

# "APOLLOVEJ II"

## Bilag 1 til forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2009 vedtaget forslag til lokalplan "Apollovej II". Lokalplanen ligger i bydelen Vanløse

Offentlig høring fra xx. xxxxxx til xx. xxxxx 2009



UDKAST  
NR. 2.19-12-08

<b>Baggrund for lokalplanen</b>	
Baggrund.....	3
Formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Skitseprojekt til centerbebyggelse.....	6
Lokalplanens intentioner .....	11
Kollektiv trafik.....	11
Planlægning.....	11
Byarkitektonisk vurdering .....	12
Miljørigtigt byggeri .....	12
Skyggediagrammer .....	13
Trafikstøj og vibrationer.....	14
Virksomheder .....	14
Jord- og grundvandsforurening .....	14
Regnvand .....	15
Affald .....	15
Trafikale konsekvenser .....	16
Udbygningsaftale.....	16
<b>Lokalplanforslag</b>	
§ 1. Formål .....	18
§ 2. Området.....	18
§ 3. Anvendelse .....	18
Tegning nr. 1.....	19
§ 4. Vej - og adgangsforhold.....	20
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	20
Tegning nr. 2.....	21
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	22
Tegning nr. 3.....	23
§ 7. Ubebyggede arealer .....	25
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	26
§ 9. Lavenergi .....	26
§ 10. Regnvand .....	26
§ 11. Retsvirkninger .....	27
§ 12. Hel og delvis ophævelse af lokalplaner .....	27
Kommentarer af generel karakter.....	27
<b>Forhold til øvrig planlægning og lovgivning</b>	
Kommuneplan .....	29
Gældende lokalplaner og byplaner.....	29
Detailhandel .....	30
Lov om miljøvurdering af planer og programmer .....	31
Vurdering af virkninger på miljøet .....	31
Varmeplanlægning.....	32
Tilladelse i henhold til anden lovgivning .....	32
<b>Hvad er en lokalplan?.....</b>	<b>34</b>
<b>Mindretalsudtalelser.....</b>	<b>35</b>
<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>36</b>

Forsidefoto: Luftfoto af lokalplanområdet "Apollovej II" set fra sydvest. (JW Luftfoto november 2007).



Luftfoto af lokalplanområdet "Apollovej II" set fra sydvest. (JW Luftfoto november 2007).

### Baggrund

Holberg Fenger Invest A/S ønsker at ombygge eksisterende administrationsbygning til centerformål og opføre ny centerbebyggelse i tilknytning til denne til et samlet center ved Vanløse Station og Vanløse Torv. Bebyggelsen får et etageareal på i alt ca. 32.000 m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf godt halvdelen tænkes anvendt til detailhandel og resten til serviceerhverv. Kommunen finder, at projektet vil styrke bydelens handelsliv, byliv og arkitektonisk tilføre området et løft.

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.

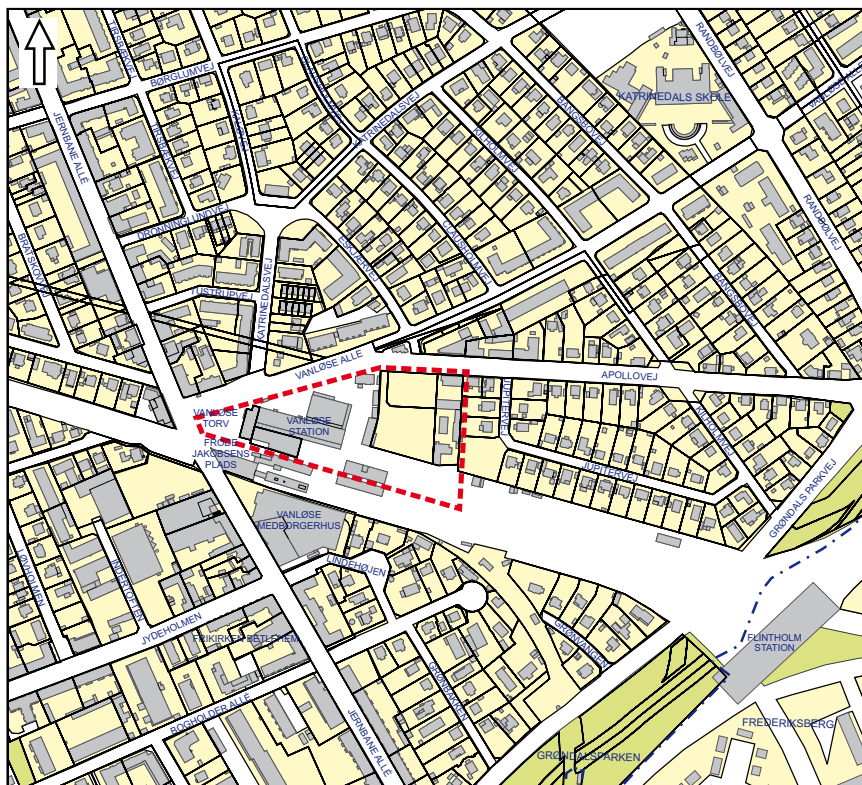
Projektet er på flere punkter ikke i overensstemmelse gældende lokalplaner. Det er derfor nødvendigt at udarbejde en lokalplan for området.

### Formål

Lokalplan Apollovej II er sammen med rammerne i Kommuneplan 2009 det planmæssige grundlag for at opføre ny centerbebyggelse ved Vanløse Station. Lokalplanen muliggør om- og tilbygning til eksisterende kontorbyggeri.

Formålet med lokalplanen er at styrke bydelscentret ved Vanløse Station funktionelt ved at tilføre et større udbud af bl.a. udvalgsvarebutikker, kulturelle- og rekreative tilbud mv., og kvalitativt ved at tilføre bydelen et moderne, markant byggeri, en samlende funktion, som kan medvirke til at skabe identifikation og byliv.

Lokalplanområdet og dets omgivelser.



### Lokalplanområdet og kvarteret

#### Afgrænsning

Lokalplanen omfatter et område ved Vanløse Station og Vanløse Torv. Det afgrænses mod syd af Vanløse Station og baneterrænet, mod vest af Jernbane Allé, mod nord af Vanløse Allé og Apollovej og mod øst af villagrunde mv. ved Jupitervej.

#### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet og de tilgrænsende områder udgør et funktionelt og trafikalt knudepunkt i Vanløse med S-tog- og metrostation, handeleggader, kulturhus med bibliotek og biograf. Lokalplanområdet nærmest Vanløse Torv er i dag bebygget i 1 og 3½ etage. Bebyggelsen har været anvendt af Banestyrelsen. Flere ubenyttede bygninger er nedrevet og størstedelen af grunden ligger ubebygget hen.

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



*Eksisterende kontorbygning set fra Vanløse Stations S-togsperron.*



*Apollovej med de karakteristiske allétræer.*



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



*Luftfoto af jernbaneviadugten over Jernbane Allé.*

### **Vanløse**

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 har en købstadsagtig karakter og fremstår som veldefinerede, urbane byrum afgrænset af randbebyggelser i 3 - 4 etager med butikker, caféer og lignende i stueetagen, mens Vanløse Allé og Apollovej har en grøn karakter. Vanløse Allé præges overvejende af fritliggende etagehusbebyggelse med en karakter som parkbebyggelse omgivet af græsarealer med enkelte fritstående træer. Apollovej er en villavej, hvor markant allébeplantning præger gadebilledet sammen med hække og træer i villahaverne. Jernbane Allé forbinder Grøndals Parkvej i syd med Jyllingevej i nord i en næsten ret linie. Omtrent midtvejs ligger Vanløse Station, og ved stationen skifter vejen svagt retning mod nordøst og stiger ca. 6 m op mod Jyllingevej. Jernbane Allé har en meget bymæssig karakter, og den opdeles visuelt af jernbaneviadukten. Strækningen umiddelbart nord for Vanløse Station skiller sig bygningsmæssigt ud. Her er bebyggelsen mindre bymæssig og har en mere uplanlagt karakter præget af ældre, ombyggede villaer og nyere etageejendomme med flade tage. Hjørneejendommen "Vanløsehus" markerer dog med sit tårn alléens funktionelle og visuelle midtpunkt - stationen og stationspladsen.

### **Vanløse Torv/Frode Jacobsens Plads**

Jernbaneviadukten over Jernbane Allé markerer både et visuelt og funktionelt knudepunkt. Ved Jernbane Allé og syd for stationen ligger stationspladsen, Frode Jacobsens Plads, der er en central plads i Vanløse ikke kun som trafikknudepunkt, men også som en del af det kulturelle og handelsmæssige centerområde. Det er en lille plads beplantet og møbleret med bænke. Området præges i nogen grad af cykelparkering.

Jernbanetracéet skærer Jernbane Allé i en skæv vinkel, og der er derved opstået et trekantet areal på hver side af viadukten. Vanløse Torv nordvest for viadukten

afgrænses rumligt mod nord af "Vanløsehus", hvis udformning signalerer stationsby. Den øvrige bebyggelse ved pladsen, der varierer i bygningsvolumen, danner ikke vægge, der understøtter fornemmelsen af en plads.

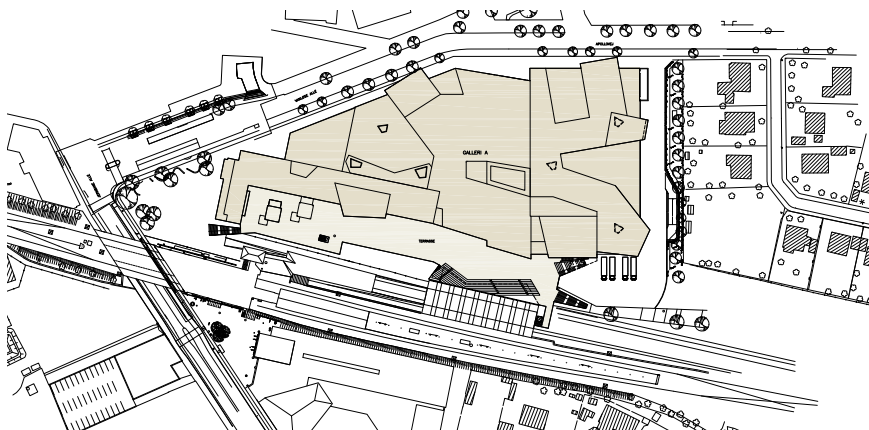
### *Bevaringsværdig bebyggelse*

I 1995 udarbejdede Skov- og Naturstyrelsen i samarbejde med Københavns Kommune Bydelsatlas Vanløse, Bevaringsværdier i byer og bygninger. Karakteristisk for bydelen er, at det især er etageboligbebyggelser, der har høj bevaringsværdi, mens villabebyggelser generelt har middel bevaringsværdi. Store dele af Vanløse er opført inden for en forholdsvis kort årrække, hvilket giver bydelen et homogent præg karakteriseret af bebyggelse i rødt blankt murværk med røde tegltage. I lokalplanområdet er der ingen bevaringsværdige bygninger, mens der i områdets umiddelbare nærhed langs Jernbane Allé er flere etageejendomme med høj bevaringsværdi, og i de tilgrænsende villaområder mod øst og nordøst er der flere bygninger, som er vurderet til høj bevaringsværdi.

### **Skitseprojekt til centerbebyggelse**

Lokalplanens område har et areal på godt 20.000 m<sup>2</sup>. Den eksisterende bebyggelse består af en stor administrationsbygning ved Vanløse Station. Alle mindre bygninger foreslås nedrevet, mens administrationsbygningen om- og tilbygges. Den eksisterende bebyggelse udgør efter nedrivninger godt 4.300 m<sup>2</sup>. Der opføres ca. 27.500 m<sup>2</sup> som nybyggeri. Bebyggelsen får et omfang på op mod 32.000 m<sup>2</sup>. Endvidere opføres en broforbindelse til Metroperron/station samt et terrassedæk over eksisterende cykelparkering ved stationen. Terrassedækket indgår som et opholds- og aktivitetsareal til bebyggelsen. Der bliver indrettet ca. 60 forskellige butikker, herunder et varehus på 3.500 m<sup>2</sup>. De resterende arealer indrettes til andre serviceerhverv, kulturelle formål, kontorer mv. Der indrettes en parkeringskælder, som kan rumme centrets parkeringspladser. Den eksisterende kontorbygning langs banen bliver integreret i byggeriet og tilføjes en ekstra etage, hvor der indrettes kontorarealer.

Forslag til den ny centerbebyggelse er udarbejdet af C.F. Møllers Arkitektfirma efter grundidé af arkitektfirmaet Helge Jørgensen. Herudover har forskellige rådgivere udarbejdet et idéforslag for bygherre til behandling for byrum og stiforløb i forbindelse med centret. Desuden er der tilknyttet en rådgiver til udvikling af projektets bylivsaspekter.



*Situationsplan af det aktuelle projekt.*

## Baggrund for lokalplanen

Modelfoto af det aktuelle projekt set fra sydvest.



Modelfoto af det aktuelle projekt set fra syd.



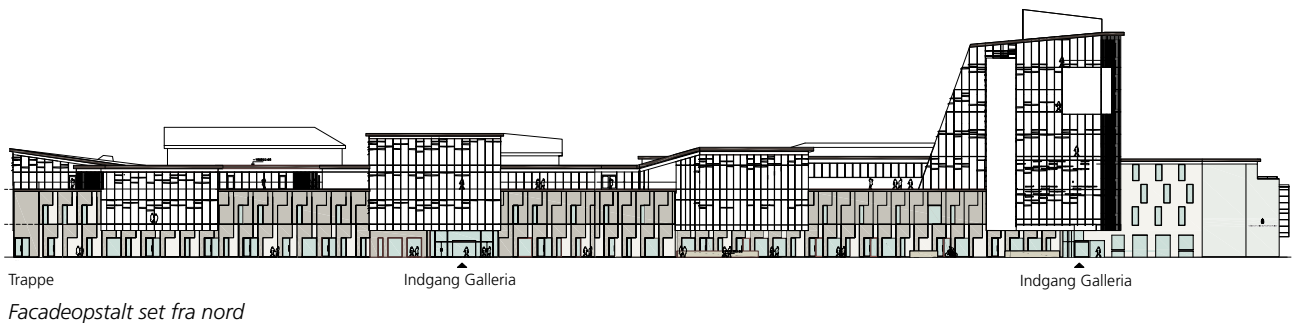
Modelfoto af det aktuelle projekt set fra nord.

Det er intentionen, at skabe et center, der ud over kommercielle rum også rummer kultur og kunst. Kunstneren Per Arnoldi er tilknyttet projektet, og han har til opgave at integrere kunst i husets indretning og arkitektur. Endvidere er det et bærende princip, at centret skal henvende sig til alle sociale lag, generationer og etniske grupper via stor mangfoldighed i funktioner og oplevelser i sammenhæng med bydelens eksisterende byliv. Endelig fremføres det som princip, at huset arkitektonisk skal opleves som en fortolkning af Vanløses nuværende typologier af byrum og byhuse.

Bebyggelsen består af en base i 2 etager, der visuelt binder bygningen sammen. Den øverste 3. etage fremstår som et taglandskab med store glaspartier, der i en vifteform åbner sig i forhold til omgivelserne, og ved større glaskarnapper, der bryder basen flere steder. Byggeriets vartegn, et tårn i bebyggelsens sydvestlige hjørne tænkes udført i 9 etager. Den generelle gesimshøjde er på 11 meter, men brydes af karnapperne, hvis højeste punkt varierer mellem 17 og 19 meter over terræn, mens tårnet hæver sig 40 meter over terræn. I skitseprojektets to nederste etager er placeret et indkøbscenter. Den øverste etage tænkes indrettet med publikumsorienterede erhverv så som fitness, teater, restaurant, kontor, sund-



Modelfoto af det aktuelle projekt set fra nordøst.



hedscenter og offentlig service mv. En del af disse funktioner har åbent ud over butikkernes åbningstid og sikrer derved, at der er liv og lys i bygningen også om aftenen og i weekenden.

### **Adgang og parkering**

Ved Vanløse Allé indrettes der en indgang ved hjørnet af Vanløse Torv, og på Apollovej vil der blive direkte adgang til en indvendig markedsgade som en tværgående forbindelse mellem stationsområdet, Vanløse Torv og Apollovej. Alle butikker og restauranter/caféer i stueetagen mod Vanløse Torv og Apollovej får udstillingsvinduer mod og indgangsparti direkte fra torvet/gaden. På den måde bidrager bebyggelsen til at skabe et tiltalende gadebillede og oplevelsesrigt bymiljø. Indgang til parkeringskælder samt adgang for varetransport skal ske fra indkørsel ved Apollovej mellem villaerne og centret. Projektet indeholder forslag om indretning af ca. 340 parkeringspladser i kælder samt evt. et mindre antal på terræn. Adgang sker via ramper fra Apollovej og Vanløse Torv. Fra cykelkældereren vil der være adgang til centret.

### **Materialer**

Materialer vælges ud fra kriterier som lang levetid, smuk patinering samt et minimum af vedligeholdelse. Facaderne udformes ved en kombination af store felter af tegl i en varm grå farve samt store glaspartier, der flere steder fremtræ-



*3D-tegning af projektet, der viser indkørslen ved østfacaden samt træbeplantningen.*



3D-tegning af projektet, der viser facaden ud mod torvet.



3D-tegning af projektet, der viser facaden ud mod Apollovej.



der med en enkel solafskærmning. I facaderne indgår evt. mindre felter beklædt med mosaik/kakler. Facadeelementerne skal skabe et sammenhængende udtryk, der ved de varierede felter i tegl og evt. mosaik/kakler skaber et oplevelsesrigt udtryk både tæt på og set på afstand. Samtidig bevirker de store transparente partier, at byggeriet får en åben karakter, hvor man udefra kan følge nogle af de mange aktiviteter. Særligt i stueetagen er der arbejdet med udstillingsvinduer og indgangspartier placeret, så det opleves naturligt at bevæge sig ind i eller igennem bygningen.

Tagfladerne udformes som både lige og skrå flader, der fra centrum skyder sig som en vifte ud og op, så de udpeger stedets retninger. Et tårn udsmykket med mosaikker skyder sig højere op end de øvrige tagflader. Elevator integreres i tårnet eller opføres som ét selvstændigt, slankt tårn.

### *Miljø i projekteringen*

Det oplyses i beskrivelsen af projektet, at målet er at minimere miljøpåvirkninger og skabe et sundt lavenergi byggeri, 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 supplement til elforsyningen.

### *Udsmykning og skilte*

Der tilstræbes en markant og enkel udsmykning med folkelig appel i skandinavisk modernistisk tradition.

I tæt samarbejde med byggeriets arkitekter tilføjes tårn og store overflader nogle ganske enkle udsmykninger i form og farve.

Tårnets karakter af markør med stor synlighed kan f.eks. understreges af en blåtglaseret teglsten. Der udføres ur/ure formet med store elementer og med respekt for klar aflæselighed.

Omkring et evt. børneteater kan reliefferne forvandle sig til en serie masker, som svæver på væggen og smiler til publikum.

Bygningens karakteristiske tagformer dukker op som elementer i en serie relief/ skulpturers leg med former og farver og de store synlige tagflader brydes med ganske enkle elementer, for eksempel i kobber.

Galleriets meget varierede indre tænkes udsmykket med en serie store relieffer i et farvestærkt forløb.

Der udarbejdes en skilte manual for bebyggelsen, som skal sikre, at skiltning udføres i ensartet design tilpasset det omgivende miljø, og som underordner sig byggeriets arkitektur. Det er tanken, at skiltningen for de enkelte lejemål holdes stram og diskret, så udsmykningen kan "brilliere" lidt mere.

### *Byrum og byliv*

Bygherrens rådgivere har på baggrund af bl.a. en bylivsanalyse udarbejdet idéforslag til helhedsplan for indretning og møblering af byrum, belægninger, beplantning, stiforløb mv. i forbindelse med centret. Formålet er at integrere centret i byrummet/bydelen og skabe et godt og velfungerende bymiljø og byliv i og omkring dette. Bl.a. skal alle butikker have direkte udgang til Vanløse Allé og Apollovej, for at skabe tryghed og for at vende centrets funktioner udad. I hele projektet er det således en bærende idé at styrke og udbygge det eksisterende byliv. I den videre proces vil byrums- og bylivsaspekterne derfor stadig indgå som vigtige parametre i bearbejdningen af projektet.

Bygherren har desuden uden for lokalplanområdet foreslået bl.a. at udvikle en ny grøn gang- og cykelstiforbindelse langs banestrækningen mellem Vanløse

og Flintholm. Området kan samtidig på sigt indrettes til forskellige former for uformel leg og sport samt rekreation, så der skabes en "lommepark". Nærmest centerbebyggelsen tænkes etableret en lille plads, som kan danne baggrund for markeder og lignende arrangementer. Dette er ikke en del af lokalplanen, men tænkt som en mulig fremtidig udformning.

### Lokalplanens intentioner

Det er planens intention at styrke Vanløse bydelscenter funktionelt og arkitektonisk. Med opførelse af den nye centerbebyggelse åbnes der mulighed for en tiltrængt forbedring af forsyningen med bl.a. udvalgsvarer, ligesom centret også kommer til at indeholde flere kulturelle- og rekreative funktioner, som kan medvirke til at tiltrække publikum. Forslaget betyder samtidig om- og tilbygning af en lidt intetsigende, eksisterende bygning til et markant, moderne bygningsværk, ligesom et lidt forsømt, nedslidt og aktivitetsfattigt område bliver tilført byliv i form af en række nye aktiviteter og funktioner. Det er tanken, at den planlagte bebyggelse skal åbne sig mod omgivelserne og ved sit udtryk blive et landmark i bydelen. Bebyggelsens omgivelser og adgangen til Vanløse Station skal bearbejdes og forbedres. Der skal sikres gode adgangsforhold til bebyggelsen.

### Kollektiv trafik

Lokalplanområdet har særdeles god tilgængelighed til kollektiv trafik med en beliggenhed ved Vanløse Station, hvorfra der kører Metro, S-tog, samt adskillige buslinier. Derudover er området præget af cykeltrafik, både til stationen, butikker og offentlige institutioner samt boliger og serviceerhverv. Jernbane Alle blev for få år siden ombygget, så den i dag fremstår med cykelsti/-stribes på flere strækninger og en fodgængerovergang med midterhelle blandt andet ud for det sydlige stationstov. Af hensyn til trafikikkerheden er midterhellen videreført mod syd, så biler ikke kan overhale busser, der holder ved busstoppestederne.

### Planlægning

#### *Forslag til Kommuneplan 2009*

Med udgangspunkt i den planlagte centerudbygning i Vanløse Bymidte er der indarbejdet følgende rammer i forslaget til Kommuneplan 2009 for områderne til serviceerhverv nord og syd for Vanløse Station:

**Vanløse Station – nord** er fastlagt til et S3\*-område (maks. bebyggelsesprocent 185 og maks. bygningshøjde 24 m) med en særlig bestemmelse om, at der i lokalplan kan tillades enkelt bygninger/bygningsdele med en højde over 24 meter.

**Vanløse Station – syd** er fastlagt til et S1\*-område med særlige bestemmelser om, at den maksimale bebyggelsesprocent ikke må overstige 130 og at ny bebyggelse maksimalt må opføres i 6 etager.

De generelle rammer for S-områder er åbnet mulighed for, at man i lokalplan kan tillade en 10 % overskridelse af bebyggelsesprocent, såfremt overskridelsen anvendestil kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, og til idrætsformål. Uden for tæbyen og byudviklingsområderne er der fastlagt en maksimal parkeringsdækning på 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Forslaget til Kommuneplan 2009 er der endvidere indarbejdet følgende ramme for detailhandlen i Vanløse bymidte:

**Vanløse bymidte.** Bruttoetagearealet til butikformål må øges med 23.000 m<sup>2</sup>.

Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for udvalgsvarebutikker med over 2.000 m<sup>2</sup> inden for den pulje, der er beskrevet i de generelle rammer.

### Byarkitektonisk vurdering

Den kommende centerbebyggelse vil tilføre Vanløse Bymidte et arkitektonisk, aktivtetsmæssigt og funktionelt omdrejningspunkt. Bebyggelsen bliver en koncentration af mange funktioner, som åbner sig mod omgivelserne og tiltrækker publikum. Centret vil medvirke til at tilføre Vanløse bymidte liv, lys og varme også ud over butikkernes almindelige åbningstid og styrke det eksisterende handels- og kulturliv. Den moderne arkitektur vil tilføre området et nutidigt indslag, som kan styrke og forny områdets identitet. Byggeriet opføres med noget større skala end stations- og centerbebyggelsen syd for banen og i forhold til de eksisterende, omgivende kvarterer, hvilket sikrer, at bebyggelsen omkring stationen i høj grad kommer til at udgøre et bymæssigt tyngdepunkt. Bebyggelsen udføres ud fra en hovedidé med åbne, varierede facader samt vekslende taghøjder og -former. Dette betyder, at bebyggelsen skalammæssigt tilpasses og giver en tiltrængt fortætning på stedet. Tårnet i byggeriets sydvestlige hjørne refererer til de øvrige tårne omkring Vanløse Torv samtidig med, at det tilfører byrummet et både klassisk og nutidigt indslag. De omgivende torve- og vejarealer bearbejdes bl.a. med henblik på at indplacere det nye center som en integreret del af byområdet, herunder at binde ny og eksisterende bebyggelse sammen. Placeringen i tilknytning til S-tog og metro betyder, at der hver dag vil passere mange mennesker, som kan benytte centret på vej til eller fra, hvorved der spares transporttid og ressourcer, og den kollektive transport fremmes. De gode parkeringsmuligheder for cykler medvirker også til at fremme cyklen som transportmiddel.

### Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

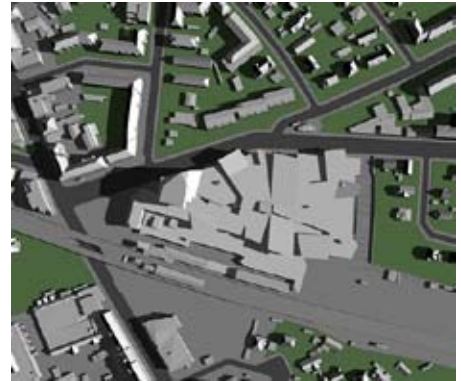
"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

Skyggediagrammer

Marts  
kl. 9.00



Juni  
kl. 9.00



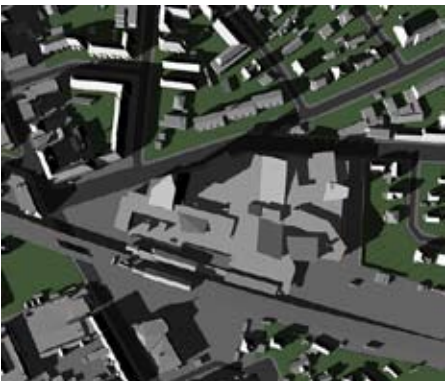
Marts  
kl. 12.00



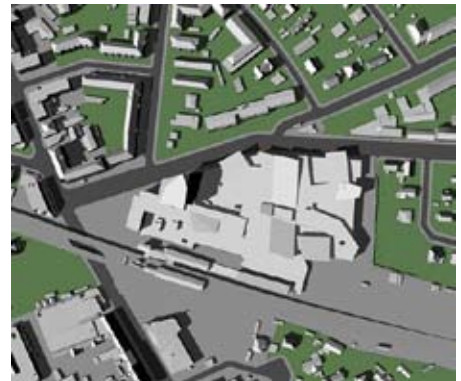
Juni  
kl. 12.00



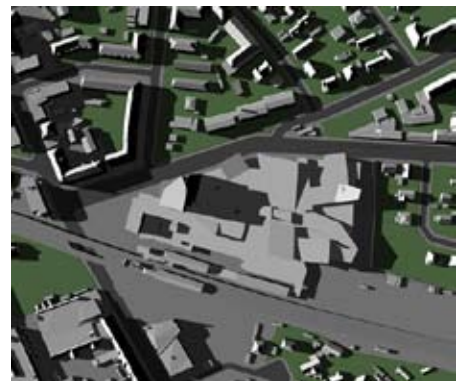
Marts  
kl. 16.00



Juni  
kl. 16.00



Juni  
kl. 19.00



Skyggediagrammer der viser skitseprojektets skygger ved jævndøgn og sommersolhverv

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.planogarkitektur.dk](http://www.planogarkitektur.dk) under "Byøkologi" eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.

### Trafikstøj og vibrationer

Trafikstøjniveauet på Vanløse Allé og Apollovej ligger på henholdsvis 60-65 dB(A) og 50-55 dB(A).

Der må som udgangspunkt ikke ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse fastlægges arealanvendelse til offentlig og privat administration, liberale erhverv mv., der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end 63 dB(A) fra vejtrafik og 69 dB(A) for banetrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige ovennævnte grænseværdier, skal det ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, rumdisponering m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer ikke overstiger 51 dB(A). Ved kontorer og lignende vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes eller om det nødvendige luftsifte kan foregå på en anden måde.

Af Kommuneplan 2009 fremgår det, at det indendørs trafikstøjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke må overstige 35 dB(A).

### Virksomheder

Det vurderes, at der ikke er virksomheder i området, som vil påvirke eller blive påvirket af opførelse af centerbyggeriet.

### Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 i henhold til Jordforureningsloven på grund af omfattende forurening af grundvandet. En misligholdt afværgeboring til oppumpning af forurenede grundvand vil blive renoveret i forbindelse med byggeriet.

C.F. Petri har haft produktion på matr.nr. 149 Vanløse af først frugtvin og siden kemikalier på grunden fra 1906 til 1992. Virksomheden er lukket nu. Der er udført frivillige undersøgelser og supplerende undersøgelser, hvor der er konstateret grundvandsforurening med diethylether, acetone, TCE, total kulbrinter og BTEX'er. Virksomheden fik et forvarsel om påbud i 1990, hvorefter der er igangsat en afværgepumpning. I efteråret 1995 er alle bygninger på grunden revet ned og nedgravede tanke er taget op. Der er ikke fjernet jord fra grunden. I 1996 fremstår grunden ryddet. Grunden benyttes til parkeringsplads. Der blev i 2006 udtaget vandprøver fra en afværgeboring, der påviste diethylether samt et nedbrydningsprodukt fra TCE-trans-1,2-dichlorethylen. Ejendommen er beliggende i oplandet til Frederiksberg forsyning, hvilket er et område med drikkevandsinteresser.

Jorden på matriklerne 204, 149 og 3419 Vanløse er undersøgt ved en forklasificering, og her er fundet nogle hotspots forurenede med en eller flere af følgende stoffer: TCE, total kulbrinter, BTEX'er og bly.

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen ved Center for Miljø.

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, dvs. at overfladejorden formodes lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal

udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fremgår af Københavns Kommunes regulativ for jordflytning. Disse og anmeldelseskema kan hentes på Center for Miljøjs hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø ansøges om bortledningstilladelse. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder tillige søges om udledningstilladelse. Tilladelse til udledning af oppumpet grundvand til recipient skal søges hos Center for Park og Natur, Vandteamet. Der skal endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben. "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg – regler og retningslinier" kan findes på [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk).

Endvidere skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

### Regnvand

Det er Københavns Kommunes overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for derigennem at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og for at der tilføres vand til søer og vandløb jf. Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008.

Dette kan ske enten ved et trestrengt system med afledning af rent regnvand og rensede vejvand til recipient eller alternativt som et tostrengt system med afledning af rent regnvand til recipienter så som vandløb, søer, moser, vandhuller, havnen og nedsivning til grundvandet via faskiner.

Af spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt indenfor matriklen. Hvis en bygherre mener, at dette ikke er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav. For eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask, permeable belægninger etc.

Dertil kommer, at der i Bekendtgørelse af lov om planlægning, nr. 1027 af 20. oktober 2008 i § 15, stk. 2, pkt. 25 muliggøres, at der i lokalplaner indsættes en bestemmelse om, at der skal installeres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl og tøjvask med maskine som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

### Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald" og "Regulativ for husholdningsaffald" med tilhørende særlige bestemmelser.

Det anbefales, at placering og udformning af anlæg til opsamling af affald indgår i forbindelse med bebyggelsesplanen for grunden, så det sikres, at der afsættes tilstrækkelig plads.

### Trafikale konsekvenser

Lokalplanområdet afgrænses af bydelsgaderne Jernbane Allé, Vanløse Allé og Apollovej. Jernbane Allé har en årsdøgntrafik på ca. 9.300 køretøjer (2003), mens der på Vanløse Allé kører ca. 5.100 køretøjer pr. døgn. Jernbane Allé udgør en nord - sydgående forbindelse og fungerer samtidig med sit butiksstrøg som bydelscenter for store dele af Vanløse. Antallet af lette trafikanter forstærkes af, at området er godt dækket med kollektiv trafik (S-tog, Metro samt seks buslinier). Et centerbyggeri i omfang som det, der åbnes mulighed for her, vil øge trafikmængden i området.

Der blev udarbejdet en trafikanalyse – maj 2007 – som belyste de trafikale forhold ved opførelse af det påtænkte centerbyggeri. Analysen viste bl.a., at det eksisterende signalregulerede kryds Jernbane Allé/Vanløse Allé ikke kan håndtere den ekstra belastning, som centret vil medføre. På baggrund af kapacitetsberegninger er der udarbejdet et forslag til ombygning af krydset, så det kan håndtere den ekstra belastning.

Ud fra gennemførte kapacitetsberegninger vurderes det, at der er behov for en ombygning af krydset Vanløse Allé - Jernbane Allé, når centret opføres.

Løsningsforslaget indeholder følgende tiltag:

- På Vanløse Allé etableres højresvingbane og venstresvingbane i vestlig køre-retning.
- På Jernbane Allé etableres der nord for krydset ét afkørselsspor til blandet trafik, dvs. både biler og cykler. I sydlig retning etableres der en venstresvingbane og en bane for ligeud kørende trafik.
- Ombygningen af krydset skal tage højde for den planlagte cykelsti på Jernbane Allé nord for krydset.

Samtidig vil forbedring af pladsens visuelle miljø både nord og syd for stationen tilføre bydelens handelsmæssige og kulturelle center et tiltrængt kvalitetsløft, som yderligere kan understøtte den ny centerbebyggelse.

### Udbygningsaftale

På opfordring af en grundejer kan kommunalbestyrelsen ifølge planlovens § 21 b indgå en udbygningsaftale med grundejeren i forbindelse med vedtagelse af en lokalplan. Aftalen kan f.eks. indgås med henblik på at ændre eller udvide de byggemuligheder, der fremgår af kommunens planlægning for det pågældende område på betingelse af, at grundejeren finansierer infrastruktur-anlæg, som det ikke påhviler kommunen at etablere.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra ejer til at indgå en sådan frivillig udbygningsaftale. Parternes dialog er udmøntet i et udkast til en aftale vedrørende infrastruktur-anlæg, som skal etableres for at virkeliggøre planlægningen.

Ved aftalen forpligter ejer sig til at etablere følgende anlæg, som er en forudsætning for gennemførelse af lokalplanen:

- udbygning af krydset Jernbane Allé/Vanløse Allé
- etablering af adgang til centret fra Apollovej
- etablering af forbindelse til centret fra metroperron/station
- udførelse af overdækning af cykelparkering





I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for området begrænset af jernbanen, Jernbane Allé, Vanløse Allé, Apollovej samt skellet til ejendommene matr. nr. 292, 293, 294 og umatrikuleret gadeareal alle Vanløse, København.

### § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er,

- at styrke og udvikle Vanløse bymidte og forbedre indkøbsmulighederne i nær tilknytning til Vanløse Station med butikker, service- og kontorerhverv, offentlige og kulturelle funktioner m.v. ved at muliggøre en ny centerbebyggelse.
- at udvikle området med en bebyggelse, der i arkitektur, udformning og materialevalg kommer til at indgå som et markant arkitektonisk, kvalitativt element, der åbner sig mod og samler områdets retninger og fremtræder som et funktionelt knudepunkt og pejlemærke i bydelen
- at sikre, at der skabes direkte forbindelse mellem bebyggelsen og Metroperon/station, så der opnås god tilgængelighed særligt i forhold til kollektiv transport samt cyklende og gående
- at medvirke til forbedring af cykelparkeringen ved Vanløse Station
- at sikre, at de ubebyggede vej- og torvearealer mv. i tilknytning til centerbebyggelsen indrettes, befæstes og beplantes, så der opnås stor tilgængelighed og indbydende byrum af høj kvalitet med mulighed for aktiviteter og byliv tilpasset årstider, og sådan at der opstår samspil mellem bygning og udearealer
- at tilstræbe, at området udvikles ud fra miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

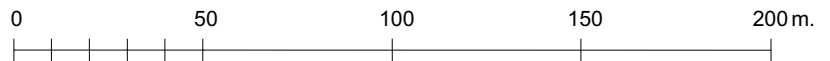
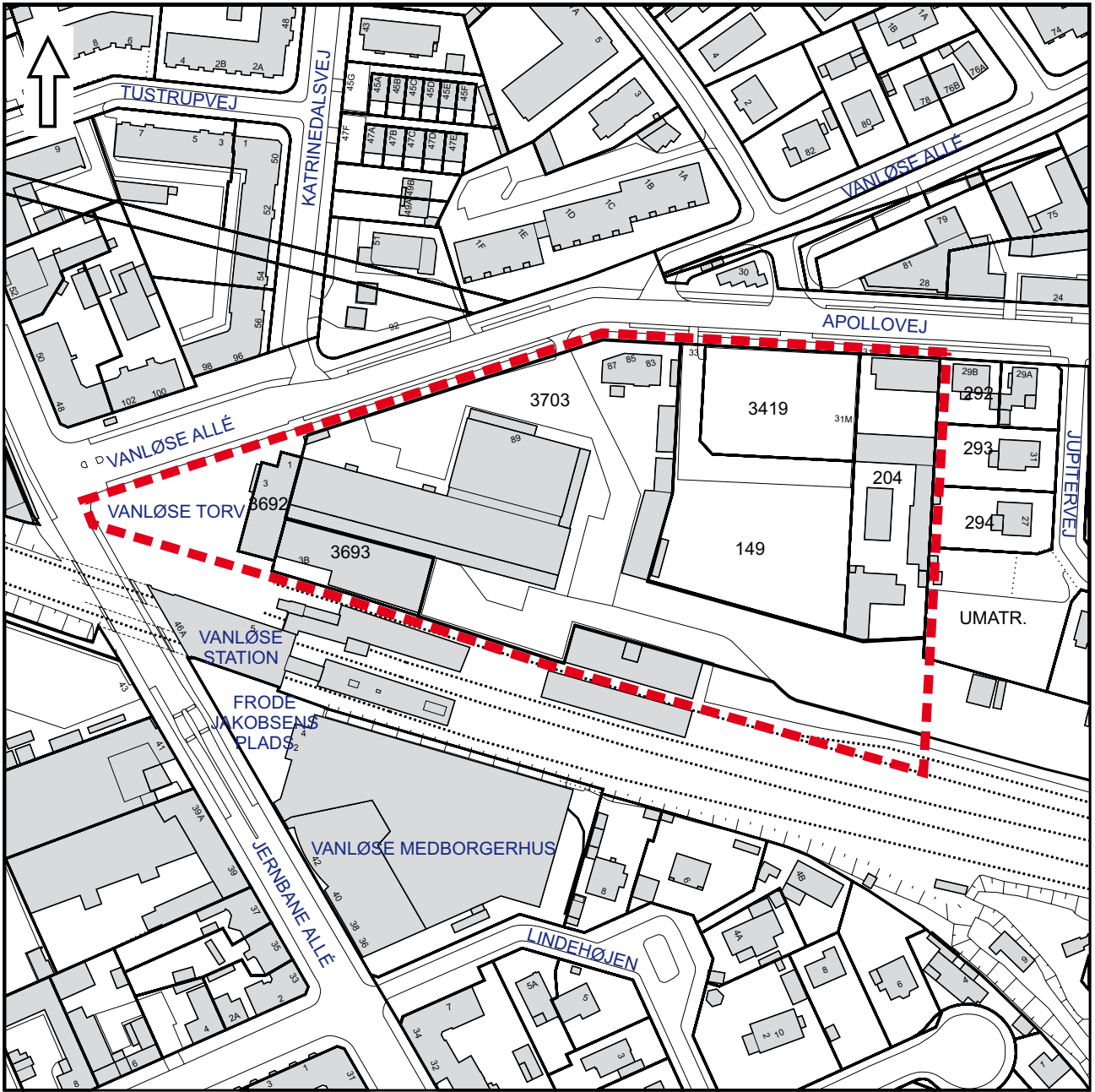
### § 2. Området

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 149, 204, 3419, 3692, 3693, del af matr. nr. 3703 samt del af umatrikuleret gadeareal og jernbaneareal Vanløse, København, samt alle parceler der efter den 1. januar 2009 udstykkes i området.

### § 3. Anvendelse

#### Stk. 1

Områdets anvendelse fastlægges til center- og bymidteformål i form af serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, kulturelle formål, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.



--- Lokalplanområde

### § 3. Anvendelse

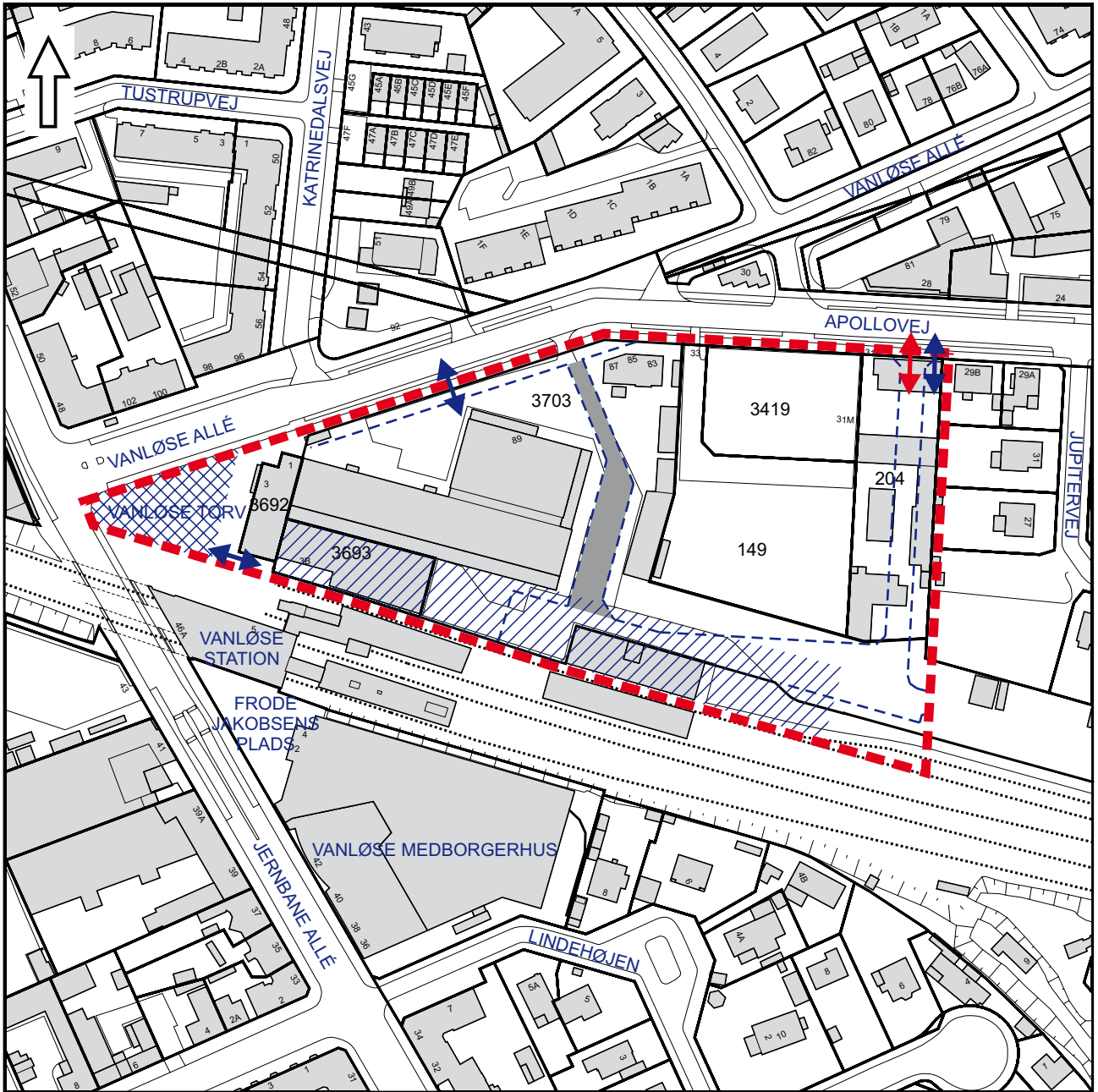
- Stk. 2** Det samlede areal til detailhandel må ikke overskride 18.000 m<sup>2</sup>. Der må indrettes én dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maksimalt 3.500 m<sup>2</sup>. Udvalgsvarebutikker må højst have et bruttoetageareal på 2.000 m<sup>2</sup>.
- Stk. 3** Stueetagen må kun indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, så som butikker, restauranter og lignende. Der kan dog efter nærmere tilladelse i TMF indrettes enkelte udadvendte offentlige eller kulturelle funktioner som f.eks. en Borgerservice.

### § 4. Vej- og adgangsforhold

- Stk. 1** De eksisterende vejudvidelseslinier opretholdes delvist som vist på lokalplantegning nr. 2.
- Stk. 2** Vejadgang, herunder for varetransport og parkeringskælder, skal ske fra Apollovej, i princippet som vist på tegning nr. 2. Overkørsler skal etableres efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
- Stk. 3** Adgang for cykler til parkering i området skal ske fra Apollovej og Vanløse Torv med en placering i princippet som vist på tegning nr. 2.
- Stk. 4** Der skal opføres en trappe- og broforbindelse mellem Metroperron/station og bebyggelsen. I forbindelsen skal indgå et terrassedæk, hvis underside er mindst 4 m over terræn. Terrassedækket skal placeres indenfor det på tegning nr. 2 viste byggefelt.
- Stk. 5** Der skal etableres adgang til bebyggelsen fra Vanløse Torv, Apollovej og stationsområdet, herunder fra den i stk. 4 nævnte cykelparkering jf. § 7, stk. 6. I stueetagen mod Vanløse Torv, Vanløse Allé og Apollovej skal der være direkte adgang fra gaden/torvet til den enkelte butik/restaurant o. lign., der har facade herimod.

### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1** Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund inden for området må ikke overstige 185. Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade en 10 % overskridelse af bebyggelsesprocenten, såfremt overskridelsen anvendes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, og til idrætsformål. Terrassedæk som nævnt i § 4, stk. 4 og mindre bygninger som nævnt i § 5, stk. 4 medregnes ikke i etagearealet.
- Stk. 2** Ny bebyggelse skal placeres inden for det på tegning nr. 3 viste byggefelt. Bebyggelsen skal opføres med facade i byggefeltets grænse mod Vanløse Torv, Vanløse Alle og Apollovej. Mindre dele af bygningen som f.eks. indgangspartier, trapper mv. må være tilbagetrukket i forhold denne grænse, mens karnapper på 1. - 9. etage må overskride grænsen. Nedkørselsramper til parkeringskælder og ramper til cykelparkering må opføres uden for byggefeltet.



0 50 100 150 200 m.

**Vej og stiforhold m.v.**

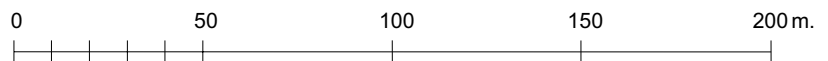
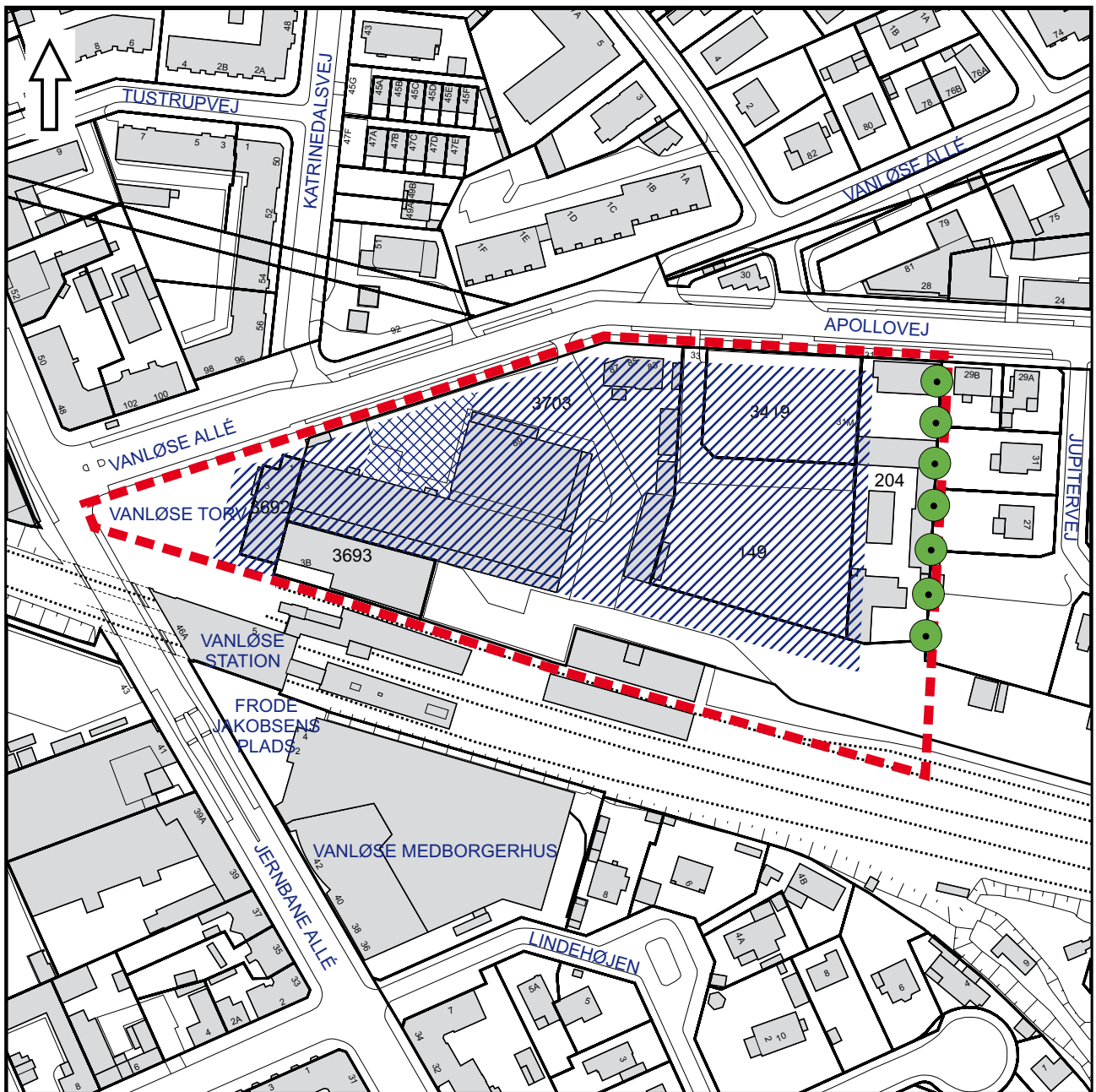
- Lokalplanområde
- Vejudvidelseslinie
- Vejudlæg, der kan ophæves
- Offentlig tilgængelig plads
- Byggefelt for terrassedæk
- Vejadgang
- Cykeladgang

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering





- Stk. 3** Bebyggelse skal opføres i mindst 2 etager og må ikke opføres i mere end 4 etager. Bygningshøjden må ikke oversige 24 m over eksisterende terræn. Inden for det på tegning nr. 3 markerede felt må dele af bebyggelsen dog opføres i op til 9 etager og en bygningshøjde på op til 40 m over eksisterende terræn, hvis det kan begrundes arkitektonisk eller funktionelt, f.eks. et tårn og/eller symbol, der skal fungere som et vartegn for bebyggelsen.
- Stk. 4** Ud over den i stk. 2 og 3 nævnte bebyggelse kan der opføres enkelte mindre bygninger såsom kiosk, isbod eller lignende. Sådanne bygninger må ikke gives et større areal end 20 m<sup>2</sup> og ikke opføres højere end 4 m. Placering og udformning af de ovennævnte bygninger skal godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1** Bebyggelsens materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.
- Stk. 2** Ny bebyggelse og eksisterende ombygget bebyggelse skal udformes ud fra en overordnet hovedidé med god proportionering og fremtræde med et markant, nutidigt formsprog evt. med referencer til stedlig byggetradition. Der skal med materialevalg, farver og øvrige ydre fremtræden opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.
- Stk. 3** Bebyggelsen skal opføres i varierende højder, og fremtræde med et varieret facadeudtryk både horisontalt og vertikalt ved hjælp af vinduernes udformning og placering, fremspring i facaderne, karnapper, udsmykninger mv.
- Stk. 4** Bebyggelsen skal opføres med en kombination af flade tage med en hældning på højst 5 grader og tagflader, der rejser sig med en ensidig hældning på mindst 25 grader, så de høje facader vender mod de omgivende bebyggelser/områder. Tage må ikke udføres med større udhæng end 50 cm. Synlige skrå tagflader skal udføres i matte, plane plader i metal eller skiffer. Flade og ikke synlige tagflader må dækkes med tagpap, tagfolie eller udføres som grønt tag f.eks. med sedunbeplantning. Sternkanter og undersider af udhæng må kun fremtræde i mat metalbeklædning.
- Stk. 5** Bebyggelsen skal fremtræde med facader i blødt strøgne tegl i en varm grå, brun eller rød farve, som ikke har større tyngde end de omgivende, eksisterende, markante røde teglfacader. Fuger skal udføres i lys mørtel. Udsmykkede partier i f.eks. keramik/kakler kan integreres på udvalgte dele af bebyggelsens facader.



**Bebyggelsesplan,  
træbeplantning m.v.**

-  Lokalplanområde
-  Byggefelt
-  Byggefelt for tårn eller lignende
-  Principiel placering af træer

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 6** Bebyggelsens stueetage mod vest og nord skal udformes med åbne udstillingsvinduer og indgangspartier til de enkelte virksomheder. Facade mod syd skal arkitektonisk samarbejdes med trappe- og broforbindelse samt terrassedæk, mv., som nævnt i § 4, stk. 4, og ramper som nævnt i §5, stk. 2, så disse kommer til at fremtræde som en integreret del af bebyggelsen.
- Stk. 7** Anlæg til vedvarende energi som f.eks. solfanger eller solceller m.v. skal udføres som en integreret del af facader og/eller tage.
- Stk. 8** Vinduer og døre må kun udføres i glas og metal/træ og skal fremtræde med smalle, spinkle profiler. Vindues- og dørflader skal placeres tilbagetrukket fra facaden, så de fremtræder som huller i facaderne. Vinduer og døre må ikke udføres med sprosser. Glas i vinduer og døre skal fremtræde ufarvet og transparent. Solafskærmning og tyverisikring skal udføres som en integreret del af vinduer og døre. Solafskærmning må kun udføres som lameller i hårdt træ, som fremstår ubehandlet, i mat metal eller i ensfarvet lærred i en lys farve afstemt efter den valgte facadeteg. Vinduer må ikke tilmures eller blændes ved tilklæbning eller lignende, så det får karakter af facadebeklædning.
- Stk. 9** Overordnet skiltning med centrets navn og logo skal udføres som en integreret del af bebyggelsens arkitektur. Skiltning til den enkelte virksomhed skal ske efter fælles retningslinier for hele centret. Retningslinierne skal omfatte størrelse, antal, placering, belysning og evt. skrifttype og farver. Skiltning skal placeres i tilknytning til den/de facader, hvorfra der er adgang til virksomheden. Det kan dog tillades, at virksomheder på 1. til 9. etage opsætter enkelte skilte i vinduerne. Skiltningen skal udføres som et diskret logo/firmanavn og med ensartet placering i hele bebyggelsen. Skiltning og retningslinier herfor skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Stk. 10** Markiser må kun opsættes i stueetagen mod nord og vest og mod syd kun på 1. etage ud mod det i § 4, stk. 4 omhandlede terrassedæk. Markiser udføres ensartede i hele bebyggelsen. De skal være sammenklappelige eller oprullelige og fremtræde i lyst, ensfarvet, refleksfrit lærred.
- Kommentar** Markiser må kun opsættes over udstillings- cafévinduer mv. der vender direkte ud mod torve- og gadeareal. Terrassedækket får karakter af torveareal.
- Stk. 11** Der må ikke opsættes tekniske anlæg og installationer eller antenner herunder parabolantener, som er synlige fra offentlig vej-, sti- eller torveareal. Tekniske anlæg og installationer på tag skal integreres i arkitekturen.
- Stk. 12** Mindre bygninger så som kiosk eller lignende jf. § 5 stk. 4, skal udføres efter ét fælles koncept med facader i træ, metal og/eller glas. Tage skal dækkes med plane, matte plader i metal. Udseende, herunder skiltning, jf. stk. 9, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.



## § 7. Ubebyggede arealer

- Stk. 1** Friarealet (eksklusiv parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre mindst 10 % af erhvervsarealet. Det i § 4, stk. 4, nævnte terrassedæk samt tagterrasser kan tillades indregnet i friarealet.
- Stk. 2** Den på tegning nr. 2 markerede plads skal være offentligt tilgængelig. Pladsen skal være i niveau med fortovet, og den skal udformes som en urban plads med træplantning og siddemuligheder, og der skal sikres tilstrækkelig belysning i form af lysstandere, vægbelysning på tilstødende bebyggelse eller lignende. Etablering af cykelparkering på pladsen skal ske med en placering i et sådant omfang, at pladsens karakter af bytorv opretholdes.
- Stk. 3** Ubebyggede arealer skal efter Teknik- og Miljø forvaltningens nærmere godkendelse anlægges efter en samlet plan i overensstemmelse med Københavns Kommunes Designmanual 2007 og udføres på en måde, der medvirker til at give området kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden. Planen skal omfatte belægninger, beplantning, belysning, herunder belysning af facader og tag samt byinventar så som bænke og affaldsspande, cykelstativer mv. Vej- og stiarealer samt adgangs- og opholdsarealer skal udformes, så de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.
- Stk. 4** Der skal anvendes materialer i høj kvalitet, som patinerer smukt. Som belægning må anvendes granit og tegl evt. suppleret med betonfliser i en grå farve. Interne færdselsarealer og nedkørsel til parkeringskælder må befæstes med lys asfalt. Overkørsel til offentligt vejareal skal udføres efter nærmere godkendelse af Teknik og Miljøforvaltningen
- Stk. 5** Parkeringsdækningen skal være maks. 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringen skal etableres i konstruktion i form af parkeringskælder. Det kan tillades, at der etableres enkelte parkeringspladser på terræn, dog ikke på den i stk. 2 omhandlede offentlige tilgængelige plads.
- Stk. 6** Der skal indrettes overdækket cykelparkering svarende til mindst 1 plads pr. 75 m<sup>2</sup> etageareal, jf. § 5, stk. 1. Cykelparkering skal etableres i centrets kælder og/eller i tilknytning til stationens cykelparkering under det i § 4, stk. 4, omhandlede terrassedæk. Enkelte pladser må placeres i forbindelse med adgangsvejen fra Apollovej.
- Stk. 7** Belysning af veje og stier må kun udføres som pullerbelysning eller standerlamper i en højde på max. 4,5 m.
- Stk. 8** Affaldshåndtering skal foregå efter Københavns Kommunes retningslinier og skal indrettes enten integreret i bebyggelsen eller i en aflukket, afskærmet gård, så den ikke er synlig fra offentlig vej eller sti.

## § 7. Ubebyggede arealer

- Stk. 9** Langs områdets afgrænsning mod matr.nr 292, 293 og 294, Vanløse skal der etableres en 2,20 m, høj mur.
- Der skal desuden i matrikelstel mod øst plantes en træække, i princippet som vist på tegning nr. 3, bestående af løvfældende, naturligt hjemhørende træer/buske, hvis sluthøjde normalt ikke overstiger 5 m som f.eks. tjørn eller røn.
- Hegning skal udføres som hækbepantning evt. suppleret med trådhegn, som ikke må udføres højere end hækkens sluthøjde, dog maks 1,80 m.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

- Stk. 1** Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes, så brugere af lokalplanområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.
- Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A).

- Stk. 2** Håndtering af forurenede jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger og tilladelser

**Kommentar** Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljøets anvisninger og tilladelser. Disse kan hentes på Center for Miljøets hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades ikke.

## § 9. Lavenergi

Lokalplanområdet er udpeget som lavenergiområde efter laveste energiklasse i gældende bygningsreglement (p.t. lavenergiklasse 1 jf. BR 08, kap. 7.2.4).

**Kommentar** Forsyningen til de nye lavenergiområder, kan være en kombination af central fjernvarmeforsyning og lokale anlæg til vedvarende energi.

I bekendtgørelsen om tilslutningen m. v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 31 af 29. januar 2008, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse.

Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmeforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

## § 10. Regnvand

Installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine er en betingelse for ibrugtagning. Regnvand skal, jf. Køben-

## § 10. Regnvand

havns Kommunes Spildevandsplan 2008, forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel.

## § 11. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse eller dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forhold og i øvrigt er lovlig.

## § 12. Hel og delvis ophævelse af lokalplaner

Lokalplanen ophæver lokalplan nr. 291 i sin helhed. Lokalplanen ophæver endvidere lokalplan nr. 354 for så vidt angår de arealer, der er omfattet af lokalplanen.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som bekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at undgå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Teknik- og Miljøforvaltningen og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af jord i Københavns Kommune".
- f) Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.
- g) Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand. I henhold til "Spildevandsplan 2008" gælder for alle nybyggerier, hvor grundarealet er større end 300 m<sup>2</sup>, at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt. Dette forhold fraviges, hvis der lokalt er forhold, der gør dette uhensigtsmæssigt.
- h) Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald" og "Regulativ for

husholdningsaffald" Beholderantal og placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af miljøstationer.

- i) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier "Miljø i byggeri og anlæg".

### Kommuneplan



Forslag som fremlægges 2009 i Borgerrepræsentationen.

I *kommuneplan 2005* er den helt overvejende del af lokalplanområdet fastlagt til serviceerhverv (S1\*- og S1-område med en maksimal bebyggelsesprocent på 110), og er en del af bydelscentret omkring Jernbane Allé, for hvilke det er fastlagt, at bruttoetageareal til butiksformål må øges med 10.000 m<sup>2</sup>.

I *forslag til Kommuneplan 2009* er lokalplanområdet fastlagt til serviceerhverv (S3\*-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185, en maksimal bygningshøjde på 24 m og friarealprocenten for henholdsvis boliger/erhverv på 30/10. I en særlig bestemmelse åbnes der mulighed for, at der i lokalplan kan tillades enkelt bygninger/bygningsdele med en højde over 24 meter.

Lokalplanområdet er endvidere en del af "Vanløse bymidte", for hvilke det i forslaget til Kommuneplan 2009 er det fastlagt, at bruttoetageareal til butiksformål i bymidten må øges med 23.000 m<sup>2</sup> (ca. 18.000 m<sup>2</sup> heraf indgår i det nye centerbyggeri ved Apollovej). Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

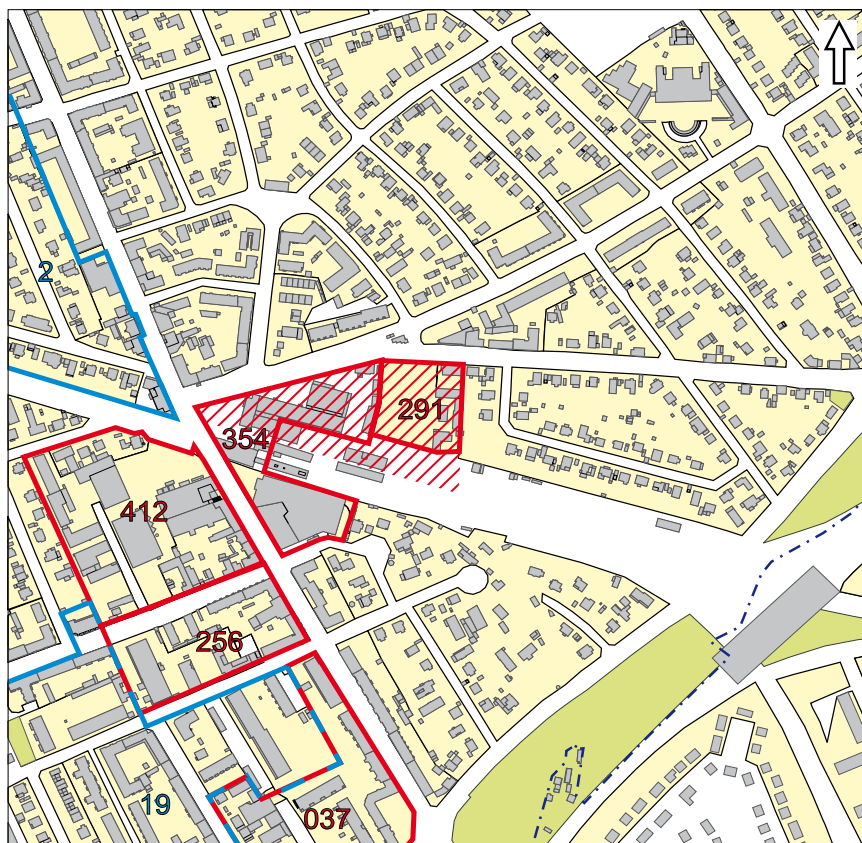
### Gældende lokalplaner og byplaner

*Lokalplan nr. 412* "Indertoften" blev vedtaget i 2006 og omfatter et areal omkring Indertoften afgrænset af baneterrænet, Jernbane Allé, Jydetofte, bebyggelsen langs Løvholmen og Klingseyvej. Anvendelsen fastsættes til boliger, serviceerhverv, undervisning og erhverv.

*Lokalplan nr. 354* "Vanløse Center" blev vedtaget i 2002 og omfatter et område mellem Jernbane Allé og Vanløse Allé, herunder bl.a. Vanløse Kulturhus,

Gældende lokalplaner i området.

-  Aktuelt lokalplanområde
-  354 Lokalplaner
-  19 Byplaner



Vanløse Station og en administrationsbygning på ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Anvendelsen fastlægges til forskellige typer serviceerhverv, kulturelle- og undervisningsformål, jernbanestation mv. samt enkelte boliger. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 4 etager og ikke højere end 15 m. Lokalplanen har muliggjort udvidelse af bygningen, hvor Vanløse Bio, Bibliotek og Kulturhus har til huse, samt etablering af en dagligvarebutik og udvalgsvarebutikker. Med vedtagelse af nærværende nye lokalplan aflyses lokalplan 354 for så vidt angår de arealer, som er omfattet af den nye lokalplan.

**Lokalplan nr. 291 "Apollovej"** blev vedtaget i 1997 omfatter et areal mellem Apollovej og baneterrænet. Anvendelsen fastlægges til bl.a. serviceerhverv, liberale erhverv, butikker for særligt pladskrævende varegrupper og enkelte boliger. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 og bebyggelsen må højst opføres i 3 etager. Med vedtagelse af nærværende nye lokalplan, aflyses lokalplan 291 i sin helhed.

**Lokalplan nr. 256 "Bogholder Allé"** blev vedtaget i 1996 og omfatter et område mellem Jernbane Allé, Bogholder Allé, Løvholmen og Klingseyvej. Den fastlægger anvendelsen til erhvervsformål.

**Lokalplan nr. 37 "Simo"** blev vedtaget i 1982 og omfatter et område mellem Jernbane Allé, Grøndals Parkvej, Kastanje Allé og Bogholder Allé. Den opdeler området, og fastlægger anvendelsen til henholdsvis boligformål og butiks- og kontorformål.

**Byplanvedtægt nr. 2** blev vedtaget i 1940 og omfatter et område mellem jernbaneterrænet, Ålekistevej, Godthåbsvej og Jernbane Allé. Byplanvedtægten udlægger området til boligformål som sammenhængende randbebyggelse i 4 etager langs Jernbane Allé og i øvrigt som villabebyggelse.

**Byplanvedtægt nr. 19** blev vedtaget i 1987 og omfatter et område mellem Grøndals Parkvej, Linde Allé, Hyltebjerg Allé, Ålekistevej, Jydeholmen, Løvholmen, Klingseyvej og Jernbane Allé. Byplanvedtægten opdeler området og fastlægger forskellige anvendelser erhverv, bolig og institutioner. Del af byplanvedtægten er afløst af lokalplan nr. 412.

### Detailhandel

ICP – Institut for Centerplanlægning – har i august 2006 udarbejdet rapporten "Vurdering af Bytorvet på Apollovej i Vanløse" for Holger Fenger A/S. Det vurderes heri, at der kan etableres et butikscenter ved Apollovej/Vanløse Station med ca. 18.500 m<sup>2</sup> butiksareal, herunder en stor dagligvarebutik på ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Det aktuelle centerprojekt omfatter ca. 60 butikker med 18.000 m<sup>2</sup> butiksareal, og skønnes at få en omsætning på omkring 700 mio. kr. ICP's vurdering er baseret på en detailhandelsanalyse fra 2006.

Københavns Kommune har til brug ved udarbejdelsen af forslag til Kommuneplan 2009 gennemført en detailhandelsanalyse for hele kommunen med ICP som konsulent. Den nye analyse i 2008 viser, at Vanløse har en rimelig god dagligvareforsyning, og at den samlede omsætning i dagligvarebutikkerne svarer til knap 85 % af dagligvareforbruget i bydelen. Udvalgsvarerhandlen er derimod beskedent. Den samlede omsætning udgør knap 40 % af udvalgsvarerforbruget i bydelen, og en ikke ubetydelig del af omsætningen er knyttet til den nye Silvan

og møbelbutikken AT-BO på Slotsherrensvej, som betjener et opland, der rækker udover Vanløse.

Vanløse bymidte, som rummer 40 % af det samlede butiksareal i bydelen, er en relativ svag bymidte. Udvalgsvarehandlen er meget beskeden - udvalgsvareomsætningen i bymidten vurderes kun at udgøre omkring 15 % af udvalgsvareforbruget i bydelen.

Det samlede detailhandelsforbrug i bydelen er knap 800 mio. kr. større end den samlede omsætning i Vanløses butikker. Det forventes, at detailhandelsforbruget i bydelen vil blive øget med ca. 250 mio. kr. frem til og med 2020. Der er således et betydeligt forbrugspotentiale for en udvidelse af butikslivet i Vanløse bymidte, og det vurderes, at den nye centerbebyggelse i overvejende grad vil betjene kunder fra det primære opland i Vanløse.

Den nye centerbebyggelse ved Apollovej vil – i overensstemmelse med målene for detailhandlen i kommuneplanlægningen – fremme/sikre et varieret butiksudbud i Vanløse Bymidte med god tilgængelighed for bydelens borgere og de mange rejsende på Vanløse station. De planlagte nye dagligvarebutikker, herunder et varehus på ca. 3.500 m<sup>2</sup>, vil skærpe konkurrencen indenfor dagligvarehandlen i Vanløse, men de vil samtidig give et bedre grundlag for en væsentlig og tiltrængt udvidelse af udvalgsvarehandlen.

Det nuværende butiksareal i Vanløse Bymidte – inkl. det nye Føtex-varehus – udgør op mod 14.000 m<sup>2</sup>. De 18.000 m<sup>2</sup> ny butiksareal i centerbebyggelse ved Apollovej og en mulig udvidelse af butiksarealer ved Indertoften med 4.000 - 5.000 m<sup>2</sup> vil indebære, at det samlede butiksareal i bymidten bliver øget til ca. 37.000 m<sup>2</sup>. Bymidten vil i så fald få et butiksareal, som svarer til det nuværende i bymidten omkring Frederikssundsvej I Brønshøj-Husum.

### **Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

Forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg er omfattet af lovens bilag 4, men vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering, idet planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke muliggør projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalplanområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder og bebyggelser. Lokalplanen muliggør fortætning i et mindre, afgrænset område med en stationsnær placering, der i dag er præget af bymæssig bebyggelse i forbindelse med bydelscentrets bymidte. En ny centerfunktion skal primært indgå som en del af Vanløse bydels funktioner. Centerfunktionen indebærer forøget trafik, der nødvendiggør en ombygning af krydset Jernbane Allé og Vanløse Allé. Det vurderes dog, at dette alene ikke har så væsentlig indvirkning på miljøet, at der bør udarbejdes en egentlig miljøvurdering af planen. Afgørelsen er offentliggjort den 28. maj 2008. Afgørelsen er ikke indklaget for Naturklagenævnet.

### **Vurdering af virkninger på miljøet**

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, har lavet en vurdering af projektet i forhold til VVM-reglerne (Vurdering af virkninger på miljøet). Center for Miljø vurderer på baggrund af kriterierne i VVM-bekendtgørelsens bilag 3, at

projektet ikke påvirker miljøet væsentligt, og at det derfor kan gennemføres uden VVM. Bygherre skal forvente, at der bliver stillet vilkår i lokalplan samt de forskellige myndighedstilladelser. Afgørelsen offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

### **Varmeplanlægning**

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. Herefter må større ejendomme med kapacitet over 0,25MW kun anvende fjernvarme.

I Bekendtgørelsen om tilslutningen m. v. til kollektive varmforsyningsanlæg, nr. 31 af 29. januar 2008, står der at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse.

### **Tilladelse i henhold til anden lovgivning**

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.





### **Lokalplan**

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

### **Lokalplanforslagets retsvirkninger**

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbudet gælder dog højst ét år. Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og lokalplanforslaget.

### **Lokalplanens endelige retsvirkninger**

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.





## Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2009 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Apollovej II".

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx til den xx. xx 2009.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



## Plancher

Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2009 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold.

Plancherne er placeret i xxx xxx, xxx xxx



## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget

i xxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxx

Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2009 kl. 19.00-21.00.



## Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside [www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk) har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



## Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

tlf: 33 66 12 90

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2009.**

**SAMMEN  
OM BYEN**