

# Forslag til tillæg nr. I til lokalplan nr. 342 "Bella Center II" med kommuneplantillæg

## Bilag I



Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2007

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2007 vedtaget forslag til tillæg nr. I til lokalplan nr. 342 "Bella Center II".

<b>Baggrund for lokalplantillægget og kommuneplantillægget..3</b>	<b>Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005 ..... 19</b>
Lokalplanens formål.....3	
Baggrund.....3	<b>Forhold til øvrig planlægning og lovgivning.....20</b>
Lokalplan nr. 342 .....3	Kommuneplan 2005 .....20
Kommuneplan 2005 .....4	Forslag til kommuneplantillæg .....20
Området og omgivelserne.....4	Lokalplaner for naboområder .....21
Skitseforslag til arenaen og højhushotellet .....5	Lov om miljøvurdering af planer og programmer .....21
Intentioner i lokalplantillægget.....6	Trafikstøj .....21
Byarkitektonisk vurdering .....8	Regler for håndtering af jord og grundvand .....21
Trafik .....9	Regnvand .....22
Miljørigtigt byggeri .....9	Affald .....22
	Fredningsforhold.....22
<b>Forslag til tillæg til lokalplan ..... 11</b>	Varmeplanlægning.....22
§ 1. Formål .....11	Tilladelse i henhold til anden lovgivning .....23
§ 2. Område .....11	<b>Lokalplan nr. 342 ..... 24</b>
§ 3. Anvendelse .....11	<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg? .....33</b>
§ 4. Vejforhold .....11	<b>Mindretalsudtalelser.....34</b>
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....12	<b>Praktiske oplysninger .....36</b>
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....12	
§ 7. Ubebyggede arealer .....12	
§ 8. Retsvirkninger .....13	
§ 10. Ophævelse af bestemmelser i lokalplan nr. 342 .....13	
Kommentarer af generel karakter.....13	
Tegning nr. 1 .....15	
Tegning nr. 2 .....16	
Tegning nr. 3 .....17	
Tegning nr. 4 .....18	

Forsidefoto: CAD-illustration af hotellet set fra metrostation "DR byen".



Luftfoto optaget i marts 2006 (JW Luftfoto). Bella Center grænser op til Ørestad, hvor nybyggerierne skyder op.

### Lokalplanens formål

Det overordnede formål med lokalplantillægget er at muliggøre en ændret placering og udformning, herunder en større højde, af det i lokalplan nr. 342 "Bella Center II" muliggjorte nybyggeri til et højhushotel og en arena til koncert- og sportsarrangementer, der udnytter den fine beliggenhed i forhold til Metro og Øresundsforbindelsen.

### Baggrund

Lokalplan nr. 342 omfatter området begrænset af Vejlands Allé, Ørestads Boulevard, C.F. Møllers Allé og Center Boulevards vestlige vejlinie. Det samlede område er på ca. 29,3 ha, hvoraf Bella Centers ejendom udgør ca. 26,8 ha. Lokalplantillægget, der omfatter samme område, er udarbejdet på baggrund af en anmodning fra Bella Center om et ændret plangrundlag, idet såvel højhushotellet som arenaen ønskes opført i større højde og med en lidt anden placering end muliggjort i den gældende lokalplan.

### Lokalplan nr. 342

Lokalplan nr. 342 "Bella Center II" blev udarbejdet i 2001 for at muliggøre en videreudvikling af Bella Centers område til serviceerhverv, herunder udstillings- og kongresvirksomhed, samt en arenabygning til koncert- og sportsarrangementer, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Metro og Øresundsforbindelsen. Desuden muliggøres et højhus til hotel i op til 18 etager og 50 meters højde, der skal fungere som vartegn for den samlede bebyggelse i området og skabe funktionel og arkitektonisk sammenhæng med Bella Centers kongresfaci-

liteter og indgangsfacade. Tilsvarende skal arenabygningen skabe sammenhæng med og markere sig i forhold til Metro og Ørestads Boulevard. Der fastlægges byggefeltet til arenaen og hotellet samt til udvidelse af de øvrige funktioner. Den maksimale bebyggelsesprocent er 70, og den generelle maksimale bygningshøjde er 24 m. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) skal være af størrelsesordenen 15 pct. af etagearealet, og parkeringsdækningen af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Der er efterfølgende opført en lagerhal, men hverken arenaen eller hotellet er blevet realiseret.

### Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er Bella Center fastlagt til serviceerhverv med særlig bemærkning om, at der i lokalplan kan fastlægges byggefeltet med en maksimal højde på 50 m (S1\*-område). Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Indtil 15 pct. af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Den maksimale bebyggelsesprocent er 110, den maksimale bygningshøjde er 20 m, friarealprocenten er 15 for erhverv og 60 for boliger, og parkeringsdækningen skal normalt være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

I henhold til kommuneplanens hovedstruktur skal der senest ved næste revision af kommuneplanen fastsættes retningslinier for højhusbyggeri i København. Der er derfor udarbejdet et debatoplæg om byens profil. I debatoplægget er Ørestad City og Bella Center udpeget som et prioriteret område.

Lokalplantillægget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2005 for så vidt angår bygningshøjder, og der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, der muliggør disse højder.

### Området og omgivelserne

Bella Center rummer et messecenter til messer og udstillinger, et kongrescenter til møder og kongresser, cateringservice, et trade mart og et kontorhotel. Det nuværende etageareal er ca. 117.000 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 44. Der er ca. 4.500 parkeringspladser. For besøgende i bil er hovedadgangen fra Center Boulevard, mens varetilkørsel sker fra C.F. Møllers Allé. Den vigtigste kollektive trafikbetjening sker via Bella Center Metrostation, men der er også busbetjening. Udviklingen af virksomheden går i retning af flere kongresser og "events".

Mod syd og øst grænser Bella Center op til Ørestad City Nord, der er under udbygning med boliger, serviceerhverv og offentlige formål. Mod nord ligger grønne arealer og Sundby Station Vest-området, der ligeledes indgår i Ørestad. Sundby Station Vest er fastlagt til boliger og skal søges udbygget som et økolo-

gisk byområde. I kommuneplanens rækkefølgebestemmelser er området fastlagt som perspektivområde til udvikling efter 2017. Mod nordvest ligger Amager Fælled og mod vest Kalvebod Fælled, der begge er omfattet af naturfredning. På de tilstødende arealer af Kalvebod Fælled er der ved at blive anlagt en golfbane.

### Skitseforslag til arenaen og højhushotellet



Fotos fra Color Line Arena i Hamborg. Det indre er forbillede for "Copenhagen Dome".

Bella Center ønsker, at arenaen "Copenhagen Dome" placeres i den nordøstlige del af området ved Vejlands Allé og Ørestads Boulevard. Den skal kunne rumme 14-16.000 tilskuere, og i dimensioner og indre udformning tages der udgangspunkt i Color Line Arena i Hamborg. Tilskuerrummets geometri er dikteret af hensynet til at skabe optimal udsigt fra alle pladser til de begivenheder, der skal kunne afvikles. De tilstødende rum kan udformes mere frit for - med udgangspunkt i betryggende og nemme adgangsforhold - at give plads til oplevelser, salgsboder og et varieret udbud af mad og drikkevarer i restauranter, cafeer og barer. PLH arkitekter har for Bella Center skitseret en ovalt formet bygning med en største bredde på ca. 110 m, en største længde på ca. 150 m og en højde på op til 40 m. Etagearealet forventes at blive 30-35.000 m<sup>2</sup>. Den endelige udformning vil blive fastlagt via en arkitektkonkurrence. I konkurrencen vil også indgå den nærmere udformning af forpladsen, hvorfra der mod øst er adgang til Bella Center Metrostation og mod vest til parkeringsarealer.

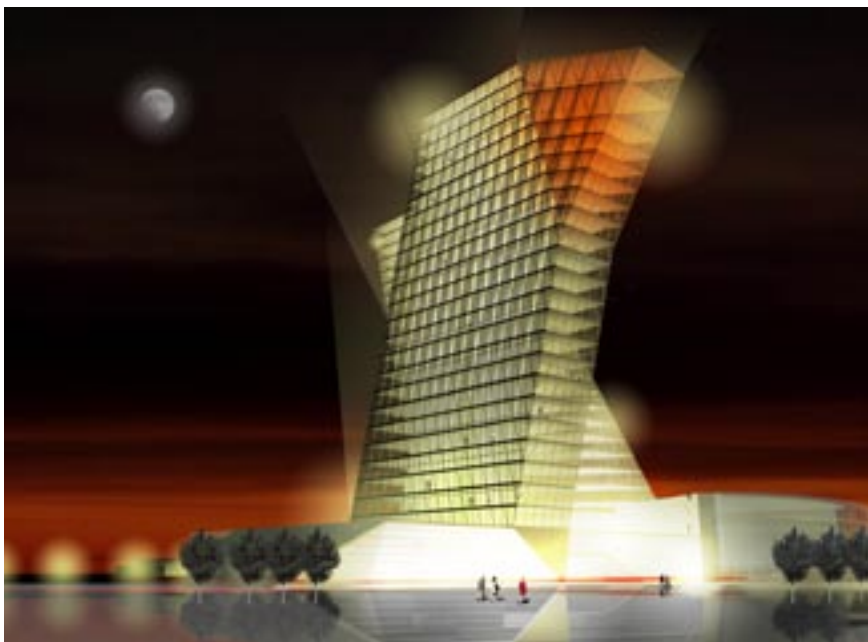
Højhushotellet ønskes placeret i tæt sammenhæng med Bella Centers eksisterende kongrescenter.

Tre arkitekttegnestuer er kommet med forslag til udformningen, og Bella Center har valgt et forslag fra 3xNielsen som grundlag for lokalplananmodningen. Hotellet er tænkt opført i 2 etaper med etagearealer på henholdsvis ca. 16.000 og ca. 15.000 m<sup>2</sup>. Hver etape har en 2-3 etagers base og et højhus i op til 75 m. Etaperne bygges på hver side af vejen mellem Center Boulevard og Ørestads Boulevard, men vil fuldt udbygget fremstå som en samlet komposition, hvor vejen føres igennem. De 2 højhuse optager vejens øst-vestgående retning, men



PLH Arkitekters bud på udformning af "Copenhagen Dome".

Computertegninger af forslaget fra 3xNielsen til udformningen af hotelhøjhusene.



knækker i de øverste etager, der kommer til at rumme restaurant og "sky bar" således, at udsigten mod bl.a. City optimeres. De 2 højhuse tager udgangspunkt i samme foyer, men stræber opad i hver sin retning for at give flest mulige værelser bedst mulig udsigt.

Det er arkitekternes vision, at hotellet i kraft af sin form og komposition skaber genkendelighed og samtidig lever op til Ørestads ønske om forskellighed. Med sine vinklede facader, skrå hældninger og facadebearbejdning vil bygningerne fremstå nuancerede og forskellige alt efter afstand, synsvinkel, dagslys, indre belysning og årstid. De to højhuse vil fremstå lyse med lette facadeelementer opbygget i metal og glas. Basen vil blive udført i beton med glaspartier. Basens tag og dele af de skrå sider vil blive begrønnet.

### Intentioner i lokalplantillægget

Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for ændret placering og udformning af arenabygningen samt højhusbyggeriet til hotel i overensstemmelse med de fremsatte byggeønsker.

Arenabygningen fastlægges med en oval form og en maksimal højde på 40 m. Den placeres som hidtil i det nordøstlige hjørne, hvor den skal skabe sammenhæng med og markere sig i forhold til Metro og Ørestads Boulevard. De tidligere overvejelser gik på en arena med et etageareal på ca. 23.500 m<sup>2</sup>, mens der nu ønskes 30-35.000 m<sup>2</sup>.

Hotellet skal bestå af 2 skulpturelt formede højhuse i op til 25 etager og skal leve op til funktionen som vartegn for den samlede bebyggelse i området og skabe funktionel og arkitektonisk sammenhæng med Bella Centers kongresfaciliteter og hovedindgang. Hotelbyggeriet, der kan etapedeles, skal have en højde på til mindst 70 og højst 75 m. Hvor det tidligere hotel var fritliggende, sker der nu en sammenbygning med det eksisterende kongrescenter.

*Hotellet fuldt udbygget set fra den sydlige del af Ørestads Boulevard.*

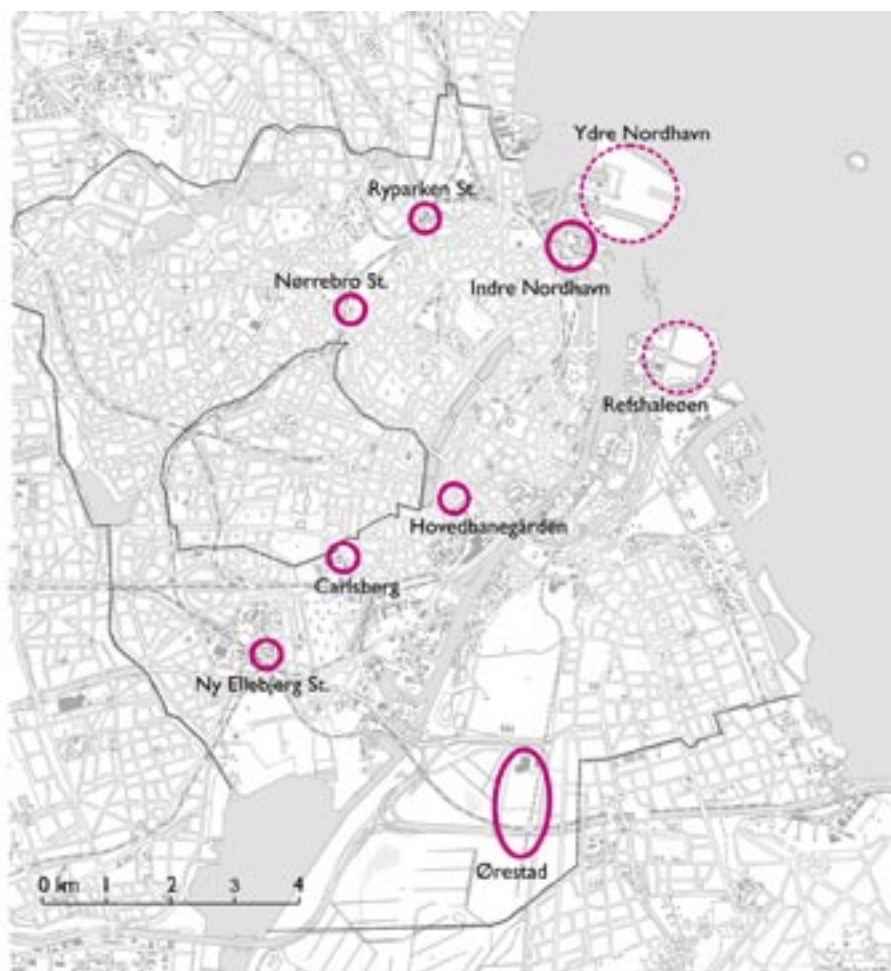


Der fastlægges en udkørsel til Vejlands Allé fra parkeringsområdet langs hermed til brug ved større arrangementer i arenaen. Tilkørsel for gæster i bil skal fortsat primært ske fra Center Boulevard via den fastlagte vej mellem Center Boulevard og Ørestads Boulevard, der forsynes med en bussluse på midten. Varetilkørsel og adgang til parkeringspladserne sydligst i området sker fra C.F. Møllers Allé. Der stilles særlige krav til anlæg af forpladsen ved arenaen, hvis udformning forventes afgjort ved en arkitektkonkurrence. Der skal sikres plads til 2.000 cykelparkeringspladser, hvoraf de 1.000 skal anlægges umiddelbart.



*Hotellet med et og to højhuse set til venstre fra Vejlands Allé og til højre fra Kålagervej.*

Prioriterede områder for højhuse i oplæg til debat om højhuse.



### Byarkitektonisk vurdering

Såvel arenaen som hotellet bliver med deres volumen og højder på op til henholdsvis 40 og 75 m meget synlige i bybilledet. Bella Centers nuværende anlæg har en flad struktur, hvilket skaber et visuelt tomrum i Ørestadsstrukturen, der rejser sig med bygningshøjder på 18-36 m suppleret med højhuse i kote 75-85 i syd og DR Koncerthuset i 45 meters højde samt Radisson SAS Scandinavia Hotel i kote 85 i nord. Bykompositorisk virker det derfor rigtigt at udforme hotellet i op til 75 meters højde. En højde op til kote 85 kunne være ønskelig, men er ikke mulig på grund af indflyvningszonen til Kastrup Lufthavn. Krav om en skulpturel udformning af de 2 hotelhøjhuse og om, at arenabygningen gives en oval form, skal sikre, at bygningerne markerer sig i det store landskab og fungerer som vartegn for de publikumsintensive funktioner i Bella Centers område. Ved detaljeringen af højhusenes facader skal det sikres, at komplekset opfattes som 2 bygninger og ikke som ét massiv, hvilket kan være et problem set fra nordlig og sydlig retning. I det oplæg til debat om højhuse, som var på dagsordenen på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 6. december 2006 er Ørestad City og Bella Center udpeget som prioriteret område for højhuse.



### Trafik

Der er udarbejdet en analyse af de trafikale forhold omkring Bella Center ved en fuld udbygning i forhold til kommuneplanens rammer med bebyggelsesprocent 110 og en boligandel på 15 pct. Der vurderes at være tilstrækkelig parkeringskapacitet inden for området. I helt særlige tilfælde vil der være mulighed for at trække på parkeringspladserne ved Fields, ved golfbanen og/eller ved den kommende campingplads ved siden af vandrehjemmet på Amager Fælled.

I fremtiden vil der formentlig være 7 signalregulerede kryds omkring Bella Center: Vejlands Allé/Ørestads Boulevard, Ørestads Boulevard/C.F. Møllers Allé, C.F. Møllers Allé/Center Boulevard, 2 adgange fra Center Boulevard til Bella Center, Center Boulevard/Vejlands Allé og en udkørsel fra Bella Center alene til Vejlands Allé til brug ved store arrangementer i arenaen. Vejen mellem Center Boulevard og Ørestads Boulevard forsynes med en bussluse. På Ørestads Boulevard skal der anlægges en sikker stikrydsning med støttheller mellem metrostationen og forpladsen ved arenaen.

Private biler har adgang til parkering fra Center Boulevard og C.F. Møllers Allé. Ved store arrangementer i arenaen er der som nævnt direkte udkørsel til Vejlands Allé. Taxaer har ind- og udkørsel fra Center Boulevard og Ørestads Boulevard til henholdsvis forpladsen ved hovedindgangen til Bella Center og forpladsen ved arenaen. Busser og lastbiler har adgang fra såvel Center Boulevard som Ørestads Boulevard og C.F. Møllers Allé.

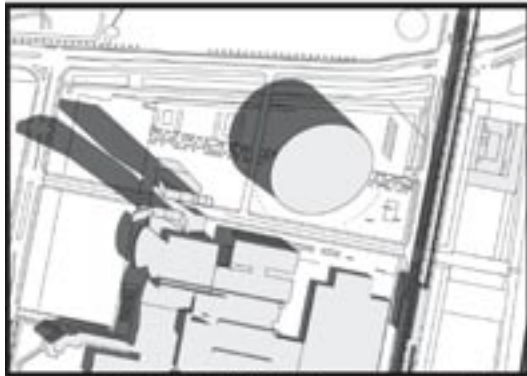
Bella Center vil sikre, at der ikke samtidig er store arrangementer i arenaen og den øvrige bebyggelse, der belaster parkerings- og trafikkapaciteten. Under den forudsætning og med etablering af tilstrækkelige svingbaner i krydsene vurderes det, at trafikken vil kunne afvikles tilfredsstillende.

### Miljørigtigt byggeri

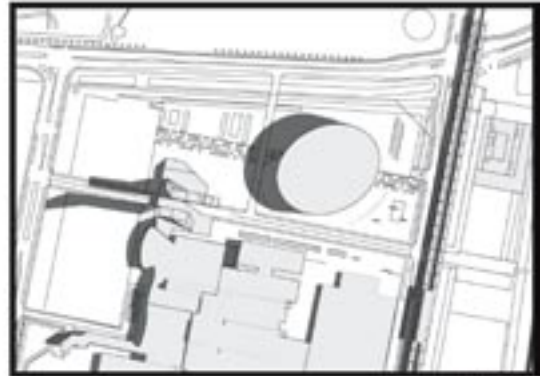
Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklime og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog med relevante mulige løsninger og virkemidler. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

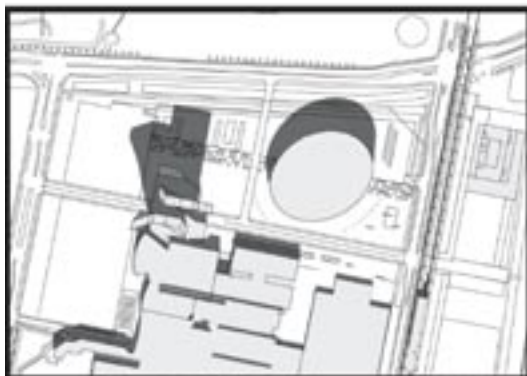
"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan indhentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.planogarkitektur.dk](http://www.planogarkitektur.dk) eller fås ved henvendelse til Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur



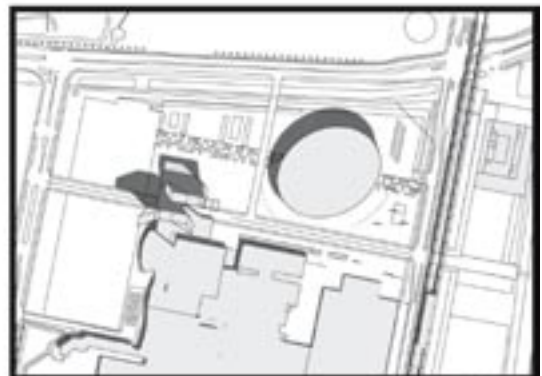
21 marts kl 9.00 & 21 september kl 10.00



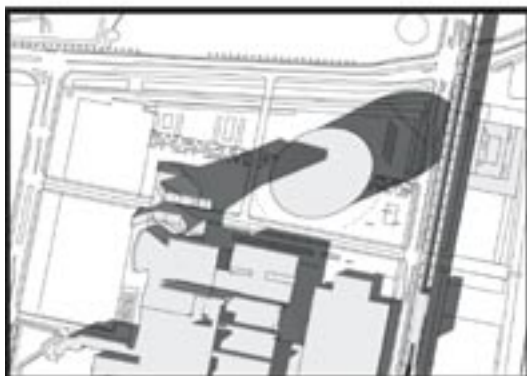
21 juni kl 9.00



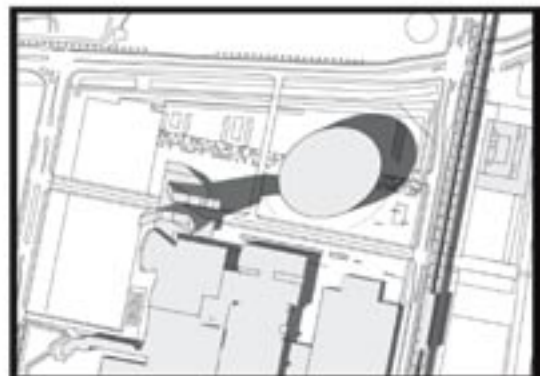
21 marts kl 12.00 & 21 september kl 13.00



21 juni kl 12.00



21 marts kl 16.00 & 21 september kl 17.00



21 juni kl 16.00



21 juni kl 19.00

*Skyggediagrammer.*

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Vejlands Allé, en linie gennem ejendommen matr.nr. 348 Eksercerpladsen, København, Ørestads Boulevard, C.F. Møllers Allé og Center Boulevards vestlige vejlinie.

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 342 udgør det planmæssige grundlag for at opretholde og udvikle Bella Centers område mellem Amager Fælled og Ørestad til serviceerhverv, herunder udstillings- og kongresvirksomhed, samt en arenabygning til koncert- og sportsarrangementer, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Metro og Øresundsforbindelsen, og et hotel i op til 18 etager.

Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for ændret placering og udformning, herunder højde, af arenabygningen samt af højhusbyggeriet til hotel.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Placering og udformning af et hotel i form af 2 skulpturelt formede højhuse i op til 25 etager skal leve op til funktionen som vartegn for den samlede bebyggelse i området og skabe funktionel og arkitektonisk sammenhæng med Bella Centers kongresfaciliteter og indgangsfacade. Tilsvarende skal arenabygningen skabe sammenhæng med og markere sig i forhold til Metro og Ørestads Boulevard.
- Syd for arenabygningen skal der etableres en plads i sammenhæng med den østlige indgang til Bella Center og det øst-vestgående hovedstrøg mellem Bella Center Metrostation, hotellet og Center Boulevard.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 1 og omfatter dele af ejendommene matr. nr. 146, 304 og 348 og umatrikuleret offentligt vejareal (Center Boulevard) Eksercerpladsen, København, samt alle parceller, der efter den 1. november 2006 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

Det på tegning nr. 2 markerede byggefelt A fastlægges til hotel og byggefelt B til arenabebyggelse for sports- og koncertarrangementer, udstillinger mv. samt serviceerhverv i naturlig tilknytning hertil.

## § 4. Vejforhold

### Stk. 1.

Mellem Center Boulevard og Ørestads Boulevard fastlægges en vej med en kørebanebredde på 7 m samt fortov og cykelsti i begge sider og med et profil eksempelvis som vist på tegning nr. 4. Ved hotelbyggeriet integreres vejen i byggeriet med et profil ligeledes som vist på tegning nr. 4. Mellem hotellet og arenaen

## § 4. Vejforhold

skal der etableres en bussluse, og på den østligste strækning udvides vejen med en pladsdannelse mod syd, hvis nærmere udformning skal koordineres med den i § 7, stk.1 fastlagte plads.

### Stk. 2.

Der skal etableres en udkørsel til Vejlands Allé i princippet som vist på tegning nr. 3 fra parkeringsområdet syd herfor via et signalreguleret kryds til brug ved større arrangementer i arenabebyggelsen.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

Inden for byggefelt A må der opføres 2 højhuse med op til 25 etager og med en højde på mindst 70 og højst 75 m. De nederste etager skal opføres som en fælles base.

Det bebyggede areal af den del af hver bygning, der overstiger 15 m, må ikke overstige 700 m<sup>2</sup>.

Inden for byggefelt B må der opføres en ovalt formet arenabebyggelse med en maksimal højde på 40 m.

Det angivne etageantal er eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser. De angivne bygningshøjder er inklusive enhver form for tagopbygning, herunder for så vidt angår de 75 m også antenner, men ikke eventuel afmærkning for luftfart.

Der må etableres gangbroer mellem de 2 højhuse. Gangbroerne skal udføres i let konstruktion med facader i klart glas.

Højhusene er undtaget fra bestemmelsen i § 5, stk. 5 i lokalplan nr. 342 om højde og afstand til modstående vejlinie og anden bebyggelse.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

De i § 5 muliggjorte højhuse skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse opføres som 2 skulpturelt udformede bygninger med påhængede glasfacader over den fælles base med en detaljering, der sikrer, at de opfattes individuelt set fra alle vinkler. Der skal ved udformningen tages højde for, at bebyggelsen kan opføres i 2 etaper.

### Kommentar

Opmærksomheden henledes på de øvrige bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden i lokalplan nr. 342.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1.

Arealet mellem arenabebyggelsen, den i § 4, stk. 1 fastlagte vej og Ørestads Boulevard skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anlægges som en urban plads, der kan fungere som et uproblematisk adgangsareal til arenaen ved store arrangementer og samtidig indbyder til ophold med mulighed for rekreative aktiviteter, udeservering, udstillinger og optræden mv. Uanset § 5 kan der tillades lette overdækninger på arealet.

## § 7. Ubebyggede arealer

**Stk. 2.** Uanset § 8, stk. 4, i lokalplan nr. 342 kan kanalen langs den i § 4, stk. 1, fastlagte vej rørlægges under forudsætning af, at der etableres et langsgående vandelement på terrænen efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

**Stk. 3.** Der skal indrettes mindst 2.000 cykelparkeringspladser til arenabebyggelsen. Placering og udformning af cykelparkeringen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

**Kommentar** Erfaringsmæssigt parkeres cykler ofte tæt på indgangen til bl.a. haller. For at sikre ryddelige arealer omkring arenaen, skal cykelparkeringen indarbejdes i det samlede projekt. Af de 2.000 pladser skal der umiddelbart etableres 1.000, mens resten sikres ved udlæg.

## § 8. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 9. Ophævelse af bestemmelser i lokalplan nr. 342

Lokalplantillægget ophæver følgende bestemmelser i lokalplan nr. 342, tinglyst den 28. august 2002:

§ 1, 2. "pind".

§ 3, stk. 1, 1. afsnit, 2. punktum.

§ 4, stk. 6 og stk. 7.

§ 5, stk. 1, i 1. afsnit: "samt felterne A og B for henholdsvis hotel- og arenabebyggelse".

§ 5, stk. 2, 1. afsnit 2. og 3. punktum samt i 2. afsnit: "herunder for så vidt angår de 50 m også antenner, men ikke eventuel afmærkning for luftfart".

§ 5, stk. 3 og stk. 5, 2. punktum.

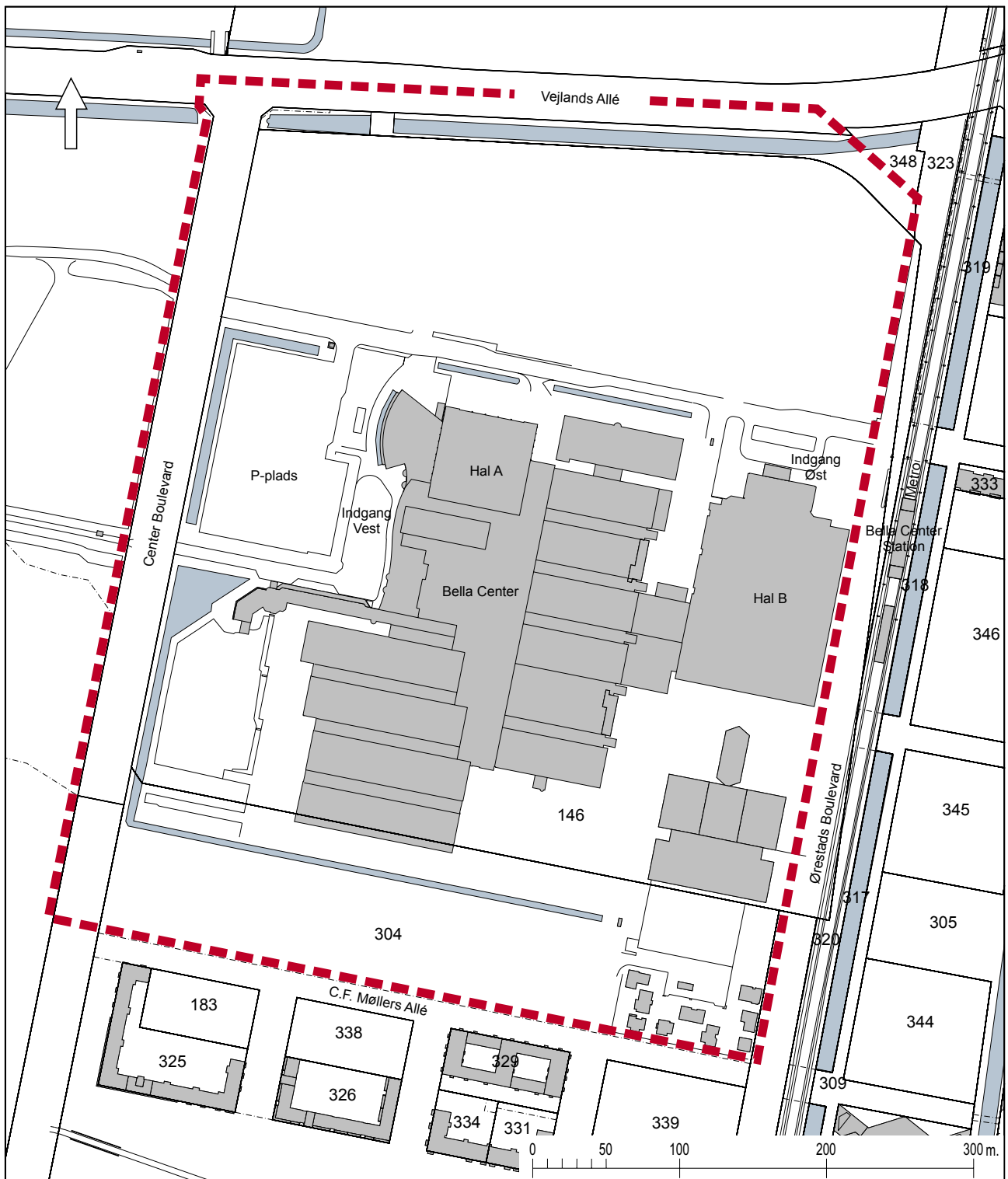
§ 6, stk. 3.

§ 8, stk. 4, 4. punktum.

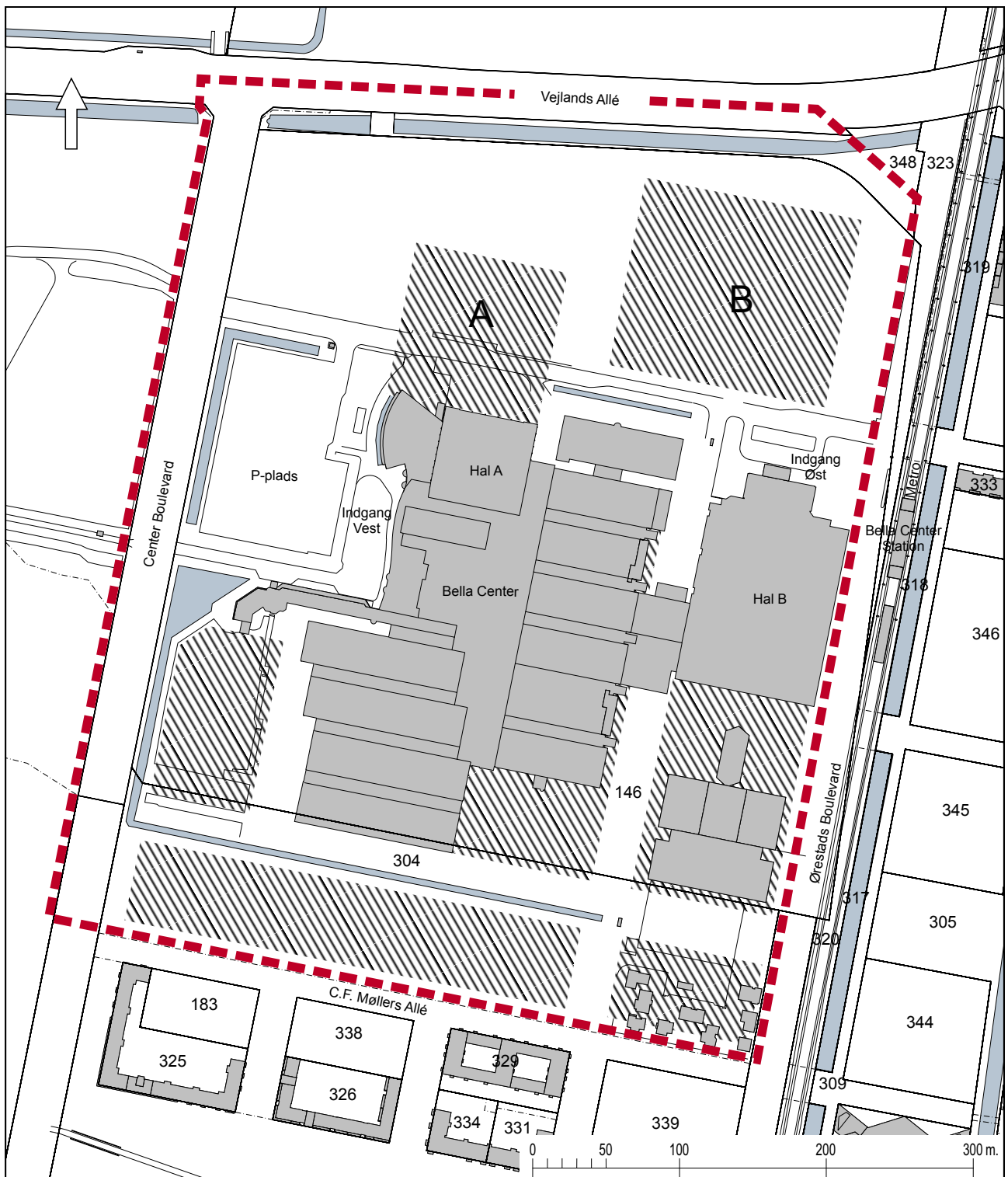
## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovebekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser. Der gives ikke tilladelse til permanent dræning.
- f) Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- g) Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand i forbindelse med byggeri eller grundvandssænkning i mere end 2 år kræver Miljøkontrollens bortledningstilladelse. Udledes til kloak eller recipient skal Miljøkontrollen endvidere meddele udledningstilladelse.



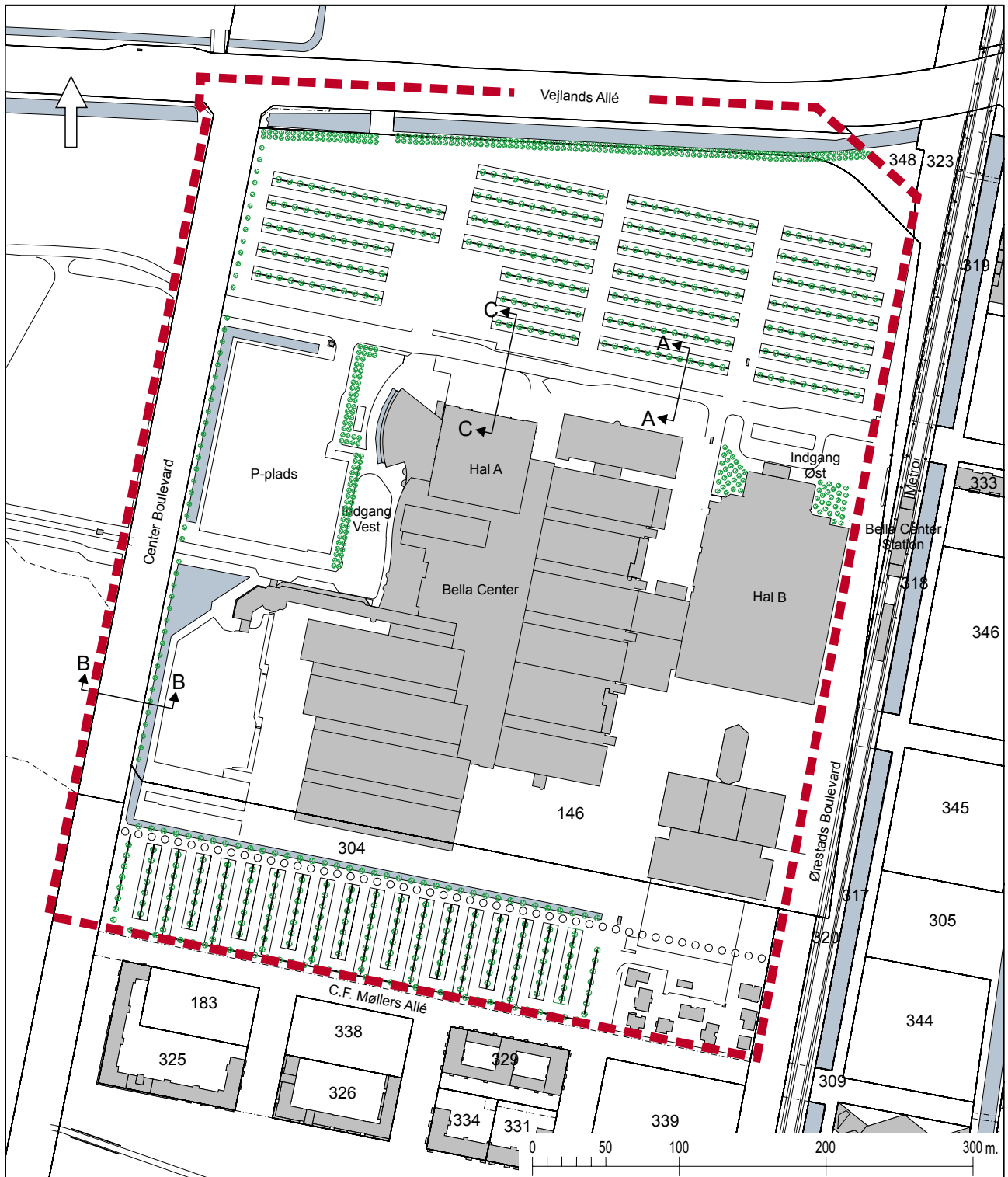
--- Grænse for lokalplan nr. 342 og lokalplantillægget



Byggefelter

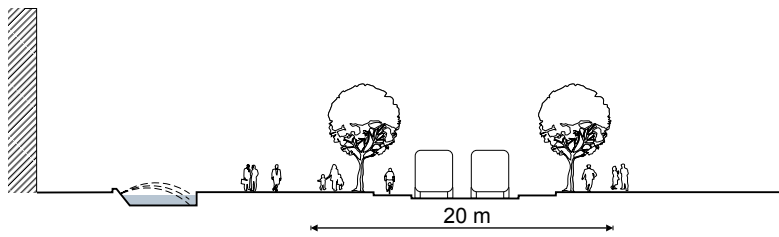
- Grænse for lokalplan nr. 342 og lokalplantillægget
- Byggelinie
- Byggefelter



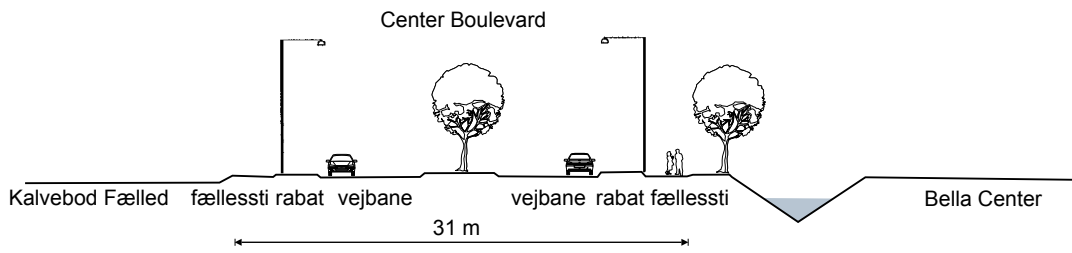


Friarealer mv.

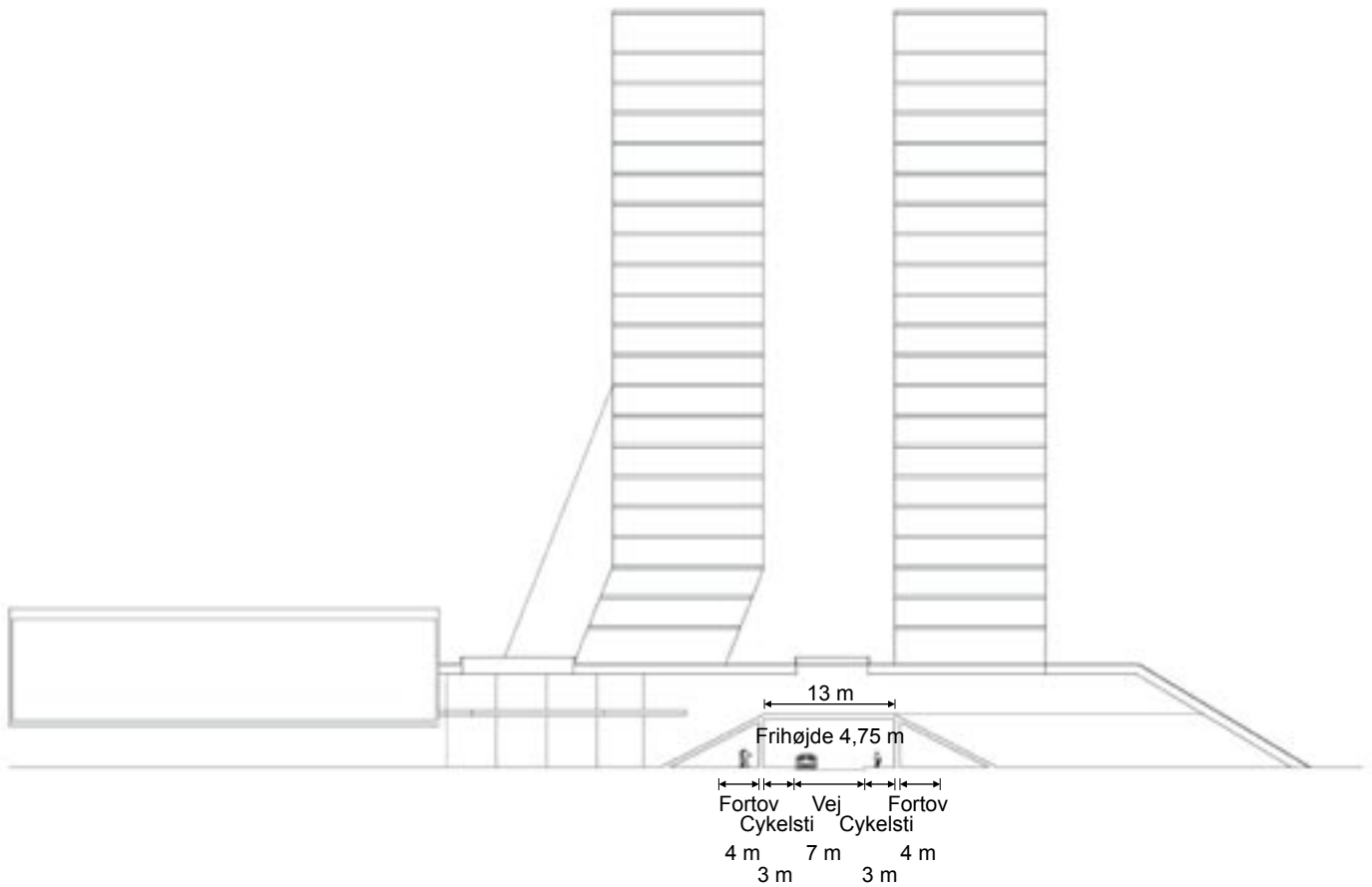
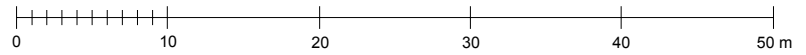
- Grænse for lokalplan nr. 342 og lokalplantillægget
- Sti
- Beplantning
- Parkering, midlertidig og permanent
- Kanaler mv.



Snit A-A, mål 1:500



Snit i Center Boulevard - B-B, mål 1:500



Snit C-C, mål 1:750





I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) ændres herved rammebestemmelserne i Kommuneplan 2005 for det på tegningen viste område på Vestamager: Bella Center.

Det nuværende S1\*-område – Bella Center ændres til et nyt S1\*-område.

For området gælder bestemmelserne for S1-områder i Kommuneplan 2005 med følgende særlige bestemmelser:

S1\*-Bella Center: I lokalplan kan fastlægges byggefelter med en maksimal bygningshøjde på 40 m og ét byggefelt til højhuse med en maksimal bygningshøjde på 75 m.

### Kommuneplan 2005

I rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2005 udgør Bella Center et S1\*-område med en særlig bemærkning om, at der i lokalplan kan fastlægges byggefeltet med en maksimal højde på 50 m. Området anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Indtil 15 pct. af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Langs stærkt trafikerede gader og i områder, der grænser op til andre erhvervsområder, kan der på nærmere vilkår tillades virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

Den maksimale bebyggelsesprocent er 110, den maksimale bygningshøjde er 20 m, friarealprocenten er 15 for erhverv og 60 for boliger, og parkeringsdækningen skal normalt være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

### Forslag til kommuneplantillæg

Forslaget til kommuneplantillæg åbner mulighed for, at der i lokalplan kan fastlægges byggefeltet med en maksimal bygningshøjde på 40 m og et byggefelt til højhuse med en maksimal bygningshøjde på 75 m.

*Rammer for lokalplanlægningen.*

*B-områder til boliger.*

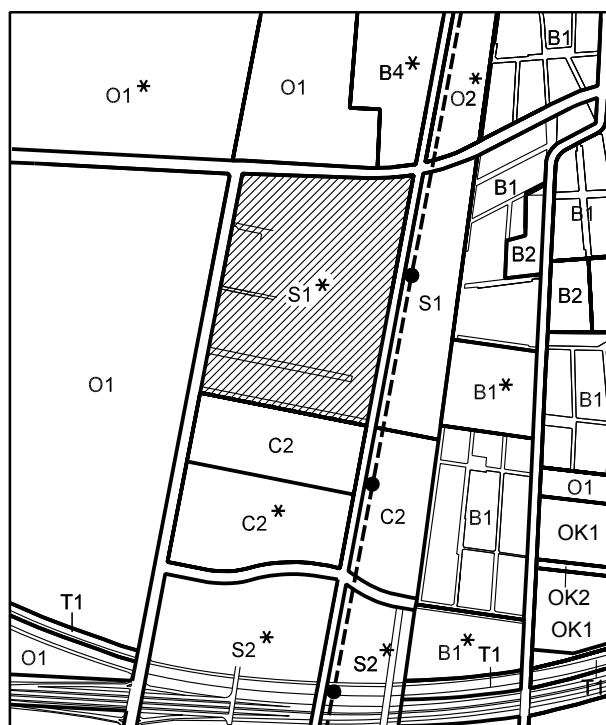
*C-områder til blandet bolig og erhverv.*

*S-områder til serviceerhverv.*

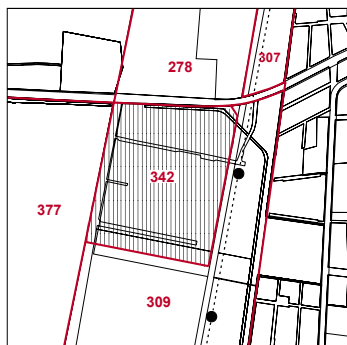
*O-områder til fritidsformål eller institutioner.*

*T-områder til tekniske anlæg.*

*\*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.*



### Lokalplaner for naboområder



Eksisterende lokalplaner i området.

Lokalplan nr. 278 "Baner og vejanlæg i Ørestad"

Lokalplanen fastlægger det formelle grundlag for anlæg af en bybane med tilhørende stationer samt overordnede veje/fordelingsgader i Ørestad.

Lokalplan nr. 307-1 "Sundby Station Øst"

Området fastlægges til offentlige institutioner og boliger.

Lokalplan nr. 309 "Ørestad City Nord"

Området fastlægges til et integreret byområde med boliger og serviceerhverv og bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet.

Lokalplan nr. 377 "Golfbane på Kalvebod Fælled"

Området fastlægges til et offentligt tilgængeligt, grønt naturområde med mulighed for indpasning af en golfbane. Der fastlægges et system af stier, der skal medvirke til at sikre den offentlige adgang.

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Planforslagene er ikke vurderet at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Der er herved lagt til grund, at forslagene alene justerer de eksisterende muligheder for nybyggeri, og dermed ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet. Denne afgørelse vil blive offentliggjort samtidig med, at planforslagene offentliggøres.

### Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2005 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 55 dB(A) fra trafik. Kan dette støjniveau ikke sikres ved afstandsdæmpning, nedbringelse af trafikmængderne eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgenerne, såfremt det er muligt som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder". Vejlands Allé har et trafikstøjniveau på ca. 73 dB(A) ved 60 km/t. På Center Boulevard vil trafikstøjniveauet i 2015 være på henholdsvis ca. 72 dB(A) ved 60 km/t og 70 dB(A) ved 50 km/t.

