

5. Startredegerelse for lokalplan "Indertoften II" (2011-9119)

Teknik- og Miljoudvalget skal godkende, at der udarbejdes forslag til lokalplan med henblik på opførelse af ny bebyggelse med administration og serviceerhverv ved Jernbane Allé i Vanløse.

INDSTILLING OG Beslutning

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

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

Problemstilling

Ejeren af ejendomme matrikel nr. 2422, 49, 13 cy og 3269 beliggende Jydeholmen 14/Indertoften 3-11, Indertoften 10-12, og Jernbane Allé 41-43 har søgt om at der udarbejdes ny lokalplan for at muliggøre et nybyggeri Jernbane Allé 41-43. Bebyggelsen tænkes opført i tre etager med to tårne på henholdsvis 6 og 11 etager omfattende et etageareal på ca. 15.500 m² nybyggeri.

Bebyggelsesprocenten inden for området bliver efter opførelse af byggeriet ca. 175.

Området er omfattet af lokalplan 412 "Indertoften", som fastsætter anvendelsen til boliger og erhverv. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 110. Projektet forudsætter, at kommuneplanens rammer for området ændres, og at detailhandelsrammen for Vanløse Bymidte udvides.

Løsning

Forvaltningen vurderer, at projektet kan bidrage til en modernisering og styrkelse af Vanløse Bymidte. Med bebyggelsen åbnes der mulighed for etablering af nye offentlige byrum, der styrker og supplerer de eksisterende pladser omkring stationsområdet, idet der etableres en ny forplads som vil korrespondere med Frode Jacobsens Plads.

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, ligesom det vurderes at leve op til intentionerne i kommunens arkitekturpolitik, idet det kan medvirke til at udvikle Vanløse Bymidte positivt både arkitektonisk og byrumsmæssigt, idet det vil komme til at spille fint sammen med to kommende, markante byggerier i Vanløse, nemlig Galleri A ved Vanløse Allé/Vanløse Torv og Hjørnестenen ved Apollovej/Vanløse Allé.

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 egenart samt i at skabe trygge forbindelser inden for og til/fra og området. 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.

Kommuneplan

Området er i kommuneplan 2009 omfattet af rammebestemmelser for C1-område dvs. område til boliger og serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på 110, men foreslås i forslag kommuneplan 2011 ændret til C3*-område med en bebyggelsesprocent på 185 og mulighed for at opføre dele af bebyggelsen med en højde på op til 40 m.

Kommuneplan 2009 bestemmer, at detailhandelsrammen i Vanløse Bymidte må øges med 23.000 m². Projektet i sin nuværende form medfører behov for en udvidelse af detailhandelsrammen med 4.000 m² yderligere. Økonomiforvaltningen vil i forbindelse med udarbejdelse af forslag til kommuneplan 2011 vurdere den samlede ramme for butikker i området under hensyn til at sikre en balanceret detailhandelsudvikling og afvikling af trafikken i lokalområdet. Den endelige ramme for detailhandlen afventer denne vurdering. Projektet omfatter ca. 15.500 m² nybyggeri samt ca. 10.500 m² eksisterende bebyggelse. Bygherren ønsker 12.000 m² butiksareal. Såfremt detailhandelsrammen ikke øges konverteres detailhandelsarealet til serviceerhverv.

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 forhold omkring trygge forbindelser, attraktive byrum og trafikale løsninger.

- Der skal arbejdes med passager gennem bygningen og bygningens facade mod Indertoften.
- Der skal arbejdes med udformningen af de nye byrum og evt. bebyggelsens udformning under hensyntagen til solorienteringen.
- Der skal arbejdes med kvalitative og trygge interne forbindelser/passager og forbindelser til naboområder.
- Internt i området skal trafikken justeres, så Indertoften friholdes for erhvervstrafik. Trafik til erhverv skal ske fra en ny forbindelse fra Jydeholmen.
- Der skal udarbejdes et alternativt forslag til placering af cykelparkering.
- De trafikale konsekvenser af projektet set i sammenhæng med øvrige projekter i området undersøges, og projektets anvendelser reguleres herefter.
- Projektets konsekvenser for den eksisterende børneinstitution skal belyses nærmere.

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 december 2011, 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

Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - Indstilling om redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan "Indertoften II"](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 3 - forslag til borgerdialogproces](#)

