

2. Endelig vedtagelse af lokalplan "Strandpromenaden" (2011-11179)

Efter offentlig høring skal Borgerrepræsentationen endeligt behandle lokalplan "Strandpromenaden" med tilhørende udbygningsaftale.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at lokalplan "Strandpromenaden" vedtages endeligt uden ændringer.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

2. at Borgerrepræsentationen godkender udbygningsaftale med grundejer om omdisponering af en del af Strandpromenaden.

Problemstilling

Forslag til lokalplan "Strandpromenaden" blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 14. oktober 2010 (2010-115715) med henblik på offentliggørelse. Forslaget vedlægges som *bilag 1*. Samtidig tog Borgerrepræsentationen til efterretning, at der foreligger et udkast til en udbygningsaftale om omlægning og begrønning af en del af Strandpromenaden.

Planen har været i offentlig høring fra den 10. november 2010 til den 17. januar 2011. Der er som led i dialogstrategien afholdt et orienteringsmøde den 9. december 2010. Referat og evaluering af mødet er vedlagt som henholdsvis *bilag 2* og *bilag 3*. Som *bilag 4* vedlægges resultatet af borgerdialogforløbet. I forbindelse med den offentlige høring er der modtaget 12 henvendelser.

Løsning

Lokalplanen skal muliggøre en boligbebyggelse på Strandpromenaden 33-39. Den nye bebyggelse vil bestå af ni række- og punkthuse placeret omkring den eksisterende bebyggelse på Strandpromenaden 33. Denne bebyggelse (villa og vognport) fastlægges som bevaringsværdig. Endvidere fastlægges en stiforbindelse på Strandpromenaden med forbindelse til kommunegrænsen mod Gentofte Kommune. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne for lokalplanlægning i Kommuneplan 2009.

På orienteringsmødet blev der i det væsentligste berørt emner om bebyggelsesplan, trafik, byggefasen, bebyggelsesprocent, grønne områder og borgerdialog.

De modtagne henvendelser i den offentlige høringsperiode fremlægges til gennemsyn som *bilag A*. Som *bilag 5* vedlægges en liste over henvendelserne. Et notat, hvori henvendelserne er beskrevet, herunder sammenfattet i hovedsynspunkter under fire temaer (tema A-D), og kommenteret af forvaltningen, vedlægges som *bilag 6*. De fire temaer med hovedsynspunkter er:

A - Omfang og placering af bebyggelse (otte henvendelser).

Der er tilfredshed med, at bebyggelsen på Strandpromenaden 33 bevares. Der er synspunkter om, at ny bebyggelse er for høj, ligesom der er forslag om reducere af bebyggelsesprocenten. Nye bygninger ønskes flyttet eller reduceret i antal. Især ønskes bygningen mellem den bevarede vognport på Strandpromenaden 33 og stranden flyttet eller helt udeladt.

B - Anvendelse (tre henvendelser).

Området ønskes udlagt til fælles, rekreativt område. Vognporten på Strandpromenaden 33 ønskes anvendt til offentlige formål og lignende gerne med tilknytning til Svanemøllestranden.

C - Trafik og parkering (syv henvendelser).

Der påpeges trafikale og parkeringsmæssige problemer ved den kommende anvendelse af området, herunder for lidt parkeringsdækning. Etablering af stiforbindelsen til Gentofte Kommune ønskes gennemført hurtigt. Endvidere ønskes etablering af en ny cykelsti fra Scherfigsvej og direkte til Svanemøllestranden.

D - Andet (syv henvendelser).

Der fremsættes bemærkninger om fremtidig havstigning og om ledninger/ fjernvarme, ønske om krav angående optagelse i eksisterende grundejerlaug og angående bopælspligt, påstand om ensidig forskønnelse af projektet til glæde for ejerne, samt forslag om at sortglaseret tag på den bevarede bebyggelse ikke gennembyrdes med ovenlysvinduer.

De modtagne henvendelser giver ikke forvaltningen anledning til at foreslå ændringer i forhold til det offentliggjorte planforslag. Der er derved - i relation til de ovennævnte fire temaer A-D - henset til,

- at der samlet set ikke forventes væsentlige ændringer af trafik- og parkeringssituationen i området,
- at der ikke kan stilles krav i en lokalplan ud over planlovens bestemmelser, og
- at intentionerne med planforslaget anses for opfyldt i den offentliggjorte udformning.

Det indgår i øvrigt i forvaltningens bemærkninger til temaerne bl.a., at bygningen mellem vognporten 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. Udlægning til offentligt rekreativt område er ikke i overensstemmelse med planlægningen for området, der ifølge kommuneplanen er fastlagt til boliger og serviceerhverv (C1-område). Den bevaringsværdige bebyggelse, herunder vognporten, kan foruden boliger anvendes til andre formål 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 stranden. Forvaltningen vurderer, at placeringen af tilkørslen til parkeringskælderens kun vil have en meget lille betydning for trafikken på Strandpromenaden på grund af et forventet lavt antal køretøjer til og fra bebyggelsen på ca. 100-150 pr. døgn. Ifølge lokalplanen skal boliger være helårsboliger.

Tilgængelighedsvurdering vedlægges som *bilag 7*. Som angivet heri, er der intet til hinder for, at der ved nybyggeri kan sikres tilgængelighed for alle.

Området er i lokalplanen udpeget til lavenergiområde, som byudviklingsområder er det i Kommuneplan 2009.

Lokaludvalg

Østerbro Lokaludvalg anerkender de væsentlige ændringer fra startredegerelsen til planforslaget med hensyn til reducere af bebyggelsesprocenten, reducere af højden på den sydlige bygning og fastlægge af stiforløbet 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 sydlige del af området, så tilkørsel ad Strandpromenaden begrænses. Udvalget foreslår, at der i lokalplanen

indføjes bopælspligt til beboelsen. Der henvises til ovennævnte afsnit vedrørende forvaltningens bemærkninger.

Udbygningsaftale

Grundejer har i henhold til planlovens § 21 b opfordret kommunen til at indgå den som *bilag 8* vedlagte udbygningsaftale, der nu indstilles til godkendelse. Grundejer omlægger en del af den offentlige vej Strandpromenaden med bl.a. parkeringspladser i begge sider af vejen mod syd nærmest Svanemøllestranden. Arealer, der ikke anvendes som vej, parkering og fortov mv., begrønnes.

Grundkøb

Stiforbindelsen til Gentofte Kommune forudsætter køb af 541 m² af matr.nr. 4808 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Scherfigsvej 8, fra Slots- og Ejendomsstyrelsen. Den kontante pris forventes at være 3.787 kr. Denne fastsættes på baggrund af en tinglyst deklaration fra 1918, hvorefter kommunen har ret til at købe strandpromenaden tilbage til 7 kr. pr. m² i forbindelse med forlængelse af strandpromenaden. Der vil senere blive fremsat en særskilt indstilling herom til godkendelse. Mageskiftet, som nævnt i forbindelse med lokalplanforslaget, vil herefter ikke være aktuelt.

Økonomi

Lokalplanen har ingen kommunaløkonomiske konsekvenser. Planen medfører ikke handlepligt, men mulighed for byggeri og anlæg i planområdet.

Når bebyggelsen i lokalplanens område I er etableret som forudsat, vil den efter forvaltningernes skøn kunne generere en årlig kommunal nettoindtægt på ca. 0,6 mio. kr. Lokalplanen vurderes at åbne mulighed for etablering af op til ca. 30 arbejdspladser.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplanen og udbygningsaftalen, bekendtgør forvaltningen disse i henhold til reglerne i planloven.

BILAG TIL GENNEMSYN

A. Henvendelser modtaget i den offentlige høringsperiode.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

bilag

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

[Bilag 2 - Referat fra orienteringsmøde](#)

[Bilag 3 - Evaluering af orienteringsmødet](#)

[Bilag 4 - Resultat af borgerdialogforløb](#)

[Bilag 5 - Liste over henvendelser modtaget i den offentlige høringsperiode](#)

[Bilag 6 - Notat om modtagne henvendelser, herunder sammenfatning i hovedsynspunkter og forvaltningens bemærkninger](#)

[Bilag 7 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 8 - Betinget udbygningsaftale med bilag A, B og C](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 21.03.2011

Indstillingen blev anbefalet.

