

Strandvejen 119

Tegn. nr. **LP 40 01**

Tegn. CH Konstr. CH Landsk. CH Godk. ER

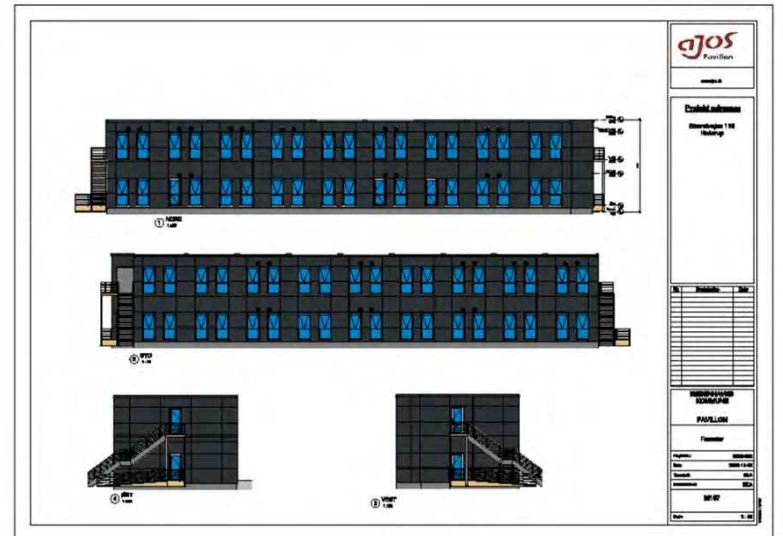
Sag nr. 20041 Mål 1:500 Dato 03.02.2021 Rev.

Emne: Situationsplan
Pavillonbygning
Fremtidige Forhold

Matr. nr. 4178 UK Kbh

○ Rytter A/S
Lyngbyvej 369, 2820 Gentofte

Arkitekter maa & landskabsarkitekter mdl
Tlf. nr. 3961 6655 - Fax. nr. 3961 9900



STRANDVEJEN 119 PAVILLON

Neurorehabilitering KBH
 Strandvejen 119
 2900 Hellerup

Matr. Nr.: 4178 UK Kbh

sagsnr	dato
20041	13.01.2021

Rytter A/S	Arkitekter MAA Landskabsarkitekter MDL Stasevangsvej 10, 2970 Hørsholm Tlf. 40825207 Mail ch@rytter-as-dk
------------	--

INDHOLD

FORSIDE.....	1
INDHOLD.....	2
BAGGRUND	3
EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
LEDNINGSFORHOLD.....	5
MILJØFORHOLD.....	6
DISPONERING.. ..	7
TRAFIK.....	8
PLANFORHOLD.....	9

BAGGRUND

Neurorehabilitering – Kbh er et tilbud for københavnere, som har fået en hjerneskade og har brug for rehabilitering og genoptræning. Det er beliggende på Strandvejen 119.

I forbindelse med coronasituationen er der opstået et behov for mere plads. Københavns Kommune, Sundheds- og omsorgsforvaltningen har derfor et ønske om, at opstille midlertidigt pavillonbyggeri på matriklen for at kunne håndtere dette behov.

Pavillonen ønskes ibrugtaget snarest muligt, og forventes at skulle være i brug i 3 år.

119 Strandvejen – Google Maps

Page 1 of 1

Google Maps 119 Strandvejen

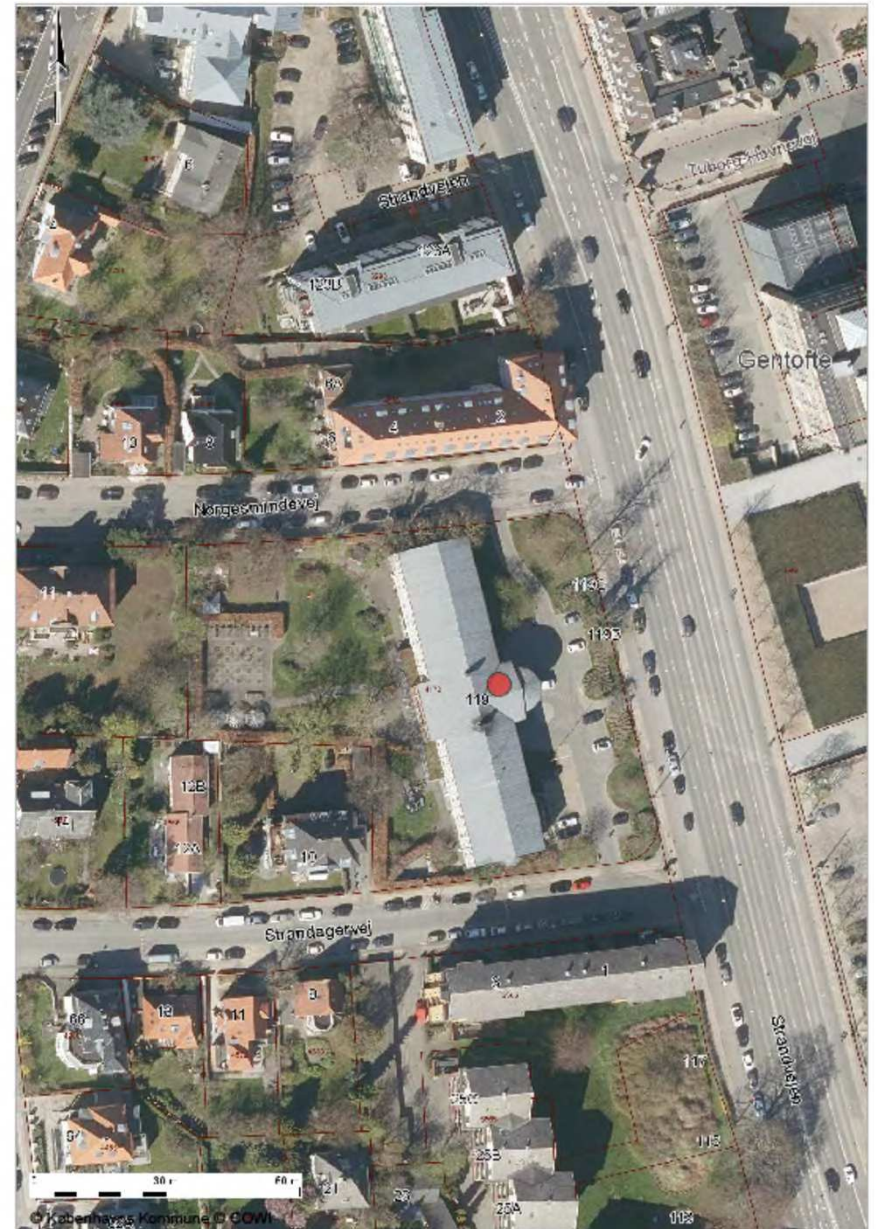


Billederne blev taget: aug. 2020 © 2020 Google

Hellerup, Hovedstaden

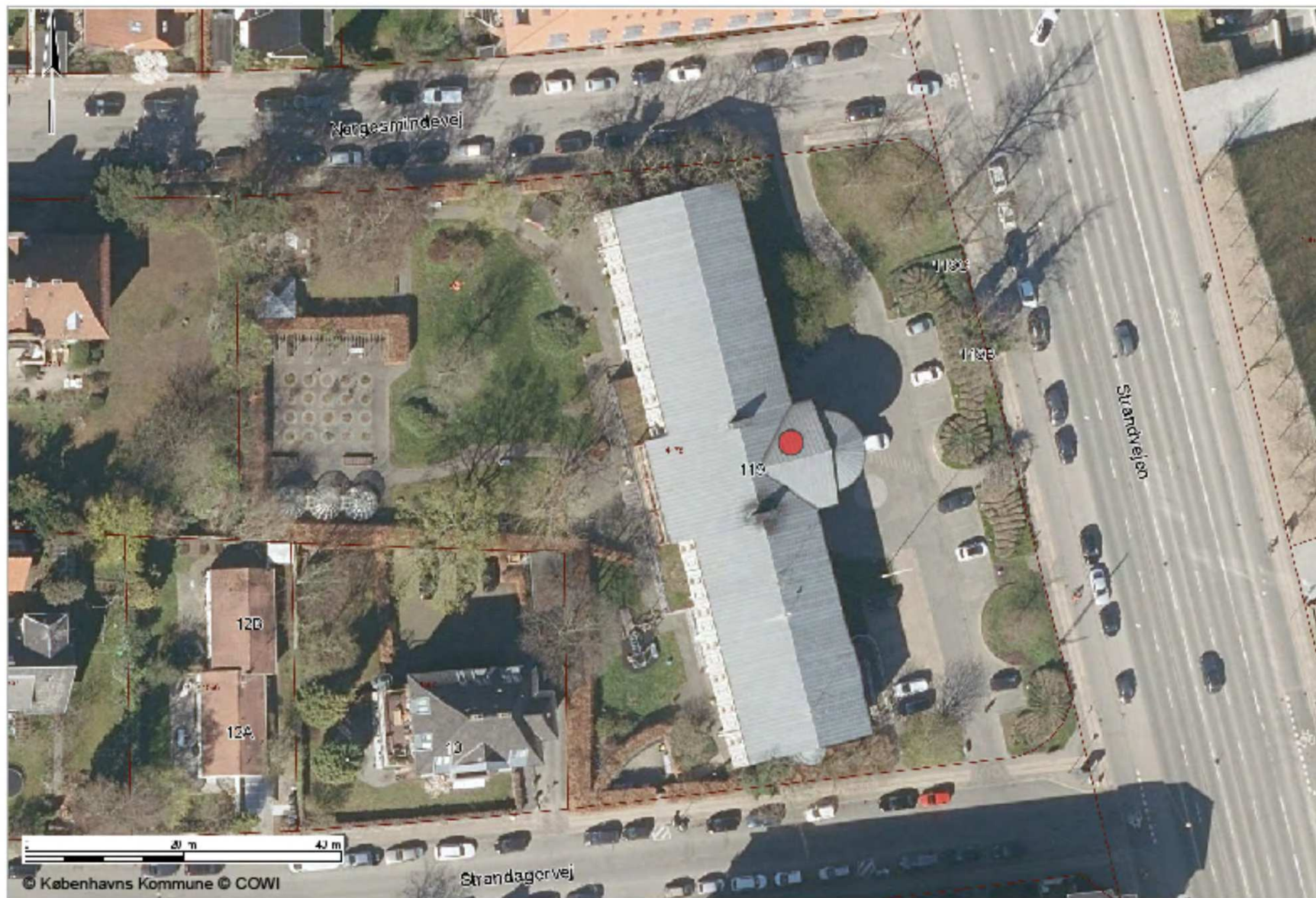
Google

Street View



EKSISTERENDE FORHOLD

Den midlertidige pavillonbygning ønskes opstillet i haven bag hovedbygningen på Strandvejen 119. Bygningen er beliggende på hjørnet af Norgesmindevej og Strandvejen. Matriklen har nr. 4178 U.K. København, og har et grundareal på 6.305 m².



LEDNINGSFORHOLD OG FORSYNINGER

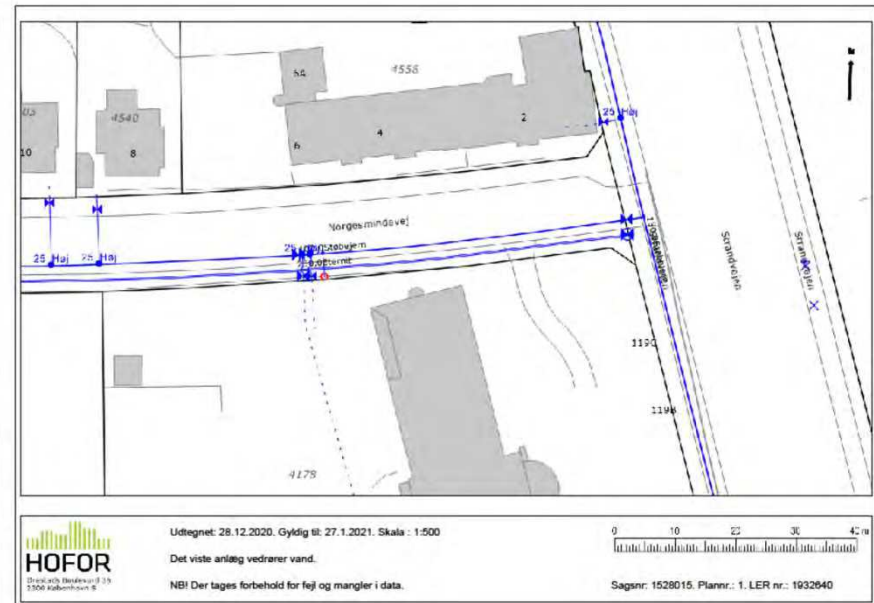
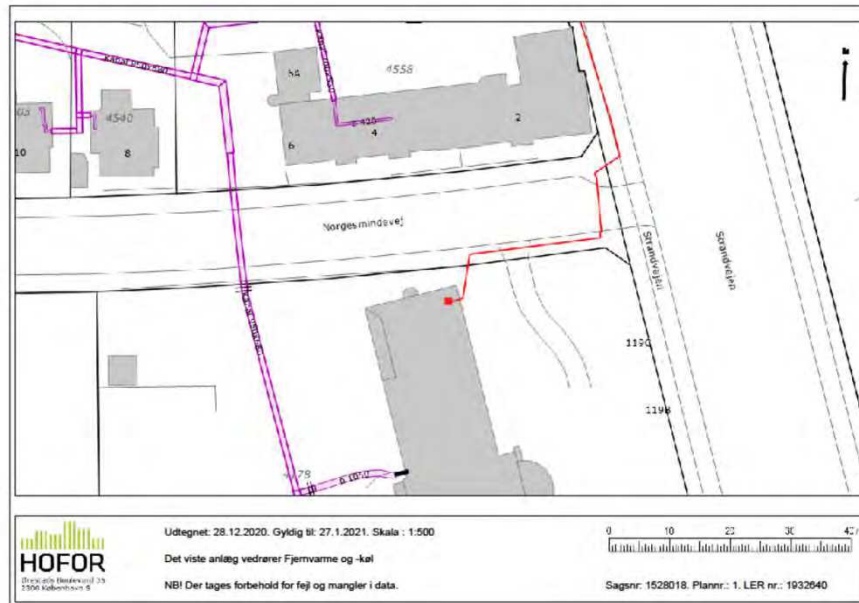
Der er indhentet ledningsoplysninger fra ledningsejerregisteret LER.

På arealet, hvor pavillonbygningen ønskes placeret, ligger der fjernvarmeledninger, samt vandedninger i terræn.

Pavillonbygningen tænkes opdelt i 2 bygninger, for at undgå at placere den hen over fjernvarmeledningerne, da de skal kunne tilgås af Høfor. Høfor oplyser en respektafstand på 2,5 m, men har godkendt en afstand på 2 m i dette tilfælde, således at pavillonbygningerne kan ligge på hver sin side af ledningen med 2 m afstand til denne.

Den ene pavillonbygning placeres henover vandstik ind til den eksisterende bygning. Denne vil kunne omlægges, hvis der uheldigvis skulle ske brud på den i den periode, hvor pavillonbygningen skal ligge der.

Pavillonbygningen tilsluttes vand, el og fjernvarme fra den eksisterende hovedbygning.



MILJØFORHOLD

JORDFORURENING

Matriklen er ikke kortlagt som forurennet.

Overskudsjord fra fundering, forsyninger og afløb bortkøres som byjord.

STØJFORURENING

Som det fremgår af kortet over vejstøj, er der på den nordligste del af arealet vejstøj på mellem 58-63 dB.

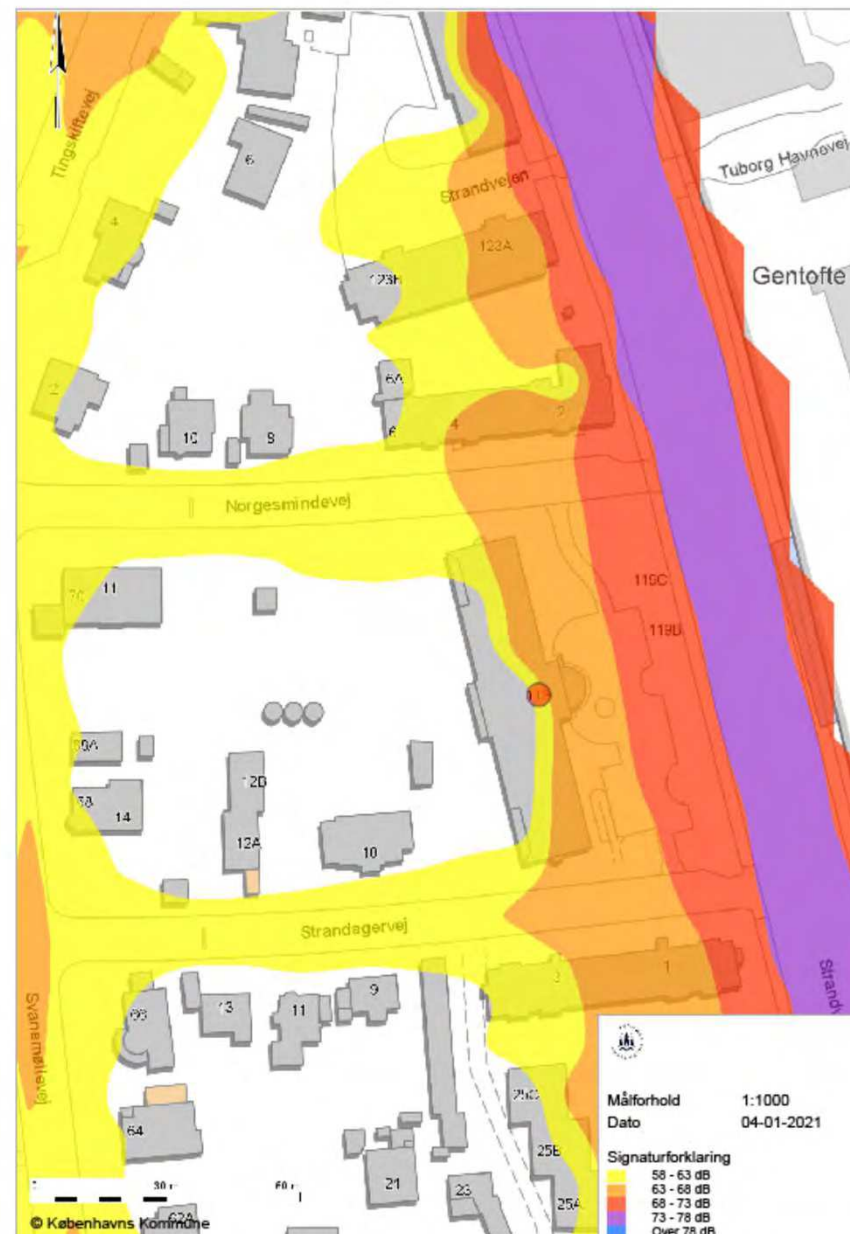
Krav til forebyggelse af støjgener i.h.t. KP 19:

