



Bilag 4 – Notat om henvendelser med forvaltningens bemærkninger og forslag til ændringer til lokalplanforslag ”Kvarteret ved Bella Kvarter Sydøst”

Der er modtaget 17 henvendelser, jf. bilag 3 ”Henvendelser modtaget i høringsperioden”. En af henvendelserne indeholder 108 underskrifter.

Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne:

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Nr. 1 + 12 HOFOR

HOFOR Fjernvarme har ledninger i de tilstødende veje omkring ”Kvarteret ved Bella Center” og vil derfor kunne forsyne området med fjernvarme.

HOFOR gør opmærksom på, at de generelle betragtninger vedr. regnvand på side 15 ikke stemmer overens med de mere specifikke bestemmelser i § 10, og har ingen bemærkninger til § 10.

Forvaltningens bemærkninger: Bemærkningerne i redegørelsen er forvaltningens standardtekst, der skal sikre den mest hensigtsmæssige håndtering af regnvand. Der er yderligere præciseringer i forhold til skybrudshåndtering og den øvrige regnvandshåndtering, som fastlægges og sikres med bestemmelsen i § 10.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Nr. 2 CTR i/s

Centralkommunernes Transmissionsselskab i/s har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

Nr. 17 Metroselskabet I/S

Metroselskabet gør opmærksom på at, deres bemærkning er de samme, som de indsendte til høringen for hovedlokalplan nr. 508 ”Kvarteret ved Bella Center”.

Metroselskabet har ikke yderligere bemærkninger, men gør opmærksom på at lokalplanen ligger inden for servitutområdet, og at Metroselskabet skal høres før byggestart.

Til slut har Metroselskabet en rettelse til side 18 vedrørende dybdebestemmelser. Afstanden fra nærmeste spormidte er 30 m i stedet for 60 m.

25-05-2016

Sagsnr.

2016-0062351

Dokumentnr.

2016-0062351-7

Sagsbehandler

Jakob Matzen

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13, 4. + 5. sal
Postboks 348
2300 København S

Telefon
2113 9485

E-mail
jakmat@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

<http://www.kk.dk/indhold/bo-lig-byggeri-og-byliv>

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen foreslår, at angivelse af afstand til spormidte i forhold til hvor dybt, der må graves, ændres i redegørelsens afsnit 'Metro'.

Andre hørings svar

Nr. 3 Jesper Sunding

Jesper Sunding er bekymret for kraftige vindstød og storme, der på Rambølls vindstudie er markeret med rødt. Især mellem M-huset og Bjerget frygtes det at turbulensen fra den planlagte overbygning, kombineret med venturie effekten mellem husene sandsynligvis vil give vindstød, der kan forårsage skader på bygninger og omgivelser.

Forvaltningens bemærkninger: Se fælles bemærkninger til sidst.

Nr. 4 Vandlauget i Ørestad, Frank Hallig

Vandlauget har et par bemærkninger til teksten på side 15 og figuren på side 16. Teksten forklarer ikke at regnvandet ledes ud i kanalen under Metroen, der ledes af Vandlauget, hvilket tegningen dog viser. Dette ønsker Vandlauget tydeliggjort i teksten.

Vandlauget er som udgangspunkt positivt stemt over for, at Bella Centret kan aflede vand til Ørestads kanaler, såfremt ejerne af området bidrager til drift og vedligehold på lige fod med de øvrige ejere i Ørestad.

Forvaltningens bemærkninger: Udover den afledning til kanalerne, som tegningen viser, foreslår forvaltningen teksten i afsnittet 'Afvanding' ændret, så det præciseres, at der både afvandes til Vestamager Pumpedigelaugs og Vandlauget i Ørestads kanaler.

Bella Center forhandler pt. om optagelse som medlem af Vandlauget på frivillig basis. Kommunen har ikke hjemmel til at kræve optagelse af grundejere.

Nr. 5 Niels Christian Poulsen

Til borgermødet i Bella Sky blev projektet fremlagt som at det ud fra et arkitektonisk perspektiv er bedst at bygge i flere forskellige højder, bl.a. en bygning på 34 meter. Niels Christian Poulsen mener, at der vil komme en del gener ved en så høj bygning. Bliver bygningen på 8 etager, er Poulsen positivt stemt overfor projektet, da det dermed ikke er på bekostning af deres udsigt.

Forvaltningens bemærkninger: Se fælles bemærkninger til sidst.

Nr. 6 Thorsten Lund Johansen

Thorsten Lund Johansen udtrykker bekymring for, at Bjerget og M-huset på grund af den planlagte høje bebyggelse kommer til at fremstå visuelt som mindre og at det vil blive en overudnyttelse af arealets muligheder, i højde som i drøjde. Johansen opfordrer til at bygge lavere og med god afstand til de højere bebyggelser.

Forvaltningens bemærkninger: Se fælles bemærkninger til sidst.

Nr. 7+16 Lotte Vester + 108 beboere i VM-bjerget og M-huset

Den fælles indsigelse udtrykker bekymring for, at bygningen på 33-34 meter vil ødelægge VM-bjergets beboeres udsigt, lys, luft og aftensol på terrasserne, samt forringe vind og støjforholdene. I det følgende nævnes de forskellige forhold, som de er beskrevet i indsigelsen.

Vind- og lysforhold:

Der er med den foreslåede bygning på 11 etager ikke taget hensyn til vind- og lysforhold, men som er lokalplanforslagets hensigt. Beboere i VM-bjerget med udsigt mod Ørestads Boulevard vil få forringede lysforhold og miste udsigten over Kalvebod Fælled.

Der er ligeledes bekymring for dannelse af en vindtunnel, som Rambølls vindstudie viser eksisterer med mellem M-huset og VM-Bjerget. Indsigelsen henviser til et notat vedr. Amager Syd, hvor mindre byrum i en mere menneskelig skala og lavere bygninger prioriteres for at skabe et bedre vindmiljø. Det samme ønske er gældende for denne plan.

Skyggeforhold:

Indsigerne mener at skyggeforholdene vil være i modstrid med Bjarke Ingels Groups vision for det internationalt kendte og prisvindende byggeri VM-bjerget, som netop er lagt ovenpå et parkeringshus for at give sollys, luft og udsigt til boligerne.

Eksisterende lokalplan:

I forhold til hjørnegrundens bygning bør beboerne i VM-Bjerget kunne regne med lokalplan 342, som fastsætter højden på bebyggelsen til maksimalt 6 etager. Det er uacceptabelt, at der ikke kan regnes med eksisterende lokalplaner, der tilmed er nye og som nuværende grundejere i Ørestad City har købt deres ejendomme på baggrund af.

Støjforhold:

Der udtrykkes bekymring for øgede støjgener fra metroen, idet lyden vil blive kastet tilbage fra højhuset på hjørnet.

Ønsket er at få flyttet den høje hjørnebygning til et sted, hvor den ikke ødelægger bymiljøet for de eksisterende beboere. De nuværende beboere ønsker fortsat at kunne trives i en bydel med bebyggelse i menneskelig skala og hvor tankerne bag designet af VM-Bjerget bliver respekteret.

Forvaltningens bemærkninger: Se fælles bemærkninger til sidst.

Nr. 8 Torben Frantzolret

Frantzølret er positiv overfor planen, men ikke overfor ”tårnet”, den høje hjørnebygning. Den bliver for voldsom og dominerende, hvilket mindes om også blev udtrykt på borgermødet d. 26.1. Den høje bygning vil forringe forholdene for M-huset og VM-bjerget, der ikke er tilfældige bygninger. Hvis ikke den høje bygning kan undværes, opfordres der til at den flyttes 100 meter nordpå, hvor den vil være placeret overfor den kommende lethal.

Forvaltningens bemærkninger: Se fælles bemærkninger til sidst.

Nr. 9+14 Claus Toft Friis og Maj Thorup Friis

Det ser ud til, at der er indarbejdet mange gode elementer, der kan give et godt miljø i planen, men indsiger er ikke begejstret for højhuset. Højhuset vil skabe dårlig trivsel for beboerne i VM-Bjerget og M-huset og vil skabe mere vind samt skæmme de internationale bygninger.

Højhuset foreslås reduceret til 4-6 etager ud fra en tidligere beslutning vedr. vedtagelse af tillæg 2 til lokalplan 398 ”Ørestad Syd”, hvor der blev vedtaget ”at reducere områderne, hvor der gives mulighed for bygningshøjder op til 34 meter”.

Ydermere har en række beboere i VM-Bjerget og M-huset købt deres lejligheder på grund af udsigten og ikke haft mulighed for at få viden om, at der overfor kunne placeres et højhus på 34 meter, der vil kunne betyde forringet trivsel og lejlighedsværdi.

Friis stiller sig uforstående overfor at placere et højhus der, hvor de kraftigste vindstød vil finde sted. Dermed bliver forholdene for de nuværende beboere mere blæsende og derved forringet.

I forhold til arkitekturen ses det ikke, at den høje bygning skulle kunne bidrage med noget positivt til de to eksisterende og meget anerkendte bygninger, tegnet af Bjarke Ingels.

Forvaltningens bemærkninger: Se fælles bemærkninger til sidst.

Nr. 10 Kirsten Bischoff

Bischoff efterlyser overdækkede cykelparkeringspladser og undres over, at parkeringshusene kun er til biler i et område, der er planlagt ud fra Metroen og en tankegang om at, cyklen skal være det foretrukne transportmiddel. Bischoff opfordrer til at inddrage Cyklistforbundet i indretningen af de kommende parkeringshuse.

Forvaltningens bemærkninger: Lokalplanen bestemmer at maksimalt 15 % af gårdrummenes arealer må bruges til cykelparkering, samt at maksimalt 7 % af gårdrummenes arealer må bebygges med skure, herunder cykelparkering i mere end ét niveau. På den baggrund, vil en stor del af cykelparkeringen automatisk være nødsaget til at blive placeret i kælder. Cykelparkeringen skal i henhold til lokalplanen anlægges i tilknytning til boligerne, hvorfor parkeringshusene ikke er i spil i forbindelse med cykelparkering.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Nr. 11 Amager Vest Lokaludvalg

Lokaludvalget takker for, at det er blevet lyttet til i den interne høring. Lokaludvalget opfordrer til at forvaltningen går i dialog med Ørestad Vandlaug om vandafledningen.

På borgermødet d. 26.1.2016 kom det frem, at der mangler skole- og institutionspladser i området, hvilket lokaludvalget kan bekræfte og håber, at der kan findes en løsning på.

Dernæst er lokaludvalget opmærksomme på Teknik- og miljøforvaltningens tilsagn, som blev givet på borgermødet d. 26.1.2016, om, at der vil blive etableret parkeringspladser i takt med behovet.

Forvaltningens bemærkninger: Bella Center forhandler pt. om optagelse som medlem af Vandlauget på frivillig basis. Med hensyn til skoler er kommunen hele tiden opmærksom på de byområder, der har et behov. Der er allerede med den første Bella Center lokalplan planlagt for institutionspladser og kommunen er ligeledes opmærksom på at planlægge for nye institutioner, hvor behovet opstår.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Nr. 13 Hans Jørgen Knudsen

Knudsen er positiv overfor de tanker, der er omkring arealet ved Bella Centret, men mener det er et alvorligt problem, at der ikke er taget hensyn til de beboere, der var pionerer i Ørestad.

Højhuset ødelægger udsigten for VM-Bjergets beboere. Der opfordres til at bygningen beskæres markant i højden. Det ses ikke som en løsning at flytte højhuset længere nordpå, da det blot vil forringe udsigten for Bjergets beboere på nordsiden.

Knudsen undres over skyggetegningerne, der ikke synes at vise forskel på 7 eller 11 etager.

Forvaltningens bemærkninger: Se fælles bemærkninger til sidst.

Nr. 15 Jakob Traulsen

Traulsen er ejer af en lejlighed med direkte udsigt til krydset C.F. Møllers Allé og Ørestads Boulevard og meget bekymret for den høje bygning. Udsigten vil forsvinde og lysindfaldet blive reduceret. Traulsen er frustreret over ikke at have haft mulighed for at kende til planerne om denne bygning før nu. Traulsen er positiv overfor planerne, men mener det er egoistisk at placere denne høje bygning lige præcis på dette sted, hvor der ikke tages højde for de nuværende beboere.

Forvaltningens bemærkninger: Se fælles bemærkninger til sidst.

Forvaltningens bemærkninger fælles for flere af høringssvarene:

De mange bemærkninger vedr. lysforhold, vind, skyggeforhold, støj og hensynet til VM-husene og VM-Bjerget, relaterer sig alt sammen

til den høje bygning, som lokalplanforslaget giver mulighed for på hjørnet af C.F. Møller Allé og Ørestads Boulevard.

Vind

Med hensyn til vindforholdene viser vindstudierne at der allerede på nuværende tidspunkt er meget vind mellem M-huset og VM-Bjerget og helt over på den anden side af Ørestads Boulevard. På illustrationen er den kommende bebyggelse i 8 etager på den modsatte grund ikke vist, men det må formodes, at vindpåvirkningen med de kommende bebyggelser på begge sider af C.F. Møller Allé ikke vil blive hverken reduceret eller forstærket, uanset om der bygges i 6-8 eller 11-12 etager.

Arkitektur

Bekymringerne med hensyn til at den høje bygning ikke vil kunne bidrage med noget positivt til de to eksisterende og meget anerkendte bygninger, VM-husene og Bjerget, deles ikke af forvaltningen. Disse bygninger har et arkitektonisk udtryk og størrelser, der ikke forringes af bygninger der ligger på den anden side af Ørestads Boulevard, også selv om de er høje.

Støj

Med hensyn til støj vil det ikke gøre nogen forskel for beboere i VM-Bjerget om bygningerne på modsatte side af Ørestads Boulevard bliver 6 eller 12 etager, idet afstanden mellem bygningerne på tværs af boulevarden er for stor, og man derfor kun vil opfatte den direkte støj fra køretøjer på Ørestads Boulevard og fra metroen.

Ændring af plangrundlaget

Med hensyn til om at man bør kunne regne med lokalplan 342, skal det bemærkes, at lokalplanen i sin tid blev lavet med henblik på udvidelse af Bella Center som udstillings- og kongresbygning. Lokalplan 342 er i forhold til dette ikke længere tidssvarende, idet der nu foreligger forslag til en ny anvendelse til blandet by med både boliger, erhverv og butikker på arealerne langs Ørestads Boulevard.

At eksisterende lokalplaner ændres eller erstattes af nye planer gælder for hele byen i de senere år i takt med, at København udvikler sig svarende til behovet for nye anvendelser, flere arbejdspladser og behovet for flere nye boliger til et støt voksende indbyggertal.

Skyggevirkning

Med hensyn til skyggeforhold er der udarbejdet supplerende materiale i form af skyggestudier (bilag 5), der specifikt redegør for skyggeforholdene ved de to bygninger, der omtales i indsigelserne.

Der er taget udgangspunkt i en højde på hjørnebygningens overdel på 32 meter, da denne højde vil gælde for et ønsket projekt på den pågældende grund.

Generelt er der tale om skyggekast på et væsentligt mindre antal eksisterende boliger, som vil ske i korte tidsrum om aftenen og i et fåtal af årets måneder.

Med hensyn til VM-Bjergets boliger er skyggeeffekten størst omkring jævndøgn ved 18-tiden, hvor der rammes 4-5 boliger ud af bygningens 80. Ud af disse 5 rammes den enkelte bolig af skygge i omkring 1 time, hvorefter skyggen passerer.

I sommerhalvåret vil skyggen fra den høje planlagte hjørnebygning i overvejende grad ramme lavere end VM-husets boliger. I meget korte tidsrum snitter skyggen enkelte af boligerne. For M-husets vedkommende er det kun i månederne omkring højsommer fra midt maj til midt august at nordfacade og vestgavl berøres af skygge. Dette sker primært de sidste to timer umiddelbart før solnedgang. Det skal dog understreges at M-huset i samme tidsrum rammes af skygger fra adskillige andre byggerier på grund af den ekstremt lave solvinkel.

Hovedårsagen til den begrænsede skyggeeffekt fra Hjørnebygningen på de omtalte nabobygninger skal findes i Ørestads Boulevards brede gaderum. Kun i visse måneder når meget lange skygger fra solens sidste stråler over til naboerne. På grund af skyggernes meget lave vinkel bevæger de sig forholdsmæssigt hurtigt, derfor viser simuleringerne kun kortvarige skyggepåvirkninger.

Opsamlende bemærkninger

VM-bjerget, VM-husene og det kommende Ø-huset er alle markante og store bygninger, der er og bliver placeret omkring krydset Ørestads Boulevard og C.F.Møllers Allé. I mødet med disse bygninger i stor skala, en bred boulevard og en togbro er det helt oplagt at Bella Kvarterets hjørnegrund bebygges i en tilsvarende højde. Lokalplanen foreslår derfor, at det kommende projekt i skala og arkitektur går i dialog med naboerne og det urbane byrum langs boulevarden.

Forvaltningen er enig i, at sollys, luft og udsigt er kvaliteter, der altid skal sikres for flest mulige i planlægningen af nye byområder. Idet den i lokalplanforslaget foreslåede bebyggelse vil få en påvist relativ begrænset skyggepåvirkning på sine naboer og genboer, anses det ikke som nødvendigt at reducere højden på det i indsigelserne omtalte hjørnebyggeri. Samtidigt er det kommunens hensigt, at Ørestad fortsat skal kunne vokse, idet der også her skal skabes flere boliger til de mange nye københavnere.

Dette vil nødvendigvis indebære højt og tæt byggeri, som det allerede er opført i Ørestad City.

Høringssvarene, der omhandler ovenstående emner, giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Forvaltningens forslag til ændringer i forslag til lokalplan "Kvarteret ved Bella Center Sydøst":

- På baggrund af henvendelse nr. 3 fra Vandlauget i Ørestad foreslås teksten på side 18 i lokalplanforslaget (bilagt 1) i afsnittet 'Afvanding' under hovedoverskriften 'Andre tilladelser i henhold til anden lovgivning' ændret fra:

”Vestamagers Pumpedigelaug skal ansøges om accept af nye udledninger, der sker som følge af udbygningen af området og de dermed forbundne byggeandragender, inden Københavns Kommune kan give tilladelse efter Vandløbsloven.”

til:

”Afhængigt af det konkrete udledningspunkt er det Vestamager Pumpedigelaug og/eller Vandlauget i Ørestad, der er relevant i forhold til myndighedsbehandling af udledningsforhold samt privatretslige aftaler mellem ejer af det private vandløb repræsenteret ved et/ begge vandlaug og den part, der har interesse i udledningen. Bemærk, at ovenstående både gælder i relation til Vandløbsloven og Miljøbeskyttelsesloven.”

- På baggrund af henvendelse nr. 16 fra Metroselskabet foreslås teksten på side 18 i lokalplanforslaget (bilagt 1) i afsnittet 'Metro' under hovedoverskriften 'Andre tilladelser i henhold til anden lovgivning' ændret fra:

”[...].., hvorved der inden for en afstand på 20 m fra nærmeste spormidte er fastlagt et højdegrænseplan på 1:1 og inden for en afstand på 60 m fra nærmeste spormidte begrænsninger i hvor dybt der må graves. [...]”

til:

”[...].., hvorved der inden for en afstand på 20 m fra nærmeste spormidte er fastlagt et højdegrænseplan på 1:1 og inden for en afstand på 30 m fra nærmeste spormidte begrænsninger i hvor dybt der må graves. [...]”