



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Bilag 4

14-01-2016

Sagsnr.

2016-0010579

Dokumentnr.

2016-0010579-1

Supplerende høring ”Apollovej III”

Lokalplanforslag ”Apollovej III” for et område i Vanløse bymidte har i perioden fra den 19. oktober til den 14. december 2015 været i offentlig høring. Der henvises til det udsendte materiale på:

<http://www.blivhoert.kk.dk/hoering/apollovej-iii-lokalplanforslag>

På baggrund af Borgerrepræsentationens vedtagelse af den nye Kommuneplan 2015 i december 2015 og de indkomne høringssvar, foreslår Teknik- og Miljøforvaltningen en række ændringer i lokalplanforslaget som beskrevet nedenfor. Herudover foreslås en række forståelsesmæssige redaktionelle ændringer.

Forinden lokalplanforslaget vedtages endeligt, skal de der på væsentlig måde berøres af de foreslåede ændringer have lejlighed til at udtale sig (planlovens § 27, stk. 2)

Den foreslåede flytning og udvidelse af byggefeltet udlagt til cykelparkering og teknik skønnes at berøre ejendommene på Jupitervej i umiddelbar nærhed til byggefeltet. Byggefeltet flyttes fra nuværende placering til et område langs med skel til Metroen. Øvrige ændringer er ses alene at berøre bygherre.

Ændringer jf. Kommuneplan 2015

Borgerrepræsentationens vedtog Kommuneplan 2015 den 14. december 2015 med ændringer vedr. cykelparkering i forhold til det offentliggjorte forslag. Lokalplanforslaget ændres i overensstemmelse hermed. Endvidere muliggøres placering andetsteds i kvarteret.

- **§ 8, stk. 4:** Krav til cykelparkering tilhørende boliger øges fra 3 til 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal. Endvidere frafalder kravet om, at 50 pct. af cykelparkeringen tilhørende boliger skal være overdækket.

Af kapitlet ”Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning” fremgår, at Kommuneplan 2015 er i forslag. Afsnittet tilrettes jf. den vedtagne Kommuneplan 2015. Der indsættes endvidere et afsnit om varmeplanlægning.

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 3366

E-mail
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Ændringer som følge af indkomne hørings svar

Forholdet til Metroen: Metroselskabet påpeger, at der er særlige forhold, der gør sig gældende omkring Metrolinjen og ønsker dette forhold nærmere beskrevet i lokalplanen. Der indsættes et afsnit om ”Forholdet til Metroen” i kapitlet ”Tilladelse efter anden lovgivning”.

Byggefelter/visuelle og skyggemæssige påvirkninger: Byggefelter på taget af butikscentret er i lokalplanforslaget fastlagt relativt store, da bygherre havde behov for en vis fleksibilitet i forhold til at føre bærende konstruktioner gennem det allerede etablerede butikscenter. På baggrund af de indkomne hørings svar omkring de visuelle og skyggemæssige påvirkninger på det omgivende kvarter, præciseres byggefelterne (Tegning nr. 2B og Tegning nr. 4). Byggefelterne for fire bygninger er rykket længere ind på taget og bygningshøjden for én boligblok mod øst, der ligger parallelt med facaden, begrænses fra tre til to etager. Snittegning på side 5, der illustrerer den nævnte boligblok, udskiftes, så det fremgår, at der er tale om to etager (6,8 meter) i stedet for tre etager (10 meter). Endvidere begrænses to boligblokke ud mod Vanløse Allé, samt to boligblokke ud mod Metroen, fra fire etager (24,5 meter) til tre etager (22 meter). Alle højderne er angivet fra taget af butikscentret, der har en højde på 12 meter.

Bygningshøjden for erhvervsbygningen på taget af butikscentret øges med 2 meter fra maksimalt 22 meter til 24 meter, da bygherre forventer større dimensioner på et teknisk anlæg i denne bygning. Skyggegener forbundet hermed vurderes at være begrænset og vil kun falde på egne arealer.

Primære adgangsveje: Bygherre ønsket at udtage en elevator fra projektet, som er fastlagt i bebyggelsens nordøstlige hjørne på Tegning nr. 2. I den forbindelse fastlægges byggefelter og bygningshøjder for primære elevator- og trappehuse, for at præcisere deres placering og volumen på den reviderede Tegning nr. 4).

Fejl i skyggediagrammer: Skyggediagrammerne i lokalplanforslaget (side 8) er fejlbehæftede. Dels er en bygning orienteret mod Jupitervej én etage for høj, hvilket medfører længere skygger i skyggediagrammerne, dels er bebyggelsen indsat forskudt i forhold til den digitale ”3D-by”, den er indsat i, hvilket har medført et forrykket skyggelandskab. Rettede skyggediagrammer blev i den offentlige høringsperiode udlagt på planforslagets hjemmeside.

På baggrund af de rettede skyggediagrammer er det fortsat Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at der ikke er tale om væsentlige gener for naboerne, og at de nærmeste naboer ikke stilles ringere end ved forrige lokalplan (lokalplan nr. 439 ”Apollovej II”), der indeholdt bebyggelse i op til 30 meter. Lokalplanforslagets skyggediagrammer udskiftes med de rettede skyggediagrammer, der ligeledes er tilrettet de konkretiserede byggefelter og den justerede højde på erhvervsbygningen.

Almene boliger: Bygherre oplyser, at boligprojektet på taget af butikscentret ikke vil overstige ca. 15.000 m² og ønsker derfor kravet til omfanget af almene boliger nedsat fra 4.000 m² til 3.750 m² svarende til 25 pct. af det maksimale boligetageareal.

- **§ 3, stk. 4:** Krav til omfang af almene boliger i lokalplanområdet ændres fra pt. ca. 4.000 m² til minimum 25 pct. af det samlede boligetageareal, dog minimum 3.750 m².

Projektets boligandel: Da boligbebyggelsen bliver mindre end forudsat i lokalplanforslaget, udgør boligdelen derfor en mindre andel af del samlede projekt, formentlig under 40 pct.

- **§ 3, stk. 2:** Boligandelen konkretiseres og begrænses fra pt. mindst 40 pct. til mellem 35 pct. og 45 pct. af det samlede bruttoboligetageareal. og begrænses til maksimalt 15.000 m².

Vejudvidelses- og vejudlægslinjer: Bygherre ønsker at ophæve en vejudvidelseslinje, hvor lokalplanen fastlægger etablering af en kantzone. Bygherre ønsker endvidere, at flytte et vejudlæg, for at muliggøre en større cykelparkering/teknikbygning. Endelig fastholdes muligheden for at ophæve et vejudlæg jf. den tidligere lokalplan nr. 439 ”Apollovej II”.

- **§ 4, stk. 1:** Det indskrives, at eksisterende vejudlæg, jf. tegning nr. 3, kan rykkes, når betingelserne herfor er opfyldt, herunder bl.a. fortsat vejadgang fra Apollovej til matr. nr. 3704 Vanløse, København. Endvidere indskrives, at eksisterende vejudlæg, jf. tegning nr. 3, kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt. Endelig indskrives, at eksisterende vejudvidelseslinje langs Vanløse Allé, jf. tegning nr. 3, kan ophæves.

Bebyggelsesprocent: Bygherre ønsker, at etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til cykelparkering og tekniske anlæg, kan etableres udover bebyggelsesprocenten.

- **§ 5, stk. 1: (1a)** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185. **(1b)** Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til cykelparkering og tekniske anlæg, kan etableres udover bebyggelsesprocenten.

Reference kote: Der savnes en reference kote i forhold til fastlæggelse af bygningshøjder mv. Der fastlægges en reference kote i 11,85 (DVR90), svarende til gulvniveauet i stueetagen i butikscentret.

- **§ 5, stk. 3:** Det konkretiseres, at alle højder udregnes fra kote 11,85 (DVR90).

Facade mod syd: Der savnes en præcis bestemmelse for facadeudformning af stueetagen under ”Metrotorvet”, der allerede er delvist opført i forbindelse med butikscenterprojektet.

- **§ 6, stk. 2f:** Bestemmelsen udvides med en præcisering af, at facade i stueetage under ”Metrotorvet” overvejende skal fremstå i

strækmetal og/eller beton, samt at facaden skal gives et samlet arkitektonisk/ kunstnerisk udtryk. Værn mod ”Metrotorvet” skal udføres i overvejende transparent glas. Den samlede facade skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Udkragning over offentlig vej: Der fastlægges bestemmelser for bebyggelsens udkragning over offentlig vej.

- **§ 6, stk. 4:** Det præciseres, at den muliggjorte boligbebyggelse kan udkrage over offentlig vej og i boligblokkenes fulde højde. Bebyggelsen kan mod Vanløse Torv og i minimum 10 m’s højde påsættes en permanent baldakin. Baldakinen skal udføres i stål og gennemsigtigt glas. Udkragninger og baldakin må ikke være til gene for trafik og træbeplantning og skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Tegningsmateriale: Lokalplantegning nr. 1, 2, 3, 4 og 5 tilrettes de nævnte ændringer. For at give bedre overblik opdeles Tegning nr. 2 ”Anvendelse” i to tegninger benævnt Tegning nr. 2A ”Anvendelse, butikscener på terræn” og Tegning nr. 2B ”Anvendelse, boligbebyggelse på tag af butikscener”.

Illustrationer over byggefelter og situationsplan (nederst side 6) udskiftes med en samlet opdateret situationsplan indeholdende byggefelter og beplantningsdiagram mv.

Øvrige ændringer

Underinddelingen af § 3 i punkter virker uhensigtsmæssig, hvilket tilrettes til stk.

For bedre overblik gives alle stk. relevante overskrifter.

Af lokalplanredegørelsen (side 3) fremgår, at den eksisterende lokalplan nr. 439 ”Apollovej II” udlægger anvendelsen til butikscener og kulturelle formål. Der skal faktisk stå ”center- og bymidteformål”.

Endelig foreslås en række sproglige rettelser, for at sikre en entydig forståelse af lokalplanen.

Forslag til nye tekster, tegninger og illustrationer er indsat i bilag 1:

- Forslag til ny tekst er indskrevet med rød tekst og ændres til aktuel farve, når lokalplanen endeligt vedtages.
- Forslag til tekst, der udgår, er gennemstreget med rød streg, og slettes når lokalplanen endeligt vedtages.
- Tegninger og illustrationer, der foreslås slettet, gives et rødt kryds og fjernes når lokalplanen endeligt vedtages.
- Forslag til nye tegninger og illustrationer indsættes ved siden af de gamle tegningen, der udskiftes, når lokalplanen endeligt vedtages.

Bilag 1 kan hentes via dette link:

<https://www.kk.dk/files/bilag-apollovej-iiipdf>

Høringssvar skal indsendes til Center for Byplanlægning, Postboks 447, 1505 København V eller pr. mail til byensudvikling@tmf.kk.dk

Materialet kan fås ved henvendelse til samme adresse.

Kommentarer skal være modtaget i Center for Byplanlægning senest torsdag den 28. januar 2016.

Med venlig hilsen

Kim Vindbjerg
Specialkonsulent, arkitekt maa