Ved udvikling af nye byområder må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse (boliger, børneinstitutioner, grundskoler, hospitaler og lign.) på arealer, der er eller må forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB fra vejtrafik og 69 dB for banetrafik.

Ved nybyggeri, hvor støjbelastningen på facaden af sove- og primære opholdsrum, undervisningsrum, sengestuer m.m. vil overstige 58 dB, skal det via bebyggelsesplan, støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik og 52 dB fra jernbanetrafik i ovennævnte rum. Kravene for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri og lign. er 51 dB og 57 dB. Boligers sove- og opholdsrum skal som hovedregel have vinduer, der kan åbnes, mens andre bygningsmæssige anvendelser kan sikres luftudskiftning på anden vis i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

Der vil være støjbelastning mellem 58-63 dB på døren i den nordvendte gavl på den største pavillonbygning. Denne dør vil kunne holdes lukket.

Der vil desuden være støjbelastning mellem 58-63 dB på vinduerne i facaderne af de to nordligste pavillonmoduler. Grænsen er markeret på situationsplanen med en grøn linje.



DISPONERING

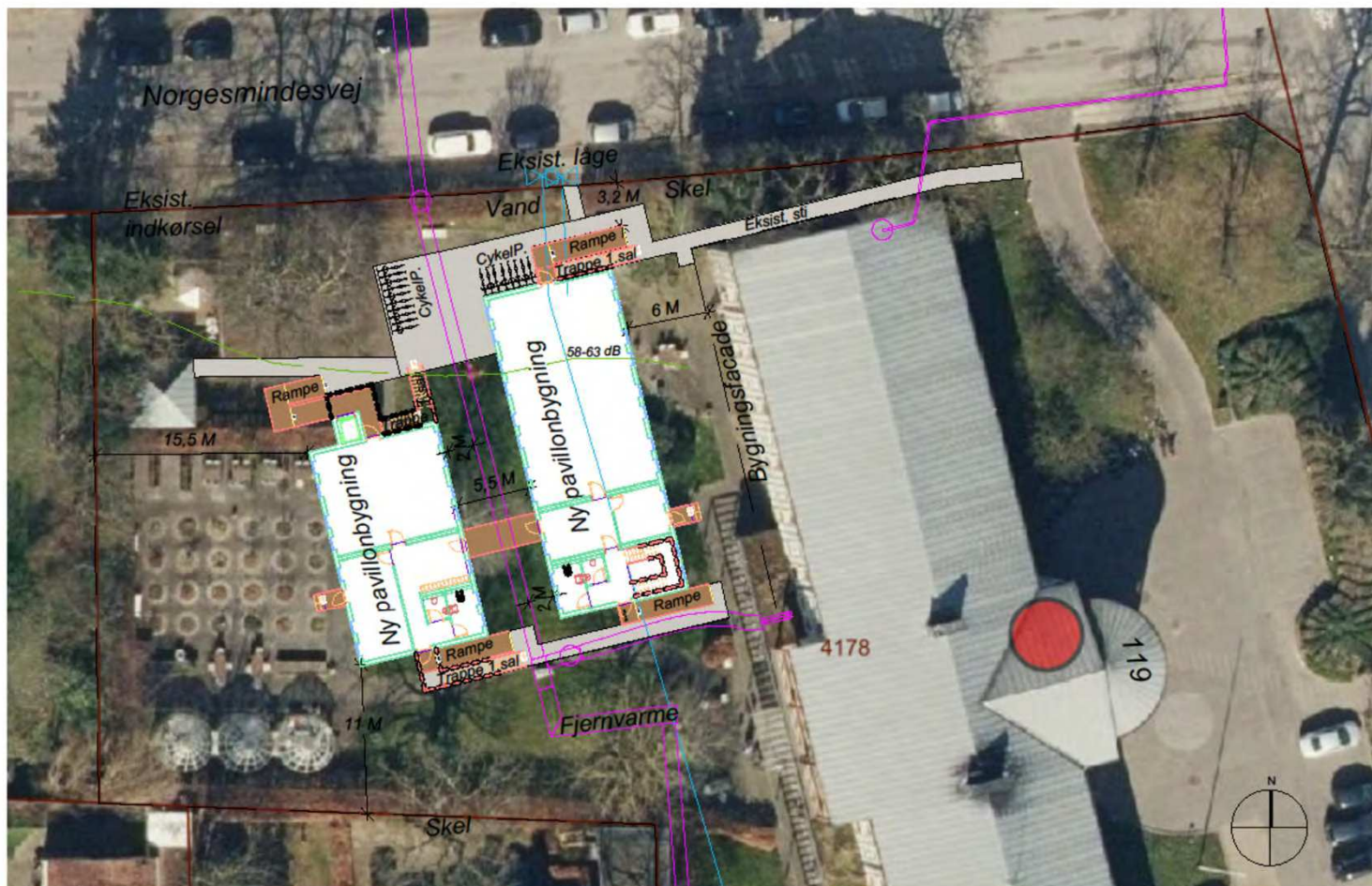
Pavillonbygningerne vil bestå af 10 moduler i 2 etager; i alt 20 moduler med et samlet bruttoetageareal på 790 m².

Stueetagen tænkes anvendt til genoptræning hvor brugerne vil opholde sig, mens 1. salen udelukkende vil være for personalet, idet der her indrettes anretterkøkken og kantine, samt kontor-, og mødelokaler. Se vedlagte indretningsplaner.

Pavillonbygningen er placeret vest for den eksisterende hovedbygning. Den er placeret således at den ikke ligger over de eksisterende fjernvarmeledninger i terræn, og er derfor opdelt i to bygninger, forbundet af gangbroer på begge etager.

Pavillonerne er hævet ca. 50 cm over terræn, hvorfor der, som vist, skal etableres gangbroer og ramper, for at opnå niveaufri adgang til alle døre i.h.t. BR. Der søges dog om dispensation fra at etablere niveaufri adgang til to døre, der udelukkende skal anvendes til flugtvejsdøre.

Adgang til 1. sal sker via udvendige trapper samt via elevator i den mindste bygnings nordlige gavl.



TRAFIK

Adgangsforhold

Adgang til pavillonbygningen vil ske fra Norgesmindevej via en af de to eksisterende indkørsler eller via eksisterende adgangslåge.

Bilparkering

Der søges om dispensation, som beskrevet på side 9 under planforhold.

Cykelparkering

Der vil blive etableret ny cykelparkering til personalet i nødvendigt omfang, som vist på situationsplanen, således at de kan møde direkte ind på arbejde i pavillonbygningen, og parkere cyklen her.

Brugerne af pavillonbygningen, der er i genoptræning er ikke i stand til at cykle. De vil blive transporteret af sygetransporter.

Renovation

Eksisterende renovationsplads ved hovedbygningen nr. 119 vil også blive anvendt til pavillonbygningen.

Brandredning

Som vist på situationsplanen, kan brandbilen holde på Norgesmindevej, hvor der via den eksisterende låge, vil være under 80 m til fjerneste ende af bygningen på 1. sal.

Stigerejsningsarealer ud for kontor- og mødelokaler på 1. sal, kan desuden placeres således, at der vil være under 50 m at gå med stigerne fra brandbilen.



PLANFORHOLD

Anvendelse for matriklen er i.h.t. kommuneplanrammerne Boliger Høj tæthed B3.

Matriklen er omfattet af lokalplan nr. 52 Norgesminde juni 1983. Området må ifølge § 3. Anvendelse kun anvendes til boligformål, herunder plejehjem og lignende. Anvendelsen af den midlertidige pavillonbygning vil være identisk med anvendelsen af den eksisterende bygning nr. 119.

Følgende paragraffer i lokalplanen vurderes at have betydning i forhold til placering af en midlertidig pavillonbygning:

§5. Bebyggelsens omfang og placering.

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80

Eksisterende: Bygningsareal: 3.800 m² / Grundareal: 6.305m² = 60,26 %.

Fremtidig: Bygningsareal: 4.590 m² / Grundareal: 6.305m² = 72,8 %

Kravet om en bebyggelsesprocent på max. 80 er således overholdt.

Stk. 2. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager + udnyttet tagetage.

Pavillonbygningen ønskes opført i 2 etager, og vil således overholde dette krav.

Stk. 3. Der fastlægges bebyggelsesregulerende linjer i en afstand af 3,14 m fra vejlinierne mod Strandagervej og Norgesmindevej.

Pavillonbygningen opføres i en afstand af 3,2 m fra skellinje mod Norgesmindevej. Det forudsættes, at skellinje er identisk med vejlinie ?

Stk. 4. Bebyggelsens højde i forhold til vej må ikke overstige 0,8 x afstanden til modstående vejlinje.

Afstanden mellem skel måles på KK Kort til 15,8m + 3,2m = 19 m i alt x 0,8 = 15,2 m max højde.

Pavillonbygningen er 7,2 m høj, hvorfor dette krav er overholdt.

Stk. 5. Bebyggelsens højde i forhold til naboskel mod villagrundene vest for lokalplanområdet må ikke overstige 3m + 0,5 x afstanden til naboskellet.

Afstanden fra pavillonbygningen til naboskellet mod vest er målt på KK Kort 15,5 m. 3 m + (0,5x15) = 10,75 m

Afstanden fra pavillonbygningen til naboskellet mod syd er målt på KK Kort 11 m. 3 m + (0,5x11) = 8,5 m

Pavillonbygningen er 7,2 m høj, hvorfor dette krav er overholdt.

Stk. 6. Bebyggelsens højde i forhold til anden bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke overstige 0,8 x afstanden mellem bebyggelserne.

Afstanden mellem pavillonbygningen og hovedbygningen er 6 m. 6x0,8 = 4,8 m.

Pavillonbygningen er 7,2 m høj, hvorfor dette krav ikke er overholdt.

Der søges om dispensation fra dette krav. Pavillonbygningerne kan ikke placeres længere væk fra hovedbygningen af hensyn til, at de ikke må placeres over fjernvarmeledninger. På den modsatte side af fjernvarmeledningerne, er der et større bevaringsværdigt træ, hvorfor de heller ikke vil kunne placeres her.

Ansøgningen begrundes desuden i, at der er tale om midlertidige forhold.

Stk. 8 Bebyggelsen skal efter magistratens nærmere godkendelse placeres og udformes, således at områdets parkagtige karakter så vidt muligt opretholdes.

§6. Bebyggelsens ydre fremtræden.

Stk. 1. Bygningernes materialer, udformning, farve og ydre fremtræden skal godkendes af magistraten og må ikke senere ændres uden magistratens samtykke.

Tagkonstruktioner skal udformes som sadeltage, idet dog tagetagen på Bygninger I 31/2 etage kan udformes med anden konstruktion inden for et manzardprofil.

Bygningen består af pavillonmoduler, med facadeplader af mørkegrå rockpanelplader, som vist på vedlagte tegninger. Pavillonmodulerne har flade tage, da de er stabelbare.

Der søges om dispensation for kravet om sadeltag, med begrundelse i, at der er tale om en midlertidig bygning. Bygningen vil desuden være skjult bag den eksisterende hovedbygning, og vil således ikke være synlig fra Strandvejen. Der står desuden flere høje træer langs med skel, der vil skærme pavillonbygningen.

PLANFORHOLD

§7 Foranstaltninger mod forurening.

Bebyggelsen skal holdes i en afstand af mindst 10 m fra Strandvejen og skal iøvrigt efter magistratens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, således at beboere og brugere i fornødent omfang beskyttes mod støj fra Strandvejen og forurening fra industriområdet på den modsatte side af Strandvejen i Gentofte Kommune.

Pavillonbygningen placeres bagved den eksisterende hovedbygning. I.h.t. vedlagte Støjkort fra Kk kort, vil der kun være en støjbelastning fra Norgesmindevej på pavillonbygningens nordlige gavl på 58-63 dB. Se side 8.

§8 Ubebyggede arealer.

Stk. 1 Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet, 100 pct. af eventuel børneinstitutionsetageareal samt 15 pct. af eventuelt etageareal med anden anvendelse.

Bygning 1 har ifølge BBR 1.404 m² boligareal og 2.480 m² andet areal. Eksisterende friarealkrav er således: $(1.404 \times 0,6) + (2.480 \times 0,15) = 1.215$ m².

Dertil kommer den ny pavillonbygningens etageareal på 790 m². $(790 \times 0,15) = 119$ m²

Fremtidigt friarealkrav er $119 \text{ m}^2 + 1215 \text{ m}^2 = 1.334$ m²

Eksisterende friareal: Grundareal: 6.305 m² – Bebygget areal: 1.320 m² – Parkeringsareal: 2.019 m² = 2.966 m²

Fremtidigt friareal: Grundareal: 6.305 m² – Bebygget areal: 1.715 m² – Parkeringsareal: 2.019 m² = 2.571 m²

(Parkeringsarealet er regnet som hele arealet på matriklen, beliggende øst for hovedbygningen)

Friarealkravet er således overholdt for både eksisterende og fremtidige forhold.

Stk. 2 Eksisterende træer skal bevares i videst muligt omgang.

Der må fældes et enkelt træ midt i haven, hvor pavillonerne ønskes opstillet. Herudover tages der hensyn til eksisterende træer.

Stk. 3. Parkeringsdækningen skal normalt være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. For plejeboliger skal parkeringsdækningen dog kun være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 5 plejeboliger. Parkering skal overvejende placeres langs de tilstødende veje og iøvrigt anlægges efter magistratens godkendelse.

Pavillonbygningens etageareal på 790 m² tilsvarende således et krav om etablering af 8 nye parkeringspladser.

Der søges om dispensation fra kravet om at etablere nye parkeringspladser. Ansøgningen begrundes i, at brugerne ikke er i stand til selv at køre bil, og derfor ikke har behov for parkeringspladser. De vil blive afhentet af sygetransporter ved deres hjem, og sat af ved genoptræningscenteret. Personalet cykler hovedsageligt til arbejde.

Ansøgningen begrundes desuden i, at der er tale om midlertidige forhold.

§9 Kollektiv varmforsyning.

Ny bebyggelse må ikke uden magistratens tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter magistratens anvisning.

Pavillonbygningen vil blive tilsluttet fjernvarme fra den eksisterende bygning.

§10 Ledningsforhold

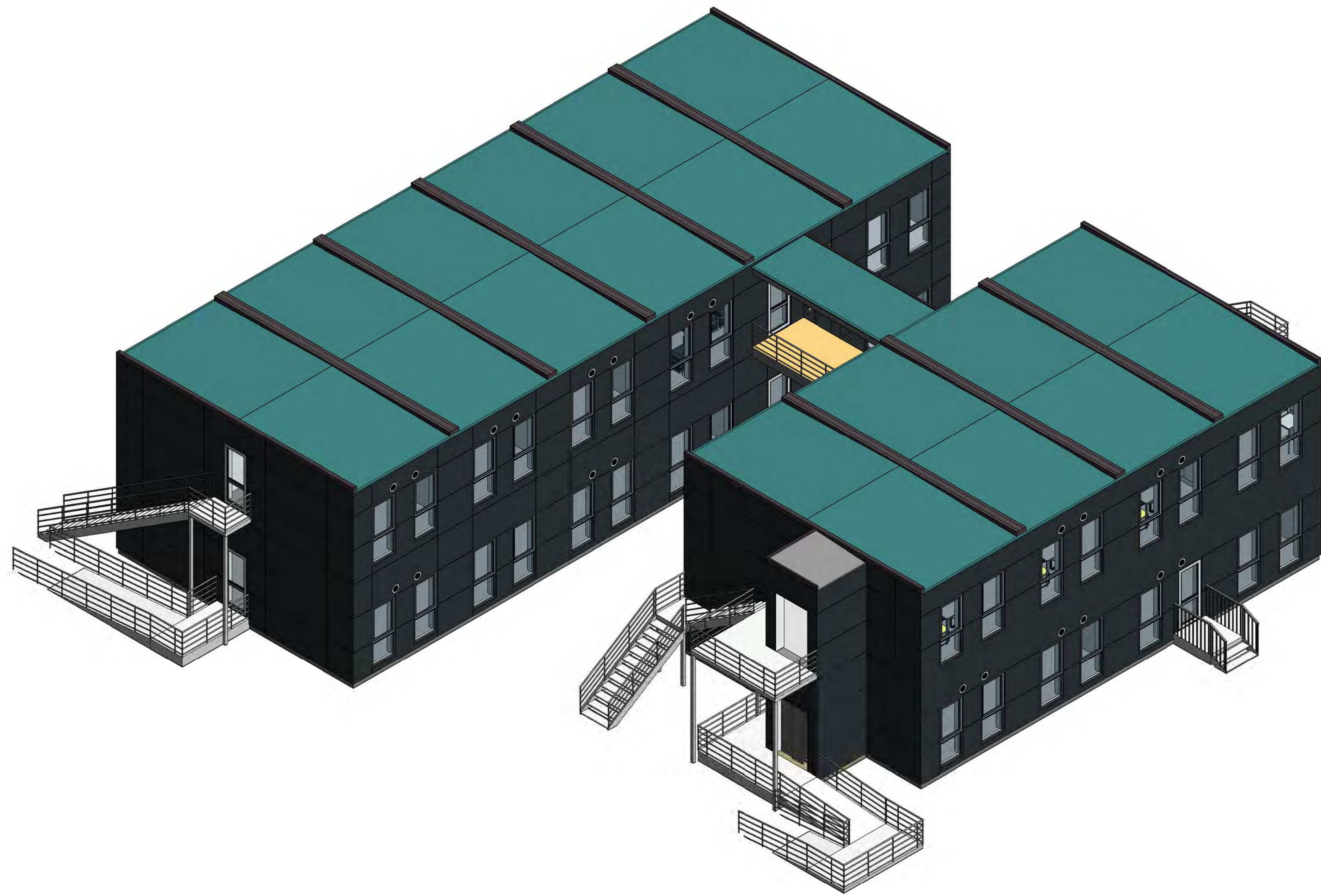
De inden for lokalplanområdet beliggende fjernvarmeledninger forudsættes sikret i fornødent omfang ved tinglyst deklaration.

Pavillonbygningen vil blive placeret således at den ikke ligger over fjernvarmeledninger, som vist på vedlagte situationsplan.

DISPENSATIONSANSØGNINGER

Der søges om dispensation fra lokalplanen på følgende punkter:

- Afstandskravet til eksisterende bebyggelse på matriklen.
- Krav om, at tagkonstruktioner skal udføres som sadeltage.
- Krav om etablering af parkeringspladser.



Tegningslist				
Tegnings nr.	Navn	Tegner	Gældende rev.	Dato
A000	Forside	KLA		2021-01-06
A101	Stue målsat	KLA		2021-01-06
A102	1. Sal målsat	KLA		2021-01-06
A103	Rumplan Stue	KLA		2021-01-06
A104	Rumplan 1. Sal	KLA		2021-01-06
A105	Situationsplan	KLA		2021-01-06
A106	Facader	KLA		2021-01-06
A107	Perspektiver	KLA		2021-01-06

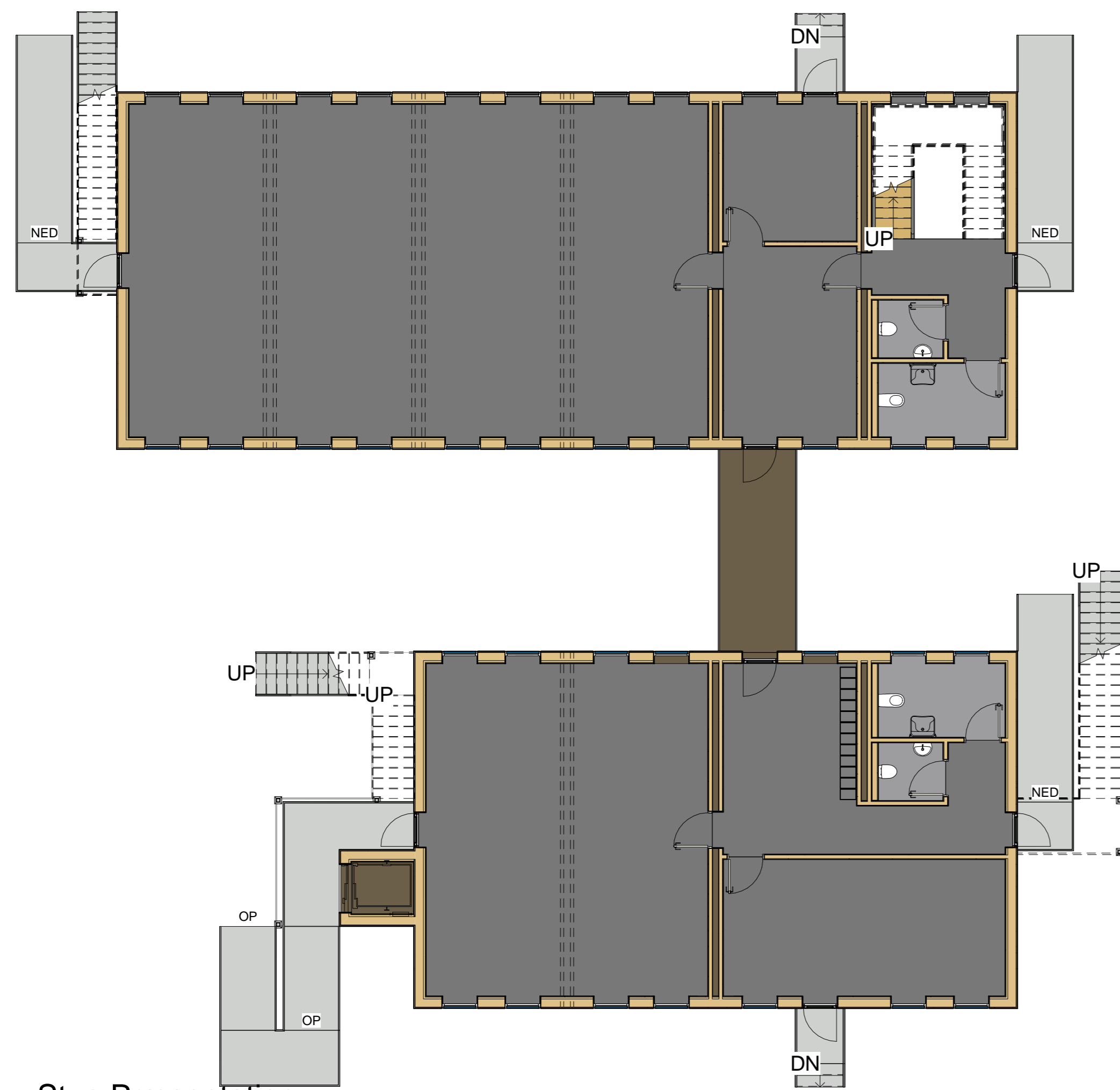


www.ajos.dk

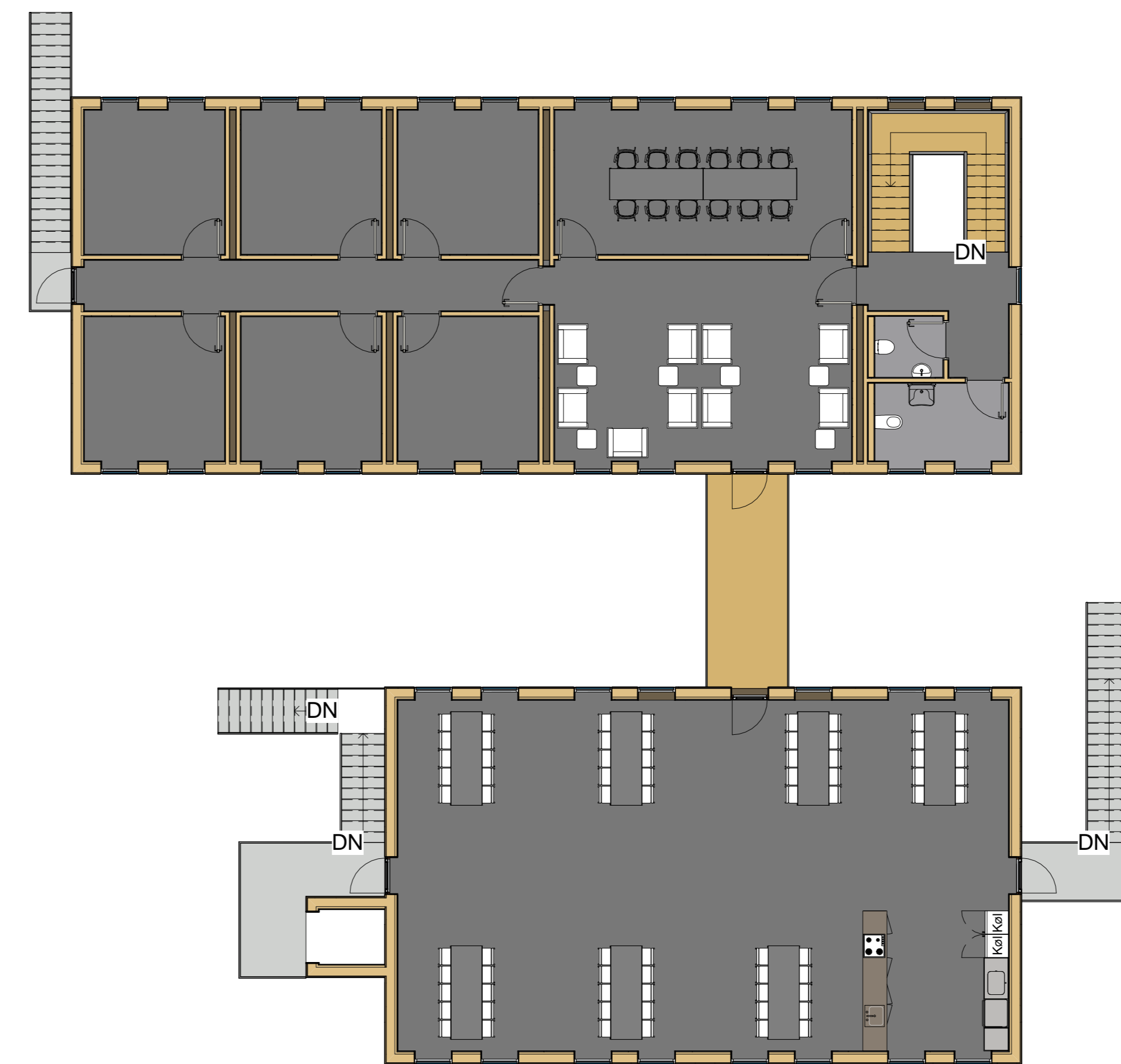
Projekt adresse:

Strandvejen 119
Hellerup

3 Bygning 3D



1 Stue Præsentation
1 : 100



2 1. Sal Præsentation
1 : 100

Nr.	Beskrivelse	Dato

KØBENHAVNS
KOMMUNE

PAVILLON

Forside

Projekt nr.: 2021-001

Dato: 2021-01-06

Tegnet af: KLA

Kontrolleret af: THO

A000

Scale 1 : 100

13-01-2021_08:19:44



1 Stue Målsat
1 : 50



www.ajos.dk

Projekt adresse:

Strandvejen 119
Hellerup

Nr.	Beskrivelse	Dato

KØBENHAVNS
KOMMUNE

PAVILLON

Stue målsat

Projekt nr.: 2021-001

Dato: 2021-01-06

Tegnet af: KLA

Kontrolleret af: THO

A101

Scale 1 : 50



www.ajos.dk

Projekt adresse:

Strandvejen 119
Hellerup



1 1. Sal Målsat
1 : 50

Nr.	Beskrivelse	Dato

KØBENHAVNS
KOMMUNE

PAVILLON

1. Sal Målsat

Projekt nr.: 2021-001

Dato: 2021-01-06

Tegnet af: KLA

Kontrolleret af: THO

A102

Scale 1 : 50

13-01-2021 08:19:49

Projekt adresse:

Strandvejen 119
Hellerup



Funktion

- Depotomåde
- Gange
- Serviceområde
- Træning

① Stue Rumplan
1 : 50

Rum Skema			
Etage	Navn	Areal	Funktion
Stue	Reception	13 m ²	Depotomåde
Depotomåde		13 m ²	
Stue	Venterum	19 m ²	Gange
Stue	Trapperum	21 m ²	Gange
Stue	Garderobe/venterum	27 m ²	Gange
Gange		66 m ²	
Stue	Toilet	3 m ²	Serviceområde
Stue	HC-Toilet	7 m ²	Serviceområde
Stue	HC-Toilet	7 m ²	Serviceområde
Stue	Toilet	3 m ²	Serviceområde
Serviceområde		19 m ²	
Stue	Træning	141 m ²	Træning
Stue	Træning	69 m ²	Træning
Stue	Træning	28 m ²	Træning
Træning		238 m ²	
Ialt		337 m ²	

Nr.	Beskrivelse	Dato

KØBENHAVNS
KOMMUNE

PAVILLON

Rumplan Stue

Projekt nr.: 2021-001

Dato: 2021-01-06

Tegnet af: KLA

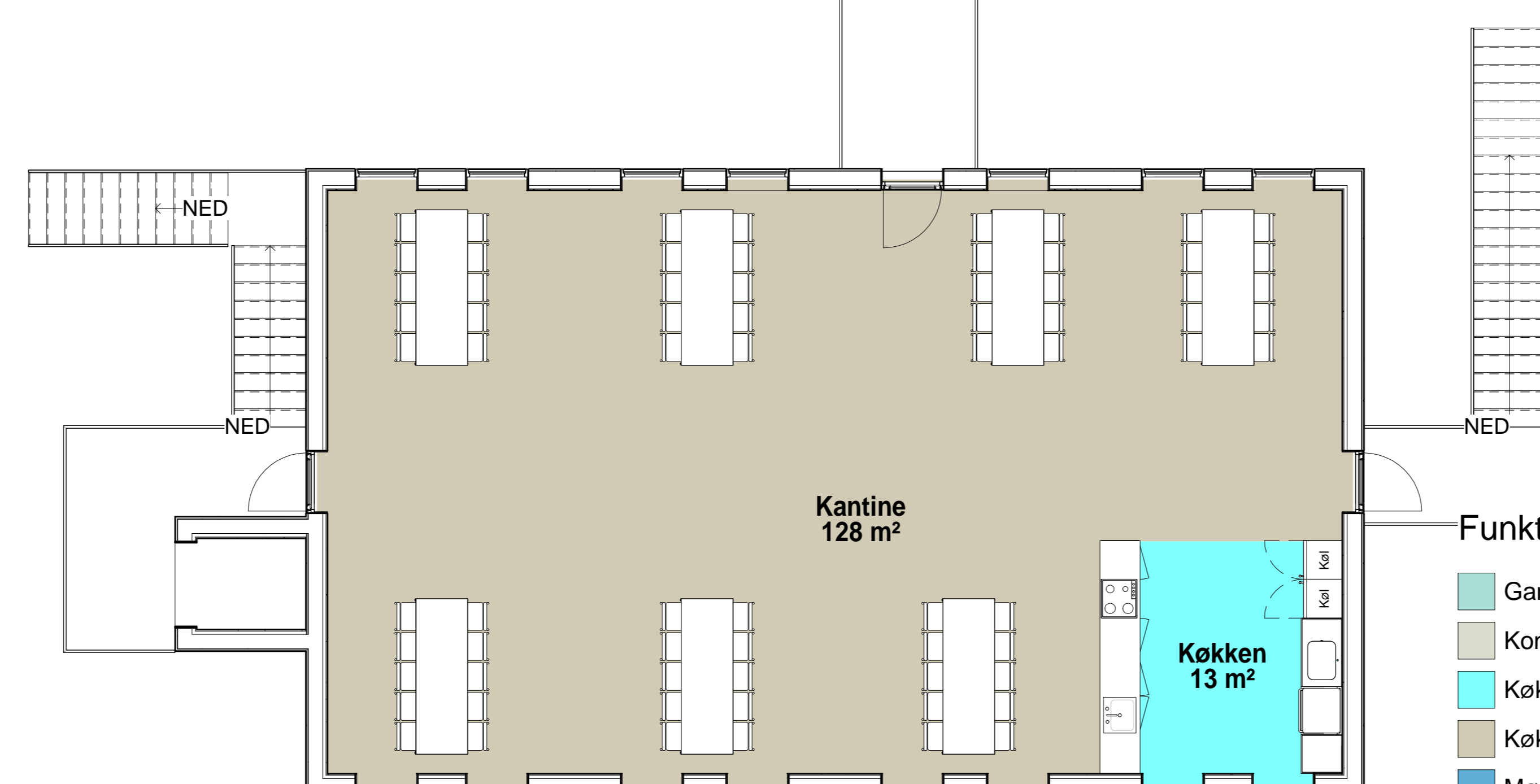
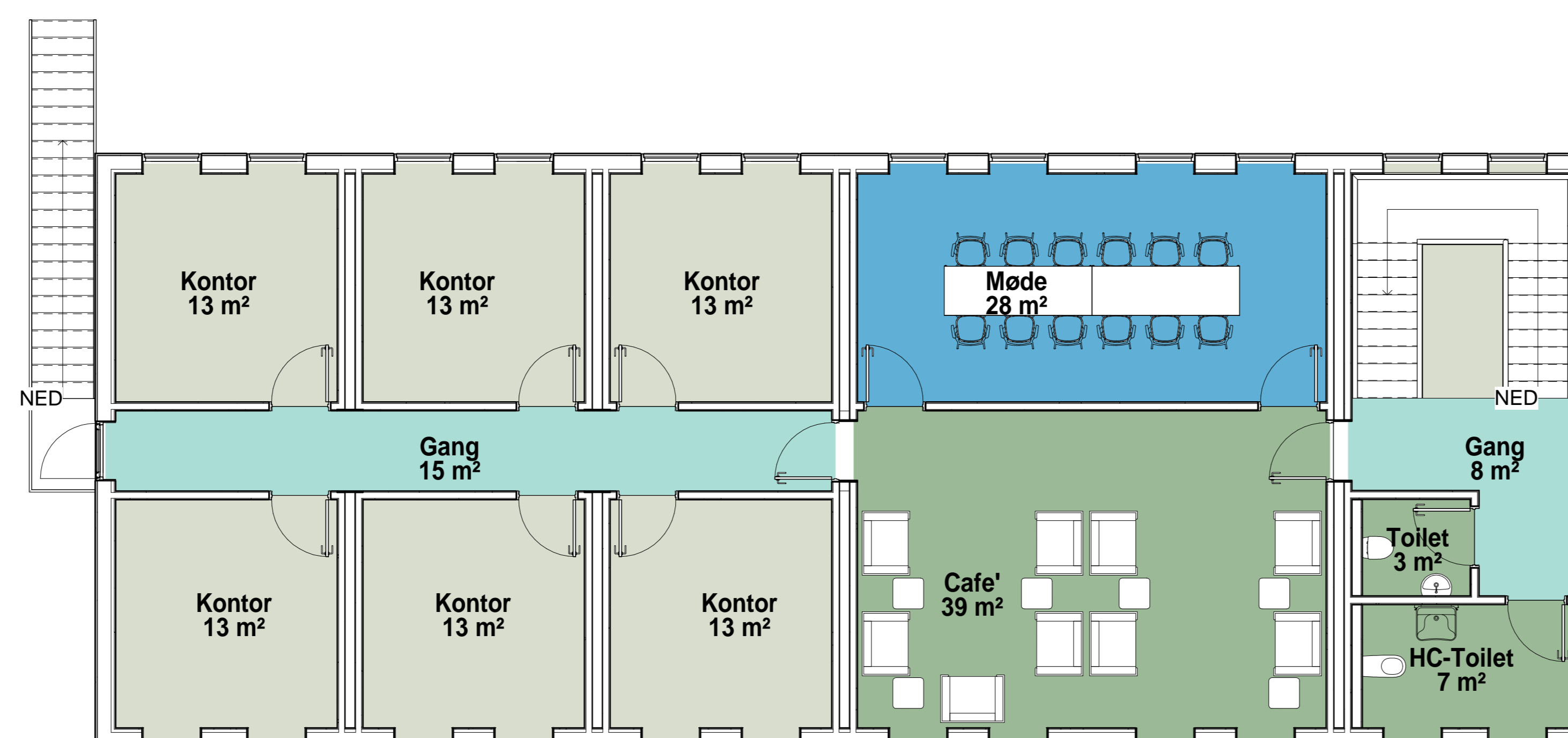
Kontrolleret af: THO

A103

Scale 1 : 50

Projekt adresse:

Strandvejen 119
Hellerup



Funktion

- Gange
- Kontorer
- Køkken
- Køkken/kantine
- Mødelokaler
- Serviceområde

① 1. Sal Rumplan
1 : 60

Rum Skema 1. Sal				
Etage	Navn	Areal	Volume	Funktion
1. Sal	Gang	15 m ²	37.90 m ³	Gange
1. Sal	Gang	8 m ²	20.10 m ³	Gange
Gange		23 m ²		
1. Sal	Kontor	13 m ²	33.40 m ³	Kontorer
1. Sal	Kontor	13 m ²	33.40 m ³	Kontorer
1. Sal	Kontor	13 m ²	33.40 m ³	Kontorer
1. Sal	Kontor	13 m ²	33.40 m ³	Kontorer
1. Sal	Kontor	13 m ²	33.40 m ³	Kontorer
1. Sal	Kontor	13 m ²	32.88 m ³	Kontorer
Kontorer		93 m ²		
1. Sal	Køkken	13 m ²	33.26 m ³	Køkken
Køkken		13 m ²		
1. Sal	Kantine	128 m ²	319.96 m ³	Køkken/kantine
Køkken/kantine		128 m ²		
1. Sal	Møde	28 m ²	70.72 m ³	Mødelokaler
Mødelokaler		28 m ²		
1. Sal	Cafe'	39 m ²	98.33 m ³	Serviceområde
1. Sal	HC-Toilet	7 m ²	17.17 m ³	Serviceområde
1. Sal	Toilet	3 m ²	6.86 m ³	Serviceområde
Serviceområde		49 m ²		
Ialt		335 m ²		

Nr.	Beskrivelse	Dato

KØBENHAVNS
KOMMUNE

PAVILLON

Rumplan 1. Sal

Projekt nr.: 2021-001

Dato: 2021-01-06

Tegnet af: KLA

Kontrolleret af: THO

A104

Scale 1 : 60

Projekt adresse:

Strandvejen 119
Hellerup



Nr.	Beskrivelse	Dato

KØBENHAVNS
KOMMUNE

PAVILLON

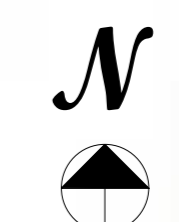
Situationsplan

Projekt nr.: 2021-001
Dato: 2021-01-06
Tegnet af: KLA
Kontrolleret af: THO

A105

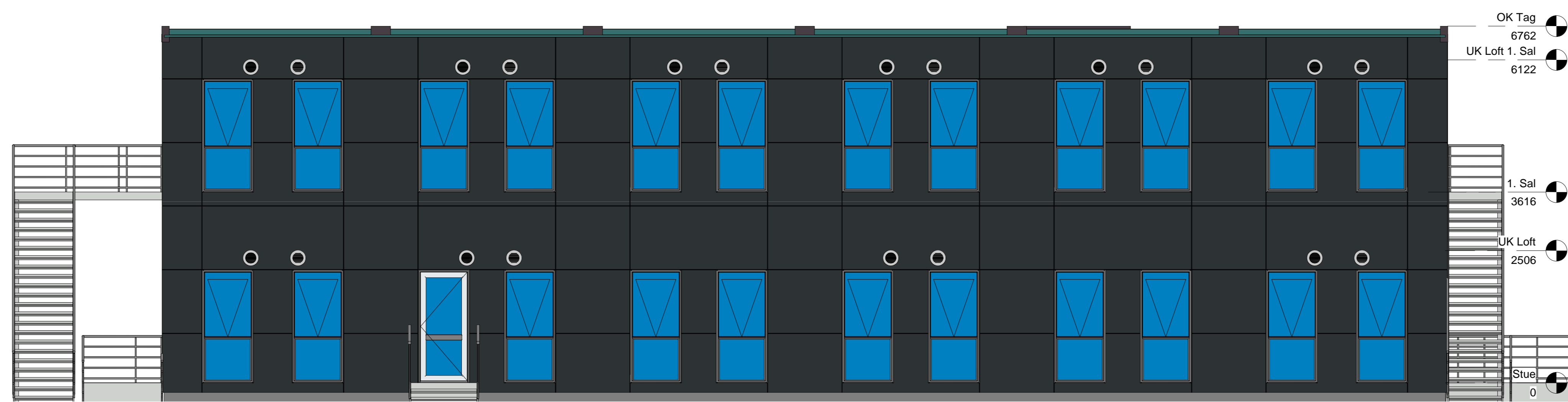
Scale 1 : 150

① Site
1 : 150

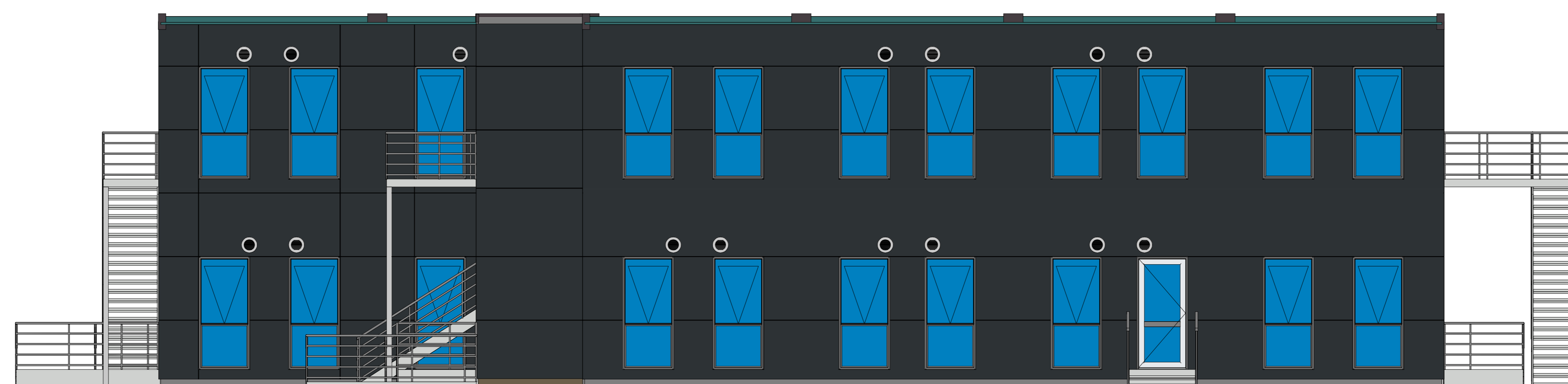


Projekt adresse:

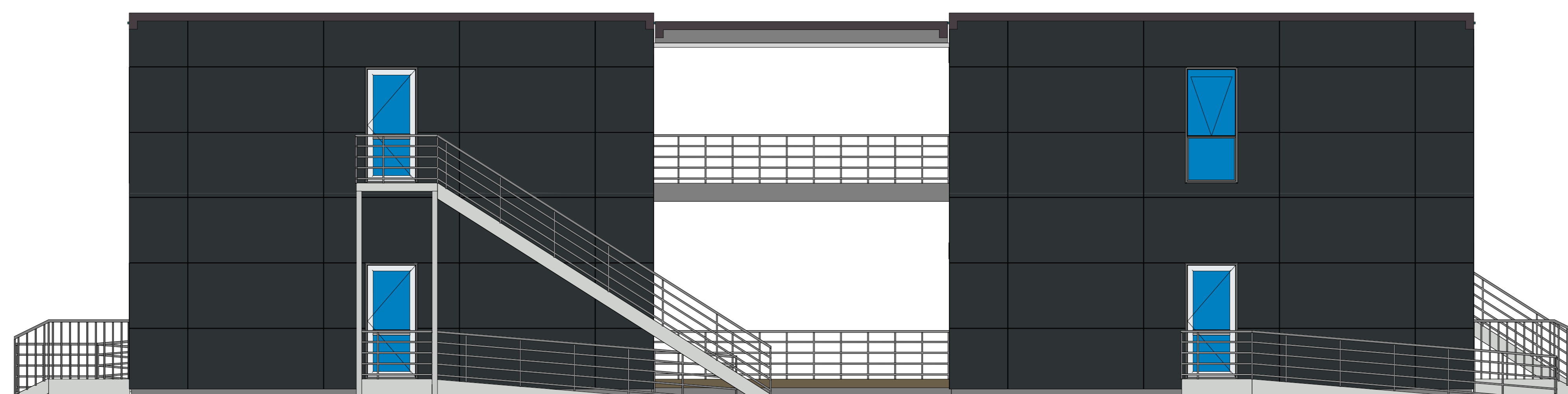
Strandvejen 119
Hellerup



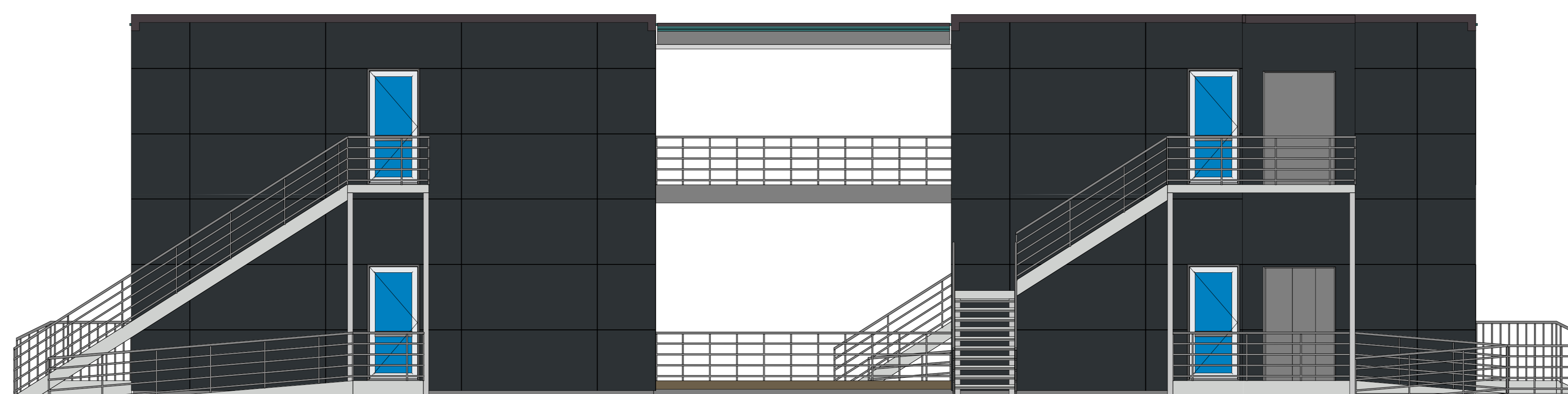
1 NORD
1 : 50



2 SYD
1 : 50



4 ØST
1 : 50



3 VEST
1 : 50

Nr.	Beskrivelse	Dato

KØBENHAVNS
KOMMUNE

PAVILLON

Facader

Projekt nr.: 2021-001

Dato: 2021-01-06

Tegnet af: KLA

Kontrolleret af: THO

A106

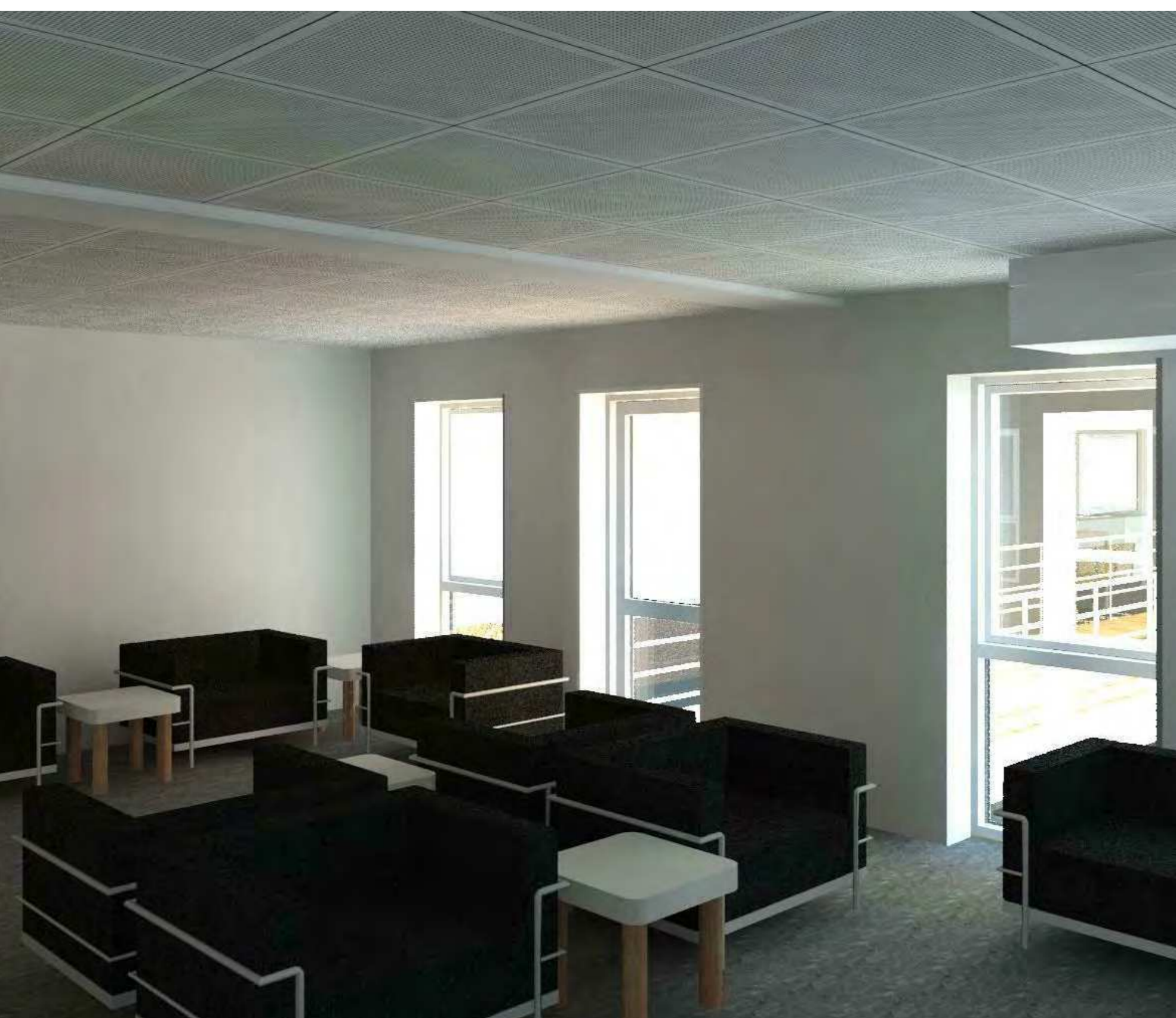
Scale 1 : 50



① Udv. Perspektiv
1:1



② Udv. Perspektiv 1
1:1



④ Perspektic cafe'_1
1:1



③ Perspektiv køkken
1:1



⑤ Perspektiv møde
1:1



www.ajos.dk

Projekt adresse:

Strandvejen 119
Hellerup

Nr.	Beskrivelse	Dato

KØBENHAVNS
KOMMUNE

PAVILLON

Perspektiver

Projekt nr.: 2021-001

Dato: 2021-01-06

Tegnet af: KLA

Kontrolleret af: THO

A107

Scale 1:1