

"STRANDPROMENADEN"

Startredegørelse

Bilag 1 til indstilling om redegørelse for igangsætning af lokalplan "Strandpromenaden"

Lokalplanområdet ligger i bydelen Ydre Østerbro



Visualisering af projektet set mod nord fra den sydligste del af lokalplanområdet. Forrest ses caféen/restauranten.



Luftfoto af området set mod nordvest (JW Luftfoto april 2008).

Hensigt/Formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af en ny boligbebyggelse og bebyggelse til publikumsorienterede funktioner. Derudover er formålet med lokalplanen at fremme et mere åbent forhold mellem den nye bebyggelse og Strandpromenaden. Lokalplanen skal sikre, at den nye bebyggelse indpasses i omgivelserne. Den skal endvidere sikre hensigtsmæssige adgangsforhold til bebyggelsen samt fastlægge friarealer og parkering.



Lokalplanområdet og dets omgivelser. Lokalplanområdet, der er vist med rødt, ligger i bydelen Ydre Østerbro.

Baggrund

Ejeren Statens Ejendomssalg A/S (Freja ejendomme A/S) har sammen med Falk-Rønne & Kirkegaard anmodet om en lokalplan på baggrund af et projekt udarbejdet af tegnestuen Entasis. Lokalplanen skal muliggøre et nybyggeri på Strandpromenaden 33-39. Freja ejendomme A/S afholdt et parallelopdrag i foråret 2008 med deltagelse af 6 tegnestuer og efter en viderebearbejdning blev Entasis' projekt valgt til at danne grundlag for en anmodning om udarbejdelse af lokalplanforslag.

Ny bebyggelse

Bebyggelsen opføres som en åben parkbebyggelse. Strandpromenadens nuværende markante skel mellem privat og offentligt (i form af hæk, hegn og et goldt parkeringsareal) foreslås nedtonet, så strandens rekreative arealer mødes med bebyggelsens åbne lund. Skellet mellem privat og offentligt fremstår som en bearbejdning af landskabet, fx ved særlig beplantning eller kvotering.

Den nye bebyggelse består af 10 nye bygninger - beskrevet her som "villae" fordi deres størrelser tager afsæt i de eksisterende villae i området. Disse nye "villae" rummer 3-5 rækkehuse hver, så næsten alle beboere har direkte adgang til 3 interne gårdrum, der danner rammen for beboernes sociale liv. En af hovedintentionerne med projektet er netop styrkelsen af bebyggelsens interne sammenhængskraft og sociale liv. Her spiller de 3 gårdrum en central rolle.



Tegnestuens dispositionsforslag med referencer til lignende natur- og havetyper.

Projektet er i 3-5 etager og har et etageareal på ca. 7.030 m² der indrettes til ca. 40 boliger foruden en café/restaurant. Entasis' projekt forudsætter, at den nuværende bebyggelse nedrives.

"Villaer" og gårdrum placerer sig fleksibelt i terrænen for at bevare så mange eksisterende træer som muligt og for at skabe sivemulighed over samt opholdsmulighed på matriklen for områdets brugere og besøgende. Eksisterende træer suppleres med lavere frugt bærende træer. Udadtill står "villaer" i en tung gylden facade i eksempelvis tegl, mens facaderne, der vender mod gårdene, står i en mere varm og blød stofflighed som eksempelvis ceder eller lærk.

De 10 nye "villaer" finder deres proportion og størrelse med udgangspunkt i villaen Strandpromenaden 33. Det generelle udtryk bliver en "villa", der anvender alle facader til lysindtag. Som variationer af villaens proportioner findes en mindre "villa" i 3 etager og et punkthus med mindre fodaftryk i 5 etager. De 5 etager har højde som rygningen på Strandpromenaden 33 og volumen som grundens store løvtræer.

Bygningen placeret i den sydligste del af grunden foreslås anvendt som restaurant/café med åben udadvendt stueetage. Denne funktion vil skabe et attraktivt sted for strandens og kvarterets gæster.



Gårdrum i bebyggelsen med blik mod Øresund.

Tidligere forløb

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".

Ved at udforme projektet som en åben parkbebyggelse, der bl.a. omfatter en begrønning af vej- og parkeringsarealet, skaber projektet gode forudsætninger for, at Strandpromenaden kan udvikle sig som et rekreativt strøg i sammenhæng med den kommende strand.

Det nye projekt indebærer en nedrivning af alle villaer. Dette tiltag muliggør etablering af en parkbebyggelse og et forløb af sammenhængende gårdrum med en privat karakter.