I lokalplan nr. 342 er der optaget bestemmelser, der sikrer, at det indendørs støjniveau hidrørende fra trafikken på vej og metro i lokaler til administration og lignende ikke overstiger 35 dB(A) og i hoteller og lignende ikke overstiger 30 dB(A).

### Regler for håndtering af jord og grundvand

Generelt må der ikke etableres permanent dræning af grundvandet i Ørestad eller i Københavns Kommune i øvrigt (jf. Københavns Kommunes Grundvandsplan 2005)

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Miljøkontrollen. Miljøkontrollen har udgivet vejledningen "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune" 2006, der omhandler håndtering og bortskaffelse af forurenede jord. Regler og vejledning for håndtering af vand findes i "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg - regler og retningslinier" 2004. Hvis der i forbindelse med byggeri skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end to år, skal Miljøkontrollen ansøges

om bortledningstilladelse. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak eller recipient, skal Miljøkontrollen tillige søges om udledningstilladelse. Der skal endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skemaer og vejledninger rekvireres hos Miljøkontrollen eller hentes på [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk).

### Regnvand

Regnvand fra tag, facader og ikke trafikbelastede arealer (befæstede som ubefæstede) skal i Ørestad ledes til kanalerne efter tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

Dette indebærer, at det afledte vand skal have en kvalitet med et så lavt forureningsniveau af organiske stoffer og spormetaller, at det umiddelbart kan udledes i kanalsystemet uden at hæmme plante- og dyreliv.

Dansk Hydrologisk Institut har for Københavns Kommune udarbejdet et notat over hvilke materialer, der kan være problematiske at anvende i forhold til udvaskning af metaller, tjærestoffer m.m.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anmode en bygherre om en vurdering af risikoen for, at en udvaskning af miljøfremmede stoffer kan have en økotoksisk effekt på vandmiljøet i kanalerne.

Overfladevandet fra parkeringsarealer må ikke, hverken permanent eller midlertidigt, ledes til nogen recipient dvs. regnvandsrender, kanaler, grøfter eller vådområder.

### Affald

For at leve op til Københavns Kommunes krav om kildesortering, skal der etableres opsamlingsforhold, der gør det muligt at sortere affald i de genanvendelige affaldsfraktioner, der bliver hentet på adressen. Derfor bør opsamlingssteder indrettes med mulighed for fleksibilitet, så de til enhver tid kan leve op til kommunens krav.

### Fredningsforhold

Kalvebod Fælled er fredet ved Overfredningsnævnets afgørelse af 14. november 1990 om fredning af "Kalvebodkilen" i Københavns, Tårnby og Hvidovre Kommuner og er omfattet af "Plejeplan for delområde 2, 3 & 4 på Vestamager 1999-2004" udarbejdet af plejemyndigheden Miljøministeriet ved Skov- og Naturstyrelsen. Tilladelse til etablering af golfbanen er meddelt af Skov- og Naturstyrelsen i overensstemmelse hermed.

### Varmeplanlægning

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. Herefter må større ejendomme med en kapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmeforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmeforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmeforsyning.

**Tilladelse i henhold til anden lovgivning**

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.

# Københavns Kommune

## Lokalplan nr. 342

Lokalplan for området begrænset af Vejlands Allé, skel mod ejendommen matr.nr. 183 Eksercerpladsen, København, den fremtidige Ørestads Boulevards vestlige vejlinie, C.F. Møllers Allés nordlige vejlinie samt Center Boulevards vestlige vejlinie.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at opretholde og udvikle Bella Centers område mellem Amager Fælled og Ørestad til serviceerhverv, herunder udstillings- og kongresvirksomhed, samt en arenabygning til koncert- og sportsarrangementer, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Metro og Øresundsforbindelsen.

Som led heri skal følgende hensyn tilgodeses:

- Ved placering og udformning af ny bebyggelse skal der lægges vægt på, at bebyggelsen som helhed får en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden i bybilledet, tilpasset den fastlagte infrastruktur og fremtidige bebyggelse i Ørestad.
- Placering og udformning af et hotel i form af et højhus i op til 18 etager skal leve op til funktionen som vartegn for den samlede bebyggelse i området og skabe funktionel og arkitektonisk sammenhæng med Bella Centers kongresfaciliteter og indgangsfacade. Tilsvarende skal arenabygningen skabe sammenhæng med og markere sig i forhold til Metro og Ørestads Boulevard.
- Infrastrukturmæssigt skal der lægges vægt på en forbindelse mellem Center Boulevard og Bella Center metrostation. Bebyggelse

langs hermed skal anvendelses- og udformningsmæssigt, understøtte forbindelsens funktion som områdets vigtigste fodgængerstrøg.

- Krav til bebyggelsens ydre fremtræden og friarealer, herunder kanaler, vandarealer og træplantning, skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet.
- Ved brug af naturlige genanvendelige materialer, ved træplantning og etablering af vandelementer, ved god kollektiv trafikbetjening, ved hensyntagen til fodgængere og cyklister, ved krav om kollektiv varmforsyning og ved etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes, at området udvikles efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by \*).

Lokalplanen erstatter lokalplan nr. 121 med tillæg nr. 1.

### § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.460 og omfatter del af ejendommen matr.nr. 146, del af ejendommen matr. nr. 136 og umatr. offentligt vejareal (Center Boulevard) Eksercerpladsen, København, samt alle parceller, der efter den 1. marts 2001 udstykkes i området.

### § 3. Anvendelse

*Stk. 1.* Området fastlægges til serviceerhverv, såsom udstillings- og kongresvirksomhed, administration liberale erhverv, butikker, restauranter, biografer, hotel samt erhvervs- og fritidsundervisning. Det på tegning nr. 27.461

\*) Borgerrepræsentationen har i mødet den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave til "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri" med de deri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.



markerede byggefelt A fastlægges til hotel og byggefelt B til arenabebyggelse for sports- og koncertarrangementer, udstillinger mv., samt til serviceerhverv i naturlig tilknytning hertil.

Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med beliggenheden i serviceerhvervsområdet.

*Stk. 2.* Butikker må alene indrettes i stueetagen i bebyggelse mod Ørestads Boulevard, den i § 4, stk. 6, fastlagte vej samt sydsiden af forpladsen ved Center Boulevard. Det samlede bruttoetageareal til nyetablerede butiksmål må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>, og bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

*Stk. 3.* Bygge- og Teknikforvaltningen kan tillade, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

*Stk. 4.* Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

#### **§ 4. Vej- og stiforhold samt byggelinier**

*Stk. 1.* Mod Vejlands Allé opretholdes den eksisterende vejlinie.

*Stk. 2.* Mod Center Boulevard opretholdes de eksisterende vejlinier, jf. desuden snit vist på tegning 27.463.

*Stk. 3.* Mod Ørestads Boulevard opretholdes den eksisterende vejudvidelseslinie.

*Stk. 4.* Mod C. F. Møllers Allé opretholdes den eksisterende vejlinie.

*Stk. 5.* For det på tegning nr. 27.460 med prik-signatur viste areal, der er udlagt til vej, kan vejudlægget ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

*Stk. 6.* Mellem Center Boulevard og Ørestads Boulevard fastlægges en vej med en kørebanelbredde på minimum 7 m og med et profil eksempelvis som vist på tegning nr. 27.463. På den østligste strækning udvides vejen til en pladsdannelse med en bussløjfe og af- og på-sætningsmulighed for passagerer i tilknytning til metrostationen. Vejen og pladsen får status som privat fællesvej

*Stk. 7.* Langs den i stk. 6 fastlagte vej fastlægges en gangsti med en bredde på 2,5 m, som vist på tegning nr. 27.463. Stien kan overdækkes fra hotellet til metrostationen, efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

*Stk. 8.* Mellem Center Boulevard og Ørestads Boulevard fastlægges langs kanalen parallelt med C. F. Møllers Allé en gangsti i princippet som vist på tegning 27.462.

*Stk. 9.* Der fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier langs Center Boulevard i en afstand af 17 m fra vejlinien, langs Ørestads Boulevard i en afstand af 5 m fra vejudvidelseslinien samt langs C. F. Møllers Allé i en afstand af 16 m fra vejlinien, som vist på tegning 27.461.

*Stk. 10.* Belægninger, træplantning, belysning og inventar på vej-, plads- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse skal medvirke til at give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden.

#### **§ 5. Bebyggelsens omfang og placering**

*Stk. 1.* Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70. Ny bebyggelse skal i princippet opføres inden for de på tegning nr. 27.461 viste byggefelter, der bl.a. omfatter størstedelen af den eksisterende bebyggelse samt felterne A og B for henholdsvis hotel- og arenabebyggelse.

Inden for de fastlagte byggefelter skal bebyggelse efter forvaltningens nærmere godkendelse placeres og udformes under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt, således at der opnås en tilfredsstillende arkitektonisk fremtræden i bybilledet.

*Stk. 2.* Bebyggelse må opføres i højst 6 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 24 m. Inden for byggefelt A må der opføres et højhus med op til 18 etager og maksimalt 50 m høj. Det bebyggede areal af den del af bygningen, der overstiger 15 m, må ikke overstige 900 m<sup>2</sup>.

De angivne etageantal er eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser. De angivne bygningshøjder er inklusiv enhver form for tagopbygning, herunder for så vidt angår de 50 m også antenner, men ikke eventuelt afmærkning for luftfart.

*Stk. 3.* Mellem bebyggelsen i byggefelt A og den eksisterende bebyggelse må der etableres en et-etages gangbro i 1.sals højde, med en frihøjde over gadeniveau på mindst 4,2 m. Gangbroen skal udføres i let konstruktion med facader i klart glas.

*Stk. 4.* Uden for de fastlagte byggefelter kan der opføres mindre bygninger til tekniske anlæg mv.

*Stk. 5.* Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til modstående vejlinie og anden bebyggelse i området. Undtaget herfra er det i stk. 2, fastlagte højhus. Med bestemmelserne, der kan lempes under forudsætning af, at opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold, er bygningslovgivningens bestemmelser om bebyggelsens højde i forhold til vej, sti, naboskel og anden bebyggelse tilsidesat.

*Stk. 6.* Bygge- og Teknikforvaltningen kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra de fastlagte byggefelter, etageantal og bygningshøjder.

## **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

*Stk. 1.* Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give den samlede bebyggelse et fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Ændringer af eksisterende bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens

skøn respektere bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

*Stk. 2.* Nybyggeri skal fremstå med en arkitektonisk høj kvalitet i et nutidigt formsprog og skal overvejende fremtræde let og lys. Bygningsoverflader skal udføres i naturlige genanvendelige materialer, såsom ikke-reflekterende metal, glas, træ, natursten samt pudset murværk og beton, ubehandlet eller i lyse nuancer. Bestemmelsen gælder også bygningsdetaljer, såsom vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger mv.

*Stk. 3.* Den i § 5, stk. 2, muliggjorte indtil 50 m høje bygning i byggefelt A skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse opføres som 2 parallelle, massive bygningsskiver med påhægtede glasfacader og sammenbygget med en transparent mellembygning.

*Stk. 4.* Facader mod den i § 4, stk. 6, fastlagte vej og Ørestads Boulevard skal i stueetagen udformes med glaspartier, udstillingsvinduer og lign., som ikke må blændes eller tilklæbes, således at de får karakter af facadebeklædning.

*Stk. 5.* I vinduer må kun anvendes planglas. I hotelbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I den øvrige bebyggelse kan der herudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.

*Stk. 6.* Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder solafskærmning og markiser skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes signboards, lysaviser og reklameskilte med løbende eller blinkende effekt.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må ikke finde sted.

*Stk. 7.* Tekniske anlæg og installationer på tag samt tagterrasser skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn

fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

Antenner, herunder paraboler, må alene placeres på tag. Placering og udformning skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

## § 7. Foranstaltninger mod forureningsgener \*\*)

*Stk. 1.* Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 5, stk. 1, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej og metro. Det indendørs støjniveau hidrørende fra trafikken på vej og metro må i lokaler til administration og lignende ikke overstige 35dB(A) og i hoteller og lignende ikke overstige 30 dB(A) \*\*\*).

## § 8. Ubebyggede arealer

*Stk. 1.* Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 15 pct. af etagearealet. Til friarealet medregnes interne stier forbeholdt fodgængere og cyklister samt vandarealer.

Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for brugerne efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

*Stk. 2.* De ubebyggede arealer langs Center Boulevard skal anlægges med græs og grupper af træer eventuelt vekslende med befæstede arealer.

*Stk. 3.* De ubebyggede arealer langs Vejlands Allé skal anlægges med græs og enkelte træer.

*Stk. 4.* De eksisterende kanaler opretholdes med skrå afgrænsning og udformes med græsklædte, bløde kanter. Den østligste del af kanalen langs Vejlands Allé omlægges i overensstemmelse med plan for kanalanlæg i Ørestad. Vandspejlet i kanalerne skal friholdes for beplantning. Omkring hotelbygningen kan der etableres et vandspejl. Den principielle placering af vandarealer er vist på tegning nr. 27.462.

*Stk. 5.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering kan indrettes på terræn, i underjordiske anlæg og i parkeringshuse/-etager. Parkering på terræn skal anlægges i princippet som vist på tegning nr. 27.462 forsynet med træplantning.

*Stk. 6.* Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede. Varegårde må hegnes, mens eventuel hegning herudover kun må finde sted i særlige tilfælde med Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.

*Stk. 7.* Der må ikke ske permanent oplag eller udstillingsvirksomhed på de ubebyggede arealer. Eventuel permanent udstillingsvirksomhed må kun finde sted i særlige tilfælde med Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.

*Stk. 8.* Træer skal bevares i videst mulig omfang.

*Stk. 9.* Belægning, beplantning, belysning, vandarealer, træer og inventar i øvrigt, skal udformes således, at de ubebyggede arealer

\*\*\*) Opmærksomheden henledes på, at lokalplanområdet består af erhvervsgrunde, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. I henhold til "Lov om forurennet jord" (lov nr. 370 af 2. juni 1999) §71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- og jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen) i henhold §21 i "Lov om miljøbeskyttelse" (lov nr. 698 af 22. september 1998). Forpligtigelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. I §50 i "Lov om forurennet jord" bestemmes det, at opgravning og flytning af forurennet jord og jord fra en kortlagt ejendom, en kortlagt del af en ejendom eller et areal, som anvendes til offentlig vej, skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten til at anmelde påhviler den, der flytter jorden, dvs. ejer, bruger, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske inden jorden kan flyttes.

\*\*\*\*) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder" samt nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbane".

efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder med et helhedspræg og af høj kvalitet.

*Stk. 10.* Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne

*Stk. 11.* Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

### **§ 9. Ledningsforhold mv.**

Der forudsættes tinglyst fornøden deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.

### **§ 10. Tilladelser i henhold til anden lovgivning**

Uanset foranstående må der ikke

- a) foretages grundvandssænkninger uden miljømyndighedernes (Miljøkontrollens) tilladelse, jf. vandforsyningslovens § 26
- b) udpumpes forurenede grundvand/drænvand uden tilladelse fra miljømyndighederne (Miljøkontrollens) i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 28, jf. § 27.

Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr. 27.460, 27.461, 27.462 og 27.463 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 4. oktober 2001 og endeligt bekendtgjort den 13. november 2001.

*Bygge og Teknikforvaltningen, den*

**Peter Høiriis Nielsen**  
kontorchef

/Annette Hansen  
Fuldmægtig

### **§ 11. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 13.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

### **§ 12. Påtaleret**

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

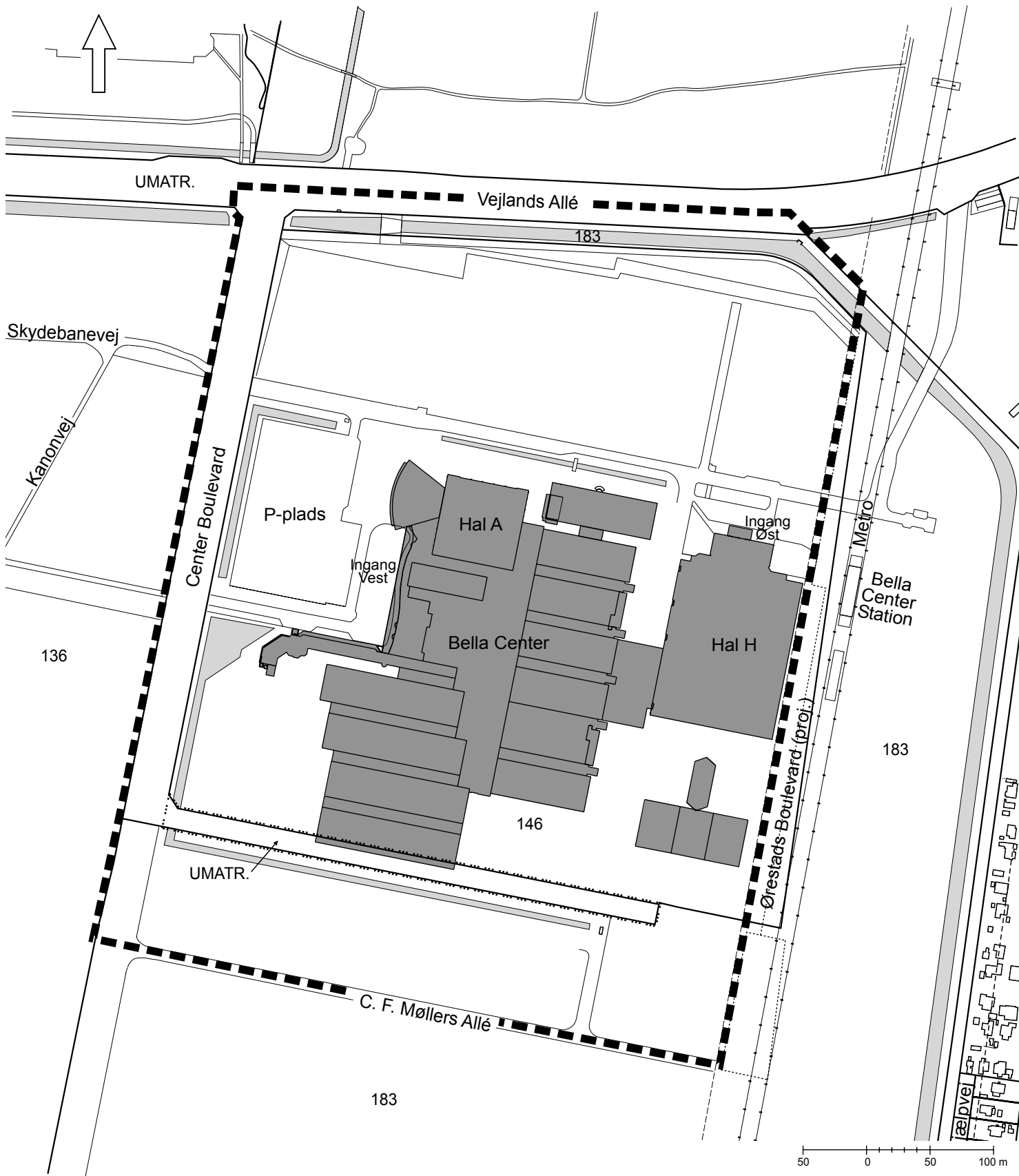
### **§ 13. Dispensationer**

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

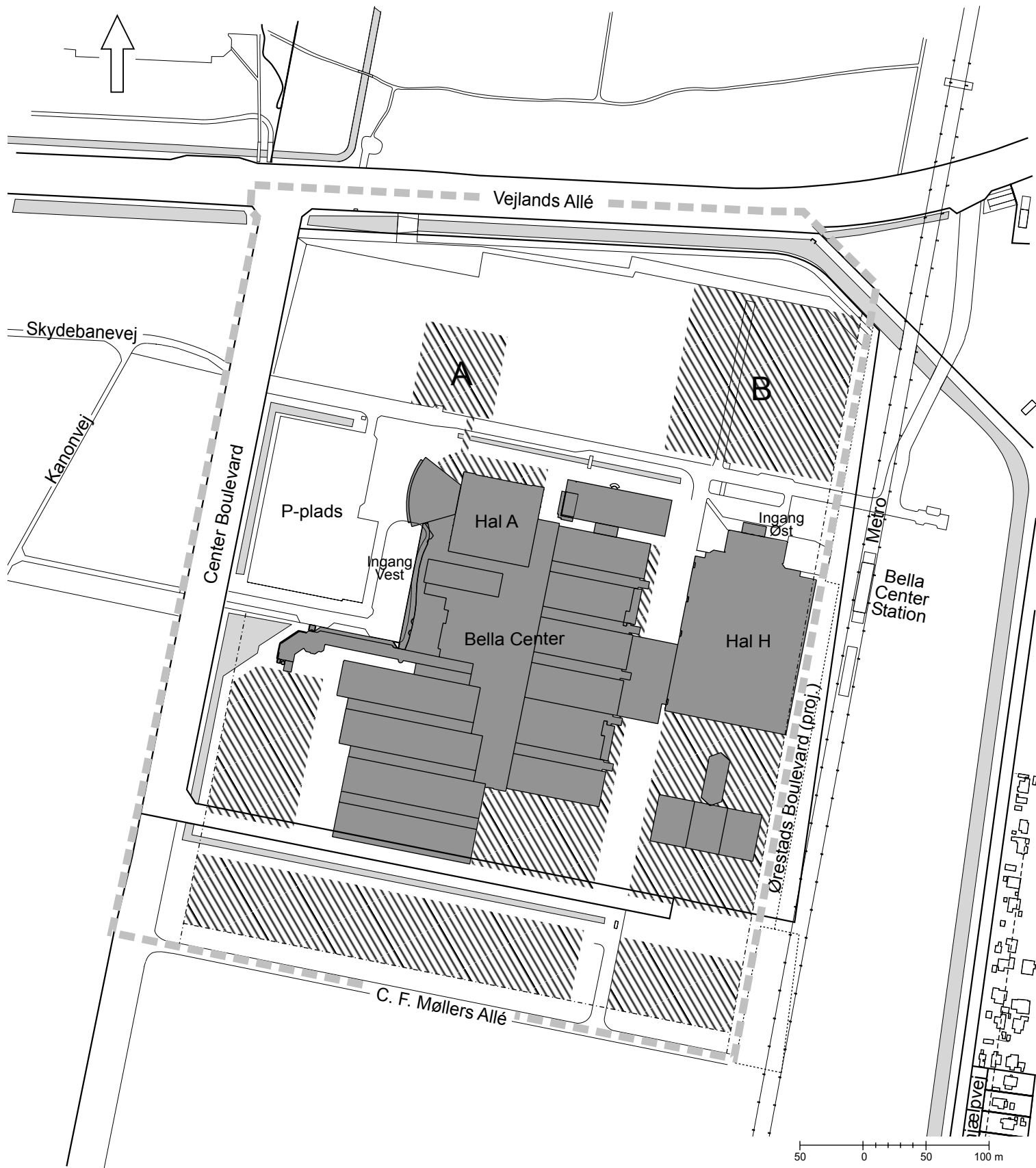
### **§ 14. Ophævelse af lokalplan**

Lokalplan nr. 121 med tillæg nr. 1 tinglyst den 30. marts 1989 og 18. juli 1995 ophæves.



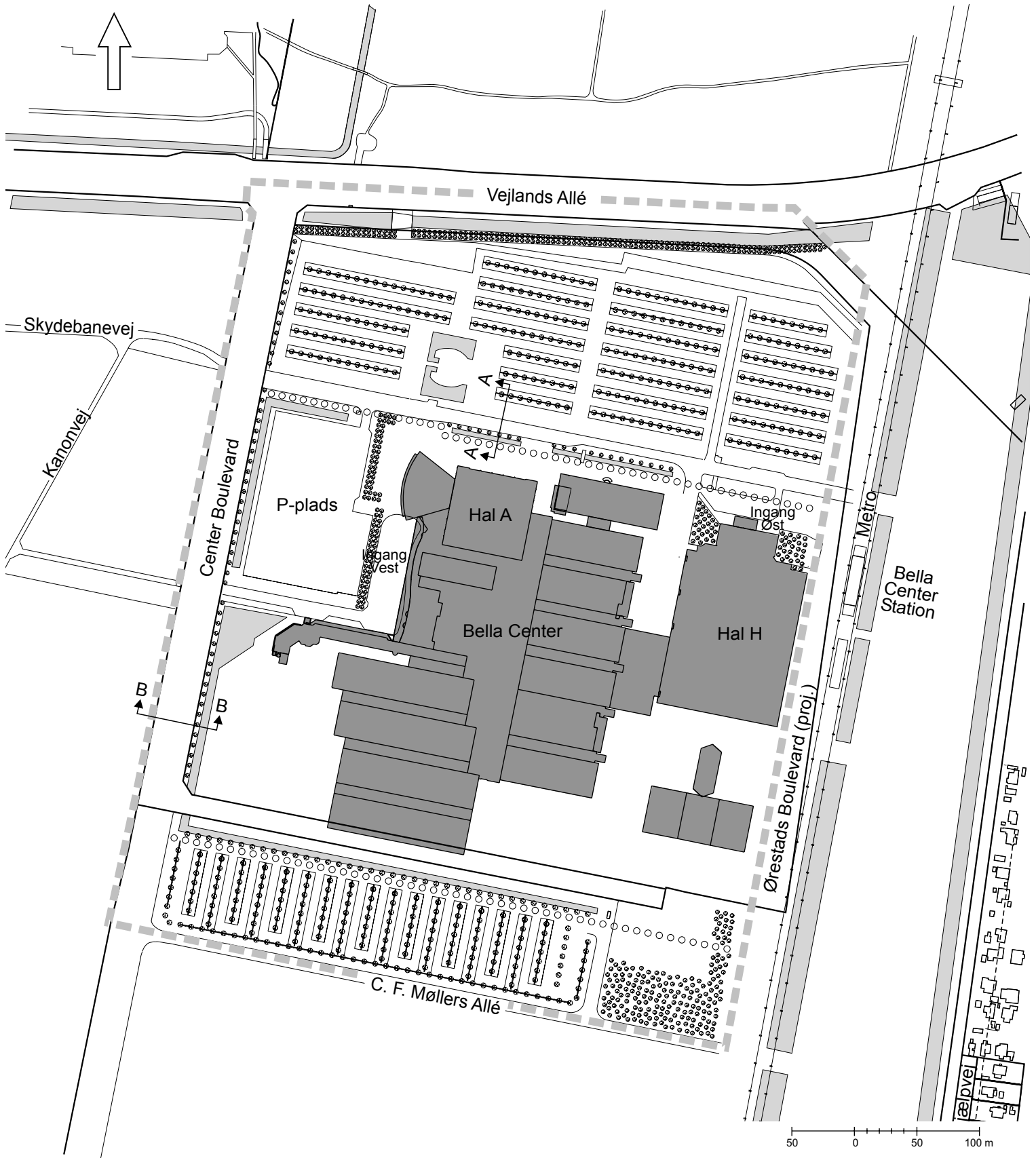
- ■ ■ Lokalplanområde
- - - - - Vejudvidelseslinie
- ⋯⋯⋯ Vejareal, der kan nedlægges

EMNE	Lokalplan "Bella Center"	MÅL	1:4.000	JOURN. NR.
EJERLAV	Eksercerpladsen	TEGN. DATO	Marts 2001	TEGN. NR.
		27.460		
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.				



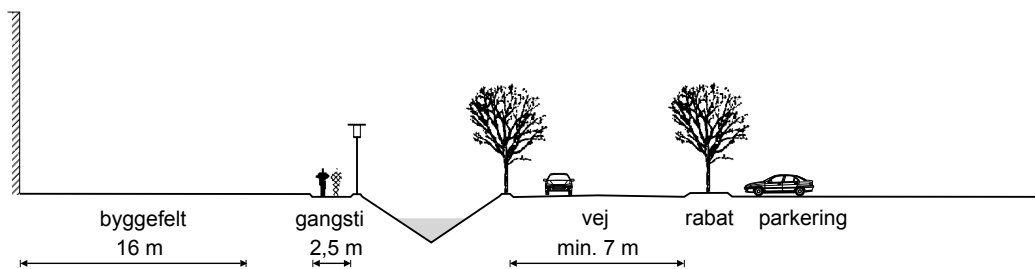
- Lokalplanområde
- - - Byggelinie
- //// Byggefelter

EMNE	MAL	JOURN. NR.
Lokalplan "Bella Center"	1:4.000	
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Eksercerpladsen	Marts 2001	27.461
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		

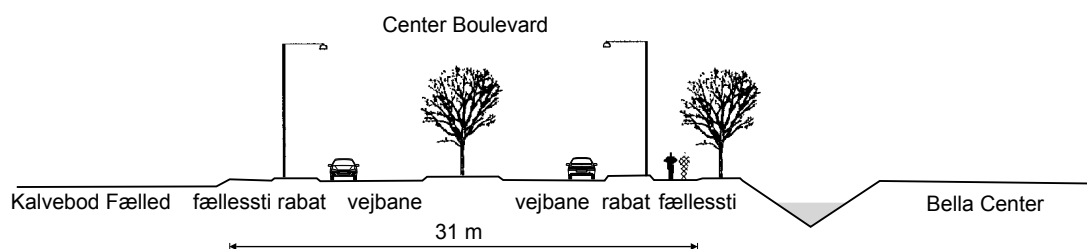


- ▬ ▬ ▬ Lokalplanområde
- ○ ○ ○ ○ Sti
- ● ● ● ● Bepantning
- — — — — Parkering, midlertidig og permanent
- ▬ Kanaler mv.

EMNE <b>Lokalplan "Bella Center"</b>		MÅL <b>1:4.000</b>	JOURN. NR.
EJERLAV <b>Eksercerpladsen</b>		TEGN. DATO <b>Marts 2001</b>	TEGN. NR. <b>27.462</b>
<small>BYGGE- OG TEKNIKFØRVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.</small>			



Principsnit i privat fællesvej mellem Center Boulevard og Ørestads Boulevard - A-A.



Snit i Center Boulevard - B-B.



EMNE	Lokalplan "Bella Center"	MÅL	1:500	JOURN. NR.
EJERLAV	Eksercerpladsen	TEGN. DATO	Marts 2001	TEGN. NR.
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.				



## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ?

### Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden dereksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

### Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbudet gælder dog højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og lokalplanforslaget.

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

### Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

### Kommuneplantillægget

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbudene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.







### **Offentlighedsperiode**

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2006 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg til lokalplan "Bella Center II" samt et forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005.

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2007 til den xx. xx 2007.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



### **Plancher**

Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2007 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagenes indhold. Plancherne er placeret i xxx xxx, xxx

xxx



### **Borgermøde**

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i xxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxx

Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2007 kl. 19.00-21.00.



### **Debatforum**

På Plan & Arkitekturs hjemmeside [www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk) har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



### **Adresse**

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget og kommuneplantillægget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Plan & Arkitektur

Njalsgade 13

2300 København S

e-mail: [planogarkitektur@tmf.kk.dk](mailto:planogarkitektur@tmf.kk.dk)

tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2007.