

# APOLLOVEJ III

## Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. XXX Apollovej III



Luftfoto af lokalplanområdet og det ufærdige butikscenter .

## Projektet

<b>Bygherre</b>	Apollovej ApS
<b>Arkitekt</b>	Polyform
<b>Hovedgreb</b>	Færdiggørelse af butikscenter i stueplan og 1. sal iht. til eksisterende lokalplan, samt etablering af boliger i op til 4 etager på taget af centeret, i alt 6 etager.
<b>Etageareal</b>	ca. 37.500 m <sup>2</sup> i alt, heraf ca. 20.000 m <sup>2</sup> detailhandel og ca. 15.000 m <sup>2</sup> boliger
<b>Bebyggelsespct.</b>	ca. 170 %
<b>Parkering</b> - cykler og biler	Parkeringsnormen er i overensstemmelse med kommuneplanforslag 15.

## Baggrund

Solstra Capital Partners har sammen med en engelsk kapitalpartner overtaget det halvfærdige butikscenterprojekt Galleria i Vanløse fra Holberg Fenger Invest. Med udgangspunkt i det allerede opførte byggeri (byggeriets to kældre og det meste af stueetagen er allerede opført) ønskes færdiggørelse af butikscentret ud fra et revideret detailhandelskoncept, herunder et ændret indgangsparti, så centret får hovedindgang direkte mod Vanløse Torv. Herudover ønsker bygherre at etablere ca. 15.000 m<sup>2</sup> helårsboliger på taget af centeret, hvoraf ca. 3.750 m<sup>2</sup> er almene boliger.

Boligerne indgår som en integreret del af det samlede byggeri med mulighed for at udnytte de synergier, der opstår ved at samle et butikscenter og et boligområde med publikumsorienterede anvendelser. Eksisterende lokalplan tillader ikke opførelse af boliger og gennemførelse af projektet kræver ny lokalplan, der blandt andet ændrer lokalplanområdets grænse, øger de-

tailhandelsrammen, samt sikrer en velfungerende kombination af butik og boliger i relation til den omgivende by.

## Stedet

Lokalplanen omfatter et tidligere erhvervsområde 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 og de tilgrænsende områder udgør et funktionelt og trafikalt knudepunkt i Vanløse med S-tog- og metrostation, handeleggader, kulturhus med bibliotek og biograf.

Den stationsnære beliggenhed, centralt i Vanløse By- midte, taler for en byfortætning dette sted. Projektet vurderes, at bidrage til en positiv byudvikling i Vanløse Bymidte.

## Egenart

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 bymæssig karakter og fremstår som veldefinerede, urbane byrum afgrænset af randbebyggelser i 3 - 4 etager med butikker, caféer og lignende i stueetagen, mens bystrukturen ned langs Vanløse Allé og Apollovej bliver mere opløst og får en grøn karakter med overvejende byvillaer.

## Mål og planer

### Kommuneplan

Området ændres i kommuneplanforslag 2015 fra S3- område (serviceerhverv) til C3-område (blandet bolig og serviceerhverv). Detailhandelsrammen udvides med op til 2000 m<sup>2</sup> butik, der disponeres til Galleria i lokalplanen (fra eksisterende ramme på 18.000m<sup>2</sup> til 20.000m<sup>2</sup>).

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanforslag 2015.

## Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	37.500 m <sup>2</sup>
Butikscenter (detailhandel)	20.000 m <sup>2</sup>
Etage 2.-6. (boliger)	15.000 m <sup>2</sup>
Serviceerhverv, restauranter mv.	2.500 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	ca. 170%



Udsigt langs Vanløse Allé mod Apollovej, med lokalplanområdet til højre i billedet. Foto KK

## Byliv og Mobilitet

Butikscenterets hovedindgang ønskes placeret mod Vanløse Torv, der i forbindelse med projektets realisering tilpasses de nye adgangsforhold. Boligområdet på centerets tag forsynes med trappe- og elevatortårne med indgange fra gaden, samt tre centrale udvendige trappeforløb, der fører direkte op til boligområdets gårdhave og sikrer en direkte forbindelse til den omgivende by.

Mod banen etableres en plads på taget af en overdækket cykelparkering, som forplads til centeret. Pladsen forbindes med Vanløse torv via en stor trappe. Pladsen indrettes



Vanløse torv set fra grunden mod vest. Foto KK



Udsigt over grunden set fra Jupitervej. Foto KK

til ophold og transit, udeservering i forbindelse med caféer, legeplads for de mindste og begrønnes med træer og bede. Der planlægges for etablering af en gangforbindelse direkte fra perronerne til centerpladsen i 1. sals højde. Bilparkering foregår i p-kælder med indkørsel fra Apollovej. Bygherre vil i forbindelse med lokalplanens vedtagelse indgå en frivillig udbygningsaftale om etablering af lysregulering ved udkørsel til Apollovej på baggrund af yderligere beregninger og efter nærmere aftale.

### Bæredygtighed

Lokalplanen støtter op om politikkerne Klimaplanen og Miljømetropolen. En byfortætning på en stationsnær lokation skaber gode muligheder for, at varetage miljømæssige, økonomiske og sociale bæredygtighedshensyn. Kombinationen af boliger ovenpå et større butiksareal giver mulighed for, at integrere energi- og varmeplanlægning i forbindelse med overskudsvarme fra centeret. Herudover kan der indarbejdes udnyttelse af solenergi, udnyttelse af taghaver til regnvandsopsamling, etablering af nye fællesskaber om deleøkonomi og andre fælles faciliteter.

### Arkitektur

Forvaltningen vurderer, at projektet vil bidrage til en vitalisering af Vanløse Bymidte, og vil være en vigtig attraktion i bydelen. Den unikke kombination af butikscenter og boliger i denne skala giver mulighed for, at indarbejde bæredygtige og langtidsholdbare løsninger.

### Sol, vind og skygge

På baggrund af de udarbejdede skyggediagrammer vurderer forvaltningen, at omgivelserne og særligt villabebyggelsen mod øst, ikke stilles ringere ved realisering af det nye projekt, i forhold til det tidligere projekt, der indeholdt bebyggelse i op til 9 etager. Der er ligeledes udarbejdet vindstudier, der sammenholdt med skyggestudierne danner grundlag for disponering af friarealer mht. optimering af komfortzoner til ophold.

### Fremtidig KP-ramme for området:

Maks. bebyggelsesprocent	185%
Maks. bygningshøjde	24
Friareal pct. boliger	30%
Friareal pct. erhverv	10%
Parkeringsdækning	Iht. kommuneplan
Detailhandel	20.000 m <sup>2</sup>



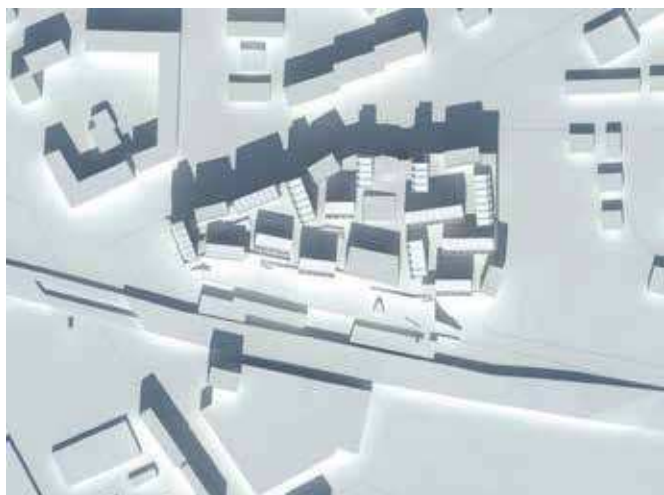
3D illustration ud til Vanløse Allé og Apollovej med adgangstrapper til boligetage. Ill. Polyform

### Anbefalinger

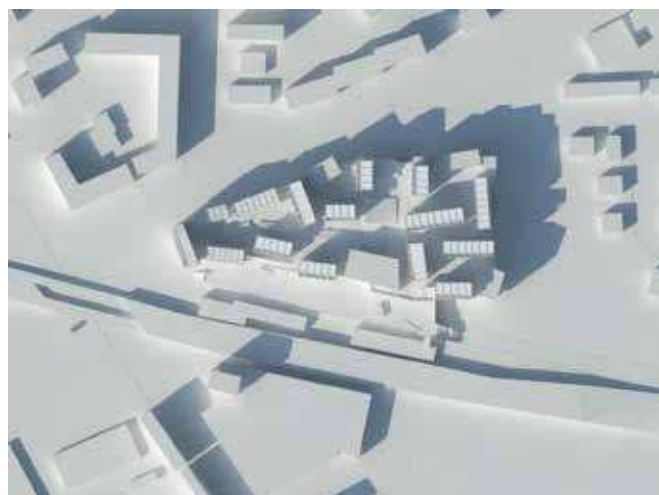
I det videre arbejde anbefales det, at have særlig opmærksomhed på følgende emner.

### Kontekst og proces

Forvaltningen vil have fokus på projektets møde og sammenhæng med den omgivende by, særligt Vanløse Torv og udformningen af den ny hovedindgang. Der skal sikres publikumsorienterede facader i basen, hvor indretning af kantzoner og facadeåbninger til butikscenteret skal bidrage til et attraktivt gaderum. Der skal sikres en god dialog med naboer og lokalsamfund i forlængelse af det nye forslag til bebyggelse på butikscenterets tag.



Skyggediagram 21. september kl. 12.00. Ill. Polyform



Skyggediagram 21. september kl. 17.00. Ill. Polyform



3D-illustration af bebyggelsen og nærmeste omgivelser. Ill. Polyform

### Synergi og bæredygtighed

Kombinationen af boliger oven på et større butiksareal åbner op for nye måder at integrere energi- og varmeplanlægning, eksempelvis i forbindelse med udnyttelse af overskudsvarme fra centeret til opvarmning af boliger. Forvaltningen vil i samarbejde med bygherre søge at indarbejde løsninger for udnyttelse af solenergi, anvendelse af taghaver til regnvandsopsamling, etablering af nye fællesskaber om deleøkonomi og andre fælles faciliteter. De innovative løsninger for bæredygtighed og miljø skal afspejles i bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Der skal sikres gode forhold for støj, vind, skygge, og indretning af opholdsarealer iht. afledte komfortzoner.

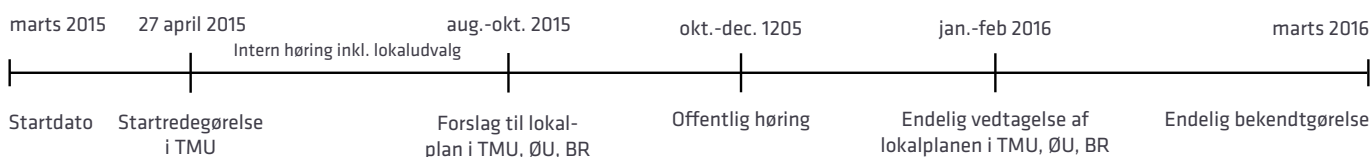
### Tryghed og trafik

Der skal sikres sammenhæng mellem boligområdet og det omgivende terræn i gadeplan, ved etablering af god tilgængelighed via indvendige boligadgange og trygge og inviterende udvendige offentlige trappeforløb. Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikafvikling til p-kælder og gode forhold for cykelparkering tæt på boliger og trappeforløb.

## Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

### MILEPÆL



### Arkitektur og anvendelser

Der skal sikres en attraktiv arkitektur, der udnytter de særlige forhold, som eksempelvis integration af indkøbscenterets ovenlys i boligbebyggelsens landskab og gårdrum, indretning af cafe eller fitnesscenter i to etager, eller andre bifunktioner på taget. Bebyggelsens facadeudtryk og materialevalg skal bidrage til et æstetisk løft i bydelen, og der skal arbejdes med kvaliteten og karakteren af boligbebyggelsens facadebeklædning.

### Almene boliger

Planloven giver mulighed for at fastsætte krav om op til 25 pct. almene boliger i forbindelse med lokalplanlægning for nye boligområder. Vanløse er en af de bydele, hvor der er færrest almene boliger. I dette tilfælde vil der kunne stilles krav om etablering af op til 3.750 m<sup>2</sup> almene boliger af det samlede boligareal på 15.000 m<sup>2</sup>.

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at der fastsættes bestemmelser for etablering af 3.750 m<sup>2</sup> almene boliger.