelse bl.a. omkring gårdrummene, og for at styrke det sociale liv i det nye boligområde. Det skaber også mulighed for en friere disponering til at placere publikumsorienterede funktioner i tæt sammenhæng med Svanemøllestranden.

Det er forvaltningens vurdering, at den åbne bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet i sammenhæng med omdannelsen af vejarealet til et mere rekreativt areal samt bedre mulighed for placering af en café/restaurant i forbindelse med stranden, vil være et stort tilskud til området. Det er således forvaltningens vurdering, at gevinsten ved at nedrive villaerne langt opvejer tabet.

Af de fire villaer, der nedrives har Strandpromenaden 33 høj bevaringsværdi, mens de øvrige har

middel bevaringsværdi. Ud fra en arkitektonisk synsvinkel repræsenterer Strandpromenaden 33 ingen unikke værdier, som ikke allerede findes i området. Kulturarvsstyrelsen har da også afvist at frede Strandpromenaden 33. Ifølge Kulturarvsstyrelsen ”vurderes bygningen ikke at have de tilstrækkelige arkitektoniske værdier, der kan begrunde en fredning.”

Strandpromenadens nuværende markante skel mellem private og offentlige arealer i form af hæk, hegn og et vej- og parkeringsareal foreslås nedtonet, så strandens rekreative arealer mødes med bebyggelsens åbne lund. Skellet mellem privat og offentligt skal fremgå let opfatteligt gennem en bearbejdning af landskabet, f.eks. ved særlig beplantning eller kvotering, bl.a. med henblik på at undgå eventuelle konflikter mellem lokale beboere og badestrandens gæster.

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 forhold skal derfor indgå i en fremtidig bearbejdning af Strandpromenaden.

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, der tager udgangspunkt i den foreslåede bebyggelse. Der fastlægges maksimale bygningshøjder og bestemmelser om den arkitektoniske udformning og materialer til bebyggelsen. Der fastlægges principper og krav til kvaliteter i de ubebyggede arealer. Og i overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges parkeringskravet mellem minimum 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal og maksimalt 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup>. 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**

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/køreareal/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 s. 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 medio 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 01.02.2010**

Indstillingen blev tilbagevist til forvaltningen.

