

5. Startredegerelse "Hjørnesteinen" (2011-20952)

Teknik- og Miljøudvalget skal godkende, at der udarbejdes forslag til lokalplan med henblik på opførelse af ny bebyggelse med administration og serviceerhverv ved Vanløse Alle/Apollovej i Vanløse.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender

1. at der udarbejdes forslag til lokalplan "Hjørnesteinen" på baggrund af vedlagte startredegerelse, *bilag 1*

Problemstilling

Ejeren af ejendommene matrikel nr. 436, 938 og 2735 Vanløse beliggende Vanløse Allé 75 - 81 og Apollovej 24 - 28 har søgt om, at der udarbejdes ny lokalplan for at muliggøre et nybyggeri til serviceerhverv.

Bebyggelsen, kaldet "Hjørnesteinen", tænkes opført som en enkeltstående bygning med en skulpturel udformning. Bygningens base (underetage) sammenbygges med randbebyggelsen lang Vanløse Allé og Apollovej, men trækkes tilbage fra skel mod nabogård under hensyn til lysforholdene her. Mod vest udformes basen som en bred trappe, og basens dæk tænkes indrettet som offentlig tilgængelig plads. På basen hviler bygningens anden del på søjler, så denne åbner op mod vest, og så trappen og basens dæk er delvist overdækket.

I alt opføres bygningen i 4 - 5 etager. Bygningshøjden bliver henholdsvis 19 m mod øst og 23 m mod vest. Bebyggelsen omfatter i alt 4.283 m² og bebyggelsesprocenten bliver 177.

Området er omfattet af kommuneplanens rammer for B3-område det vil sige område til boliger med en bebyggelsesprocent på 110. Bebyggelsens omfang og anvendelse forudsætter, at kommuneplanrammen ændres og der udarbejdes lokalplan.

Løsning

Projektet er resultat af et parallelopdrag gennemført af bygherre Holberg Fenger Invest A/S. Forvaltningen vurderer, at projektet kan bidrage til en modernisering og styrkelse af Vanløse Bymidte tæt på station og Metro. En bygning med et volumen som "Hjørnesteinen" kan markere området som en del af bymidten og skabe skalamæssig sammenhæng mellem centerbebyggelsen og de tilstødende karréboliger. Byggeriet afslutter på en elegant måde den eksisterende karré, som vanskeligt kunne bebygges på traditionel vis, idet den ender i en spids vinkel.

Området er placeret centralt i bydelen i forhold til såvel kollektiv som anden transport. Fortætning og placering af bymidtefunktioner, arbejdspladser mv. er derfor i overensstemmelse med stationsnærhedsprincippet som fastsat i Kommuneplan 2009.

Forvaltningen vurderer, at projektet er i tråd med kommuneplanens mål om at skabe blandede bykvarterer med et bredt udbud af boliger og arbejdspladser samt øvrige byfunktioner.

Samtidig vurderer forvaltningen, at projektet kan medvirke til at styrke bylivet i Vanløse Bymidte, da

det øger bl.a. udbuddet af arbejdspladser og tilføjer nye, kvalitative offentlige byrum i et område, som i dag er næsten tømt for aktiviteter. Endvidere vurderes det at leve op til intentionerne i kommunens arkitekturpolitik. Det kan medvirke til at udvikle Vanløse Bymidte positivt både arkitektonisk og byrumsmæssigt, og det vil komme til at spille fint sammen med to kommende, markante byggerier i Vanløse, nemlig Galleri A ved Vanløse Allé/Vanløse Torv og 'V 360' ved Jernbane Allé. Sidstnævnte projekt blev udvalgt præsenteret for på mødet den 28. februar 2011 (2011-9119).

Projektet indgår som nævnt som et af flere udviklingsprojekter i Vanløse. Det er derfor besluttet, at der skal foretages en samlet trafik- og byrumsmæssig vurdering og planlægning af Vanløse Bymidte med henblik på at opnå en hensigtsmæssig trafikafvikling og velfungerende, kvalitative byrum. I planlægningen indgår også projekt 'ByNet 2018', som medfører ændrede og forbedrede buslinjeføringer for at understøtte metro(cityring)en.

Lokalplanen vil fastlægge en principiel bebyggelsesplan med bestemmelser om bygningshøjder, arkitektonisk udformning og materialevalg. Der fastsættes principper og krav til udformning og anvendelse af de ubebyggede arealer. Udformningen af de offentlige rum vil tage udgangspunkt i Vanløses særlige karakter med små sammenhængende pladser og grønne rum. Parkering skal placeres i parkeringskælder, og der stilles krav til udformning og placering af cykelparkering. Samtidig fastsættes principper for belysning med henblik på at øge trygheden og styrke bylivet efter mørkets frembrud. Parkering skal placeres i parkeringskælder, og der stilles krav til udformning og placering af cykelparkering.

Der vil i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen blive stillet krav til vandafledning, håndtering af regnvand mv. i henhold til Spildevandsplan 2008, ligesom der tages stilling til, om der er grundlag for at stille krav om grønne tage på baggrund af retningslinjerne i forslag til kommuneplan 2011.

Kommuneplan

Området er i Kommuneplan 2009 omfattet af rammebestemmelser for B3-område dvs. område til boliger med en bebyggelsesprocent på 110, men vil i forslag til Kommuneplan 2011 blive ændret til S3-område serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på 185.

Miljømæssige forhold

Hvis planarbejdet igangsættes, vil forvaltningen foretage en screening med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Særlige temaer frem mod udarbejdelse af lokalplan

Projektet er langt i bearbejdningsprocessen, så i det videre forløb frem mod lokalplanforslaget er temaerne for bearbejdningen især attraktive byrum og belysning af sammenhængen med karréen i øvrigt.

- Der skal arbejdes med udformningen af de nye byrum.
- Bebyggelsens udformning mod øst skal belyses/bearbejdes under hensyntagen til lysforholdene mv. på naboejendommen.
- Der skal arbejdes med basens facader mod Vanløse Allé og Apollovej med henblik på dels at disse åbnes med store vinduespartier dels at der opnås harmoni/samspil mellem basens og

overbygningens facader.

Tilgængelighedsvurdering fremgår af *bilag 2*. Der vurderes ikke umiddelbart at være forhold, der hindrer, at tilgængelighed sikres.

Økonomi

Lokalplanen og kommuneplanændringen medfører ikke i sig selv udgifter for kommunen. Forvaltningen skønner, at kommunen vil få en større skatteindtægt som følge af ændringen. Størrelsen er ikke vurderet, da beregningen heraf er usikker.

Grundejeren har ikke anmodet om en udbygningsaftale.

Videre proces

Når startredegørelsen er godkendt i udvalget, gennemføres en intern høring af relevante instanser - herunder Vanløse Lokaludvalg med henblik på bidrag til udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Forvaltningen forventer at forelægge forslag til lokalplan i Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget med henblik på vedtagelse i Borgerrepræsentationen i juni 2011, hvorefter det sendes offentlig høring i 2 måneder. Planforslaget ventes vedtaget i omkring årsskiftet 2011/2012, idet vedtagelsen tidligst kan ske samtidig med vedtagelse af kommuneplan 2011 med de ændrede rammer for området.

Forslag til borgerdialogproces fremgår af *bilag 3*.

Hjalte Aaberg

Tina Saaby

bilag

[Bilag 1 - Startredegørelse](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering "Hjørnестenen"](#)

[Bilag 3 - Forslag til borgerdialogproces - "Hjørnестenen"](#)

