

12.05.2025

Prinsesse Marie Parken

STARTREDEGØRELSE



Indholdsfortegnelse

01

Eksisterende forhold og bevaring

Side 4

02

Hovedgreb & vision + arealer

Side 8

03

Længehusene i parken

Side 16

04

Terrassehusene ved søen

Side 23

05

Parkering, renovation, støj, redningsveje og bevaringsværdige træer

Side 31

06

Bæredygtighed og New European Bauhaus

Side 37

Projektet er udarbejdet af AI Arkitekter & Ingeniører
for Falk-Rønne & Kierkegaard



Indledning

Et bæredygtigt boligprojekt med respekt for kulturarv og fællesskab

Nærværende projekt har som mål at skabe et attraktivt og bæredygtigt boligområde, hvor der både tages hensyn til naturen, kulturarven og fremtidens klimakrav.

De nye boliger på Schæffergården vil ligge i hjertet af naturen, med en helt unik beliggenhed i parken og på engen ved søen. Her vil beboerne kunne nyde den storslåede udsigt over den smukke sø og det historiske jagtslot. Området er omgivet af store træer og frodig beplantning, hvilket skaber en rolig og naturskøn ramme for livet. Med den naturskønne beliggenhed får beboerne både et fredfyldt miljø og en forbindelse til det historiske landskab, der gør disse boliger til noget helt særligt.

Kulturarv og historie

Schæffergården har en lang historie, og projektet har stor respekt for stedets kulturarv. Slottet, som har været jagtslot og senere hovedsæde for Fondet for Dansk-Norsk Samarbejde, indeholder flere kunstværker og historiske elementer, som vil blive bevaret og formidlet til kommende generationer. Dette giver ikke kun et indblik i områdets historie, men skaber også en stærk forbindelse mellem fortid, nutid og fremtid.

Bevaring og genbrug i fokus

Et centralt element i projektet er bevaringen af eksisterende bygningers arkitektoniske og funktionelle kvaliteter. De bevaringsværdige og fredede bygninger ombygges til moderne private boliger, almene boliger, erhverv og fællesarealer, samtidig med at de historiske værdier bevares. Der tages også hensyn til den arkitektoniske mangfoldighed, hvor nybyggeriet reflekterer tidens udvikling og samtidig understøtter den kulturelle arv, bl.a. ved at indramme udsigten til det historiske jagtslot og skabe nye bygningstyper inspireret af de terrasserede konstruktioner fra Wohlert-bygningen.

Bygninger, der ikke længere er egnet til moderne beboelse, nedrives, men materialerne genbruges til nye formål – som fx teglsten til støjafskærmende havemure. På den måde arbejder projektet aktivt med at reducere affald og samtidig udnytte ressourcerne bedst muligt.

Bæredygtighed

Bæredygtighed er gennemgående i hele projektet. Alle nye bygninger opføres efter lavenergistandarder og tilpasser sig de kommende klimakrav. Det er forventningen, at nybyggeriet vil have et CO2-aftryk på ca. 7 kg CO2 pr. m² – et ambitiøst mål, der skal bidrage til at reducere bygningernes samlede klimabelastning.

Naturbevarelse

Grunden omkring Schæffergården rummer betydelige naturkvaliteter, som søen, de store træer og den sammenhængende beplantning. Disse elementer bevares og integreres i bebyggelsen. Der vil blive udført en kortlægning af biodiversiteten på området, og det planlægges at øge mangfoldigheden gennem plantning af nye, lokale plantearter. Samtidig vil en stor del af parkeringsarealerne blive nedlagt, og parkeringen integreres i terræn og kælder, hvilket skaber mere plads til grønne opholdsarealer og landskabspleje.

Fællesskab og tilgængelighed

Et særligt fokus i projektet er at skabe et inkluderende boligmiljø med særligt henblik på seniorer og fællesskab. Det er forventningen, at mange af de kommende beboere er lokale villaejere, der ønsker at blive boende i Gentofte og fastholde de netværk og relationer, de har opbygget gennem årene. 25 % af boligerne vil være almene boliger, og en del af dem vil også være organiseret som senior- eller familieboliger.

Schæffergården vil rumme fælleslokaler for beboerne. Slottets hovedbygning ønskes omdannet til sundhedsrelaterede erhverv såsom læge-, tandlæge- og fysioterapipraksis, som både vil komme de nye beboere og det øvrige lokalsamfund til gode. Landskabet bliver tilpasset med ramper, tilgængelige stier og hyggelig belysning, så både beboere og besøgende kan færdes komfortabelt og trygt i området.

Samarbejde og lokal inddragelse

Projektet er resultatet af et tæt samarbejde mellem den private investor og den almene boligorganisation. Dette samarbejde skal sikre, at både de private og de almene boliger bliver en naturlig del af lokalsamfundet. Der vil desuden blive afholdt orienteringsmøder og høringer under lokalplanforløbet, så lokalbefolkningen får mulighed for at blive hørt og inddraget i projektet.

Afslutning

Schæffergårdens projekt er et fremadskuende og bæredygtigt boligprojekt, der skaber rammerne for et moderne og inkluderende boligområde med respekt for både natur og kulturarv. Ved at integrere bæredygtige løsninger, fremme fællesskaber og sikre tilgængelighed for alle, er projektet med til at styrke lokalområdet og skabe et sted, hvor både historie og fremtid kan mødes på en harmonisk måde.



Eksisterende forhold og bevaring

Eksisterende forhold

LUFTFOTO: UDSNIT AF JÆRGERSBORG/ERMELUNDEN

01



Eksisterende forhold

FOTOS AF EKSISTERENDE BYGNINGER

01

Schæffergården



Wholert bygningen



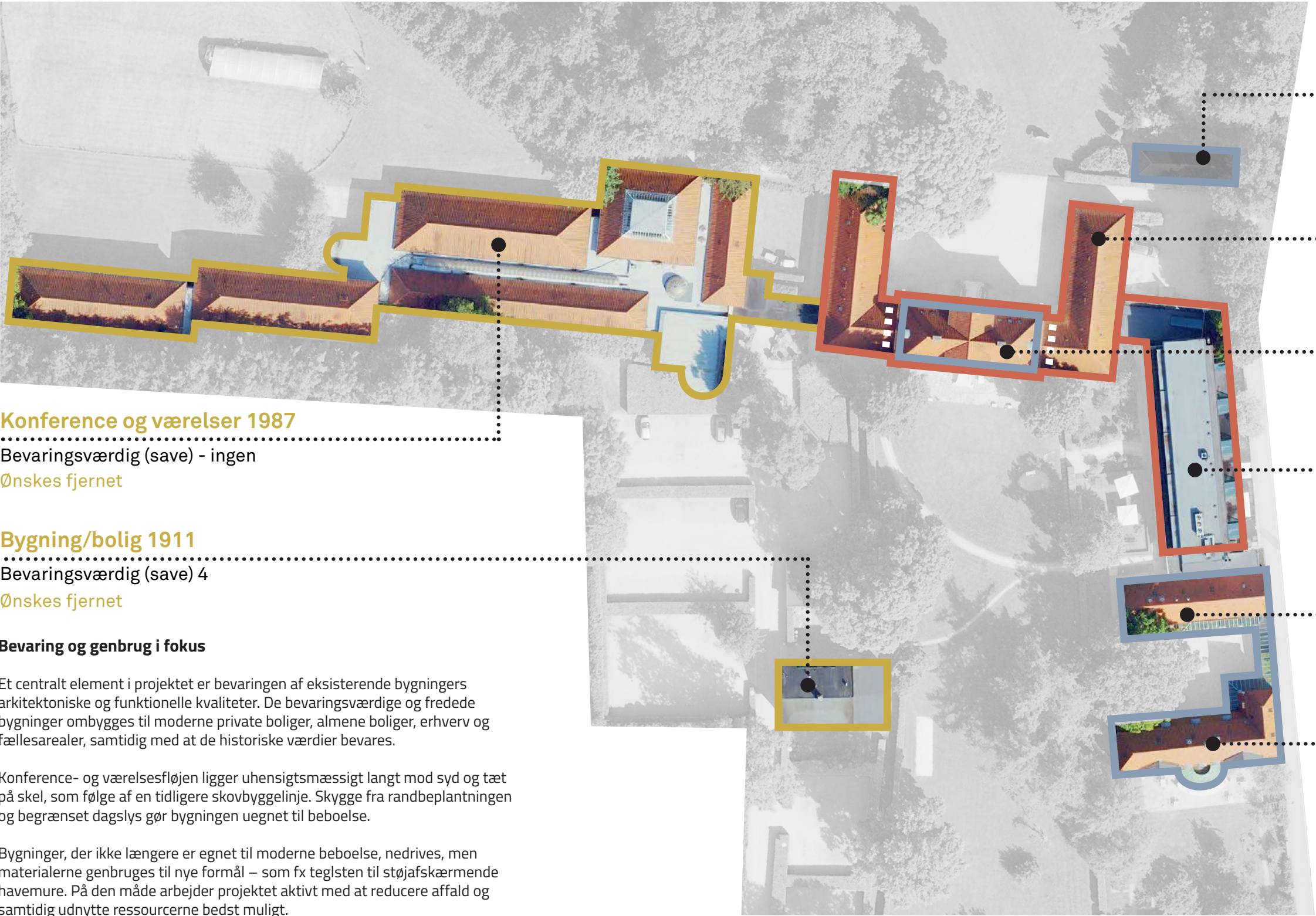
Villa Helene



Fredning & bevaring – eksisterende bygninger

BEVARING AF SCHÆFFERGÅRDEN, WHOLERT BYGNINGEN OG VILLA HELENE

01



Konference og værelser 1987

Bevaringsværdig (save) - ingen
Ønskes fjernet

Bygning/bolig 1911

Bevaringsværdig (save) 4
Ønskes fjernet

Bevaring og genbrug i fokus

Et centralt element i projektet er bevaringen af eksisterende bygningers arkitektoniske og funktionelle kvaliteter. De bevaringsværdige og fredede bygninger ombygges til moderne private boliger, almene boliger, erhverv og fællesarealer, samtidig med at de historiske værdier bevares.

Konference- og værelsesfløjen ligger uhensigtsmæssigt langt mod syd og tæt på skel, som følge af en tidligere skovbyggelinje. Skygge fra randbeplantningen og begrænset dagslys gør bygningen uegnet til beboelse.

Bygninger, der ikke længere er egnet til moderne beboelse, nedrives, men materialerne genbruges til nye formål – som fx teglsten til støjafskærmende havemure. På den måde arbejder projektet aktivt med at reducere affald og samtidig udnytte ressourcerne bedst muligt.

Portner bolig år 1900 tallet

Bevaringsværdig (save) 3
Fremtidig brug: Privat bolig

Schæffergården Slot år: 1755

Fredet - Slots og kulturstyrelsen
Kælder i hovedhuset: Almeneboliger
Slotslænger: Almene boliger

Schæffergården Slot år: 1755

Fredet - Slots og kulturstyrelsen
Hovedhus: Erhverv

Wohlert år: 1972

Bevaringsværdig (save) - ingen
"Huse i Gentofte" kategori 2
Fremtidig brug: Almene boliger

Villa Helene år: 1830 - Sidebygning

Bevaringsværdig (save) 2
Fremtidig brug: Private boliger

Villa Helene år: 1830 - Hovedbygning

Bevaringsværdig (save) 2
Fremtidig brug: Private boliger

Hovedgreb & vision
arealer

Hovedgreb

NY BEBYGGELSE, SLOTTET I PARKEN OG TRAFIK

02

Længehuse i parken og terrassehuse ved søen

Mod sydøst, nær Jægersborg Allé, placeres de nye længehuse langs grundens kant. Bygningernes retning og rytme viderefører det udtryk, som Wohlerbygningen og Villa Heleens har etableret. Samlet set vil bebyggelsen i fremtiden nænsomt omkranse det store fælles parkområde, hvor de bevaringsværdige træer og den storslåede udsigt til slottet fremhæves. Mellem længehusene skabes små, intime gårdrum, der fungerer som mere private opholdsarealer for de enkelte bygninger.

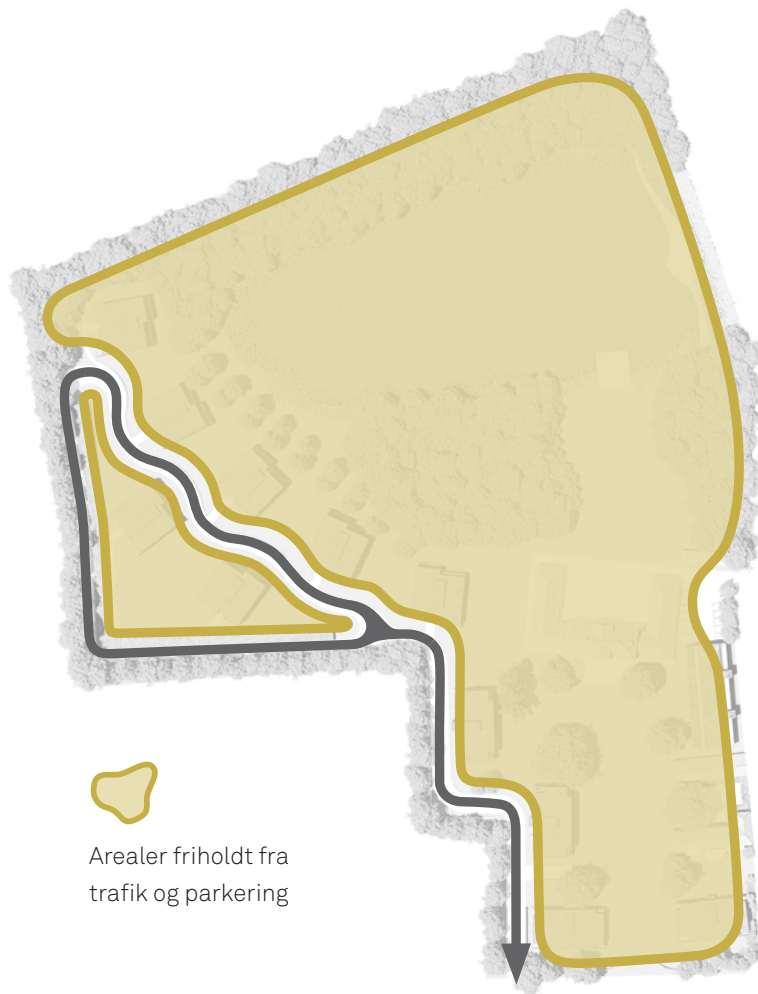
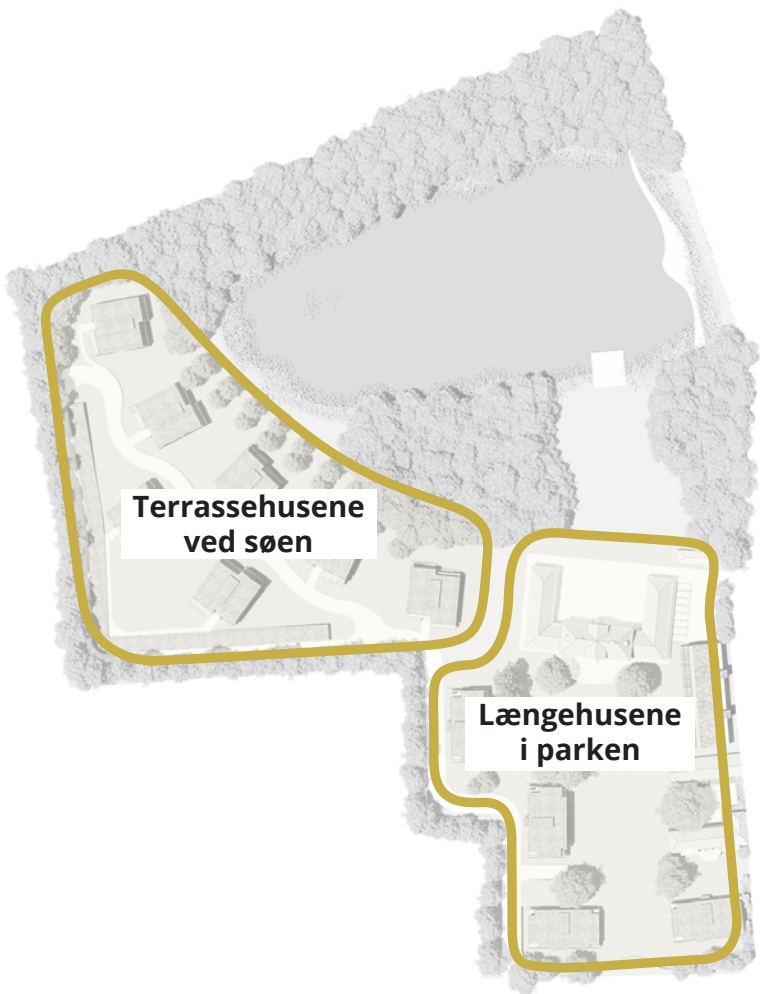
Mod nordvest placeres den nye bebyggelse som en vifte af fritliggende terrassehuse, der er nøje orienteret mod søen og den omkringliggende beplantning. Denne udformning skaber et åbent og frit rum, hvor bygningerne trækker på den naturlige skønhed i området, samtidig med at de bevarer privatliv og udsigt.

Solitært slot

Den nuværende bebyggelse opdeler anlægget i en for- og bagside, både fysisk og visuelt. For at genskabe Schæffergårdens historiske karakter fjernes koblingen til Wohlerbygningen samt conferencefløjen fra 1987, så slottet igen kan fremstå som et solitært midtpunkt i parken. Samtidig åbnes de opdelte grønne områder op og samles til en sammenhængende og indbydende park.

Ankomst og trafikalt flow

Parkeringen er placeret diskret uden at forstyrre, så parken forbliver en rolig og sammenhængende helhed. vejene er indpasset i landskabet på en måde, der understøtter områdets naturlige og oprindelige former og sikrer, at beplantning og udsigt forbliver intakte. Formålet har været at undgå at opbryde de sammenhængende grønne arealer med trafik eller parkeringspladser.



Arealer friholdt fra trafik og parkering

Vision

BEBYGGELSESPLAN

02

De eksisterende skovområder bevares og suppleres med nye træer og grønne rum, som skaber en naturlig ramme og sikrer en blød integration af bygningerne i landskabet.

Området er organiseret omkring Slottet, søen og parken, som fungerer som et centralt rekreativt element, der binder bebyggelsen og naturen sammen.

Søen som landskabsэлемент, fungerer som et samlingspunkt og rekreativt område for beboerne. Det er hensigten at en flydebro ved søbredden mod østkanten, kan fuldende en forbindelse hele vejen rundt om søen, men også give mulighed for ophold og aktivitet.

Området vil yderligere have et veludviklet netværk af slyngede stier, der sikrer god adgang på tværs af hele bebyggelsen. Disse stier forbinder boligerne med søen og de grønne fællesarealer og skaber flydende overgange mellem bebyggelse og natur.

Alléen vest for søen bevares som en vigtig del af områdets landskabelige identitet, men ønskes udtyndet for at skabe en mere åben og inviterende karakter. Dette giver mulighed for en bedre integration af alléen i det samlede parklandskab og forbedrer forbindelsen mellem bebyggelsen og søen.

Den lille skovbeplantning mellem søen og slottet fortsætter med at blive opstammet, hvilket betyder, at træernes nedre grene fjernes for at skabe en mere luftig og gennemsigtig skovstruktur. Denne tilgang tillader diskrete kig mod søen, som skaber visuelle forbindelser og understreger spillet mellem naturen og de omkringliggende bygninger. Det giver samtidig en større oplevelse af rummelighed og lys i området, uden at skovens naturlige karakter går tabt.



02



AREALER

Bygninger/bebyggelse	Antal boliger		Almene boliger	Erhverv m²	Privat boliger m²	I alt m²
Slottet - Hovedbygningen		(240 m² x 2 + 176 m²)		656		656
Slottet - Længerne		(266 m² x 4)	1.064			1.064
Slottet - Parterre		(240 m²)	240			240
Wohlert		(1372 - 42m² - 60m²)	1.270			1.270
Villa Helene hovedbygning					457	457
Villa Helene Baghus					164	164
Portner bolig					67	67
Ny bebyggelse					6.900	6.900
I alt:			2.574	656	7.588	10.818
Matrikel						51.566
Bebyggelsesprocent					51566/100*25	21,0%
Almene boliger	Antal boliger		Almene boliger		Privat boliger m²	I alt m²
Boligearealer			2.574		7.588	10.162
Andel af samlet boligmasse						25,3%
Gennemsnitsstørrelse (m²)	31		2.574			83

PRIVAT BOLIGER - ny bebyggelse

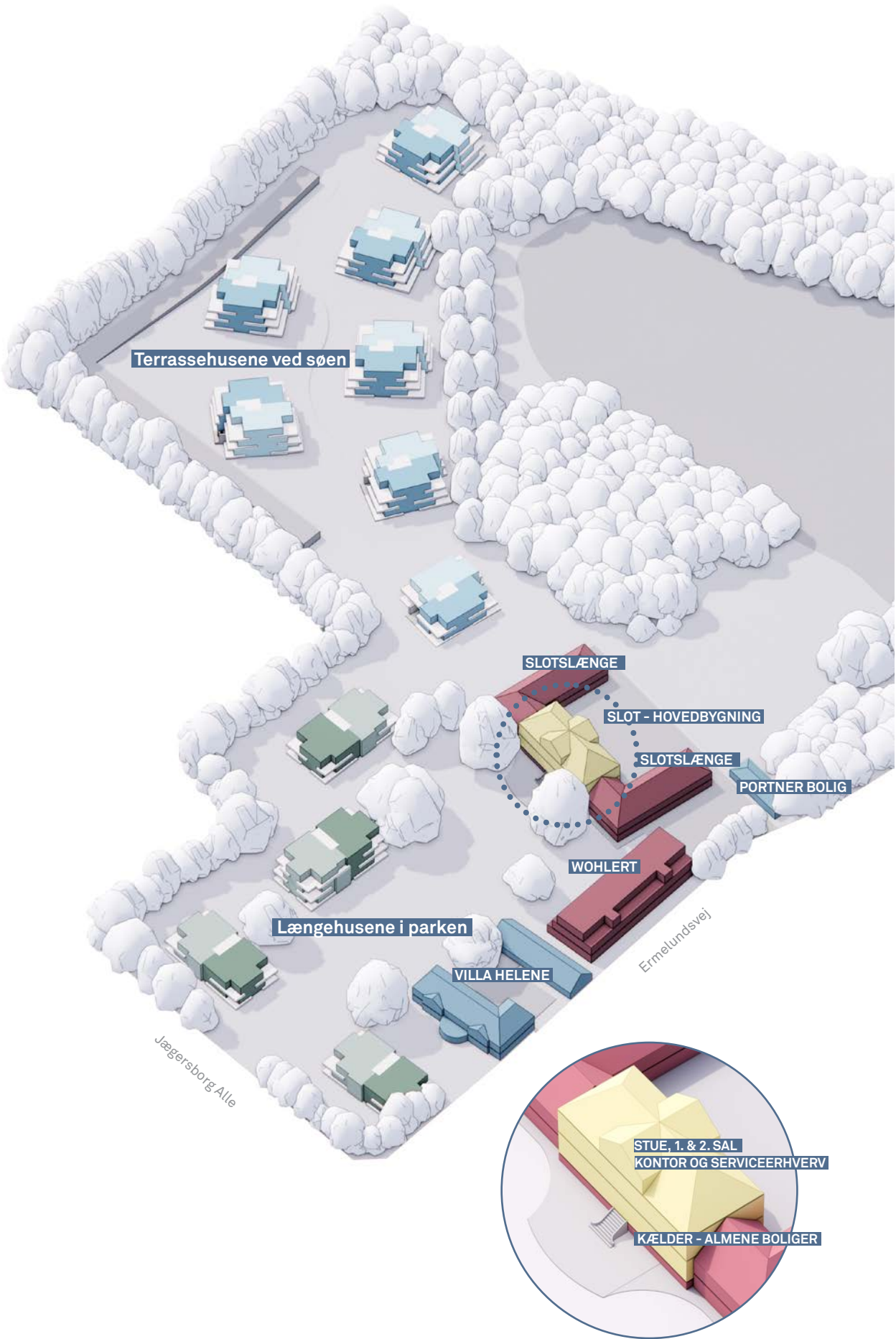
Terrassehuse ved søen	Antal bygninger	M² pr. stk.	M² i alt	Boliger pr. bygning	Boliger i alt	Bolig gns. M²
2 etagers Punkthus	1	480	480	4	4	120
3 etagers Punkthus	6	690	4.140	6	36	115
I alt:	7		4.620		40	116
Længehuse i parken	Antal bygninger	M² pr. stk.	M² i alt	Boliger pr. bygning	Boliger i alt	Bolig gns. M²
2 etagers længebebyggelse	3	510	1.530	4	12	128
3 etagers længebebyggelse	1	750	750	6	6	125
I alt	4		2.280		18	
I alt (Ny bebyggelse)	8		6.900		58	119

PARKERING - krav efter anvendelseskatgori

	Antal stk/m²	Parkerings krav	Antal
Privat bolig nybyg	58	2	116
Privat bolig Villa Helene	3	2	6
Almene boliger	31	1	31
Erhverv (1 plads pr. 50 m²)	656	50	13
I alt			166

PARKERING - placering

	Antal
Parkeringskælder	54
Terræn	62
Bakken	50
I alt	166



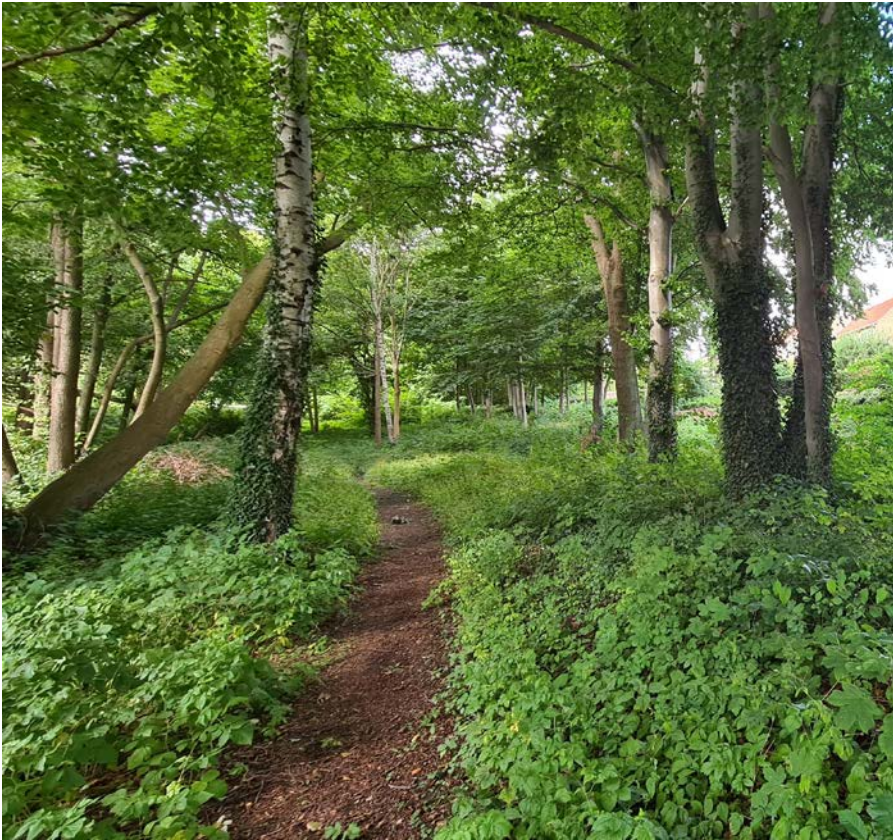
SAMLET BEBYGGELSE



Materialevalg

NATURENS MATERIALER I LYSE OG MØRKE TONER

02



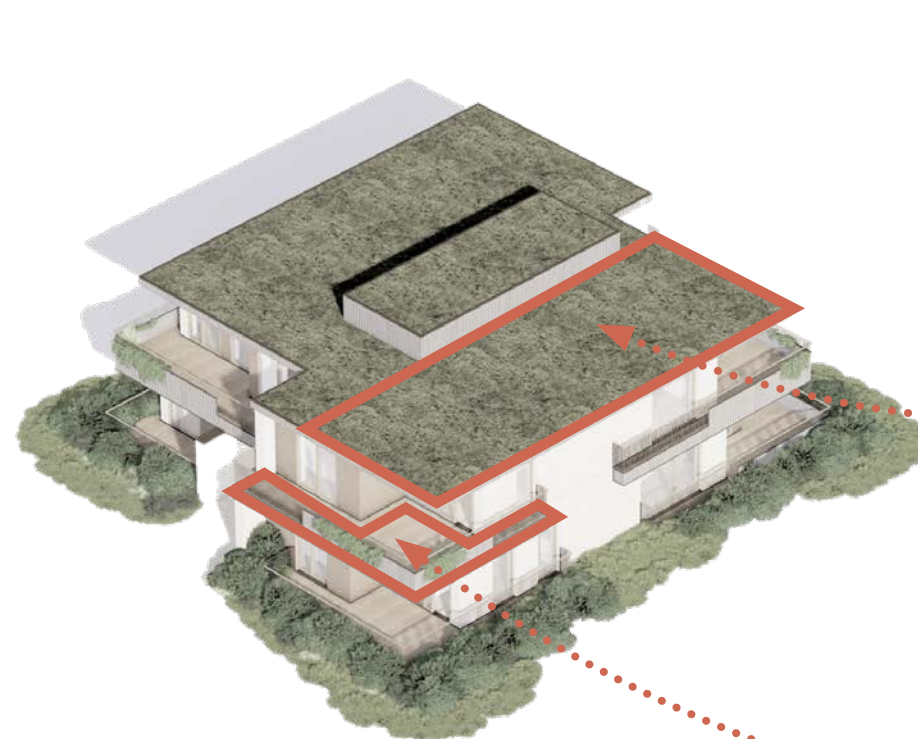
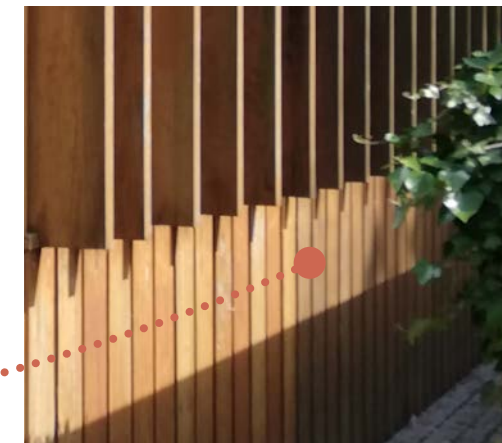
Arkitektoniske principper og materialer

PARALLELLER TIL WOHLERT BYGNINGEN

02

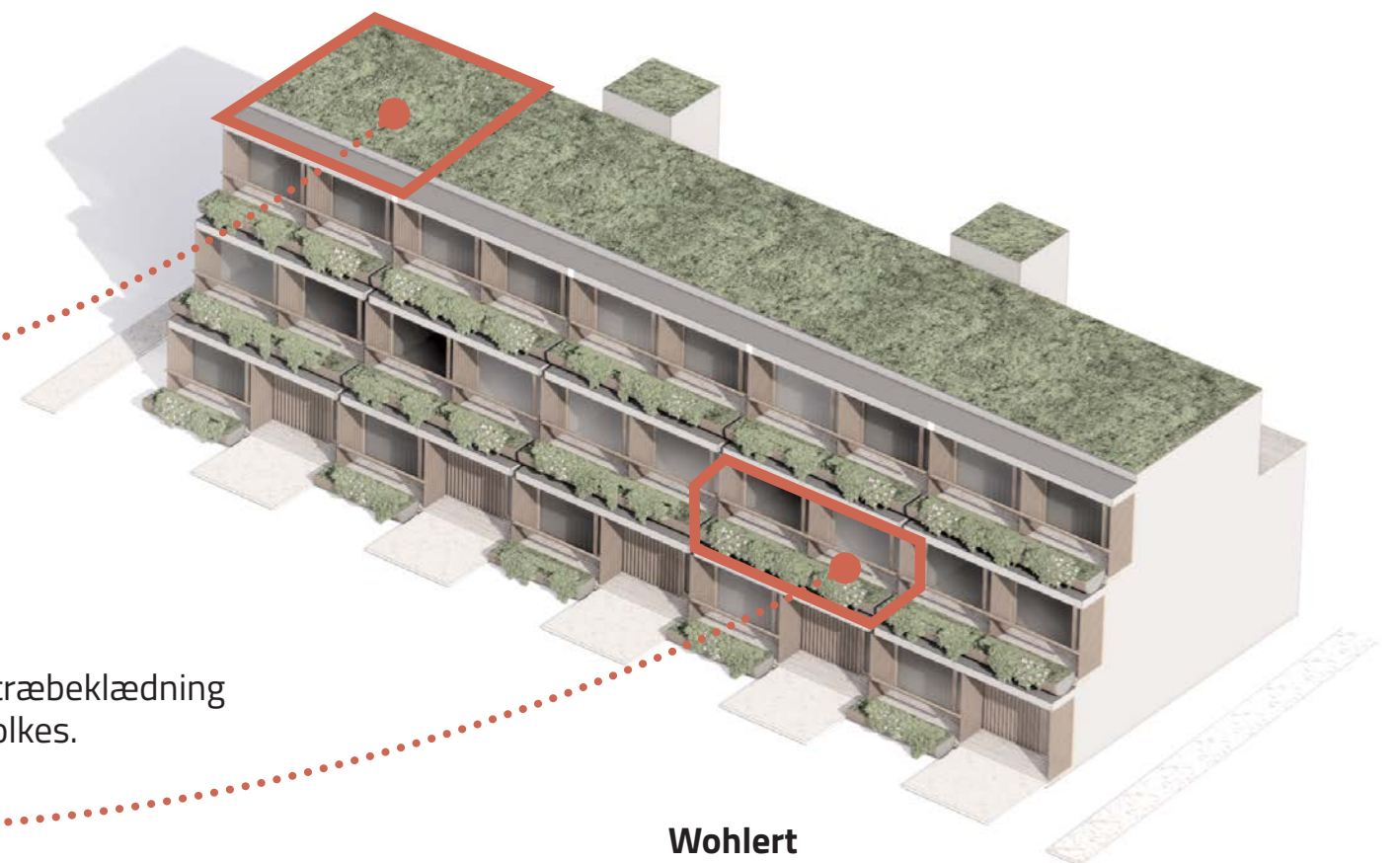


Træfacaden og træ-detajler
overføres



Nye bygninger

Flat tag med udhæng
nyfortolkes



Wohlert

Store forskudte terrasser med træbeklædning
og plantekasser nyfortolkes.

Materialevalg

NATURENS MATERIALER I LYSE OG MØRKE TONER

02



Blødstøgen facadesten
Lyse sandfarvede nuancer.

Træbeklædning i terrassenicher
Varmt overfladebehandlet træ

Træbeklædning af altaner
Sølvgråt patineret træ

Længehusene i parken

Længehuse i parken

ARKITEKTONISKE HOVEDGREB OG PRINCIPPER

03

Indramning af slot og park

Wohlert-bygningen og Villa Helene danner grundlaget for en indramning af slottet, som skaber en visuel og fysisk afgrænsning af området. Den nye bebyggelse fuldender denne indramning ved at placere sig i harmoni med de eksisterende bygninger og understøtte slottets prominente position.

Denne ramme fremhæver slottet som et centralt element i landskabet, samtidig med at den skaber en klar og markant grænse mellem parken og de omkringliggende veje. På denne måde bliver både slottet og parken beskyttet, og der opstår en respektfuld balance mellem det historiske bygningsværk og den moderne bebyggelse, idet slottet ligger højest placeret i denne gruppering.

Længehusene og gårdrum

Længehusmotivet, der oprindeligt blev introduceret med Wohlert-bygningen og Villa Helene, videreføres i den nye bebyggelse.

Bygningerne placeres med små sekundære gårdrum og pauser, som skaber semiprivate fælles udearealer for beboerne. Disse pauser mellem bygningerne åbner op for fine kig både på langs og på tværs, hvilket giver en dynamisk oplevelse af området. Når man bevæger sig rundt i parken, vil disse visuelle møder og rum skabe nye og forskellige fortællinger, og dermed tilføre området en varieret og levende kvalitet.

Vigtige kig fra byen

De to væsentlige kig fra byen mod slottet fremhæves mellem bygninger og træer, hvilket sikrer, at slottet stadig fremstår som et centralt element i landskabet.

Store træer indrammer kigget fra Ermelundsvej og søen, hvilket skaber en naturlig ramme og en smuk visuel overgang til slottet. Samtidig indrammer den nye bebyggelse og de eksisterende træer kigget fra Jægersborg Allé, hvilket bevarer og styrker forbindelsen mellem byen og det historiske slot. På den måde bevares de visuelle akser, der forbinder slottet med de omkringliggende områder, og den nye bebyggelse integreres respektfuldt i landskabet.



03

Slottet og Villa Helene har samme materialitet og i store træk samme historiske byggestil.

Hvidkalkede facader med opsprossede vinduer og smukke valmede tage med røde vingetegl.

De modernistiske træk fra Wohlerth bygningen, videreføres i den nye bebyggelse, der nu omkranser parken. Samspelet og ligheden herimellem, forstærker kontrasten og får slottet til at fremstå stærkere

Længehusene i parken

OVERSIGT – FUGLEPERSPEKTIV



Længehusene i parken

DEN ÅBNE PLAN MED TERRASSER MOD UDSIGTEN OG SOLEN / 1:200

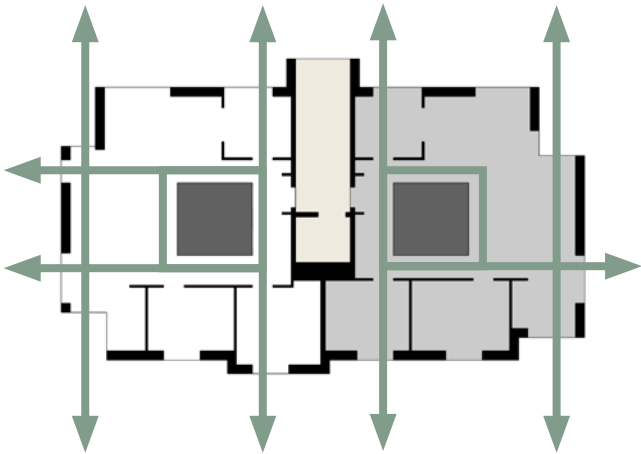
03

Hvert længehus rummer to boliger pr. etage, placeret omkring en fælles trappeopgang. Hver bolig har tre facader, hvilket sikrer en storslået udsigt og et optimalt lysindfald på forskellige tidspunkter af dagen. Denne orientering giver beboerne mulighed for at følge solens bane og nyde en lys og indbydende atmosfære hele dagen.

Boligernes indretning er centreret omkring en fritstående badeværelseskerne, som strategisk opdeler rummene. Kernen skaber en naturlig adskillelse mellem entré og køkken, samtidig med at den definerer en harmonisk overgang mellem værelser og opholdsrum. Denne løsning giver plads til en rummelig og praktisk entré, mens indgangen til badeværelset placeres diskret og privat.

Opholdsrummene er placeret i boligens ende, hvor facaderne åbner sig mest og giver de bedste udsyn mod parken. De store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og trækker omgivelserne tættere på boligen.

Disse arkitektoniske træk skaber en flydende bevægelse gennem boligen, hvor lange kig på tværs af rummene fremhæver både lyset og forbindelsen til naturen. Samspillet mellem åbne rum og store vinduespartier giver boligen en følelse af åbenhed og harmoni, hvor dagslys og udsigt integreres, som en del af boligoplevelsen.

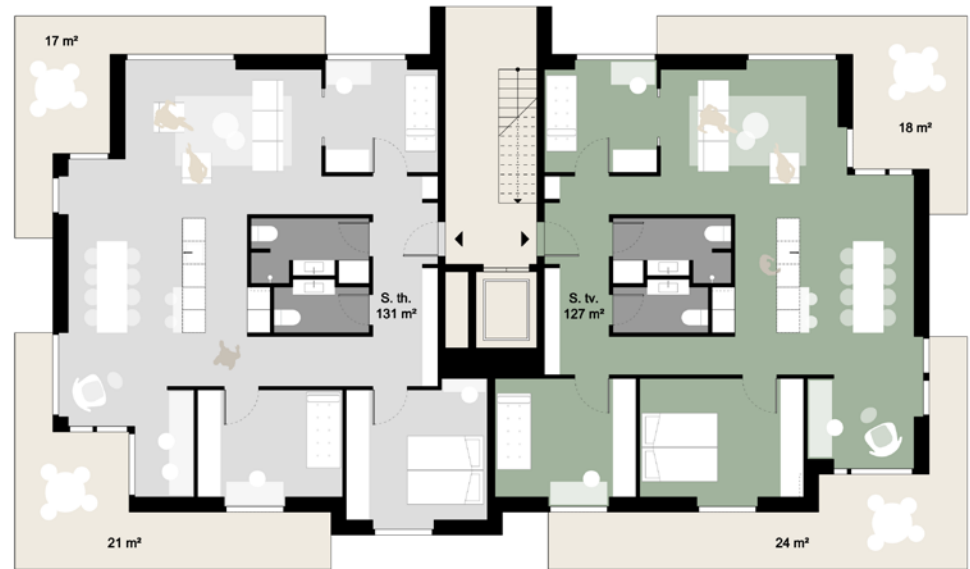


Bevægelsen omkring den centrale badeværelseskerne giver fine lange kig igennem boligen

Stueetage

1. sal

2. sal



131 m² | 127 m²



126 m² | 123 m²



113 m² | 120 m²

Længehusene i parken – visualisering

KIG FRA JÆGERSBORG ALLE

03



Længehusene i parken – visualisering

KIG FRA PARKEN SYD FOR SLOTTET

03



Længehusene i parken – visualisering

KIG FRA SLOTTETS TERRASSE

03



Terrassehusene ved søen

Terrassehusene ved søen

ARKITEKTONISKE PRINCIPPER

04

Udsigt og orientering mod søen

Forskydningerne i bebyggelsen sikrer, at alle lejligheder har et smukt kig mod søen, hvilket skaber en tæt visuel forbindelse til det omkringliggende landskab. Denne nøje planlagte placering giver boligerne en følelse af nærhed til naturen og gør udsigten til en central kvalitet ved området.

Terrænets naturlige stigning udnyttes ved, at de bagerste bygninger placeres cirka en etage højere end de forreste. Dette sikrer, at udsigten forbliver fri og uforstyrret for alle lejligheder. Samtidig tilføjer niveauforskydningen en dynamisk dimension til bebyggelsen, hvor arkitekturen elegant følger landskabets bevægelser og skaber en harmonisk helhed.

Solorientering

Hvert terrassehus rummer to lejligheder pr. etage, adskilt af en central trappeopgang, hvilket skaber en klar og funktionel opdeling.

Bygningerne er placeret i en vifteformet struktur, der orienterer dem forskelligt mod verdenshjørnerne. Dette betyder at alle boliger får hver deres unikke udsigt og orientering. Denne udformning, kombineret med lejlighedernes adgang til tre facader, sikrer et godt lysindfald i langt størstedelen af dagtimerne.

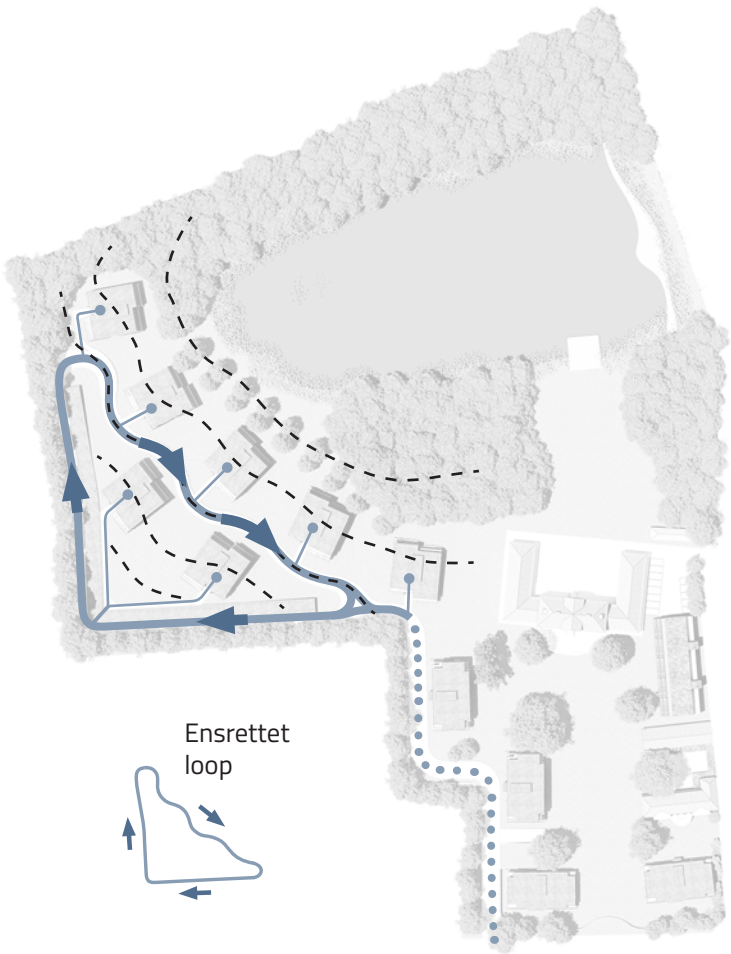
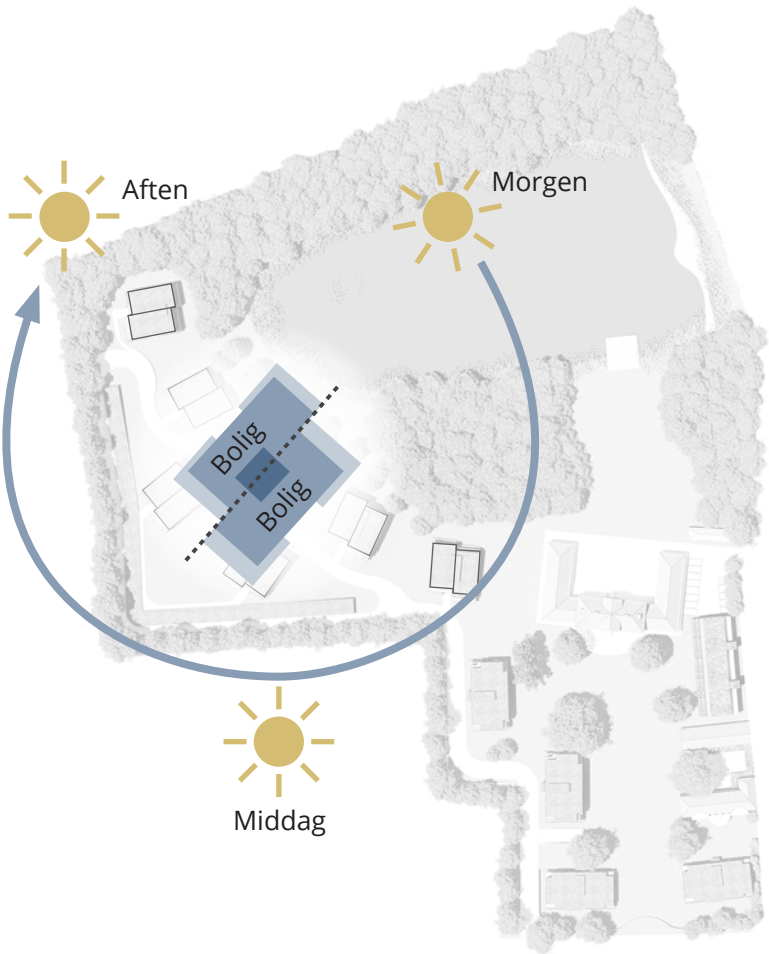
De store facade arealer giver desuden alle boliger mulighed for at nyde solrige udearealer, på de private terrasse der skaber en naturlig forlængelse af boligen ud mod det fri.

Adgangsveje følger terrænet

Terrænet omkring søen skråner markant, hvilket stiller særlige krav til vejens udformning. For at tilpasse sig landskabets naturlige hældning er vejen skåret ind i terrænet og følger stort set den samme kote langs hele strækningen. Denne løsning skaber en harmonisk integration med omgivelserne og minimerer behovet for omfattende terrænændringer.

Adgangsvejen er placeret i en blød kurve mellem bygningerne for at sikre kortest mulig afstand til opgangsdørene i de bygninger, der ligger tættest på søen. Denne placering gør det nemt og bekvemt for beboere og besøgende at få adgang til ejendommene, samtidig med at det bidrager til et funktionelt og æstetisk udtryk.

Trafikken, i dette område, ledes som ensrettet, hvilket gør det muligt at anlægge smalle vejbaner, der optager mindre plads og skaber et mere overskueligt trafikmiljø.



04

Terrassehusene ved søen

OVERSIGT – FUGLEPERSPEKTIV

De fritliggende terrassehuse er harmonisk placeret, så de skærer sig naturligt ind i det skrånende terræn og bliver en del af det omkringliggende engområde. Denne integration mellem bygningerne og landskabet skaber en tæt forbindelse til naturen, samtidig med at det bevarer områdets æstetiske og naturlige udtryk.

Bebyggelsen og garagerne er designet med flade, begrønnede tage, der ikke kun bidrager til en bæredygtig regnvandshåndtering, men også sikrer, at udsigten fra de bagvedliggende lejligheder forbliver åben og attraktiv. Disse grønne tage forlænger det naturlige landskab op på bygningsniveau og reducerer visuel støj, hvilket styrker den visuelle oplevelse for både beboere og besøgende.

Terrassehusenes base er opført i sandfarvede tegl, der smelter sammen med terrænet og spejler de varme, jordnære nuancer i den gule eng. De sandfarvede tegl skaber en robust og tidløs base, der samtidig fremhæver bygningernes arkitektoniske forankring i landskabet.

I terrassenicher og på de tilbagetrukkne facader brydes teglens struktur af oliebehandlet træ, som tilføjer et varmt og indbydende præg. Træet skaber en taktil og visuel kontrast, der understøtter bygningernes opholdskvaliteter, særligt på de store, svævende terrasser. Disse områder inviterer til afslapning og socialt samvær og forstærker forbindelsen mellem boligerne og den omgivende natur. Samspillet mellem tegl og træ skaber en balanceret materialitet, der kombinerer robusthed og varme med en elegant arkitektonisk helhed.



Terrassehusene ved søen

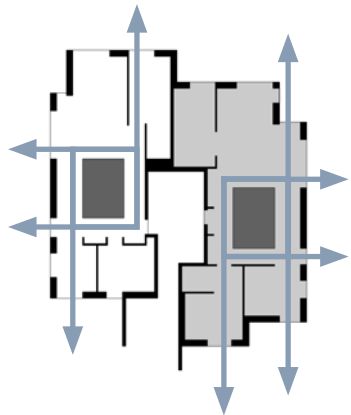
DEN ÅBNE PLAN MED TERRASSER MOD UDSIGTEN OG SOLEN / 1:200

Hvert terrassehus er designet med to boliger pr. etage, der omkranser en fælles trappeopgang. Boligerne er forskudt med ca. 2 meter i forhold til hinanden for at sikre maksimal privathed på de rummelige terrasser, samtidig med at det skaber et interessant arkitektonisk udtryk.

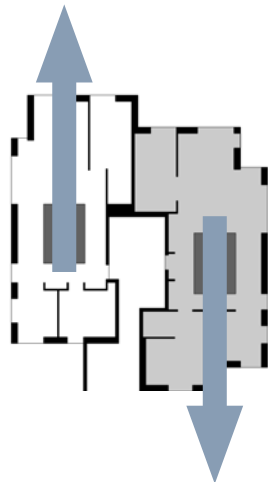
Hver bolig har tre facader, hvilket giver en imponerende udsigt og fremragende lysindfald på forskellige tidspunkter af dagen. Denne orientering giver beboerne mulighed for at nyde solens bevægelse hele dagen og skaber en lys og indbydende atmosfære.

Indretningen af boligerne tager udgangspunkt i en fritstående toiletkerne, som er centralt placeret. Kernen opdeler boligen naturligt, hvor den på den ene side adskiller entréen fra køkkenet og på den anden side skaber en klar opdeling mellem opholdsrummet og værelserne.

Denne løsning giver plads til en rummelig og funktionel entré og sikrer samtidig en diskret og privat adgang til badeværelset. Dette arkitektoniske træk, skaber en flydende og spændende bevægelse gennem boligen, hvor lange kig på tværs af rummene og ud mod facadens åbninger fremhæver lyset og forbindelsen til omgivelserne. Samspelet mellem de åbne rum og de store vinduespartier integrerer naturen og dagslyset, hvilket giver boligen en følelse af åbenhed og harmoni.



Bevægelsen omkring badeværelseskernen samt lange kig igennem boligen

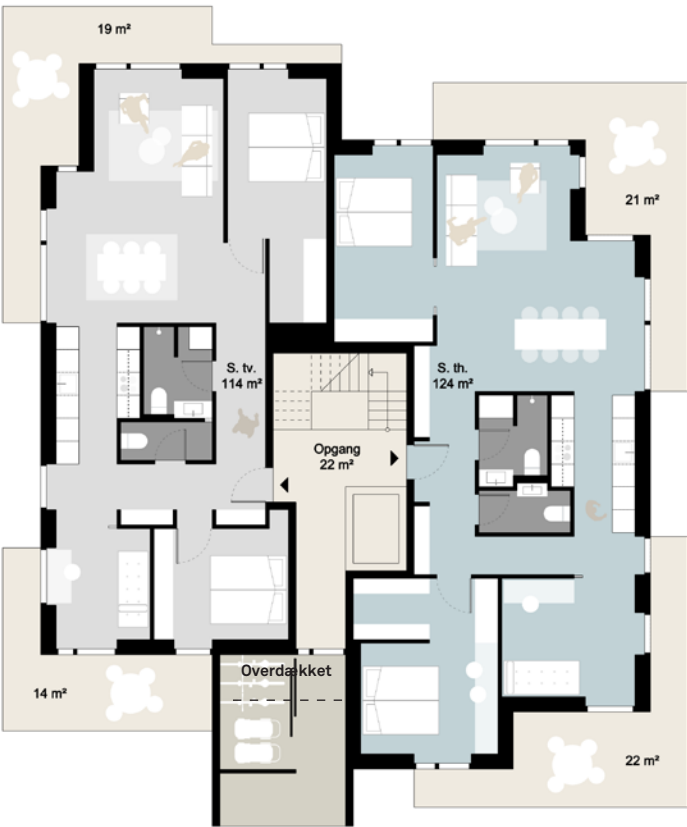


Boligerne er forskudt 2 meter for at undgå indbliksgener mellem terrasserne

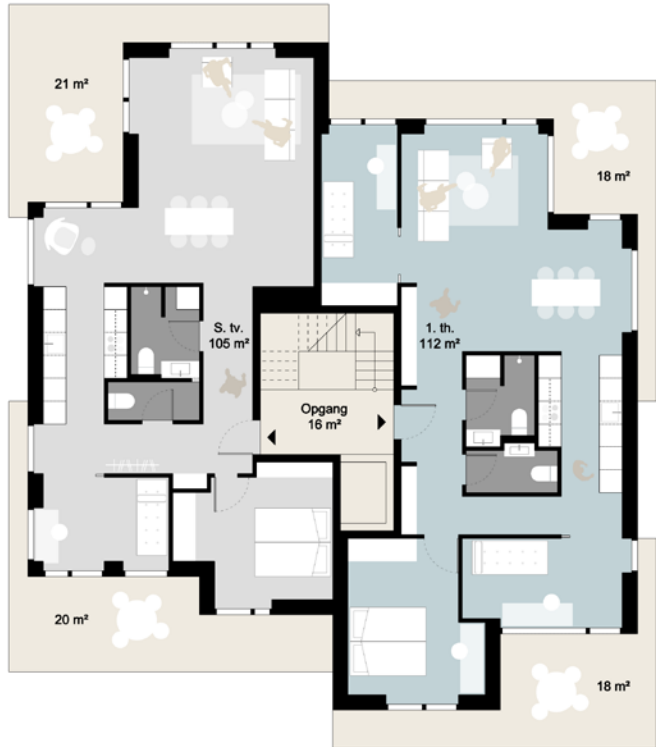
Stueetage

1. sal

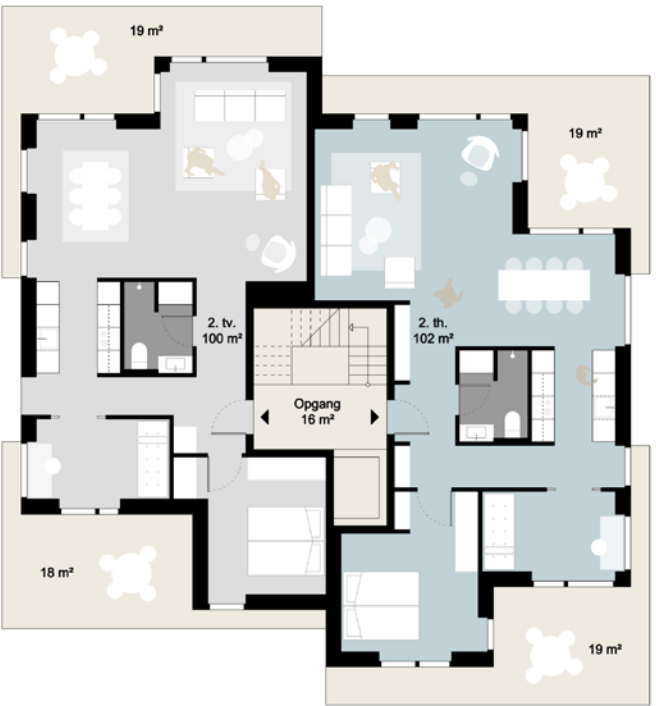
2. sal



114 m² | 124 m²



105 m² | 112 m²



100 m² | 102 m²

Terrassehusene ved søen – visualisering

INTERN VEJFORBINDELSE VED SØBEBYGGGELSEN – KIG MOD VEST

04

Bygningerne er smukt integreret i det skrånende landskab, hvilket giver dem et harmonisk samspil med omgivelserne. Mellemrummene mellem bygningerne skaber fine kig mod de grønne træer og søen, hvilket gør, at naturen bliver en naturlig del af beboernes udsigt og dagligliv.

Den kurvede vej, der snor sig gennem terrænet, bidrager ikke kun til det æstetiske udtryk, men har også en hastighedssænkende effekt, der øger sikkerheden og roen i området. Dette design understøtter en langsom og afslappet atmosfære, der er i tråd med stedets fokus på den smukke natur.



Terrassehusene ved søen – visualisering

INTERN VEJFORBINDELSE VED SØBEBYGGGELSEN – KIG MOD ØST

04



Terrassehusene ved søen – visualisering

KIG MOD SØEN MELLEM HUSENE

04



Terrassehusene ved søen – visualisering

KIG FRA ERMELUNDSVEJ

04

I dag er både slottet og søen delvist tilgroede, hvilket skaber en vis barriere mellem bygningens imponerende arkitektur og landskabet omkring det.

Som en del af projektet vil vi derfor nemsomt beskære og rydde op i den eksisterende beplantning for at åbne op for et mere harmonisk og sammenhængende kig til slottet og søen.

Denne tilpasning vil fremhæve slottets arkitektoniske træk og skabe en mere åben forbindelse mellem bygningen og det omkringliggende landskab. Samtidig vil vi sikre, at de naturlige elementer bevares, så slottet og søen fortsat indgår i et grønt og æstetisk afbalanceret miljø, hvor både natur og kulturarv kan trives.



Parkering
renovation, støj,
redningsveje og beva-
rings værdige træer

Parkering

ANTAL OG PLACERING

Vi har omhyggeligt planlagt placeringen af de nye parkeringspladser for at sikre, at de forbliver så usynlige som muligt og ikke forstyrrer områdets æstetik. Parkeringen er primært placeret under terræn, helt gemt væk under den grønne park eller skjult i et terrænspring i bakken. Den resterende parkering er anlagt langs den naturlige beplantning mod sydvest, så den glider ind i omgivelserne uden at dominere.

Samtidig har vi fjernet parkeringen fra slottets gårdsplads, så denne åbne plads kan stå fri og åben så der er frit udsyn til den nordlige park og søen. Dette respekterer slottets historiske betydning og frigør det fra biltrafik.

I fremtiden vil varekørsel og varelevering blive væsentligt reduceret. De enkelte leverancer der vil finde sted, afvikles på egen grund. Dette betyder, at varekørsel ikke længere vil belaste de omkringliggende veje, hvilket vil skabe en mere rolig og trafikfri atmosfære for naboerne.



PARKERING - krav efter anvendelseskategori

		Antal stk/m²	Parkerings krav	Antal
Privat bolig nybyg		58	2	116
Privat bolig Villa Helene		3	2	6
Almene boliger		31	1	31
Erhverv (1 plads pr. 50 m²)		656	50	13
I alt				166

PARKERING - placering

	Antal
Parkeringskælder	54
Terræn	62
Bakken	50
I alt	166

05

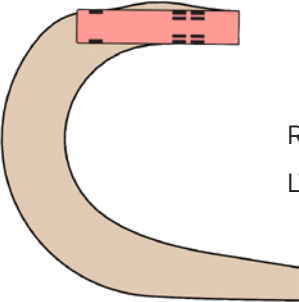
Vejene på Schæffergården er designet med fokus på både funktionalitet og tilgængelighed for rednings- og renovationskøretøjer. De nødvendige sving og vejbredder er indarbejdet, så køretøjerne kan navigere nemt og sikkert gennem området, hvilket sikrer en effektiv og smidig trafikafvikling.

Affaldshåndteringen er planlagt på en praktisk og diskret måde, hvor affaldsbeholdere er nedgravet og forsigtigt integreret i landskabet. Der er også skabt små nicher langs vejene, hvor renovationsbilerne kan stoppe og læsse affaldet, uden at det forstyrrer den øvrige trafik. Dette sikrer, at affaldshåndteringen sker effektivt og bekvemt, samtidig med at området bevarer sin rolige og æstetiske fremtoning.

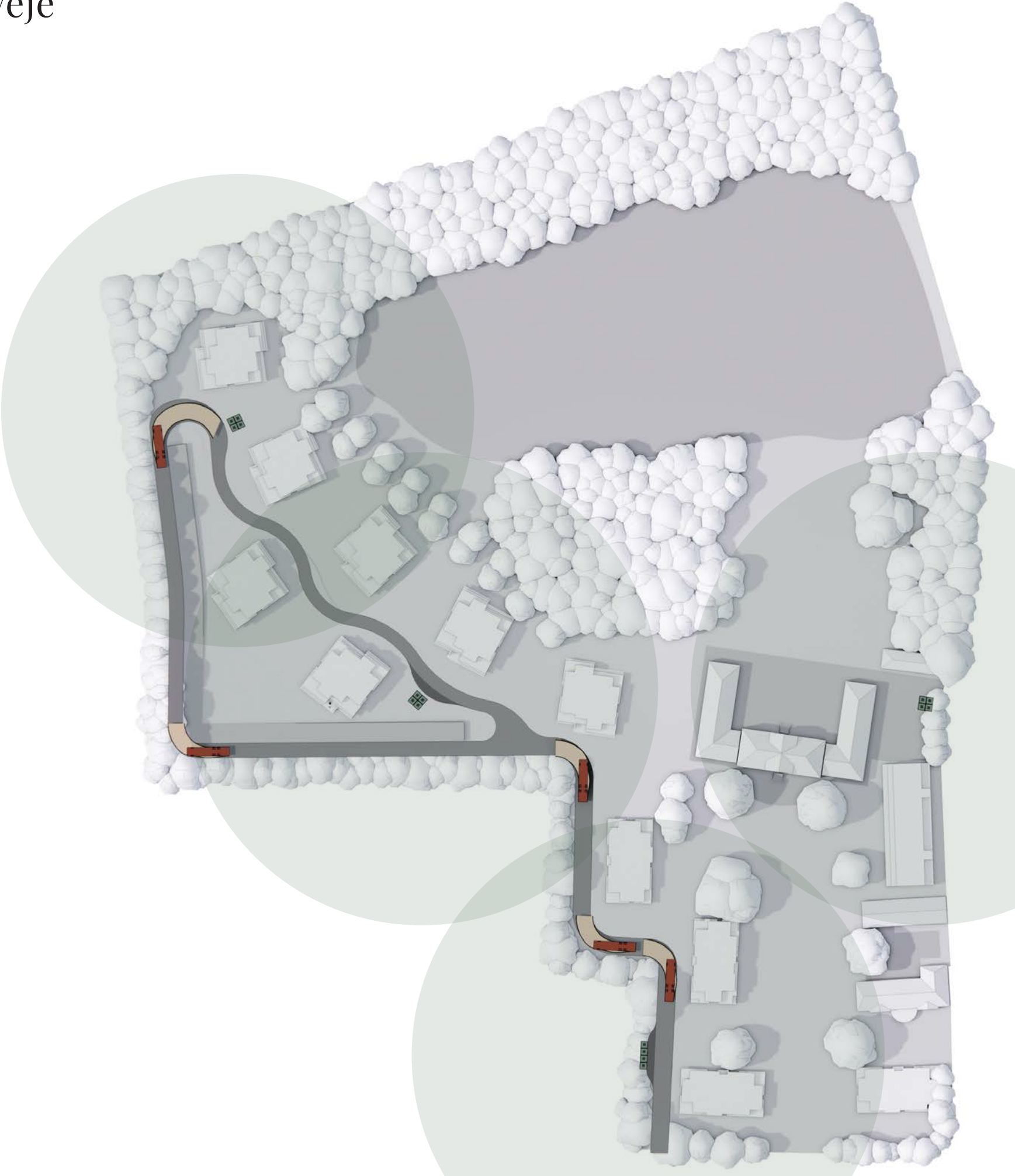


Renovations køretøj og nedgravede affaldsbeholdere

Grøn cirkel: Radius: 70 meter



Redningskøretøj 12 meter
LV12



Schæffergårdens arealer er beliggende i et roligt og grønt boligområde, hvor naturen og omgivelserne skaber en fredelig atmosfære. Ved at placere bygningerne strategisk vil de fungere som en effektiv støjbarriere, der mindsker trafikstøjen fra Jægersborg Allé og de omkringliggende veje.

Denne udformning vil skabe et roligere og mere behageligt miljø i den tilstødende park og på de fælles udearealer, hvor beboerne kan nyde naturen uden forstyrrende støj.

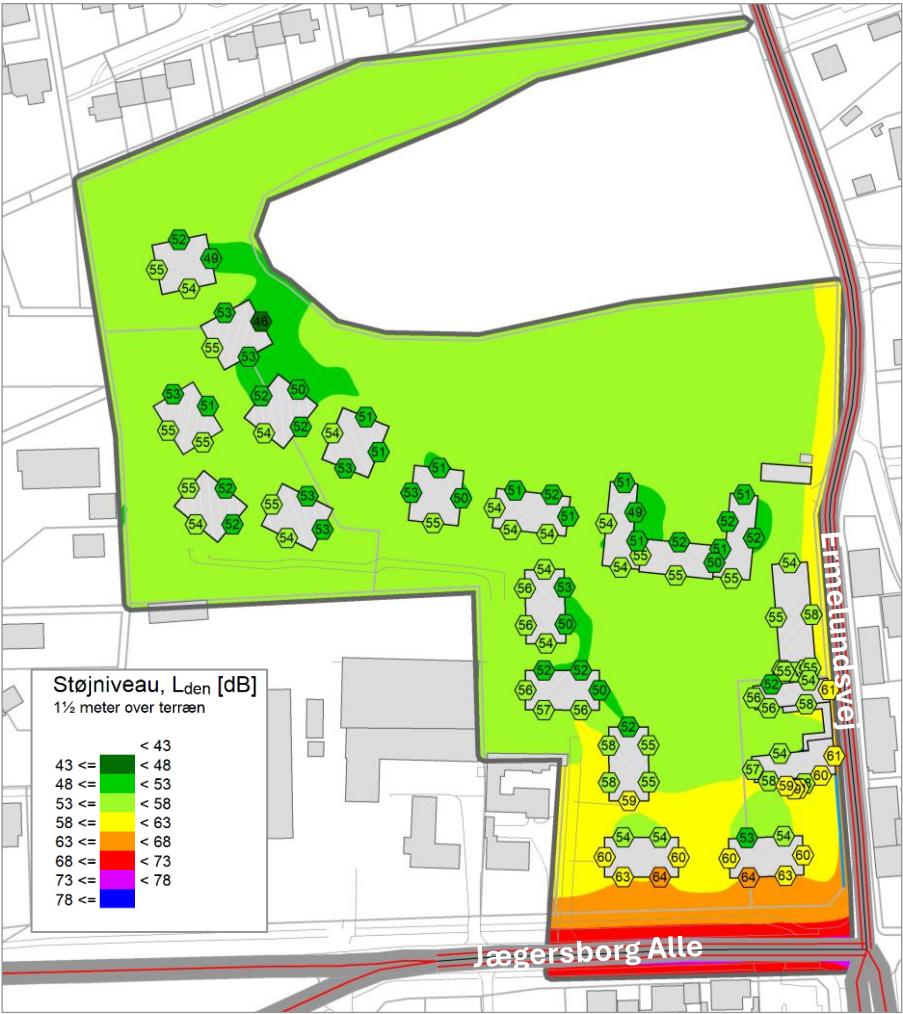
Grunden er generelt ikke udsat for betydelig støjpåvirkning, dog er der enkelte arealer langs Jægersborg Allé, hvor støj kan være en udfordring. For at afbøde denne påvirkning etableres en diskret støjmur, som strategisk løftes og sænkes, hvor det er nødvendigt at opnå den ønskede effekt.

Muren vil blive tilplantet med planter og buske i lokale, velkendte sorter, der både forbedrer støjafskærmningen og integrerer muren harmonisk i landskabet. Der vil desuden blive installeret ekstra støjafskærmning på terrasser og altaner, der vender ud mod Jægersborg Allé, hvilket sikrer, at alle boliger får et støjfrit og behageligt udeområde.

På denne måde skaber vi et trygt og fredeligt boligmiljø, hvor beboerne kan nyde både deres indendørs og udendørs arealer i ro og stilhed.

For boligers tilknyttede udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik.

Kortudsnit fra Støjnotat



Figur 3: Vejtrafikstøj i frit felt på bygningernes facader angivet som Lden i dB.

Kortudsnit fra Støjnotat



Figur 6: Vejtrafikstøj (værdier i sekskanter) i frit felt på udearealer nær boligerne angivet som Lden i dB. Det bagvedliggende støjkonturkort er kun orienterende.

Punktberegningerne viser, at støjbelastningen lige bag de nærmeste bygninger ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse, og det vil dermed være muligt, at etablere udendørs opholdsarealer her.

05

Opholdsarealer

STØJAFSKÆRMNING MOD JÆGERSBORG ALLE.
GLASINDDÆKNING AF ALTANER PÅ SYDFACADE.



05

For at skabe det bedste mulige projekt er vi nødsaget til at fjerne enkelte træer, da de ligger i områder, hvor den nye bebyggelse og de nødvendige infrastrukturelle tilpasninger skal placeres. Vi har dog stor respekt for stedets natur, og vi har nøje overvejet, hvordan vi bedst bevarer områdets grønne karakter.

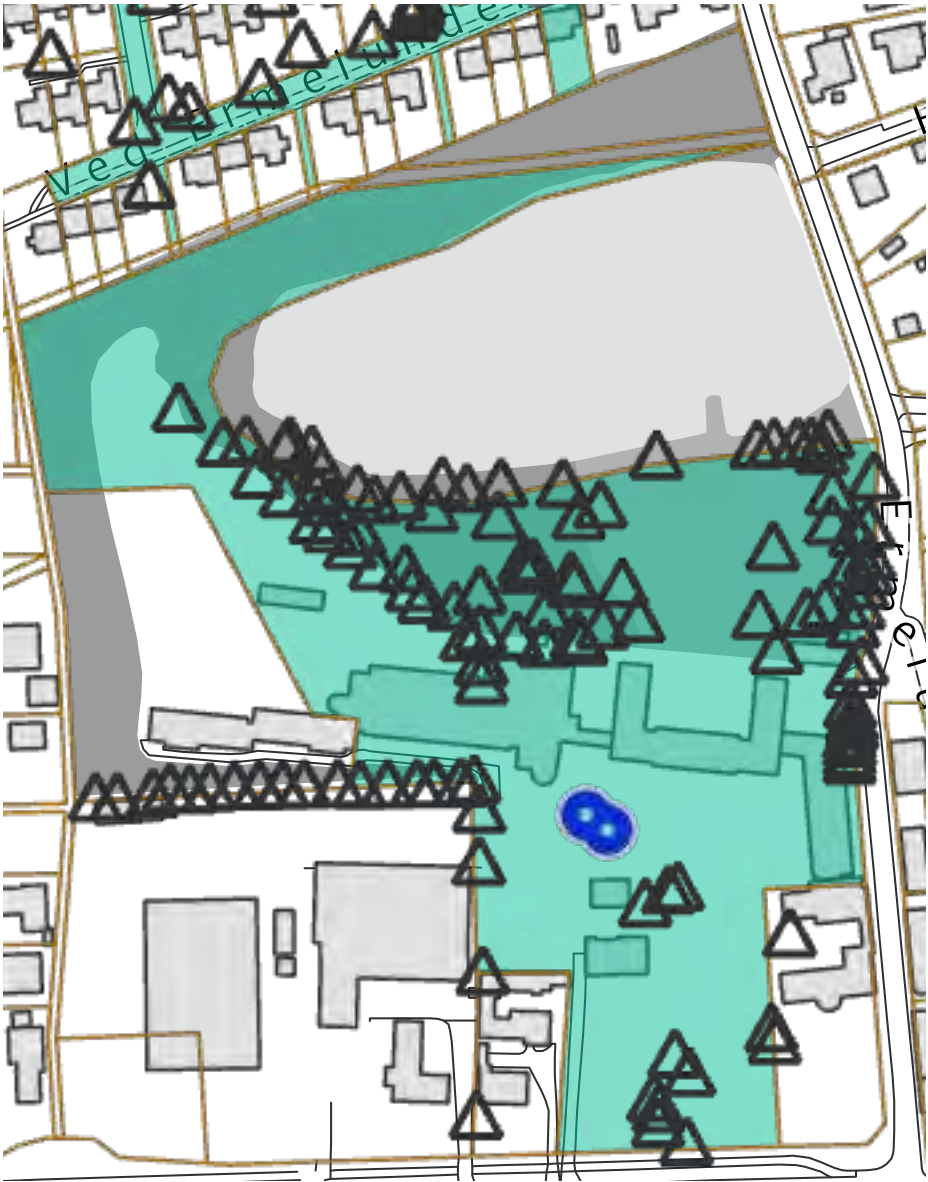
Som en del af vores bæredygtigheds- og landskabsplan vil vi erstatte de fældede træer med nye træer, der passer ind i den eksisterende ånd. Vi vil vælge de samme sorter, der er typiske for området, for at sikre, at landskabet bevarer sin naturlige skønhed og biologiske mangfoldighed. På den måde kan vi både skabe plads til det nye byggeri og samtidig sikre, at det grønne præg og træer fortsat spiller en central rolle i området – både for beboere og for biodiversiteten.

Vi gør alt, hvad vi kan, for at sikre, at de eksisterende træer forbliver beskyttede under hele byggeprocessen. For at minimere risikoen for skade, bestræber vi os på ikke at arbejde inden for træernes drypzoner, og vi sørger for, at byggearbejdet ikke unødvendigt påvirker deres rødder eller vækstbetingelser.

I byggepladsperioden træffes der særlige forholdsregler for at beskytte både stammer og grene. Vi sørger for, at der er tilstrækkelig afstand mellem byggeaktiviteten og træerne, og vi anvender beskyttende foranstaltninger, som f.eks. stødabsorberende barriere, omkring træerne.

De træer der ønskes fjernet ligger for tæt på den kommende bebyggelse. Et eksempel er 4 lærketræer i parken. Disse træer står i det område, hvor det er allermest hensigtsmæssigt af etablere parkeringskælderen. Det er ønsket at plante erstatningstræer for disse. Fjernes de 4 lærketræer bliver kigget mod slottet fra Jægersborg, betydeligt forbedret.

Ligeledes er der skudt en håndfuld træer op ved søen, som afskærmer for det tidligere fine kig der har været mellem søen og slottet. Disse træer ønskes også fjernet.



Udsnit fra lokalplan 444 - Temalokalplan for bevaringsværdige træer.

Bevaringsværdige træer

- | | | |
|--------|-----------|-----------------|
| ● Lind | ● Røn | ● Spidsløn |
| ● Fyr | ● Ahorn | ● Birk |
| ● Eg | ● Blodbøg | ● Øvrige arter |
| ● Bøg | ● Robinie | △ Eks. bev. træ |



- ▲ Bevaringsværdige træer der ønskes fjernet
- Træer der ønskes fjernet

Det er meget få bevaringsværdige træer der påvirkes af den nye bebyggelse.

Bæredygtighed
New European Bauhaus
i Gentofte

Bæredygtighed

DGNB – CERTIFICERINGER OG UDMÆRKELSER

06

Ved etableringen af bebyggelsen omkring Schæffergården, vil vi arbejde på at opnå guld- eller platin-certificering inden for DGNB-standard, samt at opnå en eller flere af udmærkelserne Diamant, Hjerte eller Planet.

Certificeringer:



Bronze

Fra et performanceindeks på 35% får projektet DGNB-certifikat i Bronze

- Bygninger i drift
- Rum



Sølv

Fra et performanceindeks på 50% får projektet DGNB-certifikat i Sølv

- Nye bygninger & omfattende renoveringer
- Bygninger i drift
- Byområder
- Rum



Guld

Fra et performanceindeks på 65% får projektet DGNB-certifikat i Guld

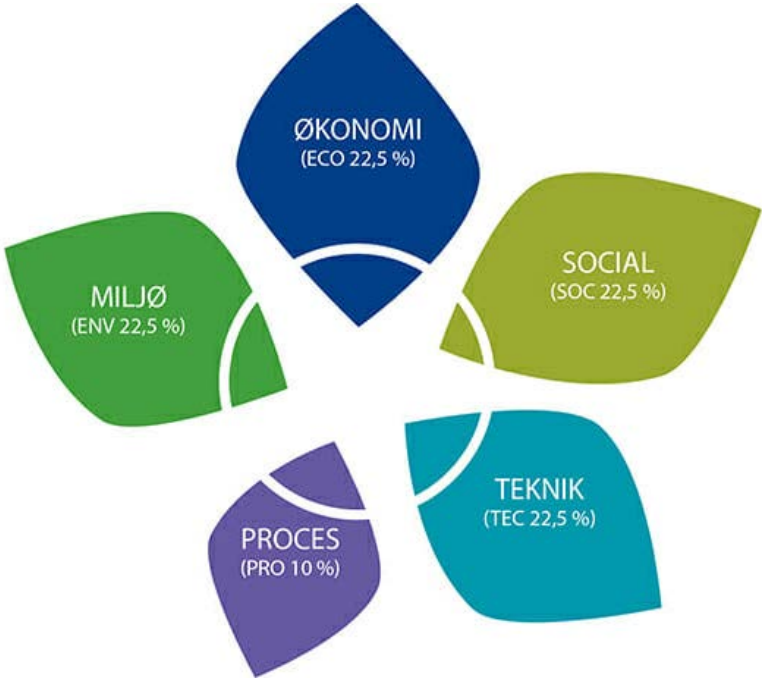
- Nye bygninger & omfattende renoveringer
- Bygninger i drift
- Byområder
- Rum



Platin

Fra et performanceindeks på 80% får projektet DGNB-certifikat i Platin

- Nye bygninger & omfattende renoveringer
- Bygninger i drift
- Byområder
- Rum



Udmærkelser:



DGNB Diamant

DGNB-Diamant er en udmærkelsesordning, der har til formål at italesætte og drage fokus på projektets arkitektoniske kvaliteter i et bæredygtighedsperspektiv - løbende igennem byggeriets faser.

DGNB-Diamant kan kun tildeles bygninger, der DGNB-certificeres. I samarbejde med Akademisk Arkitektforening udpeges arkitekt-fagdommere, som deltager ved Diamant-evalueringer og står for den faglige evaluering af projektet.



DGNB Hjerte

DGNB Hjerte tildeles nye bygninger, som har opnået minimum 75% af de point, der er angivet som hjerte-point. Formålet med DGNB Hjerte er at belønne bygninger, der gør en ekstra indsats for brugernes velvære. Udmærkelsen kan kun tildeles bygninger, der også samtidig DGNB-certificeres.

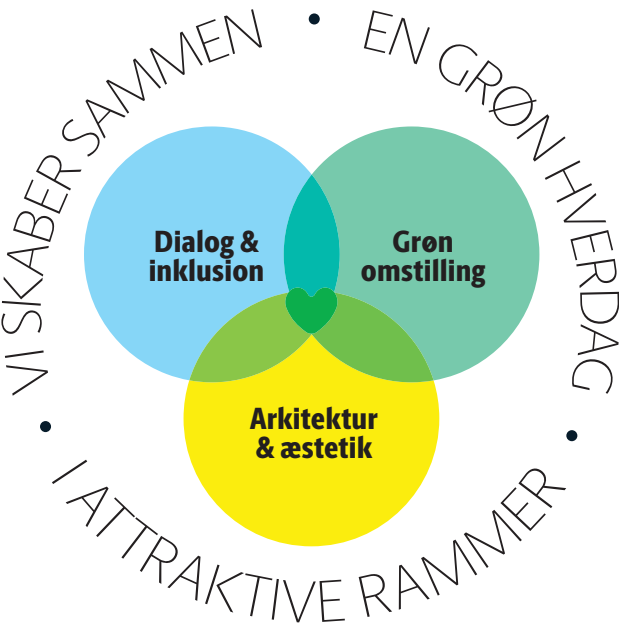


DGNB Planet

DGNB Planet er en dynamisk udmærkelse skabt med ambitionen om at rykke byggeriet indenfor de planetære grænser. Udmærkelsen tager afsæt i de eksisterende rammer fra DGNB-systemet, som vi kender dem, men inden for konteksten af de planetære grænser. DGNB Planet består af en række knock-out krav, som alle skal være overholdt for at udmærkelsen kan opnås.

New European Bauhaus i Gentofte

OG GENANVENDELSE AF MATERIALER



New European Bauhaus i Gentofte handler om at kombinere bæredygtighed, æstetik og inklusion for at skabe innovative løsninger og forbedre livskvaliteten i byområder.

Projektet bygger på de grundlæggende værdier for New European Bauhaus: at gøre den grønne omstilling mere håndgribelig og relateret til hverdagen ved at forene funktionalitet, æstetik og bæredygtighed.

Nedenstående viser uddrag fra hver af de tre delområder, der er indarbejdet i projektet:

Dialog og inklution:

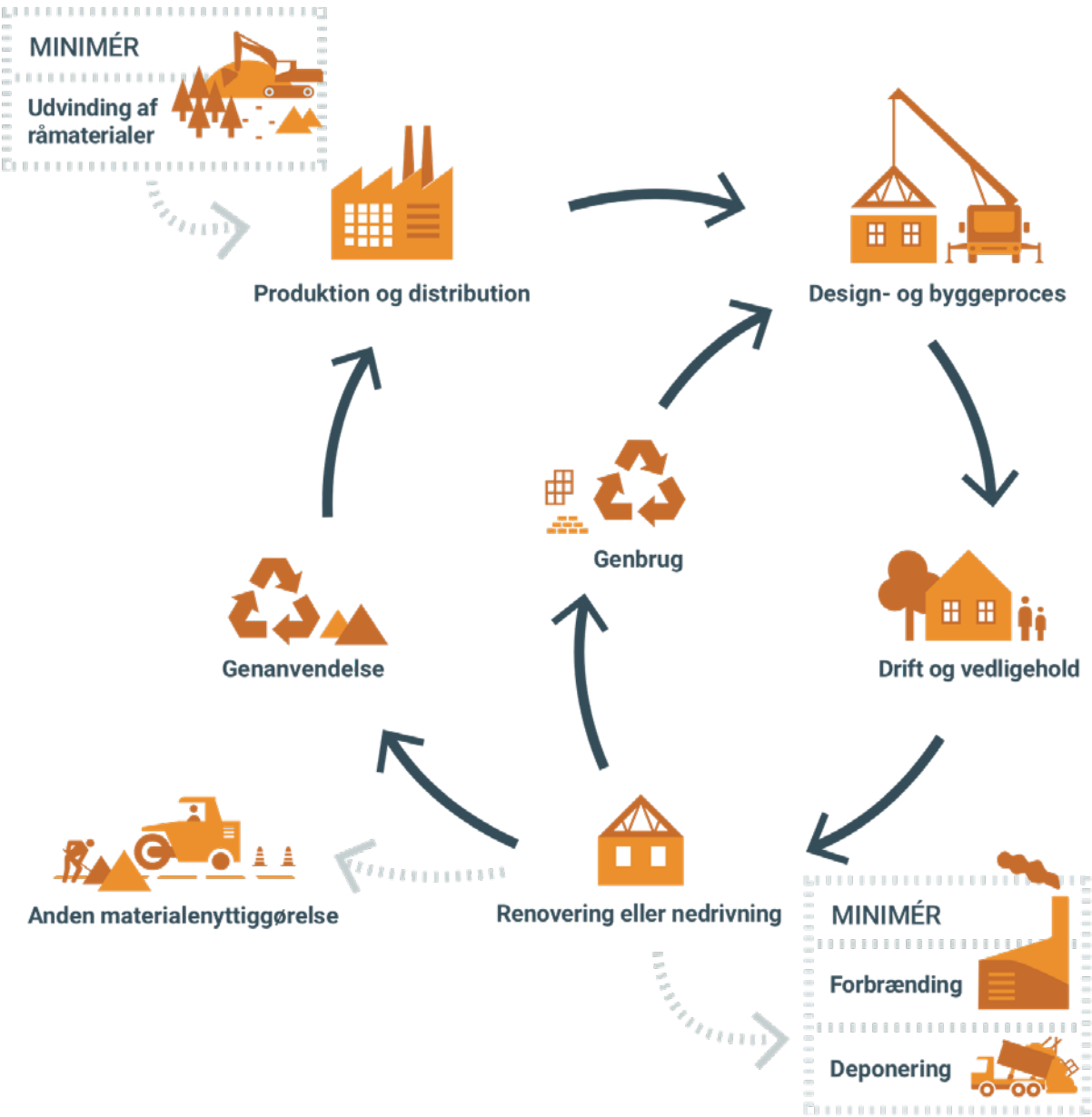
2Ud over samarbejdet mellem den private investor og den almene boligorganisation vil lokalplanforløbet sikre inddragelse gennem orienteringsmøder og høringer. Projektet skaber desuden nye attraktive seniorboliger, som er efterspurgt i lokalsamfundet."

Grøn omstilling:

"De eksisterende bygninger er gennemgået for at fastlægge deres arkitektoniske og brugsmæssige kvaliteter. Bevaringsværdige og fredede bygninger ombygges til nye funktioner som boliger og erhvervsarealer. Enkelte bygninger nedrives, da de ikke egner sig til moderne beboelse. Materialer fra de nedrevne bygninger genbruges, eksempelvis teglsten, der kan anvendes til støjfaskærmende havemure."

Arkitektur & æstetik:

"Bebyggelsen rummer flere arkitektoniske udtryk fra forskellige tidsperioder og udgør dermed en mangfoldig kulturarv. Den nye bebyggelse forholder sig til dette ved blandt andet at indramme udsigten til det historiske slot og ved at nyfortolke det terrasserede hus med inspiration fra Wholert-bygningen."



I Schæffergårds projektet har vi et stærkt fokus på bæredygtighed, og en vigtig del af vores tilgang er at genbruge materialerne fra de bygninger, vi river ned. Før nedrivningen gennemfører vi en grundig analyse og registrering af alle materialerne. På den måde får vi et klart overblik over, hvilke materialer der kan genanvendes, og hvor de vil kunne anvendes bedst muligt i det nye byggeri.

For eksempel kan vi at bruge de nedrevne materialer til at skabe funktionelle og æstetiske løsninger. Det kunne være i overdækning af parkeringspladser eller som skillevægge i de nye bygninger. Murstenene fra de nedrevne bygninger kan fx. blive genbrugt til at opføre støjturen langs Jægersborg Allé, hvilket både bevarer materialerne og styrker områdets visuelle udtryk. Det, vi ikke kan anvende på stedet, kan blive videreført til andre projekter, så vi sikrer, at intet går til spilde, og at ressourcerne udnyttes optimalt.



Arkitekter
& Ingeniører



FALK-RØNNE & KIERKEGAARD®



Prinsesse Marie Parken
