

Startredegørelse

"Apollovej II"

Bilag I



Bilag til indstilling om redegørelse for igangsætning af lokalplanforslag "Apollovej II" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Baggrund

Luftfoto af lokalplanområdet "Apollovej II" optaget november 2007 (JW luftfoto).



Baggrund

Holberg Fenger Invest A/S har fremsendt forslag til en ny centerbebyggelse med ca. 60 butikker på et areal i umiddelbar tilknytning til Vanløse Station ved Apollovej. Forslaget indeholder et samlet etageareal på op mod 30.000 m², hvoraf ca. 18.000 m² ønskes indrettet til detailhandel og det resterende areal til andet serviceerhverv. Projektet har et sådant omfang, at det forudsætter, at der udarbejdes en lokalplan og et kommuneplantillæg for udviklingen af denne centrale del af Vanløse Bymidte.

Området

Vanløse er en grøn bydel overvejende præget af villabebyggelse og fritliggende stokbebyggelser. Langs enkelte større veje er der opført etagehuse som randbebyggelse. Jernbane Allé og Vanløse Torv fremstår som urbane byrum afgrænset af randbebyggelse i 3 - 4 etager med butikker, caféer og lignende i stueetagen, mens Vanløse Allé og Apollovej har en grøn karakter.

Med en placering mellem de centrale, tæt bebyggede områder og forstæderne,

Eksisterende bebyggelse langs Vanløse Allé. I baggrunden ses Vanløse Torv.



Forsidefoto: Vanløse Allé set fra Vanløse Torv.



Apollovej med de karakteristiske allétræer.



Eksisterende kontorbygning set fra Vanløse Stations S-togsperron.







Et kig ud over området set fra banen. De ubenyttede bygninger ses til venstre og højre i billedet.

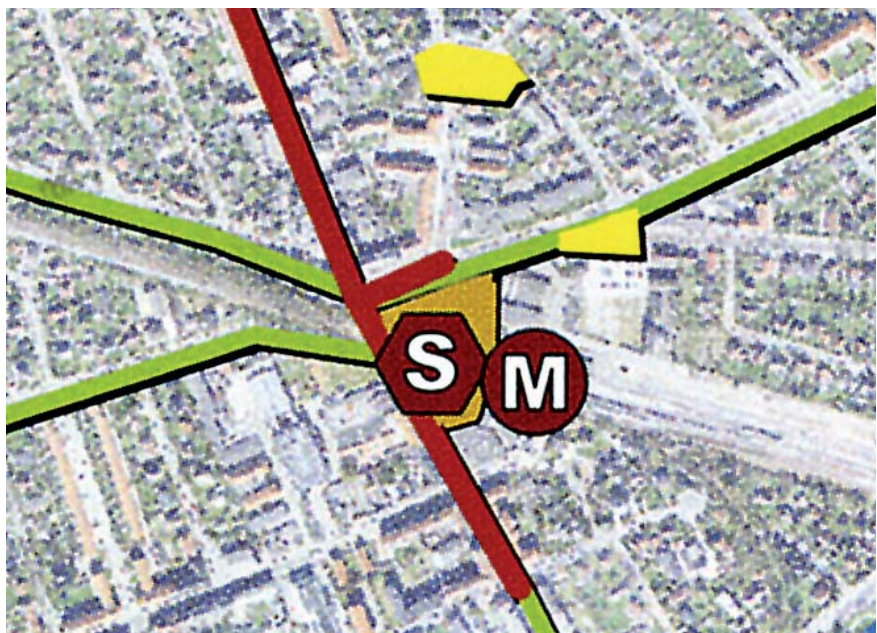
er store dele af bydelens overordnede veje og S-baner præget af intensiv pendlingstrafik. Jernbane Allé udgør en nord - sydgående forbindelse. Butiksstrøget ved Jernbane Allé er udpeget som bydelscenter i kommuneplanen og fungerer som hovedstrøg for store dele af Vanløse. Alléen opdeles visuelt af jernbaneviadukten, der afskærmer Vanløse Torv mod syd.

Vanløse Allé præges overvejende af fritliggende etagehusbebyggelse med en karakter som parkbebyggelse omgivet af græsarealer med enkelte fritstående træer. Apollovej er en villavej, hvor en markant allébeplantning præger gadebillede sammen med hække og træer i villahaverne.

Lokalplanområdet nærmest Vanløse Torv er i dag bebygget med en bebyggelse i 1 og 3½ etage, som har været anvendt til bandedrift af Banestyrelsen. Der er desuden en villa samt enkelte lagerbygninger og udhuse. Langs Apollovej er der

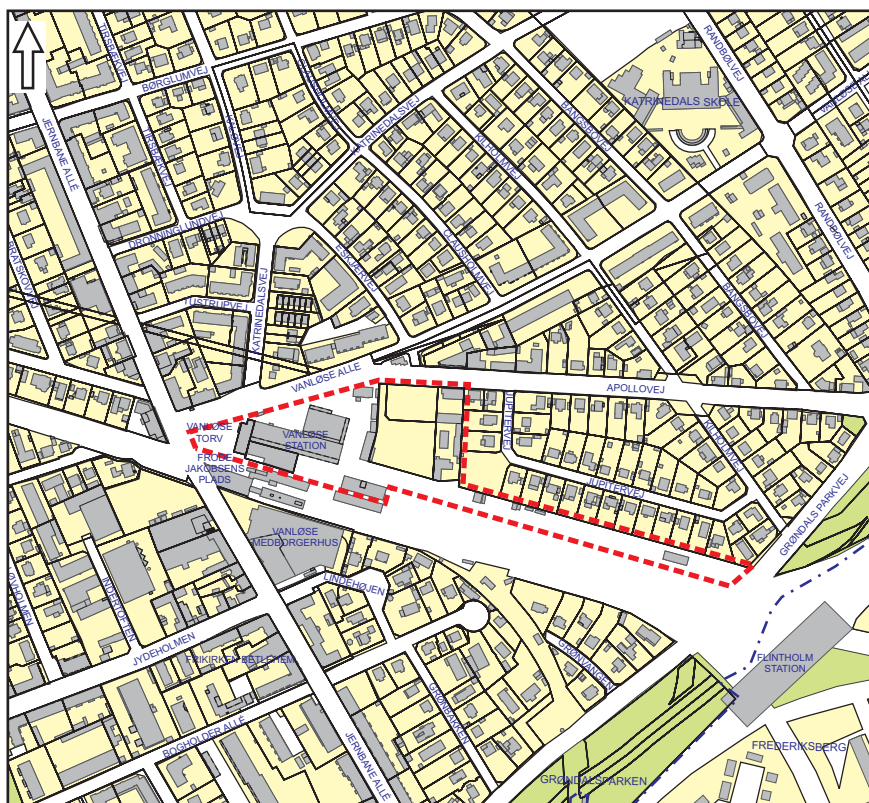
-  Strøggader, potentielle
-  Pladser, eksisterende og vedtagne
-  Pladser, potentielle
-  Forbindelser, potentielle

I Handlingsplan for Københavns Byrum er den centrale del af Jernbane Allé sammen med den tilstødende del af Vanløse Allé udpeget som potentiel strøggade. Den nordlige og sydlige del af Jernbane Allé samt den resterende del af Vanløse Allé er udpeget som potentielle forbindelser. Hjørnet mellem Apollovej og Vanløse Allé er udpeget som en potentiel plads.



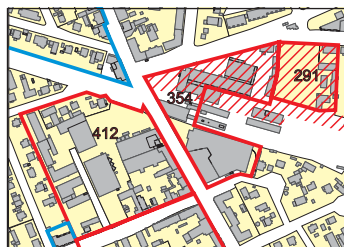
Eksisterende planforhold

Lokalplanområdet og dets omgivelser.



to ubebyggede ejendomme, som har været anvendt til parkering af en bilforhandler, samt en ejendom med ubenyttede erhvervs- og boligbebyggelser i 1 og 3½ etage. Området afgrænses mod øst af et villaområde. Enkelte bygninger i området er i "Bydelsatlas Vanløse" vurderet til en bevaringsværdi 5 eller 6 (mid-del). Øvrige bygninger er ikke vurderet.

Eksisterende planforhold



Gældende lokalplaner i området.

I Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet udlagt til dels serviceerhverv S1/S1* og dels tekniske anlæg T1, jfr. tegning side 13. Størstedelen af området indgår desuden i Bydelscenter "Jernbane Allé" i Vanløse bymidte. For bydelscentret gælder, at det samlede bruttoetageareal til butiksmål inden for bymidten må øges med 10.000 m². Arealet for de enkelte butikker må maksimalt være 3.000 m² for dagligvare- og 1.500 m² for udvalgsvarebutikker.

I S1-området tillades en bebyggelsesprocent på op til 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 m. Friarealprocenten er 60/15 for henholdsvis boliger/erhverv. For randbebyggelse gælder desuden, at stueetagen normalt skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. S1*-området omfatter området omkring Vanløse Station, med særlig bestemmelse om, at bebyggelsesprocenten beregnes under ét for arealer på begge sider af banen og om, at ny bebyggelse maksimalt må opføres i 6 etager. T1-området omfatter arealer i forbindelse med baneanlægget til S-tog og metro, som må anvendes til tekniske anlæg af offentlig eller almen karakter.

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 354 "Vanløse Center", der er vedtaget i 2002. I denne lokalplan blev det muliggjort at udvide bygningen, hvor Vanløse Bio, Bibliotek og Kulturhus har til huse, samt at etablere en dagligvarebutik samt udvalgsvarebutikker. I forbindelse med disse byggerier er stationsforpladserne nord og syd for banen renoveret.

Herudover er en del af lokalplanområdet omfattet af lokalplan nr. 291 "Apollovej" fra 1997, der fastlægger området til serviceerhverv. Lokalplan nr. 412 "Indertoften", der blev vedtaget i 2006, omfatter et område vest for Jernbane Allé, og muliggør, at medicinalvirksomheden Ferrings ejendomme og tilgrænsende bebyggelser kan udvikles til et område med boliger og serviceerhverv, herunder en udvidelse af butiksarealerne i denne del af Vanløse Bymidte.

Centerstruktur

Vanløse rummer udover bydelscentret i bymidten to større lokalcentre ved Godthåbsvej og Ålekistevej samt to mindre lokalcentre ved Jyllingevej og Islev Station. Stationsområdet er, understøttet af de senere års fornyelse, bydelens kommercielle og kulturelle mødested, hvor Jernbane Allé fungerer som bydelens hovedstrøg. Vanløse bymidte er underforsynet detailhandelsmæssigt, herunder særligt for så vidt angår udvalgsvarebutikker, jfr. efterfølgende afsnit Detailhandel. En stor del af det lokale behov for handel foregår i omkringliggende bydelscentre, såsom i Rødovre Centrum og Frederiksberg Centret. Af øvrige omkringliggende centre kan nævnes Valby Bymidte med det nye center - "Spinderiet" - og Frederikssundsvej. Ved Flintholm Station er der endvidere i lokalplan givet mulighed for et centerbyggeri med ca. 12.000 m² til detailhandel. Udbygningsmulighederne i Vanløse koncentrerer sig især omkring de aktuelle arealer nord for stationen samt en mindre udbygningsmulighed vest for Jernbane Allé ved Indertoften.

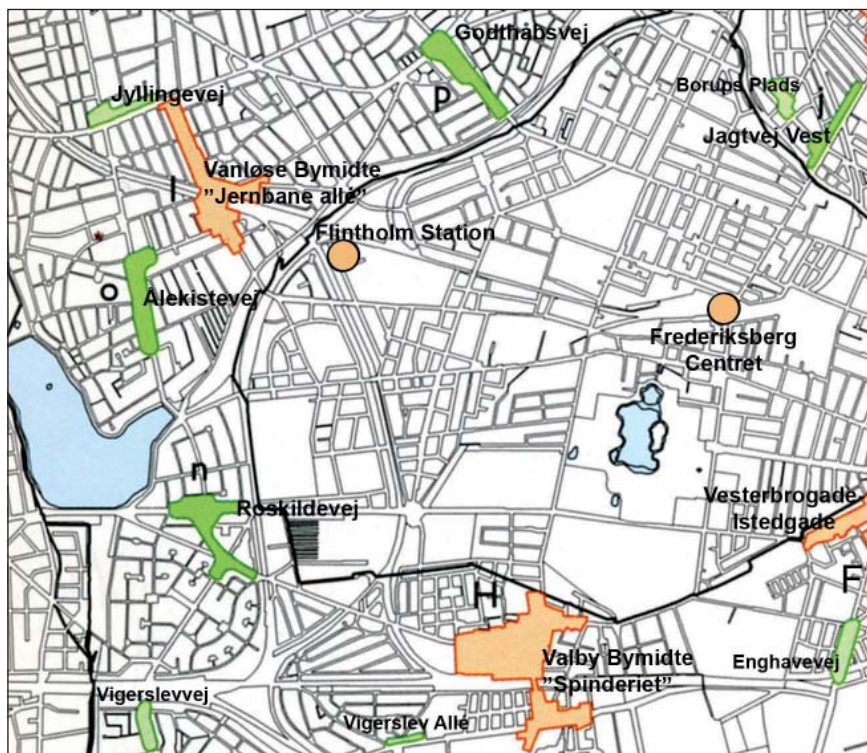
Kort over de omkringliggende bydels- og lokalcentre mv.

Bydelscentre

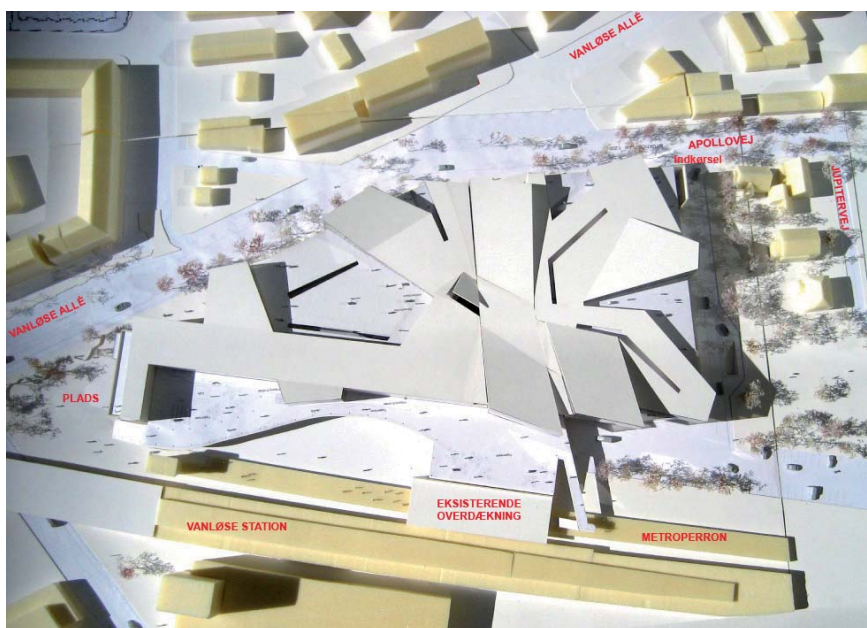
- I Vanløse Bymidte, "Jernbane Allé"
- F Vesterbrogade-Istedgade
- H Valby Bymidte

Lokalcentre over 3000 m²

- o Ålekistevej
- p Godthåbsvej
- n Roskildevej
- j Jagtvej Vest



Modelfoto der viser placering af center.



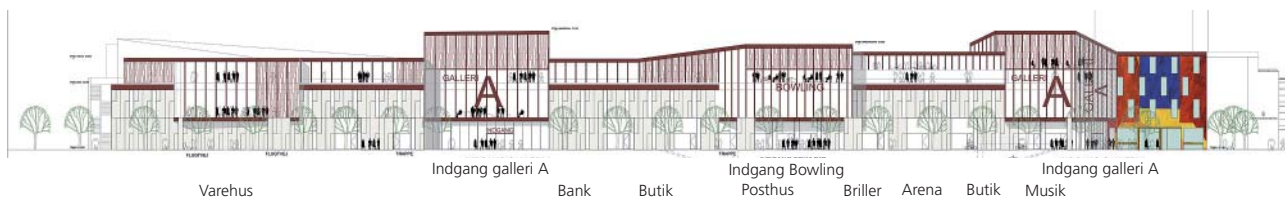
Forslag til centerbebyggelse

Holberg Fenger Invest A/S har som bygherre fremsendt et forslag til en ny centerbebyggelse med arbejdstitlen Galleri A. Forslaget er udarbejdet af C.F. Møllers Tegnastue efter grundidé af arkitektfirmaet Helge Jørgensen. Herudover har Landskabsarkitektfirmaet Aagaard Have & Landskab udarbejdet et idéforslag for bygherre til en helhedsplan for byrum og stiforløb i forbindelse med centret. Bygherre har endvidere tilkendegivet, at Gehl Architects tilknyttes som rådgiver til udvikling af projektets bylivsaspekter i det videre forløb. Bebyggelsen har i forslaget et omfang på op mod 30.000 m², heraf foreslås ca. 18.000 m² indrettet til butiksformål bestående af ca. 60 forskellige butikker, herunder et varehus med 3.500 m². De resterende arealer indrettes til andet serviceerhverv. Herudover indeholder forslaget en parkeringskælder på ca. 10.000 m². Den eksisterende kontorbygning langs banen renoveres og tilføjes en ekstra etage, hvor der indrettes kontorarealer. Øvrige bygninger på grunden, der består af en villa, lagerbygninger og ubenyttede erhvervsbygninger, vil ikke blive bevaret. I arkitekternes beskrivelse af projektet fremgår det, at det er intentionen at skabe et center, der trods intens tilstedeværelse af kommercielle rum giver plads til kultur og kunst, der både indvendigt og udvendigt ved en udvalgt kunstner integreres i husets indretning og arkitektur. Endvidere er det et bærende princip, at centret skal kunne rumme alle sociale lag, generationer og etniske grupper via en stor mangfoldighed af oplevelser og funktioner i sammenhæng med byens eksisterende byliv. Endeligt fremføres det som et princip, at huset arkitektonisk opleves og udvikles som en tolkning af Vanløses nuværende typologier af byrum og byhuse.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består af en "base" i 2 etager, der visuelt binder bygningen sammen. Den øverste 3. etage fremstår som et "taglandskab" med større glaspartier, der i en vifteform åbner sig op i forhold til omgivelserne og ved større glaskarnapper bryder basen flere steder. Den generelle gesimshøjde er 11 meter,

Forslag til centerbebyggelse



Facade mod Apollovej og Vanløse Allé



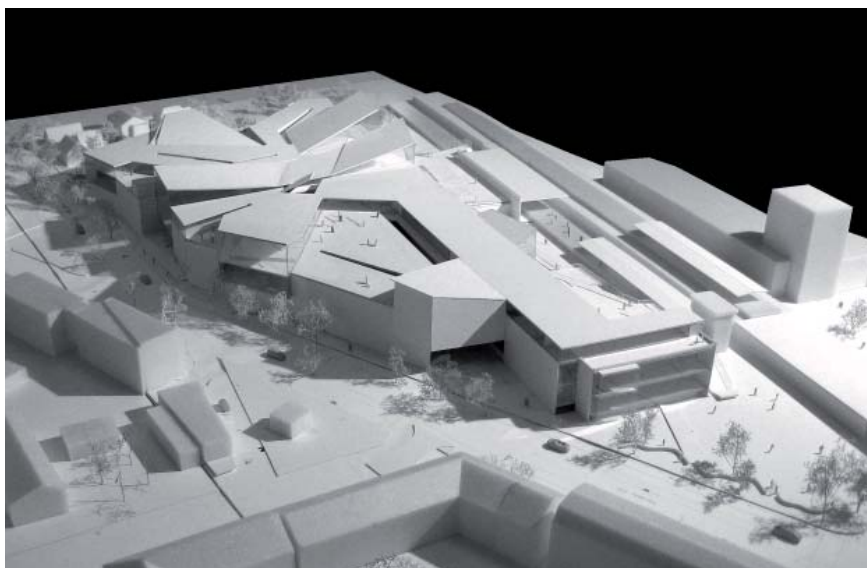
Facade mod jernbanen

som brydes af karnapperne, hvis højeste punkt varierer mellem 17 og 19 meter over terræn. I de to nederste etager placeres indkøbscenter. I øverste etage tænkes placeret andre publikumsorienterede erhverv, såsom fitness, bowling, restaurant, kontor, sundhedscenter og offentlig service mv. En del af disse funktioner har åbent udover butikkernes åbningstid, og derved skabes liv og lys i huset også på andre tidspunkter. Fenger Invest A/S oplyser i sit idégrundlag, at visionen er at forbedre Vanløse-borgernes indkøbsmuligheder, forny bymidten og være et supplement og en forstærkelse af bydelscentret omkring Jernbane Allé.

Adgangsforhold og parkering

Bygningen tænkes indrettet med adgang fra stationen via en broforbindelse fra metrostationen og et terrassedæk på sydsiden af centret. Ved Vanløse Allé indrettes en indgang ved hjørnet af Vanløse Torv, og på Apollovej vil der være indgang i direkte forbindelse til en indvendig markedshal, der vil fungere som tværgående forbindelse mellem stationsområdet og Apollovej. Mod Apollovej og Vanløse Allé

Modelfoto af projektforslaget med stationen til højre i billedet.



vil butikker have adgang til gaden, således der skabes et trygt og oplevelsesrigt miljø langs denne. Indgang til parkeringskælder samt adgang for varetransport vil ske fra en indkørsel ved Apollovej mellem villaerne og centret. Projektforslaget indeholder forslag om indretning af ca. 340 parkeringspladser i kælder samt et mindre antal på terræn. Endvidere indeholder projektforslaget en cykelkælder med plads til ca. 430 cykler. Adgang sker via ramper fra Apollovej. Fra cykelkælderen vil der være adgang til centret, og der foreslås etableret et cykelværksted i tilknytning hertil.

Facader

Facaderne udformes ifølge forslaget ved en kombination af felter beklædt med mosaikker og store felter af tegl. Mosaikkerne er tænkt udført efter faglig vejledning af en udpeget kunster. Facadeelementerne skal skabe et sammenhængende udtryk, der ved de varierende felter i tegl og mosaik skaber et varieret og oplevelsesrigt udtryk såvel tæt på som på afstand. Materialer vælges ud fra kriterier som lang levetid, smuk patinering samt minimum af vedligeholdelse.

Miljø i projekteringen

Det oplyses i beskrivelsen af projektet, at målet er at minimere miljøpåvirkninger og skabe et sundt lavenergibyggeri, hvor miljø- og energikoncepter er tænkt ind i projekteringen i dialog med rådgivere og kommunen. Dette gøres bl.a. ved bevidsthed om solorientering og benyttelse af solafskærmning af glasarealer, som sikrer, at bygningen hverken vinder eller taber for meget energi. Ved udformningen af tagetagen med glaspartier trækkes lys ind i de arealer, der på grund af husdybden ellers ikke vil få dagslys. På den måde bidrages positivt til indeklimaet, og benyttelsen af kunstlys minimeres. Ydervægge og vinduespartier bliver energimæssigt optimeret, så behovet for konventionel varme/køling minimeres. Endvidere er en stor del af tagflader og vinduesarealer orienteret mod syd, hvilket giver mulighed for at integrere solceller som supplerende elforsyning.

Byrum i forbindelse med centret

Bygherre har fået udarbejdet et idéforslag til en helhedsplan for byrum og stiftorløb i forbindelse med centret med det formål at koble centret på bydelen. Det foreslås bl.a. at udvikle en ny grøn gang- og cykelstiforbindelse langs banestrækningen mellem Flintholm og Vanløse. Kunst i form af skulpturer tænkes sammen med begrønning og belysning integreret i forløbet. Langs boligbebyggelserne plantes randbeplantning for at danne afskærmning mod nabogrundene. Det sydvendte terrassedæk tænkes udover adgangsareal til centret anvendt til udeservering samt udendørs aktiviteter og forestillinger. Ved krydset mellem Apollovej og Vanløse Allé, på et lille areal, der bl.a. har huset en nu nedrevet mandskabsbygning ved en tidligere busendestation, foreslås udviklet en lille plads, der ved belægning og indretning mv. danner forbindelse til indgangen til centret overfor. Stedet er offentligt vejareal, og idéforslaget er tænkt som inspiration i de videre overvejelser om udformningen af dette sted.

Projektforslag ved Vanløse Allé

På et areal på hjørnet af Vanløse Allé og Apollovej har den tidligere ejer af disse ejendomme i 2007 fremsendt forslag om et boligprojekt. Efter et ejerskifte har den nye ejer ikke ønsket at gå videre med dette boligprojekt, men har udtrykt

Luftfoto set fra nord. Til højre ses grunden på hjørnet af Vanløse Allé og Apollovej (JW Luftfoto).



ønske om på sigt at udvikle området til serviceerhverv og boliger. Såfremt der forelægges et nærmere projektforslag, skal det ses i en sammenhæng med området og centerprojektet, og vil efter en nærmere vurdering indgå i den videre planlægning enten i forbindelse med lokalplanforslaget for det nærværende centerprojekt eller som et særskilt lokalplanforslag.

Vurdering af forslag til centerbebyggelse

Det er forvaltningernes vurdering, at projektforslaget i hovedtræk anviser et arkitektonisk og funktionelt tilskud til bymidtens centerfunktioner og bebyggelsesstrukturer. Detailhandelsmæssigt er bydelen Vanløse blandt de dårligst forsynede i kommunen, idet en del af dagligvarerne og især en meget stor del af udvalgsvarerne handles uden for bydelen, jfr. foranstående afsnit Centerstruktur på side 5. En udbygning af detailhandlen med det foreslåede omfang vurderes at ligge indenfor bydelens detailhandelsmæssige råderum. Placeringen af en centerbebyggelse i bydelens midte i umiddelbar tilknytning til stationen er velbetjent med kollektiv trafik, og en fortsat udbygning af bydelscentret i forlængelse af de senere års fornyelse vil styrke butiksudbuddet, bydelens identitet og beboernes lokale tilknytning.

Det skal i den videre proces vurderes nærmere, hvorledes projektet og de tilknyttede byrum såvel indenfor som udenfor centret bedst muligt kan videreudvikles i overensstemmelse med intentionerne om et mangfoldigt byliv.

Det er væsentligt, at en ny centerbebyggelse indpasser sig i en sammenhæng med bebyggelserne i området. Det vurderes, at projektforslaget i hovedtræk fremstår som en arkitektonisk helhed, der skalamæssigt og ved bygningsmæssige brud og variationer indgår i en acceptabel sammenhæng med de omgivende bebyggelser og facadeenheder. I den videre projektudvikling er det væsentligt at have fokus på, hvorledes overgange til nabobebyggelser bearbejdes bedst muligt. Endvidere er det væsentligt, at facaden langs Vanløse Allé og Apollovej fremstår med en åben karakter med glasparter samt indgange til butikker, således at livet i butikscentret opleves som et bidrag til et mere aktivt bydelscentrum.

Modelfoto der bl.a. viser tårnparti ved indgangen.



Tilknytningen til området ved Vanløse Torv vil i begrænset omfang være visuel, og derfor skal der skabes en hensigtsmæssig funktionel sammenhæng mellem torvet og det ny butikscenter. Det har været drøftet at etablere et mindre tårnparti i 6 etager ved indgangen fra Vanløse Allé. Tårnet kan markere indgangspartiet og indgå i et samspil med den eksisterende mindre tårnbygning ved Frode Jakobsens Plads. En nærmere bearbejdning af et sådant tårn vil kunne indgå i den videre projektudvikling.

Bygherre har foreslået, at der etableres broforbindelse mellem centret og peronen på Vanløse Metrostation. I den videre projektudvikling kan undersøges andre løsninger for en sådan forbindelse, idet det vurderes, at udvikling af en forbindelse til stationen både er mulig og en forudsætning for at kunne etablere centret af hensyn til at understøtte en tilstrækkelig sammenhæng og forbindelse mellem centrets brugere, cyklende, gående og togrejsende i området. I den videre projektudvikling skal udformningen af hele dette område ved stationen og i relation til Vanløse Torv gennemtænkes nøje. Det vil i den forbindelse blive overvejet, hvorledes den eksisterende cykelparkering kan integreres i en samlet løsning. Det er endvidere væsentligt, at arealerne langs banen ikke får karakter af bagside eller restareal.

Samlet set vil der i det videre planarbejde blive lagt vægt på

- at bebyggelsen fremstår i en skala samt med brud og variationer i bygningskroppen, der sikrer sammenhæng med Vanløse's skala og facadeenheder
- at projektet understøtter et mangfoldigt byliv og vil blive oplevet som et tilskud til bymidtens eksisterende funktioner
- at der etableres en åbenhed i stueetagen med vinduespartier og indgange til butikker langs gadestrækningerne, som sikrer et trygt og oplevelsesrigt miljø, der understøtter byliv og sammenhæng med bymidten i øvrigt
- at der etableres en forbindelse til stationen, som i sammenhæng med en bearbejdning af terrassedæk, cykelparkering og adgang fra Vanløse Torv understøtter sammenhæng og forbindelse mellem centrets brugere, cyklende, gående og togrejsende i området

- at der ved indretning, beplantning, belysning mv. af de ubebyggede arealer og byrum i relation til projektet, sikres en god sammenhæng med og helhed i forhold til den omkringliggende by
- at bebyggelsen arkitektonisk udformes som et markant bygningsværk i bymidten med høj kvalitet i et nutidigt arkitektonisk formsprog
- at der skabes hensigtsmæssige overgange til nabobebyggelser bl. a. med hensyn til skygger, indblik, visuelt udtryk og refleksioner
- at projektet udvikles ud fra bæredygtige principper
- at der ved niveaufri adgang samt øvrige tiltag sikres tilgængelighed for alle til centret

Trafik

I projektforslaget er indarbejdet en parkeringskælder med plads til ca. 340 biler samt et mindre antal parkeringspladser på terræn. I lokalplanen forventes der fastlagt en maksimal ramme for parkering i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m², udelukkende i konstruktion, hvilket svarer til knap 300 parkeringspladser ved et byggeri af det foreslåede omfang. Projektet omfatter endvidere en cykelparkingskælder med plads til 430 cykler, ligesom der indgår en broforbindelse mellem centret og perronen på Vanløse Metrostation.

Det forventes, at trafikmængden til/fra centret, med en parkeringsdækning på ca. 300 pladser, vil udgøre ca. 3.400 ture pr. døgn. Den øgede trafikmængde vil fortrinsvis blive afviklet via krydset ved Jernbane Allé/Vanløse Allé, idet en mindre del kan forventes afviklet via Apollovej og øvrige veje. Kapacitetsberegninger viser, at trafikafviklingen i det eksisterende kryds Jernbane Allé/Vanløse Allé vil blive problematisk og krydset skal derfor ombygges for at kunne håndtere den ekstra trafikmængde. Ved ombygningen er det vigtigt, at der tages størst muligt hensyn til cyklisternes forhold.

Trafikal løsning ved Apollovej skal indgå i den videre projektudvikling, idet der ved tilkørslen til centrets område ved Apollovej eventuelt skal etableres en lysregulering eller anden indretning, som tager højde for den øgede trafikmængde.

Detailhandel

ICP - Institut for Centerplanlægning - har i august 2006 udarbejdet rapporten "Vurdering af Bytorvet på Apollovej i Vanløse" for Holger Fenger Invest A/S. Det vurderes heri, at der kan etableres et butikscenter ved Apollovej/Vanløse Station med ca. 18.500 m² butiksareal og en butikssammensætning som anført i tabel 1, herunder en stor dagligvarebutik på ca. 3.500 m².

Det aktuelle centerprojekt - Galleri A - omfatter ca. 60 butikker med 18.000 m² butiksareal. Forvaltningerne skønner på denne baggrund, at centret vil få en omsætning på ca. 700 mio. kr.

Tabel 1 (2005 kr. inkl. moms)	Dagligvarebutikker	Udvalgsvarerbutikker	Butikker i alt
Antal butikker	8	42	50
Butiksareal (m²)	5.800	12.700	18.500
Omsætning 2010	175-200 mio. kr.	500-550 mio. kr.	675-750 mio. kr.

ICP's vurdering er baseret på en detailhandelsanalyse fra 2006. Analysen viser, jf. tabel 2, at Vanløse har en rimelig god dagligvareforsyning. Den samlede omsæt-

ning i dagligvarebutikkerne svarer til godt 85 % af dagligvareforbruget i bydelen. Udvalgsvarehandlen er derimod sparsom og udgør kun 30 % af udvalgsvareforbruget i bydelen. Vanløse Bymidte er et relativt svagt bydelscenter, især inden for udvalgsvarehandlen, hvor omsætningen kun svarer til godt 12 % af udvalgsvareforbruget i bydelen. ICP har endvidere vurderet, at butikkernes attraktion samlet set er lidt under middel både i bydelen som helhed og i Vanløse Bymidte.

Tabel 2 (2005 kr. inkl. moms)	Dagligvare- butikker	Udvalgsvare- butikker	Butikker i alt
Antal butikker 2006 i			
- Vanløse Bymidte	21	30	51
- bydelen	84	99	183
Omsætning 2005 i			
- Vanløse Bymidte	318 mio. kr.	111 mio. kr.	429 mio. kr.
- bydelen	810 mio. kr.	273 mio. kr.	1.083 mio. kr.
Forbrug i bydelen i			
- 2005	939 mio. kr.	914 mio. kr.	1.852 mio. kr.
- 2015	987 mio. kr.	1.009 mio. kr.	1.997 mio. kr.
Omsætning/forbrug i bydelen 2005 i			
- Vanløse Bymidte	34 %	12 %	23 %
- bydelen	86 %	30 %	58 %

NB. Antallet af butikker og omsætningen i hele bydelen omfatter butikker ved Roskildevvej, som nu er en del af Valby.

Det samlede detailhandelsforbrug i bydelen var i 2005 godt 750 mio. kr. større end den samlede omsætning i Vanløses butikker i 2005. ICP forventer, at detailhandelsforbruget i bydelen vil blive øget med knap 150 mio. kr. frem til 2015. Den foreslåede nye centerbebyggelse ved Apollovej vil - i overensstemmelse med målene for detailhandlen i Kommuneplan 2005 - fremme/sikre et varieret butiksudbud i Vanløse Bymidte med begrænsede afstande til indkøb for bydelens borgere og med god tilgængelighed for gående, cyklende og den kollektive trafik. Centerbebyggelsen vil sammen med det planlagte center med op til 12.000 m² butiksareal ved Flintholm Station sikre et stort butiksudbud for borgerne samt for de rejsende, der kommer med tog fra Vanløse og Flintholm stationer.

De planlagte dagligvarebutikker i centerbebyggelsen, herunder et varehus på ca. 3.500 m², vil skærpe konkurrencen inden for dagligvarehandlen i Vanløse, men vil give et bedre grundlag for en større tilvækst af udvalgsvarebutikker. Samlet forventer forvaltningerne, at omsætningen i Vanløse Bymidte kan stige omkring 1,1 mia. kr. svarende til 55 % af det forventede samlede detailhandelsforbrug i bydelen i 2015. Forvaltningen vurderer, at den planlagte centerbebyggelse helt overvejende vil betjene kunder fra det primære opland i Vanløse.

Forvaltningen skønner, at det nuværende butiksareal i Vanløse Bymidte - inkl. Føtex - udgør op mod 15.000 m². I lokalplan nr. 412 "Indertoften" er der åbnet mulighed for at udvide butiksarealet med omkring 4.000 m². Det samlede butiksareal i bymidten vil ved udnyttelse af denne mulighed og realisering af den

planlagte centerbebyggelse ved Apollovej blive øget til ca. 37.000 m². Dette er ca. 12.000 m² mere end det maksimalt muliggjorte i Kommuneplan 2005. Etablering af centerbebyggelsen ved Apollovej kræver derfor, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der øger rammen for butiksarealer i Vanløse Bymidte.

Forslag til kommuneplantillæg

En realisering af det ønskede centerbyggeri forudsætter herudover en ændring af rammer for arealanvendelse mm. i Kommuneplan 2005.

Der påregnes udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, hvori:

- S1- og S1*-området ved Vanløse Station samt en mindre del af det tilgrænsende T1-område ændres til et S1*-område syd for Vanløse Station med en maksimal bebyggelsesprocent på 130, og et S2*-område nord for Vanløse Station med særlige bestemmelser om den maksimale byggemulighed, og om at der i en lokalplan kan tillades enkelte bygningsdele i en højere højde end 20 meter.
- Rammen for den maksimale udvidelse af butiksarealet i bydelscentret øges fra 10.000 m² til omkring 23.000 m², og den maksimale butiksstørrelse for dagligvare- og udvalgswarebutikker hæves til henholdsvis 3.500 og 2.000 m² butiksareal. Endvidere indarbejdes der en mindre korrektion af bydelscentrets afgrænsning ved Vanløse Station.

Det vurderes, at disse kommuneplanændringer har et sådant omfang, at der skal gennemføres en forudgående høring med indkaldelse af forslag og idéer mv., jf. planlovens § 23c, stk. 1.

Rammer for lokalplanlægningen.

B-områder til boliger.

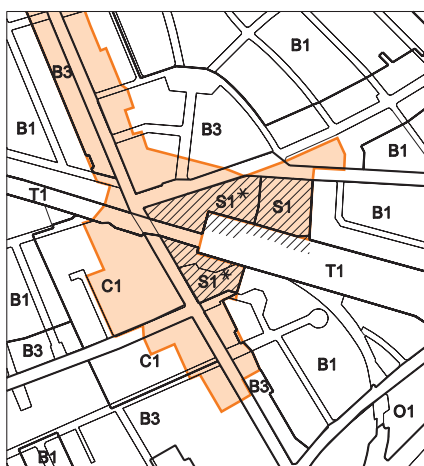
C-områder til blandet bolig og erhverv.

S-områder til serviceerhverv.

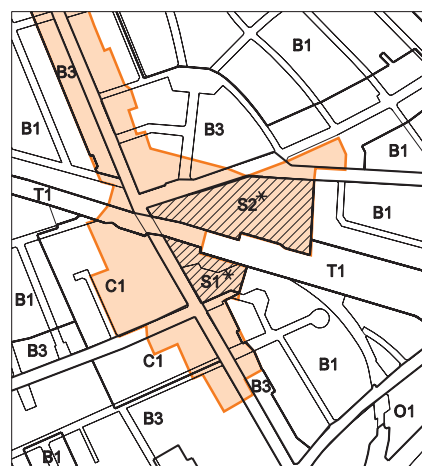
O-områder til fritidsformål eller institutioner.

T-områder til tekniske anlæg.

*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005.



Kommuneplantillæggets forslag til nye rammer.

Intentioner i lokalplanforslaget

I lokalplanforslaget fastlægges bestemmelser om anvendelse, bebyggelsesregulerende bestemmelser, ydre fremtræden og bestemmelser om ubebyggede arealer mv. i overensstemmelse med kommuneplanrammerne og under hensyntagen til de intentioner for planarbejdet, der er angivet i vurderingsafsnittet. Parkeingsdækningen fastlægges til maksimalt 1 plads pr. 100 m² etageareal udelukkende i konstruktion, jfr. foranstående afsnit Trafik. Der vil ikke blive tilladt parkering langs banestrækningen indenfor kommuneplanrammens T1-område. Der

vil i forbindelse med lokalplanforslaget blive stillet krav til omfang og placering af cykelparkering ved centerbebyggelsen.

Dialogproces

I forbindelse med den forudgående høring om ændringerne i kommuneplanen er det aftalt med Vanløse Lokaludvalg, at der afholdes et offentligt borgermøde om projektet, som lokaludvalget er værter for, og som gennemføres og tilrettelægges i samarbejde med forvaltningerne.

Økonomi

Det er aftalt med bygherre, at der udarbejdes en frivillig udbygningsaftale i henhold til planlovens § 21b. Udbygningsaftalen udarbejdes parallelt med det videre planarbejde og forventes at omhandle krydsombygning samt adgangsforhold og forbindelse fra Flintholm til centret, for at opgradere bymidten og håndtere den ekstra trafikmængde som centret giver anledning til.

Den videre planproces

Når den forudgående høring om ændringerne i kommuneplanen er gennemført, udarbejdes der et forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. De forslag og idéer, der indkommer i forbindelse med den forudgående høring, vil indgå i dette arbejde. Endvidere gennemføres en intern høring af relevante kommunale myndighedsparter, herunder Vanløse Lokaludvalg. Forslag til lokalplan med kommuneplantillæg forventes forelagt i Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget i efteråret 2008 med henblik på vedtagelse i Borgerrepræsentationen og efterfølgende offentlig høring. Endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg forventes at ske medio 2009.