Derudover har Entasis indarbejdet følgende ændringer:

1. Det oprindelige projekt brød med stedets karakter i kraft af introduktionen af en markant høj og tung bygning ved grundens sydlige afgrænsning. Dette forhold er nu ændret ved at anvende Strandpromenaden 33 som skalamæssigt udgangspunkt for de 10 rækkehuse. Rækkehusene relaterer skalamæssigt til villastrukturen.
2. De høje, afvisende mure omkring gårdene, der skabte lukkede landskabelige passager, er i det nye projekt skiftet ud med blødere elementer, som fx bænke, bede mv.
3. Etagearealet, som i det tidligere projekt lå på godt 8.000 m², er reduceret i det nye projekt til ca. 7.000 m².



Facader og snit i projektet set mod nord.





Strandpromenaden set mod syd med lokalplanområdet til højre i billedet.

Vejarealet

Projektet omfatter en begrønning af vejen og parkeringspladserne. Denne begrønning skal være med til at styrke forbindelsen mellem boligbebyggelsen og Strandpromenaden. Strandpromenaden er i dag præget af et stort bredt asfaltareal. Dette forslås i projektet omdisponeret med større variation og beplantninger.

Det skal bemærkes, at det nuværende antal parkeringspladser opretholdes som kapacitet til stranden. Herudover fastholdes vejadgang til WHO's bygning nord for området, så længe der er behov for det.

Vurdering

Der er her tale om et nyt projekt, som i høj grad tager afsæt i stedets kontekst og karakter. Forslaget tager udgangspunkt i den eksisterende arkitektoniske skala. Den foreslåede bebyggelsesplan skaber en overbevisende forbindelse mellem de nye boliger og Strandpromenaden.

Nedrivning af de eksisterende villaer, herunder Strandpromenaden 33, skaber mulighed for at opnå en mere sammenhængende bebyggelsesplan omkring gårdrummene, og for på denne måde at styrke det sociale liv i det nye boligområde. Nedrivning skaber også bedre mu-



Lokalplanområdets grænse mod WHO's kontor.

lighed for at placere publikumsorienterede funktioner i sammenhæng med den kommende strand ved den sydligste spids.

Det er forvaltningens vurdering, at ud fra en arkitektonisk synsvinkel repræsenterer villaen Strandpromenaden 33, der har høj bevaringsværdi, ingen unikke værdier, som ikke allerede findes i området. Denne holdning bekræftes af Kulturarvsstyrelsen, der har vurderet, at villaen ikke skal fredes. Ifølge Kulturarvsstyrelsen "vurderes bygningen ikke at have de tilstrækkelige arkitektoniske værdier, der kan begrunde en fredning."

Uden denne villa kan stedets potentiale som et sammenhængende rekreativt område bedre komme til udfoldelse.

Den foreslåede parkbebyggelse vil tilføje positive kvaliteter til området ved at styrke den eksisterende grønne karakter og ved at udnytte potentialet for rekreativ udfoldelse ud mod Strandpromenaden. Udformning af bebyggelsen i en åben lund fremstår indbydende og er med til at fremme muligheder bl.a. for lokal afledning af regnvand. Der skal ske en landskabelig bearbejdning af overgange mellem offentlige og private arealer, bl.a. med henblik på at undgå eventuelle konflikter mellem lokale beboere og badestrandens gæster. Det er vigtigt, at den landskabelige,



I baggrunden visualisering af projektet set omtrent mod nordvest fra den inderste del af Svaneknoppen.



funktionelle og visuelle sammenhæng mellem lunden, promenaden og stranden fastholdes i projektet, og at det er den landskabelige bearbejdning, der tydeliggør grænsen mellem offentlige og private arealer.

Proportioneringen af de nye voluminer med udgangspunkt i villaen Strandpromenaden 33 ses som et vellykket tiltag til indpasning af den nye bebyggelse i den ek-

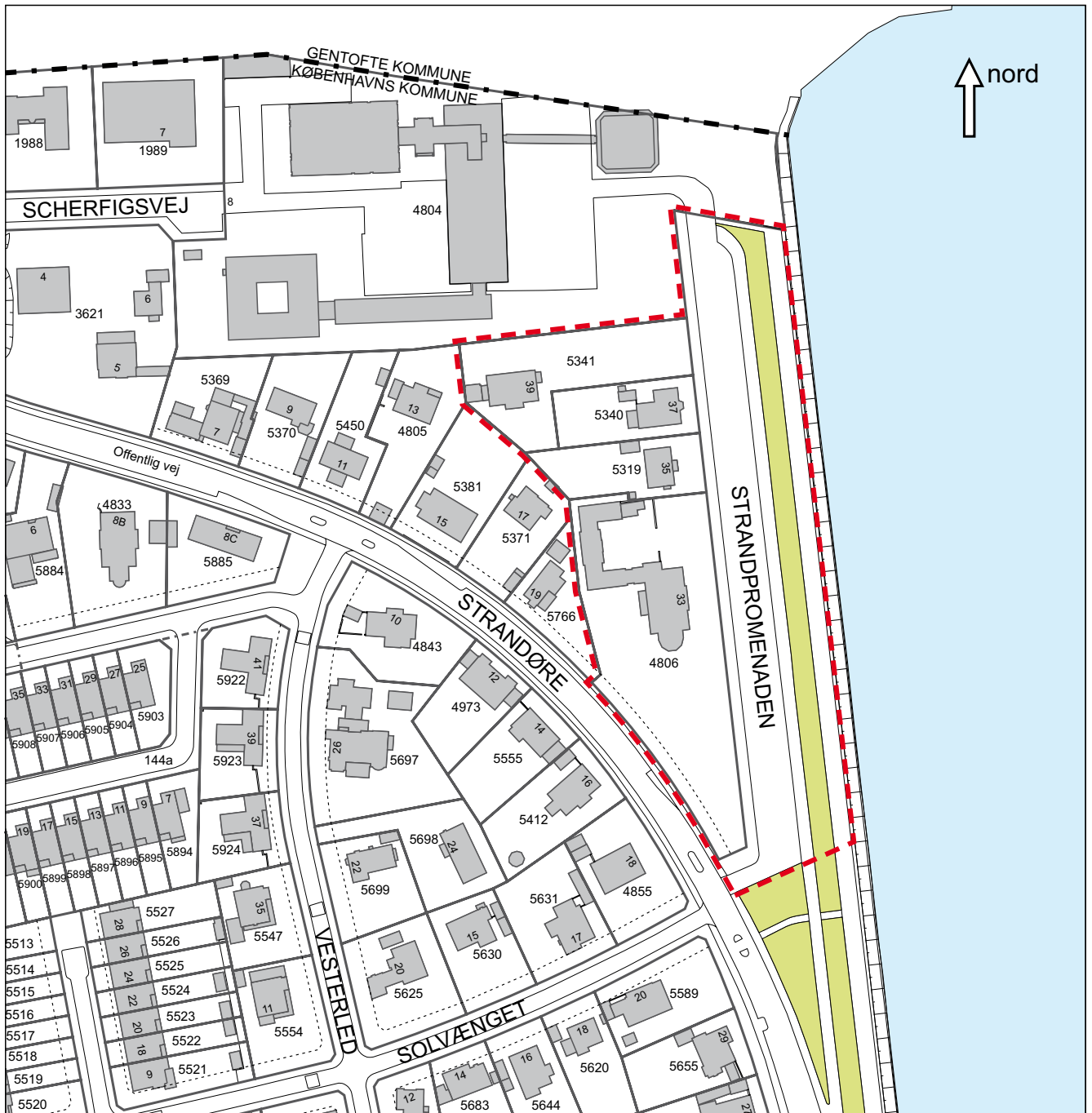
sisterende kontekst. Træer og anden beplantning træder frem, mens bygninger ligger spredt på terrænet.

Gårdrummene, der er let hævede over terrænet, fremstår som overbevisende elementer, der er med til at sikre bebyggelsens interne sammenhængskraft og helt nære private uderum.

Kombinationen af en tung klimaskærm (som tegl, beton



Strandpromenaden 33. Bygningsanlægget er opført i 1916 og er registreret på bevarings-trin 3 (høj bevaringsværdi).



1:2000 0 20 40 60 80 100 m

--- Grænse for lokalplanområde

..... Vejudlægslinier

eller natursten) ud mod lunden og en let facade (som lærk eller cedertræ) ind mod gårdrummene er både med til at etablere et samspil med kvarterets eksisterende villaer, såvel som en varm og nærværende atmosfære indadtil.

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

Intentioner i lokalplanforslaget

Lokalplanen skal bl.a. fastlægge bebyggelsen til helårsboliger og serviceerhverv som café eller restaurant. Der fastlægges bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden samt ubebyggede arealer, herunder friarealets størrelse, anlæg af opholdsarealer og parkeringsdækning samt placering af parkeringspladser. Det skal bemærkes, at al parkering til bebyggelsen placeres i parkeringskælder. Der vil desuden blive taget stilling til eventuel fastlæggelse af bevaringsværdige træer.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Ydre Østerbro og begrænses af Strandpromenadens kystsikring mod øst og Strandøre mod sydvest. Mod vest begrænses lokalplanområdet af et område med patriciervillaer og mod nord af WHO's kontor.

