

"STRANDPROMENADEN"

Startredegørelse

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

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro





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



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

Forsideillustration:
Gårdrum i bebyggelsen med blik mod Øresund.

Hensigt/Formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af en ny boligbebyggelse, bebyggelse til erhverv og 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.

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 mel-



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

lem privat og offentligt fremstår som en bearbejdning af landskabet, fx ved særlig beplantning eller koterings.

Den nye bebyggelse består af 9 nye bygninger – beskrevet her som ”villaer” fordi deres størrelser tager afsæt i de eksisterende villaer i området. Disse nye ”villaer” rummer 3-4 boliger/rækkeshuse hver, så næsten alle beboere har direkte adgang til 3 interne gårdrum, der danner rammen om beboernes sociale liv. En af hovedintentionerne med projektet er netop styrkelsen af bebyggelsens interne sammenhængskraft og sociale liv. Her spiller de 3 fælles gårdrum en central rolle.

Projektet omfatter også bevarelse af den eksisterende villa Strandpromenaden 33, som evt. også ville kunne anvendes til erhvervsformål. Tegnestuen Entasis har udarbejdet to forslag. I det første forslag er villaen og tilhørende vognport bevarede. I det andet forslag er villaen bevaret, mens vognporten forslås nedrevet.

Projektet er i 3-5 etager og har et samlet etageareal på maks. 6.500 m². Det nye byggeri indrettes til ca. 32 boliger, samt erhverv i Strandpromenaden 33. Projektet forudsætter, at de øvrige eksisterende villaer i lokalplanområdet (nr. 35 -39) nedrives.

Den nye bebyggelse bestående af ”villaer” og gårdrum

foreslås placeret fleksibelt i terrænen for at bevare så mange eksisterende træer som muligt og for at skabe sive-mulighed over samt opholdsmulighed på matriklen for områdets brugere og besøgende. Eksisterende træer suppleres med lavere frugt bærende træer. Udadtill står ”villaerne” i en tung facade, der tilpasses den bevarede villas facademateriale, eksempelvis ”amalienborgpuds”, mens facaderne, der vender mod gårdene, står i en mere varm og blød stoflighed som eksempelvis ceder eller lærketræ.

De 9 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 findes dels en mindre ”villa” i 3 etager dels et punkthus med mindre fodaftryk og i 5 etager. De 5 etager har højde som rygningen på Strandpromenaden 33 og volumen som grundens store løvtræer.

Tidligere forløb

To tidligere udgaver af projektet blev behandlet af Teknik- og Miljøudvalget i forbindelse med en startredegørelse. En første 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



Visualisering af projektet set mod nord fra den sydligste del af lokalplanområdet.

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”. Endvidere ønskede Teknik- og Miljøudvalget en bebyggelse med mere villapræg, og at fordele og ulemper ved den forudsatte nedrivning af den store villa på Strandpromenaden 33 blev genovervejet.

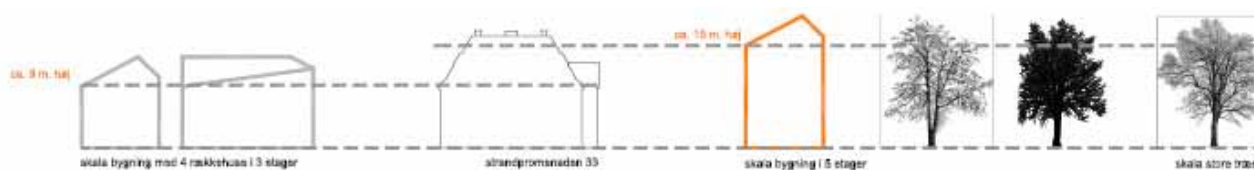
En anden (revideret) udgave af projektet med en lavere bebyggelsesprocent forsøgte at imødekomme Teknik- og Miljøudvalgets bemærkninger. Projektet omfattede, lige som den første udgave, en nedrivning af alle villaer, herunder Strandpromenaden 33. Projektet blev forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 1. februar 2010. Projektet blev tilbagevist til Teknik- og Miljøforvaltningen, idet Teknik- og Miljøudvalget besluttede, at Strandpromenaden 33 skal bevares i forbindelse med udviklingen af området.

Den tredje version af projektet tager derfor udgangspunkt i en bevaring af Strandpromenaden 33, der er vurderet som værende af høj bevaringsværdi. De andre 3 villaer nedrives for at muliggøre etablering af en parkbebyggelse.

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.

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 asfalteret areal. Dette foreslås i projektet omdisponeret med større variation og beplantninger.



Skalaforhold mellem Strandpromenaden 33 og foreslået bebyggelse.



Facader og snit i projektet set mod syd.



Facader og snit i projektet set mod nord.



Facader og snit i projektet set mod vest.

Det skal bemærkes, at det nuværende antal parkeringspladser (90 pladser) opretholdes som kapacitet til Svane-møllestranden, som er under etablering. Herudover fastholdes vejadgang til WHO's bygning nord for området, så længe der er behov for det.

Vurdering

Udformningen af projektet som en åben parkbebyggelse, og den landskabelige behandling af vejen Strandpromenaden, er med til at skabe et attraktivt rekreativt område mellem den nye bebyggelse og stranden.

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, 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.

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at den udgave af projektet hvor vognporten er bevaret danner grundlag for udarbejdelse af et lokalplanforslag. Strandpromenaden 33 skaber mulighed for etablering af et spændende udendørs miljø bl.a. i villaens gårdrum, der indrammes af vognporten. Såfremt vognporten fjernes, vil dette dog give mulighed for at anlægge en nedkørsel til p-kælder, som er lettere tilgængelig, og dermed skabe en bedre sammenhæng mellem den nye bebyggelse og Svane-møllestranden.

Proportioneringen af de nye bygningsvolumener med udgangspunkt i villaen Strandpromenaden 33 ses som et vellykket tiltag til indpasning af den nye bebyggelse i den eksisterende 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 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.



Situationsplan med vognport.

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 (med mulighed for etablering af 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 lokalplan-

området 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 bevarings-



Situationsplan uden vognport. Uden vognport er der mulighed for at placere nedkørsel til p-kælder syd for den bevarede villa og dermed skabe et mere fredeliggjort areal nord for.

værdi 5 (middel bevaringsværdi). Strandpromenaden 33 samt vognporten udpeges som bevaringsværdig i lokalplanforslaget. Projektet, der danner grundlag for lokalplanforslaget, forudsætter som nævnt, at den øvrige 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. Tegninstuen 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 Svanemøllehaven 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





I baggrunden visualisering af projektet samt i midten villaen Strandpromenaden 33 set mod vest fra badebroen.

fungere som et lokalt rekreativt område for bydelens borgere. Lokalplanområdet ligger ca. 300 m fra hhv. Svane-møllehavnen 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 infrastrukturanlæg 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.



Strandpromenaden set mod syd med lokalplanområdet til højre i billedet.



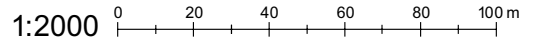
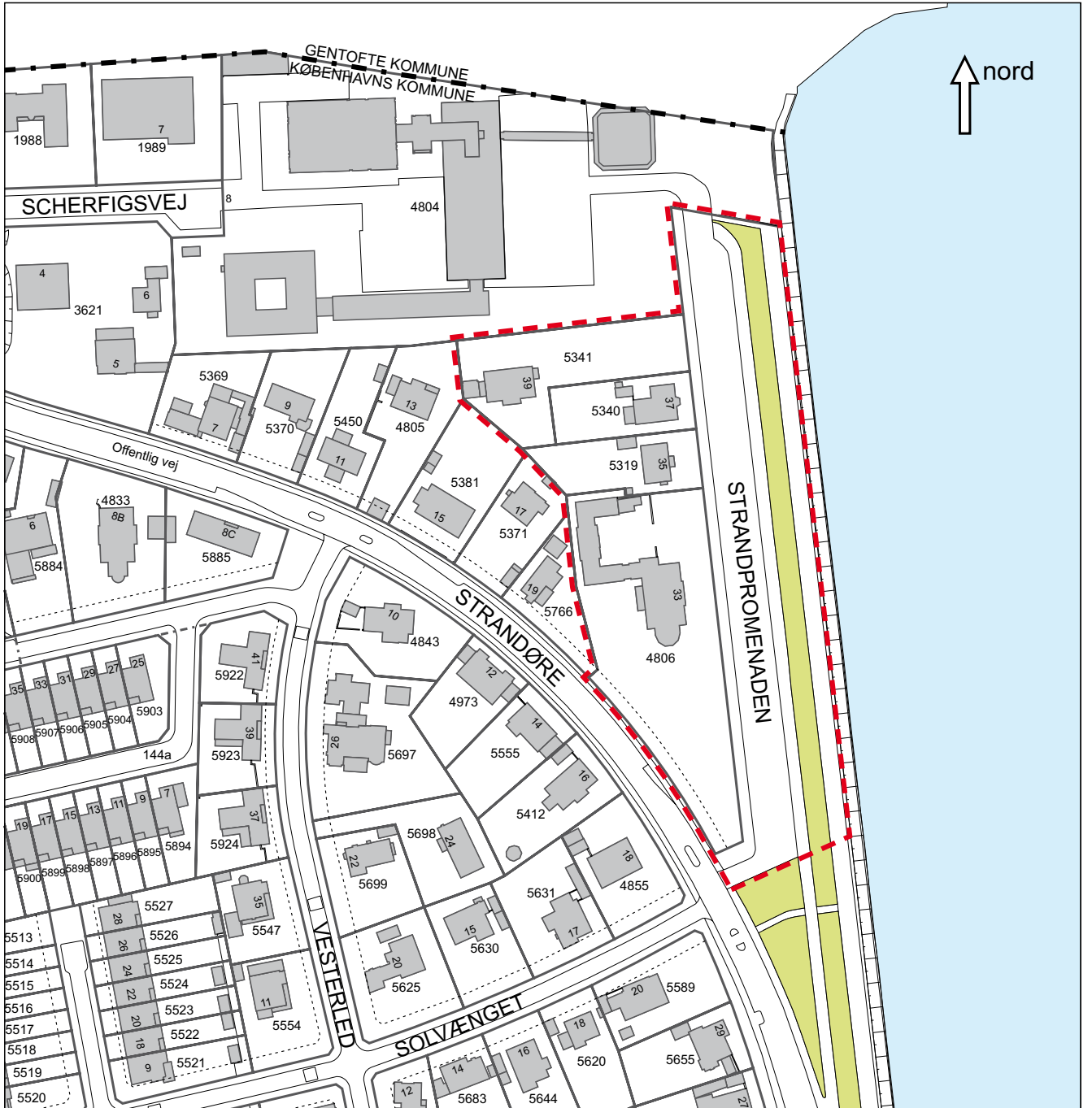
Lokalplanområdets grænse mod WHO's kontor.



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



Strandpromenaden 33. Vognporten.



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



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen