

# BELLAKVARTERET

## Startredegerelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Bellakvarteret med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



## Fakta

Grundejer	Bella Center A/S
Udvikler	Tetris A/S
Arkitekt	Cobe, VLA
Hovedgreb	Der fortættes omkring det eksisterende Bella Center og dannes et oplevelsesrigt og sammenhængende bymiljø. Det adskiller sig fra resten af Ørestad med et tættere og mere intimt bymiljø.
Grundareal	ca. 17,4 ha
Etageareal	ca. 261.000 m <sup>2</sup> * (inklusive eksisterende bebyggelse)
Bygningshøjde	Fra ca. 12 m til ca. 24 m (3 og 6 etager) Enkelte steder op til ca. 36 m (12 etager)*
Bebyggelsespct.	Ca. 150*
Parkering	Biler: ca. 3.400* Cykler: ca. 2.800*

\* Skal kvalificeres i forbindelse med udvikling af lokalplanen

## Projektet

Bella Center ønsker at skabe et nyt attraktivt bykvarter og samtidig videreudvikle conferencefaciliteterne. Intentionen er at styrke Bella Centers position som Nordens største og mest attraktive kongres- og udstillingscenter og København som conferenceby. Udviklingen af et nyt bykvarter muliggør også, at Bella Center området bliver mere tilgængeligt og bedre integreret i Ørestad, hvilket er fordelagtigt for den samlede bydel, ligesom flere borgere og brugere kan få mere gavn af den eksisterende metrostation.

Ved at omdanne Bella Centers nuværende store parkeringsområder til et nyt levende kvarter får centeret mulighed for den ønskede udvikling. Områdets parkering kan i stedet koncentreres i P-huse, så friarealer bliver prioriteret til fordel for byliv frem for biler.

Omdannelsen vil være med til at fremtidssikre Bella Center som central aktør for afholdelse af kongresser og konferencer i København.







- Kommuneplanområde
- Lokalplanområde:
- 1 - Brokvarter i 4 til 6 etager og punktvist op til 12 etager
- 2 - Det eksisterende Bella Center og Bella Sky
- 3 - Rækkehuse og punkthuse i 3 til 6 etager

Områdeinddeling. Ill. af COBE.

Den ønskede udvikling af Bella Center er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan og Kommuneplan 2011, hvorfor det vil være nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg og en ny lokalplan for området. Kommuneplantillægget vil omfatte hele Bella Centers område, mens denne første lokalplan kun vil gælde for ca. 2/3 af området. Efter ønske fra grundejer vil den resterende 1/3 af området blive lokalplanlagt på et senere tidspunkt som en næste etape.

Med første lokalplan vil kunne udvikles størstedelen af området omkring Bella Center til et varieret byområde med ca. 1.000 boliger, erhverv, butikker, cafeliv og daginstitutioner mv. Lokalplanen bliver opdelt i tre delområder. Nærmest metroen bliver bebyggelsen højest og tættest som et nyt brokvarter i 4 til 6 etager og punktvist op til 12 etager, hvor det kan ske under hensyn til vind- og lysforhold. Mod sydvest bliver bebyggelsen mere åben med rækkehuse i 3 etager og punktbebyggelse i 5 til 6 etager. Endelig vil det eksisterende Bella Centers bygninger og Bella Sky Hotel indgå i lokalplanen for at sikre gode byrum i overgangen mellem det nye og det eksisterende og for at give mulighed for en hensigtsmæssig drift af Bella Center og for udvikling af centerets aktiviteter.

## Stedet

Den omkringliggende bebyggelse består af metroens store infrastrukturer, karréer og punktbygninger i 8-12 etager samt et lige vejforløb med brede profiler. Øst for metroen ligger kendte byggerier som 'VM-husene' og 'Bjerget'. Selvom området er i dag mest kendt for det eksisterende Bella

Center og det ikoniske 'Bella Sky' hotel, der ligger åbent ud mod golfbanen omgivet af store parkeringsarealer. Med realisering af planerne kan de nuværende parkeringsarealer omdannes til tæt by med bymæssige kvaliteter. Der vil i projektet blive fokus på at skabe gode overgange mellem den eksisterende by og det nye bykvarter.

## Egenart

Bydelen er relativt mangeartet og tillader, at man skaber en ny samlende egenart for området, der bygger på visionerne for Bella Centers udvikling:

### Et bykvarter for kreative møder

Der er fokus på at understøtte folk, som mødes og er kreative sammen i Bella Centeret og i Bellakvarterets byrum. Både besøgende og beboere kan gøre brug af byens rum til formelle og uformelle møder, rekreation, bevægelse, leg, events og udstillinger.

### Et bykvarter, som er synligt bæredygtigt

Bella Center vil videreudvikle sin bæredygtige profil og grønne fokus, så den bliver nærværende for både beboere og besøgende. Det sker blandt andet ved et stærkt landskabsmæssigt greb, der også håndterer regnvand synligt i bymiljøet omkring Bella Centret.

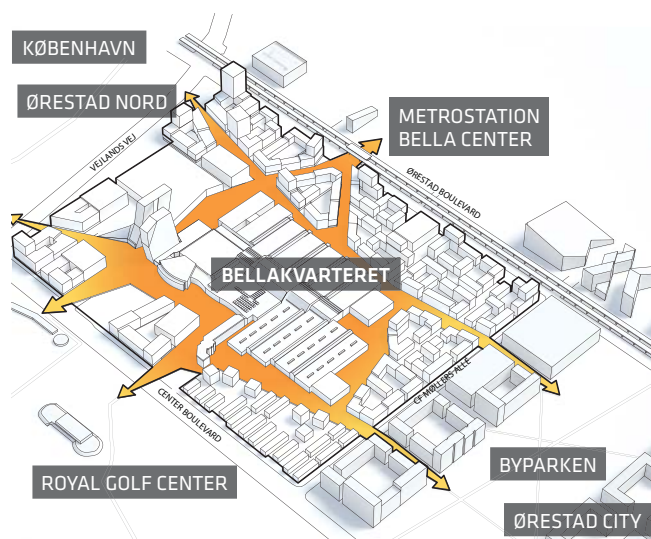
### Et bykvarter med en stærk designprofil

Dansk design bliver i høj grad brugt i formidlingen af København og af Bella Center som konferencedestination. Det er intentionen at bygge videre på dette grundlag og arbejde med en høj kvalitet i design af byrum, byrumsinventar, skiltning og belysning, så besøgende og beboere oplever Bellakvarteret og Bella Center som noget særligt.

## Mobilitet

Byudviklingen understøtter Københavns bæredygtige transportstruktur ved at fortætte byen omkring metrostationen 'Bella Center', så flere får nytte af den.

Ved evt. at ændre vejforløbet og placeringen af busholdepladserne bliver der kortere afstand mellem metro og busser, så det bliver hurtigere at skifte mellem transportformerne.



Forbindelser mellem Bellakvarteret og nærområder. Ill. af COBE.

Til gavn for cyklister, fodgængere og motionister vil stiforbindelserne gennem området koble sig på Ørestads eksisterende stinet.

## Mål og planer

### 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 m og ét byggefelt til højhuse op til 75 m, som siden er blevet realiseret i kraft af hotelbyggeriet 'Bella Sky'.

#### Foreslået fremtidig KP-ramme for området:

Maks. bebyggelsesprocent	150*
Maks. bygningshøjde	Fra 12 m til 24 m (ca.) Enkelte steder op til ca. 68 m*
Friarealpct. boliger	30 - 40
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning	1:150 / 1:200
Detailhandel	2.000 m <sup>2</sup> *

\*skal kvalificeres i forbindelse med udvikling af lokalplanen

### Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget vil fastlægge en bebyggelsesprocenten for hele Bella Center området på omkring 150. Den kan evt. blive højere, hvis det kan lade sig gøre under hensyn til gode lysforhold m.v. Bebyggelsesprocenten vil blive fastlagt endeligt i forbindelse med fremlæggelse af planforslagene.

På længere sigt forventes i alt mulighed for ca. 1.500 nye boliger og ca. 120.000 m<sup>2</sup> nyt erhvervsbyggeri, når hele Bella Centers område er udbygget. Bygningshøjderne vil blive fastlagt til mellem 3 og 6 etager og punktvist op til 17 etager.

Parkering for cykler og biler vil følge kommuneplanens almindelige retningslinjer under hensyn til Bella Centers særlige behov. For biler har centeret i dag ca. 3.800 P-pladser, og det vurderes, at centeret i fremtiden vil have behov for adgang til ca. 2.800 P-pladser. Parkeringsnormen for området forventes at blive 1 P-plads per 150 m<sup>2</sup> nyt erhvervsbyggeri og 1 P-plads per 200 m<sup>2</sup> boligbyggeri. Som en følge af parkeringsnormerne forventes i alt lidt flere parkeringspladser inden for området, end i dag, når området er fuldt udbygget.

Der vil i planlægningen blive arbejdet med mulighed for dobbeltudnyttelse af p-anlæg for bolig og erhvervsparkeering.

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> ekstra detailhandel i området.

### Byliv

Ved udvikling af planerne vil der blive lagt vægt på at skabe varierede, intime byrum. Alle byrum vil så vidt muligt få gode lys- og vindforhold, indretning, karakter og størrelse, som indbyder til forskellig brug og byliv, og de vil være tilpasset det konkrete sted i byen. Nogle byrum bliver urbane, mens andre får en mere grøn karakter. Eksempelvist planlægges en ankomstplads ved metroen, hvor der bliver mulighed for udeservering, og ved rækkehusene planlægges en mindre plads med træer primært tiltænkt de lokale i bebyggelsen.

Det er et ønske at skabe en blandet by med mulighed for en mangfoldig beboersammensætning i en varieret bebyggelse med forskellige boligformer. Bydelen vil udover boliger have mulighed for blandet erhverv og andre offentlige byfunktioner.

Færre afspærrede områder, mindre logistikarealer og flere åbne facader i Bella Center vil åbne centeret mod det nye bykvarter. Gennemførelse af projekterne vil give et varieret byliv med nye aktiviteter og mulighed for udstillinger i byens rum omkring centeret.

Dermed understøttes strategien 'Metropol for Mennesker'.

### Bæredygtighed

I forhold til miljømæssig bæredygtighed fokuseres på områdets grønne og blå byrum samt generel minimering af vand- og energiforbrug. Byudviklingen vil blive tænkt bæredygtig og klimatilpasset fra starten med håndtering af regnvand i overfladen, så regnvandet samtidigt giver byrummene en ekstra rekreativ værdi.

Udviklingen er økonomisk bæredygtig, da den optimerer udnyttelsen af eksisterende infrastrukturer med en langstidsholdbar bystruktur, som forventes at kunne optage eventuelle fremtidige ændrede samfundsmæssige rammevilkår. I forhold til social bæredygtighed ønsker bygherre at fokusere på områdets identitet, byens liv og byens rum.

Lokalplanen vil introducere en mere varieret bebyggelse til området med forskellige boligformer og en blanding af bolig og erhverv. Bydelen får også en række nye byrum med mange rekreative muligheder.

Initiativerne vil sammen med nye grønne cykel- og gangforbindelser understøtte visionerne i strategien 'Miljømetropolen' og gøre København til 'verdens bedste cykelby' og mere 'grøn og blå'.

### Arkitektur

Kvarterets udformning er inspireret af de klassiske københavnske brokvarterer med både boligkarreer, rækkehuse og punkthuse. Den nutidige arkitektur skal afspejle de høje designmæssige ambitioner for området. Det er målsætningen at anvende kvalitetsmaterialer, der giver en robust karakter.





Visualisering af et byrum ved den østlige side af Bella Centeret. Byrummet fungerer også som udstillingsrum. Ill. af COBE.

Valg af farver, bebyggelsesform og beplantning skal optimere boligernes lysforhold og bidrage til et mikroklima egnet til ophold i byens rum.

Byudviklingen og de kommende byggeprojekter vil understøtte strategien 'Arkitekturby København'.

#### Miljøforhold

Når planarbejdet påbegyndes, vil Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen 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).

#### Sol- og vind

Kvarteret er tænkt med forskudte gadeforløb, så vinden brydes, og bygningerne bliver højest, hvor de giver mindst skygge i forhold til kvarterets opholdsarealer. Principperne skal bidrage til gode lysforhold i boligerne og til gode lys- og vindmæssige forhold i kvarterets byrum, så man får lyst til at opholde sig ude store dele af året.

### Anbefalinger

- Det nye bykvarter skal tilgodese Bella Centers fremtidige udviklingsmuligheder og dets funktion som konference-, udstillings- og messecenter.
- Der skal i forbindelse med planlægningen tages nøjere stilling til områdets bebyggelsesstruktur, bebyggelsestæthed og bebyggelseshøjder under hensyn til støj, læ- og solforhold samt øvrige bymæssige kvaliteter.
- Der skal udvikles inviterende og levende byrum med gode kantzoner, der kan danne rammer for områdets fremtidige byliv.
- Der skal arbejdes videre med vejstrukturen i området. Herunder om vejtilslutningen nord for metrostationen 'Bella Center' kan flyttes mod syd.
- Der skal arbejdes ud fra målsætningen om at skabe et bæredygtigt bykvarter.
- Der skal være fokus på at skabe god sammenhæng mellem det eksisterende Bella Center og det nye kvarter og mellem det nye kvarter og Ørestad City.

### Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 45 uger

#### MILEPÆL



#### LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen