



13-11-2017

**Bilag nr. 2**

**FAKTA**

**Startredegrørelse – lokalplan for Kvarteret ved Bella Center II**



**Bydel: Ørestad Syd**

**Beliggenhed/adresse: Center Boulevard 5, 2300 København S**

**LOKALPLANFORSLAGET**

	<b>Eksisterende forhold</b>	<b>Muliggjorte ændringer</b>
Samlet grundareal	24 ha	
Anvendelse / KP-ramme	Serviceerhverv (Lokalplan nr. 342 – 1)  Boliger og serviceerhverv (Lokalplan nr. 508)	Boliger og serviceerhverv
Bebyggelsesprocent	70 % (Lokalplan nr. 342 – 1)  141 % - Bebyggelsen reguleres med etagemeter (Lokalplan nr. 508)	Ca. 155 %
Maksimal bygningshøjde/ antal etager	9 m (Lokalplan nr. 342 – 1) 24 m (Lokalplan nr. 508)	24 m (boliger), 32 m (erhverv mod nord). Enkelte steder op til ca. 37 m og 50 m. To steder op til 75 m* (inkl. det eksisterende Bella Sky).

Etageareal		ca. 354.000 m <sup>2</sup> (eksisterende og nybyggeri) (Eksisterende byggeri, som bibeholdes: 137.000 m <sup>2</sup> )
Muliggjort m <sup>2</sup> bolig		Ca. 60.000 m <sup>2</sup> (nyt etageareal)
Muliggjort m <sup>2</sup> erhverv		Ca. 50.000 m <sup>2</sup> (nyt etageareal)
Friarealprocent boliger		30 %
Friarealprocent erhverv		10 %
Friarealprocent institutioner		100 %
Bilparkering		KP-ramme Mellem 1:200 og 1:100. Butikker: 1:100. Ungdoms- og plejeboliger: 1:300. Krav om i alt 2.800 parkeringspladser til messe-, kongres- og konferencevirksomhed, herunder kan 500 placeres udenfor området ved særlige situationer (krav skal revurderes).  LP-ramme: Afklares i lokalplanforslaget
Cykelparkering almindelige		KP-ramme Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Ældre- og Plejeboliger: 1,5:100 Arbejdspladser generelt: 4:100 Uddannelsesinstitutioner: 0,5:studerende/ansat Butikker: 4:100  LP-ramme: Som i KP
Cykelparkering pladskrævende		Boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1000.
Detailhandel	- (Lokalplan nr. 342 – 1) 2.000 m <sup>2</sup> (Lokalplan nr. 508)	3.000 m <sup>2</sup>
Arbejdspladser		Ca. 1.450
Skatteindtægter	Skønnet kommunal skatteindtægt på ca. 22 mio. kr.  Bemærk København Kommune har tinglyst økonomiske rettigheder på Bella Centers ejendom, som medfører, at der ved videresalg i ubebygget stand skal betales gevinstandel og ved opførelse af merbebyggelse skal betales tillægskøbsum til kommunen.	
Almene boliger i lokalplanområdet	- (Lokalplan nr. 342 – 1) 20 % (Lokalplan nr. 508)	
Almene boliger i skolegrunddistriktet	26 % af den samlede boligmasse (ved fuld udbygning)	20 %
Særlige bemærkninger		

<b>FAKTA</b>		
<b>forslag til kommuneplantillæg</b>		
	<b>KOMMUNEPLAN 2015</b>	<b>FORVENTEDE ÆNDRINGER</b>
Anvendelse / KP-ramme	Boliger og serviceerhverv (C3*)	Rammen deles: Serviceerhverv (S3*) og Boliger (B5*)
Maks. bygningshøjde	Maks. 24 m. Der kan i lokalplan fastlægges punktvisse byggefelter med en maksimal bygningshøjde på 75 m.	Boliger (B5*): Ingen ændring  Serviceerhverv (S3*): Maks. 35 m. Der kan i lokalplan fastlægges et byggefelt med en maksimal bygningshøjde på 75 m. Hvor det ikke hindrer væsentligste sigtelinjer til førstnævnte, kan der herudover i lokalplan fastlægges enkelte byggefelter med en maksimal bygningshøjde på 50 m.
Maks. etageareal/ Bebyggelsesprocent	170 %	Serviceerhverv (S3*): ca. 270.000 m <sup>2</sup>  Boliger (B5*): ca. 200.000 m <sup>2</sup>  (Svarende til ca. 170 % for de to rammer samlet)
Friarealprocent boliger	30	Ingen ændring
Friarealprocent erhverv	10	Ingen ændring
Friarealprocent institutioner	100	Ingen ændring
Parkering	1:200. Herudover kan der til messe-, kongres- og konferencevirksomhed etableres op til 2.300 parkeringspladser. Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for området syd for C. F. Møllers Alle, rammeområde nr. 627.	Boliger (B5*): Konkret vurdering. Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.  Serviceerhverv (S3*): Kan efter konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m <sup>2</sup> eller minimeres til 1 plads pr. 200 m <sup>2</sup> . Parkering til messe-, kongres- og konferencevirksomhed skal revurderes. Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.
Cykelparkering almindelige	Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Ældre- og Plejeboliger: 1,5:100 Arbejdspladser generelt: 4:100 Uddannelsesinstitutioner: 0,5:studerende/ansat Butikker: 4:100	Ingen ændring
Cykelparkering pladskrævende	Boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1.000.	Ingen ændring

Detailhandel	Lokalcenter: 3.000 m <sup>2</sup>	Ingen ændring af arealet, men lokalcenterets afgrænsning forventes justeret
Særlige bestemmelser	<p>Bebyggelsesprocent og friareal kan beregnes for området under et. Boligandelen må højst udgøre 40 % af det samlede etageareal i området. Der kan i lokalplan fastlægges punktvisse byggefelter med en maksimal bygningshøjde på 75 m. Der skal etableres parkeringspladser i området i størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads per 200 m<sup>2</sup> bolig- og serviceerhverv, dog kan der til messe-, kongres- og konferencevirksomhed etableres op til 2.300 parkeringspladser. Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for området syd for C. F. Møllers Alle, rammeområde nr. 627.</p>	<p>Boliger (B5*): Der kan i lokalplan fastlægges punktvisse byggefelter med en maksimal bygningshøjde på 75 m. Konkret vurdering. Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.</p> <p>Serviceerhverv (S3*): Der kan i lokalplan fastlægges et byggefelt med en maksimal bygningshøjde på 75 m. Hvor det ikke hindrer væsentligste sigtelinjer til førstnævnte, kan der herudover i lokalplan fastlægges enkelte byggefelter med en maksimal bygningshøjde på 50 m. Parkering til messe-, kongres- og konferencevirksomhed skal revurderes. Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.</p>