



## **Til Økonomiudvalget**

### **Orientering om forudgående høring om udvikling af Bella Center**

Økonomiforvaltningen har igangsat en forudgående høring om ændring af kommuneplanens rammer for Bella Center.

Den forudgående høring varer i 4 uger fra den 25. november til den 20. december 2013.

#### ***Baggrund***

Bella Centerets ejere anmodede i sommeren 2013 Københavns Kommune om at få ændret plangrundlaget, så det bliver muligt at byudvikle deres ejendom med nyt byggeri til boliger og serviceerhverv. Selve Bella Center med messe- og konferencevirksomhed, ønskes moderniseret og skal indgå i det nye byområde.

Efterfølgende er der igangsat et arbejde, hvor Bella Centerets ejere udvikler en masterplan for Bella Centers ejendom i samarbejde med Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen.

På baggrund af arbejdet med masterplanen, har Økonomiforvaltningen vurderet, at den ønskede udvikling af området, med mange nye boliger og en højere bygningstæthed, nødvendiggør en offentlig forudgående høring med indkaldelse af ideer og kommentarer. Bella Center er i Kommuneplan 2011 fastlagt til serviceerhverv (S1-ramme). Den forudgående høring sker i henhold til planlovens § 23 c.

De indkomne høringssvar vil indgå i en hvidbog, der vil blive forelagt som del af beslutningsgrundlaget for den videre planlægning.

Startredegørelsen for igangsætning af arbejdet med lokalplan og kommuneplantillæg forventes forelagt Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget i begyndelsen af 2014.

## **BILAG**

- Pjece, forudgående høring om udvikling af Bella Center

19-11-2013

Sagsnr.  
2013-0240421

Dokumentnr.  
2013-0240421-5

Sagsbehandler  
Michael Lundgaard

## **Center for Byudvikling**

Rådhuset, 3. sal  
1599 København V

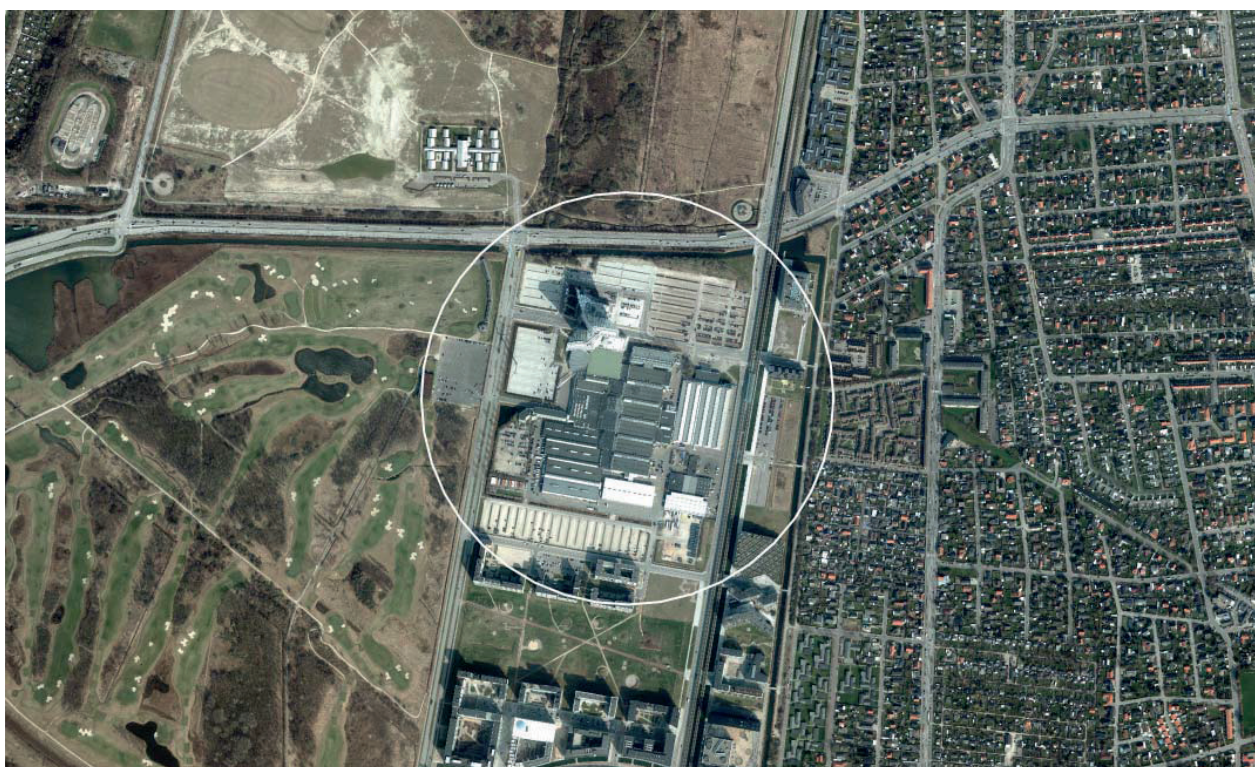
Telefon  
2940 8732

E-mail  
MLU@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

# KOM MED IDEER OG KOMMENTARER

## Forudgående høring om udvikling af området rundt om Bella Center



Københavns Kommune planlægger at ændre kommuneplanens rammer for Bella Center. Formålet er at muliggøre en udvikling rundt om Bella Center med boliger og serviceerhverv.

Bella Center anvendes i dag til hotel, konference- messe og udstillings virksomhed. Området har en god trafikalt beliggenhed ved Bella Center st., mellem Ørestad Boulevard, Vejlands Alle og Center Boulevard. Bebyggelsen af området i dag udnytter ikke den trafikalt gode placering fuldt ud, så der er potentiale for yderligere byudvikling.

**Du kan komme med ideer og kommentarer til denne planlægning indtil den 20. december 2013.**

Læs mere om baggrund, kommuneplan, og hvilke hovedspørgsmål, vi særligt ønsker dine bemærkninger og ideer til, på de næste sider.

### BAGGRUND

Ejerne af Bella Center har i sommeren 2013 henvendt sig til Københavns Kommune med et ønske om at udvikle deres ejendom til en ny bydel med boliger og serviceerhverv. Udviklingen skal tage hensyn til den fortsatte drift af Bella Center som konference-, messe- og udstillings virksomhed.

Da området i dag er ekstensivt udnyttet, og fremtræder lukket ud mod resten af byen, er det kommunens vurdering, at en udvikling med boliger og erhverv vil bidrage positivt til Ørestad City. Samtidig muliggør nærheden til metro og motorvej, at der er plads til mange nye arbejdspladser og indbyggere.

### OMRÅDET

Bella Centers område er på i alt ca. 263.000 m<sup>2</sup>. Det eksisterende byggeri er på ca. 163.000 m<sup>2</sup>. Området er afgrænset af Vejlands Allé mod nord, Ørestad Boulevard mod øst, C.F. Møllers Alle mod syd, og Center Boulevard mod vest. Øst for området ligger metrostationen Bella Center.

Bella Centerets område anvendes til messe-, udstillings- og kongrescenter samt parkering på terræn. Herudover ligger hotellet Bella Sky Comwell Hotel Copenhagen, med to høje markante bygninger.



### KOMMUNEPLANFORHOLD I DAG

I Kommuneplan 2011 er Bella Center omfattet af et SI\*-område, der fastlægger anvendelsen til serviceerhverv. Andelen af boliger må ikke overstige 25 %. Den maksimale bebyggelsesprocent i området er 110, og friarealsprocenten for henholdsvis bolig og erhverv er 60 og 15. Parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen og højst 1 pr. 150 m<sup>2</sup> byggeri.

Der gælder herudover følgende særlige bestemmelse for området: "I lokalplan kan fastlægges byggefelter med en maksimal bygningshøjde på 39 m og ét byggefelt til højhuse med en maksimal bygningshøjde på 75 m<sup>2</sup>.

Der er ikke mulighed for at etablere butikker i området i større omfang, men langs Ørestad Boulevard på østsiden er der i kommuneplanen fastlagt et bydelscenter "Ørestad Boulevard". Her kan butiksarealet udvides med maksimalt 5.000 m<sup>2</sup>, og dagligvare- og udvalgswarebutikkerne må ikke være større end henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### ÆNDRINGSFORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2011

Det foreslås, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2011, der ændrer rammerne for lokalplanlægning for Bella Center på flere parametre bl.a.:

- Anvendelsen: Mulighed for flere boliger
- Bebyggelsens omfang: Bebyggelsens tæthed skal øges
- Højder: Det skal være muligt at bygge højt flere steder i området
- Detailhandel: Der skal være mulighed for etablering af flere butikker

### SPØRGSMÅL TIL DEN KOMMENDE PLANLÆGNING

Københavns Kommune ser følgende væsentlige spørgsmål, som der ønskes ideer og kommentarer til:

- Hvordan skal balancen og fordelingen i området være imellem boliger og erhverv?
- Hvordan kan nærheden til kollektiv trafik og adgangen til de omgivende områder udnyttes bedre?
- Hvad skal forholdet være mellem højt og lavt byggeri, og hvor henne?
- Er der behov for flere butikker?
- Er der i øvrigt væsentlige behov i lokalområdet som kan tilgodeses inden for det aktuelle planområde?

## **FORUDGÅENDE HØRING**

### KOM MED IDEER OG FORSLAG

Københavns Kommune indkalder hermed ideer og kommentarer til ændring af kommuneplanrammerne for Bella Center. Du kan komme med dit svar indtil den 20. december 2013.

Alle skriftlige henvendelser med angivelse af afsender vil indgå i en hvidbog, der vil blive forelagt som del af beslutningsgrundlaget for et planforslag.

### IDEER OG FORSLAG INDSENDES VIA HØRINGSPORTALEN

[www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) eller pr brev til:

Københavns Kommune  
Økonomiforvaltningen  
Center for Byudvikling  
Rådhuset  
1599 København V

### YDERLIGERE OPLYSNINGER

Spørgsmål kan stilles til

Økonomiforvaltningen

Center for Byudvikling

Tlf. 33 66 28 00

eller på mail til:

[cbu@okf.kk.dk](mailto:cbu@okf.kk.dk)

Mærk brev eller mail med:

"Forudgående høring om Bella Center"

### FREMLÆGGELSE

I høringsperioden kan denne pjece fås her:

Hovedbiblioteket, Krystalgade 15

Ørestad Bibliotek, Arne Jacobsens Allé 19