

## 16. Startredegørelse - forslag til lokalplan "Strandpromenaden" (2009-12658)

Teknik- 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 til erstatning for 4 eksisterende villaer der nedrives.

### 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) har søgt om, at der udarbejdes en lokalplan for at muliggøre et nybyggeri på ejendommene matr. nr. 4806, 5319, 5340 og 5341 Udenbys Klædebo Kvarter, København beliggende Strandpromenaden 33 - 39. Se kortet på side 9 i startredegørelsen, *bilag 1*.

Projektet forudsætter, at den nuværende bebyggelse, der består af 4 store fritliggende patriciervillaer i 1½ - 2½ etager, hvoraf den ene har høj bevaringsværdi, nedrives samt at dele af ejendommenes markante træbeplantning fældes.

Projektet er i 3 - 5 etager og har et etageareal på ca. 7.825 m<sup>2</sup> der indrettes til ca. 50 boliger foruden en café/restaurant.

I Kommuneplan 2005 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.

### Løsning

#### Formål

Formålet med lokalplanen er,

- at muliggøre opførelse af en ny boligbebyggelse med ca. 50 boliger foruden en café/restaurant,
- at sikre, at den nye bebyggelse indpasses i omgivelserne,
- at sikre hensigtsmæssige adgangsforhold til bebyggelsen,
- at fastlægge kvalitative friarealer og parkering,
- at sikre bevaring af dele af eventuel bevaringsværdig beplantning på ejendommene.

#### Eksisterende bebyggelse og beplantning

Bebyggelsen på Strandpromenaden 33, der har høj bevaringsværdi (bevaringstrin 3), består af et

bygningsanlæg opført i 1916. Til det markante hovedhus knytter sig en sidefløj med klokketårn, som bl.a. anvendes til garager. Kulturarvsstyrelsen har efter besigtigelse vurderet, at bygningskomplekset på Strandpromenaden 33 ikke indstilles til fredning, jf. *bilag 2*. Projektet, der danner grundlag for et lokalplanforslag forudsætter som sagt, at den nuværende bebyggelse nedrives, og der forudsættes derfor ikke udpeget bevaringsværdige bygninger i lokalplanforslaget. Se mere om eksisterende bebyggelse i afsnittet ”Lokalplanområdet” side 2 - 4 i startredegørelsen, *bilag 1*.

Træer giver området en grøn karakter og i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget vil værdifulde og karaktergivende træer blive kortlagt. Projektet der danner grundlag for et lokalplanforslag forudsætter, at dele af områdets markante træbeplantning fældes. Der vil blive taget stilling til eventuel fastlæggelse af bevaringsværdige træer på arealer, der friholdes for bygninger og parkeringskælder.

### ***Den nye bebyggelse***

Freja Ejendomme 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. Teknik- og Miljøforvaltningen har ikke været involveret i konkurrenceprocessen.

Projektet er i 3 - 5 etager og har et etageareal på ca. 7.825 m<sup>2</sup> der indrettes til ca. 50 boliger foruden en café/restaurant. Bebyggelsesprocenten bliver ca. 105 og friarealprocenten ca. 63.

Den nye bebyggelse består af 4 boliggrupper, hvor boligerne er organiseret omkring indre hævede gårdrum med rækkehuse og dobbeltvillaer i 3 etager og mod syd et punkthus i 5 etager, hvor stueetagen foreslås indrettet med café eller restaurant. Gårdrummene er hævet 1 - 1,2 m over terrænniveau og omkranses af mure med varierende højde på op til ca. 4,4 m, der foreslås udført med præcist definerede kig ud via huller i murene. Arealerne mellem de hævede gårdrum og tilknyttede bygninger giver mulighed for bevægelse samt kig på tværs af bebyggelsen. En parkeringskælder der rummer al nødvendig parkering i henhold til gældende parkeringsnormer etableres under hele bebyggelsen med indkørsel fra Strandpromenaden. Kælderen vil tillige kunne indrettes med fællesfunktioner som kajakrum, weelness, værksteder, vaskeri eller lignende for bebyggelsens beboere. Se illustrationer der viser den nye bebyggelse på side 5 - 7 samt side 10 - 11 i startredegørelsen, *bilag 1*.

### ***Vurdering***

Kvarteret fremstår i dag homogent med åben og grøn karakter med haver og villaprag, umiddelbart omkring lokalplanområdet.

Den nye bebyggelse udmærker sig ved et nutidigt arkitektonisk udtryk af høj kvalitet med klare former, gedigne materialer og gårdrummenes mure der binder bebyggelsen arkitektonisk sammen.

Den fem etager høje bygning placeret sydligst på det spidse hjørne mod Strandøre og Strandpromenaden markerer indgangen/overgangen til det nye område med ny strand og ny bebyggelse. Bygningen vil blive et moderne arkitektonisk element i området og en café eller restaurant i stueetagen vurderes at supplere den planlagte strand som Borgerrepræsentationen har besluttet skal etableres i Svanemøllebugten. En café eller restaurant vurderes desuden at være et tilskud til aktiviteterne i området.

Set i samspil med de kommende udbygninger med en ny strand øst for lokalplanområdet og nyt bykvarter med boliggrupper i op til 10 etager placeret i et terrænreguleret landskab på Tuborg Syds

arealer nord for lokalplanområdet udnytter projektet stedets potentiale.

Man må forvente debat om bevaring af eksisterende bebyggelse og træer. Man må desuden forvente, at sagen vil møde protester/modstand fra naboer og andre interessenter i området, pga. bekymring for at miste udsigt til vandet samt bekymring for skyggegener fra punkthuset i 5 etager. Samtidig må man forvente at indretning af café/restaurant i stueetagen bliver positivt modtaget i lokalområdet.

### **Lokalplanforslaget**

Lokalplanen skal bl.a. fastlægge bebyggelsens omfang og placering samt fastlægge bebyggelsen til helårsboliger med mulighed for indretning af 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. Der vil desuden blive taget stilling til eventuel fastlæggelse af bevaringsværdige træer.

Tilgængelighedsvurdering fremgår af *bilag 3*. Der vurderes ikke umiddelbart at være forhold, der er til hinder for, at tilgængelighed kan sikres.

### **Økonomi**

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **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 3. kvartal 2009, hvorefter det sendes i offentlig høring i 2 måneder. Planforslaget forventes endelig vedtaget 1. kvartal 2010.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

### **bilag**

[Bilag 1 - Startredegørelse for "Strandpromenaden"](#)

[Bilag 2, kopi af Kulturarvsstyrelsens brev til Freja Ejendomme med afvisning af bygningsfredning](#)

[Bilag 3, Tilgængelighedsvurdering](#)

