



"Hjørnesteinen"

Startredegørelse

Indstilling om redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan "Hjørnesteinen"

Baggrund for startredegørelse "Hjørnестenen"



Luftfoto af planområdet og dets omgivelser set fra nord (JW luftfoto oktober 2010).

Baggrund

Holberg Fenger Invest A/S har ladet arkitektfirmaet JAJA Architects Aps udarbejde forslag til projekt for en ny bebyggelse til kombineret kontor- og serviceerhverv Apollovej 24/ Vanløse Allé 75-79 'Hjørnестenen'. Byggeriet skal erstatte eksisterende erhvervsbygninger, som tænkes nedrevet. Bebyggelsesprocenten på grunden bliver 177 med opførelse af det nye byggeri.

Projektet medfører, at der skal udarbejdes lokalplan, og at kommuneplanens rammer for området ændres.

Området og kvarteret

Området ligger stationsnært i Vanløse Bymidte kun ca. 300 m fra Vanløse Station. Det afgrænses af Vanløse Allé, Apollovej og en eksisterende, uafsluttet karrébebyggelse mod øst.

Bebyggelsen består af 1-2 etages erhvervsbygninger, der



Vanløse Allé set mod øst med erhvervs og karrébebyggelse til højre i billedet.



Hjørnet af Vanløse Allé og Apollovej set mod øst med parkeringsarealet i forgrunden.

ligger spredt på grunden; ingen af bygningerne er klassificeret som bevaringsværdige. Nogle bygninger rummer i dag fritidsaktiviteter, der drives af Helsekompagniet, mens andre bygninger står tomme.

De ubebyggede arealer er befæstede med asfalt, indhegnede og fungerer som parkerings- og opmagasineringsareal i tilknytning til bebyggelsen. Det samlede etageareal er i dag 1427m² og bebyggelsesprocenten under ét er cirka 53. Området fremstår nedslidt og trænger til et løft. Bebyggelsen omkring lokalplanområdet mod syd, øst og nord består overvejende af uafsluttede karrébebyggelser og stokbebyggelser i 4-5 etager, samt parcelhusbebyggelse i 1-3 etager. Der er tale om boligområder, dog med enkelte serviceerhverv i stueetagen mod Apollovej. Vest for den eksisterende bebyggelse ligger der et mindre, grønt areal, som er en del af vejarealet og har karakter af



Alléen langs Apollovej med Allébeplantningen der giver området et grønt præg.

en udposning, hvor Apollovejs allétræer gentages. Det er indrettet til ophold, men fremstår noget misligholdt. Alléen langs Apollovej giver området en grøn karakter, og den fremstår som et vigtigt byelement, når man bevæger sig herfra mod Vanløse Bymidte.

Vanløse Bymidte er centreret omkring Vanløse Station og har et lidt provinsagtigt stationsbypræg.

Bymidten omfatter foruden del af Apollovej også del af Jernbane Allé, Vanløse Allé og Jydeholmen samt Vanløse Torv og Frode Jakobsens Plads. Karakteristisk for bymidten er den eksisterende struktur med bygningsvolumener i en relativt stor skala, som knytter sig til de primære infrastrukturer Apollovej (forbindelsen til Københavns centrum / Frederiksberg), Jernbane Allé (handelsgaden i Vanløse) og banen - huller i strukturen omkring Vanløse Station og Apollovej betyder dog, at bymidten fremstår en smule fragmenteret. Stationen med S-tog- og metroforbindelse samt kulturhus og supermarked fungerer som kernen i bymidten sammen med pladserne Vanløse Torv og Frode Jacobsens Plads.

Uden for bymidten består Vanløse fortrinsvis af bolig-

områder og ældre villa- og etagehusbebyggelser er dominerende. Vanløse er en velafgrænset, grøn bydel med sin egen identitet. Bydelen er præget af private haver og af alléer og den er afgrænset af store sammenhængende rekreative områder.

Beskrivelse af projektet 'Hjørnестenen'

JAJA Architects projektforslag er det vindende forslag i et parallelopdrag afholdt af bygherren og indeholder ud over bygningen forslag til trafikale løsninger og indretning af de offentlige byrum. Det foreslåede projekt forudsætter, at den eksisterende bebyggelse rives ned.

Omfang og placering

Lokalplanens område har areal på 2.697 m², den foreslåede bebyggelse har et etageareal på 4.283 m² og bebyggelsesprocenten bliver 177. Der indrettes i alt ca. 3.000 m² friareal heraf godt 1.600 m² på terræn, mens resten etableres som terrasse og offentlige trappe. Bebyggelsens base sammenbygges med eksisterende randbebyggelse langs Vanløse Allé og Apollovej, mens den langs skel mod



Projektforslaget "Hjørnестenen" viser en markant bygning, der åbner ejendommen op som en offentlig plads i Vanløse Bymidte.



Situationsplan for projektforslaget "Hjørnестenen".

nabogård trækkes tilbage, så der kan indrettes en lille gårdhave. Der opføres en 180 cm høj mur langs skel. Vest for bygningen etableres en offentlig forplads. Bebyggelsen opføres med en base i en etage, hvorpå der hviler en bygning, som åbner op mod vest. I alt opføres bygningen i 4-5 etager. Bygningshøjden bliver henholdsvis 19 m mod øst og 23 m mod vest. Bebyggelsen udføres med parkeringskælder.

