

## Forvaltningens bemærkninger til henvendelser modtaget i høringsperioden.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 30. juni til den 29. september 2014. I høringsperioden er modtaget 36, hvoraf 3 henvendelser er fremsendt to gange. De 4 af henvendelserne er fra offentlige instanser.

### Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

#### 4) Brev af 8. juli 2014 fra CPH Københavns Lufthavne A/S.

Lufthavnen finder at lokalplansforslagets redegørelse, afsnittet om "Luftfartsloven" bør præciseres i forhold til godkendelse og suppleres med oplysninger om de enkelte ejendomme er omfattet af højdebegrænsende servitutter.

De vil derfor foreslå, at nedenstående intentioner indføres efter første tekst afsnit:

"Indflyvningen er sikret ved at arealer inden for Indflyvningsplanen er pålagt højdebegrænsende servitutter. Der skal dermed indhentes attest fra Trafikstyrelsen ved ethvert projekt der medfører permanente anlæg over servituttens anførte højdegrænse. Attesten gives under forudsætning at projektet ikke strider mod Indflyvningsplanen".

De oplyser at inden for lokalplanområdet er højdegrænsen generelt 25 meter over terræn eller mere. Tilladelse skal indhentes fra Københavns Lufthavne A/S når det drejer sig om midlertidige anlæg, såsom tårnkraner, mobilkraner mv. der overstiger højdegrænsen.

Såfremt projektet strider mod indflyvningsplanens højdebegrænsende flader skal Trafikstyrelsen træffe afgørelse om hvorvidt projektet kan tillades under hensyn til de i enkelttilfældet foreliggende forhold, jf.65, stk. 3.

De højdebegrænsende flader i Indflyvningsplanen er fra kote 50 meter og opefter inden for lokalplanområdet.

#### Bemærkninger:

*Forvaltningen skal foreslå, at den angivne tekst indsættes i afsnittet Luftfartsloven under Tilladelser efter anden lovgivning i redegørelsen til lokalplanen.*

#### 6) Mail af 6. august 2014 fra Metroselskabet I/S v/ Jørn Weywadt.

Selskabet oplyser at underområde 1 ligger nærmest metroen. De oplyser i den forbindelse, at der er udarbejdet en bruttoservitut for sikring af metroen i Ørestad med bestemmelser om højdebegrænsninger i en afstand på 20 m fra spormidte og dydebegrænsninger i en afstand af 60 m fra spormidte, og de ser gerne, at der tages hensyn til servitутten og at Metroselskabet høres før byggestart.

#### Bemærkninger:

*De nævnte højde- og dydebegrænsninger i bruttoservitутten i forhold til metroen har ikke betydning for den i lokalplanforslagets tilladte bebyggelse, men*

forvaltningen skal foreslå, at der i redegørelsen til lokalplanen under afsnittet Tilladelser efter anden lovgivning medtages følgende afsnit:

”Metro.

Dele af lokalplanområdet er belagt med en servitut til beskyttelse af metroens sikkerhed, hvorved der inden for en afstand på 20 m fra nærmeste spormidte er fastlagt et højdegrænseplan på 1:1 og inden for en afstand af 60 m fra nærmeste spormidte begrænsninger i hvor dybt der må graves. Metroselskabet skal kontaktes forinden der iværksættes arbejder der kan komme i konflikt med servitutten.”

34) Mail af 29. september 2014 fra HOFOR

HOFOR har ingen bemærkninger

36) Mail af 29. september 2014 fra Københavns Museum ved Rikke Simonsen

Københavns Museum oplyser at planforslagsområdet er et område af København, hvor oplysningerne om arkæologiske fund er meget sparsomme. Der er i området hovedsageligt tale om nyere tids strukturer. Området for Bella Centrets placering har op gennem tiden været beliggende lige på Amagers ældre, vestlige kystlinje. I løbet af 1600-tallet blev Amager Fælled benyttet som militært øvelsesområde – en funktion området har 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.

Museet oplyser desuden, at hvis der ved jordarbejder i forbindelse med anlægsarbejder påtræffes arkæologiske levn, skal Københavns Museum kontaktes omgående. Museet vil dernæst vurdere det videre forløb, bl.a. om der skal udstedes påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer mv. §26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder).

*Bemærkninger:*

*Der er i planforslaget medtaget sædvanlig henvisning til museumsloven.*

### **Andre høringsvar**

33) Mail af 17. september 2014 fra Amager Vest Lokaludvalg ved formand Lars Rimfalk Jensen

Amager Vest Lokaludvalg takker Teknik- og Miljøforvaltningen for at blive inddraget i arbejdet med lokalplanforslaget ”Kvarteret ved Bella Center”. Lokaludvalget er positive overfor forslaget og finder, at der er mange gode hensigter i det.

Lokaludvalget vil gerne rose Københavns Kommune, COBE og Bella Centret for en rigtig god plan, der er gennemarbejdet, gennemsigtig og et skridt i den rigtige retning for Københavns byudvikling.

Lokaludvalget vil gerne fremhæve processen bag forslaget, hvor man har været opsøgende i samarbejdet, inddragende og ærlige i ønsket om at få lokal viden indarbejdet i forslaget.

Desuden vil vi gerne give ros for et ærligt og informativt borgermøde.

De ser frem til Bella Centrets fremtidige udvikling og håber, at intentionerne i planen bliver fastholdt, når det nye kvarter engang står færdigt.

