

# Forslag til lokalplan "Svanemøllestranden" med kommuneplantillæg

## Bilag 1



**Offentlig høring fra xx. xxxxxxx til xx. xxxxxxx 2008**

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2008 vedtaget forslag til lokalplan "Svanemøllestranden" med kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro, i Svanemøllebugten ved Strandpromenaden.

<b>Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget</b>	
Formål .....	3
Baggrund .....	3
Planforslagets intentioner .....	4
Lokalplanområdet og omgivelserne .....	5
Skitseprojekt til et badested .....	7
Pierens udformning .....	9
Strand .....	9
Situationsplan .....	10
Plads og promenade .....	11
Byarkitektonisk vurdering .....	12
Kommuneplan .....	12
Områdets påvirkning af miljøet .....	13
Miljørigtigt byggeri .....	13
Trafikstøj .....	13
Ledninger .....	14
Virksomheder .....	14
<b>Lokalplan</b>	
§ 1. Formål .....	15
§ 2. Område .....	15
§ 3. Vandarealer og zonestatus .....	15
Lokalplantegning .....	16
§ 4. Anvendelse .....	17
§ 5. Vejforhold .....	17
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	17
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	17
§ 8. Ubebyggede arealer og vandarealer .....	18
§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	19
§ 10. Retsvirkninger .....	19
§ 13. Matrikulære forhold m.v. ....	19
Kommentarer af generel karakter .....	20
<b>Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005 .....</b>	<b>21</b>
<b>Forhold til øvrig planlægning og lovgivning .....</b>	<b>23</b>
<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg? .....</b>	<b>26</b>
<b>Mindretalsudtalelser .....</b>	<b>27</b>
<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>28</b>

Forsidefoto: Den nye Svanemøllehavnen



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

### Formål

Lokalplanen vil muliggøre en etablering af et badested i Svanemøllebugten ved opfyldning af vandareal. Det sikres, at det opfyldte areal anlægges som sammenhængende rekreativt areal med offentlig adgang, samt at de æstetiske kvaliteter, der i dag kendetegner kystlandskabet ved Strandpromenaden, oprettholdes.

Strandpromenaden er et attraktivt sted, som er brugt til promenade i dag. Badestedet vil tilføre mulighed for flere aktiviteter, som vil trække endnu flere til især på varme sommerdage. Stranden vil være et aktiv, som især vil fungere med rigt byliv om sommeren, men det vil også være en oplevelse at gå ud molen, som en afstikker fra promenaden, og se ud over Øresund.

Formålet med at etablere en ny strand er at få et egentligt strandområde med mulighed for aktiviteter som badning, solbadning, leg og ophold. Strandens udformning sker på baggrund af en nærmere vurdering af forholdene i bugten, badevandskvalitet, tangophobning mv.

Det er tanken, at stranden overvejende skal fungere som lokal strand for bydelens borgere.

### Baggrund

Borgerrepræsentationen har besluttet, at imødekomme et længe næret ønske på Østerbro om, at der etableres et badested i Svanemøllebugten. Området er lavvandet, og man skal et stykke ud, før vandet når en rimelig dybde. Det er

Lokalplanområdet, der er vist med rød afgrænsning, ligger i bydelen Østerbro.



derfor nødvendigt at etablere en kunstig strand under en eller anden form. Badestedet foreslås etableret ved at opfylde et areal i Svanemøllebugten ud for Strandpromenaden. Det er tanken, at der etableres en pier, der sammen med Strandpromenaden danner ryg for og adgang til den nye sandstrand. Området er udpeget efter en nærmere analyse af strømforhold mv. og ud fra en optimering af naturlig vandcirkulation og minimering af tangophobning i området. Endvidere skal køretøjer til fjernelse af tang samt eventuelle redningskøretøjer have adgang til området.

I forbindelse med badestedet anlægges cykelparkering samt en servicebygning med toiletfaciliteter. På sigt er det tanken, at der også kan opføres en mindre kiosk, samt livredderfaciliteter mv.

Det forventes, at det overvejende er lokale borgere, der anvender badestedet. Det normale besøgstal forventes at blive 400 gæster og på gode dage op til 700 gæster.

For at kunne etablere badestedet skal der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg for det aktuelle område.

### Planforslagenes intentioner

Badning i Københavns Havn var utænkeligt få blot få år siden. Men efter en omfattende omlægning af kommunens afløbsinstallationer, så spildevand nu bliver opsamlet ved spidsbelastningssituationer som skybrud mv. har vandet opnået en kvalitet, der er egnet til at bade i. Dette har bl.a. medført, at kommunen har kunnet etablere havnebade midt i havnen ved Islands Brygge og Fisketorvet.

Det er intention, at 90 % af københavnere i 2015 inden for 15 minutter skal kunne nå en park, en strand, et naturområde eller et havnebad. Med indvielsen af Amager Strandpark og havnebade på Islands Brygge og ved Fisketorvet er dette mål nået for en stor del af befolkningen.

Det er intentionen med bestemmelserne i denne lokalplan at åbne mulighed for, at Østerbro tilføres et centralt placeret, lokalt, rekreativt strandmiljø og bademulighed som supplement til bydelens øvrige rekreative tilbud. Dette skal ske ved udførelse af en ca. 130 m lang pier fra Strandpromenaden ud i Svanemøllebugten. Pieren skal danne ryg for en ca. 4.000 m<sup>2</sup> stor sandstrand nord for denne. Pieren skal udformes med en promenade i fuld længde, hvor der mod syd flere steder etableres trapper ned i vandet. Anlægget kan med tiden udvides til også at omfatte badebroer, trædæk og evt. et mindre anlæg med sauna og omklædning til bl.a. vinterbadere.

Stranden skal udføres med "lokalt" sand i en kvalitet, der tilgodeser børns behov for grave- og byggearbejder. Stranden indrettes så alle befolknings- og aldersgrupper tilgodeses, bl.a. etableres en rampe, så handicappede kan komme fra Strandpromenaden ned til stranden. Svanemøllestranden skal udformes og indrettes så udsigt over bugten bevares, og så hele anlægget får et intimt og kvalitativt præg ved anvendelse af gode, bæredygtige, holdbare materialer, der patinerer smukt, og som kan genanvendes.

Da anlægget fortrinsvis vil blive benyttet af bydelens beboere, er det ikke tanken at etablere nye parkeringspladser i tilknytning til dette. Derimod skal cyklisterne tilgodeses ved etablering af parkering til yderligere 200 cykler.

### Planområdet og omgivelserne

Lokalplanen omfatter først og fremmest et stort vandareal i Svanemøllebugten samt et mindre areal af Strandpromenaden til landfæste for en pier og opførelse af toiletfaciliteter mv. Lokalplanområdet er udpeget på baggrund dels af et ønske om at tilbyde østerbroerne en centralt placeret og attraktiv bademulighed og dels nærmere undersøgelser af, hvor strøm- og bundforhold mv. langs kysten gør det mest hensigtsmæssigt. Lokalplanens område er større end det aktuelle anlæg, således at eventuelle fremtidige udvidelser kan rummes inden for lokalplanen.

Svanemøllebugten afgrænser Østerbro i Københavns Kommune og del af Gentofte Kommune mod øst. Langs kysten ligger i dag Strandpromenaden, som mod vandet består af en promenade adskilt fra cykelsti, kørebaner og parkering af en grøn zone med allébeplantning.



Svanemøllebugten og Strandpromenaden set mod nordvest.





*Svanemøllebugten set fra syd.*



*Strandpromenaden med Svanemøllehavnen i baggrunden*



*Svanemøllebugten set fra Svane-knoppen.*



*Den nye sandstrand med pieren i baggrunden mod syd.*

Selve kystlinien er rettet ud og afsluttes langs kysten med et glacis. Glaciset er ned mod vandet befæstet med forarbejdede granitsten, og yderst afsluttes anlægget med store natursten som beskyttelse af spunsvæg og som bølgebryder. Der er langs hele kysten udsigt over Øresund, ligesom den åbne strækning giver lys og luft til bydelen. Promenaden benyttes som rekreativ stivete, men er kun i begrænset omfang anvendelig til ophold, og badning vanskeliggøres af glacisets udformning, ligesom det jf. havnereglementet ikke er tilladt. Ud for denne kyststrækning er det tanken, at der skal skabes et maritimt strandmiljø med de muligheder, det indebærer for badning, leg og ophold.

Mod syd afgrænses bugten af Svaneknoppen ved Svanemøllehavnen, som strækker sig godt 500 m ud fra kysten. I slutningen af 1990'erne blev Svanekoppen skabt ved opfyld langs Nordmolen. Opfyldningen havde til formål at forbedre Svanemøllehavnens faciliteter i form af redskabsskure, klubhuse mv. og skabe bedre forhold for de forskellige sejlklubber, herunder bl.a. vinteropbevaring af både. Svanemøllehavnen er landets største lystbådehavn med plads til ca. 1.300 både. Svaneknoppen medvirker i dag til at danne ramme om et særdeles aktivt miljø i lystbådehavnen. I hele området omkring Kalkbrænderihavnen og Svanemøllehavnen er der inden for de seneste ca. 20 år udviklet et helt særligt miljø med en blanding af markant byggeri, funktioner og aktiviteter, der gør det til et yndet udflugtsmål, og som skaber liv på alle tider af året og døgnet.

Østerbro er en bydel med meget forskelligartede kvarterer lige fra lave villabyggesler mod vest til høje, tætte karrébebyggelser syd til mere åbne blandede områder mod øst. Området langs kysten har en grøn karakter og bebyggelsen består fortrinsvis af store, fritliggende patriciervillaer i 2-3 etager fra begyndelsen af 1900-tallet. En del af disse er indrettet til serviceerhverv og administration, men der er fortsat mange boliger. Her og i bydelen i øvrigt er der mange bevaringsværdige bygninger og miljøer.

Bydelen opdeles af overordnede og stærkt trafikerede vejforbindelser og banearealer. Særligt banearealerne danner barriere nord-syd og øst-vest. Et sammenhængende grønt bælte af områder til fritidsformål, herunder kolonihaver strækker sig langs Ringbanen fra nord mod sydvest. Svanemølle Kaserne ligger som en ø midt i bydelen. Hvis funktionen på et tidspunkt ophører, rummer området, som det eneste i bydelen, potentiale til udvikling af et stort samlet område til fritids- og rekreative formål. Bydelen har direkte adgang til Svanemøllebugten, hvor også den nuværende udformning byder på store kvaliteter som åbning mod horisonten.

### Skitseprojekt til et badested

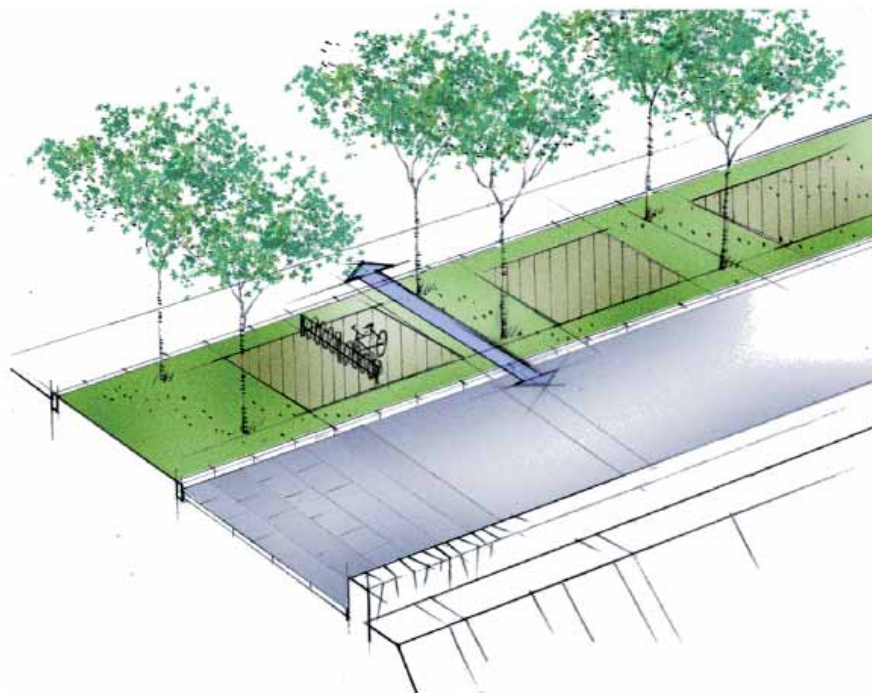
Borgerrepræsentationen har fået udarbejdet en forundersøgelse af forholdene i Svanemøllebugten samt et idéoplæg til et badeanlæg i Svanemøllebugten. Forundersøgelsen belyser bl.a. spørgsmål vedrørende hydrodynamik, vandkvalitet, bølge-, tang- og sandtransportforhold. Idéoplægget belyser to modeller for etablering af et badeanlæg.

Borgerinddragelse ved udvikling af idéoplæg er sket i samarbejde med Strandgruppen (medlemmer fra de tidligere Ryvang og Østerbro Lokalråd) og Østerbro Lokalagendacenter.

Borgerrepræsentationen besluttede herefter, at der skulle arbejdes videre med model for etablering af sandstrand inderst i bugten. Efter afholdt udbud blev et vinderteam udpeget, som har udviklet det projekt, som ligger til grund for nærværende lokalplan.

I forhold til idéoplægget, hvor Svane koppen skulle danne ryg i projektet, er det endelige projekt rykket mod nord, hvor en selvstændig pier/mole strækker sig ca. 130 m ud fra kysten i en bredde fra 8 til 4 m og danner ryg for etablering af en sandstrand.

Årsagen til den ændrede placering er, at bundforholdene i den sydlige del af bugten ikke er optimale, idet der dannes huller, ligesom der hober sig tang op,



*Der etableres cykelparkering under Strandpromenadens træer.*



*Yderspidsen af pieren kan udbygges med badebroer og lignende.*



som ligger og rådner i vandoverfladen. I det foreliggende projekt kan tangen skylle op på selve stranden, hvor den kan tørre og efterfølgende nemt fjernes. Samtidig giver placeringen en mere sikker trafikafvikling og bedre parkeringsmuligheder for både cykler og biler. Den ændrede placering betyder også, at anlægget placeres i større afstand fra og delvist afskærmes visuelt fra den stærkt trafikerede del af Strandpromenaden. Samtidig kommer det til at fremstå med et klart, selvstændigt og roligt udtryk. Endelig bliver anlægget ikke til gene for Svanemøllehavnens brugere, og Svaneknoppens oprindelige udtryk med en rolig side mod nord og aktivitetsside mod syd fastholdes.

### Pierens udformning

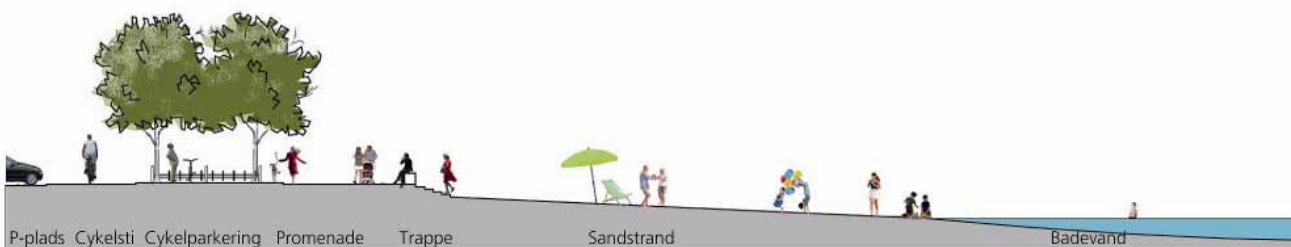


Pier og plads udføres med ens belægning

Pieren udformes med traditionelle pæle-/flagevægge med træ-spunspæle samt med sandfyld inden for spunsen. På pierens sydside monteres en hammer. Med passende mellemrum (ca. 30 m) monteres stålledere. På pierens nordside integreres en siddebænk i hele pierens længde. Der etableres trappenedgang til stranden fra pieren. Pierens overflade befæstes med en lys asfaltbelægning, men andre materialer som granit og træ kan også indgå. Gelænder, bænke og hammer gives et maritimt, rustikt udseende og udføres ligesom spunsvæggene i azobetræ. Pieren dimensioneres, så den kan stå alene, dvs. at den vil være stabil også ved kraftig erosion af sandstranden ved f.eks. kraftigt stormvejr. Der etableres på nordsiden af pieren en kørerampe, som giver adgang for køretøjer til oprensning af tang og rensning af sand samt for redningskøretøjer. Rampen giver endvidere god adgang til stranden for handicappede. Pieren udgør sammen med en pladsdannelse et samlet element fra afgrænsningen mod Strandøre over Strandpromenaden, så der dannes en tværgående pladsdannelse, der er bredest mod Strandøre og gradvist bliver smallere i pierens videre let buede forløb ud i bugten. Pladsen bryder promenaden, men lader alléen være gennemgående.

### Strand

Nord for pieren etableres en ca. 4.000 m<sup>2</sup> stor kunstig strand ved opfyld af sand, som antagelig hentes i Øresund. Stranden udformes som en naturlig, flad strand og strandbred, der er behagelig at ligge på og som muliggør børns leg. Langs stranden opstilles det nødvendige antal livreddertårne. Disse tårne kan arkitektonisk eller ved hjælp af klare farver blive synlige kendingsmærker og det festlige indslag i det ellers nøgterne anlæg.

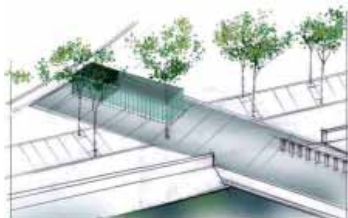


Snit, der viser Strandpromenaden og den nye strand.



Skitseprojekt, der vil kunne udføres inden for lokalplanens bestemmelser.

### Plads og promenade



*På pladsen opføres en bygning med toiletfaciliteter. Bygningen kan senere udvides med f.eks. kiosk.*

Pier og plads har et sammenhængende niveau, og pladsen ligger ca. 10 cm lavere end det omgivende terræn. En hammerkant fungerer som kantsten og understreger derved det sammenhængende forløb med pierens bueslag og hammer, som er karakteristisk for anlægget. Pladsen ligger som en niveaufri flade over promenaden kantet med en dykket hammerkant, så der sikres fri passage ad promenaden. Pladsen fortsætter i samme niveau og materiale ud i henholdsvis pier og rampe. Pladsen gennemskærer det eksisterende græsareal langs promenaden. Pierens bueslag som videreføres i landfæstet og pladsen vil give anlægget en næsten skulpturel virkning.

På pladsen hæver en græsflade sig ca. 30 cm over terræn og markerer konturen af en bygning, der evt. senere kan opføres med kiosk- og livredetfaciliteter mv. Arealet er ca. 6 x 15 m. Den hævede græsflade understreger, hvordan pladsen er langt ind over det eksisterende landskab og tjener to formål. Først og fremmest tegner den bueslaget, der er ryggrad for bygningens placering og udformning, dvs. dels toiletbygningen, der etableres nu, dels en evt. senere udvidelse. For det andet skaber den en attraktiv opholdsplads. Liggende på græsfladen eller siddende på den 30 cm høje trækant kan man iagttage livet, der udspiller sig på pladsen.

Fra promenaden etableres en trætrappe ned til stranden. Trappen bliver ca. 2 m bred med gangvenlige trindybder- og højder. Fra pieren er der også adgang til stranden via en trappe, der ligger i forlængelse af bueslaget på rampen. Adgang til vandet fra pieren sker ad lejdere, der placeres for hver ca. 30 meter. Lejdere fungerer også som redningsadgang til/fra vandet.

Den eksisterende allé er et vigtigt element i området. Sammen med glaciset tegner den en stærk linie i landskabet - en linie, der også fremover skal fremstå markant. Mødet mellem det eksisterende landskab og det nye landskab sker ved, at det nye lag lægger sig ind over det eksisterende med respekt for de iboende kvaliteter. Derfor er det vigtigt at fastholde træer på pladsen, da det er med at understrege fortællingen om mødet mellem det nye og det gamle landskab. I alt berøres otte træer, som det evt. vil blive nødvendigt at udskifte. Det vil i givet fald ske med nye tilsvarende træer. På trekantplænen kan der plantes en mindre gruppe træer, som skaber rum og skyggemulighed.

Under allétræerne opsættes i alt 200 cykelstativer. Under hvert træpar etableres en cykel-ø med dobbeltrettede cykelstativer, hvilket giver plads til 20 cykler. Bilparkering henvises til de eksisterende parkeringsmuligheder på Strandpromenaden.

Belysning til badestedet tager udgangspunkt i iscenesættelse af funktionen. Intentionen er, at lyset giver plads til udsyn, himmel og natur, mens det markerer og sammenfletter det urbane landskab med naturområderne. Kunstlyset har en funktionel og guidende rolle, mens det bidrager til oplevelsen af badestedet. Det skal skabe tryghed og give overblik over området, mens udsynet til nattehimmelen bevares. Stedet opdeles i to belysningszoner. Pladsen mellem bygning og promenadestart belyses med armaturer, så der skabes et lysrum for møde og ophold. Pladsens flade belyses med et varmt lys, der skaber atmosfære og liv, ligesom det fungerer som overgang fra den urbane funktionelle vejbelysning til



*Fieren strækker sig 130 m ud fra kysten.*

den øvrige promenadebelysning. På pladsen mellem toiletbygning og promenadestart placeres en 5 m høj mast, på hvilken tre projektører fastgøres. Belysning af pieren skal understrege det landskabsarkitektoniske træk, som pieren danner med sit bueslag. Den tænkes etableret enten som markeringslys indbygget i pierens flade eller som lanternebelysning placeret på den langstrakte bænk langs pieren nordside.

På pladsen etableres toiletfaciliteter i en trapezformet bygning, som understreger pladsens form. Bygningens tag dækkes med tagpap. Væggene beklædes udvendigt med azobetræ med samme udtryk som pieren. Udvendige døre udføres med ramme af varmforzinket stål beklædt på begge sider med azobebrædder, mens vinduer udføres i en træ/alukonstruktion med fast karm. Vinduerne placeres nær loftet i toiletrumene.

Det samlede anlæg med pier, strand og plads får et areal på knap 6.000 m<sup>2</sup>.

### Byarkitektonisk vurdering

Med etablering af Svanemøllestranden tilføjes Østerbro en ny funktion, attraktion og udflugtsmål. Anlægget placeres midt i bugten og indeholder en urban del bestående af en plads, der videreføres som en promenade på en pier ud fra kysten og en landskabelig del, der består af en sandstrand, som vil få karakter af en naturligt flad strandbred. Anlæggets begrænsede størrelse vil give det et lidt intimt præg og på stranden skabes overskuelighed og tryghed.

Placering af bebyggelse og cykelparkering er sket under hensyn til bevaring af kigget ud over Svanemøllebugten og Øresund fra Strandpromenaden.

### Kommuneplan

Det nuværende landareal, hvorfra opfyldningen skal ske, er i Kommuneplan 2005 udlagt som offentligt fritidsområde (O1-område). Det kommende opfyldte areal fastlægges i et tillæg til Kommuneplan 2005 også som offentligt fritidsområde, idet der udpeges et O1\*-område med særlige bestemmelser om opfyldningens omfang. Samtidig overføres et mindre offentligt færdselsareal fra C1-område til boliger og serviceerhverv til at være del af det samlede O1\*-område.



### Områdets påvirkning af miljøet

En strandopfyldning som foreslået vil medføre et ressourceforbrug i form af sandtilførsel, byggematerialer og transport med deraf afledte gener for omgivelserne i form af støj og øget luftforurening. Men det er gener, der kun vil stå på i anlægsperioden, der forventes at vare maksimalt ½ år.

Opfyldning til området vil ske med sand, der pumpes op fra nærområdet i Øresund eller evt. hentes i Køge Bugt eller nordkysten af Sjælland.

Der er risiko for, at der undtagelsesvist opstår overløb fra kloaknettet (Lersøparkrenden) direkte ud i bugten. Dette sker i sommerperioden og omfatter i alt ca. 53.000 m<sup>3</sup> ubehandlet spildevand. Spildevandet passerer i et nyopsat filter, så kun mindre partikler passerer igennem. Det vil være nødvendigt at lukke badestranden ved disse hændelser. Udløbet sker fra en åben grøft ved kommunegrænsen. Der vil blive opsat skiltning, der advarer mod badning i kraftigt regnvejr, og der vil blive etableret advarselslys og -flag, som det kendes fra havnebadene. Det er ikke muligt at lukke stranden på samme måde som havnebadene, så der kan opstå situationer, hvor folk bader trods forbudet. Det er der imidlertid også risiko for, hvis stranden lukkes på grund af f.eks. alger.

### Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" omfatter emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede formål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

"Miljø og byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk) eller fås ved henvendelse til Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø eller Center for Bydesign.

### Trafikstøj

Etablering af badestedet vurderes ikke at medføre trafik i nævneværdigt omfang, idet det vurderes at langt de fleste besøgende vil være lokale, som går, cykler eller benytter offentlig transport. Der anlægges derfor ikke nye parkeringspladser, da det vurderes, at der er tilstrækkelig parkeringsdækning i området, samt at kun få gæster forventes at ankomme til badestedet i bil.

Strandøre og Strandpromenaden havde i 2003 en årsdøgntrafik på 9.300 biler, som i 2010 forventes at være steget til 15.000 biler. Andelen af tung trafik er

dog begrænset. Trafikintensiteten kan betyde, at anlægget i nogen grad kan blive generet af trafikstøj. Med en placering midt i bugten og selve standen placeret nord for pieren beskyttes denne i nogen grad mod trafikstøj.

### Ledninger

I området er der placeret forsyningsledninger såvel på land som ude i Svanemøllebugten.

Forsyningsledninger på land er placeret i det offentlige vejareal. Det forventes ikke, at disse ledninger vil give anledning til problemer i forbindelse med etablering af projektet.

I Strandpromenadens nordlige del, fra Strandøre og mod nord, er placeret tre af Københavns Energi's gasledninger - alle oplyst til at være taget ud af drift. Den ene af disse ledninger krydser det sted, hvor toiletbygningen er planlagt opført. I forbindelse med etablering af toiletbygningen påregnes denne ledning afproppet efter nærmere aftale med Københavns Energi.

Ved forgængerfeltet på den græsbelagte trekantede kile, hvor Strandpromenaden går over i Strandøre, er der placeret en fartviser med tilhørende elskab. Dette anlæg er placeret tæt ved "indgangen" til det nye badested. Det kan blive aktuelt at flytte anlægget til en anden placering i området.

Ved kommunegrænsen mod nord ligger et nødoverløb, der udleder spildevand i størrelsesordenen 50.000 m<sup>3</sup>/år, fordelt over et til tre udløb om året i forbindelse med kraftige regnhændelser. Der er etableret et filter på udløbet, og stranden lukkes i forbindelse med nødoverløb.

### Virksomheder

Svanemølleværket er den nærmeste virksomhed, som påvirker omgivelserne, idet det er en type virksomhed, hvortil der (jf. Miljøbeskyttelsesloven) af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskravkrav. Det vurderes imidlertid, at virksomheden er af en karakter, der ikke vil påvirke lokalplanens område, idet der er tale om emissioner i 100 meters højde.

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for et område i den sydvestlige del af Svanemøllebugten og begrænset af Strandpromenaden, Svaneknoppen og en linie trukket i vandarealet herudfor, som angivet på lokalplantegningen.

### § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er,

- at muliggøre etablering af et lokalt badested med dertil hørende servicefunktioner,
- at muliggøre en udvidelse af landareal ved opfyldning af vandareal,
- at sikre, at området anlægges som sammenhængende rekreativt areal med offentlig adgang,
- at sikre at de æstetiske kvaliteter, der i dag kendetegner kystlandskabet ved Strandpromenaden, opretholdes
- at sikre at det nye anlæg i udformning, materialevalg, belægninger mv. gives en kvalitet, så det tilfører stedet og bydelen et funktionelt og arkitektonisk helstøbt anlæg.
- at sikre, at det ved nybyggeri og anlæg af friarealer sikres, at arbejdet udføres efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen.

### § 2. Område

Området er beliggende i den vestlige del af Svanemøllebugten og udgår fra Strandpromenaden (umatrikuleret areal/offentlig vej) og ud i det umatrikulerede vandareal herudfor, som angivet på lokalplantegningen.

### § 3. Vandarealer og zonestatus

**Stk. 1.** I lokalplanområdet kan der etableres strand og i tilslutning til det i § 6 omhandlede byggefelt en op til 150 m lang og op til 8 m bred pier ialt på maks. 6.500 m<sup>2</sup>.

**Stk. 2.** Der må opfyldes indtil kote 2 m.

**Kommentar:** Koten er fastlagt af hensyn til at bevare udsigten over Svanemøllebugten fra Strandpromenaden mv.

**Stk. 3.** Afgrænsningen af landareal mod Svanemøllebugten skal ske ved etablering af sandstrand. Mindre dele må etableres som spuns og/eller stensætning.



- - - Lokalplanområde
- Byggefelt
- ♣ Bevaringsværdige træer



### § 3. Vandarealer og zonestatus

**Stk. 4.** Opfyldte arealer overføres til byzone.

**Stk. 5.** Øvrige vandarealer opretholdes som sådanne.

### § 4. Anvendelse

**Stk. 1.** Området fastlægges til rekreative formål samt dertil knyttede servicefaciliteter, såsom toiletter, omklædning, sauna, livrednings- og klublokaler, kiosk, badebroer, badeanlæg mv.

**Stk. 2.** Der må opføres byggeri med henblik på indretning af servicefaciliteter, kiosk mv. til brug for området anvendelse.

### § 5. Vejforhold

Eksisterende vejlinier opretholdes.

### § 6. Bebyggelsens omfang og placering

**Stk. 1.** Bebyggelse skal placeres indenfor det på lokalplantegningen afmærkede byggefelt. Uden for byggefeltet kan der placeres livreddertårne, badeanlæg mv., samt eventuelle mindre skure og nødvendige tekniske konstruktioner til sikring af arealets anvendelse.

**Stk. 2.** Der må opføres enkelte mindre bygninger med funktioner i tilknytning til badestedets drift, såsom livredderfaciliteter, badeklubber, omklædning, brusebade, sauna, toiletter og kiosk mv.

**Stk. 3.** Den samlede bebyggelse må ikke overstige 300 m<sup>2</sup>.

**Stk. 4.** Der må herudover etableres badebroer og trædæk m.v. i tilknytning til pieren.

**Stk. 5.** Bebyggelse må opføres i højest 1 etage og gesimshøjden må ikke overstige 4 m eksklusiv tag og lette konstruktioner, såsom rækværk og teknik og lignende. Herudover kan der opføres livreddertårne med en maksimal højde på 6 m.

### § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

**Stk. 1.** Bebyggelse, hegn, afskærmninger og lignende skal opføres i naturlige genanvendelige materialer så som træ, sten, tegl, metal og glas og skal i øvrigt udformes samstemmende med omgivelserne og den karakter, der tilstræbes i det i redegørelsesafsnittet beskrevne projekt.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 2.** Tagbeklædning skal udføres i tagpap, metal eller lignende lette materialer og/eller glas.
- Stk. 3.** Facader skal enten fremtræde ubehandlede eller holdes overvejende i dæmpede farver inden for jordfarveskalaen eller sort. Mindre bygningsdele og facadepartier samt livredertårne må udføres i andre farver. Tagbeklædning, undtagen glas, skal holdes i mørkegrå eller sort.
- Stk. 4.** Vinduer og døre må kun udføres i træ, træ/alu og glas.
- Stk. 5.** Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal ske i begrænset omfang og skal udføres efter Københavns Kommunens retningslinier.
- Stk. 6.** Tekniske installationer skal udformes således, at de fremtræder som en del af bebyggelsen.

## § 8. Ubebyggede arealer og vandarealer

- Stk. 1.** Eksisterende promenader for fodgængere og cyklister opretholdes, dog må disses forløb justeres, hvor det er nødvendigt for projektets gennemførelse.
- Stk. 2.** Den eksisterende allé langs Strandpromenaden, som vist med grøn signatur på lokalplantegningen, skal bevares. Træerne må ikke beskæres eller fjernes uden tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, og de skal sikres mod beskadigelse efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger. Udgravninger inden for træernes vækstsone forudsætter Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.
- Stk. 4.** Badestedet skal med hensyn til belægning, belysning, inventar, beplantning mv. udformes efter en samlet plan.
- Stk. 5.** Badestedet skal så vidt muligt udformes, så det kan anvendes af personer med handicap.
- Stk. 6.** Der må kun hegnes i forbindelse med bebyggelse og cykelparkering mv. Hegn skal udføres som trådhegn og må ikke være højere end 150 cm.
- Stk. 7.** Stranden skal anlægges med strandsand og må beplantes med strandgræs og lignende naturligt forekommende strandvegetation. Øvrige arealer skal anlægges med hård belægning, såsom træ, beton(fliser), granit, lys asfalt, grus eller med græs. Der må plantes enkelte træer/trægrupper med henblik på at danne rum. Træerne skal plantes, så de ikke slører den eksisterende allébeplantning.

## § 8. Ubebyggede arealer og vandarealer

- Stk. 8.** Oplag, affaldshåndtering og lignende i forbindelse med servicebygningen og andre funktioner skal foregå i lukkede rum eller afskærmes inden for bygningen, så containere, kasser og lignende ikke er synlige fra nogen del af området.
- Stk. 9.** Cafémøbler, bænke, affaldsspande mv. skal udføres i metal og/eller træ. Evt. parasoller og lign. skal udføres i ensfarvet lærred.
- Stk. 10.** Der skal anlægges minimum 200 cykelparkeringspladser langs Strandpromenaden.
- Stk. 11.** Anlæg af de ubebyggede arealer og senere ændringer heraf skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 9. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres således, at brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej samt forurening fra virksomheder i og udenfor området. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

## § 10. Retsvirkninger

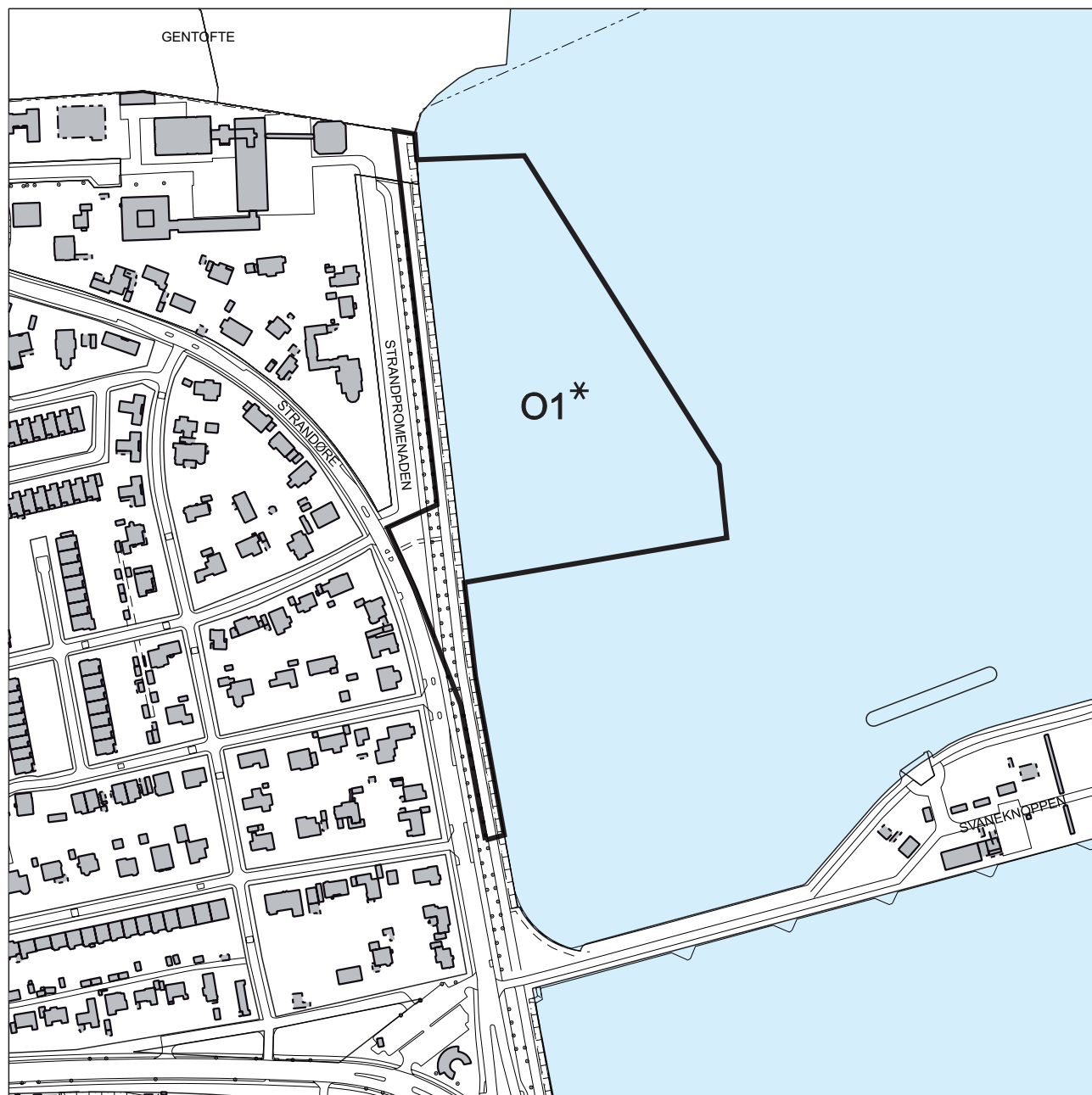
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at eksisterende forhold og anvendelse kan opretholdes, hvis det ikke strider mod de i givne tilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 11. Matrikulære forhold mv.

Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der i overensstemmelse med lovgivningen foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter forvaltningens skøn anses for nødvendige.

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig stansning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturavstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Teknik- og Miljøforvaltningen og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune".
- f) Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter forudgående undersøgelse og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- g) Projektet skal udføres efter miljørigtige principper i henhold til Københavns Kommunes retningslinier for miljø i byggeri og anlæg.
- h) Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger og lignende, herunder i forbindelse med opfyldning af vandarealer.
- i) Uanset foranstående må der ikke
  - etableres badebroer og lignende eller foretages uddybning eller opfyldning på søterritoriet uden Kystdirektoratets tilladelse, jf. Statens højhedsret over søterritoriet,
  - opfyldes med forurenede materiale uden miljømyndighedernes (Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø) godkendelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5,
  - optages havbundsmateriale med henblik på at bortskaffe det andetsteds på havbunden uden miljømyndighedernes (Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø) tilladelse i henhold til bekendtgørelse nr. 976 af 19. december 1986 om dumpning af optaget havbundsmateriale. Deponeres det optagne materiale på land, skal der indhentes godkendelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5, såfremt materialet er forurenede,
  - uden tilladelse fra miljømyndighederne (Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø) ske påvirkning af forurenede havnesediment, jf. miljøbeskyttelsesloven § 27, stk. 2.





### Tillæg nr. xx til Københavns Kommuneplan 2005

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) ændres hermed rammebestemmelserne for det på tegningen viste område i bydelen Østerbro i Svanemøllebugten ved Strandpromenaden.

O1\* -området "Svanemøllestranden" skal anvendes til fritidsformål med følgende særlige bestemmelser:

Der kan opfyldes vandareal med henblik på etablering af et 6.500 m<sup>2</sup> stort strandareal i tilknytning til den eksisterende kyst.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den

Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling



## Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

### Kommuneplan 2005

I kommuneplan 2005 er hovedparten af området fastlagt til offentligt fritidsområde (O1-område), mens en mindre del er fastlagt til offentligt færdselsareal er område til boliger og serviceerhverv (C1-område).

### Forslag til kommuneplantillæg

Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005 for Svanemøllestranden.

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) ændres rammebestemmelserne for det på tegningen viste område i bydelen Østerbro hermed. Området ligger i tilknytning til Strandpromenaden. En mindre del af det offentlige vejareal er C1-område, mens arealerne langs vandet rundt om bugten er O1-område.

### Rammeændring

Rammebestemmelserne for en mindre del af området ændres fra C1-område til boliger og serviceerhverv til O1\* -område til fritidsformål og rammebestemmelserne for den øvrige del af området ændres fra O1-område til fritidsformål til O1\* -område til fritidsformål med følgende særlige bestemmelser: Der kan opfyldes areal med henblik på etablering af et 6.500 m<sup>2</sup> stort strandareal i tilknytning til den eksisterende kyst.

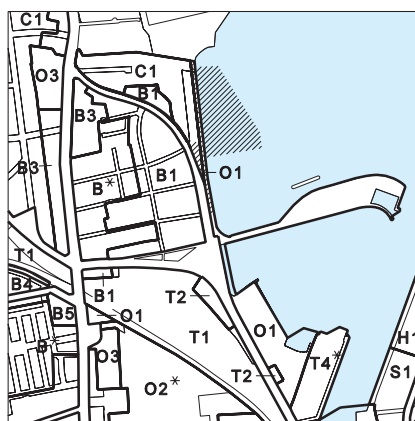
Rammer for lokalplanlægningen.

B-områder til boliger.

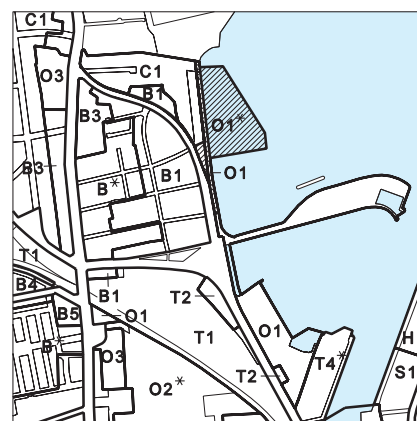
C-områder til blandet bolig og erhverv.

O-områder til fritidsformål eller institutioner.

T-områder til tekniske anlæg.



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005.



Kommuneplantillæggets forslag til nye rammer.

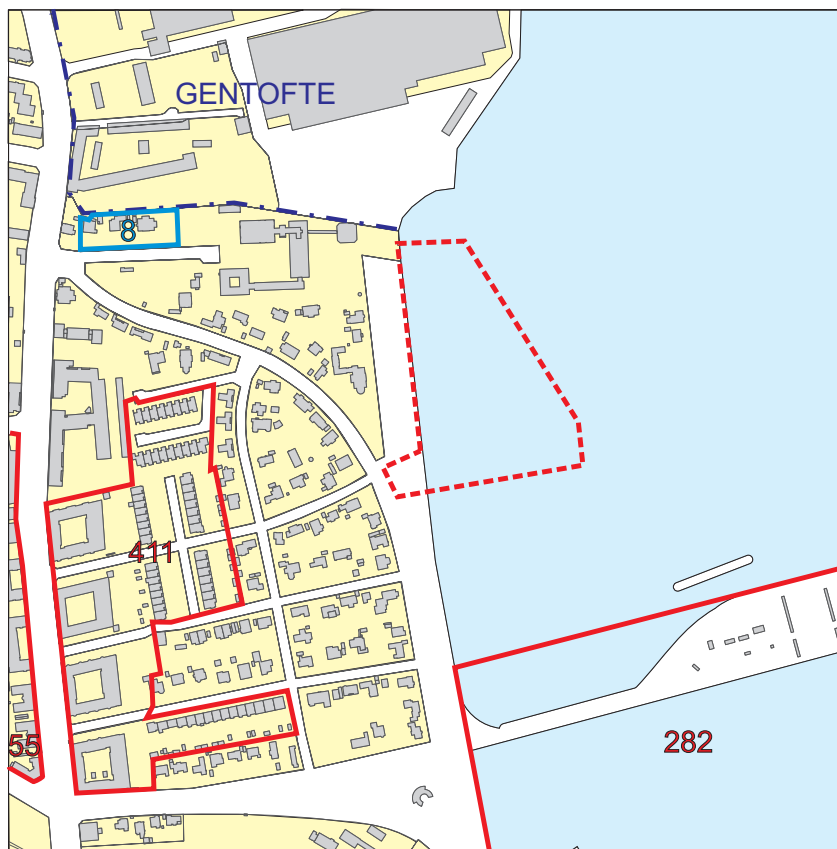
### Lokalplanlægning

Området er ikke omfattet af en lokalplan, og ingen af de tilgrænsende områder er omfattet af lokalplaner eller lokalplanforslag.

- Mod syd er Svanemøllehavnen omfattet af lokalplan 282, som fastlægger området til lystbådehavn for sportsklubber og lystsejlere.
- Mod vest er et område mellem Strandvejen, Ryvangs Allé, Strandvænget og Vesterled omfattet af lokalplan 411, Svanevænget, som er en bevarende lokalplan for et stort boligområde opført i perioden 1920 til 1940.
- Mod nordvest er et mindre område ved Scherfigsvej omfattet af byplanvedtægt nr. 8, som fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser for et område til boligformål.

Lokalplaner i området

- Aktuelt lokalplanområde
- Lokalplaner
- Byplanvedtægt



**Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

Forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i til lov og miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Baggrunden herfor er, at der ikke muliggøres anlægsarbejder eller projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalplanområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg skal muliggøre en mindre udvidelse af landareal ved opfyldning af vandareal. Anlægget skal anvendes til fritidsformål og vil fortrinsvis blive benyttet af områdets lokale beboere, hvorfor det ikke forventes at få nævneværdig indvirkning på trafikken i området.

**Varmeplanlægning**

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. Herefter må større ejendomme med kapacitet over 0,25MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmforsyning.

**Tilladelse i henhold til anden lovgivning**

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.





## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ?

### Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden dereksemplis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

### Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbudet gælder dog højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og lokalplanforslaget.

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

### Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

### Kommuneplantillæggets retsvirkninger

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbudene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.





### Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2008 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Svane-møllestranden" med kommuneplantillæg.

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx til den xx. xx 2008.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



### Plancher

Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2008 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold. Plancherne er placeret i xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



### Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget i xxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2008 kl. 19.00-21.00.



### Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside

[www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag) har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



### Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget og kommuneplantillægget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Njalsgade 13

2300 København S

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

tlf: 33 66 12 90

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2008.**