



Bilag 1

17-12-2008

Hvidbog i forbindelse med forudgående høring om udbygning af Vanløse Bymidte.

Sagsnr.
2008-102352

Dokumentnr.
2008-446662

Denne hvidbog indeholder et resume og en vurdering af de modtagne henvendelser.

Sagsbehandler
Jana Eger Schrøder

Baggrundsviden

Der er blevet afholdt forudgående høring i henhold til planlovens 23c om udbygning af Vanløse Bymidte fra den 23. maj til den 30. juni 2008. Herudover er foretaget intern høring af relevante myndighedsparter, herunder Vanløse Lokaludvalg.

Den forudgående høring har været annonceret i Vanløsebladet og Vanløseposten samt på kommunens hjemmeside. Der har været fremlagt en pjeces om den kommende planlægning af Vanløse Bymidte på Hovedbiblioteket, på Vanløse Bibliotek og i Borgerservicecentret i Vanløse.

Der har været afholdt offentligt borgermøde om udbygningsplanerne den 2. juni i Vanløse Kulturhus. Vanløse Lokaludvalg var værter og Økonomiforvaltningen samt Teknik og Miljøforvaltningen gennemgik intensionerne i det foreslåede kommuneplantillæg og intensionerne i

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, vær 13
1599 København V

Telefon
3366 2636

Telefax
3366 7003

E-mail
sma@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

lokalplanforslaget. Herudover gennemgik investor Flemming Fenger og arkitektfirmaet C.F. Møller det konkrete forslag til udbygning med et nyt butikscenter 'Galleri A' ved Vanløse Bymidte.

Indholdsfortegnelse

Der er modtaget i alt 6 hørings svar i høringsperioden

1. Socialforvaltningen
2. Beskæftigelse og Integrationsforvaltningen
3. Vanløse Lokaludvalg
4. Frederiksberg Kommune
5. Flemming Nielsen, København NV
6. Banedanmark

1. Socialforvaltningen

Forvaltningen oplyser, at de ikke har idéer eller synspunkter til udbygningen af Vanløse Bymidte.

2. Beskæftigelse og Integrationsforvaltningen

Forvaltningen noterer sig, at det er et bærende princip, at centret skal rumme alle sociale lag, generationer og etniske grupper via en stor mangfoldighed af oplevelser og funktioner i sammenhæng med byens eksisterende byliv', og forvaltningen ser frem til at disse intentioner realiseres i projektet.

3. Vanløse Lokaludvalg

Vanløse Lokaludvalg indstiller, at der gås positivt videre med processen ved, at der udarbejdes et konkret lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg.

Vanløse Lokaludvalg ser gerne, at der bliver mulighed for at inkludere det lokale butiksliv i centret, og at der herudover lægges vægt på økologiske varer.

Trafikalt set støtter lokaludvalget bl.a. den foreslåede udformning T-krydset Jernbane Allé/Vanløse Alle. Løsningen sikrer, at den forøgede trafikmængde ledes til og fra centret på flexibel vis, herunder også til og fra kørsel fra Apollovej.

Vanløse Lokaludvalg vil hilse en trafiksanering, der gør det mindre attraktivt at køre igennem bymidten – f.eks. ad Jernbane Allé velkommen.

Vanløse Lokaludvalg anbefaler, at der arbejdes videre med parkeringen, idet udvalget mener, at der allerede i dag er en betydelig pendler-parkering typisk på de private fællesveje. Dette skyldes i følge lokaludvalget, at det er attraktivt med gratis parkering i forbindelse

med S-tog og metro både ved Vanløse og Flintholm stationer.

Lokaludvalget vil hilse et betydeligt antal cykelparkeringspladser i og ved Vanløse Station og det planlagte center velkomment.

Vanløse Lokaludvalg ser gerne, at der følges op på udmeldingerne om at arbejde miljørigtigt og bæredygtigt ved valg af byggematerialer og i forbindelse med projektering af centerbebyggelsen.

Endelig påpeger Vanløse Lokaludvalg vigtigheden i at tilføre kulturelle indslag, der kan supplere de kommercielle sider i centret og lokaludvalget mener, at centret – om muligt - også bør rumme faciliteter for socialt arbejde i Vanløse – også for det frivillige område.

Bemærkninger

Center for Trafik har vurderet, at en stor del af trafikken til/fra centret vil køre på Jernbane Allé og at den eneste nødvendige ombygning omhandler krydset Vanløse Allé/Jernbane Allé. På baggrund af dette, og da Jernbane Allé ligger uden for lokalområdet, vil en konkret opgradering af Jernbane Allé ikke blive gennemført i nærværende projekt.

Det er ikke hensigten, at parkeringskælderen under centret skal benyttes til pendlerparkering. Brugen af parkeringskælderen vil dog afhænge af de kommende parkeringsregler for anlægget - disse regler fastlægges alene af bygherren. Det må formodes, det ikke er i bygherrens interesse, at kælderen benyttes til pendlerparkering. Dette kan han fx sikre ved at gøre parkering gratis i de første par timer, hvorefter der afkræves betaling. Pendlerparkering på de omkringliggende veje forventes ikke at blive påvirket af det planlagte center.

Cykelparkering er højt prioriteret i kommunen, hvorfor der vil blive arbejdet for at etablere tilstrækkeligt med cykelparkeringspladser med gode adgangsforhold.

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes ”miljørigtigt” i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinierne ”Miljø i byggeri og anlæg”. Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

I det projekt som muliggøres af lokalplanen er det målet at minimere miljøpåvirkninger og skabe et sundt lavenergi byggeri, hvor miljø- og energikonceptet er tænkt ind i projekteringen i dialog med rådgiverne

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 reduceres.

Det foreliggende projekt for centerbebyggelse åbner mulighed for en generel forbedring af butikslivet i bymidten, og den nye bebyggelse giver også mulighed for at indpasse nye kulturelle tilbud og anden service, herunder eventuelt faciliteter for socialt arbejde i Vanløse.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til ændring i de forslåede kommuneplanrammer for området.

4. Frederiksberg Kommune.

Frederiksberg Kommune vil med henvendelsen gøre indsigelse mod udbygningsplanerne for Vanløse Bymidte.

Frederiksberg Kommune oplyser, at i forslaget til landsplandirektiv om detailhandel er det planlagte centerområde ved Flintholm station udpeget som en bymidte med mulighed for placering af store udvalgswarebutikker på grund af den gode tilgængelighed for kollektiv trafik ved dette trafikknudepunkt. Udviklingen af et butikscenter ved Flintholm med 12.000 m² til detailhandel er et væsentlig tyngdepunkt i Frederiksberg Kommunes planer for at udvikle et attraktivt stationsnært byområde med mangfoldige byfunktioner omkring Flintholm.

Frederiksberg kommune vurderer, at en udvidelse af Vanløse Bymidte i det beskrevne omfang på afgørende måde vil forringe mulighederne for at udvikle bymidten omkring Flintholm station med tilstrækkelige dagligvare og udvalgswarebutikker. Der tages derfor forbehold for Frederiksberg Kommunes stillingtagen til et eventuelt forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for udbygning af Vanløse Bymidte.

Bemærkninger

Der har gennem en årrække været kommunens ønske, at butiksforsyningen og den øvrige service blev styrket i Vanløse Bymidte, så bymidten kan fremstå som et attraktivt og centralt mødested for bydelens borgere.

Butiksforsyningen i bymidten er relativt svag. Især inden for

udvalgsvarehandlen, hvor den samlede omsætning kun svarer til op mod 15 % af borgernes udvalgsvareforbrug. Den planlagte centerudbygning ved Apollovej vil give et alsidigt og styrket butiksudbud i bymidten, og vil samtidig give plads for nye kultur- og fritidstilbud samt anden service for bydelens borger.

Forvaltningen vurderer, jf. startredegørelsen ”Apollovej II”, at centerudbygningen er i balance med den købekraft der er i Vanløse, og at den helt overvejende vil betjene kunder fra det primære opland i Vanløse.

Københavns Kommune har hen over sommeren 2008 gennemført en ny detailhandelsanalyse for Københavns Kommune med ICP som konsulent. Resultater fra analysen er på linie med de vurderinger af detailhandlen i Vanløse, som indgår i startredegørelsen ”Apollovej II”.

Konklusion

Den forslåede ramme for udvidelse af butiksarealerne i Vanløse Bymidte opretholdes, og er nu indarbejdet i forslaget til kommuneplan 2009.

5. Flemming Nielsen, København NV

Flemming Nielsen mener, at det er et flot forslag til fornyelse og foreslår at projektet følges op med en opgradering af Jernbane Allé, som han oplever som nedslidt, og hvor trafikken ikke afvikles optimalt.

Flemming Nielsen mener imidlertid, at de anførte 30.000 etagemetre udgør en for høj tæthed. Han skriver, at det med denne tæthed er vanskeligt at vurdere om centret vil give et tilskud til byens liv. Han foreslår konkret, at der langs Apollovej afsættes et større areal til torvedannelse.

Parkeringsdækningen på ca. 300 pladser forekommer Flemming Nielsen at være urealistisk lav og nævner, at et butiksareal på 18.000 etagemetre normalt genererer et behov på over 700 P-pladser. Han mener, at hvis parkeringsdækningen ikke ændres, vil de nærliggende boligveje blive belastet af den ekstra parkering.

Bemærkninger

En stor del af trafikken til/fra centret forventes at køre på Jernbane Allé, men det er vurderet, at den eneste nødvendige ombygning omhandler krydset Vanløse Allé/Jernbane Allé. På baggrund af dette, og da Jernbane Allé ligger uden for lokalområdet, vil en reel opgradering af alléen ikke blive gennemført i forbindelse med nærværende projekt. På nuværende tidspunkt arbejdes der imidlertid på

en bydelsplan for Vanløse, hvor Jernbane Allé og resten Vanløse Bymidte forventes at indgå.

Den benyttede parkeringsnorm for bydelscentret er maksimalt 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Det forventes, at der bliver fastlagt en maksimal parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 100 m² i Kommuneplan 2009. Det er erfaringen, at denne parkeringsnorm dækker det reelle behov ved et center som det foreslåede f.eks. ved Spinderiet i Valby, hvor der er en faktisk parkeringsnorm på 1 parkeringsplads til 100 m². Det er derfor vurderet, at de omkringliggende veje ikke vil blive ekstra belastet med parkerede biler pga. centret.

Det er vurderingen, at den kommende centerbebyggelse vil tilføre Vanløse bymidte et arkitektonisk og funktionelt omdrejningspunkt med sin koncentration af mange publikumsorienterede funktioner. Alt dette vil medvirke til at tilføre Vanløse bymidte liv, lys og varme også ud over butikkernes almindelige åbningstid samt styrke det eksisterende handels- og kulturliv. Byggeriet opføres med noget større skala end stations- og centerbebyggelsen syd for banen og i forhold til de eksisterende, omgivende kvarterer. Bebyggelsen udformes imidlertid med åbne, varierede facader samt vekslende taghøjder og -former. Det betyder, at bebyggelsen skalamæssigt tilpasses og giver en tiltrængt fortætning på stedet. 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.

Konklusion

Den foreslåede høje bebyggelsestæthed og en maksimal parkeringsdækning på 1. plads pr. 100 m² etageareal indføres, og bestemmelser herom er nu indarbejdet i forslaget til Kommuneplan 2009.

6. Banedanmark

Banedanmark gør opmærksom på, at de har en teknikbygning på ejendommen matr. nr. 3704, som vil være omfattet af den påtænkte lokalplan.

Ejendommen har vejadgang via privat fællesvej fra Vanløse Allé/ Apollovej. Banedanmarks ejendom har tinglyste parkerings- og vendemulighed på matr.nr. 3703. Banedanmark gør opmærksom på, at adgangs-, parkerings- og vendemulighed skal opretholdes både i den fremtidige situation samt under anlægsarbejderne.

Herudover gør Banedanmark opmærksom på, at teknikbygningen er indhegnet og den påtænkte sti fra det nye center til Grøndals Parkvej

skal føres uden om hegnet.

Bemærkninger

Arealet med Banedanmarks teknikbygning indgår ikke det nu udarbejde forslag til lokalplanen for den nye centerbebyggelse.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til ændring i de forslåede kommuneplanrammer for området.