*Forvaltningen har ingen bemærkninger*

En del af henvendelserne omhandler en række ens forhold og behandles derfor samlet

- 1) *Bliv hørt af 6. juli 2014 fra Juri Juster Jensen, Edvard Thomsens Vej, København*
- 2) *Bliv hørt af 13. juli 2014 fra Robert F. Bérénos, C.F. Møllers Allé København*
- 3) *Bliv hørt af 6. juli 2014 fra Henrik Skovhus Poulsen, C.F. Møllers Allé, København*
- 5) *Bliv hørt af 28. august 2014 fra Svend Madsen, C.F. Møllers Allé, København*
- 7) *Bliv hørt af 8. august 2014 fra Torben Kristensen, C.F. Møllers Allé, København*
- 8) *Bliv hørt af 11. august 2014 fra Henrik Andersen, C.F. Møllers Allé, København*
- 9) *Bliv hørt af 11. august 2014 fra Rikke Dahl Schrøder, C.F. Møllers Allé, København*
- 10) *Bliv hørt af 11. august 2014 fra Casper, C.F. Møllers Allé, København*
- 11) *Bliv hørt af 11. august 2014 fra Rasmus Bidstrup, C.F. Møllers Allé, København*
- 12) *Bliv hørt af 11. august 2014 fra Dennis Jørgensen, C.F. Møllers Allé, København*
- 13) *Bliv hørt af 11. august 2014 fra Rikke Flindt, C.F. Møllers Allé, København*
- 14) *Bliv hørt af 11. august 2014 fra Christian Giacomi, C.F. Møllers Allé, København*
- 15) *Bliv hørt af 11. august 2014 fra Lise-Lotte Lindhardt, C.F. Møllers Allé, København*
- 16) *Bliv hørt af 11. august 2014 fra Charlotte G. Søndergaard, C.F. Møllers Allé, København*
- 17) *Bliv hørt af 11. august 2014 fra Tanja Parades-Alva, C.F. Møllers Allé, København*
- 21) *Bliv hørt af 17. august 2014 fra Martin Gartmann, C.F. Møllers Allé, København*
- 25) *Bliv hørt af 26. august 2014 fra Mikkel Mikkelsen, C.F. Møllers Allé, København*
- 20) *Bliv hørt af 12 og 21. august 2014 fra Henning Nielsen, C.F. Møllers Allé, København*
- 32) *Bliv Hørt af 15. september 2014 fra Nicolai Jensen, C. F. Møllers Allé*

Flere indsigere synes det er et spændende projekt og mener det er en god idé at åbne op for området omkring Bella Centeret, da hegnet omkring bestemt ikke signalere hygge og imødekommenhed, og erstatte med cafeer, butikker, torve m.m., men man bør også have overvejet sportsfaciliteter for foreningslivet.

Generelt er alle indsigerne bekymrede over parkeringssituationen og flere vedrørende trafikken.

Med hensyn til parkeringsforholdene er der flere der spørger til hvordan kommunen har tænkt sig at løse parkeringsproblemet i deres del af Ørestad? Grundet By & Havns manglende vilje til at etablere parkeringshus på grunden overfor det Flexible Hus på C.F. Møllers Allé, parkerer rigtig mange beboere på Bella Centeret parkeringspladser. Man er utilfreds med at parkering i By og Havns parkeringshuse og midlertidige p-pladser koster 833,00 kr. pr. måned (fra 2015 933 kr.) når parkering på Bella Centers Parkering koster 495 kr. pr. måned.

*Bemærkninger:*

*Kommunen har ingen mulighed for at regulere prisen for private p-pladser. By & Havn er via byggerierne forpligtet til at etablere de nødvendige byggelovspladser til eksisterende og kommende byggerier. At de lokale beboere netop har benyttet sig af tilbuddet på Bella Centers parkeringsplads (P7) har sandsynligvis udskudt behovet for etableringen af p-hus ved Det Flexible Hus.*

Der spørges til hvad der sker med Bella Centers Parkering i forbindelse med etableringen af det nye Bella Center kvarter, og om nogle af pladserne bliver bibeholdt til området er fuldt udbygget, og hvad der sker når disse områder inddrages til det nye byggeri? Flere synes, at der mangler en bedre plan over parkeringsmulighederne under og efter ombygningen, og håber at dette vil blive taget op igen i kommunen.

*Bemærkninger:*

*Bella Center er ikke forpligtet til at bibeholde p-pladser i byggeperioden udover den ramme lokalplanen fastlægger til BCs eget behov – 2.300 p-pladser + buffer på 500 p-pladser i nabolaget (i den nuværende situation er disse placeret på golfbanens p-plads). Bella Center kan derfor – såfremt det samlede antal p-pladser på hele BCs ejendom ikke kommer under 2.300 p-pladser – nedlægge parkeringsmulighederne i P7 og inddrage området til byggeplads.*

Der spørges til hvad planer der er for P-husene og hvem der skal drive dem, eller om By og Havns monopol på parkering fastholdes? Kan beboere i området benytte dem?

*Bemærkninger:*

*Lokalplanen kan ikke regulere driften af kommende p-huse indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen regulerer alene det antal parkeringspladser, der skal etableres i forbindelse med nybyggeri.*

Flere bemærker at der i forbindelse med Bella Center projektet nedlægges billige p-pladser på terræn som man i dag kan benytte i Ørestad. Der spørges til om dette betyder at billig parkering afskaffes endeligt i Ørestad når alle skal parkere i P-hus eller vil der være prisbillige muligheder fremover i Ørestad?

En enkelt oplyser, at der er nogle der har 2 biler og ikke har råd til at de skal betale 1000 kr. mere om mdr. fordi der kommer p-hus, og de har heller ikke råd til bare at flytte.

Flere forstår ikke hvorfor at der skal være forskelsbehandling på kommunens beboere, hvor beboerne i Ørestad skal betale rigtig meget mere pr. måned end de beboere som bor i de eksisterende kvarterer i København - og kun betaler beboerlicens for parkering for et år. Hvorfor skal der være forskel på beboerne i Ørestad vs. resten af København?

Der spørges til hvorfor der er monopollignede tilstande på parkerings i Ørestad, hvor By & Havn sidder på alle nyopførte parkeringshuse?

