

# KVARTERET VED BELLA CENTER II

## Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Kvarteret ved Bella Center II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Luftfoto af området

## Projektet

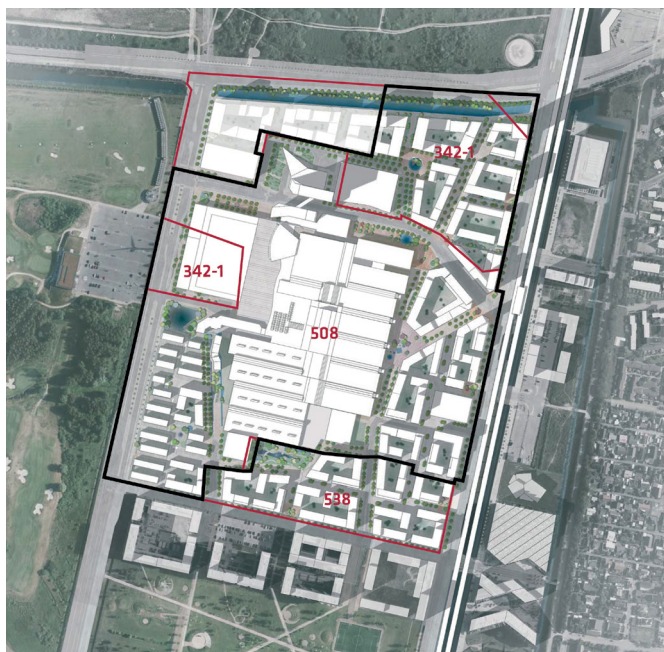
|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Bygherre</b>           | Bellakvarter A/S   |
| <b>Udvikler</b>           | Solstra Development  |
| <b>Udviklingsrådgiver</b> | Tetris A/S   |
| <b>Arkitekt</b>           | COBE og Vilhelm Lauritzen Arkitekter   |
| <b>Hovedgreb</b>          | Et tæt bykvarter rundt om en eksisterende konferencevirksomhed og samtidigt videreudvikle og åbne konferencevirksomheden mod omgivelserne.   |
| <b>Grundareal</b>         | Ca. 24 ha  |
| <b>Etageareal</b>         | Ca. 354.000 m <sup>2</sup>   |
| <b>Bebyggelsespct.</b>    | Lokalplan ca. 155, samlet indenfor kommuneplanrammen 170   |
| <b>Parkering biler</b>    | Udover de almindelige parkeringsbestemmelser fastlægges i rammen, at der til messe-, kongres- og konferencevirksomhed (Bella Center) kan etableres op til 2.300 parkeringspladser, og at der kan etableres parkering for bebyggelsen syd for C. F. Møllers Alle. |
| <b>Parkering cykler</b>   | Boliger, arbejdspladser og butikker: 4 pr. 100 m <sup>2</sup><br>Ved boliger, arbejdspladser og butikker skal der være pladser til pladskrævende cykler, 2 pladser pr. 1.000 m <sup>2</sup> .  |

## Baggrund

Bygherre ønsker at igangsætte tredje etape af udviklingen omkring Bella Center og opførelse af ca. 630 boliger, erhverv, detailhandel og en ny hal til messe og konferencefaciliteter samt to kommunale daginstitutioner. Der er tale om en videreudvikling af den masterplan for området, som bygherre udviklede i dialog med Københavns Kommune i forbindelse med Lokalplan nr. 508 Kvarteret ved Bella Center, der blev vedtaget i 2014. I gældende lokalplan er området udlagt til parkering, serviceerhverv og en arenabygning, hvorfor projektet forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan og et kommuneplantillæg.

Det er bygherres hensigt at skabe et nyt tæt bykvarter omkring Bella Center og samtidig åbne centret mod omgivelserne. Den reviderede masterplan ligger op til, at videreføre mulighederne i eksisterende lokalplan for Kvarteret ved Bella Center for så vidt angår boligbebyggelse nærmest metroen med bygningshøjder op til 24 m og punktvis op til 36 m. Mod nord er der herudover ønske om et boligårn på 75 m som angivet i den første masterplan og derudover erhverv med bygningshøjder op til 35 m og punktvis op til 50 m. Den i masterplanen forudsatte





Bebyggelsesplan med gældende lokalplaner.  
Bebyggelsesplan: COBE og VLA

bebyggelsesprocent på 170 for kommuneplanens rammeområde fastholdes.

Det fremgår af den partnerskabsaftale, der blev indgået mellem Københavns Kommune og bygherre i 2014, at mindst 20 % af områdets boliger bliver som alment byggeri, og andelen af almene boliger i videreføres i næste etape i udviklingen af området.

## Stedet

Lokalplanområdet er på ca. 24 ha. Området ligger centralt ud for Bella Center Station og afgrænses mod øst af Ørestads Boulevard og metrolinjen, følger Bella Centret mod syd, Center Boulevard og Royal Golf Club mod vest og Vejlands Allé mod nord.

## Egenart

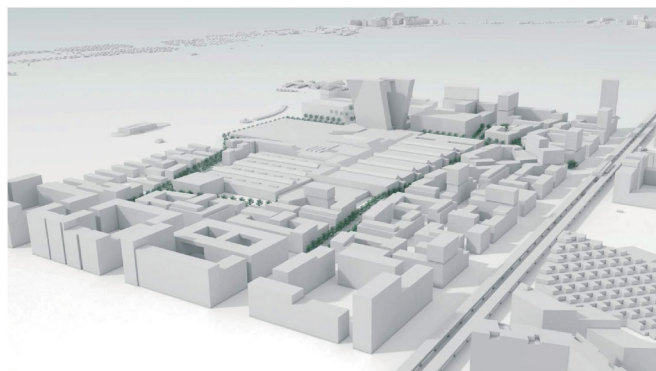
Området er domineret af Bella Center, et lavt, forholdsvis lukket og meget omfangsrigt byggeri og Bella Sky. Bella Sky er et stærkt pejlemærke i Ørestad og i København, og der er visuel kontakt til Bella Sky fra omkringliggende områder. Sigtelinje gennem Bella Sky og tværs gennem området fungerer som et portmotiv og fysisk forbindelse gennem Bella Sky tværs gennem området mod golfanlægget (vest) og villaområdet (øst).

Den nordlige del af området er for nuværende domineret af store åbne parkeringsarealer, men Nordre Landkanal mod Vejlands Allé giver området en grøn og blå identitet.

Naboområderne har forskellig karakter. En del af området ligger indenfor indflyvningszonen til Københavns Lufthavn, og der er højdebegrænsninger i området. Højdebegrænsningerne kan have indflydelse på højhusenes endelige højde, og der er en pågående dialog mellem forvaltningen og Københavns Lufthavn herom.

## Fakta

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Ny boligbebyggelse      | 110.000 m <sup>2</sup>     |
| Ny erhvervsbebyggelse   | 65.000 m <sup>2</sup>      |
| Samlet bruttoetageareal | Ca. 354.000 m <sup>2</sup> |
| Bebyggelsesprocent      | Ca. 155                    |



Fugleperspektiv af bebyggelsen fra sydøst af COBE og VLA

## Mobilitet

Byudviklingen understøtter Københavns bæredygtige transportstruktur ved at fortætte byen omkring metrostationen 'Bella Center'. Det understøttes i bygherres projekt af stiforbindelser fra metrostationen og rundt i kvarteret.

Biladgang til området sker fra Ørestads Boulevard, (C.F. Møllers Allé) og Center Boulevard. Området er struktureret, så biler og tung trafik hovedsageligt færdes på områdets fordelingsveje og trafik i boligområdets lokalveje. Det er også ved områdets adgangsveje at parkeringshusene placeres, hvilket skaber mulighed for at indrette og benytte gaderum med bæredygtigt og socialt fokus.

## Mål og planer

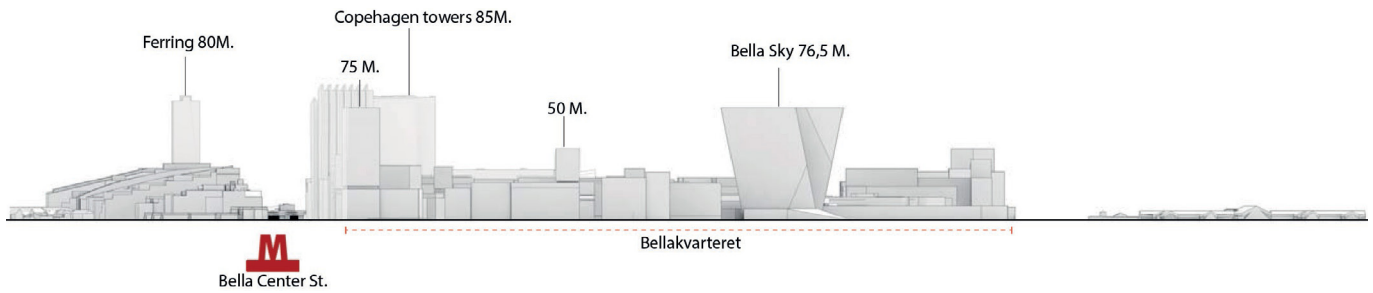
### Kommuneplan

Ifølge Kommuneplan 2015 er området, der ønskes bebygget, udlagt til boliger og serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på maksimal 170. Kommuneplanrammens særlige bestemmelser fastlægger, at boligandelen højst må udgøre 40 % af det samlede etageareal.

### Kommuneplantillæg

Gennemførelsen af projektet forudsætter et kommuneplantillæg, idet den gældende kommuneplan ikke giver mulighed for, at den kommende erhvervsbebyggelse nordvest for Bella Center kan opføres med en generel bygningshøjde på maks. 35 m.

Kommuneplanrammen foreslås opdelt i en boligramme (B-ramme) og en ramme for serviceerhverv (S-ramme) for bedre at sikre disponeringen af arealet. Muligheden for bygningshøjder punktvis op til 75 m tænkes videreført i begge rammer. De særlige bemærkninger foreslås justeret for at sikre en sigtelinje mod nord, så Bella Sky sikres som pejlemærke. I rammen for serviceerhverv foreslås den



Snit/opstalt set fra nord. Illustration: COBE og VLA

generelle bygningshøjde øget til maks. 35 m for herved bedre at tilgodese den kommende erhvervsbebyggelse.

### Byliv

Bygherre ønsker, at byrummene kan anvendes af Bella Centrets gæster og ansatte, og samtidig er fælles opholds- og aktivitetsrum for bydelens beboere og brugere. Bygherres ønske om serviceerhverv mod nordvest og boliger og serviceerhverv mod nordøst kræver særlig opmærksomhed på indretningen af byrummene, så der skabes synergi i området. Der er i den gældende lokalplan planlagt for et parkeringsanlæg med et haveanlæg på taget. Her ønskes i stedet mulighed for en ny messe- og konferencehal. Byrummene skal være forskellige, og de skal have gode lys- og vindforhold. Derved kan projektet bidrage til at understøtte målet i kommunens vision for teknik- og miljøområdet Fællesskab København om, at 90 % af københavnere i 2025 er enige i, at deres lokalområder er levende og varierede.

### Bæredygtighed

Der er en særlig udfordring ved håndtering af skybrudsregn i området på grund af begrænsninger i muligheden for udledning til Nordre Kanal, som løber langs Vejlands Allé. Skybrudsvandet skal håndteres, så det samtidig giver byrummene en ekstra rekreativ værdi. Bygherre har forpligtet sig til at etablere el-ladestander ved 1 % af alle parkeringspladser. Der skal indarbejdes bynatur og begrønning af bygninger.

### Arkitektur

Videreudviklingen af bebyggelsesplanen tager udgangspunkt i en karréstruktur, som tilpasses området. Volumenstudierne lægger op til, at der opføres to højhuse i den nordlige del af lokalplanområdet og på henholdsvis 50 og 75 m.

Højhusene skal fremstå slanke og vil blive placeret enkeltstående for at få karakter af pejlemærker i overensstemmelse med Arkitekturpolitik København. Det arkitektoniske udtryk af højhusene sikres i overensstemmelse med Arkitekturpolitikken ved gennemførelse af en arkitektkonkurrence eller parallelopdrag, hvorefter principperne indarbejdes i lokalplanen. Det er forventningen, at bygherre ønsker planlagt yderligere to højhuse i området mod nordvest, som ligger udenfor lokalplanområdet.

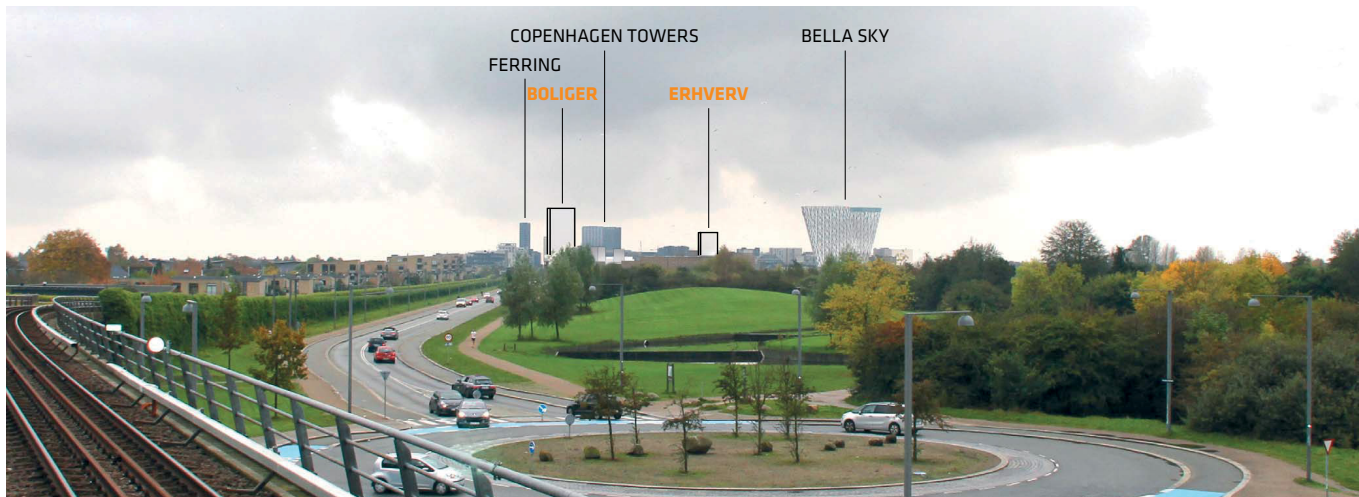


|         |                                       |         |                                  |
|---------|---------------------------------------|---------|----------------------------------|
| B, B1   | Områder til boliger (1-2 etager)      | O, O2-5 | Områder til institutioner        |
| B, B2-5 | Områder til boliger (3-6 etager)      | O1      | Områder til fritidsområder m.v.  |
| C, C1-3 | Områder til boliger og serviceerhverv | *       | Områder med særlige bestemmelser |
| S, S1-3 | Områder til serviceerhverv            |         |                                  |

### Kommuneplanrammer

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>Foreslået fremtidig KP-ramme (sydvest, syd, øst):</b> | <b>B5</b>              |
| Maks. etageareal   | 200.000 m <sup>2</sup> |
| Maks. bygningshøjde                                      | 24 m                   |
| (Punktvis mulighed for op til                            | 75 m)                  |
| Friarealpct. boliger                                     | 30                     |
| Friarealpct. erhverv                                     | 10                     |

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>Foreslået fremtidig KP-ramme (nordvest, nord, det centrale område):</b> | <b>S3</b>              |
| Maks. etageareal   | 270.000 m <sup>2</sup> |
| Maks. bygningshøjde  | 35 m                   |
| (Punktvis mulighed for op til  | 75 m)                  |
| Friarealpct. boliger   | 30                     |
| Friarealpct. erhverv   | 10                     |



Bebyggelsen set fra metroen ved DR Byen. Visualisering: COBE og VLA

### Miljøforhold

Når lokalplanarbejdet påbegyndes, vil forvaltningen foretage en screening af de miljømæssige konsekvenser med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP). Der er i den videre proces fokus på undersøgelse af støjbelastningen fra Vejlands Allé.

### Sol, vind og skygge

Området er særligt udfordret i forhold til markante vindforhold. Det er derfor hensigten at videreføre bystrukturen med forskudte gadeforløb, så vinden brydes, og der skabes samtidig gode lysforhold. Bygherres ønske om at opføre højhuse giver udfordringer i forhold til skygge- og vindmæssige forhold. Der vil i den sammenhæng blive arbejdet særligt med at mindske eventuelle gener fra højhuse.

### Anbefalinger

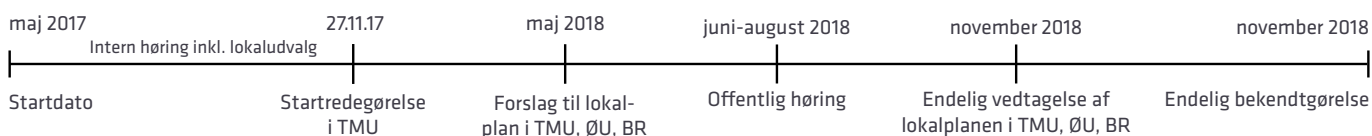
Forvaltningerne vil i det videre samarbejde med byherre og rådgivere frem mod forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg særligt fokusere på følgende temaer:

- Bella Sky fastholdes som pejlemærke, og der skal være et tydeligt hierarki mellem højhuse i området.
- Der skal i forhold til det nuværende projekt arbejdes videre med byrumsstruktur og kantzoner. Særligt skal der være fokus på at sikre synergieffekter i mødet mellem erhverv og boliger nord for Bella Sky, herunder ved adgangsvejen til erhvervsbebyggelsen, samt de særlige støj-, læ- og solforhold i området.
- I forbindelse med etablering af en ny messe- og konferencehal vest for det eksisterende Bella Center skal der sikres gode forbindelser for cyklister og fodgængere mellem den nordlige og sydlige del af området.
- Facader mod de centrale byrum, herunder Bella Centrets facader, skal så vidt muligt være åbne og aktive.
- Der skal i forbindelse med planlægningen tages stilling til parkeringsbehovet til messe-, kongres- og konferencevirksomhed. Behovet skal afklares under hensyn til forventninger til fremtidige aktiviteter i Bella Center og den centrale placering ved Bella Center Station.

### Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

#### MILEPÆL



#### LEVERANCER