Bebyggelsens udformning

Hjørnestenen er udformet som en solitær bygning med en markant, skulpturel udformning. Bygningens base i en etage sammenbygges med randbebyggelsen langs Vanløse Allé og Apollovej, men trækkes tilbage fra skel mod nabogård under hensyn til lysforholdene her. Langs skel mod denne opføres en mur. Mod vest udformes basen med en bred trappe, mens basens dæk tænkes indrettet som en offentligt tilgængelig plads. På basen hviler bygningens anden del på søjler. Den åbner sig mod vest, så trappen og basens dæk delvist overdækkes. Bygningens særlige todeling med henholdsvis en base og en bygningskrop, der hviler på og hæver sig over ba-

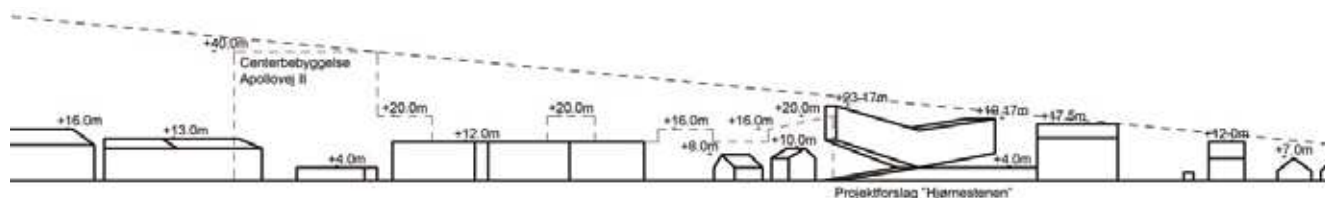
sen har til formål at skabe en attraktiv, offentlig plads i byen og et arkitektonisk vartegn ved ankomsten til Vanløse Bymidte. Tanken er, at bygningen skal indgå i samspil med den eksisterende, tilstødende etagebebyggelse langs Apollovej og Vanløse Allé og med den fremtidige



Det overdækkede byrum er et slags trappelandskab, der inviterer folk til ophold. Her kan folk nyde deres frokost, mødes eller betragte livet der udspilles på Apollo Plads.



Principskitse for offentligt tilgængelige rum i forbindelse med "Hjørnestenen".

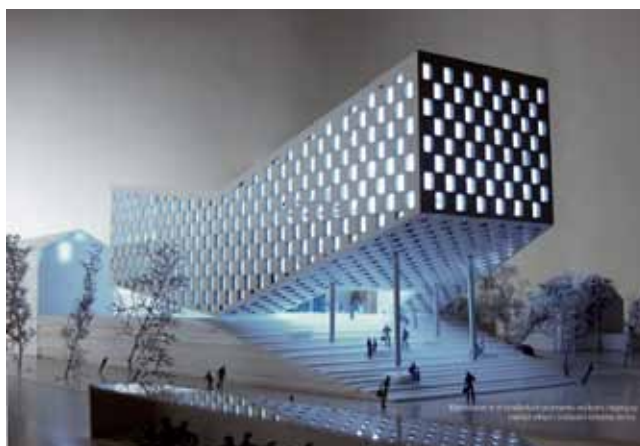


"Hjørnestenens" skalamæssige sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse; bygningen indpasser sig i højden men står markant frem gennem sin form.

Modelfotos



Hjørnestenen er en solitær bygning. Den løsriver sig fra den øvrige bebyggelse for at give lys og luft til naboområderne samt skabe byrum hele vejen omkring sig.



Hjørnestenen er en markant silhuet i midtbyens voksende skyline. Bygningen åbner sig mod vest, men også basens facader mod Vanløse Allé og Apollovej er åbne og bidrager til en styrelse af bylivet

centerbebyggelse ved Vanløse Station. Pladsen med det overdækkede trappeanlæg forbinder gadeniveau med og giver adgang til bygningens østvendte tagterrasse, som også kan fungere som uderum i forbindelse med en personalekantine.

Materialer

Bygningens facader udføres i henholdsvis lyse mursten for bygningskroppen og mørkegrå granitsten for basen samt i glas den østvendte del mellem bygningskrop og base. Basen skal udføres med åbne facader, så bygningen også i gadeniveau kan bidrage med liv og lys. Vinduerne forskudte, regelmæssige placering i overbygningen giver facaden en reliefagtig karakter som genfindes i reliefmønstret i overbygningens bund dvs. loftet over adgangstrappen.

Anvendelse

Bygningen tænkes indrettet til publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen og kontorformål på de øvrige etager. Bygherren ønsker mulighed for en dagligvarebutik, men der er ikke yderligere rammer i kommuneplan 2009 til detailhandel og en evt. udvidelse af detailhandelsrammen i kommuneplan 2011 bør prioriteres i projektet ved Jernbane Allé - V36, som beskrives neden for.

Byrum

Basens dæk indrettes som en offentligt tilgængelig plads. Pladsen og det overdækkede trappeanlæg, der for-

binder gadeniveau/forplads giver adgang til bygningens østvendte tagterrasse. Projektet åbner på den måde op for en styrkelse af bylivet.

Bygherre foreslår, at Eskjærvej på strækningen Vanløse Allé - Apollovej nedlægges og indgår i forpladsen. Samtidig kan og en lille grøn plads mod syd inddrages som del af det nye byrum.

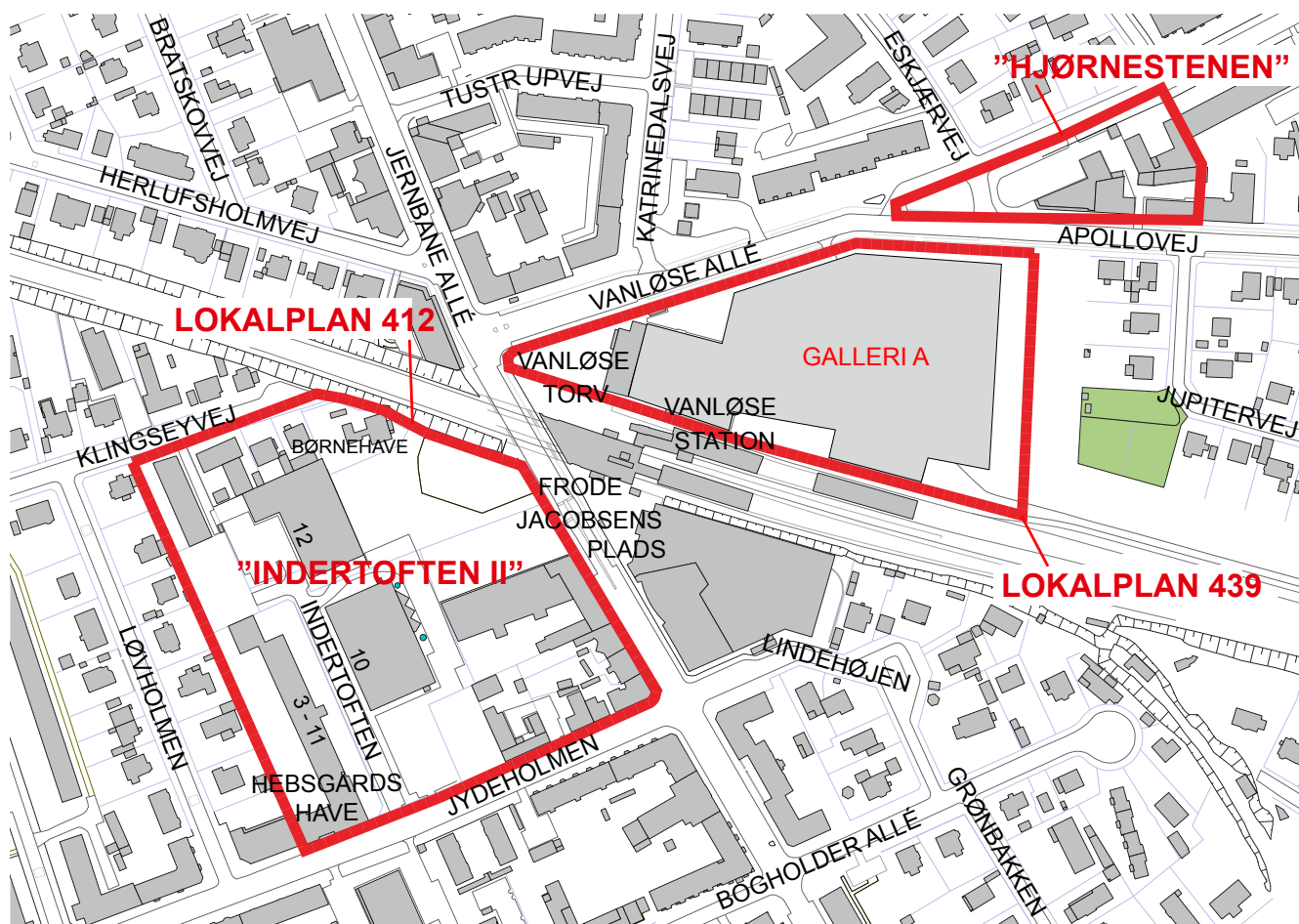
Adgang og parkering

Parkering til bebyggelsen tænkes etableret i underjordisk anlæg med adgang fra Vanløse Allé. Vareindlevering skal også ske fra Vanløse Allé. Cykelparkering placeres dels i P-kælder, dels på forpladsen øst for bygningen. En del af Vanløse Allé (den del der ligger i forlængelse af Eskjærvej) foreslås nedlagt som vej. På den måde kan der indrettes en større samlet plads bestående af det tidligere vejareal, det eksisterende grønne areal - se situationsplan - med henblik på at samle ankomsten til henholdsvis lokalplanområdet og den planlagte centerbebyggelse. Af trafikale årsager kan det imidlertid ikke anbefales at nedlægge Vanløse Allé på strækningen, idet trafik til/fra lokalplanområdet skal ske fra Vanløse Allé.

Planmæssige konsekvenser

Projektet forudsætter, at der udarbejdes en lokalplan, samt at kommuneplanens rammer for området ændres fra B3-område til S3-område.

Grunden giver med sin spidse form dårlige muligheder for anlæg af private friarealer, og den er således ikke



umiddelbart attraktiv for opførelse af boliger. Derfor kan en ændring af rammebestemmelserne fra boligformål til serviceerhverv være hensigtsmæssig for en fremtidig fornyelse af den nedslidte ejendom.

Vurdering

Med sin småskalabebyggelse og lave tæthed fremstår lokalplanområdet i dag med en opløst og lav-intensiv karakter, der står i misforhold til beliggenheden i Vanløse Bymidte og til skalaen i den tilstødende karrébebyggelse samt i den fremtidige centerbebyggelse - Galleri A. Projektet vurderes at kunne bidrage til en modernisering og styrkelse af Vanløse Bymidte, som bydelens centrum tæt på station og Metro. En bygning med et volumen som "Hjørnестenen" 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. Samtidig åbner bygningen sig og peger mod vest og Vanløse Torv med sin brede opholdstrappe og byggeriet vil tilføre området en ny, offentlig plads med rumligheder og arkitektoniske kvaliteter, som vil være særlige for netop dette sted i Vanløse. Der er tale om en skulpturelt udformet bygning, som giver tyngde på stedet og som samtidig spiller fint sammen med det kommende centerbyggeri 'Galleri A' ved Apollovej, Vanløse Allé og Vanløse Torv - se neden for. Skyggediagrammer viser, at den omkringliggende bebyggelse kun i begrænset omfang vil blive berørt af skygge fra den foreslåede bygning, og at der ved opførelse af traditionelt karrébebyggelse ville opstå tilsvarende skygge på naboarealerne. Endelige højder og volumen vil blive fastlagt i lokalplanforslaget

Andre projekter i Vanløse

Der er to andre projekter på vej i Vanløse Bymidte.

Apollovej 31-33, Galleri A

Området er omfattet af lokalplan 439 vedtaget januar 2010.

Området er afgrænset af Vanløse Station og banen, Vanløse Torv, Vanløse Allé, Apollovej og villaområdet ved Jupitervej.

Der er tale om et nyt centerbyggeri på ca. 34.500 m², heraf 18.000 m² til butiksformål bl.a. en dagligvarebutik på 3.500 m². En stor del af bebyggelsen tænkes anvendt til kulturelle formål, bl.a. et børneteater.

Arkitektonisk kommer bebyggelsen til at fremtræde meget markant i bybilledet med sin store volumen, facader med store glaspartier, karnapper, og udsmykninger, vifteformede tage samt et markant tårn ud mod Vanløse Torv

Bygherre forventer, at byggeriet vil stå færdigt i efteråret 2012.

Bygherre er Holberg Fenger A/S.



Jernbane Allé 41-43 'V 360'

Området er omfattet af lokalplan 412, Indertoften.

Projektet omfatter ca. 15.500 m² som nybyggeri og det samlede byggeri bliver inklusiv Indertoften 10 og 12 i alt ca. 26.000 m². Heraf tænkes 12.000 m² tænkes indrettet til butikker. Arkitektonisk kommer dette byggeri også til at fremtræde meget markant i bybilledet med sit volumen, de afrundede former, de store glaspartier og de to tårne, der rejser sig i henholdsvis 6 og 11 etager.

Projektet forudsætter, at der udarbejdes ny lokalplan, samt at kommuneplanens rammer for området ændres, ligesom detailhandelsrammen for Vanløse Bymidte skal udvides, hvis den ønskede anvendelsesfordeling skal imødekommes.

En lokalplan er under udarbejdelse.



Trafik- og adgangsforhold

Kollektiv trafik

Området har god kollektiv trafikbetjening med kun 100 m til Vanløse Station med S-tog, Metro samt en række buslinjer. I projektet 'ByNet 2018' planlægges der for ændrede/ forbedrede buslinjeføringer og frekvenser for bedre at understøtte metro(cityring)en og Flintholm Station som trafikalt knudepunkt. Dette får bl.a. konsekvenser for Vanløse Bymidte, idet der kommer flere og mere hyppige busafgange. Alt andet lige skaber det bedre tilgængelighed til området.

De busbetjente gader er Jernbane Allé med 6 buslinjer, Jydeholmen med 4 buslinjer, Ålekistevej med 3 buslinjer og Apollovej med 1 buslinje.

Biltrafik

Den nye udnyttelse af ejendommen forventes at generere biltrafik i størrelsesordenen 100-200 enkeltture pr døgn, det vil sige en meget begrænset trafikmængde.

De trafikale konsekvenser af projektet vurderes at være så små, at der ikke er behov for trafikale tiltag uden for området.

De nye centerbyggerier, som planlægges på Apollovej og ved Jernbane Allé (se oven for) vil generere ekstra trafik

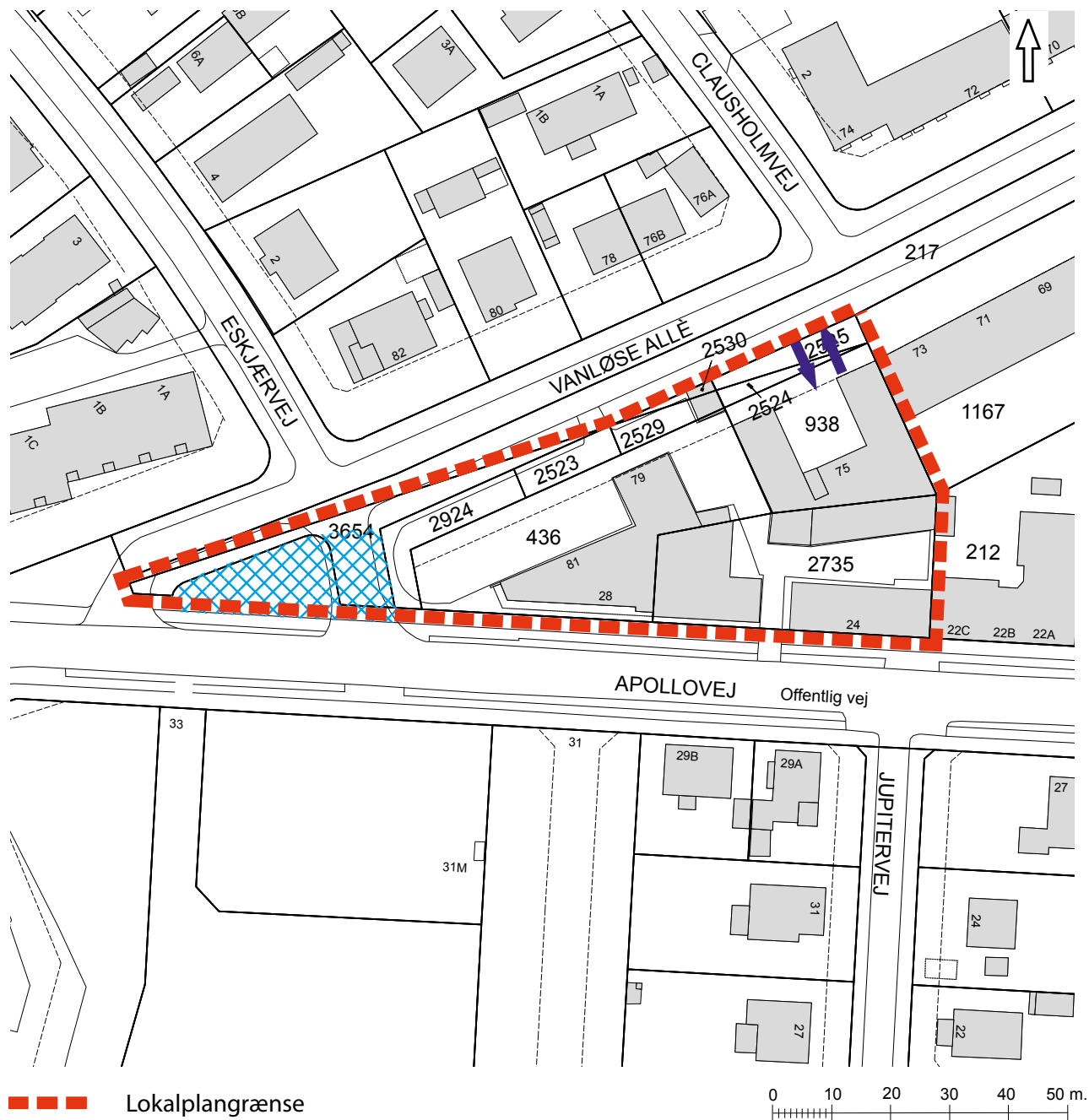
i området (primært Apollovej/Vanløse Allé og Jernbane Allé). For at øge kapaciteten er det planlagt at ombygge krydset Jernbane Allé/Vanløse Allé. Den forbedrede busbetjening beskrevet oven for betyder imidlertid, at der stilles nye krav til krydssets udformning.

Der foretages en samlet vurdering af de trafikale konsekvenser af de beskrevne projekter.

Parkering

I Kommuneplan 2009 fastsættes parkeringsnormen til højst en plads pr. 100 m² for serviceerhverv.

I Kommuneplan 2009 fastsættes parkeringsnormen for cykler til 1,5 plads pr 100 m² for kontorarbejdspladser og



4,5 pladser for butikker og serviceerhverv.

For biler skal parkeringsdækningen være i størrelsesordenen, og ikke større end en parkeringsplads pr 100 m²etageareal.

I forslag til lokalplan for området vil der blive stillet krav om, at parkering til bebyggelsen etableres i konstruktion. Der vil også blive stillet krav om, at mindst 50 pct. af cykelparkeringen overdækkes.

Adgang til lokalplanområdet

Der skal etableres adgang for biler til/fra parkeringskælder fra Vanløse Allé.

Trafikale fokusområder

I projektet tænkes Eskjærvej benyttet som adgang til området, mens Vanløse Allé nedlægges fra Eskjærvej til krydset Vanløse Allé/Apollovej. Eskjærvej er en boligvej, som ikke planlægges at indgå i det overordnede vejnet i Vanløse.

Stiforhold

Der er cykelstier på Apollovej og der anlægges i øjeblikket cykelstier på Jernbane Allé på strækningen Vanløse Allé - Jyllingevej. Internt i lokalplanområdet etableres ikke stier.

Anden planlægning

Kommuneplan 2009

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.

Grønne tage

TMU har besluttet, at der skal implementeres retningslinjer for grønne tage i forslag til kommuneplan 2011. Retningslinjerne betyder, at der i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner skal tages stilling til, om der er grundlag for at stille krav om grønne tage.

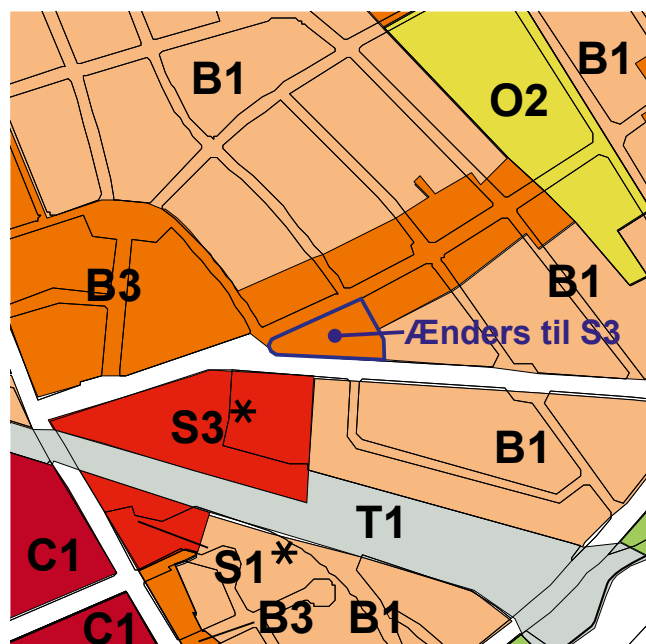
Vanløse Bydelsplan

Bydelsplanen for Vanløse har som målsætning at bymidten styrkes som et lokalt, attraktivt handelscentrum, hvor handelslivet samles omkring Jernbane Allé. Projektforslaget "Hjørnestenen" kan bidrage til udviklingen af bymidten som handelscentrum, dels arkitektonisk ved at tilføre en markant bygning i et ellers lidt diffust område i bymidten samt ved at etablere inviterende facader i stueetagen, urbant ved at bidrage med en ny plads til ophold i bymidten samtidig med at bygningen kommer til at rumme mange potentielle kunder til handelen. Den kollektive trafik skal udvikles, så bymidten (for)bliver et trafikknudepunkt. Kunst og kultur skal også indgå som en integreret del af bymidten for at styrke de kulturelle netværk i bydelen.

Stationsnærheden og mulighederne for at bo og arbejde i og omkring bymidten gør det oplagt at bygge højere og tættere her. Flere faktorer indgår i skabelsen af attraktive byrum, herunder særligt de trafikale forhold. Der er behov for forbedrede forhold for cyklister og fodgængere og lokalt er der et stort ønske om at omdanne Jernbane Allé på del af strækningen til en grøn strøggade, hvor biltrafikken sker på de bløde trafikanters præmisser.

Byrumsplan

I handlingsplan for Københavns byrum indgår del af Jernbane Allé og del af Vanløse Allé som potentielle



B, B1	OMRÅDER TIL BOLIGER (1-2 ETAGER)
B, B2-5	OMRÅDER TIL BOLIGER (1-2 ETAGER)
C, C1-3	OMRÅDER TIL BOLIGER OG SERVICEERHVERV
S, S1-3	OMRÅDER TIL SERVICEERHVERV
T, T1-4	OMRÅDER TIL TEKNISKE ANLÆG
O, O2-5	OMRÅDER TIL INSTITUTIONER
*	OMRÅDER MED SÆRLIGE BESTEMMELSER

strøggader, mens Klingseyvej og Herlufsholmsvej samt også Jernbane Allé og Vanløse Allé i øvrigt indgår som potentielle forbindelser. Ved skæringen mellem Vanløse Allé og Apollovej peges på en potentiel plads. Projektet er i tråd med byrumsplanen.



- Strøggader, potentielle
- Pladser, eksisterende og vedtagne
- Pladser, potentielle
- ⋯ Gågader/promenader, eksisterende og vedtagne
- Forbindelser, potentielle
- M Metrostationer, eksisterende
- S S-togs-stationer, eksisterende

Kortudsnit fra Byrumshandlingsplanen. I handlingsplanen indgår en del af lokalplanområdet som potentiel plads og den nærliggende Jernbane Allé som potentiel strøggade.

Den bæredygtige by

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 og ønsket om at reducere transportsektorens CO2-bidrag.

Byen for alle

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens mål om at skabe blandede bykvarterer med et bredt udbud af boliger og arbejdspladser samt øvrige byfunktioner. Projektet indeholder ikke boliger, men Vanløse er en bydel præget af boligområder, og projektet kan medvirke til at skabe et koncentreret erhvervsudbud.

Byliv

Projektet vurderes overordnet set at medvirke til at styrke bylivet i Vanløse Bymidte. Fortætningen og udformningen af de offentlige rum bør tage udgangspunkt i Vanløses egenart samt i trygge forbindelser til/fra området er vigtige. Den brede adgangstrappe mod syd

udformes så den indgår som et offentligt byrum, der kan medvirke til at understøtte de eksisterende byrum.

Arkitekturpolitik

Københavns Kommunes arkitekturpolitik har fire hovedmålsætninger, nemlig styrkelse af byens egenart(er) gennem både bevaring og udvikling, fremme af god og bæredygtig arkitektur, udvikle nye byrum og urbane landskaber, samt udvikle og fremme processer, der sikrer arkitektonisk kvalitet og bæredygtige løsninger. Projektet vurderes at leve op til intentionerne i kommunens arkitekturpolitik, idet det kan medvirke til at udvikle Vanløse Bymidte positivt både arkitektonisk og byrumsmæssigt.

Miljømæssige forhold

MPP (Miljøvurdering af planer og programmer)

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.

VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet).

Forvaltningen vil foretage en screening af projektet med henblik på at vurdere om der er behov for udarbejdelse af VVM. En konklusion på screeningen fremlægges med lokalplanforslaget.

Jord.

Området er registreret på vidensniveau 2. Der skal foretages en nærmere undersøgelse med henblik på at kortlægge forureningens omfang, ligesom der skal gennemføres et afværgeprojekt i forbindelse med byggesagen.

Vand.

Krav til vandafledning, håndtering af regnvand mv., bl.a. jævnfør Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 vil indgå i udarbejdelsen af planforslaget.

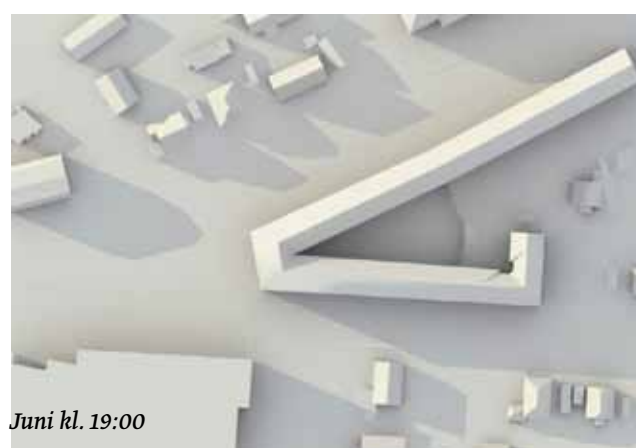
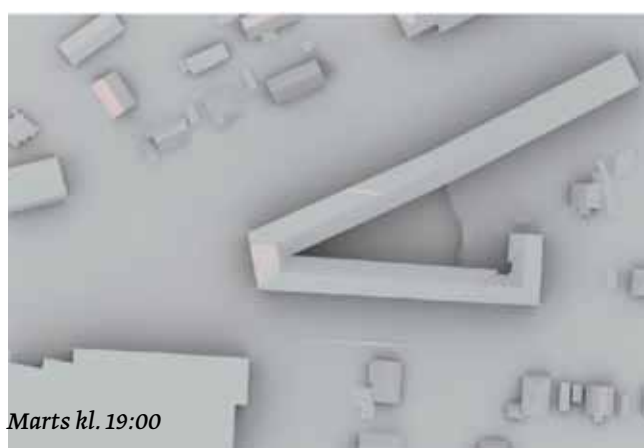
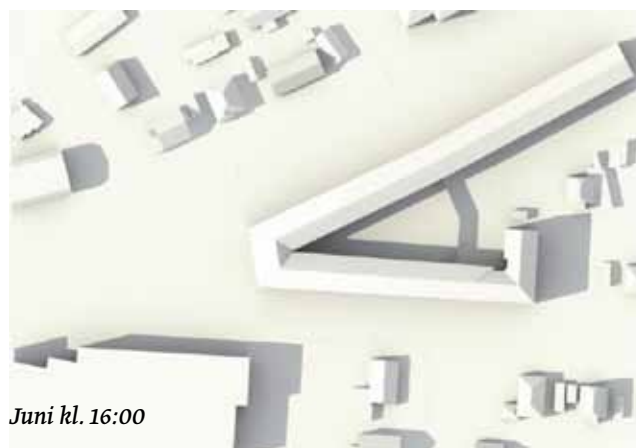
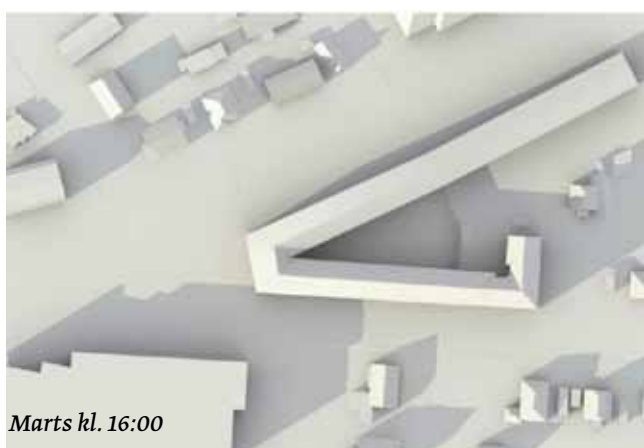
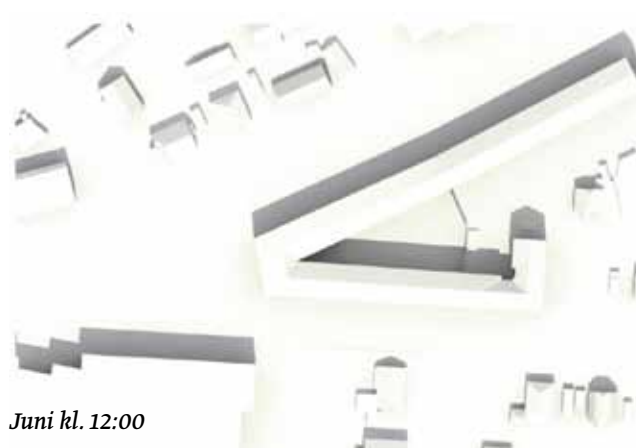
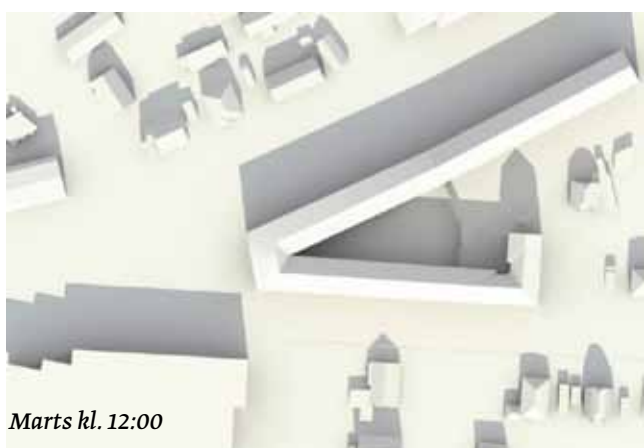
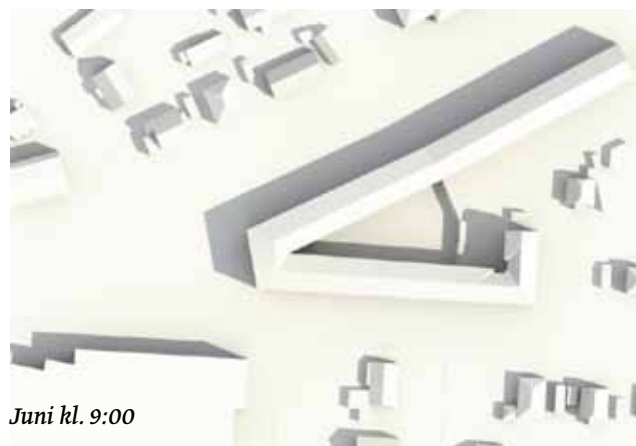
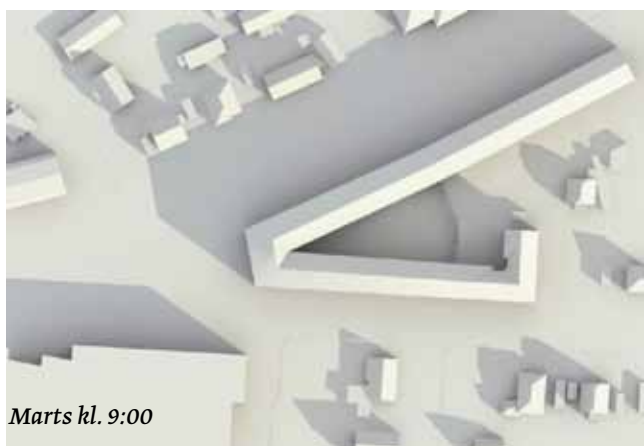
Støj.

Trafikstøjniveauet på Vanløse Allé ud for bebyggelsen er vurderet til 60-70 db. og på Apollovej 70-75 db i 1,5 meters højde og 65-70 db i 4 meters højde.

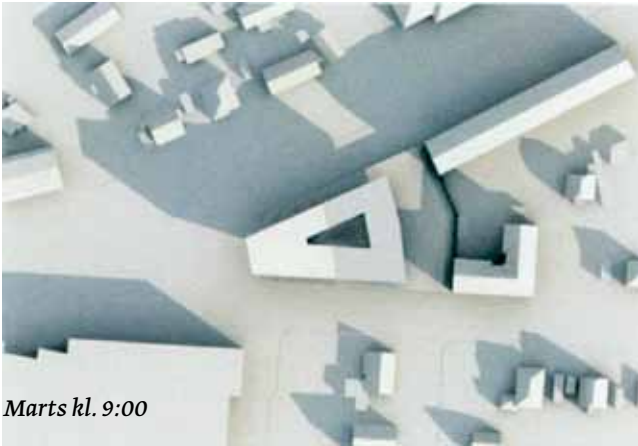
Miljørigtigt byggeri

Byggeriet skal opfylde krav i "Miljø i byggeri og anlæg 2010".

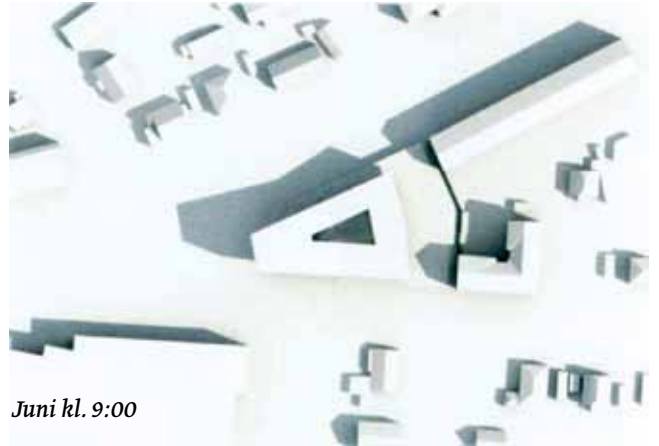
Skyggediagrammer for stangbebyggelse



Skyggediagrammer for projekt



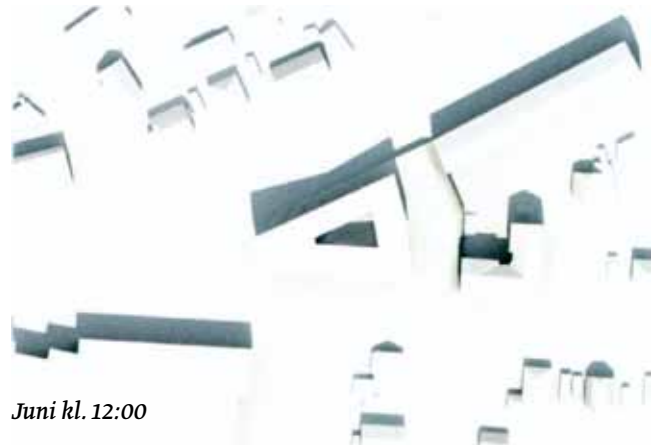
Marts kl. 9:00



Juni kl. 9:00



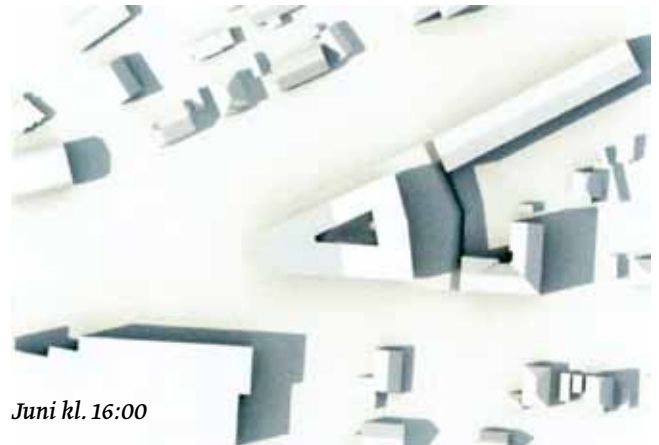
Marts kl. 12:00



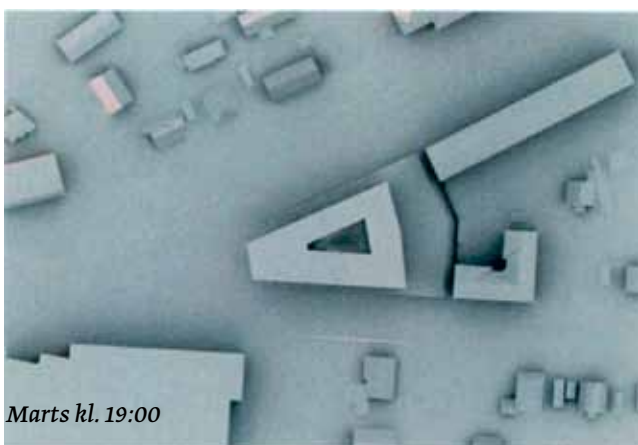
Juni kl. 12:00



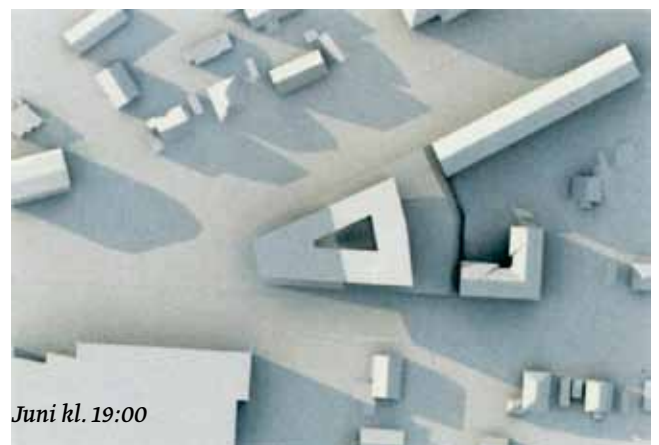
Marts kl. 16:00



Juni kl. 16:00



Marts kl. 19:00



Juni kl. 19:00

Kommunens intentioner med udarbejdelse af planforslagene

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 nabo-ejendommen.

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.

Intentioner i lokalplanen

Det er intentionen med lokalplanen at åbne mulighed for en omdannelse af et tidligere erhvervsområde til et område med serviceerhverv. Vanløse Bymidte vil blive styrket funktionelt med opførelse af en bebyggelse, som kommer til at rumme en blanding af servicefunktioner og arbejdspladser og visuelt med tilføjelse af (endnu) et arkitektonisk markant, moderne byggeri.

Lokalplanen skal sikre arkitektonisk kvalitet for såvel bygninger som byrum og fremme kommuneplanens mål

for byliv ved udformningen og anvendelsen af uderum, stueetager og offentlige tilgængelige forbindelser mv. Planen skal sikre en høj grad af åbenhed og transparens i stueetagens facader.

Planen skal fastlægge en maksimal bebyggelsesprocent, byggelinjer, volumen og højder, der sikrer et godt samspil med den omkringliggende bebyggelse samt hensyntagen til skyggeforhold for eksisterende udendørs opholdsarealer.

Planen skal fastlægge, at tagdækning skal udføres som grønt tag for at sikre, at bebyggelsen bidrager til at øge bæredygtigheden i området, dels i forbindelse med håndtering af regnvand, dels ved begrænsning af ophedning af udendørs miljøer gennem begrænsning af hårde belægninger, og dels ved at øge planteoptaget af CO₂. Desuden skal planen sikre, at bebyggelsen udføres som lavenergibebyggelse klasse 1.

Tidsplan

Tidsmæssigt forventes et parallelt forløb mellem lokalplan Hjørnестenen og kommuneplan 2011, idet lokalplanen er afhængig af at der vedtages ændrede rammer samt udvidelse af detailhandelsrammen i kommuneplanen. Kommuneplan 2011 forventes vedtaget med udgangen af 2011.

**SAMMEN
OM BYEN**