*Bemærkninger:*

*Lokalplanen regulerer ikke prisen for anvendelse af de kommende p-anlæg på BCs grund. Ligeledes regulerer lokalplanen for Ørestads delområder heller ikke prisen for anvendelse af de kommende og eksisterende p-anlæg – permanente og midlertidige.*

*Byudviklingsområderne i f.eks. Ørestad og Nordhavn er generelt planlagt efter et princip, hvor parkeringen i stedet for at indgå som den del af de enkelte bebyggelser samles i fælles centrale anlæg. Der er ikke i lokalplanerne fastsat bestemmelser for hvordan opførelsen og driften samt finansieringen af disse parkeringsanlæg skal organiseres. Det er op til de enkelte udviklere og bygherrer. I Ørestad har det medført, en aftale mellem bygherrer og By & Havn, om at det ikke er det enkelte byggeri der skal stå for etableringen af de parkeringspladser byggeriet afkaster, men By & Havn der forestår den samlede opførelse og drift af de parkeringspladser der er krævet etableret i forbindelse med de enkelte byggerier. Der er således ikke tale om parkeringspladser på offentlig vej, hvor der fra kommunens side kan udstedes beboerlicenser, men private parkeringspladser på lige fod med øvrige parkeringspladser der etableres i forbindelse med nybyggeri. Det er derfor ikke muligt at sammenholde de forskellige situationer. I Ørestad finansieres parkeringen af brugerne af parkeringsanlæggene, og ikke af de enkelte byggerier. Herved skal beboere, der ikke ønsker at anvende parkeringspladserne ikke betale for et tilbud de ikke benytter.*

En enkelt indsiger bemærker, at der i henhold til situationsplanen vil komme til at ligge 2 parkeringshuse tæt ved boligerne på C.F. Møllers Allé, og imellem disse to er der ingenting! Der spørges til om det er meningen at det skal være græsområde? Spørger til hvorfor ikke lave flere parkeringshuse - 1-2 til beboer/

beboers gæster, og flere til andre gæster? Spørger ligeledes til om der overhovedet er tænkt over gæster til Bella Centret? Flere gange er der fuldt booket på parkeringspladser grundet store arrangementer i Bella Center! Hvad gør folk i den situation?

*Bemærkninger:*

*En del af området langs C.F. Møllers Allé på BCs ejendom er ikke indeholdt i lokalplanforslaget, og vil derfor ikke blive reguleret af de nye rammer. I Helhedsplanen er området udlagt til en senere byudviklingsfase, som vil kræve et lokalplantillæg/supplerende lokalplan. Indtil der er en ny lokalplan for disse områder, er det den eksisterende lokalplan der regulerer hvad områdr kan bruges til.*

*Ved store arrangementer skal BC til enhver tid kunne tilvejebringe 2.300 p-pladser + 500 p-pladser som buffer til egen brug. Det er forvaltningens vurdering, at dette tal er et rimeligt antal for langt de fleste arrangementer i Bella Center. Bilparkeringsbehov derudover, de få gange det måtte opstå, skal opsuges af, dels de p-pladser der etableres på BCs egen grund til de nye byggerier (dobbeltudnyttelse), dels det eksisterende p-tilbud i Ørestad i øvrigt.*

En anden bemærker, at der i lokalplanen for Bella kvarteret står (kommentaren til § 7, stk. 27): "Det udestår at etablere et parkeringshus ved C.F. Møllers Allé. Derfor indgår det i denne lokalplan som en mulighed at samlokalisere områdets parkering." Der anføres, at det forhåbentligt skal tolkes som en udløsende faktor til at beboerne på C.F. Møllers Allé endelig får deres mangeårigt lovede parkeringshus ved det Flexible hus, og ikke at man benytter det som en undskyldning for ikke at etablere dette, og forventer man kan indfri kravene ved at pådutte beboerne at anvende de parkeringsanlæg, der bliver etableret inde på Bellakvarterets område som planen lægger op til?

*Bemærkninger:*

*Samlokalisering betyder, at Ørestad Parkering / By & Havn og Bella Center har mulighed for i fællesskab at etablere et fælles anlæg på Bella Centers ejendom med større samlet kapacitet, således at Bella Centers behov og restbehovet for "Det Flexible Hus" kan etableres i én samlet bygning, og således etablere en samlet parkeringsløsning for dette hjørne af Ørestad til en billigere m<sup>2</sup>-pris ved kun at bygge et (større) p-hus i stedet for to mindre p-huse.*

Med hensyn til de trafikale forhold mener én indsiger, at udvidelse af Ørestads Boulevard til 2-sporet vej i hver retning vil være nødvendigt, da Ørestads Boulevard allerede på nuværende tidspunkt er belastet over det den kan klare.

*Bemærkninger:*

*Ørestad Boulevard skal på strækningen mellem Vejlands Allé og Hannemanns Allé afvikle den lokale trafik til og fra området. Den forventede trafikstigning ved byudvikling af Bella Centers ejendom og øvrige dele af Ørestad skal afvikles på*

*Center Boulevard. At der af og til er kø på Ørestad Boulevard må forventes og ikke ensbetydende med at vejen er belastet udover hvad den kan, eller skal, klare.*

En enkelt ønsker indkørsel til logistikpladsen flyttet til centerboulevard, så man undgår tung trafik på C.F. Møllers Allé, da han anser det for en gevinst både for beboerne og for de chauffører der skal ind på logistikpladsen. Samtidig kunne man overveje om man skulle lukke C.F. Møllers Alle i den ene ende, da der er rig mulighed for gennemkørsel af Vejlands Alle og Arne Jacobsens Alle.

*Bemærkninger:*

*Det er forvaltningens vurdering, at den skitserede placering af adgangen til logistikområderne vil kunne fungere trygt og sikkert. Dette forudsætter dog etablering af et nyt signalanlæg på C.F. Møllers Allé / Center Boulevard samt forberedelse for etablering af et signalanlæg ved C.F. Møllers Allé og den vestlige logistikadgang indover den nuværende P7. Signalanlægget på C.F. Møllers Allé vurderes dog først relevant, når, og hvis, området udenfor lokalplanområdet på det eksisterende P7 byudvikles på et senere tidspunkt.*

Flere mener at støjreducerende asfalt på Center Boulevard vil være en god idé. I dag er der en øget trafik, da mange pendlere kører denne vej til motorvejen, frem for at fortsætte ud af Vejlands Allé. Med Bella Kvarter og en kommende Royal Arena og udbygningen af Ørestad Syd bør der allerede nu udlægges støjreducerende asfalt på Center Boulevard fra Bella Center til Motorvejsbroen.

En indsiger mener det er en rigtig dårlig ide med lysreguleringer. Den vil være til stor gene for beboerne grundet opbremsninger, voldsomme start, tomgangslarm og mere os til følge, når bilerne skal holde ved lyskurve. Idet der kommer flere biler til området med den store udbygning af kvarteret, vil der også blive mere larm fra C.F. Møllers Alle samt Center Boulevard som også skal tage mere trafik når arenaen er færdig. Spørger til, om kommunen etablerer støjreduceret asfalt på disse veje, og om man vil tage andre tiltag, lavere hastighed?

*Bemærkninger:*

*Det er kommunens generelle politik, at der etableres støjdæmpende belægning på alle større veje når belægningen skal vedligeholdes / udskiftes. Alle offentlige veje i Ørestad vil være underlagt denne praksis ved udskiftning af belægningen.*

*Udskiftningen til støjdæmpende belægning vil først ske ved planlagte vedligeholdelsesarbejder.*

*Trafiksignaler vurderer forvaltningen er absolut nødvendige af trafiksikkerheds- og trafikafviklingsmæssige hensyn. Bilister der færdes i København er generelt gode til at køre fornuftigt og ansvarligt. At enkelte bilister af og til vælger et andet køremønster skal ikke bremse for de markante trafiksikkerheds- og trafikafviklingsfordele et signalreguleret kryds har.*

Samme indsiger bemærker, at der er i den fremlagte lokalplan og miljøreddegørelse er skrevet en del om trafikmængderne med det kommende byggeri. I det kommende byggeri skal der laves flere foranstaltninger mod den stigende

trafikstøj mængde der vil komme med den øgede trafik og grænserne vil blive overskredet væsentligt. Spørger til hvilke forholdsregler man vil tage over for det eksisterende byggeri i området, og hvordan vil man støjreducere disse boliger, som i forvejen har et højt støjniveau?

*Bemærkninger:*

*Forventeligt er det eksisterende byggeri allerede støjdæmpet tilstrækkeligt til også at kunne absorbere støj forårsaget af en fremtidig trafikstigning i tilstrækkelig grad.*

*18) Bliv hørt af 12. august 2014 fra J. Lucas, Ørestads Boulevard, København*

Indsiger spørger til naturfredningen er ind over dette. Der er i åerne som omkranser området masser af tudser og frøer der yngler. De er så vidt vides beskyttet af naturfredningen.

*Bemærkninger:*

*Stedet er ikke omfattet af nogen fredning, men ligger ganske rigtigt op til fredede arealer på Kalvebod Fælled (Kalvebodkilefredningen).*

*Med hensyn til de omtalte padder, findes der en bekendtgørelse om fredning af visse dyre- og plantearter og pleje af tilskadekommet vildt. I den deler man padderne op i to kategorier. Dem vi på EU-niveau skal passe meget på, og dem der "blot er fredet". Kommunens vurdering (på baggrund af beliggenheden) er, at de arter der yngler i området er dem der "blot er fredet". Dette betyder at de "kun" er beskyttet mod forsætligt drab. Hvilket i praksis betyder at man skal tage hensyn til dem, når man etablerer det nye byområde, men at man gerne må ødelægge deres levesteder. Skulle man derimod have informationer om, at der findes mere sjældne padder (kaldes bilag IV arter) som eks. "spidssnudet frø," må der meget gerne rette henvendelse til natur@tmf.kk.dk.*

*19) Bliv hørt af 21. august 2014 fra Mitzi Tofte, Børnehaven, Peder Lykkesvej, København*

Indsiger mener at Ørestad er en spændende og voksende bydel og der vil komme mange børn til. Inden Københavns kommune planlægger at bygge flere daginstitutioner i Ørestad, mener hun det er vigtigt at se på den ledige kapacitet som for tiden eksisterer i de etablerede institutioner i område Amager. Mener selvfølgelig at er det optimalt at børn som bor i Ørestad, har institutionsplads i Ørestad, men er der tomme pladser i institutioner indenfor få kilometer, bør de besættes først.

*Bemærkninger:*

*Børne- og Ungdomsforvaltningen har fokus på både den eksisterende og den kommende kapacitet. De er meget opmærksomme på, at eksisterende institutioner har behov for at tiltrække børn i en tid, hvor der udbygges mange nye institutioner – eksempelvis på Amager.*



*Københavns Kommune er dog forpligtet til at tilbyde pasning inden for fire kilometer fra barnets bopæl, hvorfor de skal sikre at alle forældre kan få pasning af deres børn, når de har behov. Det kræver udbygning på eksempelvis Amager. Da der samtidig er frit valg af daginstitutioner, så kan Børne- og Ungdomsforvaltningen eksempelvis ikke bestemme, hvor forældrene skriver deres barn op eller hvor lang tid de vil vente på at få ønskepladsen.*

*22) Bliv hørt af 18. august 2014 fra Camilla Nielsen, Ørestads Boulevard, København*

Indsiger spørger til hvor kommunen tænker at alle de kommende børn der flytter ind i det nye område skal gå i daginstitution og skole? Alle institutioner og Ørestad Skole er allerede fyldt mere end de kan bære, så det er helt klart noget der burde tænkes ind allerede nu. Indsiger mener, der vil være rigtig mange bløde trafikanter der vil bevæge sig mod metro, Byparken, Fields, biblioteket og skolen, og sammen med den øgede trafikmængde, kunne det derfor være nu, at Ørestads Boulevard bliver lukket for trafik - og bilerne bliver ledt til Center Boulevard?

Indsiger har også kommentarer vedr. parkering. Se bemærkninger ovenfor.

*Bemærkninger:*

*Børne- og Ungdomsforvaltningen planlægger løbende kapacitet de steder, hvor der forventes flere børn end der er kapacitet til. Det gælder også på Amager, og i Ørestad i særdeleshed. I forbindelse med Budget 2015 er der bevilliget penge til en ny skole på Vestamager, ligesom der er fokus på at udbygge eksisterende daginstitutioner og etablere nye daginstitutioner i området. På baggrund af behovsprognosen på 0-5 års området fra 2013, der viser det fremadrettede anlægsbehov i København, blev det vurderet, at der var behov for yderligere 25 grupper på Amager. Halvdelen af disse grupper er allerede bestilt i konkrete projekter, ligesom der er flere muligheder for yderligere udbygning af dagtilbudskapaciteten på Amager, som undersøges p.t.*

*Der er ingen aktuelle planer om at lukke Ørestads Boulevard for biltrafik. Ørestads Boulevard er en integreret del af det samlede vejnet, der betjener Ørestad og Bella Center. Byudviklingen på BCs ejendom medfører etablering af mindst fire nye signalanlæg, hvoraf de tre skaber bedre og trygge overgangsfaciliteter på tværs af hhv. Ørestads Boulevard og Center Boulevard som supplement til det eksisterende signalanlæg på Ørestads Boulevard ved C.F. Møllers Allé*

*24) Bliv hørt af 24. august 2014 fra Hans Jørgen Knudsen, Ørestads Boulevard, København*

Indsiger har med interesse læst projektet, som han mener, indeholder mange gode elementer. Han har dog svært ved ud fra materialet at se præcist, hvor de to høje punkthuse (over 30 meter) skal bygges. Så vidt han kan se, vil de imidlertid fjerne åbenheden ift. Fælleden set fra bl.a. VM Bjerget.

I sin tid købte han lejlighed i vished om, at der kunne blive bygget på BC's område men slet ikke i de højder, som der nu er tale om. Så vidt han kan se, vil de to punkthuse komme til at ligge på en linje, som i praksis kraftigt vil forringe udsynet til Fælled og København. Dette er en ganske betydelig forringelse såvel rekreativt som økonomisk for de lejlighedsejere, der får forringet udsigten og i øvrigt ikke havde en chance for at forudse dette på købstidspunktet.

*Bemærkninger:*

*Der er i planen givet mulighed for bygninger i en højde, der er almindelig standard i bydelen. Der vil efter udbygning af området stadig være udsigt til by og fælleden fra lejligheder i VM Bjerget bebyggelsen.*

*26) Bliv hørt af 27. august 2014 fra Jackie Olsen, C.F. Møllers Allé, København*

Ønsker bl.a. oplyst qua erfaringen fra Metro-byggeriet, om "Hvilke regler gælder for hvornår byggeriet må foregå i dagstimerne?", således at naboerne ikke plages af byggestøj om natten. Indsiger har også kommentarer vedr. parkering. Se ovenfor.

Indsiger har fået den tanke, at man økonomisk vil presse bilisterne til og tage cyklen eller offentlige transport. Men faktum er, at det ikke er alle der bor og arbejder i København. Arbejder man udenfor København vil transporttiden oftest være lang og besværlig, og derfor har man brug for bil, Mener, at det er på tide at der iværksættes nogle initiativer til, at få fyldt bilerne op, således at der ikke kun sidder én person i hver pendlerbil, hvilket er faktum i dag. Mener kommunen skal imødekomme københavnernes, der trods alt lægger skattekrone i kommune-kassen, eller vil man fortsat fastholde de urimelige parkeringsforhold & prisniveau, for derved at skræmme især børnefamilierne (og deres skattekrone) ud af Ørestad / København.

*Bemærkninger:*

*I forbindelse med Metrobyggeriet, er der fastlagt særlige bestemmelser, som ikke er gældende for byggeaktiviteterne for Bella Center. Københavns kommune har i "Bygge- og anlægskonvention i København" fastsat regler for støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen regulerer ikke prissætningen af parkeringspladser i Ørestad generelt og i lokalplanområdet specifikt. Lokalplanen stiller alene krav til antallet af parkeringspladser ved nybyggeri i lokalplanområdet. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til parkering ovenfor.*

*28) Bliv hørt af 8. august 2014 fra Søren Vestermark, Richard Mortensens Vej, København*

Indsiger mener, at det desværre er en uambitiøs plan, hvis eneste positive bidrag til byen der omgiver den, er at det aflukkede areal på Bella Center grunden bliver åbnet op.

Mener det er skuffende at man ikke har arbejdet med bedre overgange mellem det nye kvarter og Amager Fælled. Ved at etablere gangbroer eller simpelthen lægge dele af Center Boulevard under jorden, vil bydelen blive en attraktiv ny by, med direkte adgang til de offentligt tilgængelige grønne arealer på golfbanen. I den nuværende plan, har man en tæt bebygget by, med relativt få grønne områder. At der så oven i købet anlægges en have, som åbenbart helt eller delvist er til brug for konferencegæster virker ret mærkværdigt.

Indsiger kommenterer også på at det er nødvendigt at etablere støjafskærmning ved udearealer og af boliger i de nederste etager pga. støj fra biltrafikken. Mener at hele afsnittet omkring vejstøj understreger i høj grad, at der i stedet burde tænkes i helt andre baner end blot afskærmning og støjdæmpning.

Uden adgang til Amager og Kalvebod Fælled, mener indsiger, at Ørestad ikke vil være et attraktivt sted at bo. Desværre skal størstedelen af Ørestads beboere i dag krydse en stor vej for at få adgang til området. Man kunne ønske at kommunen ville bruge bare en brøkdel af de ressourcer, der bruges på at lette Københavnernes adgang til havnen, på at lette Ørestad-beboernes adgang til Fælleden.

Mener, at lokalplanen virker som discountplanlægning, der desværre ikke vil medvirke til at gøre Ørestad til et attraktivt sted at slå sig ned i fremtiden. Man kan frygte at hele bydelen er på vej til at udvikle sig i en uheldig retning, og det virker ikke som om kommunen tager sin opgave alvorligt. Spørger til om planen inkluderer eksempelvis en ny skole eller fritidsaktiviteter for børn og unge? Opføres der et kulturhus eller lokaler til brug for lokale foreninger? Er der tænkt fodboldbaner og andre arealer til fritidsaktiviteter ind i planen, eller skal de mange nye beboere slås med de eksisterende beboere om den ene kunstgræsbane i Byparken og den nye Lethal med betongulv i sivegaden?

#### *Bemærkninger:*

*Interessant idé med at lægge Center Boulevard delvist i tunnel. Det kunne være et flot rum at f.eks. trække Bella-parken henover Center Boulevard og skabe direkte adgang til fælleden. Det er dog ikke noget som lokalplanen regulerer og heller ikke noget som Bella Center og kommunen har indgået en udbygningsaftale omkring. Det grønne areal benævnt "Bella Centers Have" er ikke kun forbeholdt Bella center, men er en offentlig have. I budget 2015 er der bevilliget penge til en ny skole på Vestamager, ligesom der er fokus på at udbygge eksisterende daginstitutioner og etablere nye daginstitutioner i området, Der etableres en børneinstitution i én af de eksisterende haller, ligesom en anden indrettes som fælleshus/kulturhus. I forbindelse med de nye p-huse, vil stueetagerne bl.a. blive udformet som aktive med byrumsfunktioner, f.eks. klatrevæg, basket, fitness m.m.*

#### *29) Bliv Hørt af 28. august 2014 Ørestad Drivkraft ved Steve Kjær*

Mener det er fantastisk at Bella Centeret ønsker at åbne sig op til Ørestad, København og verden.

Mener dog at projektet ikke er særligt visionært, når man bryster sig af at Bella Centeret er, og gerne fremadrettet gerne vil være, et Danmarks kongrescenter og derved gerne skal kunne trække store internationale kongresser til København. Det er ellers alle tiders mulighed for at løfte BC op i en arkitektonisk superliga, hvis man tør ryste posen igen. Dette ville måske endda kunne gavne både BC, Ørestad og København.

1. Ideen om at gentage Københavns smalle gader, i et nyt kvarter, virker på ingen måde tiltalende eller visionært. Smalle gader medfører mørke lejligheder, rækkehuse og gader. Rækkehuse med minimum afstand som i Radio Rækkerne virker absolut ikke som et tiltalende sted at flytte til. Ørestad var og skulle være tæt på natur og være luftig og lys.
2. Parkering! Området omkring BC, eller store dele heraf, ville kunne hæves så tilkørsel og parkering til BC kunne forgå i stueetage niveau, og derved ville 1. Sal, være bilfri zone. Det ville naturligvis være oplagt at lade gå og cykelramper fra 1. Salen forbinder Ørestad City, og krydsning af både Vejlands Alle og Center Boulevard.
3. Internationale restauranter og små butikker i gaderne omkring BC, vil kunne skabe et fantastisk attraktivt kvarter, men dette kan kun lade sig gøre hvis huslejen ikke bliver for høj!
4. 950 boliger kan resultere i at der flytter børnefamilier ind i BC kvarteret, hvilket vil kræve at der helt fra start, planlægges og rettidigt opføres institutioner, skole, idrætsfaciliteter, svømmehal, forsamlingshus m.m., hvilket også vil skabe stor glæde for Ørestad City, da disse faciliteter ikke er tilstrækkelige.
5. Ørestads Boulevard bør lukkes fra Fields til Vejlands Alle. Det vil give en fokus på metroen og en fri og flot adgang til BC. Derudover vil det give mere plads til byliv, og Ørestad Skole og Gymnasium få en sikker skolevej, med fri adgang til Ørestad Bypark.
6. En ny svømmehal eller et badeland ville skabe stor glæde for både for alle i området. Tørsvømning er ikke rart.

#### *Bemærkninger:*

*Intentionen om smallere gadeprofiler bygger til dels netop på erfaringer fra Ørestads bebyggelser, der savner den humane skala. Det har været et bevidst mål, at skabe mere intime gadeforløb.*

*Parkeringsløsningen med centrale p-huse, som kan indrettes med aktive stueetager kan sikre en bedre by- og byrumskvalitet og friholder øvrige friarealer for parkerede biler.*

*Lokalplanen regulerer ikke husleje eller andre forhold udover selve anvendelsen af arealerne og med de anvendelser og placeringen af dem, som lokalplanen muliggør, vil der også kunne etableres restauranter, butikker og andre udadvendte funktioner omkring de primære byrum.*

*Ørestad Boulevard skal på strækningen mellem Vejlands Allé og Fields afvikle den lokale trafik til og fra området. For at sikre adgangen mellem områderne øst*

*og vest for Ørestad Boulevard etableres der signalregulerede kryds ved Bella Centeret og C.F. Møllers Allé.*

*Der er allerede en aftale mellem kommunen og udviklerne om at indrette en daginstitution i området, på samme måde kan kommunens forvaltninger også i fremtiden leje eller købe arealer til institutioner, skoler eller rekreative funktioner såsom svømmehaller eller andre offentlige tilbud indenfor de rammer, lokalplanen fastlægger.*

### *30) Brev af 11. august 2014 fra Royal Golf Center ved Morten Sundberg*

Vedrørende Trafikforhold fra "Nyt kvarter ved Bella Center" Foreslås at der anlægges en rundkørsel ud fra Royal Golf Clubs og Bella Centers hovedadgangsvej. Dette vil sikre at hastigheden nedsættes på Center Boulevard, På netop dette sted står Politiet ofte og måler på fartglade bilister. En rundkørsel vil samtidig sikre en flot indgang til både Bella Center og Royal Golf Center. Det oplyses, at Naturstyrelsen også er stemt for idéen.

Vedrørende afvanding fra "Nyt kvarter ved Bella Center", er golfcenteret meget nervøse over situationen omkring afvandingen fra det nye kvarter gennem golfbaneområdet. Man har tidligere haft Cowi som konsulent på afvandingsforholdene på golfområdet. Hele golfbanens dræning er dimensioneret efter de nuværende forhold for afvanding. De nuværende 2 rør der fører under vejen og over til golfbaneområdet er små. Golfbanen er dimensioneret efter det antal m<sup>3</sup> der kan løbe gennem disse. Royal Golf Center ønsker ikke at disse rørdimensioner ændres. Desuden er der flere flaskehalsproblemer inden vandet når den store kanal hvis vandmængden forøges. Cowis anbefaling var at man skulle afvande hele Bella Centers område i Nordre landkanal i stedet for gennem golfbaneområdet.

#### *Bemærkninger:*

*Det er forvaltningens vurdering at de planlagte signalregulerede kryds på Center Boulevard vil medvirke til at hastigheden vil være lavere i fremtiden. Det har ikke været overvejet at etablere en rundkørsel på Center Boulevard, da det vil kræve et meget stort areal. Signalregulerede kryds kan etableres på et meget mindre areal.*

*Kommunen har under samarbejdsprocessen med grundejer, bygherrer og deres rådgivere, vurderet, at der med de i planforslaget beskrevne nye afløbs- og overløbssystemer kan ske en acceptabel afledning af regnvand til kanaler udenfor området.*

*Den gældende spildevandsplan omfatter endnu ikke de planlagte afvandingskanaler i lokalplanområdet og Rambøll har anbefalet, at der udarbejdes en model for det overordnede afløbssystem, inklusiv regnvandsanlæg fra eksisterende bygninger, inden planen realiseres. Herved vil afløbssystemet kunne optimeres bedst muligt.*

*Kommunen, Vandlauget og Nordre Pumpedigelaug har været i kontakt vedrørende afvanding af det nye bykvarter. Herudover bør HOFOR og Vestamagers Pumpedigelaug inddrages omkring tilslutninger til afløbsanlæg for vejvand samt forhold omkring nye og eksisterende HOFOR-afløbsledninger på grunden.*

*Grøftesystemet ved golfbanen og Nordre Landkanal har status som private vandløb, og de indgår i Vestamagers Pumpedigelaug. Pumpedigelaug skal acceptere alle nye udledninger som realiseringen af kvarteret og opførelse af de enkelte byggerier afføder før kommunen kan give tilladelse efter Vandløbsloven. Der kan i etableringen af bydelen blive tale om gentagne ansøgninger, idet området muligvis ikke udbygget på én gang men i flere faser. Selve golfbanens spilleareal er etableret på tilkøbt jord vil ifølge Naturstyrelsens vurdering ikke blive påvirket ved ekstremnedbør, uanset hvor meget det regner. Naturarealerne imellem golfspilarealet tager ikke skade af midlertidig oversvømmelser, så derfor vil der ikke blive tale om tab.*

*På baggrund af ovenstående skal forvaltningen foreslå, at følgende tekst tilføjes lokalplanens redegørelse under 'Tilladelser efter anden lovgivning' som et nyt afsnit med overskriften 'Afvanding':*

*"Vestamagers Pumpedigelaug skal ansøges om accept af nye udledninger, der sker som følge af udbygningen af området og de dermed forbundne byggeandragender, inden Københavns Kommune kan give tilladelse efter Vandløbsloven."*

### *35) Bliv hørt af 29. september 2014 fra Grundejerforeningen Ørestad City*

Grundejerforeningen Ørestad City er umiddelbar nabo til Bella Center, og bestyrelsen for grundejerforeningen glæder sig til at se det nye kvarter blive udbygget. Grundejerforeningen ønsker at give udviklerne af Kvarteret ved Bella Center følgende med på vejen:

#### **Parkering**

Parkeringsituationen i Ørestad er ofte emne for debat. Grundejerforeningen Ørestad City ønsker derfor i denne forbindelse at skabe opmærksomhed omkring følgende:

- På grundejerforeningens områder bliver der ofte parkeret på fortov, pladser, i parker og hvor der ellers kan klemmes en bil ind til stor gene for bydelens beboere og i forhold til slid og dermed vedligehold af bl.a. bydelens grønne arealer.

Grundejerforeningen opstiller derfor steler m.m. på de respektive områder. Hvorledes søges denne udfordring løst i Bella Kvarteret?

- Særligt i området omkring C. F. Møllers Allé er der mangel på parkeringsfaciliteter. Dette betyder, at mange i Ørestad City i dag benytter Bella Centers terrænparkering med licens. Denne planlægges nedlagt og anvendt til byggeplads i forbindelse med byggeriet. Hvordan sikrer man, at p-pladserne genskabes og den nødvendige kapacitet bygges i Ørestad City? Og hvordan vil man sikre, at udbygningen af parkeringsfaciliteter følger udviklingen af byggerierne, således at der ikke igen opstår et underskud af p-pladser som i Ørestad City?

- I Ørestad Nord er der i dag problemer med at mange af de etablerede p-pladser er eksklusive for erhvervsjendommene og institutionerne, hvilket medfører manglende parkeringsmuligheder for beboere. Er der tænkt nok beboer parkering ind og arbejdes der med fleksible p-pladser, således at erhvervspladserne fx kan bruges af beboere i yderperioderne og som gæsteparkering?

#### *Bemærkninger:*

*Det er som sådan ikke muligt i forbindelse med en lokalplan helt at sikre at der ikke foregår uhensigtsmæssig eller ulovlig parkering. Det er politiet og parkeringskontrollen der har ansvar for at kontrollere og eventuelt udskrive afgifter, hvis der foregår ulovlig parkering.*

*Der etableres afmærkede p-båse på terræn iht. lokalplanens retningslinjer. Resten af parkering afvikles i nye p-huse eller p-kældre.*

*I Ørestad Nord er parkeringspladserne etableret af de enkelte byggerier. Det betyder, at det er dem der bestemmer hvem der kan anvende dem og hvad det koster. I den øvrige del af Ørestad kan alle anvende de parkeringspladser der etableres mod at betale. Det er forvaltningens vurdering at der i området omkring Bella Center vil være det nødvendige antal parkeringspladser til at dække beboernes behov.*

*Dog er der ikke faste pladser i P-husene forbeholdt erhvervs / BC-parkering, hvorfor der sikkert og helt af sig selv vil være den fleksibilitet på p-pladserne udenfor almindelig arbejdstid som der søges. Se i øvrigt ovenfor vedrørende bemærkninger til parkeringsløsningerne i Ørestad*

#### Trafik

Allerede i dag er C.F. Møllers Alle meget tæt trafikeret og nærmest lukket hver eneste gang der er et mindre arrangement i Bella Centeret. Grundejerforeningen ønsker derfor at sætte fokus på følgende:

- Hvordan vil man sikre, at trafikken bliver mere smidig fremadrettet og bilkøer undgås?

- Ørestads Citys mest trafikerede veje som Ørestads Boulevard, Center Boulevard og Arne Jacobsens Allé er offentlige veje. Forventes det at C. F. Møllers Allé bliver omkategoriseret fra privat fællesvej til offentlig vej med den store forøgelse af trafik på vejen?

#### Bemærkninger:

*Det kan sikkert ikke helt undgås at der vil være situationer hvor der vil være kødannelser i området omkring Bella Center. Blandt andet for at sikre at det sker så sjældent som muligt vil der blive etableret en signalregulering ved Center Boulevard.*

*C.F. Møllers Allé forventes ikke at blive overtaget som offentlig vej, da den kun anvendes til lokal trafik til ejendommene langs den.*

#### Samarbejde

Kvarteret ved Bella Center vil få Ørestad City som tætteste nabo. Grundejerforeningen og Grundejerforeningssekretariatet Ørestad indgår gerne i dialog med udviklerne af området bl.a. i forhold til følgende:

- Hvorledes tænkes synergierne omkring de to områder sammen?

- Bl.a. Byparken i Ørestad City og det kommende område ved lethallen vil være et stort trækplaster for de kommende beboere i Bella Kvarteret. Hvordan sikrer vi tilskud til drift af vores arealer, der fremadrettet vil være meget attraktive for de nye bebyggelser?

- Grundejerforeningen Ørestad City prioriterer et højt drifts- og vedligeholdelsesniveau. Det er stort ønske om at det høje niveau opretholdes i Bella Kvarteret og at drift og vedligehold samtænkes for så vidt det er muligt.

*Bemærkninger:*

*Der er fokus på dialog mellem eksisterende GF og den nye og det forventes inden for den nærmeste fremtid at GF Sekretariatet vil blive kontaktet. Der har allerede været dialog mellem BC og Ørestads forskellige sports & fritidsforeninger i forhold til input for kommende aktivitetsmuligheder på friarealer i det nye Bella Kvarter.*

*Spørgsmål om drift af arealerne må afklares mellem de kommende Grundejerforeninger når man kommer dertil. Umiddelbart er området omkring Byparken "offentlig", hvorfor alle i princippet er velkommen, lige som alle andre også er velkomne i Bella Kvarter og til at benytte de nye aktiviteter der etableres der.*

Beboere og faciliteter

Ørestad er et børnerigt kvarter og der er ligeledes mange yngre beboere uden børn og mange fysisk aktive og engagerede beboere generelt. Grundejerforeningen ønsker derfor at sætte fokus på følgende:

- Det er vigtigt at tænke de kommunale anlæg ind fra start. Hvorledes forventes det fx at skabe mulighed for idrætsudøvelse for børn og voksne i Bella Kvarteret?
- De fleste børn i Ørestad er under eller lige i begyndelsen af skolealderen. Det bør overvejes at give mulighed for faciliteter i Bella Kvarteret til den ungdom, der vil storme frem i løbet af de kommende år.

- Kunstværket 'In/Between' af kunstneren Hyuro på væggen ved Ørestads Boulevard er blevet et kendetegn for Ørestad City. Er der gjort tanker omkring hvordan kunstværket kan omplaceres i Ørestad City?

*Bemærkninger:*

*Der er allerede dialog er i gang mellem Bella Kvarter og Ørestad sports & fritidsforeninger for at se på, hvilke forskellige tilbud der kan etableres for Bella Kvarters kommende friarealer m.v.*

*BC oplyser, at der på nuværende tidspunkt endnu ikke taget stilling til hvad der skal ske med kunstværket 'In/Between', men at det noteres som et ønske fra GF Ørestad.*

Natur

Ørestad ligger attraktivt tæt på Amager Fælled og Kalvebod Fælled og som ny bydel er der en unik mulighed for at dyrke tætheden til naturen. Grundejerforeningen ønsker derfor at sætte fokus på følgende:

- Center Boulevard danner desværre en barriere mellem Ørestad City og fælleden. Hvorledes forventes adgangen til fælleden forbedret?

*Bemærkninger:*



*Se tidligere bemærkninger om de forbedrede passagemuligheder af bl.a. Center Boulevard.*