Lokalplanområdet omfatter ejendommene matr. nr. 4806, 5319, 5340, 5341 Udenbys Klædebo Kvarter, København og Strandpromenadens vejareal. De fire ejendomme har ifølge BBR tilsammen et grundareal på 7.583 m². Herudover udgør vejarealet ca. 7.200 m². Det samlede etageareal er i dag 2.194 m² og bebyggelsesprocenten regnet under ét er i dag ca. 29. Bygningerne rummede tidligere WHO's kontorer.

I "Bydelsatlas Østerbro" udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1992 er bevaringsværdierne registreret for bygninger opført før 1940. Bygningerne har fået en bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste vurdering. Af 5 registrerede bygninger på ejendommene, heraf én garage, er én på bevaringstrin 3 (høj bevaringsværdi) og 2 på bevaringstrin 4 (middel bevaringsværdi). 2 bygninger er vurderet til bevaringsværdi 5 (middel bevaringsværdi). Der forudsættes ikke udpeget bevaringsværdige bygninger i lokalplanforslaget. Projektet, der danner grundlag for lokalplanforslaget, forudsætter som nævnt, at den nuværende bebyggelse nedrives.

Træer giver området en grøn karakter og i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget vil værdifulde og karaktergivende træer blive kortlagt, og der vil blive taget stilling til eventuel fastlæggelse af træer som bevaringsværdige. Tegnestuen Entasis har allerede fået foretaget en registrering af de væsentlige træer på ejendommene og projektet tager i vidt omfang højde for bevaringsværdige træer.

Kvarteret

Området langs kysten har en grøn karakter og bebyggelsen består fortrinsvis af store, fritliggende patriciervillaer i 1½-2½ etager med indrettede tagetager, fra begyndelsen af 1900-tallet. Den overvejende del er indrettet som boliger, men enkelte er indrettet til serviceerhverv og administration.

Kvarteret mellem Strandvejen, Strandøre og Strandvænget rummer både etagehuse, rækkehuse og villaer - således at der mod Strandvejen ligger etagehuse, herefter rækkehuse og endelig nær kysten villabebyggelse. Fra flere af de øst-vest orienterede villaveje er der kig mod Øresund. Mod kysten afsluttes kvarteret af Strandpromenaden, der med sine rækker af allétræer danner en veldefineret overgang mellem villahaverne og Svanemøllebugten. Langs Svanemøllebugten og Svanemøllehavnen er der udsigter over sundet.

Københavns Kommune er aktuelt i gang med at etablere et badested i Svanemøllebugten ved opfyldning af vandareal øst for det aktuelle lokalplanområde og Strandpromenaden. Den nye strand etableres som et egentligt strandområde med mulighed for aktiviteter som badning, solbadning, leg og ophold. Stranden vil overvejende fungere som et lokalt rekreativt område for bydelens borgere.

Lokalplanområdet ligger ca. 300 m fra hhv. Svanemøllehavnen mod syd og en fremtidig park, der er under etablering på Tuborgområdets arealer (Gentofte Kommune) mod nord. Tuborg Syd (nord for lokalplanområdet) omfatter en bebyggelse til blandet anvendelse (bolig, erhverv, institution, og kulturelle formål) i op til en højde på maks. 30 meter.

Eksisterende planforhold

I kommuneplan 2009 er de aktuelle ejendomme fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området (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. Lokalplanområdet ligger udenfor de i Kommuneplan 2009 udpegede områder med bevaringsværdig bebyggelse.

Udbygningsaftale

I det videre forløb vil det blive drøftet med bygherre/grundejer, om der med fordel kan indgås en frivillig udbygningsaftale om infrastruktur anlæg i området. Et udkast hertil vil i givet fald blive fremlagt sammen med lokalplanforslaget. Det har på nuværende tidspunkt været konkret og detaljeret drøftet at indgå udbygningsaftaler om to forskellige arealer. For det første ønskes et parklignende vejforløb etableret. Det skal udformes som et grønt strøg/køreareal/parkeringsareal langs med Strandpromenaden 33-39 parallelt med den eksisterende strandpromenade. For det andet ønskes etableret en publikumsvenlig grøn park på en del af det eksisterende parkeringsareal på Strandpromenaden. Den nøjagtige udformning af p-pladser, vej og opholdsareal er endnu ikke fastlagt, men ønskes udarbejdet via dialog mellem bygherre og Københavns Kommune.

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen