

SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

FORSLAG TIL LOKALPLAN KVARTERET VED BELLA CENTER NORD

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 11 henvendelser i høringsperioden fra den 11. december 2024 til den 10. februar 2025. Henvendelserne kan ses i bilag 4 Henvendelser i høringsperioden.

Forslag om ændringer efter høringen

Forvaltningen foreslår ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen. Ændringerne fremgår af bilag 6. Forslag til ændringer efter høring. Derudover foretages en række mindre redaktionelle rettelser.

Emner i henvendelserne

Henvendelserne er besvaret efter emne.

"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.

"(O)" angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.

"(LU)" angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

FORSLAG TIL LOKALPLAN Kvarteret ved Bella Center Nord	1
Trafik og mobilitet	2
(4, O, LU) Generelle trafikale udfordringer	2
(1) Bredde af cykelsti	3
(1) Mulighed for ensretning af Virginia Woolfs Vej	3
Parkering	4
(1) Parkeringsdækningen	4
(1, LU) Parkering af handicapbiler	4
(1) Cykelparkering	4
Ydre fremtræden	5
(2, O) Fejl i henvisninger	5
(1) Højde af vinduer i stueetage og frihøjde under altaner	5
(1, O) Værn ved tagterrasser	6
Omfang og placering af bebyggelsen	6
(2, O) Bebyggelsen er for tæt	6
(3, O, LU) Højde af bebyggelse	6
Ubebyggede arealer	7
(1, LU) Mangel på sammenhængende grønne arealer	7
(1, LU) Adgang til Nordre Landkanal	8



(2, O) Træer og natur	8
(1, O) Anlæg til opsamling af regnvand	9
Støj.....	9
(2, O, LU) Trafikstøj.....	9
Miljøforhold.....	10
(1) Lugtgener	10
Andre emner.....	10
(1, LU) Skæve boliger og opmærksomhed på skraldesituationen	10
(1, O) Demokratisk problem	10
(1, O) Fortidsminder.....	11
(1, O) Ingen bemærkninger	11

Trafik og mobilitet

(4, O, LU) Generelle trafikale udfordringer

Henvendelse 3, 7, 8 og 11

Amager Vest Lokaludvalg finder ikke, at området trafikale problemer er løst. Byggerierne planlægges i et område af bydelen, hvor trafikken er meget udfordret, og hvor der derfor er behov for, at trafikafviklingen tænkes ind i en større sammenhæng. Det findes oplagt den trafikale udfordring for beboerne i Bella Center Nord ses i sammenhæng med de uløste trafikale udfordringer i Fælledby, der også rummer spørgsmålet om sikker skolevej for området mange børn og unge i fremtiden.

Amager Fælleds Venner finder heller ikke, at området trafikale problemer er løst. Det gælder også den kommende daglige skolevej for tusinde vis af børn. Det findes uhensigtsmæssigt, at der planlægges for en skole på den stærkt forurenede grund i Fælledby, når størstedelen af eleverne vil komme fra området syd for Vejlands Allé. Vil det ikke være bedre at placere skolen syd for Vejlands Allé? Amager Fælleds Venner mener ikke, at den trafikale hårdknude kan undgå at få afledte effekter for den fremtidige forvaltning af Amager Fælleds naturområde, hvor flora og fauna skal beskyttes i overensstemmelse med fredningen.

Danmarks Naturfredningsforening, København foreslår, at den planlagte skole i Fælledby i stedet placeres i lokalplanområdet, hvilket vil gøre, at de fleste elever ikke vil skulle over den stærkt befærdede Vejlands Allé. Manglende skolebyggeri vil desuden bevare mere natur på den værdifulde Amager Fælled.

Fælledby PS gennemgår de trafikale tiltag, der er planlagt i området, herunder cykelstinet, og anfører, at det for at imødekomme den forventede stigning i trafikmængden er det nødvendigt at overveje forbedring af vejkapaciteten, optimering af trafiksignaler og etablering af sikre krydsningsmuligheder for fodgængere og cyklister. Fælledby anbefaler, at der iværksættes en gennemgribende analyse og trafikfremskrivning af trafikafviklingen i hele nærområdet omkring krydset Vejlands Allé og Center Boulevard – et kryds, der trafikalt påvirker de to omkringliggende nye bykvarterer: Fælledby og Bella Center Nord.

Forvaltningens svar

Forvaltningen er enig i, at byudvikling i området, herunder den sidste del af Bella Kvarter og Fælledby, giver trafikale udfordringer især på Vejlands Allé. Det er både kapacitetsmæssigt og i forhold til sikre skoleveje ved den kommende skole i Fælledby. Der er afsat midler i Budget 2024 og i overførselssagen til udarbejdelse af Trafik- og Byrumsplan Amager med borgerinddragelse med henblik på forelæggelse for TMU ultimo 2025, herefter offentlig høring og endelig plan til vedtagelse i TMU medio 2026. Et af temaerne i denne plan er trafikafviklingen på Vejlands Allé i sammenhæng med byudviklingen. Med hensyn til sikre skolevej ved kommende skole i Vejlands Kvarter (Fælledby) er resultatet af en foranalyse behandlet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 10. juni 2024, hvor det blev tiltrådt, at løsningsforslag om sikre skoleveje indgår i forhandlingerne om Budget 2025. I lokalplanforslaget er der fastlagt en cykelsti gennem området, og der er afsat plads til en eventuel dobbeltrettet cykelsti langs østsiden af Center Boulevard.

Skolen i Fælledby er politisk besluttet, og der er ikke i forbindelse med behandlingen af det aktuelle lokalplanforslag rejst tvivl om denne beslutning.

(1) Bredde af cykelsti

Henvendelse 4

Bygherre foreslår, at stibredden i snit JJ ved Gertrude Steins Vej ændres fra 5,5 m til 4 m, så den har samme bredde som den øvrige del af cykelstien langs Nordre Landkanal for at signalere med geometri og bredde, at vejbanen overgår til cykelsti, samt at farten sænkes i svinget til den 4 m brede cykelsti langs Nordre Landkanal.

Forvaltningens svar

Forvaltningen vurderer, at bygherres argumenter for reduktion af stibredden giver god mening, og kan anbefale, at ændringsforslaget imødekommes

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at tegning 3b vejsnit JJ, jf. § 4, stk. 2, Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej, ændres. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Mulighed for ensretning af Virginia Woolfs Vej

Henvendelse 4

Bygherre kommenterer det politiske ønske ved behandling af indstilling om lokalplanforslaget om undersøgelse af ensretning af Virginia Woolfs Vej i høringsperioden. Bygherres rådgiver har analyseret dette, hvor konklusionen er, at dobbeltrettet trafik fastholdes. En ensretning vil kun muliggøre en minimal udvidelse af grønne arealer og vil resultere i en mindre robust trafikløsning, der kan vise sig problematisk ved større arrangementer i Bella Center. Hotel Bella Sky påpeger også en række problemer i forhold til driften af hotellet, hvis vejen ensrettes. Der henvises til et vedhæftet notat fra bygherres rådgiver, der bl.a. indeholder en illustration, der viser, at en ensretning vil frigive meget lidt areal til nye grønne arealer. Det skyldes, at der ikke er den store forskel på arealbehovet på en dobbeltrettet vej og en ensrettet vej til både tung og let trafik. Rådgiver anbefaler, at vejen ensrettes for tung trafik, der bl.a. har den fordel, at det undgås, at store køretøjer skal passere hinanden.

Forvaltningens svar

Forvaltningen er enig i bygherres og dennes rådgiveres konklusion om at anbefale, at den dobbeltrettede trafik fastholdes. I forbindelse med godkendelse af vejanlægget kan en ensretning for tunge køretøjer overvejes.

Parkering

(1) Parkeringsdækningen

Henvendelse 6

Henvendelsen indeholder kritik af parkeringsdækningen. Det anføres, at den drastiske reduktion af parkeringsnormen kombineret med den allerede eksisterende problematik omkring trafikafviklingen ved Bella Center kan føre til yderligere belastning af områdets infrastruktur. En sådan udvikling virker ikke gennemtænkt, når man tager i betragtning, at Bella Center fortsat skal fungere som en vigtig international kongres- og messehub. Planlægningen ignorerer de praktiske behov for parkeringsfaciliteter i et område, der modtager et højt antal besøgende. Københavns Kommune opfordres til at revurdere den foreslåede reduktion af parkeringspladser og at løse en problematik med opmarch af taxaer på Center Boulevard. Der ønskes alternative løsninger for parkering og afsætning, så infrastrukturen ikke belastes uhensigtsmæssigt.

Forvaltningens svar

Forvaltningen har på baggrund af en ansøgning bilagt en analyse af parkeringsbehovet dispenseret fra lokalplan 571 Kvarteret ved Bella Center II til at reducere antallet af parkeringspladser fra 1.300 til 573 for Bella Center og Hotel Bella Sky. Analysen viser, at efter fuld udbygning af Bella Kvarter og ud af de 1.300 pladser vil der være 635 pladser, der aldrig vil blive anvendt, og 92 pladser, der kun vil blive anvendt 0-4 timer årligt. I vurderingen indgår bl.a., at der ved større arrangementer er mulighed for at anvende 500 parkeringspladser ved golfbanen vest for området, at der ligger en metrostation meget tæt ved, og at området betjenes af flere buslinjer. I lokalplanforslaget indgår en reduktion af parkeringsdækningen med 20 %. Bygherre har ansøgt herom med henvisning til at behovet målt på antallet af solgte beboerlicenser er væsentligt mindre, idet der på nuværende tidspunkt er solgt en plads pr. 418 m² boligetageareal, mens en reduktion på 20 % svarer til 1 plads pr. 313 m² boligetageareal. Forvaltningen vil være opmærksom på muligheden for afhjælpning af problemer med parkering og afsætning i forhold til trafikafviklingen ved store arrangementer i Bella Center.

(1, LU) Parkering af handicapbiler

Henvendelse 3

Amager Vest Lokaludvalg ønsker, at der ved adgang til parkeringshuse og -kældre tages højde for høje handicapbiler.

Forvaltningens svar

Handicapbusser skal have en frihøjde på mindst 2,6 m, hvilket vil betyde større bygningshøjde og dermed større skyggevirkning. Dybere kældre vil betyde mere beton. Forvaltningen vurderer, at der er tilstrækkelig plads langs vejene til de fornødne pladser til handicapbusser.

(1) Cykelparkering

Henvendelse 4

Bygherre ønsker, at zone til cykelparkering ved det vestlige byggefelt udvides med 2 m, da den nuværende zone er sammenfaldende med zonen til transfor-

merstationer, hvor der ikke er plads til begge dele. Desuden ønsker bygherre, at der fastlægges zoner til cykelparkering langs Nordre Landkanal i de zoner, hvor der skal være fast belægning af hensyn til brandredning. Derved kan cykelparkering langs bygninger delvis udgå og erstattes med grønne bede.

Forvaltningens svar

Forvaltningen kan anbefale at bygherres ønske om en bredere zone til cykelparkering ved det vestlige byggefelt af hensyn til plads til transformerstationer imødekommes. Derimod kan forvaltningen ikke anbefale, at ønsket om cykelparkering langs Nordre Landkanal imødekommes, da det vil begrænse udsynet til kanalen.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at tegning 4, jf. § 5, stk. 2, Cykelparkering, ændres, så der er en 2 m dybere zone til cykelparkering ved det vestlige byggefelt. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

Ydre fremtræden

(2, O) Fejl i henvisninger

Henvendelse 4 og 5.

Børne- og Ungdomsforvaltningen og bygherre og gør opmærksom på fejl i henholdsvis henvisning i § 7, stk. 1, litra h, til litra d, der skal være til litra f, og litra-betegnelsen i § 7, stk. 3.

Forvaltningens svar

Fejlene bliver rettet.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 7, stk. 1, Facader, litra h og § 7, stk. 3, Altaner og Karnapper, litra-betegnelsen ændres. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Højde af vinduer i stueetage og frihøjde under altaner

Henvendelse 4.

Bygherre ønsker med henvisning til § 7, stk. 2, litra c, at kravet om, at vinduer i stueetage langs facader e vist på tegning 6 skal have en underkant på mellem 1,5 og 1,8 m målt fra terræn, skal udgå på strækningen nord for parkeringshuset. Dette vil forbedre dagslysindfaldet i boligen, og indkigsgener kan forhindres ved hæk på terrassen.

Bygherre ønsker desuden med henvisning til § 7, stk. 3, litra k, at frihøjden under altaner i kantzone c ændres fra 3,3 til 2,7 m, så der er mulighed for etablering af de i § 8, stk. 5, kantzone c krævede terrasser. Hvis gulvkoter i stueetagen er hævede til den maksimale 1 m og terrassen etableres med niveaufri adgang er der en frihøjde på 2,7 m til underkant altan fra kantzonen.

Forvaltningens svar

Forvaltningen er enig i, at det vil være en kvalitet at forbedre dagslysindfaldet på dette sted, og kan anbefale, at ønsket imødekommes.

Frihøjden under altaner beregnes ud fra koten i det tilstødende byrum og ikke fra en hævet kantzone.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at tegning 6, jf. § 7, stk. 2, Vinduer, døre og indgangspartier, litra c, ændres. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

(1, O) Værn ved tagterrasser

Henvendelse 5

Børne- og Ungdomsforvaltningen bemærker med henvisning til § 7, stk. 4, Tage, litra d, at anvendelse af balustre forudsætter en tæthed, der sikrer, at man undgår halsklemfælder mellem balustrene samt, at man ikke kan kaste legetøj gennem mellemrummene.

Forvaltningens svar

Bestemmelse om balustre er ikke til hinder for, at Børne- og Ungdomsforvaltningens ønsker bliver tilgodeset. Der muliggøres i øvrigt også glasværn.

Omfang og placering af bebyggelsen

(2, O) Bebyggelsen er for tæt

Henvendelse 7 og 8

Amager Fælleds Venner finder, at lokalplanforslaget er helt uden respekt for indpasning i omliggende naturværdier, og den foreslåede tætte bebyggelse vil medvirke til yderligere klima- miljø- og trivselsbelastning i et i forvejen alt for tæt bebygget område. Amager Fælleds Venner så hellere området indrettet som et grønt og indbydende naturområde med beplantning og kunst mellem vandkanalen og Hotel Bella Sky. Det ville give området et løft både arkitektonisk og æstetisk.

Danmarks Naturfredningsforening, København finder ikke, at den foreslåede bebyggelse rummer en god kvalitet i høj grad fordi, den er for tæt. Lokalplanforslaget har ingen angivelse af bebyggelsestætheden, og foreningen har beregnet den gennemsnitlige bebyggelsesprocent for karreerne i boligdelen til over 200 og den midterste karré til 400. Til erstatning for den eksisterende erhvervsparkering foreslås et stort parkeringshus i selve boligområdet og som væg mod byhaven. Denne løsning vil opleves som en planlagt miljøkonflikt. Der er ingen vurdering af visuel påvirkning inden for kystnærhedszonen, da bebyggelsen forventes at indordne sig med de høje Ørestads bebyggelser, som vel at mærke ligger uden for kystnærhedszonen.

Forvaltningens svar

I henhold til Kommuneplan 2024 er der fortsat et stort behov for boliger, og i kommuneplanen fastlægges der et maksimalt etageareal på 80.000 m² i boligdelen af lokalplanområdet, eksklusivt parkeringshuset. Det svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 156 beregnet for boligområdet under ét. Forvaltningen vurderer ikke, at det kan anses for at være en meget tæt bebyggelse set i forhold til den stationsnære beliggenhed i Ørestad. Der stilles krav om, at parkeringshusets facader begrønnes. Området ligger ligesom resten af Ørestad syd for Vejlands Allé delvis inden for 3 km kystnærhedszonen. Vurderingen af, om det muliggjorte nybyggeri opleves i sammenhæng med eksisterende høj bebyggelse, er ikke afhængig af, om denne bebyggelse ligger i eller uden for kystnærhedszonen.

(3, O, LU) Højde af bebyggelse

Henvendelse 2, 3, 5 og 8

I en henvendelse anføres, at bygningen på hjørnet af Center Boulevard og Vejlands Allé godt kan tåle at være væsentligt højere end 12 etager. Det vil danne en flot indgang, når man kommer fra nord, hvis bygningen har omtrent samme højde som Bella Tower (ca. 60 m).

Amager Vest Lokaludvalg udtrykker bekymring for områdets karakter ved bygninger på 40 m. Et blik på det nuværende Ørestad gør, at udvalget er bekymret for, at disse tårne vil resultere i udearealer af dårlig kvalitet og uharmonisk landskabs arkitektur.

Danmarks Naturforeningsforening, København, anfører, at bebyggelsen er meget høj, og særligt de to tårnhuse på 40 m vil sammen med det 76 m høje hotel Bella Sky skabe megen turbulens samt skygge.

Børne og Ungdomsforvaltningen spørger, om en bygningshøjde på 12 m til daginstitutionen er tilstrækkelig, hvis projektet ender med at have tagterrasse og 2 m værn.

Forvaltningens svar

Det er forvaltningens vurdering, at det er Hotel Bella Sky, der skal være områdets dominerende bygning, og at yderligere en høj bygning vil sløre dette træk.

De muliggjorte to høje bygninger er placeret nærmest Vejlands Allé, hvor de har begrænset skyggevirkning i forhold til udearealerne i gårdrummene, og hvor de er med til at markere området som en del af Bella Kvarter, der har højere bygninger i randen som et karakteristisk element.

Der er udarbejdet en vindanalyse, og bebyggelsesplanen tager udgangspunkt i at forebygge gener fra vind. Parkeringshuset er således placeret øst for Hotel Bella Sky, hvor det vil reducere vindpåvirkningen ved daginstitutionen og Bella Have. Desuden er bebyggelsen på hjørnet af Center Boulevard og Vejlands Allé givet en afskåret form, hvilket i kombination med lægivende tiltag på terræn vil reducere vindpåvirkningen på dette sted.

I henhold til lokalplanens § 6, stk. 3, litra e, kan bygningshøjden overskrides for værn ved tagterrasser.

Ubebyggede arealer

(1, LU) Mangel på sammenhængende grønne arealer

Henvendelse 3

Amager Vest Lokaludvalg anfører, at der i Kommuneplan 2024 er lagt vægt på, at København skal prioritere det grønne i byen højere end hidtil. Det finder lokaludvalget ikke er tilfældet i lokalplanforslaget for Bella Center Nord. Så godt som alle områder på terræn mellem boligkarreerne er udlagt til veje, cykelstier og fortove, men ikke sammenhængende grønne arealer for folks ophold og oplevelser.

Forvaltningens svar

Lokalplanen fastlægger en relativ tæt bebyggelse, jf. forvaltningens bemærkninger i afsnittet om, at bebyggelsen er for tæt. Det betyder, at der ikke er mulighed for større sammenhængende grønne områder. Det grønne er tilgodeset ved, at der i lokalplanen stilles krav om plantning af mindst 196 nye træer, hvoraf ca. 2/3 står i plantezoner mellem og langs byggefeltene, herunder 20 træer i Bella Have, der er områdets vigtigste grønne rekreative element. Desuden stilles der krav om

andele på 30 % af byrummene mellem boligkarreerne skal være bede med beplantning. Det skal tilføjes, at der ligger store grønne naturområder tæt på.

(1, LU) Adgang til Nordre Landkanal

Henvendelse 3

Amager Vest Lokaludvalg gør opmærksom på, at høje skarpe kanter til kanalerne i Ørestad er en stor udfordring for dyrene i kanaler, så hvis man kan tage højde herfor i planlægningen, vil det være godt. Desuden ønsker udvalget, at der bliver god adgang for handicappede til at opleve kanalen.

Forvaltningens svar

For så vidt angår den strækning af Nordre Landkanal, der ligger i lokalplanområdet, er der tale om beplantede skråninger langs kanalen.

Bygherre oplyser i sit høringssvar (henvendelse 4), at man er i gang med at undersøge muligheden for at etablere træbrygger to steder i Nordre Landkanal, så det bliver muligt for beboere og andre at komme ned til vandspejlet. Det kræver godkendelse fra Ørestad Vandlaug, Vestamager Pumpedigelaug og Københavns Kommune. Der vil i den forbindelse også blive set på muligheden for at sikre adgang for handicappede.

(2, O) Træer og natur

Henvendelse 4 og 8

Bygherre ønsker, at antallet af træer i beplantning zone 1R ændres fra 7 til 6 for at give plads til overkørsel til en eventuel parkeringskælder. I stedet foreslås at antallet af træer i zone 2A øges fra 8 til 9, så det samlede antal nye træer på 196 bevares.

Danmarks Naturfredningsforening, København mener, at alle træer skal være af hjemmehørende arter.

Desuden mener foreningen, at de foreslåede bebyggelser er så høje og ligger så tæt på Nordre Landkanal, at de med deres skygge vil skade miljøet i kanalen. Det bør derfor rykkes tilbage fra kanalen og gøres lavere.

Forvaltningens svar

Forvaltningen kan anbefale at bygherres ønske imødekommes.

Med hensyn til hjemmehørende arter bemærkes, at et bredt artsvalg af træer gør den samlede træbestand mindre følsom over for sygdomme. Af den grund og for at skabe de bedste vækstbetingelser på et gældende sted, er det nødvendigt fortsat at muliggøre ikke-hjemmehørende arter, der i dag plantes, og som fortsat findes og udvikles til det hårdføre byliv.

En større afstand til kanalen vil medføre en forøgelse af omfanget af støjbelastede arealer. En reduktion af bygningshøjden vil betyde, at bygningshøjden skal øges andre steder i området, hvis omfanget af bebyggelse fortsat skal fastholdes, jf. forvaltningens bemærkninger i afsnittet om, at bebyggelsen er for tæt.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at tegning 7c, jf. § 8, stk. 6, Træer, ændres, så der er 6 træer i beplantningszone 1R og 9 træer i zone 2A. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

(1, 0) Anlæg til opsamling af regnvand

Henvendelse 5

Børne- og Ungdomsforvaltningen gør med henvisning til § 8, stk. 8, Opsamling af regnvand, opmærksom på, at det for daginstitutionens legeplads gælder, at opsamling og forsinkelse af regnvand kun er mulig i minimal grad. Det ønskes, at der skal være mulighed for, at regnvand fra daginstitutionens legeplads kan ledes videre til byrum H's magasiner, dvs. ud over egen matrikel, eller at forsinkelsen kan ske i faskiner eller lignende foranstaltning under terræn.

Forvaltningens svar

I forbindelse med byggesagen vil der blive taget nærmere stilling til, hvordan regnvandet fra daginstitutionen skal håndteres. I den forbindelse vil muligheder for løsninger fælles med naboarealer blive undersøgt.

Støj

(2, O, LU) Trafikstøj

Henvendelse 3 og 8

Amager Vest Lokaludvalg finder det vigtigt, at spørgsmålet om trafikstøj og luftforurening gøres til genstand for opmærksomhed, da der allerede i lokalplanforslaget er peget på, at støjen allerede er over grænseværdierne. Udvalget er bekymret for, at man i designet og planlægningen af Bella Center Nord ikke tager højde for fremtidens forventede stigning i trafikstøjen på Vejlands Allé og Center Boulevard. I stedet for at dispensere fra støjkrav til skade for borgernes sundhed bør man dispensere fra hastighedskrav.

Danmarks Naturfredningsforening, København anfører, at den planlagte bebyggelse er placeret tæt på Vejlands Allé, der er en af Københavns mest befærdede veje, hvor vejstøjen er over 73 dB. Der henvises til, at en lokalplan kun må udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Nye boliger må som hovedregel ikke etableres, hvis støjen overstiger 58 dB på facaden. Foreningen mener ikke, at det er acceptabelt, at der med lokalplanforslaget anvendes særbestemmelsen om områder med blandede byfunktioner, hvor støjkravet kan lempes, når mindst 95 % af etagearealet skal anvendes til boligformål. Støjproblemet for beboerne løses ikke ved krav om placering af byggeri på grunden og ved støjisolering og lejlighedsindretning. Ifølge foreningen er der tale om rene nødløsninger, der skal lappe på dårlig planlægning, hvor vinduer kun delvis åbnes, og hvor beboerne helst kun skal opholde sig mod den stille facade. Bebyggelsen bør trækkes længere væk fra Vejlands Allé både af hensyn til støj, men også for at sikre den nuværende naturkorridor langs kanalen mod at blive inddraget til bebyggelse og belægning.

Forvaltningens svar

Ved beregning af trafikstøjen er der taget udgangspunkt i en fremskrivning af trafikmængderne til 2034, når området forventes at være fuldt udbygget, jf. miljørapporten med bilag (bilag 8). Med hensyn til luftforurening bemærkes, at der er afstand til Vejlands Allé på grund af Nordre Landkanal, og at der ligger store åbne arealer på den anden side af de trafikerede veje, hvilket betyder at emissioner fra trafikken hurtigt fortyndes. Bella Kvarter er et område med blandede byfunktioner, der foruden boliger rummer servicefunktioner og store erhvervsbygninger. Bebyggelsen placeres over 30 m fra kørebanen på Vejlands Allé og støjen på facaderne overstiger ikke 68 dB, og er dermed i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2024, hvor der som udgangspunkt ikke bør plan-

lægges for støjfølsom anvendelse, hvis støjen fra vejtrafik overstiger 68 dB på facaden. Hvis bebyggelsen trækkes længere væk fra Nordre Landkanal, vil arealerne foran bebyggelse være støjbelastede.

Miljøforhold

(1) Lugtgener

Henvendelse 1

I henvendelsen opfordres der til, at det sikres, at der ikke bliver lugtgener fra affald, hvilket er tilfældet ved det eksisterende genbrugscenter på hjørnet af Dea Trier Mørchs Vej og Ørestads Boulevard, hvor der er en grim lugt af affald, når udluftningen kører i to-tre meters højde.

Forvaltningens svar

Ved indretning af den kommunale nærgenbrugsstation vil det blive sikret, at udluftning ikke er til gene for omgivelserne.

Andre emner

(1, LU) Skæve boliger og opmærksomhed på skraldesituationen

Henvendelse 3

Amager Vest Lokaludvalg noterer sig i forbindelse med debatten om skæve boliger, at der planlægges meget få skæve boliger i de nybyggede områder. Udvalget gør i den sammenhæng opmærksom på, at vi her står med ubebyggede arealer, og at kommunen har behov for at opføre flere skæve boliger.

Det er Amager Vest Lokaludvalgs erfaring, at håndteringen af skraldet i området ikke fungerer, både i forhold til skraldesug og genbrugspladsen. Det bør indtænkes i planlægningen og i byggetilladelser.

Forvaltningens svar

Bebyggelsestætheden muliggør ikke indpasning af skæve boliger, der typisk er i 1-2 etager, og dermed meget arealkrævende. Desuden vil de blive belastet af indkigsproblemer fra de tilgrænsende højere bygninger. Området er endvidere ikke fundet egnet til placering af skæve boliger i den kommunale screening af grunde hertil.

Der fastlægges areal til en kommunal nærgenbrugsstation i parkeringshuset. I forbindelse med den enkelte byggesag vil der blive stillet krav om håndtering af affald, herunder beholdere til affaldssortering i overensstemmelse med gældende regler.

(1, O) Demokratisk problem

Henvendelse 8

Danmarks Naturfredningsforening, København mener, at lokalplanforslaget lider under demokratiske problemer, idet det anføres, det skal opfylde en partnerskabsaftale med en privat bygherre. Det tyder på, at aftalen lægger bindinger på kommunen og dermed rammer for lokalplanen. Uanset indholdet er det et problem at bindende aftaler ikke er lagt ud til høringen. Foreningen finder det heller ikke korrekt at lade lokalplanen indgå som høringssvar til høringen om kommune-

planforslaget. Kommunen kan ikke i høring af kommuneplanforslaget lade egne kommentarer indgå som høringssvar.

Forvaltningens svar

Partnerskabsaftalen er indgået i forbindelse den første lokalplan for området, og er bilag til indstillingen om endelig vedtagelse af lokalplan Kvarteret ved Bella Center tiltrådt af Borgerrepræsentationen på mødet den 11. december 2014. Der er i indstillingen om det aktuelle lokalplanforslag og i redegørelsen henvist til aftalen, der betyder, at der i de efterfølgende lokalplaner stilles krav om 20 % almene boliger. Det er efter forvaltningens opfattelse ikke et juridisk problem, at aftalen ikke er vedlagt den aktuelle indstilling. Den er offentlig tilgængelig på kommunens hjemmeside i dagsordenssystemet. Med hensyn til ændring af forslaget til Kommuneplan 2024 bemærkes, at der som følge af høringssvar fra Bellakvarter Projektselskab A/S er tilføjet mulighed for i lokalplan at tillade bygninger i op til 40 m.

(1, O) Fortidsminder

Henvendelse 9

Københavns Museum gør opmærksom på, at området er et tidligere kystområde, som erfaringsmæssigt giver mulighed for at påtræffe fund fra stenalder, historiske vrage mv. ved anlægsarbejder, der rækker under de nyere opfyldslag på stedet. Der kan således være en risiko for at støde på væsentlige fortidsminder, der vil skulle undersøges, inden de fjernes, jf. museumslovens kap. 8, § 27. Københavns Museum kan vurdere det arkæologiske potentiale nærmere, hvis museet kontaktes i god tid med oplysninger om de konkrete byggeplaner.

Forvaltningens svar

I lokalplanens redegørelse er der henvist til museumsloven.

(1, O) Ingen bemærkninger

Henvendelse 10

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.