

### 13. Forslag til lokalplan "Apollovej II" (2008-141912)

Borgerrepræsentationen skal godkende forslag til lokalplan "Apollovej II" med henblik på offentliggørelse. Udkast til udbygningsaftale med bygherren skal tages til efterretning.

#### INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler

1. at lokalplanforslag "Apollovej II" vedtages med henblik på offentliggørelse, *bilag 1*
2. at lokalplanforslaget offentliggøres i 2 måneder, samt
3. at dialogstrategien omfatter et borgermøde tilrettelagt som et dialogmøde og en hjemmeside for lokalplanforslaget

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler

4. at det tages til efterretning, at der foreligger et foreløbigt udkast til udbygningsaftale, *bilag 5*, og at aftalen vil blive forelagt i endelig form ved forslagernes endelige behandling

#### Problemstilling

Teknik- og Miljøudvalget (TMU 176/2008) og Økonomiudvalget (ØU 142/2008) vedtog startredegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg "Apollovej II" henholdsvis den 2. og 22. april 2008.

Lokalplanforslaget åbner mulighed for opførelse af en centerbebyggelse ved Vanløse Torv og Apollovej. Der foreligger et skitseforslag, som danner grundlag for lokalplanforslaget. Dette nødvendiggør forbedring af infrastrukturanlæg i og uden for lokalplanens område. Lokalplanforslaget forudsætter, at rammerne for lokalplanlægning i Kommuneplan 2005 ændres.

Hvidbog i forbindelse med den forudgående høring af ændringerne af kommuneplanrammerne blev fremlagt i ØU den 20. januar 2009. De indkomne bemærkninger giver ikke anledning til ændring i de foreslåede kommuneplanrammer for området.

Holberg Fenger Invest A/S har i forbindelse med planændringerne for centerbebyggelsen anmodet Københavns Kommune om at indgå udbygningsaftale om infrastrukturanlæg i henhold til planlovens § 21b.

#### Løsning

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med rammerne for lokalplanlægning i forslag til Kommuneplan 2009.

Lokalplanens intentioner er at skabe mulighed for at opføre en ny centerbebyggelse i Vanløse bymidte med det formål,

- at styrke bydelscentret
- at skabe mulighed for flere kulturelle og rekreative tilbud

- at styrke identitet og byliv
- at sikre, at bebyggelsens omgivelser og adgangen til Vanløse Station bliver bearbejdet
- at sikre gode adgangsforhold til bebyggelsen, og
- at tilføre området et arkitektonisk løft

Lokalplanens område har et areal på godt 20.000 m<sup>2</sup>. Det foreliggende projekt har et samlet etageareal på 32.000 m<sup>2</sup>. Byggeriet tænkes opført i tre etager med en 40 m høj tårnbygning i 9 etager. Projektet indeholder en broforbindelse til metroperron/station. Det forudsætter, at bygherre indgår aftale med metroselskabet herom. Metroselskabet har meddelt, at de er villige til at indgå en aftale. Herudover indeholder projektet et terrassedæk over eksisterende cykelparkering ved stationen og en parkeringskælder til biler og cykler. Parkeringsløsningerne har været et væsentligt emne i den foregående høring fra bl.a. Vanløse Lokaludvalg. Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der tilgodeser tilgængelighed for alle.

Facaderne udformes, så de får et sammenhængende og åbent udtryk. I stueetagen er der arbejdet med udstillingsvinduer, og indgangspartier er placeret, så det er naturligt at bevæge sig ind i bygningen. Alle butikker/caféer i stueetage med facade mod Vanløse Torv, Vanløse Allé og Apollovej får indgang direkte fra torvet/gaden. På den måde bidrager bebyggelsen til at skabe et tiltalende bymiljø. I hele projektet er det en bærende idé at styrke og udbygge det eksisterende byliv, og i den videre proces vil byrums- og bylivsaspekterne derfor stadig indgå som vigtige parametre i projektet.

I forslag til kommuneplan 2009 er lokalplanens område udlagt dels til serviceerhverv (S3\*-område), dels tekniske anlæg (T1-område). I S3-området fastsættes bebyggelsesprocenten til 185. Bygninger må højst opføres i seks etager og bygningshøjden må ikke overstige 24 m. Stjernebemærkningen betyder, at dele af bebyggelsen må opføres højere end 24 m. For bydelscentret gælder, at det samlede bruttoetageareal til butikformål inden for bymidten må øges med 23.000 m<sup>2</sup>, heraf 18.000 m<sup>2</sup> inden for lokalplanens område. Arealet for de enkelte butikker må maksimalt være 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvare- og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarerbutikker. Friarealprocenten er 30/10 for henholdsvis boliger/erhverv. Det er en forudsætning for opførelse af centerbebyggelsen, at der bl.a. udføres en omlægning af krydset Jernbane Allé/Vanløse Allé med henblik på at sikre kapaciteten i krydset samt fastholde eller forbedre forholdene for fodgængere og cyklister. Et forhold som også høringsparterne har gjort opmærksom på.

I forbindelse med planændringerne til centerbebyggelsen har Københavns Kommune modtaget anmodning fra Holberg Fenger Invest A/S om at indgå udbygningsaftale (jf. planlovens § 21b). Aftalen omfatter følgende infrastrukturanlæg:

- ombygning af krydset Jernbane allé/Vanløse Allé
- vejtilslutning til centret fra Apollovej (Uanset udbygningsaftalen er bygherre i henhold til vejlovgivningen forpligtet til at bekoste udbygning af krydset Jernbane Allé/Vanløse Allé og etablering af adgang til centret fra Apollovej)
- Vejlukning af Vanløse Allé mellem Eskjærvej og Apollovej
- Forbindelse fra terrassedæk til metroperron/station samt overdækning af det eksisterende cykelparkeringsanlæg.

På baggrund af ejers anmodning har Økonomiforvaltningen påbegyndt forhandlinger om de nærmere vilkår for udbygningsaftalen. Foreløbigt aftaleudkast vedlægges som *bilag 5*.

I forbindelse med den forudgående høring (jf. planlovens § 23c) har Frederiksberg Kommune taget forbehold for stillingtagen til forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for udbygningen. Forvaltningen vurderer, at udbygningen er i balance med behovet i Vanløse, hvilket underbygges af detailhandelsundersøgelse foretaget af ICP i sommeren 2008, som viser at Vanløse er underforsynet med butikker sammenlignet med andre bydele. Bedre lokalforsyning vil begrænse trafikken til andre bydele.

Der fastsættes i lokalplanen bestemmelse om, at det indendørs trafikstøjniveau i lokaler til administration følger Miljøstyrelsens nye vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" og "Tillæg juni 2007 til vejledning nr. 1/1997 Støj og vibrationer fra jernbaner", hvor der anvendes en ny beregningsmodel. Kommunen er i gang med implementeringen af retningslinierne i den nye vejledning. Der vil i givet fald ske konsekvensrettelser af bestemmelserne i forbindelse hermed. Vurderinger i relation til Teknik- og Miljøforvaltningens positivliste og lov om miljøvurderinger af planer og programmer vedlægges som *bilag 2*. Tilgængelighedsvurdering vedlægges som *bilag 3*.

Vanløse Lokaludvalg har afgivet høringssvar. Lokaludvalget indstiller sig indledningsvis positive overfor, at der udarbejdes et lokalplanforslag for projektet - se *bilag 4*. Vanløse Lokaludvalg var d. 2. juni 2008 værter ved et offentligt borgermøde om projektet. Referat herfra er vedlagt høringssvaret - se *bilag 4a*. Referatet indeholder idéer fra idéværkstederne som fungerede ved borgermødet om: Trafik i Vanløse Bymidte, En grøn profil for centret samt Butikslivet i Vanløse.

## **ØKONOMI**

Der vil blive redegjort for de økonomiske konsekvenser, når udbygningsaftalen foreligger i sin endelige form i forbindelse med den endelige vedtagelse. Ifølge udkast til udbygningsaftalen afholdes anlægsudgifterne af bygherren. Eventuelle udgifter vil derfor alene indeholde merudgifter til vedligeholdelse og drift. Det forventes, at udgifterne hertil vil være begrænsede.

### **Videre proces**

Lokalplanforslaget forventes vedtaget i Borgerrepræsentationen i foråret 2009. Herefter offentliggøres den. I den efterfølgende høringsperiode på to måneder afholdes et borgermøde som dialogmøde. Efter denne periode fremlægges indstilling om endelig vedtagelse af lokalplanforslaget for Borgerrepræsentationen.

Det endelige udkast til udbygningsaftale vil blive forelagt Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen til vedtagelse i forbindelse med den endelige behandling af og lokalplansforslag "Apollovej II".

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

## **bilag**

[Bilag 1 - Forslag til lokalplan](#)

[Bilag 2 - Miljøvurderinger](#)

[Bilag 3 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 4 - Hørings svar fra Vanløse Lokaludvalg](#)

[Bilag 4a - Bilag til hørings svar fra Vanløse Lokaludvalg](#)

[Bilag 5 - Udkast til udbygningsaftale](#)

[Bilag 5a, bilag til udbygningsaftale Apollovej II](#)

