

# KVARTERET VED BELLA CENTER

**Forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg**

Borgerrepræsentationen har den 18. juni 2014 vedtaget forslag til lokalplan Kvarteret ved Bella Center med tilhørende forslag til kommuneplantillæg og miljørapport. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

**Offentlig høringsperiode fra den 30. juni til den 29. september 2014**





# Indhold

## Redegørelse for forslaget til lokalplanen og kommuneplantillægget ..... 3

Lokalplanens baggrund og formål.....	3
Lokalplanområdet og bydelen .....	6
Byggeønsker .....	8
Lokalplanens og kommuneplan- tillæggets indhold .....	9
Kommuneplantillæg .....	12
Udbygningsaftale .....	12
Byudviklingsaftale .....	12
Miljøforhold .....	12
Kystnær byzone.....	13
Skyggediagrammer .....	13

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 18

Kommuneplan 2011 .....	18
Lokalplaner i kvarteret .....	19
Miljø i byggeri og anlæg .....	19
Klimatilpasning .....	19
Skybrudssikring .....	20

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 21

Affald .....	21
Jord- og grundvandsforurening .....	21
Museumsloven .....	21
Rottesikring .....	22
Luftfartsloven.....	22

## Lokalplan Kvarteret ved Bella Center..... 24

§ 1. Formål.....	24
§ 2. Område .....	24
§ 3. Anvendelse.....	24
§ 4. Vej-, sti- og pladsforhold.....	26
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	28
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	31
§ 7. Byrum og ubebyggede arealer .....	37
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	56
§ 9. Forureningsgener .....	57
§ 10. Bæredygtighed og klimatilpasning.....	57
§ 11. Særlige fællesanlæg.....	58
§ 12. Retsvirkninger .....	58
§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter.....	58
Kommentarer af generel karakter .....	58

Tegning nr. 1 - Lokalplanrådets afgrænsning .....	60
Tegning nr. 2 - Anvendelse .....	61
Tegning nr. 3 - Vej- og stiforhold mv. ....	62
Tegning nr. 4 - Byrum, kantzoner og beplantning .....	63
Tegning nr. 5 - Håndtering af regnvand.....	64
Tegning nr. 6 - Betingelser for ibrugtagning.....	65

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 ..... 66

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg .. 67

Lokalplan.....	67
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	67
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	67
Kommuneplantillæg .....	67

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for forslaget til lokalplanen og kommuneplantillægget



Bella Centers område ligger i bydelen Amager Vest syd for Vejlands Allé. Kommuneplantillægget omfatter hele Bella Centers område samt arealet syd for Vejlands Allé, mens lokalplanen kun omfatter områdets centrale del.

## Lokalplanens baggrund og formål

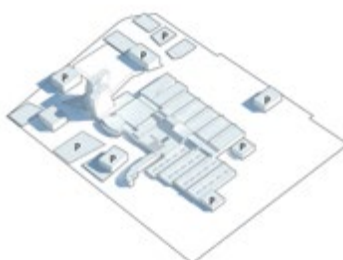
Bella Center ønsker at skabe et nyt attraktivt bykvarter og samtidig videreudvikle konference-, møde-, kontor-, hotel og showroomfaciliteterne. Intentionen er at styrke Bella Centers position som Nordens største og mest attraktive kongres- og udstillingscenter og København som konferenceby. Udviklingen af et nyt bykvarter muliggør også, at Bella Center området bliver mere tilgængeligt og bedre integreret i Amager Vest, hvilket er en fordel for den samlede bydel, ligesom flere borgere og brugere får gavn af områdets metrostation.

Fra at området er kendetegnet ved forblæste parkeringspladser, bliver det i fremtiden kendetegnet ved at være et levende bykvarter. Parkering bliver i vid udstrækning flyttet fra terræn og koncentreret i parkeringshuse, så byrum kan prioriteres til byliv.

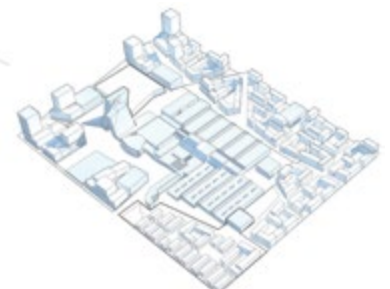
Projektet er usædvanligt, da man bygger et nyt tæt bykvarter rundt om en stor eksisterende konferencevirksomhed og samtidigt åbner konferencevirksomheden mod omgivelserne. Det er ambitionen at skabe en udveksling



Der er i dag store parkeringsarealer omkring Bella Center.

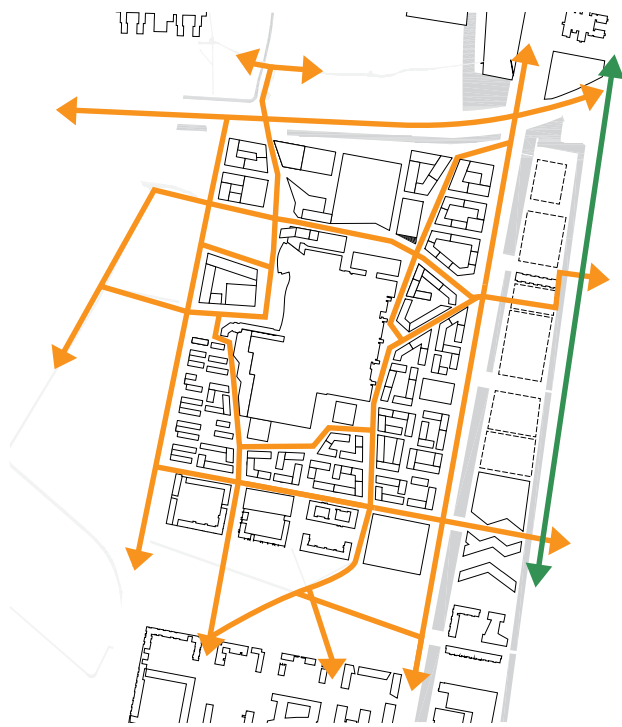


Parkering samles i nye parkeringshuse for at frigøre areal.



Der bygges et nyt varieret kvarter omkring centeret, hvor der før var parkering. Ill. COBE og VLA





*Det eksisterende stisystem i Ørestad forbindes via de nye veje, stier og byrum i det nye bykvarter omkring Bella Center. Til højre (mod øst) skabes forbindelse til den grønne cykelrute i Ørestad. Ill. af COBE og VLA.*

mellem kvarteret og Bella Center ved blandt andet anlæg af gode byrum med udstillingsmuligheder og rekreative faciliteter, der kan bruges af både besøgende og beboere. Bykvarteret bliver udformet på baggrund af nøje overvejelser vedr. sol-, vind- og støjforhold samt en lang række andre byarkitektoniske forhold.

Der lægges i hele planens udformning vægt på bæredygtige og klimatilpassede løsninger med håndtering af overfladevand, der indarbejdes rekreativt i byrummene. Kvarteret får alleer og varierede gadeforløb med huse i mellem 3 til 6 etager. Enkelte steder bliver der mulighed for højere bygninger, hvorfra der bliver udsigt over Kalvebod Fælled. Arkitekturen bliver nutidig med forskellige udtryk og blik for oplevelsen i øjenhøjde som i de klassiske københavnske brokvarterer. Her bliver plads til blomster, træer, caféliv og mange opholdsmuligheder i et oplevelsesrigt bymiljø.

Ideerne er samlet i en masterplan for området udviklet af Bella Center i dialog med Københavns Kommune. Masterplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan og Kommuneplan 2011, hvorfor det er nødvendigt med et revideret plangrundlag.



*Bella Centers område set fra Ørestads Boulevard i dag. Foto af Rasmus Hjortshøj.*



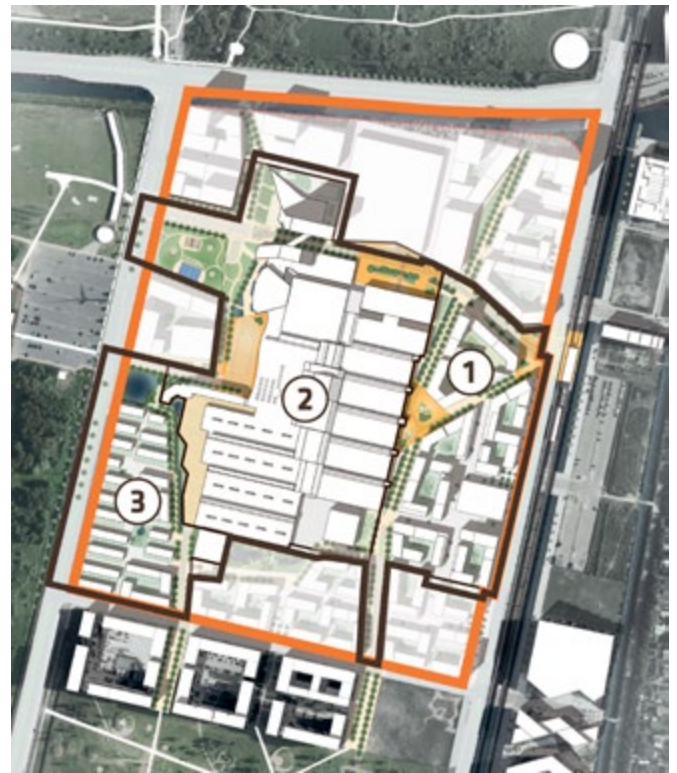
*Bella Centers område set fra Ørestads Boulevard efter realisering af planerne. Ill. af COBE og VLA.*

## Fakta for lokalplanen

Grundareal	18 ha
Samlet etageareal:	241.000 m <sup>2</sup>
Bolig:	89.200 m <sup>2</sup>
Kontor- og serviceerhverv:	146.300 m <sup>2</sup>
Detailhandel:	2.000 m <sup>2</sup>
Institution:	2.700 m <sup>2</sup>
Parkering:	2.800 pladser
Bebyggelsespct.	141

Kommuneplantillægget omfatter hele Bella Centers område, mens lokalplanen kun omfatter ca. 2/3 af området. Det resterende 1/3 af området vil fortsat være omfattet af gældende lokalplan indtil ideerne for disse arealer bearbejdes yderligere og formaliseres i en lokalplan.

Bella Center og Københavns Kommune har i fælles forståelse udarbejdet et oplæg til en byudviklingsaftale omkring en række initiativer vedr. områdets generelle udvikling, parkering, placering af en daginstitution og beboerhus, rekreative faciliteter i områdets byrum samt om ladestander til elbiler.



— Kommuneplanområde

— Lokalplanområde:

1 - Brokvarter i 3 til 6 etager og punktvist op til 12 etager

2 - Det eksisterende Bella Center og Bella Sky

3 - Rækkehuse og 'rækkehuse-etageboliger' i 3 til 5 etager

*Visualisering af gade i underområde 1. Langs gaden ligger primært boligbebyggelse. I baggrunden ses et af områdets parkeringshuse. Ill. COBE og VLA.*





## Lokalplanområdet og bydelen

Bella Centers område ligger i Ørestad syd for Vejlands Allé i bydelen Amager Vest. Kommuneplantillægget omfatter hele arealet på 27,7 ha, mens lokalplanen omfatter et areal på ca. 18 ha, som strækker sig fra Ørestads Boulevard ved metroen over selve Bella Center og videre mod områdets sydvestlige hjørne ved krydset mellem Center Boulevard og C.F. Møllers Allé.

Inden for lokalplanområdet ligger i dag Bella Center, som udover de store messehaller blandt andet omfatter: Copenhagen Fashion House, kontorhotellet International house og hotellet Bella Sky. I dag er Bella Center en 'indadvendt' ø, primært omgivet af parkering uden bymæssige kvaliteter. Visionen er at ændre opfattelsen af området fra at være Bella Center og Bella Sky på en forblæst parkeringsplads på kanten af byen til at være et helstøbt bymiljø, som en integreret del af bydelen Amager Vest og København.

Bella Sky er Skandinaviens største hotel og vil sammen med messehallerne fortsat være identitetsskabende for området. Folk vil opleve at bo ved Bella Center, når centerets arrangementer flytter ud på kvarterets pladser, eller når man på kvarterets cafeer møder konferencegæster. Kvarteret omkring Bella Center vil åbne sig mod byen og mod verden.

Øst for kvarteret ligger de kendte byggerier 'VM-husene' og 'Bjerget' og mod syd boligkarreer i op til 12 etager. Mod vest ligger Kalvebod Fælled og golfbanen. Området er karakteristisk ved de brede lige vejforløb og metroens højbane.

I lokalplanen er der blandt andet lagt vægt på at danne overgange til omgivelserne via en række mindre byrum langs de omgivende veje. Byrummene vil blive oplevet som inviterende åbninger i facaderækken med plads til grupper af træer, der kan bidrage med et grønt islæt langs vejmiljøet.

Siden Bella Center flyttede ud på Kalvebod Fælled i 1975, er centeret blevet overhalet indenom af byudviklingen. Bella Centeret vender ryggen til Amager og metroen og åbner sig imod vest. Centeret adskiller Kalvebod Fælleds naturskønne områder i nord og vest fra Ørestad City i øst og syd. Planerne realiserer derfor et stort potentiale i forhold til at skabe bedre sammenhæng mellem Ørestad City, metroen, Kalvebod Fælled og resten af Amager Vest.

Det er ønsket at styrke bevidstheden om områdets nærhed til Kalvebod Fælled ved at introducere fælledens græsser og siv i forbindelse med kvarterets mange løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR).



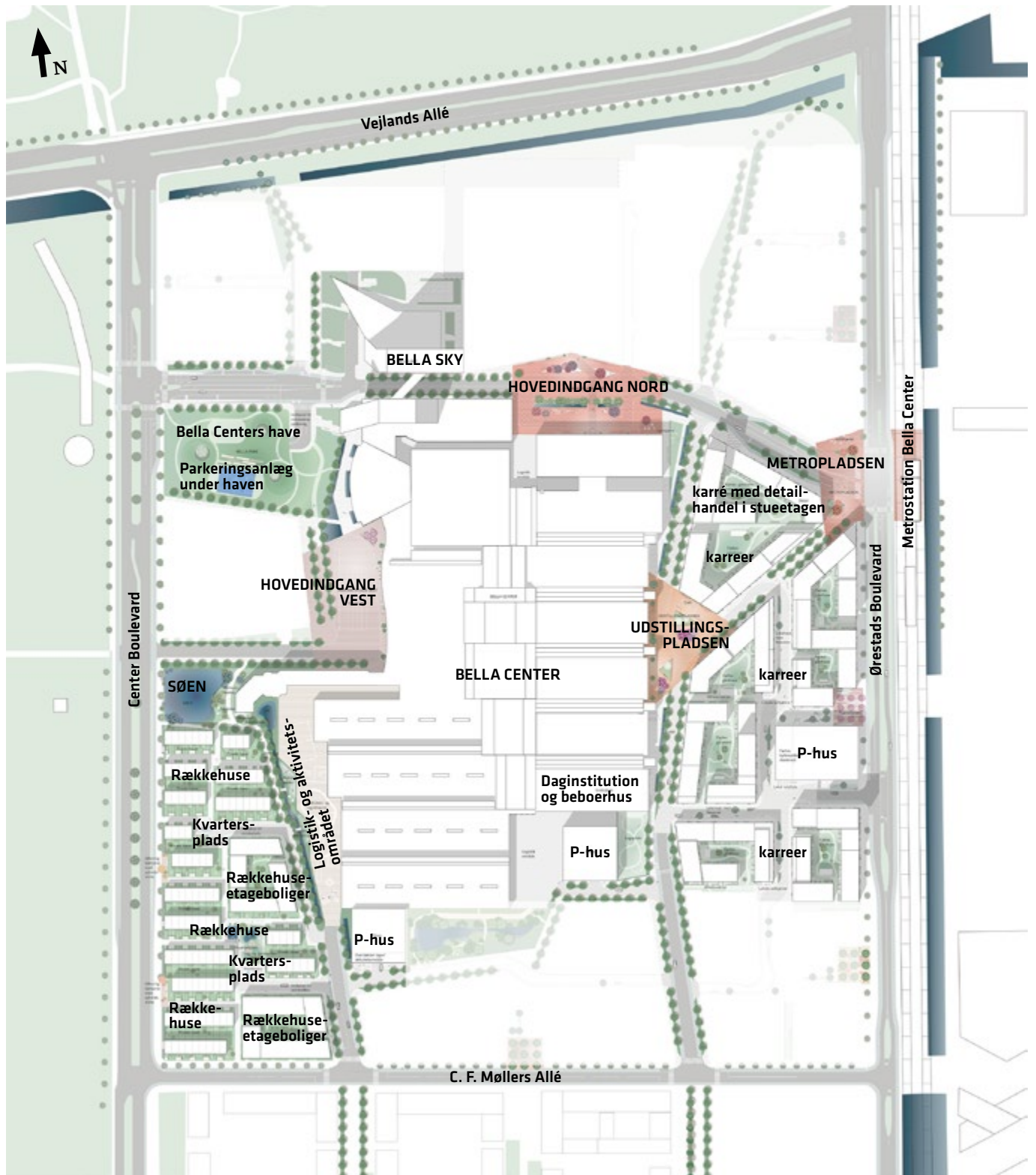
*Tæt på byen og naturen - Kalvebod Fælled og København set fra Bellakvarteret. Foto: Søren M. Rasmussen/fugleognatur.dk*



*Bella Center fremstår i dag som en introvert "ø" i byen. Foto: Henning Thomsen*

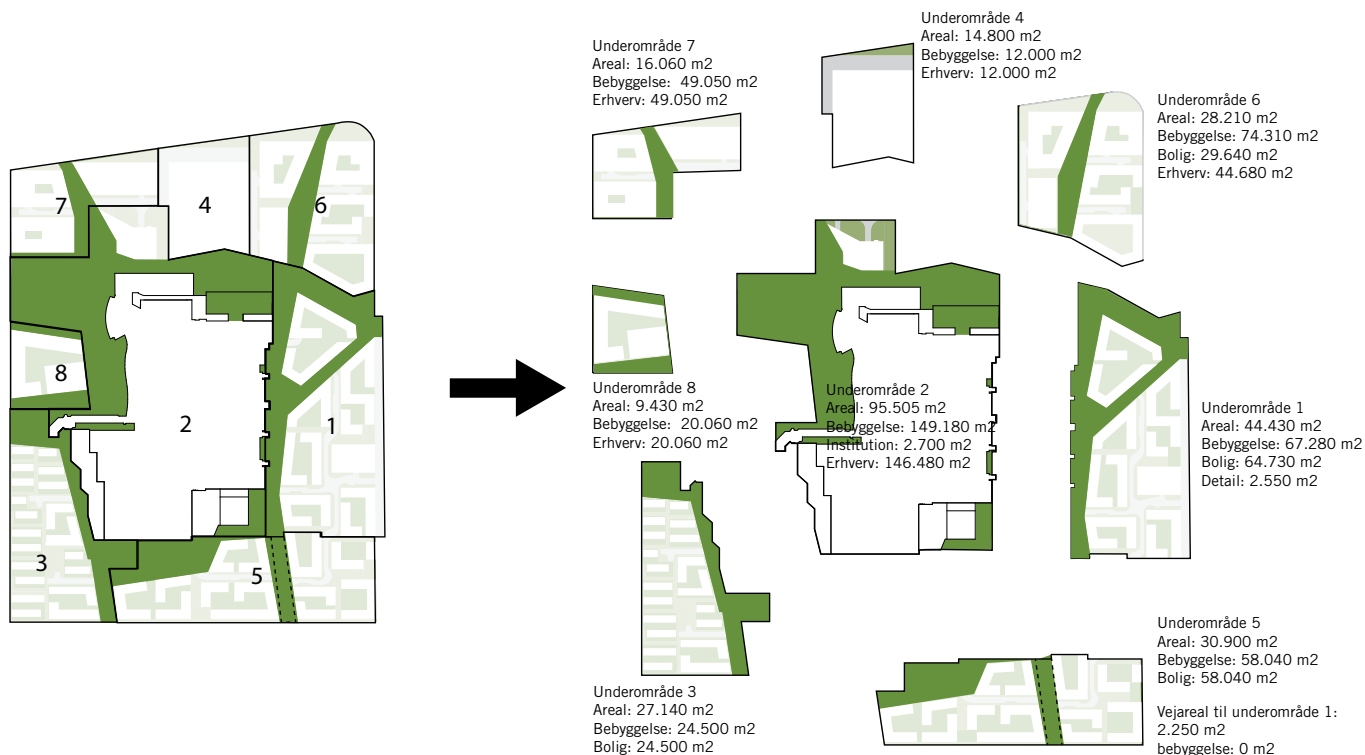


*Bella Centeret er en vigtig destination i København. Foto: Bella Center*



Illustrativ plan. Illu. COBE og VLA





Masterplanen opdeler området i 8 underområder. Bygherre ønsker en byggeretsgivende lokalplan for masterplanens tre første underområder, hvorfor de er blevet kvalificeret i dialog med Københavns Kommune. Kommuneplantillægget omfatter hele masterplanen, mens de resterende 5 underområder skal bearbejdes yderligere, før der kan lokalplanlægges for dem. Ill. COBE og VLA.

## Byggeønsker

Bella Centers østhal ønskes nedrevet, eftersom den er utidssvarende. Bilparkering på terræn ønskes omplaceret i en række nye parkeringshuse, så området kan bebygges med rækkehuse og karreer i 3 til 6 etager - enkelte steder op til 12 etager og ca. 20 etager nord for lokalplanområdet. Der er herudover ønske om mulighed for en mindre del detailhandel. Den lavtliggende parkeringsplads vest for Bella Center ønskes overdækket og taget indrettet som rekreativt byrum til brug for Bella Centers gæster og områdets beboere.

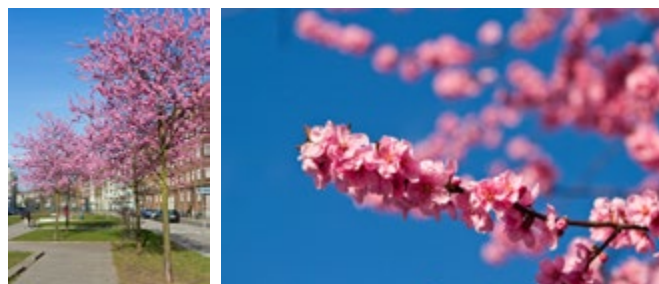
Herudover agter Bella Center og Københavns Kommune at indgå aftale om, at der kan etableres en daginstitution integreret i Bella Centers bygninger sammen med fællesanlæg for boligbebyggelserne, der vil blive samlet til et større beboerhus.

Masterplanen er inddelt i 8 underområder og rummer i alt ca. 455.000 m<sup>2</sup> byggeri, hvoraf de dele af det eksisterende Bella Center, som ønskes bevaret, udgør ca. 145.000 m<sup>2</sup>. Områdets nye bebyggelse ønskes overordnet fordelt på ca. 175.000 m<sup>2</sup> bolig, ca. 130.000 m<sup>2</sup> kontor- og serviceerhverv og 5.000 m<sup>2</sup> institutioner og detailhandel. Masterplanens eksisterende og nye bebyggelse giver tilsammen en bebyggelsesprocent i omegnen af 170 svarende til kommuneplantillæggets ramme på 170 %.

Der er konkrete byggeplaner inden for masterplanens første 3 underområder, hvorfor disse konkretiseres i nærværende lokalplan, som har en bebyggelsesprocent på ca. 141 %.



Illustration fra Bella Centers Masterplan. Illustrationen viser områdets overordnede system af byrum, som ligger rundt om Bella Center og knyttes sammen af alléer. Områdets alléer skaber både forbindelser internt i området og forbindelser på langs og på tværs af området til resten af Ørestad og Amager Vest. Ill. COBE og VLA.



Sønder Boulevard, Vesterbro. Foto: Ursula Bach.





Eksempel på sti i mellem rækkehusene. Illu. COBE og VLA.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Bebyggelsesstruktur

Kvarterets vigtigste pladser og grønne arealer ligger rundt om Bella Center forbundet af kvarterets gennemgående alléer. Her mødes beboere, Bella Centers konferencegæster og cyklisten i Københavns nye kvarter i Ørestad. Alleerne skaber en oplevelse af sammenhæng ved at definere kvarterets primære bevægelses- og opholdsrum og ved at forbinde kvarteret til resten af bydelen Amager Vest.

De lokale gader har også træer, men ikke som allébeplantning. Herudover adskiller de sig også fra alleerne ved at være mindre byrum med kortere gadeforløb. De lokale gader opleves bymæssige med facader og hårde overflader, hvor træer og planter står i plantehuller i belægningen. Kvarterets stier og passager giver kontrast til de lokale gader ved at være mere grønne og frodige med hække og levende hegn. Samtidigt sidder belysningen langs områdets passager og stier lavere og belægningerne får en mere detaljeret struktur, så de vil opleves mere intime end de større gaderum.

Kvarterets byrumshierarki afspejler sig i indretningen af byrummene, i byrummenes belægninger og i byrummenes belysning. Hierarkiet appellerer til, at brugerne tager ejerskab til deres nære byrum, og er med til at indrette dem samt føler sig hjemme og trygge i dem.

### Metropladsen

Metropladsen er stedet, man ankommer til med metroen. Her bliver mulighed for detailhandel og caféliv. Pladsen får adgang direkte fra metroen via et fodgængerfelt ved en kommende lysregulering.

På pladsens hjørner bliver der mulighed for butikker og caféer. Fra pladsen kan man gå videre til Bella Centers nordlige hovedindgang forbi busstoppestederne eller man kan gå ned til udstillingspladsen mod sydvest.

### Udstillingspladsen

På udstillingspladsen kan man kigge på de skiftende udstillinger, som lejlighedsvist trækker ud i byrummet fra Bella Center, og som giver kvarteret sin tydelige identitet. Her bliver også mulighed for caféliv og uformelt ophold i solen.

### Ankomstpladserne

Bella Centers to primære indgange ligger henholdsvis nord og vest for Bella Center. Ankomstpladserne bliver indrettet med kiss'n'ride og kortvarig busparkering, men får også plads til ophold.

### Bella Centers have

For gæsterne til Bella Center bliver der mulighed for at trække frisk luft i Bella Centers have anlagt på taget af et parkeringsanlæg vest for Bella Center. Haven får lægigende beplantning og bliver indrettet med opholdsmuligheder og rekreative faciliteter, som både vil være til glæde for Bella Centers gæster og kvarterets beboere.

### Søen

Nord for rækkehusbebyggelsen ligger søen. Området ved søen er de lokale beboeres grønne rekreative byrum tæt på boligerne, hvor beplantningen er utæmmet, og træerne kan være store. Selve søen er et vandteknisk anlæg og en vigtig del af områdets løsning for lokal afledning af regnvand.

### Logistik- og aktivitetszone

Langs stien ved rækkehusene fortsætter søens rekreative og grønne karakter. På stiens østside løber regnvand synligt i et varieret forløb mellem græsser og siv. Vandløbet giver en naturlig afgrænsning til Bella Centers logistik- og aktivitetszone øst for vandløbet. Der er adgang på tværs af vandløbet via to forbindelsessteder, som lejlighedsvist kan afspærres, når Bella Center har behov for at bruge logistik- og aktivitetszonen i forbindelse med logistik ind og ud af Bella Centers haller. Når logistik- og aktivitetszone ikke bruges af Bella Center vil centeret åbne området for de lokale beboere, som herved får adgang til et areal til sport og leg. Arealet kan ikke indrettes med fast inventar, men her kan udøves sport og leg, som fylder og larmer mere, end hvad der kan lade sig gøre i karreernes gårdrum eller på rækkehusenes kvarterspladser.

### Kvarterspladserne, gårdrum og tagterrasser

Rækkehusenes kvarterspladser, karreernes gårdrum og de fælles tagterrasser giver opholds- og legemuligheder tæt på boligerne for de mindste børn. For at sikre trygge gårdmiljøer i karreerne nærmest metroen, bliver det muligt for beboerne at aflukke gårdrummene for uvedkommende.

### Arkitektur

Nærmest metroen er kvarterets udformning inspireret af de klassiske københavnske brokvarterer med boligkarreer dannet af flere individuelle bygninger. Forskudte gadeforløb og et dagslysoptimeret højdegrænseplan sikrer gode dagslysf forhold i både byrum og bygninger.

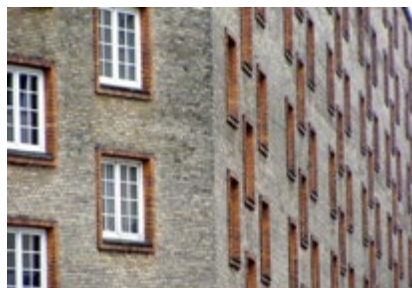
Alle bygninger får en arkitektur, som i de nederst 3 til 6 etager fremstår "tung". Over den tunge nederste del får nogle bygninger en øverste del i lette og lyse materialer. Enkelte høje bygninger bliver op til 12 etager og får udsigt over Kalvebod Fælled. Bestemmelser om butikker og aktive- og udadvendte funktioner i stueetagen sikrer, at kvarteret har noget at tilbyde besøgende, og at det bliver et interessant sted at opholde sig.

Store arealer omkring Bella Center, som i dag er afspærret, vil blive gjort tilgængelige for offentligheden. Med realisering af planerne reduceres mængden af hegning omkring Bella Center med ca. 70 % fra ca. 1.000 m hegn i dag til i fremtiden ca. 300 m hegn. Samtidigt vil mange af Bella Centers lukkede facader på sigt blive åbnet mod områdets byrum.

Områdets åbenhed, den store boligtaethed, variationen i boligstørrelserne og den arkitektonisk variation oplevet fra øjenhøjde giver et godt grundlag for et mangfoldigt byliv i kvarteret.



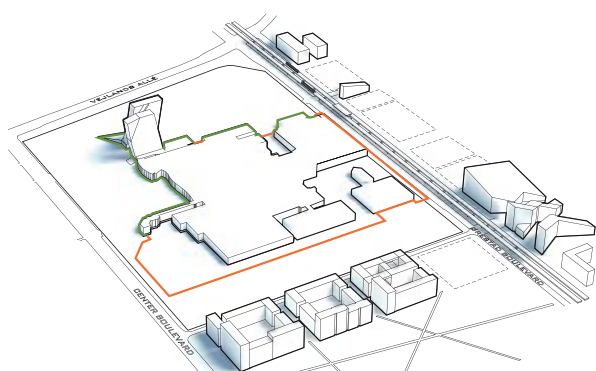
Området får gode steder for ophold og mulighed for cafeer med udeservering. Foto: Tina Mejlgaard / spiselig.dk



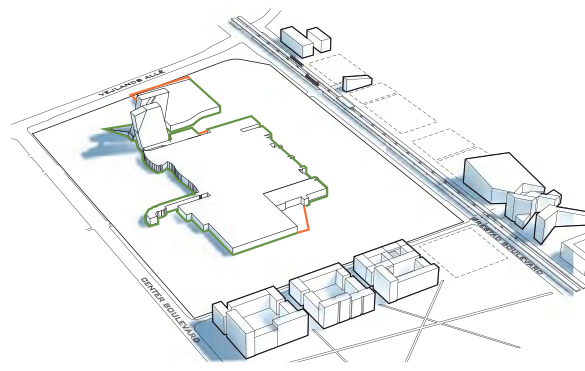
Eksempel på en klassisk Københavns karré-bebyggelse, som fremstår med et arkitektonisk tungt udtryk, og som er udført i materialer med god patineringssevne. Foto: Ole Storjohann



Facaderne på de øverste etager af områdets høje bygninger skal fremstå arkitektonisk lette og lyse for at reflere lys ned i kvarterets byrum. Foto: Thomas Krarup



1.031 m hegn 916 m tilgængelig facade



323 m hegn 2.027 m tilgængelig facade  
70% af hegn fjernes

Åbningen af Bella Center vil ske over tid efterhånden som centeret bygger om og moderniseres. Ill. COBE og VLA



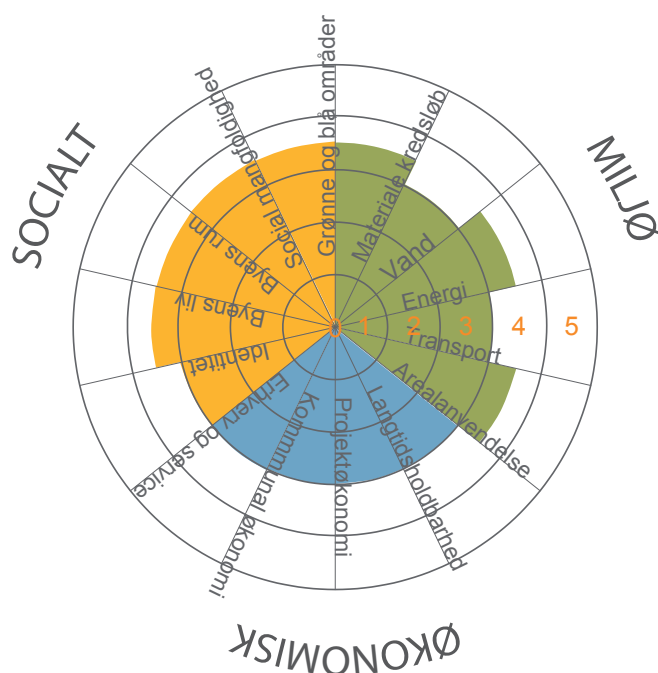
Alle steder i kvarteret giver kantzoner med planter og opholdsmuligheder langs facaderne og bestemmelser for bygningernes bearbejdning af stueetagerne byen et varieret og inviterende udtryk. Hvor der er butikker, kan der i kantzonen være vareudstilling og caféer med udeservering. Ved boligerne er kantzonerne enten små haver eller forarealer, som giver privathed for beboerne og mulighed for udendørs ophold.

Vest for Bella Center bliver kvarteret mindre tæt. Her er lagt vægt på at skabe et attraktivt rækkehuskvarter med stærke bokvaliteter for familier, som ønsker at bo tæt på Kalvebod Fælled og stadig tæt på en metrostation. Overfor Bella Center ved adgangsvejen til rækkehuskvarteret bliver bebyggelsen en mellemform mellem rækkehuse og etageboliger. Mellemformen bidrager med nye boligtyper og dermed mulighed for en større beboermæssig variation. Samtidigt danner mellemformen en naturlig overgang mellem kvarterets urbane østlige del og den tætte lave og mere landskabelige vestlige del.

Planens bestemmelser for den fremtidige bebyggelses arkitektur og bebyggelsesstruktur understøtter strategierne 'Metropol for Mennesker' og 'Arkitekturby København'.

### Bæredygtighedsvurdering

Masterplanen for området er vurderet i forhold til Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøjs 14 punkter. Kriterierne er en rettesnor for, i hvor høj grad planen er helhedsorienteret og understøtter væsentligste bæredygtighedshensyn, samt hvordan planen lever op til Københavns Kommunes politikker og strategier. Den samlede vurdering er, at planen på alle punkter lever fuldt op til kriterierne i bæredygtighedsværktøjet og på 7 ud af 14 parametre gør det bedre end standard.



Visuel fremstilling af gennemført Bæredygtighedsvurdering

I forhold til arealanvendelse falder vurderingen positivt ud, idet den foreliggende plan muliggør en kompakt og tæt bebyggelse med mange stationsnære boliger og arbejdspladser. Herudover er lagt vægt på, at Bella Centers sydvestlige logistikareal åbnes for beboerrelaterede anvendelser, når arealet ikke skal bruges til logistik, og at dele af stueetagerne i områdets parkeringshuse får funktioner i stueetagerne, som vil bidrage til bylivet. Dermed bidrager logistikarealet og parkeringshusene til kvarteret sociale mangfoldighed.

I forhold til transport vurderes det positivt, at bygherre med byudviklingsaftalen for området har forpligtiget sig til at etablere el-ladestandere ved 1 % af alle parkeringspladser i parkeringshusene svarende til, hvad en professionel operatør på markedet vurderer, er behovet i et 10 års perspektiv. Yderligere forberedes endnu 1 % af parkeringspladserne, så de kan ombygges med el-ladestandere, når markedet efterspørger det.

Det vurderes tilsvarende positivt, at Bella Center fremover vil omlaste gods syd for København, så transport ind i København og til Bella Centers område minimeres.

Yderligere vurderes det nye knækkede vejforløb fra Bella Centers nordlige hovedindgang til metroen at bidrage positivt til at reducere skifteafstanden mellem bus og metro. Det nye vejforløb bidrager også til det byarkitektoniske, ved at sigtelinjen langs vejen brydes, og byens skala dermed reduceres.

Vedrørende materialekredsløb vurderes det positivt at genbruge eksisterende bygningsmasse til områdets kommende daginstitution og beboerhus. Beboerhuset vil blive drevet af Bella Center på vegne af områdets ejerforeninger, og det vil styrke kvarterets sociale mangfoldighed.

Byens liv understøttes ved den præcise udformning af kvarterets byrum. Byrummene er velovervejede både i forhold til byrumshierarkiet, byrummenes proportioner og indretning samt i forhold til lys- og vindforhold. Bella Center har endvidere i en byudviklingsaftale forpligtiget sig til at etablere en række rekreative faciliteter i byrummene, som understøtter byens liv.

### Trafik og parkering

Til gavn for cyklister, fodgængere og motionister er mange af kvarteret gader udformet på de bløde trafikanters præmisser, og stiforbindelserne kobler sig på Amager Vests øvrige stinet, så der bliver forbindelse gennem det tidligere ellers relativt lukkede område.

Med undtagelse af parkering til handicappede og korttids-parkering omlægges parkering til nye parkeringshuse, så byens gader og pladser kan friholdes til byliv.

Parkeringskravet fastsættes i overensstemmelse med Kommuneplantillægget til 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> for boliger og serviceerhverv. Derudover stilles der krav om 2.300 parkeringspladser til Bella Centers aktiviteter og med byudviklingsaftalen for området sikres adgang til yderligere 500 parkeringspladser uden for området i forbindelse med, at Bella Center afholder større events. Parkeringskravet bygger på en analyse udarbejdet af Bella Center sammenholdt med centerets strategiske overvejelser for den fremtidige udvikling af centerets aktiviteter.

Udover parkering til bebyggelse inden for området kan der inden for området etableres parkering til omkringliggende bebyggelser.

## Kommuneplantillæg

Byggeønskerne for området er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2011.

Der fremlægges derfor et tillæg til Kommuneplan 2011 for bl.a. ændringer af anvendelsen, maksimal bebyggelse og højde, parkering samt detailhandel. Se uddybning og kort side 66 og selve forslaget til kommuneplantillæg side 18.

## Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra Bella Center til at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parterne er nu i dialog om den konkrete aftale, der forventes at omhandle etablering af signalregulerede kryds i området.

## Byudviklingsaftale

I en fælles forståelse mellem Københavns Kommune og Bella Center om, at byudviklingen i området skal sikre, at intentionerne i lokalplanen realiseres også på de områder, der ligger uden for den kommunale plankompetence, er der udarbejdet en byudviklingsaftale. Heri forpligter parterne sig blandt andet over for hinanden til:

- at plangrundlaget skal tage udgangspunkt i Bella Centers Masterplan for området
- at sikre Bella Center som førende kongres- og udstillingsområde
- at arbejde for almene boliger i området
- at muliggøre etableringen af en daginstitution i det eksisterende Bella Center
- at indrette en fællesfunktion for området i det eksisterende Bella Center
- at sikre etablering af rekreative anlæg i Bella Centers centrale byrum
- at reservere parkeringspladser til el-biler
- at muliggøre ekstra parkeringspladser i nærområdet, når Bella Center har ekstraordinært mange besøgende

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen har vurderet, at der i henhold til § 3, stk. 1, pkt. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013) skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget. Grunden er, at planerne vedrører anlæg, der er omfattet af lovens bilag 4, pkt. 10 'Infrastrukturprojekter', litra b. 'Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser'. Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillæg er bekendtgjort.

Miljørapporten er udarbejdet med det primære formål at forebygge mulige støjrelaterede miljøkonflikter mellem de påtænkte boliger, det eksisterende Bella Center og de omkringliggende veje.

Der er gennemført en støjberedning for Vejlands Allé, Center Boulevard, C.F. Møllers Allé og Ørestads Boulevard og for de foreslåede interne veje. Beregningen viser, at de vejledende grænseværdier for vejstøj overskrides for udearealer på dele af området, hvor arealerne ikke er skærmet af bygninger. Derfor vil der, hvor udearealerne er bebyggelsens primære opholdsarealer, blive etableret støjafskærmning i forbindelse med planernes realisering.

Stort set alle bygninger får mindst én facade, hvor de vejledende grænseværdier for vejstøj er overholdt, og det er dermed muligt at indrette boliger. Dog skal facader på boliger i første række mod center Boulevard støjisoleres i 1. og 2. sals højde.

Støj fra metroen vil ikke påvirke områdets byggemuligheder.

Der kan også forekomme støj fra Bella Centers tekniske installationer og fra kørsel på virksomhedens område. Her viser beregningerne, at støjgrænserne for virksomhedsstøj (Bella Center) kan overholdes ved:

- at gasdrevne gaffeltrucks udskiftes med el-drevne gaffeltrucks i kombination med støjskærme eller støjafskærmende randbebyggelse, hvis man også sørger for en lydsvag godshåndtering.
- omlastning af gods til Bella Center på en anden lokalitet, så kørsel til og fra Bella Center og på Bella Centers område minimeres.
- støjdæmpning af Bella Centers tekniske installationer.
- lokal støjisolering af boligerne.



## Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Vejlands Allé ligger over 78 dB i 1½ meters højde og mellem 73-78 dB i 4 meters højde. På Ørestads Boulevard er niveauet 73-78 dB i 1½ meters højde og 68-73 dB i 4 meters højde. På Center Boulevard er niveauet 68-73 dB i 1½ og 4 meters højde. Langs C. F. Møllers Allé er niveauet 63-68 dB i 1½ meters højde og 58-63 i 4 meters højde.

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser for trafikstøj kan overholdes ved bebyggelsens placering og ved krav om støjafskærmning.

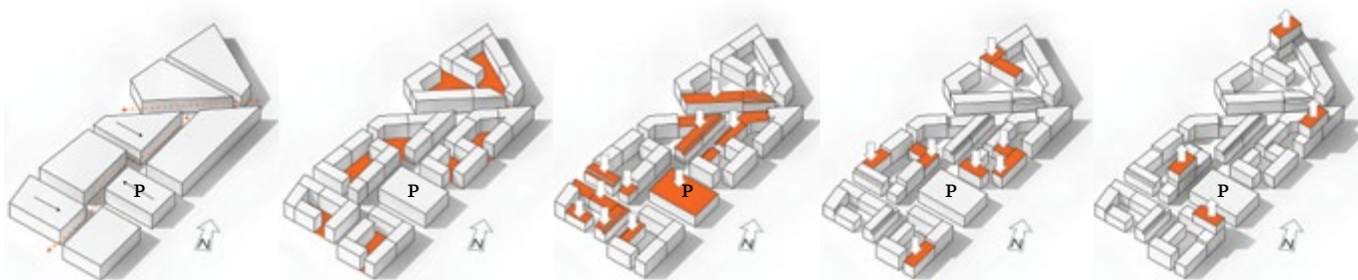
## Miljømæssige gener fra virksomheder

Bella Centeret er ikke en virksomhed i miljømæssig forstand og har således ikke nogen miljøgodkendelse med støjgrænser m.v. Den vil om nødvendigt blive reguleret ved klager. Eventuelle klager vil dog blive behandlet i overensstemmelse med støjgrænserne for virksomheder. Der er ingen virksomheder i eller nær lokalplanområdet,



Det ikonografiske Bella Sky Hotel er 75 m højt.  
Foto: Bella Center

*Eksempel på, hvordan der er arbejdet med lysoptimering i underområde I. Ill. Cobe og VLA*



*Forskudte byggefelter skaber intime byrum og et godt mikroklima.*

*Maks. 6 etagers karréer*

*Bygningerne langs de smalle gader sænkes for at overholde det skrå højdegrænseplan på 1 til 1.*

*Bygningshøjder reduceres punktvis for at optimere dagslysforhold i gårdrum.*

*Enkelte steder udpeges, hvor der med fordel kan fortættes med højere bygninger, da det får minimal betydning for områdets lysforhold inde og ude. Blandt andet udnyttes, at parkeringshusene tåler skygge.*

der vil være til væsentlig gene for de kommende beboere og brugere.

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser for støj fra virksomheder kan overholdes ved bebyggelsens placering op området.

## Kystnær byzone

Området ligger i en afstand af ca. 3 km fra Kalvebodløbet og den vestlige del af kvarteret ligger således inden for kystnærhedszonen. På denne del af området giver lokalplanen mulighed for bebyggelse med en højde på mellem 9 og 20 m. Oplevet fra kysten vil bebyggelsen, som lokalplanen muliggør inden for kystnærhedszonen, bliver oplevet i sammenhæng med bydelens øvrige bebyggelse, som mange steder er væsentligt højere. Det vurderes derfor, at den bebyggelse, som lokalplanen muliggør inden for kystnærhedszonen, ikke vil ændre på byprofilen og kystens karakter.

## Skyggediagrammer

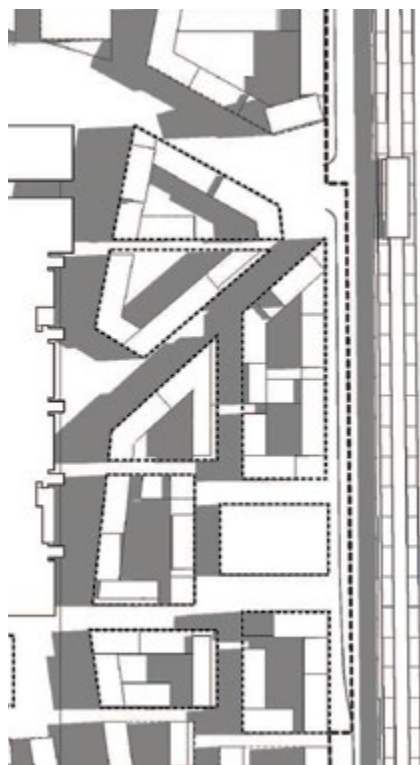
Diagrammerne ved sommersonhverv og jævndøgn giver et billede af solforholdene i kvarterets byrum.

Lysforhold har sammen med studier af vind været vigtige designparametre ved udformning af planen.

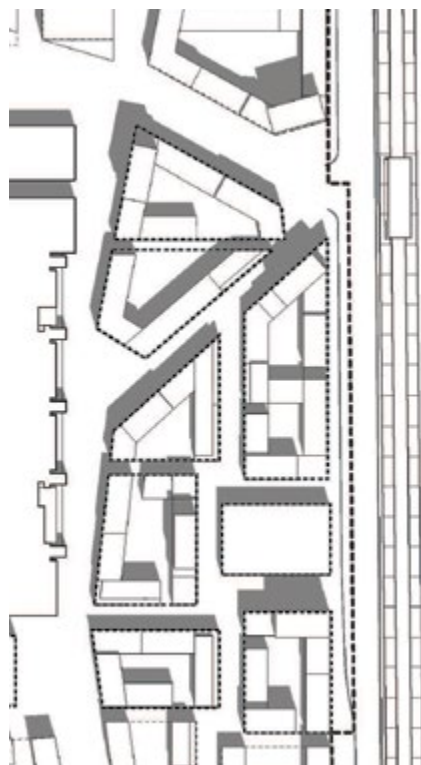
Kvarteret er tænkt med forskudte gadeforløb, så vinden brydes, og høje bygninger er tænkt placeret, hvor de giver mindst skygge i forhold til kvarterets opholdsarealer. Gode lysforhold i boligerne og gode lys- og vindmæssige forhold i kvarterets byrum, skal give lyst til at opholde sig ude store dele af året.

Byrum og hjørner med særligt meget sol, og som samtidigt får læ, er udpeget til steder, der skal indrettes til udendørs ophold. Her kan etableres en legeplads, eller der kan indrettes en café i bygningens stueetage.

## Skyggediagrammer for underområde I



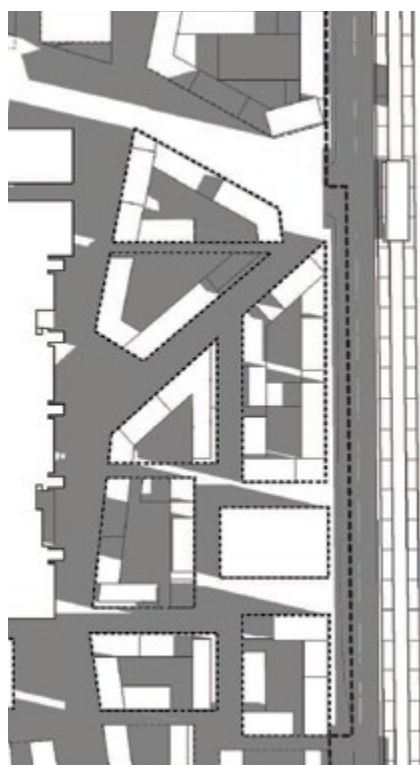
22.06. 09:00



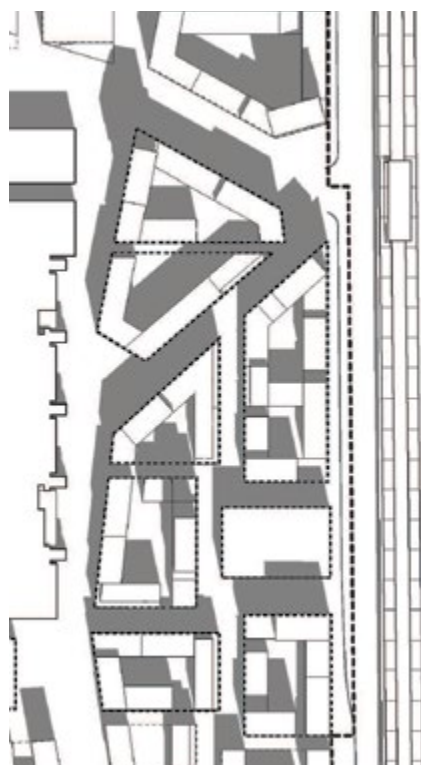
22.06. 13:00



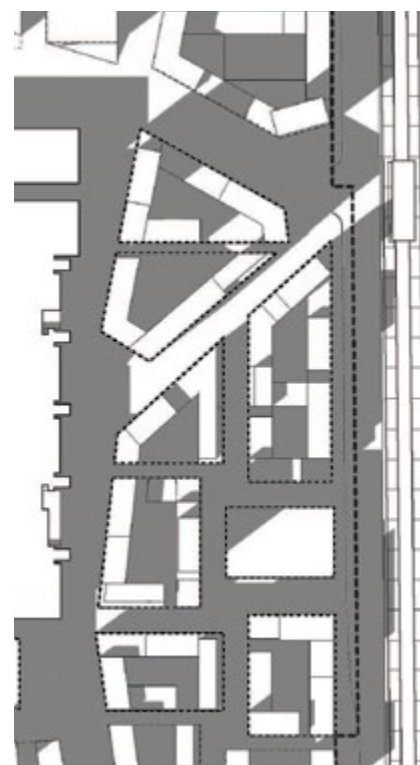
22.06. 17:00



22.09. 09:00



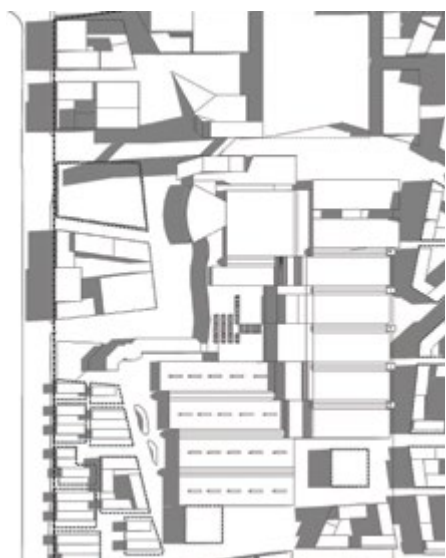
22.09. 13:00



22.09. 17:00



## Skyggediagrammer for underområde II



22.06. 09:00



22.06. 13:00



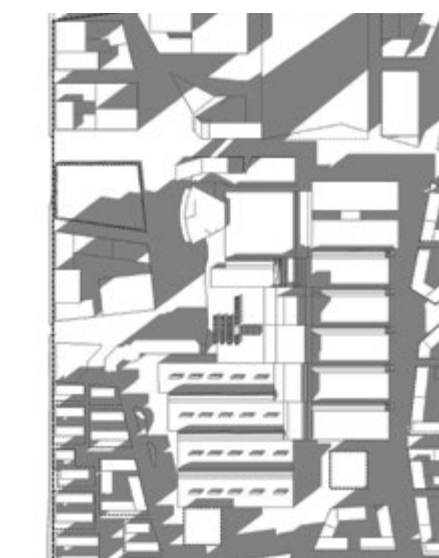
22.06. 17:00



22.09. 09:00

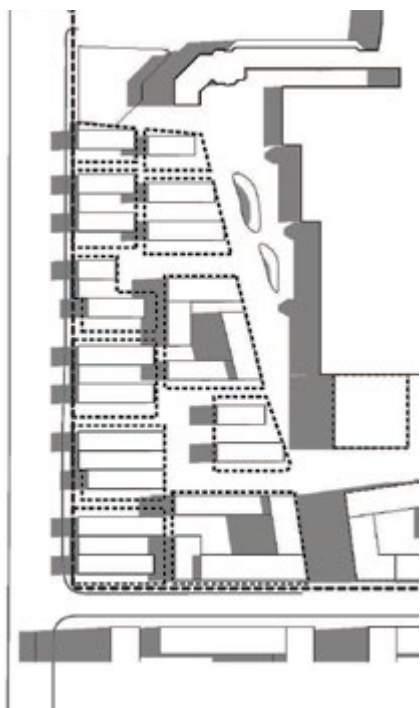


22.09. 13:00

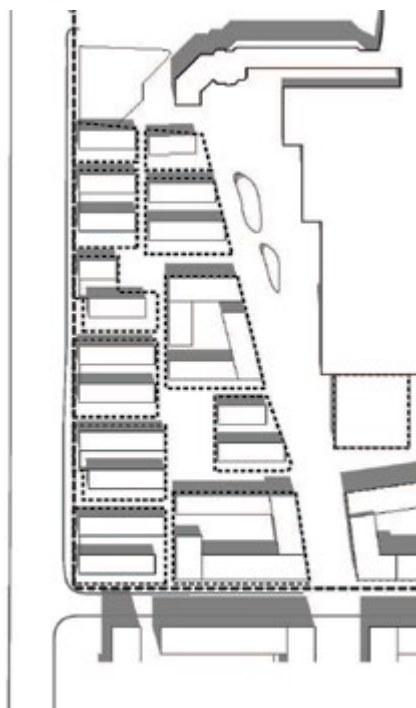


22.09. 17:00

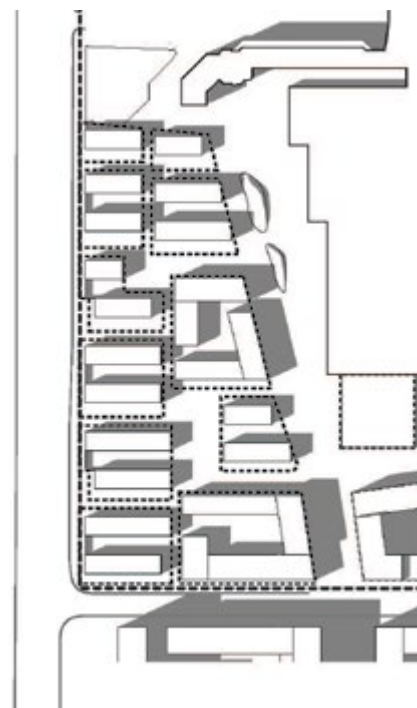
### Skyggediagrammer for underområde III



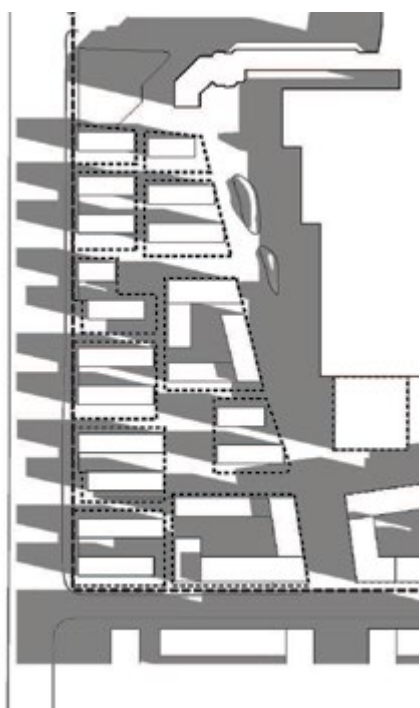
22.06. 09:00



22.06. 13:00



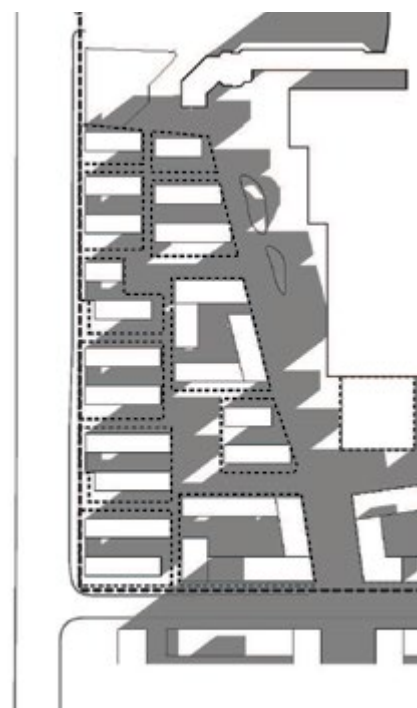
22.06. 17:00



22.09. 09:00



22.09. 13:00



22.09. 17:00





Vindstudier af kvarteret udført af Rambøll. Cirklerne markerer steder til ophold eller aktiviteter. Vindmiljøet i kvarteret er generelt godt. Dog skal der flere steder i kvarteret etableres læskabende beplantning afhængig af, hvad stederne skal bruges til. Ved steder til 'ophold' forventes mindst komfortklasse A eller B (blå farve). Ved steder til 'spadseren' forventes mindst komfortklasse B eller C (grøn farve). Ved steder til 'gang' forventes mindst komfortklasse C eller D (orange farve).

Visualisering af en gade ved karrébebyggelsen. Ill. COBE og VLA



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2011

### Kommuneplan

Området er i Kommuneplan 2011 udlagt til serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på maks. 110. Rammen har en stjernebemærkning, som tillader bebyggelse op til 39 meters højde og ét byggefelt til højhuse op til 75 m, som er blevet realiseret i kraft af hotelbyggeriet 'Bella Sky'.

### Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget fastlægger en bebyggelsesprocent for hele Bella Center området på 170 og ændrer stjernebemærkningen, så der fremover bliver flere muligheder for bebyggelse op til 75 m. Herudover fastlægger kommuneplantillægget, at boligandelen skal være ca. 40 %. Det skal sikre en balance mellem bolig og erhverv, så der på den ene side bliver nok boliger til at kunne skabe byliv, og på den anden side mulighed for erhverv til gavn for Bella Center og beskæftigelsen i området.

Kommuneplantillæggets bebyggelsesprocent giver en samlet rummelighed på ca. 470.000 m<sup>2</sup>. Masterplanen udviklet af bygherre rummer i alt 454.000 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 170 for Bella Centers ejendom. Med realisering af masterplanen forventes i alt ca. 1.950 nye boliger og op mod 281.000 m<sup>2</sup> kontor- og serviceerhverv inklusiv det eksisterende Bella Center.

Parkering følger kommuneplanens almindelige retningslinjer for C-områder med en norm på 1 parkeringsplads per 200 m<sup>2</sup> bolig og serviceerhverv. Herudover har Bella

Center et særligt parkeringsbehov grundet lejlighedsvis messe-, udstillings- og konferenceaktiviteter. Centerets parkeringsbehov vurderes derfor at være ca. 2.300 parkeringspladser samt behov for adgang til yderligere 500 parkeringspladser uden for området i forbindelse med enkelte events. Kommuneplantillægget giver i alt behov for ca. 3.800 parkeringspladser til bebyggelse inden for området. Herudover kan der etableres parkering til bebyggelse uden for området.

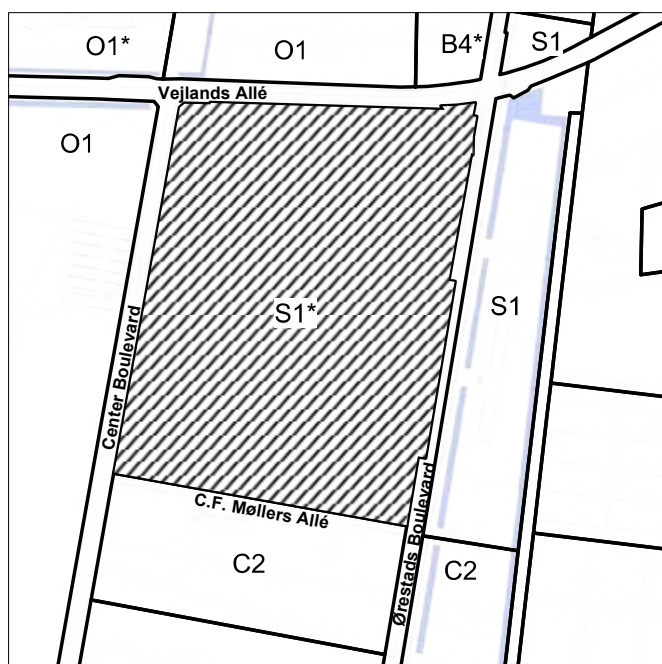
### Detailhandel

For at styrke områdets fremtidige byliv og for at give bedre indkøbsmuligheder til de nye beboere vil kommuneplantillægget give mulighed for ca. 2.000 m<sup>2</sup> detailhandel i området.

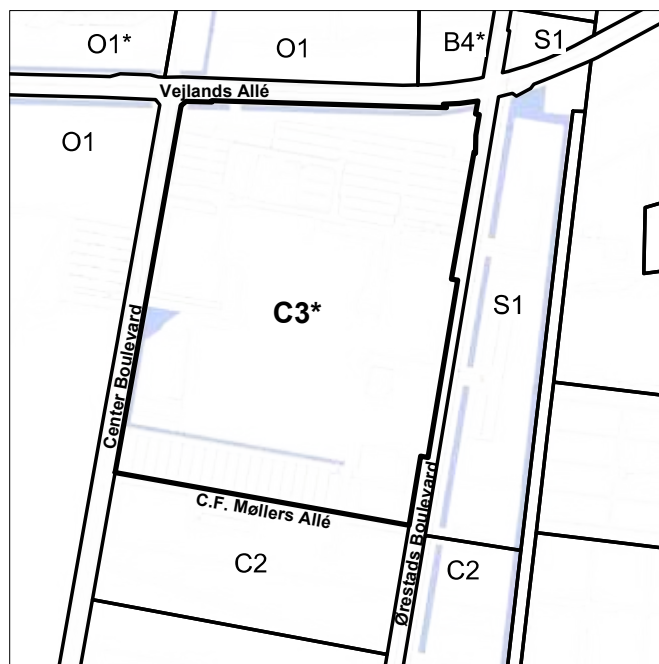
### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod 2025 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet, med plads til aktiv udfoldelse.



Eksisterende kommuneplanrammer



Fremtidig kommuneplanrammer



## Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi.

## Bydelsplan for Amager Vest

I bydelsplanen er angivet en række indsatsområder, herunder at skabe mere byliv i Amager Vest, at styrke forbindelserne for cyklende og gående rundt på Amager samt at give gode vilkår for både unge og ældre.

Lokalplanen findes at leve op til bydelsplanen bl.a. ved fastlæggelse af området stisystem, ved bestemmelserne om mange og varierede sidde- og opholdsmuligheder samt ved bestemmelser om rekreative faciliteter.

## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/bolig](http://www.kk.dk/bolig) og byggeri.

### Lokalplan nr. 278 'Baner i Ørestaden'

Formålet med lokalplanen er at udvikle Ørestad og gøre det muligt at anlægge infrastruktur samt at overføre arealet til byzone.

### Lokalplan nr. 307 'Sundby Station Øst' med tillæg 1 og 2

Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at området kan udbygges med offentlige institutioner, helårsboliger og et erhvervsdomicil.

### Lokalplan nr. 309 'Ørestad City Nord'

Formålet med lokalplanen er at muliggøre at arealet mellem Vejlands Allé og Øresundsforbindelsen, kan udbygges til et integreret byområde.

### Lokalplan nr. 342 'Bella Center II' med tillæg 1

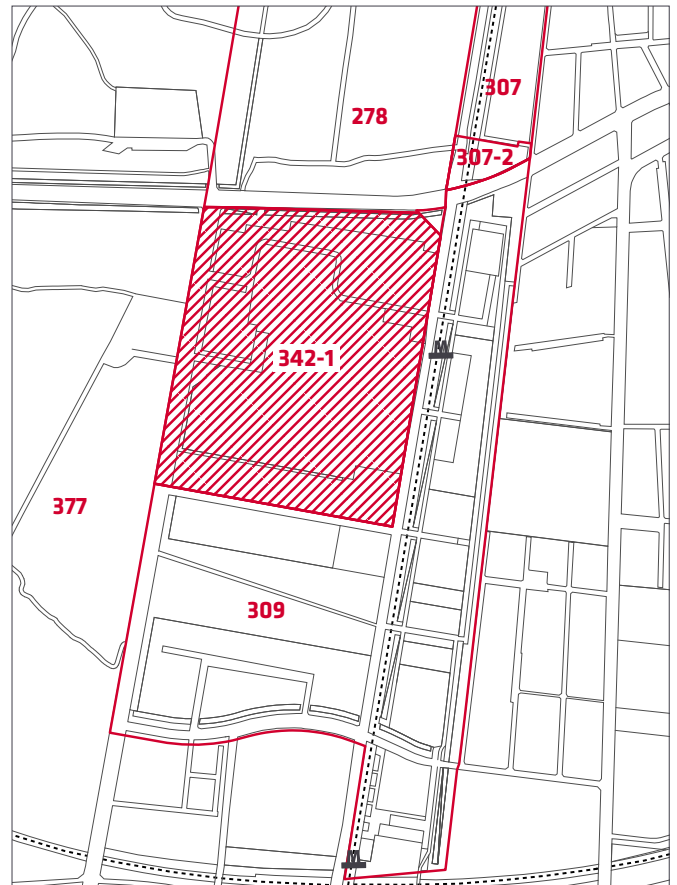
Formålet med lokalplanen er at muliggøre videreudvikling af Bella Center med Bella Sky og et ikke realiseret arenabyggeri.

### Lokalplan nr. 377 'Golfbane på Kalvebod Fælled'

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for etablering af en golfbane i international klasse i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne for området.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes bæredygtigt i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sup>2</sup>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.



Eksisterende lokalplaner i området

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" 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. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

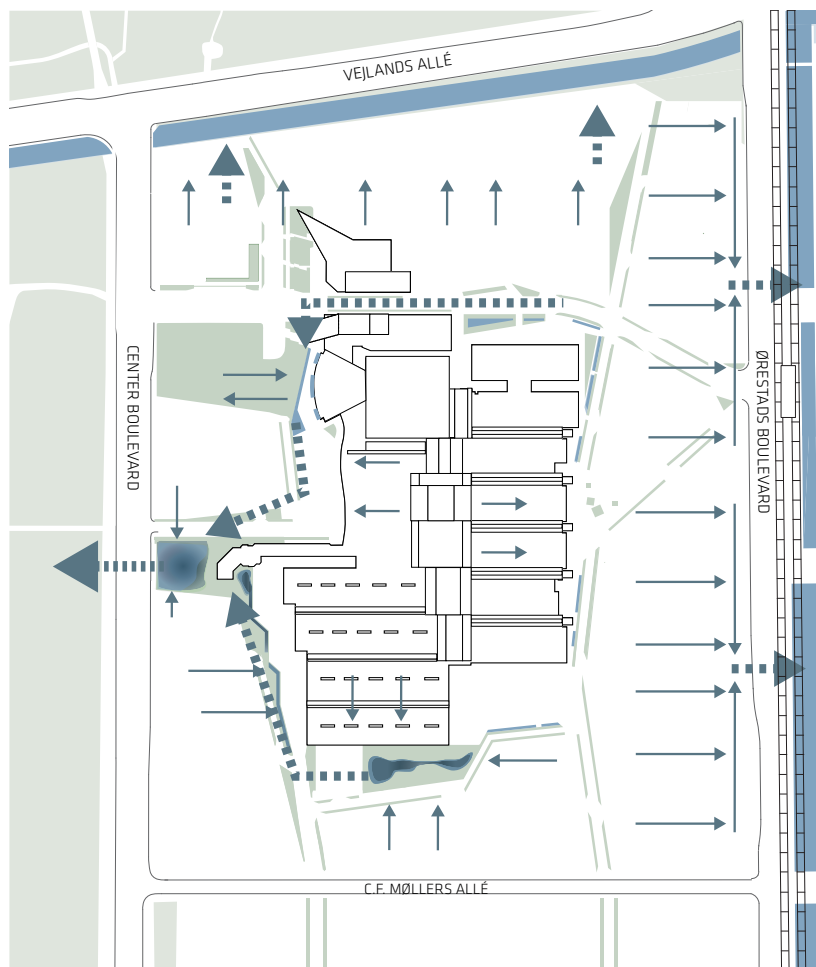
## Klimatilpasning

### Regnvand




Området er omfattet af spildevandsplanen for Ørestad.

Uforurennet afledt regnvand vil blive ledt synligt til kanaler, grøfter og vådområder. Fra områdets østlige del samles vandet i et særskilt regnvandssystem og ledes til kanalen langs Ørestads Boulevard. Fra resten af området bliver vandet ligeledes samlet i særskilt regnvandssystem og ledt til grøfterne ved Golfbanen.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anmode en bygherre om en vurdering af risikoen for, at en udvaskning af miljøfremmede stoffer kan have en økotoksisk effekt på vandmiljøet i kanalerne.



Håndtering af regnvand er allerede i dag en integreret del af landskab og byrumsnetværk omkring Bella Center og vil blive udviklet yderligere med realisering af de nye planer for området. Ill. COBE og VLA.

-  Vandafledning på faldende terræn
-  Vandafledning i kanaler og render
-  Udpumpning af regnvand til omkringliggende volde og kanaler

Ved vurdering af vandets kvalitet har Dansk Hydrologisk Institut for Københavns Kommune udarbejdet et notat over hvilke materialer, der kan være problematiske at anvende i forhold til udvaskning af metaller, tjærestoffer m.m.

Overfladevand fra veje og parkeringspladser vil blive ledt til den eksisterende hovedledning i Ørestad Boulevard og C.F. Møllers Allé på samme måde, som det sker fra øvrige ejendomme i Ørestad City.

## Skybrudssikring

Københavns Kommune har vedtaget en Klimatilpasningsplan i 2011 og som udløber her af, en Skybrudsplan i 2013. Der er ikke registreret oversvømmelsesproblemer inden for området.

Skybrudsplanen beskriver metoder, prioriteringer og tiltag, der skal sikre, at København højst oplever skadesvoldende oversvømmelser ved skybrud sjældnere end én gang hvert 100. år. Med planen vil regnvand i forbindelse med skybrud blive ledt direkte til de omkringliggende kanaler samt til grøfterne ved golfbanen vest for området. Ledningsvejene er kvarterets alleer, veje og kanaler. Herudover bliver der indrettet steder for midlertidig opmagasinering af regnvandet i f. eks. byrum og i søen. På den måde skybrudssikres kvarteret samtidigt med at byens 'blå' elementer bidrager med rekreativ værdig til området.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldet skal placeres bolignært for alle, og så det let kan afhentes af Københavns Kommune. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Der er kun begrænsede drikkevandsinteresser inden for lokalplanområdet.

Området er som det øvrige København omfattet af områdeklassificeringen og kan forventes lettere forurenet. Der kan i forbindelse med andre byggerier i området være tilført fyldjord i form af opgravet intaktjord.

Dele af området er kortlagt som forurenet på vidensniveau 2 i henhold til § 5 i lov om forurenet jord. Baggrunden er, at der i 2004 blev konstateret en olieforurening (fyringsolie). Man kender ikke den præcise afgrænsning af forureningen, som antages at være fra en punktkilde.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/publikationereller> rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b. Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Forurenende virksomhed, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borerier og udledning af forurenet vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser](http://www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser) eller rekvireres.

## Museumsloven

Der er foretaget en gennemgang af Fund og Fortidsminder, Kulturstyrelsens database over arkæologiske fund i Danmark, samt en gennemgang af Københavns Museums Topografisk Arkiv.

Lokalplanområdet er et område af København, hvor oplysningerne om arkæologiske fund er meget sparsomme. Der er i området hovedsageligt tale om nyere tids strukturer. Bella Centers område har op gennem tiden været beliggende lige på Amagers ældre, vestlige kystlinje. I løbet af 1600-tallet blev Amager Fælle benyttet som militært øvelsesområde - en funktion området beholdt helt op

i moderne tid. Forud for dette fungerede området som græsningsarealer for kvæget fra landsbyerne på Amager. Op gennem 1900-tallet er kystlinjen rykket længere og længere mod vest som følge af en serie inddæmninger og opfyldninger i området.

Hvis der ved jordarbejder i forbindelse med anlægsarbejder påtræffes arkæologiske levn, skal Københavns Museum kontaktes omgående. Museet skal dernæst vurdere, om levnene er af en sådan karakter, at museet vil indstille til Kulturstyrelsen, at der udstedes påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer mv. §26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum står, som Kulturstyrelsens repræsentant, til rådighed for en vurdering af kommende anlægsarbejder med henblik på at afklare behovet for en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejdets begyndelse. En arkæologisk forundersøgelse vil kraftigt reducere risikoen for en uplanlagt, midlertidig standsning af arbejdet.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

## Luftfartsloven

Lokalplanområdet er beliggende inden for højdebegrænsningen i Indflyvningsplanen for Københavns Lufthavn, Kastrup, der er godkendt den 26. april 2007.

Opførelse af bebyggelse højere end kote 50 forudsætter Trafikstyrelsens godkendelse, jf. § 65 i lov om luftfart.

*Visualisering af vejen ind til underområdet med rækkehuse og rækkehuse-etageboliger (underområde 3) ved logistikområdet sydvest for Bella Center. Ill. COBE og VLA*







# Lokalplan Kvarteret ved Bella Center

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for en del af området, der afgrænses af C.F. Møllers Allé, Center Boulevard, Vejlands Allé og Ørestads Boulevard.

## § 1. Formål

Planen skal udgøre det planmæssige grundlag for en byfortætning omkring Bella Center i Ørestad. Den nye bebyggelse vil bestå af boliger, offentlige institutioner, detailhandel samt mulighed for erhverv, så området med realisering af planen får en relativt ligeværdig vægtning mellem det nye bymiljø med mange boliger og områdets eksisterende serviceerhverv.

Med planen skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Den fortsatte drift og udvikling af kongres-, udstillings- og messeaktiviteter skal sikres og skal fortsat kunne være en væsentlig erhvervsaktivitet i området.
- Området skal fremstå som et moderne københavnsk bykvarter omkring Bella Center.
- Regnvand skal bruges rekreativt og/eller til funktionelle formål.
- Området skal have stor arkitektonisk og byrumsmæssigt variation med et tydeligt grønt præg.
- Området skal have oplevelsesrige byrum i menneskelig skala, hvor sol og læ giver gode vilkår for udendørs byliv.
- Den trafikale struktur skal være velfungerende, trafik-sikker og effektivt i forhold til Bella Centers logistik og i forhold til at lede biler ind og ud af området.
- Byrum skal prioriteres til fordel for mennesker, cykler og byliv.
- Der skal være en god stimæssig sammenhæng i området mellem metrostation (Bella Center), de omkringliggende erhvervs- og boligbebyggelser og Kalvebod Fælled.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter del af ejendommen matr. nr. 146 samt umatrikulerede arealer (offentlig vej), Eksercerpladsen, København, og alle parceller, der efter 1. februar 2014 udstykkes i området.

### Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområde I, II og III som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. For underområde I gælder

Underområdet fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel i stk. 7.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til, boliger og serviceerhverv.

Ved blandet bebyggelse skal boligbebyggelse ligge over erhverv og institutioner.

### Stk. 2. For underområde II gælder:

Underområdet fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, hotel-, udstillings-, kongres- og messevirksomhed, butikker, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, institutioner, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel i stk. 7.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

### Stk. 3. For underområde III gælder:

Underområdet fastlægges til helårsboliger.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel i stk. 7.

## Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

### Stk. 4. Boligstørrelser

Nye boliger skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit, og mindst 20 procent af boligerne skal være mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup> bruttoetageareal med mindre:

- særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette.
- der er tale om boliger og botilbud tilvejebragt efter lovgivningen om social service (f.eks. for udsatte grupper).
- der er tale om kollegie- og ungdomsboliger, hvor der gælder særlige bestemmelser.



## Stk. 5. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være faciliteter som fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende. Det indgår i oplægget til byudviklingsaftalen mellem Bella Center og Københavns Kommune at faciliteterne samles centralt i Bella Centers sydøstlige hjørne samme sted, som den planlagte daginstitution for området, som angivet på tegning nr. 2.

Udover de nævnte fællesanlæg skal der anlægges rekreative faciliteter, jf. § 7.

## Stk. 6. Aktive- og udadvendte stueetager

### Aktive stueetager

Stueetagerne langs mindst 75 % af facadestækningerne markeret med mørkeblå streg på tegning nr. 2 skal anvendes til:

- publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, udstillingslokaler, restauranter, cafeer og lignende
- liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende
- udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner.

### Udadvendte stueetager

Stueetagerne langs mindst 50 % af facadestækningerne markeret med lyseblå streg skal anvendes til ovennævnte funktioner og må tillige anvendes til fælles beboerfaciliteter, daginstitution, andre offentlige formål samt udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, mødelokaler, messe-/konferencefaciliteter, kantine og lignende.

## Kommentar

Aktive stueetager skal med publikumsorienterede serviceerhverv, liberale erhverv eller fritidsprægede og/eller kulturelle institutioner i stueetagerne henvende sig til offentligheden og medvirke til et levende og varieret bymiljø, hvor man oplever folk komme og gå ind og ud af bygningerne. Bestemmelsen følges op med krav til andelen af samlet glasareal i § 6.

Udadvendte stueetager skal med udadvendte funktioner i stueetagerne medvirke til et bymiljø, hvor man fra de offentligt tilgængelige byrum oplever et liv i bygningerne. Udadvendte funktioner kan rumme de samme anvendelser som for de aktive stueetager, men herudover også beboerfaciliteter, fælleshus, cykelopbevaring, vaskeri, klub-, og beboerlokaler og lignende. Bestemmelsen følges op med krav til andelen af samlet glasareal i § 6.

### Parkeringshuse med byrumsfunktioner i stueetagen

Dele af stueetagerne langs mindst 75 % af facadestækningerne markeret med orange streg på tegning nr. 2 skal



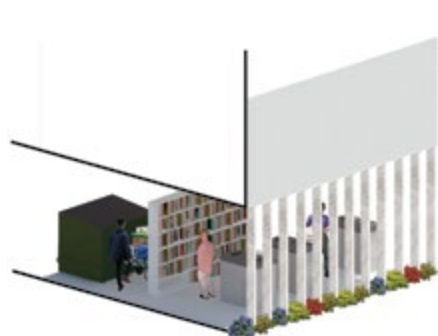
Bordtennis / bordfodbold / fitness



Basket



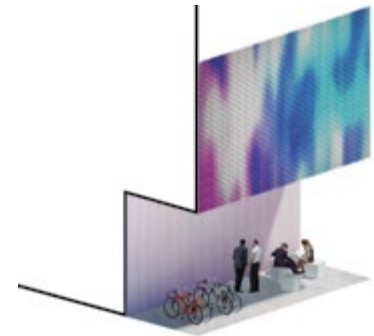
Klatrevæg



Nærgenbrug / byttcentral



Tankstation



Overdækket ophold og multimediefacade

*Eksempler på hvordan byrumsfunktioner kan indarbejdes i parkeringshusenes stueetager. Ill. af COBE og VLA*

anvendes til byrumsfunktioner, som bidrager til tilgrænsende byrums byliv. Der kan vælges mellem følgende funktioner i form af:

- Rekreative faciliteter for sport- eller leg såsom bordfodbold, bordtennisbane, løbehjulsbane, skateboardbane, basketballbane eller klatrevæg.
- Fælles byttecentral / storskraldsrum
- Cykelparkering for områdets brugere
- Aktive- eller udadvendte stueetager, som beskrevet ovenfor.
- Andre anvendelser, som vurderes at bidrage med byliv til parkeringshusets tilgrænsende byrum

Herudover gælder, at:

- Der kan indarbejdes en genbrugsstation for Bella Center i parkeringshuset sydøst for Bella Center. Hvis genbrugsstationen fylder hele arealet i parkeringshusets stueetage, kan byrumsfunktionen i stedet etableres uden for i det tilstødende byrum langs facaden.
- Der skal indarbejdes en rekreativ byrumsfunktion i parkeringshuset sydvest for Bella Center.

## Kommentar

Den rekreative byrumsfunktion i parkeringshuset sydvest for Bella Center er en del af en byudviklingsaftale indgået mellem Bella Center og Københavns Kommune.

### Stk. 7. Detailhandel

- Inden for det på tegning nr. 2 viste lokalcenter må bruttoetagearealet til butiksmål samlet set ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>, og arealet af den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.
- Uden for det viste lokalcenter kan etableres enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker til betjening af nærområdet. Her må bruttoetagearealet samlet set ikke overstige 600 m<sup>2</sup>, og arealet af den enkelte butik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.
- Butikker må ikke placeres over stueetagen.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksmål.

Bestemmelsen om dagligvarebutikker følges op med bestemmelser om indretning af en butik med varegårde i den store karré vest for metroen i § 5, stk. 10, med bestemmelser om adgang til varegård § 4, stk. 7 samt med forbud om udendørs oplag § 7, stk. 16, punkt c. Formålet med bestemmelserne er på en gang at skabe attraktive forhold for dagligvareforretninger og samtidigt at tilgodese det visuelle indtryk af området.

Butikker må ikke ligge over stueetagen af hensyn til områdets byliv oplevet i gadeniveau. Dette underbygges yderligere af bestemmelserne om aktive stueetager i § 3, stk. 6.

### Stk. 8. Forureningsklasser

Der må etableres virksomheder i forureningsklasse 1. Derudover kan der etableres virksomheder i forureningsklasse 2, når dette konkret vurderes ikke at være til gene for følsom arealanvendelse, såsom boliger, institutioner, skoler og udendørs opholdsarealer.

## § 4. Vej-, sti- og pladsforhold.

### Stk. 1. Eksisterende vejlinjer

De eksisterende vejlinjer mod Center Boulevard, Ørestads Boulevard og C. F. Møllers Allé opretholdes.

### Stk. 2. Veje og stier

Der udlægges veje og stier mellem byggefeltene som vist på tegning nr. 3 - Trafik og parkering.

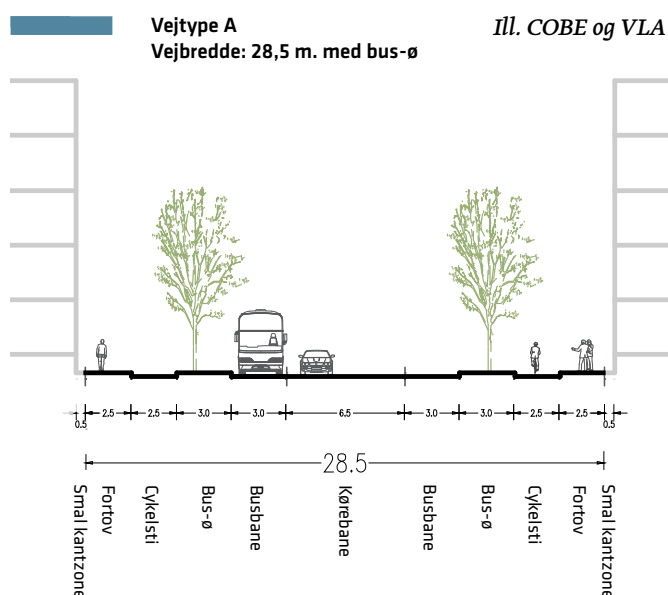
#### Vejtype A

Vejstrækningerne mellem Center Boulevard og Ørestads Boulevard nord for Bella Center, vist med lys blå på tegning nr. 3, skal fremstå med et vejprofil med en bredde på mindst 28,5 m.

Vejstrækningerne skal udføres med et kørebaneareal på mindst 6,5 m. Der skal være fortove i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m og cykelstier i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m.

Vejen skal fremstå med normalt kantstensopspring.

Der skal i princippet som angivet på snitdiagram "Type A - vej med bus-ø" etableres busholdepladser øst og vest på vejen mellem Center Boulevard og Ørestads Boulevard. Hvor der ikke er behov for en 'bus-ø' til busstoppested skal bus-øen erstattes af en 2 m bred flexzone i begge sider af vejen til opholdsmuligheder, beplantning, bil- eller cykelparkering samt løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR). Vejprofilen kan her have en bredde ned til 26,5 m.



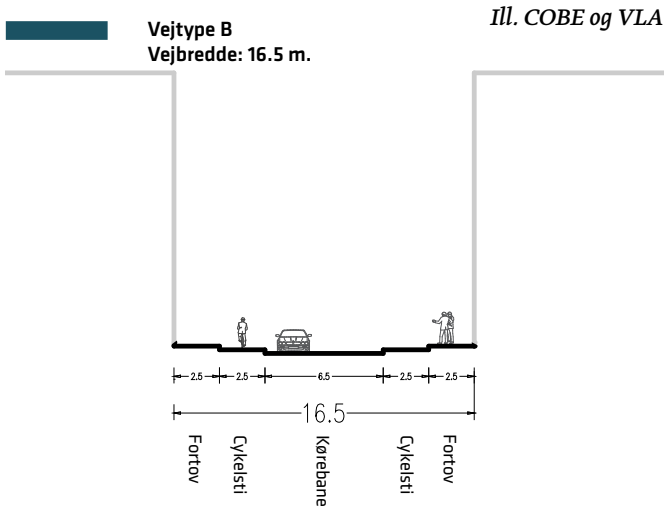


### Vejtype B

Vejstrækningen mellem Center Boulevard og Ørestads Boulevard vist med mørkeblå på tegning nr. 3 skal fremstå med et vejprofil med en bredde på mindst 16,5 m.

Vejstrækningen skal udføres med et kørebaneareal på mindst 6,5 m. Der skal være fortov i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m og cykelstier i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m.

Vejstrækningen skal fremstå med normalt kantstensopspring.

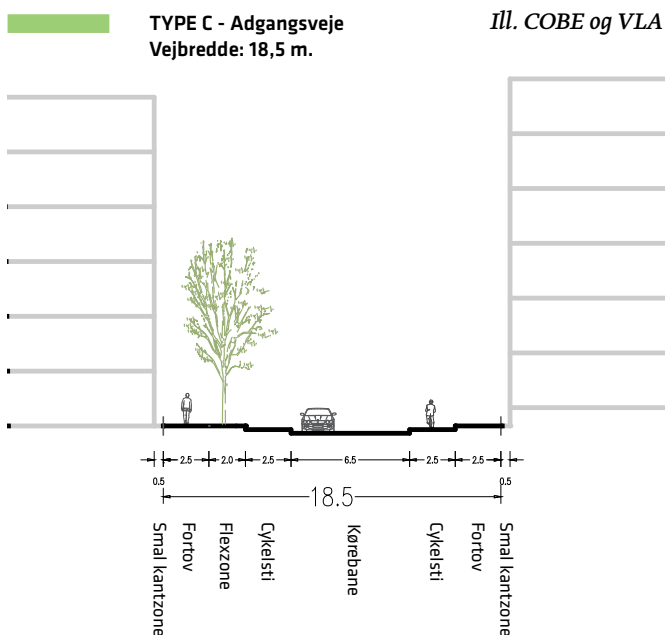


### Vejtype C

Vejen fra overordnet vejnet ind i området vist med grønt på tegning nr. 3 skal fremstå med et vejprofil med en bredde på mindst 18,5 m.

Vejen skal udføres med et kørebaneareal på mindst 6,5 m. Der skal være fortov i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m og cykelstier i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m. Der skal være en 2 m bred zone i den ene side af vejen til opholdsmuligheder, beplantning, bil- eller cykelparkering samt løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR).

Vejen skal fremstå med normalt kantstensopspring.

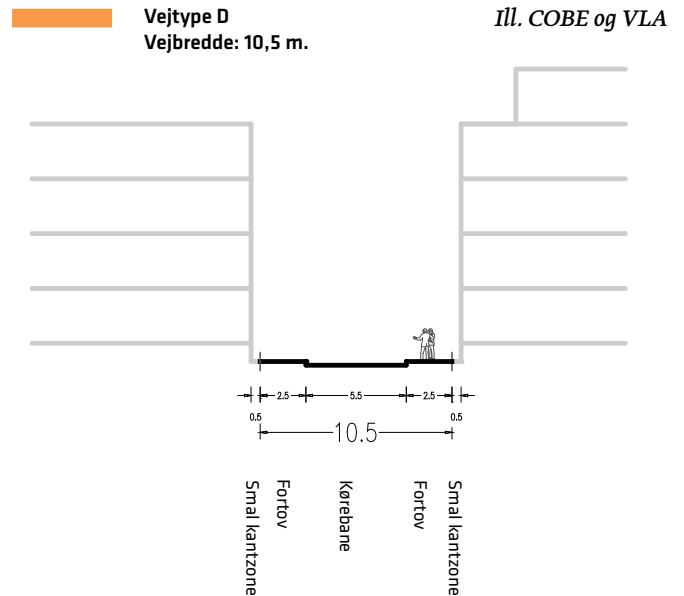


### Vejtype D

Vejene mellem underområderne vist med orange på tegning nr. 3 skal fremstå med et vejprofil med en bredde på mindst 10,5 m.

Vejen skal udføres med et kørebaneareal på mindst 5,5 m og fortov i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m.

Vejen skal fremstå med normalt kantstensopspring.

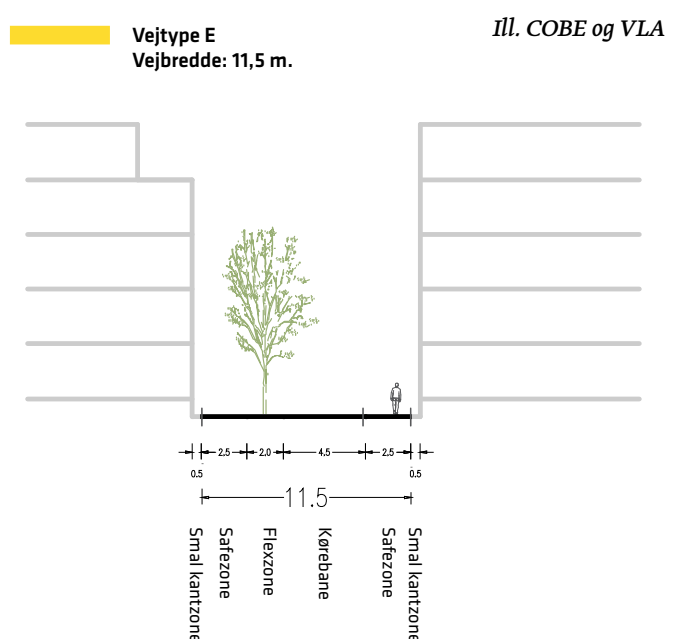


### Vejtype E

Vejene internt i underområderne vist med gult på tegning nr. 3 skal fremstå med et vejprofil med en bredde på mindst 11,5 m.

Vejene skal udføres med et kørebaneareal på mindst 4,5 m. Der skal være gangzone i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m. På minimum en af vejens sider skal der være en 2 m bred flexzone til opholdsmuligheder, beplantning, bil- og cykelparkering samt løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR).

Kørebane skal markeres således, at den fremstår til afvikling af biltrafik i lav hastighed.



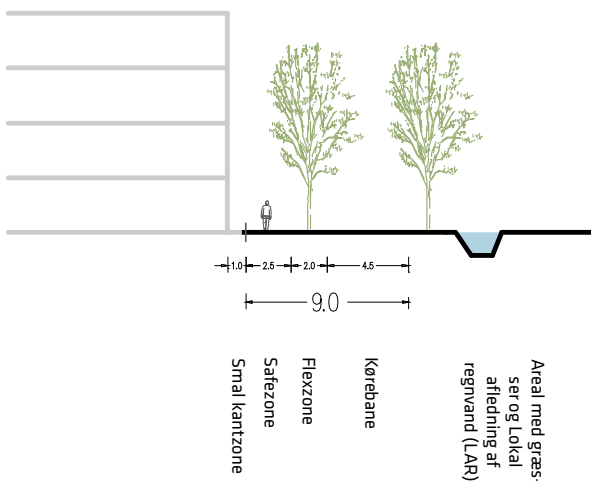
### Vejtype F

Vejene internt i underområderne vist med lilla på tegning nr. 3 skal fremstå med et vejprofil med en bredde på mindst 9 m.

Vejene skal udføres med en kørebane på mindst 4,5 m. Der skal være gangzone på den ene side med en bredde på mindst 2,5 m. På minimum en af vejens sider skal der være en 2 m bred flexzone til opholdsmuligheder, beplantning, bil- og cykelparkering samt løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR).

Kørebane skal markeres således, at den fremstår til afvikling af biltrafik i lav hastighed.

**Vejtype F**  
Vejbredde: 9 m. *Ill. COBE og VLA*



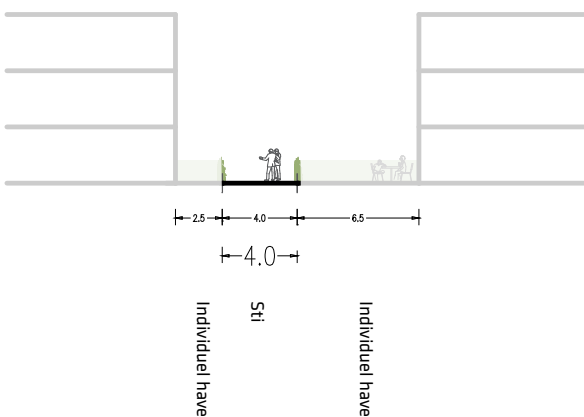
### Vejtype G

Stier og passager skal fremstå med fastbelægning i en bredde på mindst 4 m.

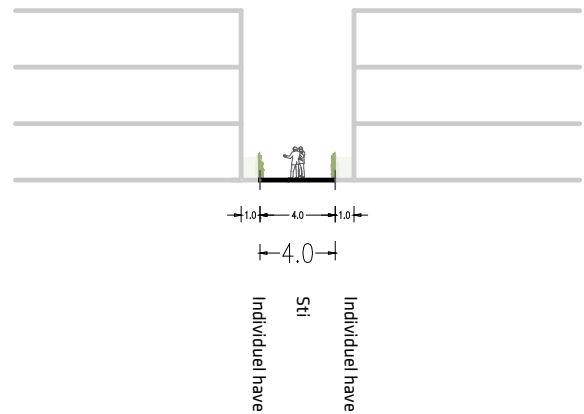
## Kommentar

Flexzonerne kan indeholde opholdsmuligheder, beplantning, løsninger til lokal afledning af regnvand, cykelparkering, handicapparkering og korttidsparkering samt virke som chikaner, der nedsætter farten på vejstrækningen.

**Vejtype G - Stiforbindelser øst-vest**  
Stibredde: 4 m. *Ill. COBE og VLA*



**Vejtype G - Stiforbindelser nord-syd**  
Stibredde: 4 m. *Ill. COBE og VLA*



### Stk. 3. Yderligere veje og stier

Der kan ske yderligere vej- og stiedlæg, der er nødvendige/hensigtsmæssige for at betjene den enkelte ejendom under forudsætning af en udformning efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

### Stk. 4. Blinde veje

Blinde veje skal forsynes med en vendeplads.

### Stk. 5. Vejadgang

Der kan etableres op til 6 vejadgange til området. Vejadgangene skal placeres som vist på tegning nr. 3 med to vejadgange fra hver af vejene: Center Boulevard, Ørestads Boulevard og C. F. Møllers Allé.

## Kommentar

Overkørslerne vist med stiplede sorte firkante på tegning nr. 3 forventes etableret som signalreguleret kryds.

### Stk. 6. Udformning af vejanlæg

Den nærmere udformning af vejene, herunder vejkryds, vejtilslutninger og afslutninger af blinde veje med vendepladser, hvortil der kan medgå yderligere areal, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

Der henvises i øvrigt til § 7, stk. 2 - 14 om udformning af byrum.

### Stk. 7. Adgang til parkeringskældre, -huse og varegårde

Vejadgang til parkeringsanlæg og/eller varegårde skal etableres i princippet som vist på tegning nr. 3 og skal udformes efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse, så der sikres gode oversigtsforhold ved ind- og udkørsel.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Rummelighed

- For underområde I må det samlede etageareal ikke overstige 67.300 m<sup>2</sup>.
- For underområde II må det samlede etageareal ikke overstige 149.300 m<sup>2</sup>.

- c) For underområde III må det samlede etageareal ikke overstige 24.500 m<sup>2</sup>.
- d) Det maksimale etageareal kan overskrides med det etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, parkering herunder cykelparkering, og åbne fælles tagterrasser/opholdsareal, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt dette er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

### Stk. 2. Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på tegning nr. 2 viste byggefelter.

Byggefelterne skal afsættes således, at der er plads til de i § 4, stk. 2 fastsatte vejprofiler, de i § 7, stk. 18, 19, 20, 21 og 22 fastsatte kantzoner og herudover skal afstanden øges yderligere med mindst 2 m på strækninger markeret på tegning nr. 4 som alleer. Der skal dog altid være mindst 5 m mellem byggefelter.

### Kommentar

De ekstra 2 m langs strækninger udpeget til alleer skal bruges til en ekstra træække i forholdet til minimumsvejprofilet for strækningerne, som kun har plads til én træække.

Der må bebygges uden for byggefelterne med bygningsfremspring, kviste og andre mindre bygningsudkræninger, som ikke vurderes at være til skyggemæssig gene for omgivelserne eller at give et generelt indtryk af et smalle byrum.

### Stk. 3. Bygningshøjder

For underområde I gælder:

- a) Nybyggeri skal have en bygningshøjde på mindst 9 m og en bygningshøjde på maks. 24 m.  
Byggeri skal i princippet opføres som sluttet karrébebyggelse i randen af byggefelterne mod områdets tilstødende veje jf. tegning nr. 2 og mod veje med vejprofiler A til F jf. § 4, stk. 2. Der kan dog etableres enkelte

sidehuse, som vist på tegning 4 og mindre åbninger, jf. § 5, stk. 9, der ikke ændrer ved karakteren af en sluttet bebyggelse.

- b) Høje bygninger på tegninger nr. 2 kan være op til de på tegningen angivet maks. bygningshøjder.

For underområde II gælder:

- c) Nybyggeri skal have en bygningshøjde på maks. 21 m.

For underområde III gælder:

- d) Nybyggeri skal opføres som rækkehuse med en bygningshøjde på mindst 6 m og en bygningshøjde på maks. 9 m.

Dog gælder som vist på tegning nr. 2, at dele af byggefelterne til rækkehuse-etageboliger skal bebygges med etageboliger med en maks. bygningshøjde som angivet på tegningen inden for hvert byggefelt.

Rækkehuse-etageboligerne skal i princippet opføres som sluttet karrébebyggelse i randen af byggefelterne mod områdets tilstødende veje jf. tegning nr. 2 og veje med vejprofiler A til F jf. § 4, stk. 2. Der kan dog mindre åbninger, jf. § 5, stk. 9, der ikke ændrer ved karakteren af en sluttet bebyggelse.

For alle underområder gælder:

- e) Parkeringshuse inden for lokalplanområdet må have en bygningshøjde på maks. 21 m.
- f) Trappe-, elevatorårne og lignende mindre taghuse må have en højde på maks. 3 m over ovenfor fastsatte maks. bygningshøjder.

### Stk. 4. Skråt højdegrænseplan

- a) Al bebyggelse skal overholde et skråt højdegrænseplan på 1,0 x afstanden til tilgrænsende byggefelter med mulighed for boligbebyggelse. Hvor boliger i tilgrænsende byggefelter allerede har eller skal have gulvniveau over terræn, må bebyggelsens højde øges tilsvarende.
- b) Dog gælder, at bebyggelse skal overholde et skråt højdegrænseplan på 1,5 x afstanden til tilgrænsende byggefelter med erhverv. Hvor erhverv i tilgrænsende byggefelter har gulvniveau over terræn, må bebyggel-

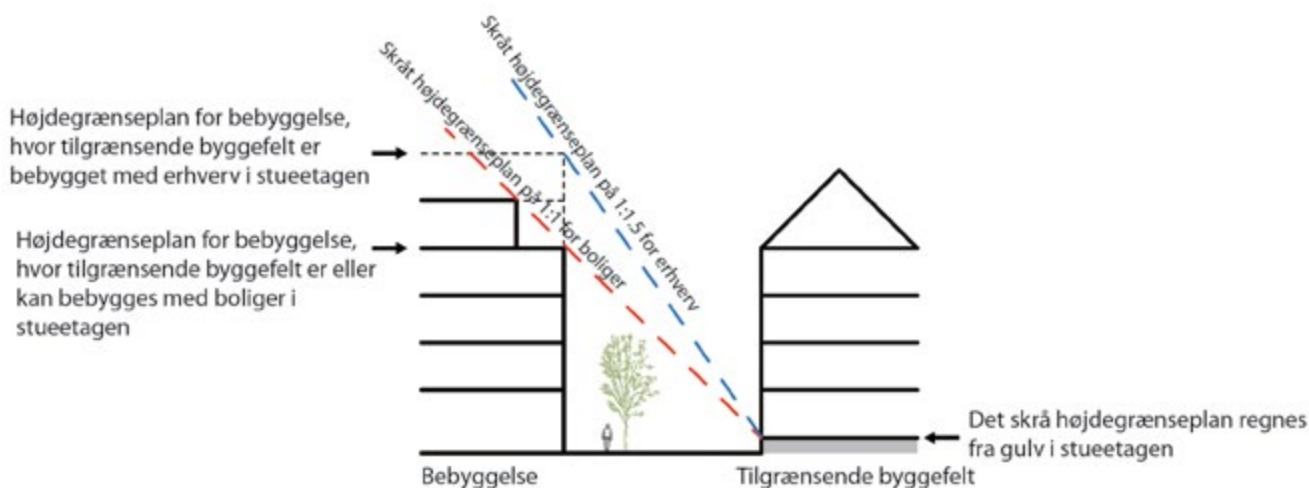


Illustration af 1:1 højdegrænseplan ved boliger og 1:1.5 ved erhverv. Ill. COBE og VLA.



sens højde øges tilsvarende.

- c) Undtaget fra det skrå højdegrænseplan er høje bygninger vist på tegning nr. 2, gavle, tagopbygning til brug for grønne tage, tagterrasser samt mindre punktvis fremspring og mindre påbygninger.

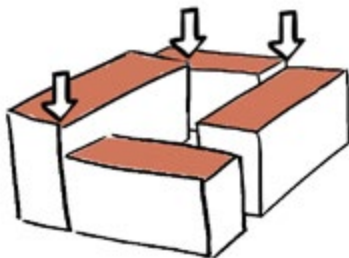
## Kommentar

Hvor nærmeste boligbebyggelse har smalle kantzoner, vil bebyggelsens stuegulv ligge mellem 0,8 m og 1,2 m over terræn for at tilgodese boligernes privatsfære. Andre steder har bebyggelsen erhverv (typisk butikker) i stueetagen, så boligerne er hævet til 1. sals højde.

Der vil være dispensationsmulighed fra bestemmelsen, hvis det kan godtgøres, at der på anden vis kan skabes gode lysmæssige forhold inde i boligerne og i tilstødende byrum. Det kan evt. være ved brug af vandspejl, ved lyse facadefarver, øget etagehøjde, ved reduceret bygningsdybde eller ved andre arkitektoniske eller rummelige virkemidler eller ved en kombination af virkemidler.

Hensigten med at tillade en tagopbygning, der går op over de fastsatte maks. højder, er at grønne tage typisk vil kræve en større konstruktion for at kunne rumme muligheder for jordfyld og beplantning. Ved at tillade en ekstra tagopbygning til brug for de grønne tage muliggøres en stor variation af grønne tage med forskellige kvaliteter.

Bygningshøjder regnes fra terræn.



Illustration, der viser et eksempel på tre skift i bebyggelseshøjde inden for et byggefelt. Ill. COBE og VLA.



Eksempel på skift i bygningshøjde og facadeudtryk. Sluseholmen. Foto: DAC

## Stk. 5. Skiftende bygningshøjder

Hvert byggefelt inden for underområde I, skal indeholde mindst tre spring i bebyggelsens højde på mindst 3 m. Dog gælder for byggefelterne nord og syd for udstillingspladsen vist på tegning nr. 4, at de kun skal indeholde mindst ét spring i bebyggelsens højde.

Langs byggefeltafgrænsninger mod Ørestads Boulevard og Bella Center skal der forekomme spring i bygningshøjden. Bestemmelsen gælder ikke for byggefelter for parkeringsanlæg vist på tegning nr. 2.

## Kommentar

Bestemmelsen skal læses i sammenhæng med § 6, stk. 2 om facader.

Sammen med bestemmelser om højdegrænseplan og bygningernes ydre fremtræden betyder kravet om spring i bygningshøjden, at bykvarteret omkring Bella Center bliver en kompakt og sammensat bydel præget af varierede facader. Spring skal herudover give mulighed for at forøge solindfaldet i gårdrummene og i boligerne.

## Stk. 6. Husdybder

Husdybden for boliger må ikke overstige 12 m eksklusiv udkragende altaner.

Husdybden for erhverv må ikke overstige 17 m eksklusiv udkragende altaner.

Maksimumshusdybder gælder ikke for de høje bebyggelser, for erhverv som atriumbebyggelse i byggefelter udelukkende med erhverv, for stueetager til detailhandel og for parkeringsanlæg markeret på tegning nr. 2.

Dog gælder for alle byggefelter med boligbebyggelse, at hvor hjørner i karreers gårdrum har en spidsere vinkel end 60 grader må bebyggelsen ikke have en bygningsdybde større end 10 m på en strækning på mindst 10 m fra hjørnet målt i gårdrummet.

## Kommentar

Bestemmelsen skal sikre lysforholdene både i gårdrum og i lejlighederne ved spidse vinkler i bebyggelsens relativt små gårdrum.

## Stk. 7. Adgange til boliger

Boliger skal have adgange fra de i § 4, stk. 2 fastlagte veje og stier. Herudover skal opgangene have direkte adgang til udendørs opholdsarealer, herunder gårdrum og evt. fælles tagterrasse.

Adgang til boliger må ikke ske fra fælles altan- eller svalegang.

## Stk. 8. Rampe til cykelparkering

Cykelparkering i kælder skal etableres via rampe med en hældning på maks. 1 til 5.

## Kommentar

Rampen kan evt. suppleres med en trampe eller en trappe. Der skal fortsat sikres tilgængelighed for folk med handi-cap til kælderens.

### Stk. 9. Åbninger og porte

Inden for hvert byggefelt må der etableres maks. to større åbninger med en frihøjde på mellem 3,6 m og fuld facadehøjde. Åbninger skal have en bredde på mellem 3 m og 7 m. Herudover må der etableres mindre porte til gang- og cykelpassager.

### Stk. 10. Udvidet stueetage til detailhandel

Inden for byggefeltet med mulighed for udvidet stueetage til detailhandel vist på tegning nr. 2 kan stueetagen udvides ind i karreens midte, hvis stueetagen indrettes til butik og varegård. Dog skal stueetagens tag indrettes til gårdmiljø i 1. sals højde til gavn for karreens beboere. Indretning skal ske efter samme retningslinjer som områdets øvrige gårdrum beskrevet i § 7, stk. 15.

### Stk. 11. Gangbroer mellem bygninger

Mellem bygninger inden for forskellige byggefelter må etableres maks. én gangbro. Gangbroer skal etableres med en frihøjde på mindst 6 m over byrummets niveau. Gangbroer må ikke etableres nærmere byggefelternes hjørner end 6 m. Gangbroer må have en højde på maks. 2 etager og en bredde på maks. 3 m.

## Kommentar

Bestemmelsen skal sikre, at gangbroer ikke bliver dominerende i bybilledet, og afstanden fra hjørner skal sikre, at de ikke får karakter af facade.

### Stk.12. Gulvniveau

Etageboliger beliggende mod veje eller stier, jf. § 4, stk. 2, må kun etableres med gulve mellem 0,80-1 m over det omgivende terræn. Højden kan øges til 1,2 m langs facader med kældervinduer. Dog kan etageboliger langs kantzoner med en dybde på mindst 2,5 m jf. § 7, stk. 18 og 19 etableres med gulve i samme niveau som det omgivende terræn, såfremt kantzonen er udformet med en tydelig privat afgrænsning.

Stueetager på hjørner med 'mulighed for udadvendt hjørne' vist på tegning nr. 2 skal have gulv i terrænniveau.

Erhverv i stueetagen skal som hovedregel have gulve i terrænniveau.

## Kommentar

Hensigten med bestemmelsen er blandt andet at beskytte boliger mod direkte indblik ved at de er hævet over terræn. Samtidig skal man heller ikke opleve at træde ind i en 'privatsfære', når man færdes langs boligernes.

Ved de mulige udadvendte hjørner skal stueetagens gulve være i samme niveau som det omgivende terræn for at sikre, at stueetagen evt. på et senere tidspunkt kan konverteres til en aktiv eller udadvendt anvendelse.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Arkitektur

Arkitekturen skal nyfortolke det klassiske København i materialer med lang holdbarhed og stor patineringssevne. Særligt de nederste etager skal være detaljerede.

## Kommentar

Med god patineringssevne forstås materialer, som kan ældes uden at ødelægges, og som eventuelt med alderen får en øget stoflighed og/eller farvechanging.

'Detaljerige' skal forstås som mange og/eller gennemtænkte og varierede detaljer. Det kan eksempelvis være et gennemtænkt murforbandt og/eller brug af særlige murformsten eller andet, som gør bygningen arkitektonisk oplevelsesrig på nær afstand.

### Stk. 2. Facader

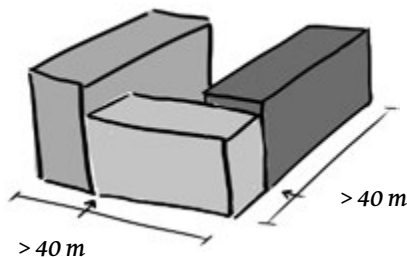
For underområde I gælder:

- Bygninger skal fremstå med en arkitektonisk tung nederste del på mellem 3 og 6 etager. Den arkitektonisk tunge nederste del af bygningen skal fremstå i materialer såsom tegl, keramik, skifer, cortenstål, tombak eller beton.  
Bygningsetager over den tunge nederste del af bygningen skal fremstå lette og lyse med facader af materialer såsom træ, glas, metal eller kunststof.

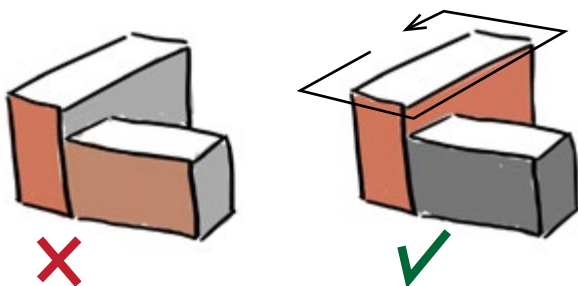
## Kommentar

Den arkitektonisk tunge nederste del af bygningen kan udgøre hele den pågældende bygning. For bygninger, med bygningsdele over bygningernes nederste arkitektonisk tunge dele, skal de øverste dele fremstå i lette og lyse materialer for at reflektere mest muligt lys ned i byrummene.

- Facader må kun fremstå med maks. facadelængder på 40 m, så byggefelterne fremstår bebygget med flere individuelle bygninger. Et facadeskift mellem tilgrænsende facader skal bestå af mindst to af følgende variationer:
  - variation i materialer og/eller farvetone
  - variation i højde
  - variation i facaderytme
  - variation i vinduestyper/størrelse og/eller skift i vinduernes placering i forhold til facadelinjen og/eller variation i udformning af altaner og/eller karnapper og/eller variation i tilsvarende dominerende facadeelementer
  - horisontal facadeforskydning mellem to tilgrænsende facader



Skitse, der viser princippet for mindst ét skift pr. facadestrækning over 40 m. Ill. COBE og VLA.



Skitse, der viser princip for facader. Bygninger skal fremstå med facader, som følger samme arkitektoniske idé hele vejen rundt, og adskiller sig fra tilgrænsende bygninger. Ill. COBE og VLA.



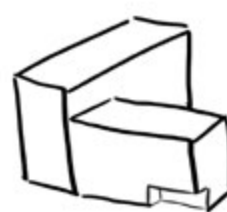
Eksempel på skift i facader så byggefelt fremstår som bebygget med flere bygninger.



Ændringer i vinduesrytme/åbenhed



Detaljeringsgrad



Udskæring/Tilbagetrækning

Princip for detaljering af stueetagen. Ill. COBE og VLA.

- c) De enkelte bygninger skal adskille sig fra tilgrænsende bygninger og fremstå med hver deres klart definerede arkitektur. Alle gavle og facader på samme bygning skal prioriteres lige højt og have en arkitektonisk sammenhæng, men kan adskille sig fra hinanden med hensyn til facadernes åbningsgrad.
- d) Etager over bygningens arkitektonisk tunge nederste del skal have en tydelig arkitektonisk adskillelse fra bygningens nederste del. Adskillelsen kan eksempelvis sikres ved:
- at trække etagerne frem (lade dem udkrage over facadelinje på bygningens nederste del).
  - at trække etagerne tilbage fra facadelinje på bygningens nederste del.
  - ved at etablere en mellemetage, som en adskillende etage, der har en anden bearbejdning end de øvrige etager, og som er trukket tilbage fra facadelinjen.
- e) Bygninger skal have en særlig facadebearbejdning i stueetagen og evt. 1. sal. Bearbejdningen kan opnås ved følgende principper:
- Ændret vinduesrytme eller vinduesbearbejdning og/eller en større grad af åbenhed
  - Øget grad af detaljering og evt. skift i materiale eller farve
  - Andre tilsvarende markante arkitektoniske virkemidler.
- f) Facader i stueetagen på alle bygninger inden for byggefeltene skal mod stier og veje fastsat i § 4, stk. 2 fremstå med punktvis forskydninger frem og/eller tilbage fra facadelinjen. På facader længere end 20 m skal der være mindst 2 forskydninger på mellem 0,5 og 3 m og over strækninger på mindst 2 m. Tilbagetrækninger på hjørner må ikke foregå i fuld bygningshøjde.
- g) Indgange mod veje og stier § 5, stk. 7 skal markeres i facaden med eksempelvis en niche, et halvtag eller en karnap.

## Kommentar

Langs de på tegning nr. 4 udpegede kantzoner er der plads til fremrykninger af faste bygningsdele som for eksempel en trappe, en udbygning eller et indgangsparti uden at berøre vejarealet. Hvor kantzonen ikke er dyb nok, skal tilbagerykningerne af facaderne fra facadelinjen skabe de nødvendige lidt større nicher og hjørneafskæringer, som giver mulighed for de ønskede muligheder for ophold, cykelparkering eller beplantning mm.

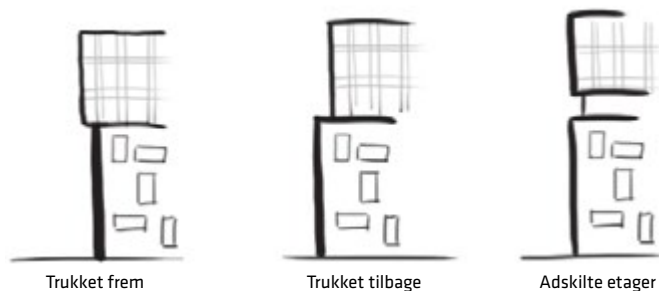
Bestemmelser om indretningen af kantzonerne er fastlagt i § 7, stk. 18, 19, 20, 21 og 22.



h) Varegårde må ikke have facader mod de omkransende veje bortset fra ved portadgang.

Hvor varegården har facade mod karreens gårdrum, skal facaden udformes med én eller med flere af følgende muligheder:

- tæt begrønning
- med indbygget trappeanlæg
- indretning til sport og leg
- indbygget cykelskur eller anden funktioner til gavn for livet i gårdrummet.



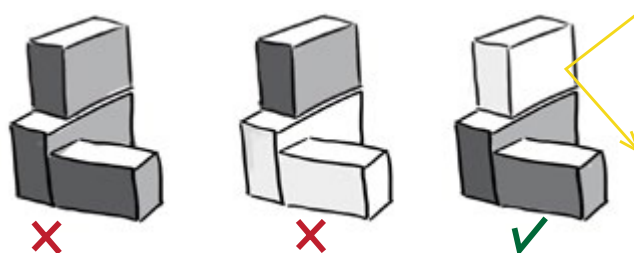
For underområde I og II gælder:

- i) Facader i stueetagen langs strækningen markeret som aktive facader med mørkeblå signatur på tegning nr. 2 skal fremstå med mellem 50-75 % transparente partier i stueetagens fulde rumhøjde.
- j) Facader i stueetagen langs strækningen markeret som udadvendte facader med lyseblå signatur på tegning nr. 2 skal fremstå med mellem 25-75 % transparente partier i stueetagens fulde rumhøjde.

For underområde II gælder:

- k) Hvor facader i stueetagen ikke kan leve op til bestemmelserne i punkt i og j grundet bygningens funktion, kan facaden i stedet gives en facadeudsmykning, begrønnes eller på anden vis gives en karakter eller funktion, som bidrager til de omkringliggende byrum. Herudover kan bygningens facader have op til 100 % transparente facader og betonkerner kan bibeholdes, som de er, og udgå af beregningen i punkt i og j. Bestemmelsen gælder for facadestrækninger mod det enkelte byrum / enkelte gadestrækning under ét.

Skitse, der viser princip for, hvordan bygningernes nederste og øverste del adskiller sig fra hinanden. Ill. COBE og VLA.



Princip for materialeforskel mellem bygningernes arkitektonisk tunge nederste del og lettere og lyse øverste del. Ill. COBE og VLA.

## Kommentar

De eksisterende betonkerner kan fraregnes af hensyn til at bevare områdets identitet og historie.

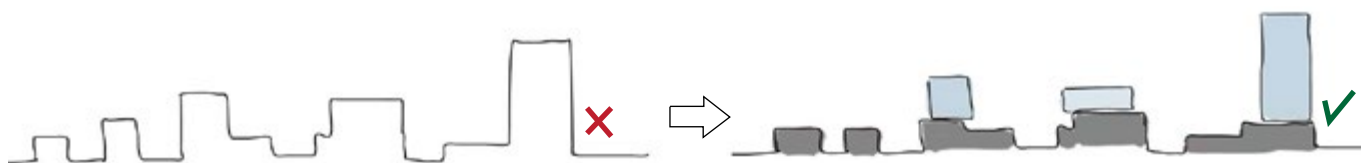
- l) Facader langs strækningen markeret med grøn signatur på tegning nr. 2 skal begrønnes eller indrettes til aktiviteter som eksempelvis klatring, boldspil eller anden form for leg eller sport.

## Kommentar

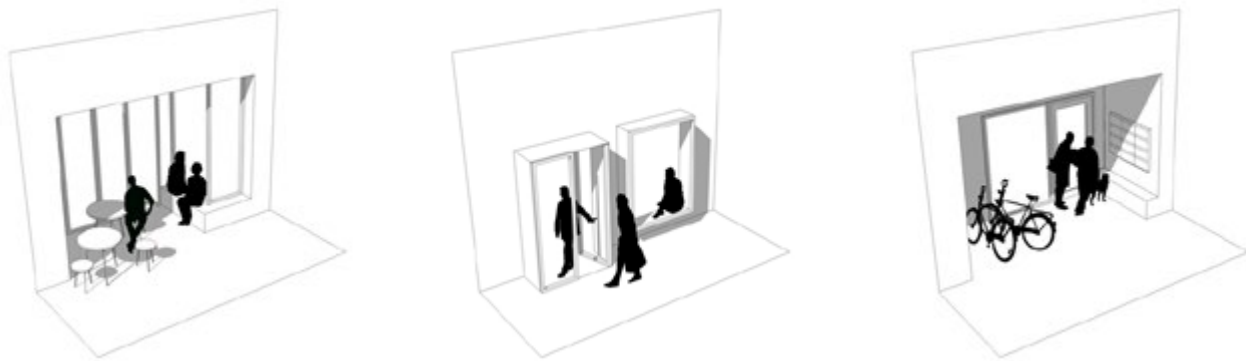
Planloven giver ikke handlepligt. Med det menes, at grundejer kun har pligt til at overholde lokalplanen, når grundejer selv ønsker at bygge om eller at bygge nyt. Derfor kan det ikke forventes, at det eksisterende Bella Center



Eksempel på en høj bygning med en arkitektonisk tung nederste del og en let og lys øverste del. Fahl House, Tallinn. Ark. KOKO.



Skitse, der viser, hvordan byen får en arkitektonisk tung nederste del på mellem 3 og 6 etager. Bygningsetager over denne tunge nederste del skal fremstå i lyse og lette materialer. Ill. COBE og VLA.



Skitser af frem- og tilbagerykninger af stueetagens facade jf. § 6, stk. 7. Punktvisse frem- og tilbagetrækninger er et af virkemidlerne til at skabe mange oplevelser i øjenhøjde. I kombination med hverdagsfunktioner som indgangspartier, cykelparkering og posthåndtering opstår der et naturligt mødested, der medvirker til at understøtte livet langs byrummets kanter. De illustrerede karnapper i den midterste figur ligger ikke på vejarealet. Ill. COBE og VLA.



Kantzone, Hamborg.

vil blive åbnet og begrønnet umiddelbart ved vedtagelse af lokalplanen, men at det langsomt vil ske over en årrække efterhånden som centeret gennemgår løbende renoveringer og moderniseringer.

For underområde III gælder:

m) De enkelte boligenheder i rækkehusene skal kunne aflæses i facaden. Dette kan opnås ved, at hver bolig adskiller sig fra boligen ved siden af i facaden ved mindst én af følgende muligheder:

- variation i facademateriale eller farve
- facadeforskydning
- variation i vinduesrytme
- variation i bygningshøjde
- vertikal opdeling med et bygningselement som eksempelvis et nedløbsrør.

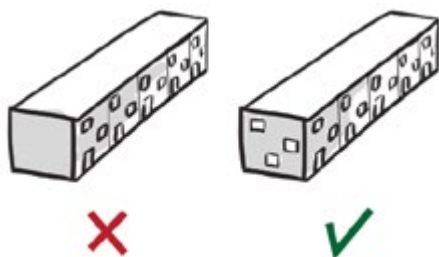
Inden for hvert byggefelt skal boligenhederne adskille sig fra hinanden på flere forskellige måder.

n) Gavle skal behandles som facader i øvrigt med åbninger i form af vinduer eller franske altaner. Alle etager skal have mindst ét vindue og gavle skal have mindst 3 vinduer.

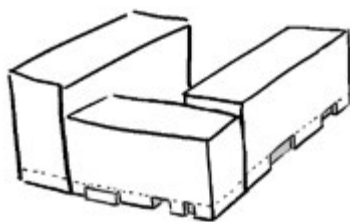
o) Støjafskærmning jf. § 9, stk. 3 vist på tegning nr. 6 ved rækkehusene langs Center Boulevard skal fremstå som en integreret del bebyggelsens arkitektur med samme arkitektoniske formsprog og med samme materialer. Herudover må kun anvendes materialer, som har særlige støjdæmpende egenskaber.

Der skal i støjafskærmningerne være udgange til Center Boulevard fra de primære opholdsarealer bag støjafskærmningerne.

Støjafskærmningerne skal fremstå varieret eksempelvis ved at have indarbejdet vinduesåbninger, siddemuligheder eller ved begrønning.



Gavle skal fremstå med åbninger. Ill. COBE og VLA.



Princip for detaljering af stueetage med mindst 2 tilbagetrækninger eller fremspring på facader over 20 m. Ill. COBE og VLA.

## Kommentar

Støjafskærmningen kan godt have en anden vægtning af materialer end boligerne. Eksempelvist, hvis boligerne primært fremstår i tegl med vinduesrammer eller skodder i træ, kan støjafskærmningens primære materiale være

samme type træ som vinduesrammerne eller skodderne og med tegl som sekundært materiale for eksempel i form af en base til støjafskærmningen.

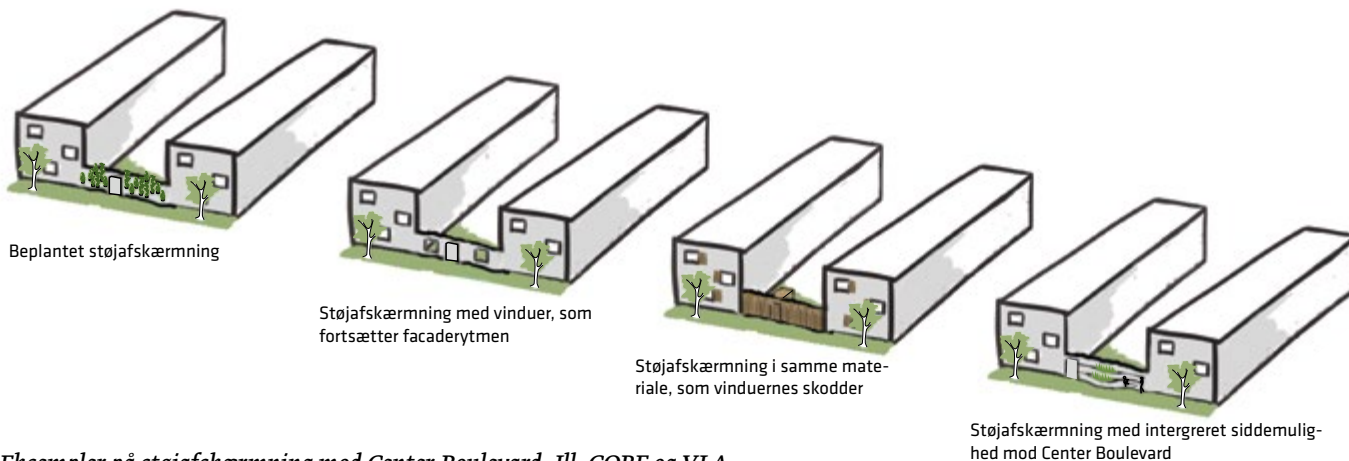
- p) Inden for byggefelter udlagt til rækkehuse-etageboliger på tegning nr. 2 gælder, at:
- etageboliger skal følge principperne for etageboliger i underområde I beskrevet under punkt a, b, c, d, e, f og g.
  - rækkehuse skal følge principperne for rækkehuse beskrevet under punkt m og n.

For alle underområder gælder:

- q) I vinduer må kun anvendes plant glas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let, tonet eller svagt coated glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.
- r) I stueetager, der i henhold til § 3, stk. 6 skal indrettes med aktive og udadvendte funktioner, skal vinduer fremstå overvejende med transparent glas således, at der opnås visuel kontakt udefra til funktionerne i stueetagen. Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer, som ikke må blændes med tilklæbning eller lignende.
- s) Skiltning, reklamer, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende fremstå således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering. Facadebelysning må ikke ved styrke, blænding eller lignende være til gene for omgivelserne.

## Kommentar

En butiksfacade skal både kunne sælge og være en smuk del af gadebilledet. Alle skilte skal tilpasses, så de bliver en del af helheden og må ikke dominere andre dele af gadebilledet.



Eksempler på støjafskærmning mod Center Boulevard. Ill. COBE og VLA

## Stk. 3. Begrønning af facader

Alle facader kan begrønnes, uanset reglen om sammenhængende facader, jf. stk. 2, pkt. c,

## Stk. 4. Udformning af gangbroer mellem bygninger

De i § 5, stk. 11 muliggjorte gangbroer mellem bygninger i forskellige byggefelter skal fremstå lette og elegante i udtrykket, og må ikke forringe de tilstødende facaders helhedsudtryk. Gangbroerne skal overvejende fremstå med glasfacader og glasværn.

## Stk. 5. Altaner, terrasser og fælles opholdsarealer

For underområde I gælder:

- a) Boliger i etagebyggeri skal forsynes med individuelle opholdsaltaner, haver, terrasser eller fælles opholdsarealer på større fælles tagterrasser med adgang via samme trappeopgang, som også giver adgang til boligen. Indtil 6. etage skal værn om altaner og tagterrasser fremstå som helt eller delvist transparente.

## Kommentar

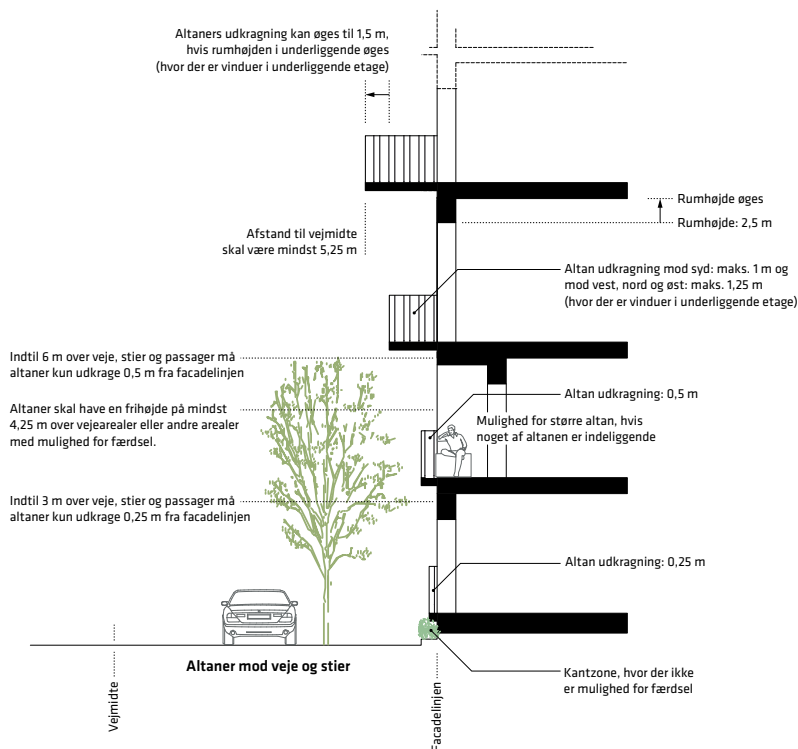
Værn om altaner og tagterrasser skal have tilstrækkelig transparens til, at livet på altanen eller tagterrassen kan opleves fra gadeniveau. Samtidigt skal bestemmelsen give rum til at udforme værnet, så det kan fremstå integreret i bygningernes arkitektur og skabe læ på altanen eller tagterrassen.

- b) Altaner må maks. udkrage 1,5 m over facadelinjen.

Dog gælder:

- Altaner mod veje og stier, fastlagt i § 4, stk. 2, må ind til en højde på 3 m over terræn have en maks. dybde på 0,25 m og i en højde på mellem 3 m og 6 m over terræn have en maks. Dybde på 0,5 m.
- Altaner ikke må være nærmere vej- eller stredet end 5,25 m.
- Altaner mod syd må maks. udkrage 1 m over facadelinjen på facadestrukturer, hvor etagen under har vinduer. Den maksimale udkræning må dog øges op til 1,5 m med 1 cm for hver 1 cm rumhøjden i underliggende etage øges over en rumhøjde på 2,5 m.





*Illustration af, hvordan altaner må udkræge over facadelinjen.*

- Altaner mod øst, vest eller nord må maks. udkræge 1,25 m over facadelinjen på facadestrukturer, hvor etagen under har vinduer. Den maksimale udkrægning må dog øges op til 1,5 m med 1,5 cm for hver 1 cm rumhøjden i underliggende etage øges over en rumhøjde på 2,5 m.
- Altaner skal minimum have en frihøjde på 4,25 m over vejareal eller andre arealer med mulighed for færdsel i køretøjer.

## Kommentar

Bestemmelserne skal sikre mulighed for rummelige altaner uden at give dårlige dagslysforhold i underliggende etager. Samtidigt skal bestemmelserne sikre gode lysforhold og plads til træer i områdets byrum. Variationen på bestemmelserne i forhold til verdenshjørnerne skal tage hensyn til solens indfaldsvinkel og tilgodese himmelys.

Da der alle steder er kantzoner på mindst 0,5 m langs facaderne, og da altaner maks. kan udkræge op til 0,5 m mod veje og stier sikres, at undersiden af udkrægende altaner over vejareal altid er højere end 4,25 m, hvilket er et krav fra trafikmyndigheden.

For underområde III gælder:

- c) Altaner må ikke opsættes over veje eller stier.

## Stk. 6. Tage

Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Tage kan begrønnes i hele deres udstrækning med for eksempel græs eller stenurter eller fremstå som tagterrasser med et tydeligt grønt præg. Tage må ikke udføres i materialer, som kan afgive toksiske stoffer.

Tagvand kan bruges rekreativt i byrummene.

## Kommentar

Et beplantet grønt tag absorberer mellem 50 og 80 % af den regnmængde, der falder på tagarealet, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/konstruktion over tagfladen.

## Stk. 7. Tekniske Installationer

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de inddækkes på alle sider eller efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Ventilationsanlæg på de grønne tage skal integreres i bygningen eller pakkes ind i begrønning; eks. under espalier eller grønt tag. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

## Stk. 8. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

## Stk. 9. Solceller

Facader og tagflader kan, hvor det er velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.