

SCHERFIGSVEJ 8

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Scherfigsvej 8 med tilhørende forslag til rammeændring i Kommuneplan 2015



Luftfoto af området og dets omgivelser set mod nordøst. Den stiplede streg viser grundstykket i Gentofte Kommune. (JW Luftfoto april 2014)

Projektet

Bygherre	Pensam Liv Forsikringsaktieselskab, Consort A/S og Freja ejendomme A/S
Arkitekt	Arkitema
Hovedgreb	Ændring fra erhvervsområde til boligområde. Projektet omfatter i alt fire punkthuse og tre boligblokke med variation i boligstørrelser fra 80 til 170 m ² . Projektet forudsætter, at den eksisterende bebyggelse rives ned. Bebyggelsen fremstår i et højt arkitektonisk kvalitetsniveau i tegl med naturskiferetag, der anlægges i et åbent landskab udformet som strandeng. Der etableres en offentlig tilgængelig sti mellem Scherfigsvej og Strandpromenaden med belægning af hårdtbrændt tegl.
Etageareal	Ca. 15.300 m ²
Bebyggelses-pct.	114 pct. (110 pct., når grundarealet i Gentofte, matr.nr. 46, Hellerup, medregnes).
Parkering	Parkeringspladser på nær enkelte handicap-parkeringspladser anlægges i kælders i størrelsesordenen 1 plads pr. 120 m ² etageareal. Tilkørsel til punkthuse sker fra Scherfigsvej eller Strandpromenaden primært via p-kælder. Tilkørsel til boligblokke sker fra Scherfigsvej via p-kælder eller adgangsvej nord om bebyggelsen. Cykelparkering anlægges med 2,5 plads pr. 100 m ² etageareal, hvoraf halvdelen etableres i kælders (konstruktion).

Baggrund

Pensam Liv Forsikringsaktieselskab, Consort A/S og Freja ejendomme A/S ønsker at opføre en boligbebyggelse på Scherfigsvej 8 og har på den baggrund anmodet om en lokalplan for området. Grunden er beliggende på kommunegrænsen til Gentofte med ca. 13.400 m² i København (matr.nr. 4804 Udenbys Klædebo Kvarter) og ca. 500 m² i Gentofte (matr.nr. 46 Hellerup).

Skitseprojektet foreslår fire flerfamiliehuse i form af punkthuse med en højde på op til 20 meter mod syd, hvor det grænser op til det eksisterende villakvarter og en kommende punkthusbebyggelse ved Strandpromenaden (lokalplan nr. 457). Mod nord langs grænsen til Gentofte foreslås tre boligblokke i op til 24 meters højde. Bygningshøjden på boligblokkene skal ses i lyset af lokalplan nr. 307 for et område i Tuborg Syd i Gentofte Kommune, hvor der muliggøres boligbebyggelse i op til 37 meter umiddelbart nord for kommunegrænsen. Bebyggelsens og landskabets udformning tager udgangspunkt i typologierne i de omkringliggende bebyggelser.

Mellem Scherfigsvej og Strandpromenaden anlægges en stiforbindelse. Stien har offentlig adgang, hvilket muliggør adgang fra boligområderne langs Strandvejen via Scherfigsvej gennem bebyggelsen til Svanemøllebugten.

Stedet

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Østerbro, på grænsen til Gentofte Kommune og langs Strandpromenaden i første række til Svanemøllebugten. På grunden ligger der i dag ca. 7.800 m² kontorbebyggelse, der ind til 2014 har

været anvendt af WHO, inden deres flytning til den nyetablerede FN-byen på Marmormolen. Bebyggelsen forventes nedrevet i forbindelse med realiseringen af det aktuelle projekt.

Egenart

Området syd og vest for grunden består af store villaer fra 1920'erne og 30'erne. Endvidere opføres her et nyplanlagt boligområde ved Strandpromenaden (lokalplan nr. 457 "Strandpromenaden"), hvor der opføres flerfamiliehuse i form af punkthuse i et åbent uhegnet landskab. Nord for grunden, i Gentofte kommune, henligger arealerne ubebyggede, men de er i lokalplan nr. 307 (Gentofte Kommune) fastlagt til boligformål. Den fremtidige bebyggelse kan opføres med en bygningshøjde på op til 37 meter.

Den eksisterende villabebyggelse i kvarteret er typisk store, fritliggende patriciervillaer i to og tre etager med stor variation i udformning og arkitektonisk udtryk. Hele kvarteret fremtræder grønt med mange parklignende haver og storkronede værdifulde træer.

Lokalplanområdet ligger ved overgangen mellem lav, åben villabebyggelse og en tættere og højere bebyggelsesstruktur med boliger. De landskabelige træk i den eksisterende og den planlagte del af området lægger op til et visuelt sammenhængende landskab med strandeng og træer, samt med en bebyggelse, der formidler overgangen mellem de to bebyggelsesmønstre åben/lav og tæt/høj bebyggelse. Endvidere bør den høje arkitektoniske standard, som findes i kvarteret med gode materialer og fine facadedetaljeringer, videreføres i et moderne formsprog i det fremtidige nybyggeri.

Mobilitet

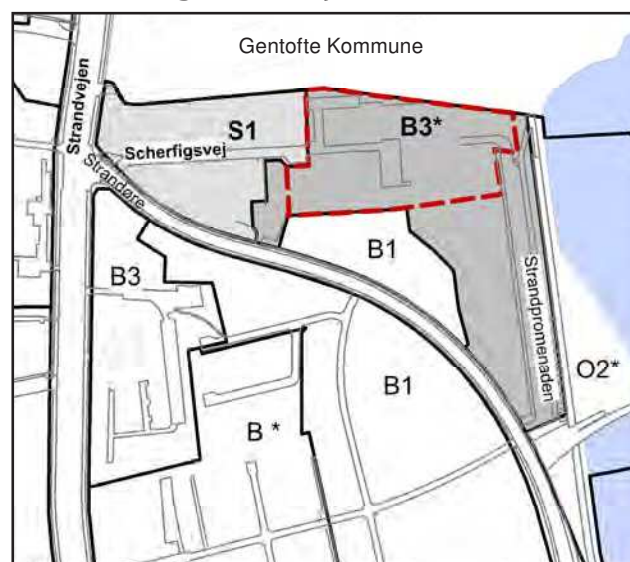
Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til individuelle transportmuligheder via Strandvejen og Strandøre, samt cykelstier på Strandpromenaden, Strandøre og Strandvejen. Den kollektive trafik er også god i området. Der er busruter ved Strandøre, Strandvejen og Østerbrogade. Afstanden til Svanemøllen Station er ca. 900 meter.

Mål og planer

Kommuneplan

I Kommuneplan 2011 er det aktuelle lokalplanområde en del af et større C1-område udlagt til boliger og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, en maksimal bygningshøjde på 20 meter samt et friarealkrav på minimum 60 pct. for boliger og 15 pct. for erhverv. Parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen og højst 1 pr. 100 m² etageareal.

Rammeændring i kommuneplanen



Området vist med to gråtoner er pt. udlagt som C1-område (boliger og serviceerhverv). Det foreslås ændret i forbindelse med kommuneplanrevisionen i 2015 til de viste fremtidige kommuneplanrammer for området.

En realisering af det aktuelle projekt forudsætter en ændring af kommuneplanens rammebestemmelser, da fordelingen mellem boliger og serviceerhverv ændres. Det foreslås derfor, at det nuværende C1-område opdeles i to nye rammer. Opdelingen foretages, så den aktuelle ejendom, naboejendommen mod vest og det nyplanlagte boligområde ved Strand-



Illustration af den foreslåede boligbebyggelse set fra luften og mod vest. De fire flerfamilievillaer i form af punkthuse er beliggende tættest mod det eksisterende villakvarter og den kommende boligbebyggelse ved Strandpromenaden, og bygger således videre på denne bebyggelsesstruktur. De tre blokke er beliggende mod nord og Gentofte, hvor der er muligt at bygge store boligblokke op til 37 meters højde.

Foreslået fremtidige rammer i Kommuneplan 2015

Ramme	B3* (boliger)
Maks. bebyggelsesprocent	110%
Maks. bygningshøjde	20 meter
Friarealpct. boliger	60 %
Friarealpct. erhverv	15 %
Parkeringsdækning	Mindst 1 pr. 200 m ² , højst 1 pr. 100 m ²

* For ejendommen matr.nr. 4804 Udenbys Klædebo Kvarter, København, gælder, at bebyggelsesprocenten kan fastsættes til maksimalt 115 og bygningshøjden kan fastsættes til maksimalt 24 meter i en lokalplan.

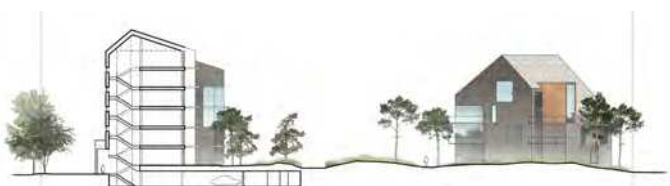
promenaden, ændres til boligformål (B3*), hvorimod den resterende del af rammen ændres til serviceerhverv (S1). Den maksimale bebyggelsesprocent, bygningshøjden og friareal-kravet fastholdes som udgangspunkt. Parkeringsdækningen fastholdes i S1-rammen og ændres til mindst 1 pr. 200 m² og højst 1 pr. 100 m² for B3*-rammen.

Da det aktuelle projekt lægger op til en bygningshøjde på 24 meter på den nordlige del af ejendommen samt en bebyggelsesprocent på 114, foreslås der indarbejdet en bemærkning for ejendommen Scherfigsvej 8, hvor det muliggøres, at der i en lokalplan kan fastsættes en bygningshøjde på maksimalt 24 meter samt en maksimal bebyggelsesprocent på 115 for matr. nr. 4804 Udenbys Klædebo Kvarter.

Det foreslås endvidere, at en ændring af kommuneplanrammen sker som led i kommuneplanrevisionen i 2015, parallelt med lokalplanprocessen.

Byliv

Bebyggelsen etableres i et åbent parklandskab uden hegning, så der sikres sammenhæng til de rekreative arealer langs Svanemøllebugten. Der etableres en sti med offentlig adgang gennem bebyggelsen med forbindelse fra Strandvejsområdet via Scherfigsvej til Strandpromenaden.



Snit fra syd til nord i bebyggelsen, der viser etagerne i en boligblok samt facaden på et af punkthusene. Man kan ligeledes se parkeringskælderen under bebyggelsen.



Længdesnit fra vest til øst, der viser etagerne i punkthusene samt facaderne på de bagvedliggende boligblokke. Mellem punkthusene etableres to parkeringskældre, der servicerer to punkthuse hver.

Fakta byggemulighed

Grundareal matr.nr. 4804 Udenbys Klædebo, København	ca. 13.400 m ²
Grundareal matr.nr. 46, Gentofte	ca. 500 m ²
Grundareal i alt	ca. 13.900 m ²
Bruttoetageareal jf. bygningsreglementet (kælder medregnes ikke)	ca. 15.300 m ²
Bebyggelsesprocent, beregnet alene på matr. nr. 4804 Udenbys Klædebo, København	114 %
Bebyggelsesprocent beregnet for begge matrikler	110 %

Bæredygtighed

Det tilstræbes, at der indarbejdes LAR-løsninger i projektet, hvilket klarlægges inden udarbejdelse af lokalplanforslaget. Herudover opføres byggeriet efter energiklasse 2020 (laveste energiklasse), og der gives mulighed for solceller.

Arkitektur

Skitseprojektet indeholder forskellige bygnings- og boligtypologier, der forholder sig til de omgivende nabobebyggelser på en harmonisk måde. De lavere punkthuse mod syd har en eksklusiv privat karakter i lighed med villaerne og den kommende punkthusbebyggelse mod syd. Den højere bebyggelse mod nord er opbrudt i tre boligblokke for at skabe gode skalaforhold og kik på tværs i bebyggelsen. Den samlede bebyggelse formidler overgangen mellem de meget forskellige bebyggelsestyper, der findes i området – villabebyggelsen mod syd og den tættere og højere bebyggelse mod nord, i Gentofte.

Miljøforhold

Når planarbejdet sættes i gang, vil Teknik- og Miljøforvaltningen foretage en screening af de miljømæssige konsekvenser med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Anbefalinger

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til lokalplan på det ovenfor nævnte grundlag. I det videre forløb vil der blive lagt særlig vægt på følgende:

- Den arkitektoniske løsning skal have et højt ambitionsniveau eksempelvis ved materialevalg og udformning af facader, og i bebyggelsens udformning skal der tages hensyn til samspillet med omkringliggende bebyggelse.
- Åbenhed og tryk skal indarbejdes i oplevelsen af den samlede bebyggelse ved blandt andet at undlade hegning mod offentlige arealer.
- Landskabet skal være åbent, og der skal sikres adgang gennem bebyggelsen fra Scherfigsvej til Svanemøllebugten.



Et kig fra Strandpromenaden ind i bebyggelsen. Man aner den offentligt tilgængelige sti, der sikrer forbindelse til Scherfigsvej.

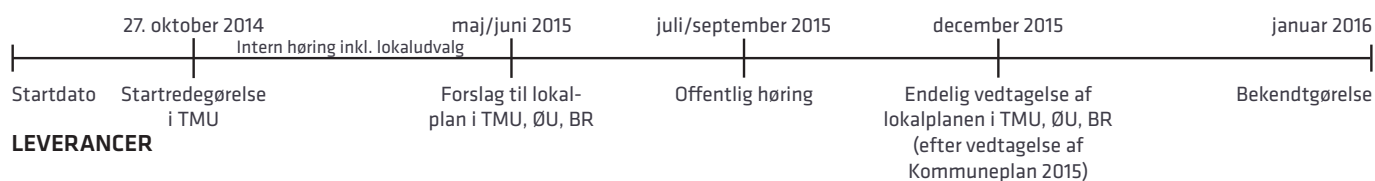


Et kig ind i bebyggelsen mellem to punkthuse over mod et af mellemrummene mellem boligblokkene. Landskabet foreslås lettere kuperet og udlagt som strandeng.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 58 uger

MILEPÆLE



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen