

# SCHERFIGSVEJ 8 – ØSTERBRO

## Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den 28. januar 2016 vedtaget forslag til lokalplan Scherfigsvej 8 – Østerbro. Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

**Offentlig høringsperiode fra den 5. februar til den 1. april 2016**



# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplanen .....</b>	<b>3</b>	<b>Lokalplan Scherfigsvej 8 - Østerbro .....</b>	<b>16</b>
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	16
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4	§ 2. Område .....	16
Byggeønsker .....	4	§ 3. Anvendelse.....	16
Lokalplanens indhold.....	5	§ 4. Veje og stier.....	17
Udbygningsaftale .....	9	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	17
Miljøforhold .....	9	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	17
Kystnærhed .....	10	§ 7. Ubebyggede arealer og parkering .....	19
Skyggediagrammer .....	11	§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	20
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....</b>	<b>12</b>	§ 9. Forureningsgener .....	20
Statslig planlægning .....	12	§ 10. Bæredygtighed og regnvand .....	20
Kommuneplan 2015 .....	12	§ 11. Retsvirkninger .....	21
Lokalplaner i kvarteret.....	13	Kommentarer af generel karakter .....	21
Servitutforhold.....	13	Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning .....	23
Miljø i byggeri og anlæg .....	13	Tegning nr. 2 - Fremtidige forhold .....	24
Regnvand .....	13	Tegning nr. 3 - Landskabsforhold.....	25
Varmeplanlægning.....	14	<b>Hvad er en lokalplan .....</b>	<b>26</b>
<b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>	<b>15</b>	Lokalplan.....	26
Affald .....	15	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	26
Jord- og grundvandsforurening .....	15	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	26
Museumsloven .....	15	<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>Bagsiden</b>
Rottesikring .....	15		

# Redegørelse for lokalplanen



Luftfoto af området og dets omgivelser set mod nordøst. Lokalplanområdet er vist med fuldt optrukken hvid linje. Den stiplede hvide linje viser grundstykket i Gentofte Kommune. JW Luftfoto april 2014.

## Lokalplanens baggrund og formål

Pensam Liv Forsikringsaktieselskab og Consort A/S ønsker at opføre en ny boligbebyggelse på Scherfigsvej 8 på Østerbro. Ejendommen, der er beliggende på kommunegrænsen til Gentofte Kommune, er på i alt ca. 14.200 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 13.400 m<sup>2</sup> er beliggende i København og ca. 800 m<sup>2</sup> i Gentofte.

Tanken er at nedrive hovedparten af den eksisterende erhvervsbebyggelse, der står tom efter verdenssundhedsorganisationen WHO som flyttede til FN-byen i Københavns Havn, og opføre en samlet boligbebyggelse på i alt ca. 16.700 m<sup>2</sup>, der udnytter potentialet i den attraktive beliggenhed ud til Svanemøllebugten.

På grund af projektets omfang udarbejdes lokalplan for området. Det mindre grundstykke i Gentofte Kommune kan ikke indgå i en lokalplan i København, men disponeres efter aftale med Gentofte Kommune som en del af det samlede projekt.

I lokalplanen lægges særlig vægt på, at der skabes en god sammenhæng mellem byggeriets udformning og dets



Lokalplanområdet er vist med fuldt optrukken rød linje. Grundstykket i Gentofte Kommune er vist med stiplet rød linje.



*Indkørsel til den eksisterende erhvervsbebyggelse på Scherfigsvej 8. Ejendommen er omkranset af et højt gitterhegn med automatiske porte og fremstår meget lukket.*

indpasning i kvarteret, herunder særligt at bebyggelsen mod syd relaterer sig i typologien til det tilstødende villa-kvarter og mod nord relaterer sig i typologien til de store boligblokke, der er planlagt i Gentofte Kommune nord for kommunegrænsen. Endvidere lægges vægt på udformning af facader, materialer og begrønning, samt på åbenhed ved at sikre passagemulighed gennem bebyggelsen mellem Scherfigsvej og Svanemøllebugten.

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til boliger (B3\*) med mulighed for at op til 25 procent kan fastlægges til almene boliger.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er beliggende i det nordøstlige hjørne af Østerbro og ud til Svanemøllebugten. Mod nord afgrænses af kommunegrænsen mod Gentofte og mod syd af et gammelt villakvarter med palævillaer langs Strandøre og en ny boligbebyggelse med punkthuse og rækkehuse ved Strandpromenaden. Mod øst afgrænses området af Strandpromenaden og mod vest af Scherfigsvej, der er bebygget med palævillaer som stort set alle er ombygget til erhverv. På Scherfigsvej 6, hvor der i dag står en markant skorsten udformet som minaret, er der dog konkrete planer om at opføre et punkthus med familieboliger, samtidig med at skorstenen bevares.

Lokalplanområdet er på ca. 14.200 m<sup>2</sup> og omfatter som nævnt kun den del af den aktuelle ejendom, der er beliggende i Københavns Kommune, samt et mindre vejareal på Strandpromenaden.

Ejendommens bebyggelse er opført for WHO i henholdsvis 1957, 1972 og 1985 i takt med at organisationen voksede. Bebyggelsen fra 1957 er en gulstensbygning i funktionalistisk tradition, og den nyere bebyggelse er modernistisk modulbyggeri typisk for opførelsesårenes arkitektoniske strømninger.



*Indkørsel til ejendommen fra Strandpromenaden. Også fra denne side fremstår ejendommen meget lukket.*

Af sikkerhedshensyn fik WHO ejendommen indhegnet med høje hegn, automatiske porte og tv-overvågning mv., hvilket bevirker, at ejendommen i dag fremstår meget lukket.

I Gentofte Kommune nord for kommunegrænsen og ud til Svanemøllebugten er der planlagt et boligbyggeri i op til 37 meters højde (lokalplan 307, Gentofte kommune). I samme område, men ud til Strandvejen, ligger en karrébebyggelse i 5 til 7 etager med boliger og butikker langs Strandvejen.

Generelt fremstår kvarteret grønt og med mange fuldvoksne træer. Langs Strandpromenaden har området fået et stort rekreativt løft med den nyanlagte Svanemøllestrand (2010) og den nyanlagte sti for cyklister og fodgængere, der forbinder København og Gentofte langs vandet.

Der er 700-800 meter til Svanemøllen Station og ca. 150 meter til Strandvejen, hvor busruten 1A kører.

### Byggeønsker

Al bebyggelse på nær en kontorbygning i områdets sydvestlige hjørne rives ned. Kontorbygningen tilbygges med op til to etager og til en maksimal højde på op til 16 meter og ombygges til boligformål. Samlet vil denne bygningen indeholde ca. 2750 m<sup>2</sup>.

Øvrigt nybyggeri består af tre punkthuse mod syd med en højde på op til 20 meter, hvor det grænser op til det eksisterende villakvarter og den nye punkthus- og rækkehusbebyggelse ved Strandpromenaden (lokalplan nr. 457). Mod nord langs grænsen til Gentofte opføres tre boligblokke i op til 27 meters højde. Bygningshøjden på boligblokkene skal ses i sammenhæng med lokalplan nr. 307 for et område i Tuborg Syd, hvor der muliggøres bebyggelse i op til 37 meters højde umiddelbart nord for kommunegrænsen.

Bebyggelsesplanen er udlagt, så der opstår visuel forbindelse mellem Scherfigsvej og Svanemøllebugten og gode muligheder for fremtidige beboere, så de kan få glæde af udsigten til Svanemøllebugten. Endvidere anlægges en stiforbindelse med offentlig adgang mellem Scherfigsvej og Strandpromenaden, hvilket bl.a. vil give beboere langs Strandvejen en adgangsvej via Scherfigsvej gennem bebyggelsen til Strandpromenaden og Svanemøllestranden. Den nye bebyggelse udformes med store sadeltage og i materialer som tegl, skifer, metal, træ og beton.

Boligerne vil variere i størrelse fra 2-værelses lejligheder på ca. 85 m<sup>2</sup> og op til 5-værelses lejligheder på ca. 200 m<sup>2</sup>. Friarealer udlægges som strandeng med store solitære træer, der giver grunden et luftigt og transparent udseende med mulighed for visuel kontakt på tværs af grunden.

Adgang med bil til bebyggelsen kan foregå både via Scherfigsvej og via Strandpromenaden. Det vil ikke være muligt at køre gennem området, da dette vil kunne give uhenigtsmæssig genvejskørsel i området.

Parkeringsdækningen svarer til ca. 1 parkeringsplads pr. 130 m<sup>2</sup> etageareal og begrundes med den relativt store afstand til offentlig transport (700-800 meter til nærmeste station ved Svanemøllen).

Boligbebyggelsens udeareal udformes som et åbent kuperet strandengslandskab med store træer og forhøjninger på op til 0,9 meter og enkelte toppe på op til 1,2 meter over det generelle terræn.

## Lokalplanens indhold

Området langs Strandpromenaden udvikles i disse år til et attraktivt boligområde med unikke rekreative muligheder. Det aktuelle projekt vil afslutte denne udvikling på Københavnersiden af kommunegrænsen. I Gentofte giver en lokalplan for området umiddelbart nord for kommunegrænsen mulighed for en større boligbebyggelse, men Gentofte Kommune oplyser, at der endnu ikke er indgået konkrete aftaler om udvikling af dette område.

Lokalplanen udarbejdes inden for rammen i Kommuneplan 2015, der fastlægger området til boligformål med en bebyggelsesprocent på op til 125, en bygningshøjde på op til 27 meter, en parkeringsnorm på mindst 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> og højst 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, samt en cykel-parkeringsnorm på 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Der stilles krav om minimum 4.000 m<sup>2</sup> almene boliger indefor lokalplanområdet.

Der stilles krav til bebyggelsens udformning i forhold til indpasning i det eksisterende kvarter og den eksponerede placering ved vandet. Særligt er der fokus på åbenhed og mulighed for passage gennem området ved at stille krav om en stiforbindelse med offentlig adgang mellem Scherfigsvej og Strandpromenaden, samt krav om at området ikke må hegnes mv.

Teknik- og Miljøforvaltningen finder det mest hensigtsmæssigt at opdele lokalplanområdet i område I og II, hvor område I regulerer den aktuelle ejendom og fastlægger,



*Illustration af bebyggelsen set fra luften og mod nordvest. De tre punkthuse er beliggende tættest mod det eksisterende villakvarter og den kommende boligbebyggelse ved Strandpromenaden og fortsætter således denne bebyggelsesstruktur. De tre boligblokke er beliggende mod nord og Gentofte, hvor der er muliggjort store boligblokke i op til 37 meters højde. Bagerst til venstre ses den ombyggede kontorbygning. Ill: Arkitema A/S.*



*Illustrationen viser et kig fra Strandpromenaden ind i bebyggelsen ved den offentligt tilgængelige sti, der sikrer forbindelse til Scherfigsvej. Ill: Arkitema A/S.*



*Illustrationen viser et kig ind i bebyggelsen mellem to punkthuse mod boligblokkene. Bebyggelsens friareal foreslås udlagt som strandeng. Ill: Arkitema A/S.*



*Illustrationen viser et kig langs nordsiden af boligblokkene. Ill: Arkitema A/S.*



*Et kig gennem bebyggelsen fra Scherfigsvej mod Svanemøllebugten. Til højre ses den eksisterende bygning, der påbygges med op til to etager og får ny facade. Ill: Arkitema A/S.*



*Situationsplanen viser bebyggelsens placering og det planlagte stisystem. Til højre i billedet vises afslutningen af Strandpromenaden, hvor en udbygningsaftale sikrer en integreret afslutning af Strandpromenaden. Ill: Arkitema A/S.*

at der skal etableres helårsboliger. Område II regulerer et vejareal på Strandpromenaden, hvor bygherre har foreslået en udbygningsaftale.

Lokalplanen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 125 og byggefelter i overensstemmelse med den foreslåede bebyggelsesplan med punkthuse mod syd i op til 20 meters højde og stokbebyggelse mod nord i op til 27 meters højde. Den eksisterende bygning, der tilbygges, begrænses til en højde på maksimalt 16 meter. Friarealer skal indrettes som et samlet parklandskab udlagt som strandeng med store solitære træer. Der vil endvidere indgå bestemmelser, der sikrer gode adgangsforhold, samt at bebyggelsens parkeringspladser skal etableres i parkeringskælder i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 130 m<sup>2</sup> etageareal (svarende til ca. 129 pladser). Der kan etableres op til 12 parkeringspladser på terræn til primært handicapparkering, af- og påsætning og korttidsparkering mv. Der skal endvidere anlægges cykelparkingspladser i størrelsesordenen 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, heraf 2 pladser til særligt pladskrævende cykler pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal.

For at sikre, at det arkitektoniske kvalitetsniveau matcher områdets potentiale, fastlægges bestemmelser for bebyggelsens arkitektoniske udformning. Bl.a. skal bebyggelsen fremstå i et moderne formsprog og materialerne skal være af god kvalitet og med god patineringssevne som eksempelvis tegl, metal, træ og naturskifer mv.

For underområde II fastlægges bestemmelser om, at der ikke må opføres bebyggelse og der ikke må hegnes. Da området er vejareal skal evt. omdisponering og begrønning godkendes af vejmyndigheden. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at en begrønning af dele af vejarealet vil kunne bidrage til at give det samlede område et mere rekreativt præg.

Regnvand skal så vidt muligt afledes lokalt, hvilket bl.a. kan ske via nedsivning på de ubebyggede arealer. Der kan evt. opnås dispensation til direkte udledning til Øresund pga. den umiddelbare nærhed til havet samt tilkoblingsmuligheden til en stor overløbsledning, der løber gennem området.

Sammenfattende vurderes det, at det foreliggende projekt er planmæssigt og arkitektonisk veldisponeret, der på en fin måde indpasser sig i bebyggelsesstrukturen i kvarteret. Flere boliger og en åbning af området vil bidrage til byens liv, og de planlagte stiforløb gennem området vil bidrage til et mere åbent og venligt bymiljø.

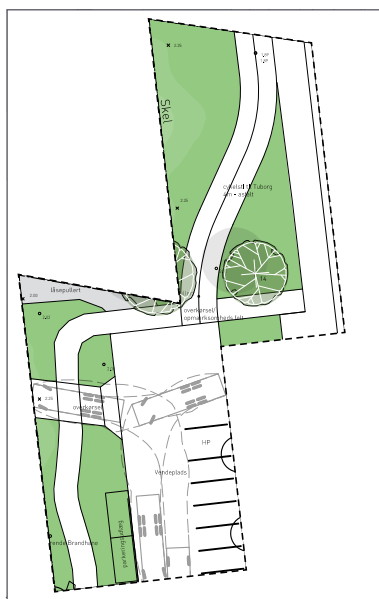




Snit i bebyggelsen fra Scherfigsvej til Strandpromenaden, der viser punkthusene og bygningen der påbygges (til venstre) samt facaderne på de bagvedliggende boligblokke. Parkeringskælderen, der vises på illustrationen, servicerer to punkthuse. Ill: Arkitema A/S.



Snit i bebyggelsen fra nord til syd, der viser etagerne i en boligblok, facaden på et punkthus samt forslag til placering af parkeringskælder. Ill: Arkitema A/S.



Udbygningsaftalen omfatter en omlægning af Strandpromenadens afslutning, som vist på illustrationen. Der etableres et ca. 10 meter bredt grønt bælte langs indersiden af Strandpromenaden, en vendeplads og et mindre antal parkeringspladser. Den dobbeltrettede cykelsti til kommunegrænsen omlægges til et mere kørevenligt forløb. Ill: Arkitema A/S.

## Udbygningsaftale

Bygherre har anmodet om at indgå en udbygningsaftale i overensstemmelse med planlovens § 21 b. I udbygningsaftalen forpligter bygherre sig til at omdisponere Strandpromenadens afslutning ved at etablere et ca. 10 meter bredt grønt bælte med offentligt fortov langs indersiden af Strandpromenaden, en vendeplads og et mindre antal parkeringspladser samt omlægning af en del af den dobbeltrettede cykelsti til kommunegrænsen.

Indretning af området skal ske ud fra Teknik- og Miljøforvaltningens retningslinjer og vejlovens regler mv.

## Miljøforhold

### Trafikstøj

Trafikken til og på området vil være lokal og yderst begrænset. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at den aktuelle bebyggelse vil generere en trafikmængde på ca. 200 bilture i døgnet, der vil foregå med 80 procent via Scherfigsvej og 20 procent via Strandpromenaden. Stigningen i trafikstøjniveauet vurderes at være ubetydeligt, og det vurderes, at grænserne for trafikstøj umiddelbart kan overholdes.

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om et projekt der i størrelse og omfang og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter, får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

I forvaltningens vurdering indgår, at projektet på en fin måde indpasser sig i det eksisterende kvarter og relaterer sig til eksisterende og planlagte bygningsvolumener i området.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.



*Bebyggelsen set fra Svanemøllebugten. Til venstre – bag båden – anes de kommende punkthuse på nabogrunden mod syd. Til højre ses den planlagte bebyggelse i Gentofte. Ill: Arkitema A/S.*

## Kystnærhed

Lokalplanområdet ligger ud til kysten ved Svanemøllebugten og dermed inden for den kystnære del af byzonen. I henhold til planloven skal der derfor redegøres for bygningernes visuelle påvirkning af kysten. Til dette har Arkitema fremsendt visualiseringen ovenfor, der viser området fuldt udbygget set fra Svanemøllebugten.

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at den foreslåede bebyggelse indgår som en naturlig del af områdets bygningsmæssige struktur og udvikling. Bebyggelsens maksimale højde på 27 meter afviger ikke væsentligt fra øvrig bebyggelse i området og er 10 meter lavere end den muliggjorte bebyggelse i Gentofte Kommune umiddelbart nord for kommunegrænsen.

På den baggrund vurderes den visuelle påvirkning af kysten at være acceptabel.



21. marts kl. 9.00



21. juni kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at skygger overvejende falder på egen grund på alle tidspunkter af døgnet. Dog falder der i løbet af dagen skygger fra boligblokkene på ubebyggede arealer i Gentofte Kommune. I eftermiddags- og aften timerne falder der skygger på offentlig vej på strandpromenaden.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at gener fra skygger vil være acceptable.



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Statslig planlægning

### Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan, der er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

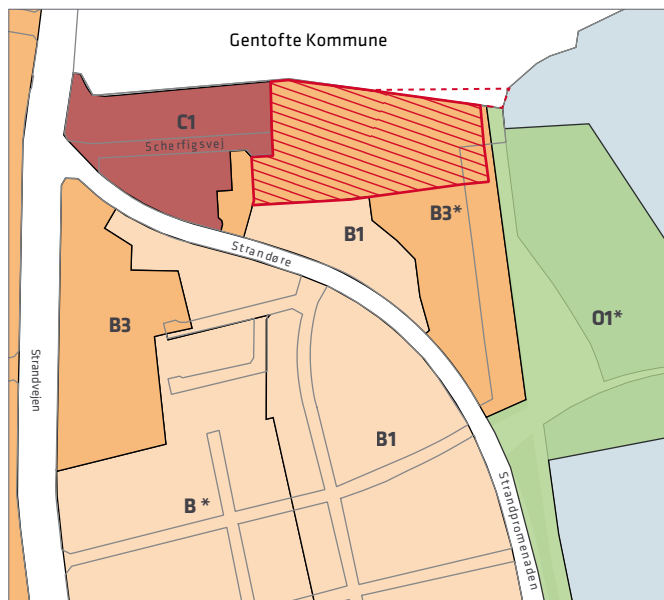
Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til denne lokalplan.

## Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til boliger (B3\*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 125 procent og en bygningshøjde på op til 27 meter. Bilparkeringsnormen er mindst 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> og højst 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup>. For boliger er cykelparkeringsnormen 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>, med plads til 2 pladskrævende cykler pr. 1.000 m<sup>2</sup>. Friarealprocenten for boliger er 50 procent.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	*	Områder med særlige bestemmelser
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)		Det aktuelle lokalplanområde
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv		Grundstykke i Gentofte Kommune
O1	Områder til fritidsområder m.v.		

Lokalplanområdet er skraveret med rødt og er i Kommuneplan 2015 udlagt som B3\*-område til boliger.

## Boligpolitik

Ifølge de seneste prognoser vil København vokse med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027. Dette forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. Bl.a. skal grønne områder allerede i planlægningen tænkes ind i byudviklingen. Endvidere skal København være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

København skal ligeledes udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

## Almene boliger

I henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 9 kan indtil 25 procent af boligarealet kræves opført som almene boliger. I denne lokalplan stilles krav om, at der i lokalplanområdet skal etableres minimum 4.000 m<sup>2</sup> almene boliger.

Den nuværende andel af almene boliger i Skoledistrikt Strandvejsskolen er 20 procent.

## Bydelsplan

Østerbro Lokaludvalg har i samarbejde med bydelens borgere og kommunens forvaltninger udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet.

Bl.a. peger bydelsplanen for Østerbro på, at et levende fritids- og idrætsliv er en væsentlig forudsætning for vel fungerende bykvarterer, der kan opfylde københavnernes stigende efterspørgsel på motion, sundhed og mødesteder for hele familien. Rekreative områder og muligheden for at dyrke et aktivt fritidsliv i et boligområde er samtidig vigtige for, at borgerne finder det attraktivt at bo der.

I forhold til de rekreative muligheder i det aktuelle område peger bydelsplanen endvidere på en løsning for ro- og sejlkubber i området, der skal muliggøre sejlad mellem Svanemøllebugten og Inderhavnen uden at runde de store opfyldninger til havs.

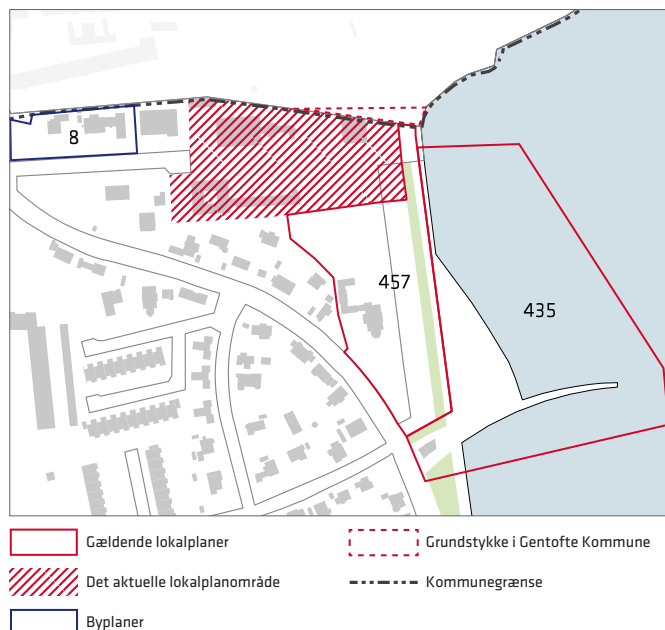
## Lokalplaner i kvarteret

Byplan nr. 8 regulerer et mindre bolig- og erhvervsområde, så det fastholdes grønt og med store solitære villaer. Højest 1/4 af grunden må bebygges, og bebyggelse skal ligge tilbagetrukket fra Scherfigsvej og fremstå i højest to etager samt mindre tagetage. Der må kun etableres erhverv, der er foreneligt med kvarterets karakter af et roligt beboelseskvarter.

Lokalplan nr. 435 Svanemøllestranden muliggør etablering af et badested/strandområde i Svanemøllebugten. Det sikres, at arealet anlægges som et sammenhængende rekreativt areal med offentlig adgang, samt at de æstetiske kvaliteter, der i dag kendetegner kystlandskabet ved Strandpromenaden, opretholdes. Ønsket er at få et egentligt strandområde, der overvejende skal fungere som lokal strand for bydelens borgere, med mulighed for aktiviteter som badning, solbadning, leg og ophold. Stranden er udformet på baggrund af en nærmere vurdering af forholdene i bugten, badevandskvalitet og tangophobning mv.

Lokalplan nr. 457 Strandpromenaden muliggør en boligbebyggelse med rækkehuse og flerfamiliepunkthuse langs Strandpromenaden. Bebyggelsen skal ligge i et åbent strandengslandskab.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner).



*Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er vist med skråstribning, og grundstykket i Gentofte Kommune er vist med stiplede rød linje.*

## Servitutforhold

Det er med deklaration af 12. november 1982 sikret at ejendommene matr. nr. 4804 Udenbys Klædebo kvarter, København og matr. nr. 46 Hellerup By og sogn i Gentofte stedse skal udgøre én fast ejendom. Påtaleretten til deklarationen tilkommer alene Københavns Kommune.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes 'miljørigtigt' i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne 'Miljø i byggeri og anlæg 2010'. Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

'Miljø i byggeri og anlæg 2010' 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 2010' kan hentes på [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Håndbogen kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar).

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine. Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er der etableret fjernvarme.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Affaldhåndtering af kildesorteret affald kan placeres i skure, kældre eller i fælles miljøstationer, men skal placeres bolignært for alle, og så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mv.

## Jord- og grundvandsforurening

Teknik- og Miljøforvaltningen har ingen kendskab til forurening i lokalplanområdet.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlaeg](http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlaeg) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding, som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

# Lokalplan Scherfigsvej 8 – Østerbro

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for et område mellem Scherfigsvej og Strandpromenaden som markeret på tegning nr. 1.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal muliggøre en boligbebyggelse med attraktive familieboliger, der indrettes i et åbent og grønt landskab. Endvidere skal følgende formål tilgodeses:

- Ny bebyggelse skal udformes i et arkitektonisk og materiale-mæssigt sammenspil med kvarterets øvrige bebyggelse.
- Mod villakvarteret mod syd skal ny bebyggelse udformes som enkeltliggende punkthuse, der forholder sig i højde og omfang til villakvarteret mod syd og den nye bebyggelse ved Strandpromenaden.
- Mod nord og de store boligkarreer der er planlagt i Gentofte Kommune skal bebyggelse udformes tættere og højere.
- Ombygning og udvidelse af en to-etagers erhvervsbygning i områdets sydvestlige hjørne til boligformål muliggøres, under forudsætning af, at den samlede bygning fremstår ensartet.
- Området skal i sin helhed fremstå åbent, grønt og trygt at færdes i, og der skal opretholdes en offentlig tilgængelig stiforbindelse mellem Scherfigsvej og Strandpromenaden.
- Bebyggelse og landskab skal anlægges efter miljørigtige principper, hvor bæredygtighed søges integreret i arkitektur og landskab.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som markeret på tegning nr. 1 og omfatter matr. nr. 4804 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt umatrikuleret offentlig vej. Lokalplanområdet omfatter tillige alle parceller, der efter den 12. marts 2015 udstykkes i området.

### Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i område I og II som markeret på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Område I fastlægges til boligformål.

## Kommentar

Bestemmelsen hindrer ikke, at der i boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

### Stk. 2.

Område II fastlægges til rekreative arealer og offentlige funktioner.

### Stk. 3.

Almene boliger skal udgøre minimum 4.000 m<sup>2</sup> af den muliggjorte bebyggelse.

### Stk. 4.

Mindst 75 procent af boligetagearealet skal indrettes med boliger på mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Kollegie- og ungdomsboliger er, uanset de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, ligeledes undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>. Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Fællesarealer skal udgøre mindst 12,5 procent af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

### Stk. 5.

Boliger skal være helårsboliger.

## Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

### Stk. 6.

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Dog gælder for bebyggelse med særlige boformer, at fællesanlæg for disse boliger ikke kan være fælles for andre bebyggelser.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.



## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

### § 4. Veje og stier

#### Stk. 1.

I område I fastlægges en intern adgangsvej som markeret på tegning nr. 2. Vejen skal have en bredde på minimum 5 meter og et fortov på minimum 2,5 meter. Ved parkeringspladser langs vejen kan kørebanen indsnævres til 4 meter som fartdæmpende foranstaltning.

#### Stk. 2.

Der skal etableres/opretholdes en adgangsgivende sti for fodgængere og cyklister som markeret på tegning nr. 2. Stien skal have en bredde på minimum 5 meter.

## Kommentar

Stien skal sikre, at man kan tilkøre samtlige adresser med brandbil, samt sikre offentlig passagemulighed for fodgængere og cyklister mellem Scherfigsvej og Strandpromenaden.

#### Stk. 3.

Den nærmere udformning af den i stk. 1 fastlagte vej og den i stk. 2 fastlagte sti skal ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisning som vist på tegning nr. 2 og 3.

#### Stk. 4.

Der kan etableres overkørsel til område I som markeret på tegning nr. 2.

#### Stk. 5.

Nedkørsel til parkeringsanlæg skal etableres som markeret på tegning nr. 2. Ved udkørsel fra parkeringsanlæg skal der være gode oversigtsforhold.

## Kommentar

Med gode oversigtsforhold forstås bl.a. at en bil skal kunne holde vandret på egen grund inden udkørsel til offentlig vej. Udsynet til begge sider skal være fri for bebyggelse og skærmende beplantning.

#### Stk. 6.

Ud over de i stk. 1 - 5 fastlagte anlæg kan der ske udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

## Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje kan overtages som offentlige.

### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

#### Stk. 1.

I område I må bebyggelsesprocenten ikke overstige 125. Heraf kan op til 2750 m<sup>2</sup> etableres i byggefelt A. Bebyggelses-

procenten kan overskrides med det areal, der etableres i rum i tagetage, der udelukkende anvendes til tekniske anlæg.

#### Stk. 2.

Område II må ikke bebygges.

#### Stk. 3.

Ny bebyggelse skal opføres i de på tegning nr. 2 markerede byggefelter og højest i op til de fastlagte højder som angivet i de enkelte byggefelter. I byggefelter fastlagt med bebyggelse i op til 24 meter og partielt op til 27 meter, må maksimalt 1/3 af bebyggelsen være højere end 24 meter. Bygningshøjder regnes fra kote 2.3 (DVR90).

#### Stk. 4.

Bygningshøjden må uanset stk. 3 ikke overskride et skråt højdegrænseplan svarende til 1,4 x afstand til skel mod matr. nr. 1989 UK, 6328 UK, 5369 UK, 5370 UK, 5450 UK, 4805 UK og 4806 UK.

#### Stk. 5.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre afvigelser fra de fastlagte byggefelter, når den karakter af området lokalplanen søger at skabe, ikke derved ændres.

#### Stk. 6.

I område I kan der udover den i stk. 3 og 4 muliggjorte bebyggelse og ud fra et samlet koncept, opføres bygninger og tilbygninger i én etage til cykelparkering, renovation og lignende.

### § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

#### Stk. 1.

Ny bebyggelse skal fremstå i overvejende blank teglstensmur med grov overflade og i en mørk nuance. Facader kan indeholde partielle elementer i op til 25 procent af den enkelte facade i metal eller træ. Beton må udover evt. sokkel kun udgøres af synlige altanbunde og søjler. Facader må ikke fremstå skinnende.

## Kommentar

En håndstrøgen teglsten vil normalt opfylde kravet om en grov overflade.

#### Stk. 2.

Uanset stk. 1 skal bebyggelse i det på tegning nr. 2 særligt markerede byggefelt A fremstå med pudset facade i bygningens fulde højde, der farvemæssigt er afstemt med den øvrige bebyggelse.

## Kommentar

Byggefelt A er bebygget med en to-etagers bygning med sadeltag, der forventes til- og ombygget. Det muliggøres, at der kan etableres op til to nye etager på bygningen indenfor de fastsatte maksimalhøjder. Stk. 2 skal bl.a. sikre, at facaderne efter en evt. tilbygning fremstår ensartede i deres helhed.

**Stk. 3.**

Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer, der skal udformes og placeres svarende til den øvrige bygning.

**Stk. 4.**

Døre og vinduer skal udføres med en spinkel detaljering i træ eller metal. Vinduesglas skal være klart planglas. Vinduer skal være uden spejlende virkning og må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende.

**Stk. 5.**

Ny bebyggelse, jf. § 5, stk. 3, skal etableres med sadeltag med hældning på mellem 30 og 60 grader. Tage skal beklædes med skifer, der ikke må virke blændende. I byggefelt A skal tage dog udføres som flade beplantede tage. Tagrender, nedløb og inddækninger skal udføres i metal.

**Stk. 6.**

Bebyggelse kan etableres med enkelte karnapper, der kan udkrage med op til 1 meter fra facaden.

**Stk. 7.**

- a) Boliger i nybyggeri, der er placeret fra 1. sal og op, skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner. Altanerne skal indgå som integrerede elementer i den bygning, de er en del af, og må højst udkrage 1,5 meter fra facadeflugten, dog højst 1,1 meter ud over offentlig vej.
- b) Boliger i byggefelt A, der er placeret fra 1. sal og op, kan forsynes med opholdsaltaner. Altanerne skal indgå som integrerede elementer i den bygning, de er en del af og må højst udkrage 1,1 meter fra facadeflugten.

For både stk. a og b skal værn fremstå transparente og med håndlister udført i naturmateriale som hårdtræ eller lignende.

## Kommentar

Udkragninger fra facaden i byggefelt A begrænses, da der er tale om en eksisterende erhvervsbygning med relativ lav etagehøjde, der om- og tilbygges til boligformål. Bestemmelsen skal sikre rimelige dagslysforhold i boligerne.

**Stk. 8.**

- a) Der kan etableres tagterrasser indeliggende i tagets geometri og tilbagetrukket fra facadeflugten med minimum 2 meter. Håndlister skal udføres i naturmateriale som hårdtræ eller lignende.
- b) Bebyggelse i byggefelt A kan etableres med tagterrasser på tagfladen, hvis der etableres fladt tag. Tagterrasser skal etableres tilbagetrukket fra facadeflugten med minimum 1 meter. Værn skal fremstå transparente og håndlister skal udføres i naturmateriale som hårdtræ eller lignende.

**Stk. 9.**

Indgangspartier skal markeres i form af fremspring eller tilbagerykning og indrettes med plads til cykelparkering, begrønning og evt. opholdsmulighed.

**Stk. 10.**

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, etableres med bæredygtige elementer som solceller og lignende. Bæredygtige elementer skal integreres i tagets geometri.

**Stk. 11.**

Elevatortårne og trappehuse skal indgå i bygningens arkitektur og geometri. Uanset § 5, stk. 3, skal synlige elevatortårne og/eller trappehuse fremstå minimum 1 meter lavere end bygningshøjden.

**Stk. 12.**

Tekniske anlæg og installationer skal placeres i kælder eller inden for bygningens geometri.

**Stk. 13.**

De i § 5, stk. 6, muliggjorte bygninger og tilbygninger i én etage til cykelparkering, renovation og lignende, skal udføres i naturmaterialer såsom metal, træ eller lignende og harmonerer med den øvrige bebyggelse. Tager etableres med en hældning på under 30 grader og som beplantede tage med græs, sedum eller lignende.

**Stk. 14.**

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt. Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter. Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer I København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

**Stk. 15.**

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra veje og pladser.

## § 7. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1.

Friarealet skal udgøre minimum 50 procent af boligetagearealet og skal anlægges med opholds- og legearealer for beboere og brugere.

### Kommentar

Friarealet er ejendommens ubebyggede arealer ekskl. arealer, der benyttes til veje, parkering og lignende.

### Stk. 2.

De dele af ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, fortov, parkering, legepladser, terrasser eller lignende befæstede arealer, skal anlægges med naturgræsflade med buskads og store solitære træer.

### Stk. 3.

I område I kan der ske opfyldning med jord og muld til terræn på tilstødende naboejendomme fra skel til 5 meter fra skel. Fra 5 meter fra skel kan der ske terrænbearbejdning i intervallet kote 1.75 til kote 3.20 (DVR90) som markeret på tegning nr. 3. Terrænet må intet sted stige mere end 1:5.

### Stk. 4.

Udover det i stk. 3 fastlagte terræn kan der som markeret på tegning nr. 3 enkelte steder etableres forhøjninger i op til kote 3.50 (DVR90).

### Stk. 5.

Ubebyggede arealer må ikke hegnes eller forsynes med 'adgang forbudt'-skilte eller lignende. Hegn kan dog opretholdes mod matr. nr. 5369 UK, 5370 UK, 5450 UK og 4805 UK.

### Stk. 6.

Den på tegning nr. 2 fastlagte kantzone skal fremstå begrønnet med minimum 30 procent åbne bede og/eller naturgræsflade.

### Stk. 7.

Der kan etableres terrasser i forbindelse med boliger i stueetage på op til 25 m<sup>2</sup>. Terrasser skal etableres i terræn fra facaden og højst 4 meter ud. Mod naboer, hvor der er mulighed for indbliksgener, kan terrasser afgrænses med beplantning i op til 1,5 meters højde.

### Stk. 8.

Den i § 4, stk. 2, fastlagte 5 meter brede adgangsgivende sti skal anlægges med minimum 3 meter fast belægning samt maksimalt 2 meter begrønnet køreareal.

### Stk. 9.

De på tegning nr. 2 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen. Bevaringsværdige træer kan fældes, hvis de af Teknik- og Miljøforvaltningen vurderes at være syge eller døde. Der skal i så fald ske en genplantning.

### Stk. 10.

Nye træer skal plantes i muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> åbent bed pr. træ. Træer, der plantes i lukkede befæstelser som eksempelvis vejarealer og på dæk som til eksempelvis parkeringskældre, skal gives minimum 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

### Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 meter dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 meter dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 meter over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 meter muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

### Stk. 11.

Belægnings, beplantning, belysning og inventar mv. skal etableres på en måde, der medvirker til at give området et rekreativt åbent helhedspræg og fremtræden af høj kvalitet.

### Kommentar

Se endvidere § 8, stk. 1 vedrørende arealer med ledninger i terræn.

### Stk. 12.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 130 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering skal hovedsaglig etableres i underjordiske anlæg. Dog kan der etableres op til 12 parkeringspladser på terræn ved indkørslen fra Scherfigsvej og i forbindelse med den private fællesvej, jf. § 4, stk. 1, til bl.a. handicapkøretøjer og korttidsparkering mv. Heraf kan op til 4 pladser placeres andetsteds i kvarteret med umiddelbar forbindelse til området. Parkeringspladser på terræn skal placeres med stor hensyntagen til områdets friarealer og den frie bevægelighed i lokalplanområdet og på tværs af ejendomsskel.

### Stk. 13.

Der skal etableres minimum 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, heraf skal minimum 2 pladser pr. 1000 m<sup>2</sup> etageareal være pladser til særligt pladskrævende cykler (ladcykler). Cykelparkeringspladserne, der kan være fælles for flere ejendomme, skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier. Cykelparkering skal anlægges let tilgængelig og i umiddelbar nærhed til indgangspartier. Op til 10 procent af cykelparkeringen kan placeres andetsteds i kvarteret med umiddelbar forbindelse til ejendommen.

#### Stk. 14.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

#### Stk. 15.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

#### Stk. 16.

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

#### Stk. 17.

Der skal udarbejdes en belysningsstrategi, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Strategien skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en god samlet lyssætning. Belysningen må ikke virke generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, trykthed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

### § 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg

#### Stk. 1.

Det på tegning nr. 2 markerede område med ledninger i terræn fastlægges til nedgravede offentlige forsyningsledninger. Området må ikke bebygges eller beplantes med planter med dybdegående rødder (eg, bøg og ask mv.).

### Kommentar

Stk. 1. er fastlagt for at beskytte en eksisterende 1-meter overløbsledning, der løber fra Scherfigsvej til en pumpestation på Strandpromenaden, hvorfra vandet pumpes videre ud i Svanemøllebugten.

Uanset stk. 1 kan det beskyttede området anlægges med stier, opholdsarealer, legepladser og brandveje mv., samt

beplantes med græs, buske, træer med højtliggende rødder (fyr og gran mv.).

#### Stk. 2.

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

### § 9. Forureningsgener

#### Stk. 1.

Ved nyt boligbyggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB på facaden, skal det ved placering af byggeriet på grunden, jf. dog § 5, stk. 3, samt ved støjisolering og lejlighedsindretning mv. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav. For udendørs opholdsarealer og legeområder gælder, at støjniveauet ikke overstiger Lden 58 dB fra vejtrafik. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer.

#### Stk. 2.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de i stk. 1 anførte grænseværdier for støj er overholdt.

### Kommentar

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje', hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

### § 10. Bæredygtighed og regnvand

#### Stk. 1.

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl.

### Kommentar

Ifølge 'Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg' kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Det er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

Kommunalbestyrelsen kan ikke give tilladelse til brug af regnvand til wc-skyl og tøjvask i institutioner for børn under 6 år (fx vuggestuer og børnehaver), hospitaler og plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede).

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller ned-sives blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af

Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.

## § 11. Retsvirkninger

### Stk. 1.

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

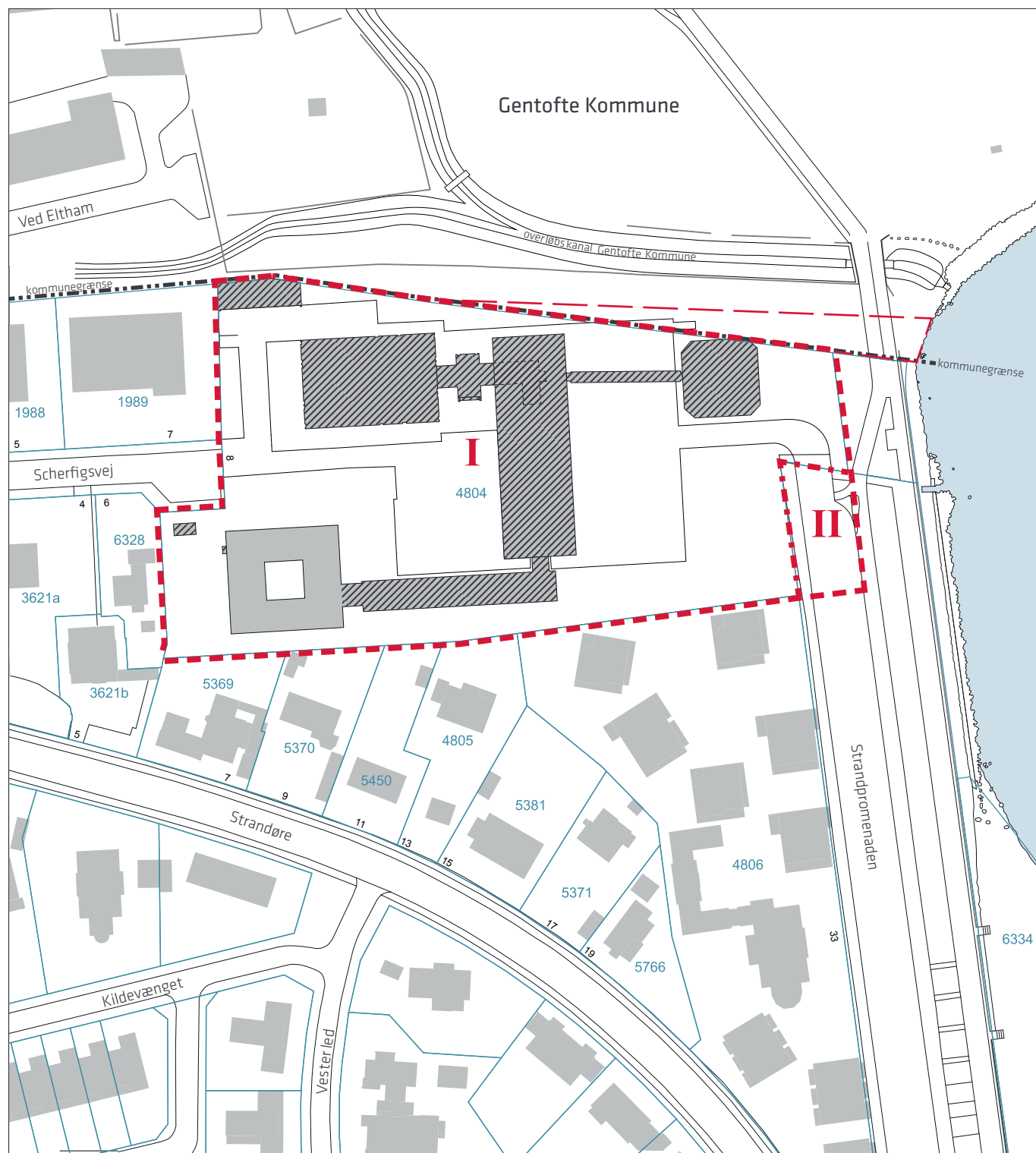
Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.



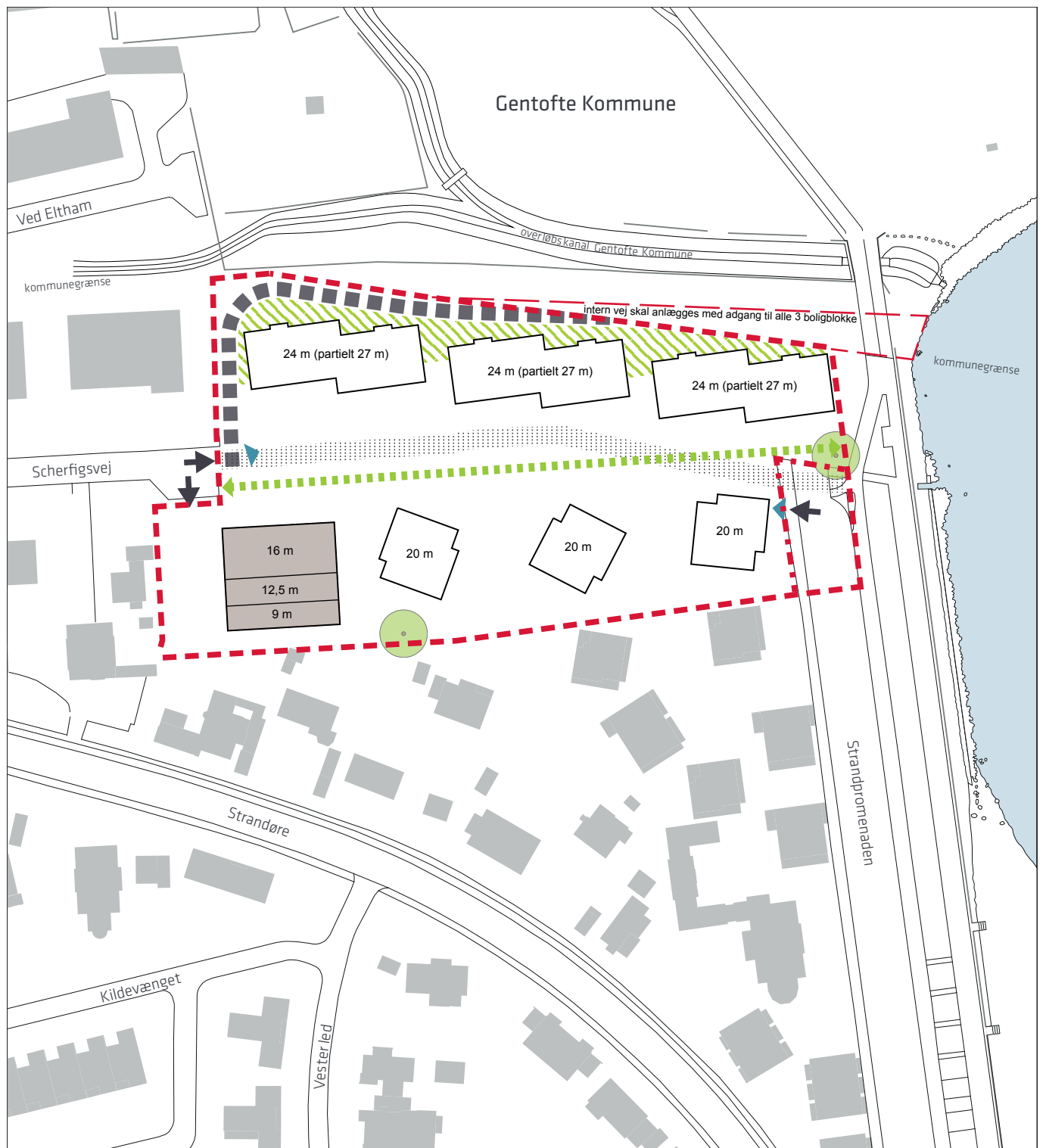
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



- Grænse for lokalplanområde
- ... Grænse mellem område I og II
- - - Grænse for ejendommen i Gentofte Kommune
- Matrikelskel
- Eksisterende bebyggelse
- ▨ Bebyggelse, der forventes nedrevet



## Tegning nr. 2 - Fremtidige forhold



- XX Byggefelt med maks. bygningshøjde i meter
- XX Byggefelt A med maks. bygningshøjde i meter
- ➔ Vejadgang
- Intern adgangsvej
- Kantzone mellem privat fællesvej og byggefelter

- ▶ Nedkørsel til p-kælder
- ↔ Principielt forløb af adgangsgivende sti
- Bevaringsværdige træer
- Område med ledninger i terræn



# Tegning nr. 3 - Landskabsforhold



# Hvad er en lokalplan

## 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, eventuelt 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 der eksempelvis kan gennemføres 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 i 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. Forbuddet gælder 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 ikke kræver lokalplan.

## 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.



# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 28. januar 2016 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Scherfigsvej - Østerbro. Til forslaget hører et udkast til udbygningsaftale, som indeholder en omlægning af Strandpromenadens afslutning, således at den fremstår mere grøn, samt en omlægning af cykelstiforbindelsen fra Strandpromenaden til kommunegrænsen.

Høringsperioden løber fra den 5. februar til den 1. april 2016.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget. Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Københavns Kommune og Østerbro lokaludvalg inviterer til borgermøde mandag den 14. marts 2016 klokken 19.00 - 21.00 i Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 1. april 2016**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen