

# "STRANDPROMENADEN"

## Startredegørelse

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

Lokalplanområdet ligger i bydelen Ydre Østerbro





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

## Hensigt/Formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af en ny boligbebyggelse. Lokalplanen skal sikre, at den nye bebyggelse indpasses i omgivelserne på en miljømæssig og arkitektonisk kvalitativ måde. Den skal endvidere sikre hensigtsmæssige adgangsforhold til bebyggelsen samt fastlægge friarealer og parkering.

## Baggrund

Ejeren Statens Ejendomssalg A/S (Freja ejendomme A/S) har anmodet om en lokalplan på baggrund af et projekt udarbejdet af tegnestuen Entasis. Lokalplanen skal muliggøre et nybyggeri på Strandpromenaden 33 - 39. Projektet forudsætter, at den nuværende bebyggelse nedrives. 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. Freja Ejendomme afholdt et parallel-opdrag 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.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Ydre Østerbro og begrænses af Strandpromenaden 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 og 5341 Udenbys Klædebo Kvarter, København og har ifølge BBR et samlet grundareal på 7.583 m<sup>2</sup>, heraf 274 m<sup>2</sup> vejareal. Det samlede etageareal er i dag 2.194 m<sup>2</sup> og byggesprocenten regnet under ét er ca. 29. Bygningerne rummede tidligere WHO's kontorer.



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

*Strandpromenaden 33 med den smukke sidefløj til højre i billedet. Bygningsanlægget er opført i 1916 og er registreret på bevaringstrin 3 (høj bevaringsværdi).*



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 og projektet, der danner grundlag for et lokalplanforslag, forudsætter som sagt, at den nuværende bebyggelse nedrives.

Bebyggelsen på Strandpromenaden 35 - 39 består af patriciervillaer i 1½ - 2½ etager samt garagebygninger opført i 1928-29. Kulturhistorisk er villaerne ikke repræsentative for deres samtid, jf. SAVE-undersøgelsen fra 1991. Bebyggelsen på Strandpromenaden 33 består af et bygningsanlæg opført i 1916, der markerer sig stærkt mod Strandpromenaden. Til hovedhuset knytter sig en meget smuk sidefløj med stilren frontispice og klokketårn som bl.a. anvendes til garager. Kulturarvsstyrelsen har efter besigtigelse vurderet, at bygningskomplekset på Strandpromenaden 33 ikke indstilles til fredning.

*Sidefløjen, Strandpromenaden 33, med stilren frontispice og klokketårn anvendes bl.a. til garager.*





*Strandøre set mod sydøst med lokalplanområdet til venstre i billedet.*

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.

Projektet, der danner grundlag for et lokalplanforslag, forudsætter, at dele af områdets markante træbeplantning fældes.

Tegnestuen Entasis har allerede fået foretaget en registrering af de væsentlige træer på ejendommene og projektet tager til en vis grad 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 begyn-



*Luftfoto af området set mod nordøst. (JW Luftfoto april 2008)*



*Visualisering af projektet set fra Strandøre mod sydøst*

delsen 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 – og er næsten zoneinddelt på den måde, 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.

Umiddelbart Øst for lokalplanområdet er Strandpromenaden indrettet med fortovej, kørebane, skråparkering og cykelsti, der adskilles fra promenaden nærmest vandet af en grøn zone med allébeplantningen.

Borgerrepræsentationen har besluttet, at der skal etableres et badested i Svanemøllebugten ved opfyldning af vandareal øst for det aktuelle lokalplanområde og Strandpromenaden. Den nye strand tænkes etableret som et egentligt strandområde med mulighed for aktiviteter som badning, solbadning, leg og ophold. Det er tanken, at stranden overvejende skal fungere som lokal strand for bydelens borgere.



*Strandøre set mod nordvest med lokalplanområdet midt i billedet.*



*Strandpromenaden set mod syd med lokalplanområdet til højre i billedet.*



*Facade mod Strandpromenaden. Den eksisterende bebyggelse som nedrives, Strandpromenaden 33, er vist med rød streg.*



*Facade mod Strandøre. Den eksisterende bebyggelse som nedrives, Strandpromenaden 33, er vist med rød streg.*





Visualisering af projektet langs Strandpromenaden set mod syd.



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.

### Ny bebyggelse

Den nye bebyggelse består af 4 boliggrupper med boliger organiseret omkring indre hævede gårdrum. Bebyggelsen omkring de 3 nordligste gårdrum fremstår som rækkehuse og dobbeltvillaer i 3 etager, mens bebyggelsen ved det sydligste gårdrum består af et rækkehus i 3 etager og mod syd et punkthus i 5 etager, hvor stuetagen foreslås indrettet med café eller restaurant. Punkthuset i fem etager, rækkehusenes stueetage samt gårdrummenes mure foreslås udført i tunge materialer som f.eks. natursten. Øvrig bebyggelse over basernes tunge mure står som lette bygninger i træ og aluminium. 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 hul-

ler i murene. Arealerne mellem de hævede gårdrum og tilknyttede bygninger giver mulighed for bevægelse samt kig på tværs af bebyggelsen og foreslås beplantet med enggræs og frugttræer som supplement til bevarede eksisterende træer. Terrænet bearbejdes og en nord/syd gående "højderyg" formes over hovedaksen i den underliggende parkeringskælder der rummer al nødvendig parkering og etableres under hele bebyggelsen med indkørsel fra Strandpromenaden. Kælderen vil tillige kunne indrettes med fællesfunktioner som kajakrum, wellness, værksteder, vaskeri eller lignende for bebyggelsens beboere.

### Vurdering

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

Klare former, gedigne materialer og den tunge base/plint samt gårdrummenes mure binder bebyggelsen arki-



Tegnestuens dispositionsforslag.





- - - - - Grænse for lokalplanområde
- - - - - Vejudlægslinier

1:2000 0 20 40 60 80 100 m

tekonisk sammen. Det er bl.a. med til at give den nye bebyggelse selvstændig identitet og en egen kvalitet, der retfærdiggør et brud med villastrukturen.

Umiddelbart virker den 5 etager høje bygning, i kraft af størrelse og arkitektoniske udtryk, præget af tyngde og massivitet, fremmed i området. Men placeret sydligst på det spidse hjørne mod Strandøre og Strandpromenaden fungerer bygningen som visuel markør ved 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 stueeta-

gen vurderes på glimrende vis at supplere den planlagte strand og være et tilskud til 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.

Freja Ejendomme A/S har intention om, at bidrage positivt til Københavns Kommunes målsætning om bæredygtighed og ønsker som udgangspunkt at opføre bebyggelsen som energiklasse 1 bebyggelse.

## Intentioner i lokalplanforslaget

Lokalplanen skal bl.a. 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.

## Eksisterende planforhold

I kommuneplan 2005 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 2005 udpegede områder med bevaringsværdig bebyggelse.



Visualisering af projektet set i fugleperspektiv mod nordvest.



Modelfoto af projektet set i fugleperspektiv mod vest.



det individuelle fælleskab  
 vision  
 ekolod. typologi i nærområdet  
 udbyggt for alle  
 bevarelse af eksisterende træer  
 bæredygtighed  
 kælder potential-fællesrum  
 plan/ landskabet  
 arealer  
 snit og facader  
 plantegninger  
 materialer  
 referencer  
 hvad giver projektet til omgivelserne?

*Snit i gårdrum set mod nord. Gårdrummene er hævet 1 - 1,2 m over terrænniveau og parkeringskælder indrettes under bebyggelsen. Rækkehuse og dobbeltvillaer er i 3 etager.*



det individuelle fælleskab  
 vision  
 ekolod. typologi i nærområdet  
 udbyggt for alle  
 bevarelse af eksisterende træer  
 bæredygtighed  
 kælder potential-fællesrum  
 plan/ landskabet  
 arealer  
 snit og facader  
 plantegninger  
 materialer  
 referencer  
 hvad giver projektet til omgivelserne?

*Facade mod syd med indgang til café eller restaurant i stueetagen. Rækkehuse og dobbeltvillaer er i 3 etager.*



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen