

# KVARTERET VED BELLA CENTER II

Forslag til lokalplan med tilhørende forslag til  
kommuneplantillæg

Københavns Borgerrepræsentation har den 30. august 2018 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Kvarteret ved Bella Center II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg og miljørapport.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

**Offentlig høringsperiode fra den 6. september 2018  
til den 1. november 2018**



# Indhold

## Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg ..... 3

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker .....	5
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold.....	5
Miljøforhold .....	11
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen .....	12
Skyggediagrammer .....	12

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 15

Overordnet planlægning .....	15
Kommuneplan 2015.....	15
Lokalplaner i kvarteret.....	16
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	16
Spildevandsplan .....	17
Lokal håndtering af regnvand .....	17
Skybrudssikring .....	17
Stormflodssikring.....	17
Vandforsyningsplan .....	17
Varmeplanlægning.....	17

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 18

Affald .....	18
Jord- og grundvandsforurening .....	18
Museumsloven .....	19
Rottesikring .....	19
Bilag IV-arter og Flagermus.....	19
Andre tilladelser efter anden lovgivning.....	19

## Lokalplan Kvarteret ved Bella Center II ..... 20

§ 1. Formål.....	20
§ 2. Område .....	20
§ 3. Anvendelse.....	20
§ 4. Veje og parkering .....	21
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	23
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	25
§ 7. Ubebyggede arealer .....	28
§ 8. Byrum.....	29
§ 9. Støj og anden forurening .....	31
§ 10. Regnvand .....	32
§ 11. Matrikulære forhold.....	32
§ 12. Særlige fællesanlæg.....	32
§ 13. Retsvirkninger .....	32
§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	32
Kommentarer af generel karakter .....	32

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	34
Tegning nr. 2 - Anvendelse .....	35
Tegning nr. 3a - Vejforhold, friarealer og stier .....	36
Tegning nr. 3b - Vejforhold .....	37
Tegning nr. 3c - Vejsnit.....	38
Tegning nr. 4 - Bebyggelseshøjder.....	39
Tegning nr. 5a - Særlige bestemmelser for højhuse .....	40
Tegning nr. 5b - Særlige bestemmelser for højhuse .....	41
Tegning nr. 5c - Særlige bestemmelser for højhuse .....	42
Tegning nr. 6 - Træer .....	43
Tegning nr. 7a - Byrum og kantzoner .....	44
Tegning nr. 7b - Byrum .....	45
Tegning nr. 7c - Byrum.....	46
Tegning nr. 7d - Byrum.....	47
Tegning nr. 7e - Byrum.....	48
Tegning nr. 7f - Kantzoner.....	49
Tegning nr. 7g - Kantzoner .....	50
Tegning nr. 7h - Kantzoner.....	51
Tegning nr. 8 - Håndtering af regnvand.....	52
Tegning nr. 9 - Særlige fællesanlæg .....	53

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 ..... 54

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg .. 55

Lokalplan.....	55
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	55
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	55
Kommuneplantillæg .....	55

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg



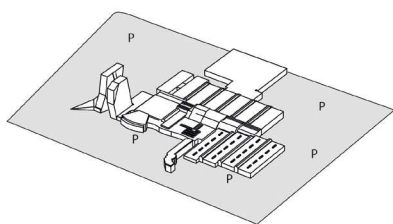
Luftfoto af lokalplanområdet set fra nordøst. JW Luftfotos.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

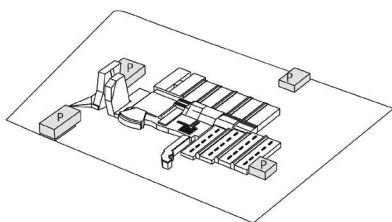
Bella Center ønsker at videreudvikle messe- og konferencefaciliteterne samt fortsætte udviklingen af området til et attraktivt bykvarter. Intentionen er at styrke Bella Centers position som Nordens største og mest attraktive kongres-, konference- og udstillingscenter og København som konferenceby. Den fortsatte udvikling af bykvarteret omkring Bella Center muliggør også, at området bliver mere tilgængeligt og bedre integreret i

Amager Vest. Området er placeret tæt ved metrostationen, og derudover er der busbetjening på tværs af området.

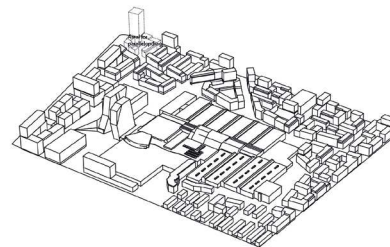
Udviklingen af området blev igangsat med udarbejdelse af en masterplan for hele området omkring Bella Center. På baggrund af masterplanen blev lokalplan nr. 508 'Kvarteret ved Bella Center' udarbejdet i 2014 og lokalplan nr. 538 'Kvarteret ved Bella Center Sydøst' i 2016. Masterplanen er siden blevet revideret, og der udarbejdes nu lokalplan og kommuneplantillæg på baggrund af den reviderede



DET OPRINDELIGE BELLA CENTER



P-HUSE FRIGØR AREAL



BELLAKVARTERET

Ill. COBE / VLA

masterplan. Lokalplanen dækker ikke hele masterplanens område. Størstedelen af området mod Vejlands Allé, der i masterplanen er udlagt til erhverv, medtages ikke. Der skal udarbejdes en ny lokalplan for området, før det kan bygges.

Udviklingen i den sydlige del af området er allerede igangsat på baggrund af de eksisterende lokalplaner, mens den nordlige del af området er kendetegnet ved store parkeringspladser. I fremtiden bliver det kendetegnet ved at være et levende bykvarter med boliger, butikker, daginstitutioner og erhverv. Parkering bliver i vid udstrækning flyttet fra terræn til parkeringshuse, så byrummene kan prioriteres til byliv.

Projektet er usædvanligt, da man bygger et nyt bykvarter rundt om en eksisterende konferencevirksomhed, og samtidig åbner konferencevirksomheden mod omgivelserne. Kvarteret får varierede gadeforløb med beplantning, rækkehusbebyggelse, og karrébebyggelse i 3-6 etager. Punktvis bliver der mulighed for højere bebyggelse ovenpå karrébebyggelsen. En række byrum med plads til blandt andet ophold, motion og leg, skaber sammenhæng i bebyggelsen.

Planen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, og det er derfor nødvendigt at udarbejde et tillæg. Tillægget giver mulighed for, at den kommende erhvervsbebyggelse nordvest for Bella Center kan opføres med en generel bygningshøjde på maks. 35 m og enkelte byggefelter med en maksimal bygningshøjde på 50 m. Derudover ændres detailhandelsrammen, så der er mulighed for dagligvarebutikker på 1.200 m<sup>2</sup>.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Området ligger i Ørestad i bydelen Amager Vest. Lokalplanområdet er ca. 24 ha. og afgrænses mod nord af Vejlands Allé, mod øst af Ørestads Boulevard, følger Bella Centers afgrænsning mod syd og mod vest af Center Boulevard og golfbanen på Kalvebod Fælled.

#### Fakta

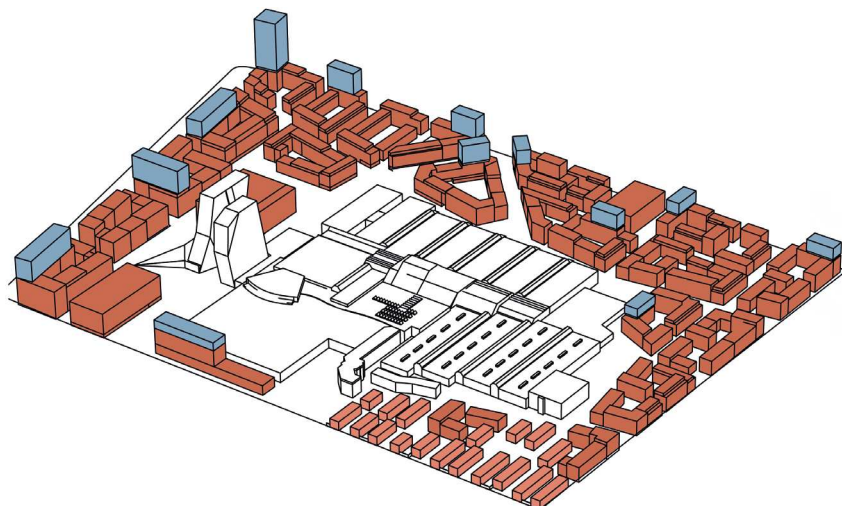
Boliger	ca. 145.900 m <sup>2</sup>
Serviceerhverv	ca. 193.000 m <sup>2</sup>
Daginstitution	ca. 3.600 m <sup>2</sup>
Detailhandel	ca. 3.000 m <sup>2</sup>



Udstillingspladsen Ill. COBE / VLA.

Området er domineret af kongres-, konference- og udstillingscenteret Bella Center, der er meget omfangsrigt og forholdsvis lukket, og hotellet Bella Sky. Bella Sky er et stærkt pejlemærke i Ørestad og i København. Hotellet er 76,5 meter højt og kan ses fra store dele af de omkringliggende områder. Nord for Bella Sky og Bella Center er området domineret af store parkeringsarealer på terræn. Langs Vejlands Allé ligger Nordre Landkanal, der giver området en grøn og blå karakter.

I den sydlige del af området er udviklingen af bykvarteret omkring Bella Center igangsat med en rækkehusbebyggelse mod vest og karrébebyggelse mod øst.



Bebyggelse omkring Bella Center med punktvis højere bygninger. Ill. COBE / VLA.



*Bolighøjhus i den nordøstlige del af lokalplanområdet. Ill. COBE / VLA.*

Øst for kvarteret ligger metroen, og en række enkeltstående bygninger, herunder `VM-husene` og `Bjerget`. Mod vest ligger Kalvebod Fælled og golfbanen.

Området er karakteristisk ved de brede lige vejforløb, der omgiver området på alle sider. Langs med Ørestads Boulevard løber metrolinjen med en metrostation placeret centralt lige øst for området.

Byrum og byliv er så småt ved at blive etableret i den sydlige del af området, men er stadig generelt fraværende, da det meste liv foregår indenfor murene i Bella Center og Bella Sky.

## Byggeønsker

Bella Centers østhal ønskes nedrevet, da den er utids-svarende, og erstattes af en ny hal vest for Bella Center. Bilparkering på terrænen ønskes omplaceret i en række nye parkeringshuse, så området kan bebygges med karreer i 3 til 6 etager og punktvis højere bygninger. I den nordlige del af området ønskes opført et bolighøjhus på ca. 25 etager. Derudover ønskes den første etape af erhvervsbebyggelsen mod Vejlands Allé medtaget i lokalplanen.

Umiddelbart overfor metrostationen er der ønske om at placere detailhandel.

Bella Center og Københavns Kommune vil indgå aftale om, at der kan etableres to daginstitutioner i området. Masterplanen rummer i alt ca. 470.900 m<sup>2</sup> byggeri, hvoraf

de dele af det eksisterende Bella Center og Bella Sky, der ønskes bevaret, udgør ca. 137.000 m<sup>2</sup>. Områdets nye bebyggelse ønskes overordnet fordelt på ca. 203.900 m<sup>2</sup> bolig, ca. 123.400 m<sup>2</sup> serviceerhverv, 3.600 m<sup>2</sup> institutioner og 3.000 m<sup>2</sup> detailhandel. Den sydøstlige del af masterplanen er omfattet af lokalplan nr. 538. Denne lokalplan muliggør ca. 145.900 m<sup>2</sup> bolig og ca. 193.000 m<sup>2</sup> serviceerhverv samt institutioner og detailhandel. Masterplanens eksisterende og nye bebyggelse giver tilsammen en bebyggelsesprocent på ca. 170.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Fællesskab København

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først, når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikre, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Ved udviklingen af 'En ansvarlig by' er målet, at København i 2025 er verdens første CO<sub>2</sub>-neutrale hovedstad. Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidens klima.

Fællesskab København vil spille sammen med og styrke en række andre af kommunens politikker, planer og strategier.

### Bynatur i København

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområ-

der, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader, søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen. For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for 'Bynatur i København' [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447)

Med denne strategi ønsker kommunen

- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by, der vokser, bliver det sværere at finde plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der kommer mange flere små pletter af levende grønt og blåt. Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

I lokalplanlægningen stilles krav til både kvalitet og omfang af bynatur, samt at der sikres mulighed for anlæg af kommunale grønne områder i byudviklingsområderne. Byudviklingsområderne fremgår af Kommuneplan 2015.

### Anvendelse

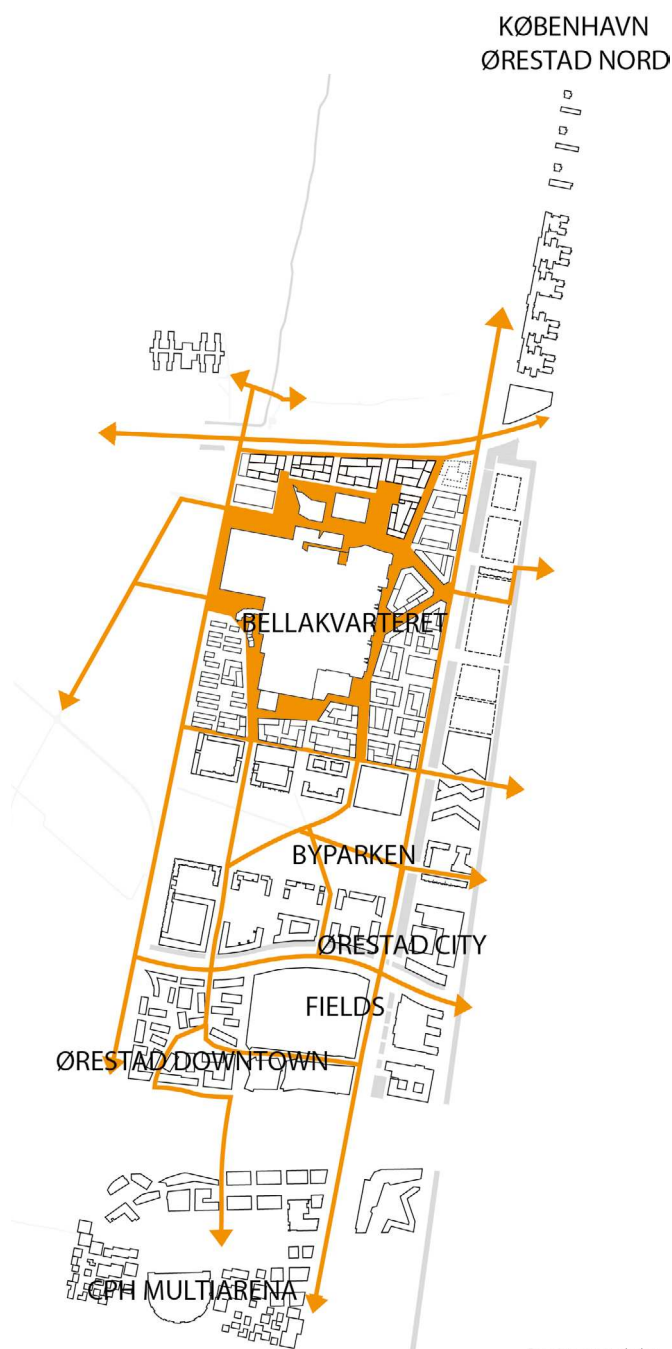
Området fastlægges dels til helårsboliger, hvor der endvidere kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og dels til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Størstedelen af etagearealet skal anvendes til helårsboliger, som sammen med det eksisterende og kommende serviceerhverv vil kunne bidrage til, at aktiviteterne i området strækker sig over det meste af døgnet og være med til at skabe tryghed. 20 % af boligerne skal være almene boliger. Detailhandel placeres i området umiddelbart overfor metrostationen, metropladsen, der vil blive et naturligt sted for byliv.

### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Området er omgivet af de store veje Vejlands Allé, Ørestads Boulevard og Center Boulevard. Langs Ørestad Boulevard løber metrolinjen, og stationen Bella Center ligger centralt placeret øst for området. Fra metrostationen løber en fordelingsvej tværs gennem området, hvorfra der er adgang til Bella Center og parkeringshuse.

Med undtagelse af parkering til handicappede og korttidsparkering omlægges parkering til parkeringshuse, så byens gader og pladser friholdes til byliv.



Eksisterende stisystem i Ørestad forbindes med nye veje, stier og byrum. Ill. COBE / VLA.



*Masterplan 2.0 med lokalplanafgrænsning. Ill. COBE / VLA.*



Metropladsen. Ill. COBE / VLA.

Til gavn for cyklister og fodgængere er mange af kvartets gader udformet på de bløde trafikanters præmisser. Stiforbindelserne kobler sig på Amager Vests øvrige stinet, så der bliver forbindelse gennem det tidligere relativt lukkede område.

Butikker kan etableres i forbindelse med metropladsen. Butikkernes placering er centralt placeret i forhold til metrostationen og områdets større veje. Placering af butikkerne er med til at skabe et aktivt byrum, hvor mange mennesker får deres daglige gang.

### Parkering

Parkeringskravet fastsættes i overensstemmelse med kommuneplanen til 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> for boliger og serviceerhverv. Derudover stilles der krav om 1.300 parke-

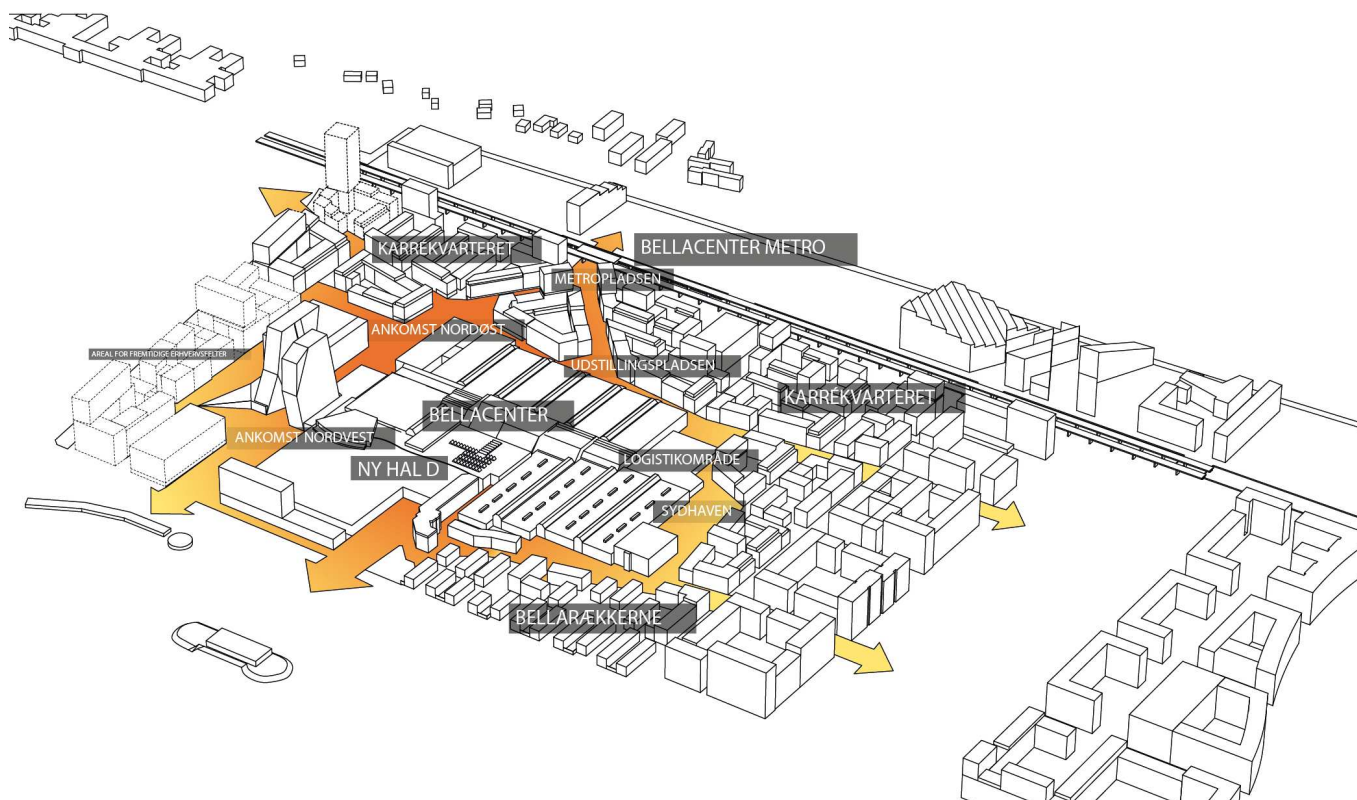
ringspladser til Bella Centers aktiviteter. Antallet er fastsat ud fra en analyse af sammenlignelige kulturfaciliteter og erfaringer fra arrangementer i Bella Center. Der er lavet en aftale om adgang til yderligere 500 parkeringspladser ved golfbanen vest for området i forbindelse med, at Bella Center afholder større events.

Cykelparkering fastsættes i overensstemmelse med kommuneplanen til 4 parkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup>. I forhold til cykelparkering for Bella Center er der i overensstemmelse med kommuneplanen foretaget en konkret vurdering. Parkeringskravet fastsættes til 800 faste parkeringspladser og derudover anvises 700 parkeringspladser indenfor lokalplanområdet i forbindelse med større events. Parkeringskravet er fastsat ud fra erfaringer med sammenlignelige kulturfaciliteter.

### Bebyggelsens placering og udformning

#### Bebyggelsesplan

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af masterplanen for hele området omkring Bella Center. Den overordnede bebyggelsesplan er baseret på en udvikling af Bella Center og et tæt bykvarter omkring. I den sydlige og østlige del af området placeres boliger dels som rækkehus og dels som karrébebyggelse og et bolig-højhus på 75 meter i den nordlige del af området. I den nordlige del af området mod Vejlands Allé er der i masterplanen placeret erhvervsbebyggelse op til 50 m, hvoraf den første etape er medtaget i lokalplanen. Vest for Bella Center er der mulighed for at udvide med nye conferencefaciliteter.



Oversigtskort med byrum og forbindelser. Ill. COBE / VLA.





Bella Have. ill. COBE / VLA.

Den højeste tæthed ses i den nordlige del mod Vejlands Allé samt langs Ørestads Boulevard. Den laveste tæthed ses mod sydvest og de nærliggende store, grønne områder. Bebyggelsen er således placeret, så den er tættest, hvor skyggepåvirkningen på de omkringliggende byrum er mindst. Byggefelterne er forholdsvis små, så der kan skabes variation i bebyggelsen.

Kvarterets vigtigste pladser og grønne arealer ligger rundt om Bella Center og er forbundet af en række veje med allébeplantning. Alléerne skaber sammenhæng ved at definere kvarterets primære bevægelses- og opholdsrum og ved at forbinde kvarteret til resten af bydelen Amager Vest.

De forskudte gadeforløb og højdegrænseplan sikrer gode dagslysf forhold i både byrum og bygninger.

#### Arkitektur

Karrébebyggelserne er inspireret af de klassiske københavnske brokvarterer med boligkarreer dannet af flere individuelle bygninger i jordfarver op til 6 etager. Den tætte karréstruktur tilføjes punktvis en overbygning i lette og lyse materialer. Den tunge base og de lette overbygninger skaber et sammenhængende arkitektonisk udtryk.

Bolig-højhuset i den nordlige del af området følger overordnet samme principper som den øvrige karréstruktur i Bella Center med en tungere base, og en lettere overbygning. Da tårnet med sin højde og placering på hjørnet af Vejlands Allé og Ørestads Boulevard er meget markant, er der arbejdet med at give tårnet et slankt udtryk. Tårnet sammensættes af en række volumener, der stables ovenpå hinanden, så tårnet både fra distancen og tæt på har et varieret udtryk.

Erhvervsbebyggelsen mod Vejlands Allé, som er medtaget i lokalplanen, følger boligkarreernes udtryk med en tung base og en let overbygning. Basen kan her være 4-9 etager og overbygningen i yderligere 4-5 etager.

Den nye tilbygning til Bella Center fremstår med en vertikal opdeling med reliefvirkning. Der er valgt et enkelt udtryk, for at skabe en sammenhæng med den eksisterende del af Bella Center.

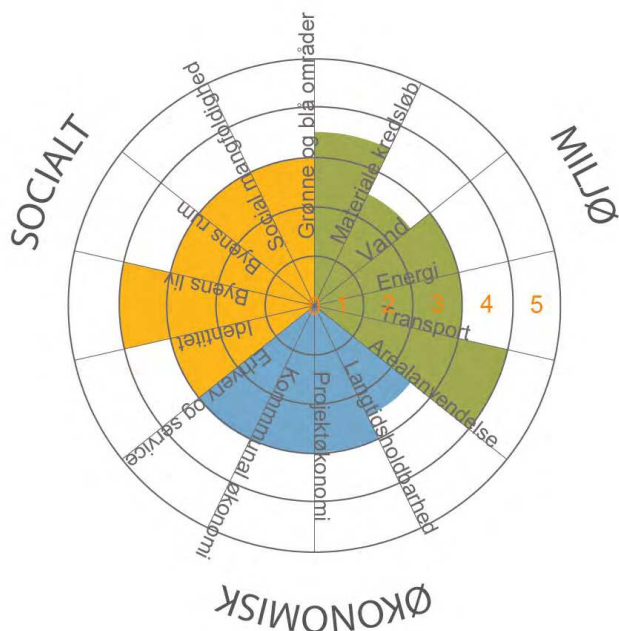
#### Byrum

Omkring Bella Center udformes et byrumsnetværk, der forbinder bydelens forskellige områder indbyrdes såvel som med Bella Center. Der er stor variation i byrummene, så der er muligheder for mange forskellige brugergrupper med forskellige interesser. Byrummene er tilpasset forskellige funktioner og placeringer i området.

#### Bæredygtighed

Planen for området er vurderet i forhold til Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøjs 14 punkter. Kriterierne er en rettesnor for, i hvor høj grad planen er helhedsorienteret og understøtter væsentlige bæredygtighedshensyn, samt hvordan planen lever op til Københavns Kommunes politikker og strategier. Den samlede vurdering er, at planen på 12 ud af 14 punkter lever fuldt op til kriterierne i bæredygtighedsværktøjet og på 3 ud af 14 parametre gør det bedre end standard.

I forhold til arealanvendelse falder vurderingen positivt ud, idet den foreliggende plan muliggør en kompakt og tæt bebyggelse med mange stationsnære boliger og arbejdspladser. Herudover er lagt vægt på, at dele af stueeta-



Visuel fremstilling af gennemført bæredygtighedsvurdering

gerne i områdets parkeringshuse får funktioner i stueetagerne, som vil bidrage til bylivet.

I forhold til transport vurderes det positivt, at byherre med partnerskabsaftalen for området har forpligtet sig til at etablere el-ladestander ved 1 % af alle parkeringspladser i parkeringshusene. En primær cykelforbindelse ledes gennem området og i forbindelse til omkringliggende

områder. Hermed muliggøres en ny - mere oplevelsesrig og mindre vindbelastet - måde at bevæge sig igennem Ørestad på som cyklist.

Vedrørende materialekredsløb vurderes det positivt at bruge stueetagen af et parkeringshus til affaldssortering og infrastruktur til skraldesug.

Byens liv understøttes ved den præcise udformning af kvarterets byrum. Byrummene er velovervejede både i forhold til byrumshierarkiet, byrummenes proportioner og indretning samt i forhold til lys- og vindforhold. Bella Center har endvidere i en partnerskabsaftale forpligtet sig til at etablere en række rekreative faciliteter i byrummene, som understøtter byens liv.

Detailhandel placeres omkring metroen ved Metropladsen. Derved kan man nemt tiltrække folk både lokalt og udefra. Udadvendte facader etableres især ved pladser og lommeparker nær metroen og langs Ørestads Boulevard med en fleksibilitet og en åbenhed, der bidrager til byens liv inden for området såvel som til den omkringliggende Ørestad.

Vandstrategien for området bygger på en minimering af vandforbruget samt håndtering af regnvand lokalt frem for afledning til kloak. Samtidig arbejdes der med en synliggørelse af vandproblematikken, så beboere bliver bevidste om eget forbrug og håndtering. Det vurderes som en positiv strategi, at vand forsinkes i byrummene, og at områderne fastlægges.



Kvartersplads mod nord. Ill. COBE / VLA.



Støjubredelse. Ill. Rambøll.

### Kommuneplantillæg

Ifølge Kommuneplan 2015 er området udlagt til boliger og serviceerhverv (C3\*) med en bebyggelsestæthed på maksimalt 170 %. Kommuneplanrammens særlige bestemmelser fastlægger, at boligandelen højst må udgøre 40 % af det samlede etageareal.

Gennemførelsen af projektet forudsætter et kommuneplantillæg, idet den gældende kommuneplan ikke giver mulighed for, at den kommende erhvervsbebyggelse nordvest for Bella Center kan opføres med en generel bygningshøjde på maks. 35 m, som er nødvendigt af hensyn til at tilvejebringe den nødvendige rumlighed på de enkelte byggefeltet. Nuværende kommuneplanramme opdeles i en boligramme (B5\*) og en ramme for serviceerhverv (S3\*). Den samlede rumlighed videreføres i de to nye rammer, men bebyggelsens omfang fastlægges nu som etageareal frem for som bebyggelsesprocent. Samtidigt viderefører kommuneplantillægget omtrentligt forholdet mellem områdets boliger og andre anvendelser, men muliggør, at boligerne kan opføres før realisering af den resterende erhvervsrumlighed.

Muligheden for bygningshøjder punktvis op til 75 m tænkes videreført i begge de nye rammer. I rammen for

serviceerhverv skal muligheden for de maks. 75 m tilgodes Bella Sky. I rammen for boliger skal muligheden for de maks. 75 m tilgodes et kommende højhusprojekt på hjørnet mellem Ørestad Boulevard og Vejlands Allé samt andre punktvis høje bygninger i området. De særlige bemærkninger i rammen for serviceerhverv vedr. muligheden for byggerier med bygningshøjder op til 50 m skal sikre væsentlige sigtelinjer, så Bella Sky fortsat kan fremtræde som markant pejlemærke i området.

Maks. butiksstørrelsen for dagligvarebutikker ændres til 1.200 m<sup>2</sup>, så det er i overensstemmelse med mulighederne i planloven.

### Miljøforhold

#### Miljøvurderinger

Der kan være anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet som er omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017). Disse skal i så fald screenes efter lovens § 21, inden de kan realiseres.

Der er udarbejdet en miljørapport, da kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om

miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort.

Miljøvurderingen har til formål at vurdere, hvordan den fremtidige anvendelse af området vil påvirke miljøet. Et dybdegående resume af miljørapporten kan læses i miljørapportens ikke-tekniske resume. Et uddrag er beskrevet herunder:

#### *Overfladevand*

Der er risiko for, at udledning af overfladevand fra området til Nordre Landkanal kan give anledning til oversvømmelser af områder langs Hovedkanal City og Nordre Landkanal under kraftige regnhændelser. Byggherren skal i den videre projektering af regnvandshåndteringen undersøge muligheden for at forsinke regnvandet indenfor lokalplanområdet. Der vil først kunne gives byggetilladelse til ny bebyggelse, når dette forhold er afklaret.

#### *Trafik*

Det vurderes, at trafikken vil kunne afvikles uden væsentlige forsinkelser og kødannelser. Ligeledes sikres det, at afviklingen af bil-, cykel- og gangtrafik afvikles trygt og sikkert.

#### *Støj*

Overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for boliger kræver i de mest støjpåvirkede områder ud til de større veje, at bygningerne projekteres med henblik på at overholde grænseværdierne, hvilket er teknisk muligt.

#### *Skygger og vind*

Hovedparten af lokalplanområdet vil opleve mindre skygger fra bygningerne, mens omgivelserne vurderes at blive påvirket i moderat grad, primært som følge af de højeste bygninger i den nordlige del af området.

Den nye bebyggelse forbedrer vindforholdene omkring Bella Sky, men der vil stadig være et mindre område med kraftig vind ved det sydlige tårn. Inde i byudviklingsområdet er der ikke områder med kraftig vind, men ved de ydre hjørner af bebyggelsen er der flere steder, hvor der er kraftig vind.

#### *Bilag IV-arter og flagermus*

Regnvandsbassinet inden for planområdet vurderes ikke at udgøre et potentielt ynglevandhul for bilag IV-padder, og der er ingen egnede levesteder for flagermus eller andre bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.

#### **Trafikstøj**

Lokalplanområdet er præget af, at der er målt trafikstøj fra Vejlands Allé, Center Boulevard og Vejlands Allé. Støj-

niveauet er op til 58 dB på hovedparten af friarealerne, der ligger i de centrale dele af planområdet, og op til 73 dB på friarealer ud mod de større veje. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af facaderne, dog op til 73 dB på tårnet i det nordøstlige hjørne. Det overstiger den vejledende grænseværdi på 58 dB, og derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Der skal etableres støjafskærmning af friarealerne i form af støjskærm for rækkehusbebyggelsen mod Center Boulevard. Trafikstøj er medtaget i miljørapporten jf. ovenfor.

#### **Miljømæssige gener fra virksomheder**

Støj fra Bella Center hidrører primært fra den interne transport på Bella Centers område, herunder støj fra varegårde. Hertil kommer støj fra tekniske installationer, støjstråling gennem åbne tagvinduer, specielt ved fester med musik og affaldshåndtering.

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser for støj fra virksomheder kan overholdes ved bebyggelsens placering i området.

Lokalplanen muliggør støjdæmpning af Bella Centers varegård i form af støjskærm mod syd og overdækning med tag.

## **Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen**

Området ligger i en afstand af ca. 3 km fra kysten ved Kalvebodløbet og den vestlige del af området ligger indenfor den kystnære byzone. Bebyggelsen som lokalplanen muliggør indenfor den kystnære byzone bliver oplevet i sammenhæng med bydelens øvrige bebyggelse. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

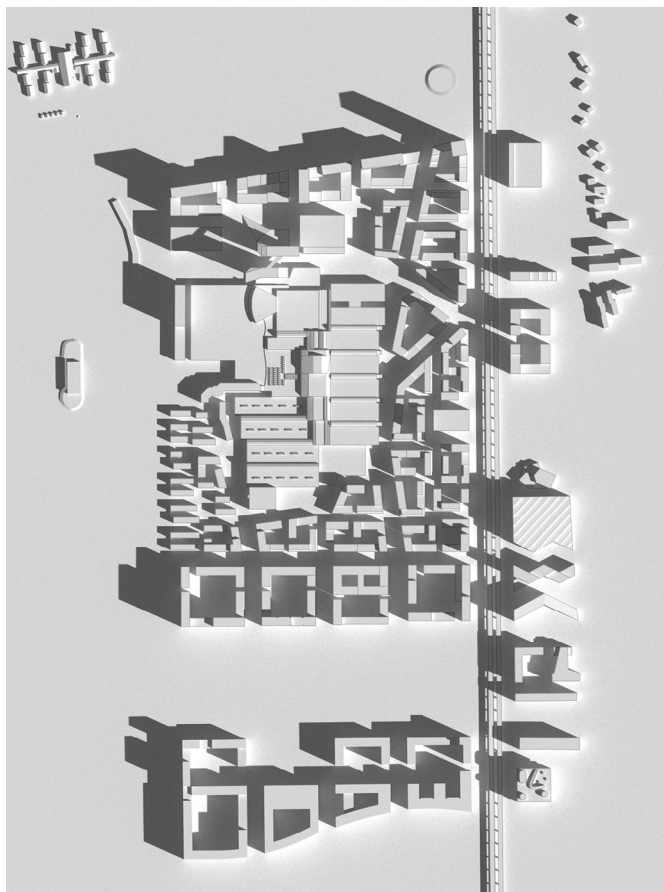
## **Skyggediagrammer**

Lysforhold har sammen med studier af vind været vigtige designparametre i forbindelse med udarbejdelse af planen.

Kvarteret er tænkt med forskudte gadeforløb så vinden brydes, og høje bygninger er placeret, så de giver mindst mulig skygge i forhold til kvarterets opholdsarealer og boliger. Boligtårnet er for eksempel placeret i det nordøstlige hjørne, og det centrale parkeringshus er placeret i skyggen af Bella Sky.

Byrum med gode solforhold og læ er udpeget til steder, der indrettes til udendørs ophold. Her kan etableres en legeplads eller en café i bygningens stueetage.

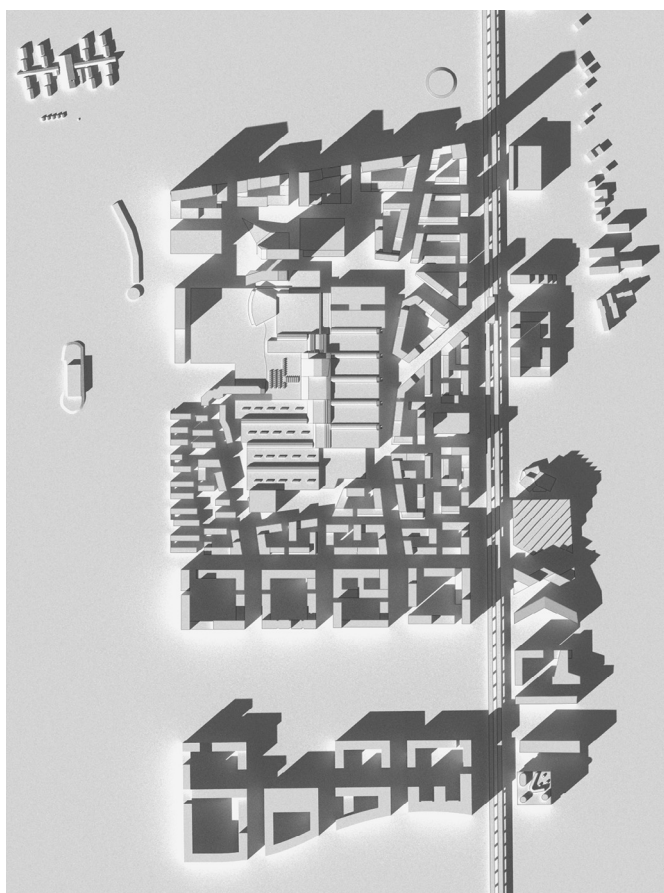
Om sommeren vil skyggen fra bolighøjhuset ramme bebyggelsen øst for metroen.



22. marts kl. 9.00



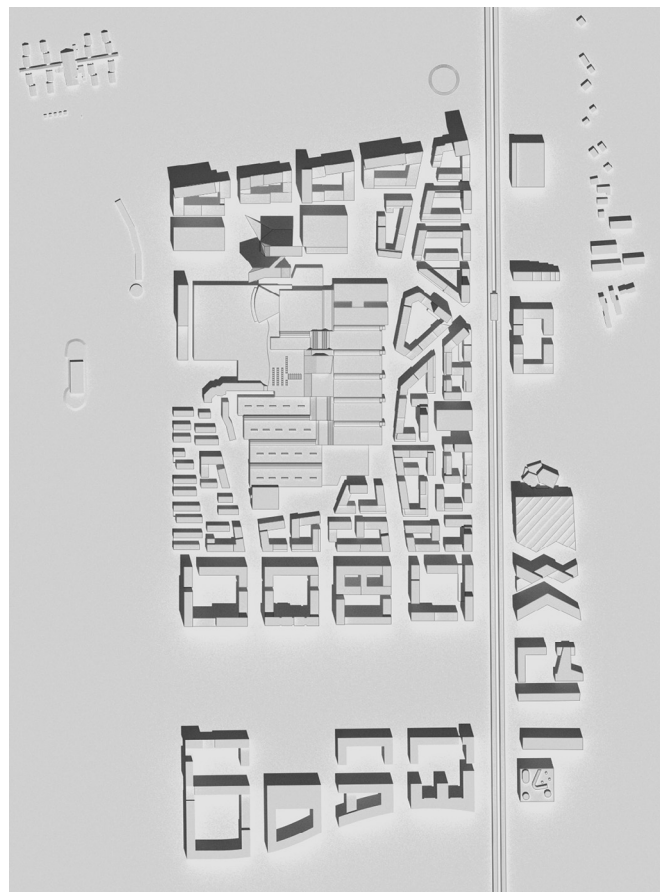
22. marts kl. 12.00



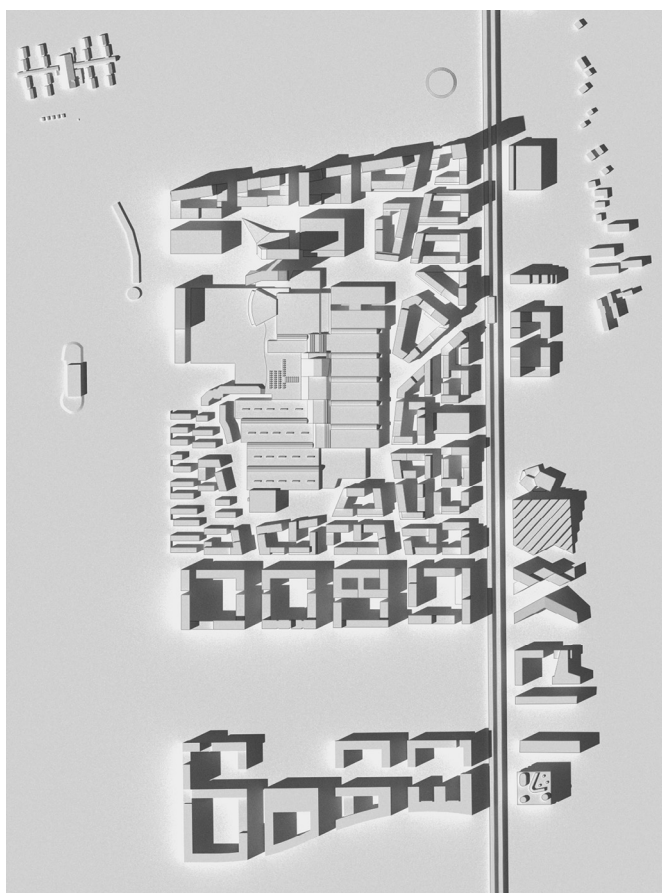
22. marts kl. 16.00



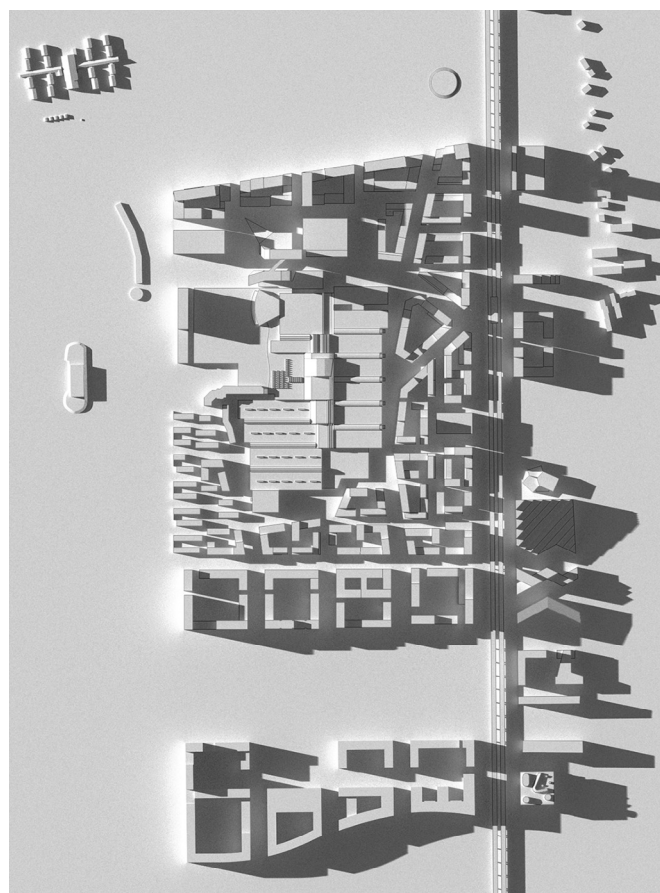
22. juni kl. 9.00



22. juni kl. 12.00



22. juni kl. 16.00



22. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

### Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til boliger og serviceerhverv (C3\*) med en bebyggelsestæthed på maksimal 170 %. Kommuneplanrammens særlige bestemmelser fastlægger, at boligandelen højst må udgøre 40 % af det samlede etageareal.

Kommuneplantillægget ændrer både afgrænsninger og bestemmelser, se tillæg til Kommuneplan 2015.

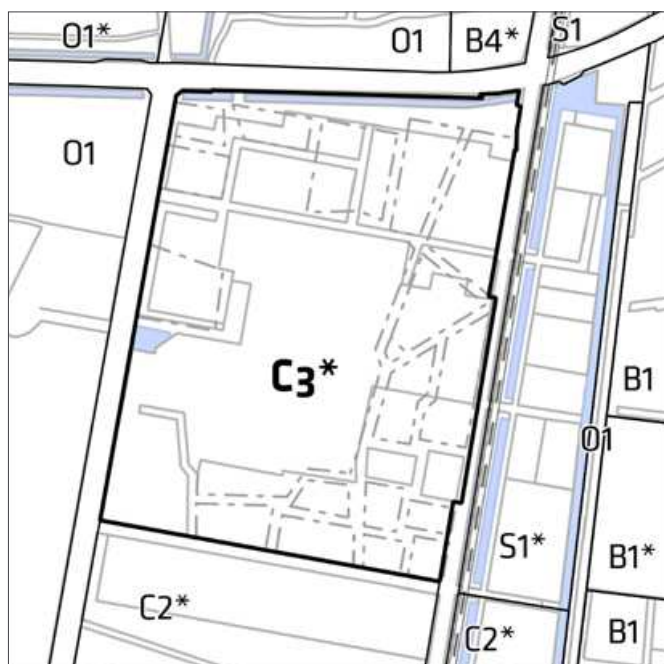
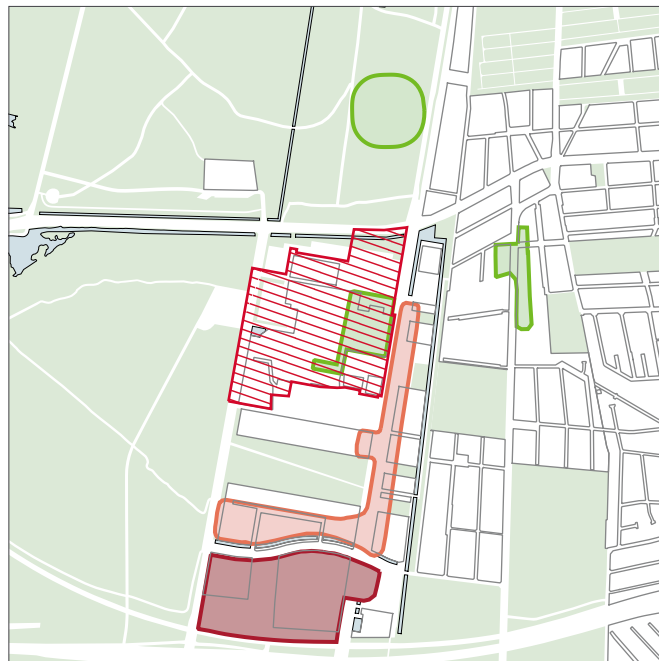
### Detailhandel

Området umiddelbart over for metrostationen er i Kommuneplan 2015 udlagt som et lokalcenter til detailhandel, der giver mulighed for op til 3.000 m<sup>2</sup> detailhandel. Området udlægges i lokalplanen som Metropladsen, der fungerer som indgangsport til området. Detailhandel vil sammen med caféer og lignende være med til at styrke bylivet for områdets beboere og besøgende.

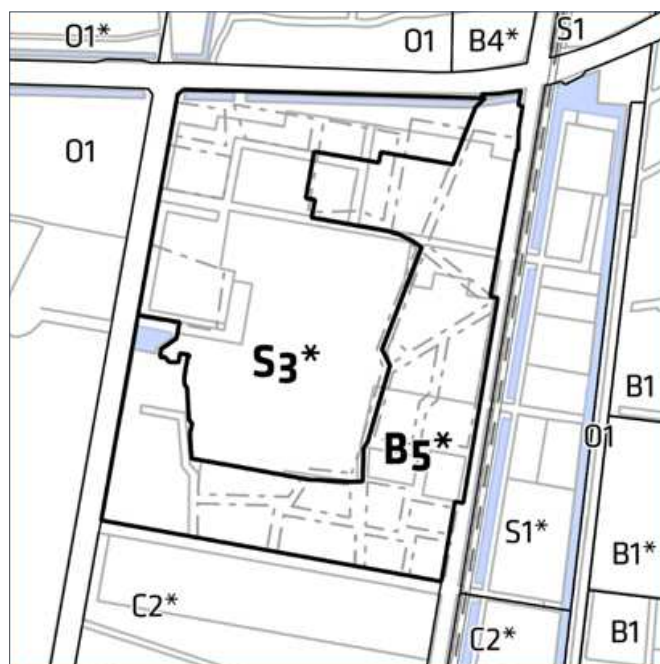
### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye

borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.



Gældende rammer i Kommuneplan 2015



Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

### Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

I bydelsplanen fra 2017 for Amager Vest er angivet en række indsatsområder, herunder at skabe en bydel med plads til alle, en bydel fuld af liv og trafikale forbindelser på tværs.

Lokalplanen understøtter en række af bydelsplanens indsatsområder ved at anlægge en række byrum, der kan benyttes af beboere i og udenfor området, og give mulighed for, at der udover boliger kan opføres butikker og serviceerhverv, der er med til at skabe byliv på forskellige tidspunkter af døgnet. Derudover er det sikret, at området betjenes af busser.

### Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 278 Baner i Ørestaden: Formålet med lokalplanen er at udvikle Ørestad og gøre det muligt at anlægge infrastruktur.

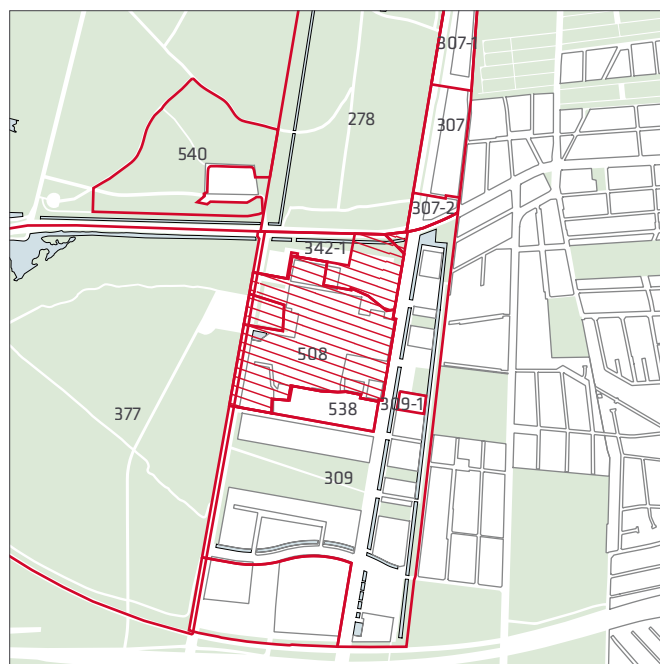
Lokalplan nr. 307 Sundby Station med tillæg 1 og 2: Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at området kan udbygges med offentlige institutioner, helårsboliger og et erhvervsdomicil.

Lokalplan nr. 309 Ørestad City Nord med tillæg 1: Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at arealet mellem Vejlands Allé og Øresundsforbindelsen kan udbygges til et integreret byområde.

Lokalplan nr. 342 Bella Center II med tillæg 1: Formålet med lokalplanen er at muliggøre videreudvikling af Bella Center med Bella Sky og et ikke realiseret arenabyggeri.

Lokalplan nr. 377 Golfbane på Kalvebod Fælled: Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for etablering af en golfbane i international klasse i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne for området.

Lokalplan nr. 538 Kvarteret ved Bella Center Sydøst: Formålet med lokalplanen er at muliggøre den videre udvikling af kvarteret omkring Bella Center til et byområde med boliger og serviceerhverv.



 Gældende lokalplaner  Det aktuelle lokalplanforslag

#### Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 540 Campingplads på Amager Fælled: Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af en campingplads med høj kvalitet på Amager Fælled ved vandrehjemmet i cykelafstand til Københavns centrum.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

### Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)



## Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg. Lokalplanrådets separatkloakering er indarbejdet i Tillæg nr. 4 til spildevandsplanen.

## Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagsituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Regnvand kan bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl mm. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaller. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunal-bestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

Dele af området er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 i henhold til lov om forurenede jord, da der i 2004 blev konstateret en olieforurening (fyringsolie). Den præcise afgrænsning af forureningen kendes ikke.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

## Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplade.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

## Stormflodssikring

Det er indarbejdet i lokalplanen, at der skal være en terrænkote for bygninger på minimum 2,63 m, hvor det er muligt. Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør endvidere sikres mod en stormflod på 2,63 m. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Byggeri kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt, uden at dette vil fremstå som en barriere. Eksisterende byggeri, der ligger lavere end kote 2,63 m, kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse minimeres.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/pdf/874\\_XFk5r-WrVAG.pdf](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf)

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdt, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m<sup>2</sup> pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, trø til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

## Jord- og grundvandsforurening

Dele af området er kortlagt som forurenet på vidensniveau 2 i henhold til lov om forurenet jord. Der blev i 2004 konstateret en olieforurening (fyringsolie). Den præcise afgrænsning af forureningen, der antages at være fra en punktkilde, kendes ikke.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer). Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbej-

de og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed til-lige søges om afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM søges om udled-ningstilladelse.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kom-mune tillades som udgangspunkt ikke, hvorfor dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg>

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortids-minder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbs-systemet.

## Bilag IV-arter og Flagermus

I henhold til bekendtgørelse om administration af plan-loven i forbindelse med internationale naturbeskyttelses-

områder samt beskyttelse af visse arter, jf. § 7 (bekendtgø-relse nr. 1383 af 26. november 2016), vurderes det planlagte ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det er vurderingen, at eventuelle flager-mus i lokalplanområdet ikke vil blive påvirket væsentligt, og det vurderes, at der ellers ikke er egnede habitater for de øvrige bilag IV-arter i lokalplanområdet.

## Andre tilladelser efter anden lovgivning

### Luftfartsloven

Lokalplanområdet er beliggende indenfor højdebegræns-ningen i indflyvningsplanen for Københavns Lufthavn, Kastrup, der er godkendt den 26. april 2017. Opførelse af bebyggelse højere end kote 50 forudsætter Trafikstyrel-sens godkendelse, jf. § 65 i lov om luftfart. Indflyvningen er sikret ved at arealer inden for indflyvningsplanen er pålagt højdebegrænsende servitutter. Der skal hermed indhentes attest fra Trafikstyrelsen ved ethvert projekt, der medfører permanente anlæg over servituttens anførte højdegrænse. Attesten gives under forudsætning, at pro-jektet ikke strider mod indflyvningsplanen.

### Afvanding

Afhængigt af det konkrete udledningspunkt er det Vest-amager Pumpedigelag og/eller Vandlauget i Ørestad, der er relevant i forhold til myndighedsbehandling af udled-ningsforhold samt privatretlige 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.

# Lokalplan Kvarteret ved Bella Center II

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Vejlands Allé, Ørestads Boulevard, bebyggelse ved C. F. Møllers Allé og Center Boulevard.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for en byfortætning omkring Bella Center i Ørestad.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Den fortsatte drift og udvikling af kongres-, udstillings- og messefaciliteter sikres.
- I sammenhæng med Bella Center ønskes et område med boliger, institutioner, detailhandel og serviceerhverv, der udnytter beliggenheden ved de store grønne områder og den centrale placering i forhold til metroen.
- Ubebyggede arealer herunder byrum og kantzoner er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 146a, 146aa, 146ab, 146ac, 146ad, 146ae, 146af, 146ag, 146ah, 146ai, 146ak, 146al, 146am, 146an, 146ap, 146aq, 146ar, 146ao, 146as, 146at, 146au, 146av, 146ax, 146ay, 146az, 146aæ, 146aø, 146b, 146ba, 146bb, 146bc, 146bd, 146be, 146bf, 146bg, 146bh, 146bi, 146bk, 146bl, 146bm, 146bn, 146bo, 146bp, 146bu, 146bv, 146bx, 146by, 146bz, 146bæ, 146bø, 146c, 146ca, 146cb, 146cc, 146cd, 146ce, 146cf, 146cg, 146ch, 146ci, 146ck, 146cl, 146cm, 146cn, 146co, 146cp, 146cq, 146cr, 146cs, 146ct, 146cu, 146cv, 146cx, 146cy, 146cz, 146cæ, 146cø, 146d, 146da, 146db, 146dc, 146dd, 146de, 146df, 146dg, 146dh, 146di, 146dk, 146dl, 146dm, 146dn, 146do, 146dp, 146dq, 146dr, 146ds, 146dt, 146du, 146dv, 146dx, 146dy, 146dz, 146dæ, 146e, 146ea, 146eb, 146f, 146g, 146h, 146i, 146k, 146l, 146m, 146n, 146o, 146p, 146q, 146r, 146s, 146t, 146u, 146v, 146x, 146y, 146z, 146æ, 146ø, 348, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej), Eksercerpladsen, København, og alle parceller, der efter 27. februar 2018 udstykkes i området.

### Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområde I, II, III, IV og V som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. For underområde I og III gælder

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel i § 3, stk. 9 og 10.

Den nærmere placering af anvendelsen fremgår af tegning nr. 2.

## Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

### Stk. 2. For underområde II og IV gælder

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Den nærmere placering af anvendelsen fremgår af tegning nr. 2.

### Stk. 3. For underområde V gælder

Området anvendes som friareal.

### Stk. 4. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger svarende til minimum 11.340 m<sup>2</sup> af det samlede boligetageareal. Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

## Kommentar

I forbindelse med lokalplan 508 blev der indgået en partnerskabsaftale med grundejer om opførelse af ca. 16.400 m<sup>2</sup> almene boliger svarende til ca. 20 % af det samlede boligetageareal. Det var ikke muligt at stille krav i lokalplanen om opførelse af almene boliger på tidspunktet for vedtagelsen af lokalplan 508 i 2014. Boligandelen er øget med 56.700 m<sup>2</sup> i forhold til lokalplan 508, hvor 89.200 boligetagemeter blev muliggjort. Der stilles krav om 20 % almene boliger i forhold til den forøgede boligandel. Der vil således blive opført mindst 27.740 m<sup>2</sup> almene boliger indenfor lokalplanområdet.

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

## Stk. 5. Boligstørrelser

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup>. I alt kan 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet.
- b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og bo-tilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- d) Kravet til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.
- f) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

## Stk. 6. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af boligetagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse med særlige boformer kan fællesanlæg ikke være fælles for andre bebyggelser.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

## Stk. 7. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

## Stk. 8. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

## Stk. 9. Butiksarealer

Indenfor det på tegning nr. 2 angivne lokalcenter må bruttoarealet til butikker ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m<sup>2</sup> pr. 1. april 2018.

## Stk. 10. Placering af dagligvare- og udvalgswarebutikker

For de stueetager, der er markeret med signatur for detailhandel på tegning nr. 2 gælder, at bruttoetagearealet af dagligvare- og udvalgswarebutikker ikke må overstige henholdsvis 1.200 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

Uden for det viste lokalcenter kan etableres enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker til betjening af nærområdet. Her må bruttoetagearealet samlet set ikke overstige 600 m<sup>2</sup>, og arealet af den enkelte butik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

Butikker må ikke placeres over stueetagen.

## Stk. 11. Særligt om stueetager

For de stueetager, der er markeret med rødt på tegning nr. 2 gælder, at de skal være aktive og mindst 75% af den enkelte facadelængde skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, institutioner og lignende. Stueetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

For de stueetager, der er markeret med gult på tegning nr. 2 gælder, at de skal være åbne og mindst 50% af den enkelte facadelængde skal anvendes til serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, institutioner og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler. Derudover til virksomhedsfunktioner såsom foyer, reception, mødelokaler, messe/konferencefaciliteter, kantine og lignende. Der henvises til § 6, stk. 1 Om bebyggelsens ydre fremtræden.

## § 4. Veje og parkering

### Eksisterende vejstruktur

#### Stk. 1. Eksisterende vejlinjer

De eksisterende vejlinjer mod Ørestads Boulevard, Center Boulevard og C. F. Møllers Allé opretholdes.

## Kommentar

Vejadgange vist med sort cirkel på tegning nr. 3b forventes etableret som signalreguleret kryds.

### Stk. 2. Veje, byrumsforbindelser og veje

Der udlægges veje, byrumsforbindelser og passage mellem byggefeltene som vist på tegning nr. 3a.

#### *Vejtype A1 – Fordelingsvej Øst*

Vejstrækningen mellem Center Boulevard og Ørestads Boulevard nordøst for Bella Center, vist med lys blå på tegning nr. 3a og 3c, skal have et vejprofil med en bredde på mindst 22 m.

Vejstrækningen skal udføres med et kørebaneareal på mindst 6,6 m. Der skal være fortove i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m og cykelstier i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m.

Vejen skal fremstå med normalt kantstensopspring.

Ved forbindelsen til Ørestads Boulevard skal princippet angivet på snitdiagram 'Fordelingsvej Øst' etableres med fortov, cykelsti, smal bus-ø, busbane samt kørebane, og skal fremstå med et vejprofil med en bredde på mindst 22,2 m.

#### *Vejtype A2 – Fordelingsvej Vest*

Vejstrækningen mellem Center Boulevard og Ørestads Boulevard nordvest for Bella Center, vist med blå på tegning nr. 3a og 3c, skal have et vejprofil med en bredde på mindst 27 m.

Vejstrækningerne skal udføres med et kørebaneareal på mindst 6,5 m.

Der skal være fortove i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m og cykelstier i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m.

Vejen skal fremstå med normalt kantstensopspring.

#### *Vejtype B – Fordelingsvej*

Vejstrækningen mellem Center Boulevard og Ørestads Boulevard vist med mørkeblå på tegning nr. 3a og 3c skal have et vejprofil med en bredde på mindst 16,5 m.

Vejstrækningen skal udføres med et kørebaneareal på mindst 6,5 m. Der skal være fortove i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m og cykelstier i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m.

Vejstrækningen skal fremstå med normalt kantstensopspring.

#### *Vejtype C – Adgangsveje*

Vejstrækningen fra tilstødende veje ind i området vist med grønt på tegning nr. 3a og 3c skal have et vejprofil med en bredde på mindst 18,5 m.

Vejstrækningen skal udføres med et kørebaneareal på mindst 6,5 m. Der skal være fortov i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m og cykelstier i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m.

Der skal være en 2 m bred zone i den ene side af vejen til opholdsmuligheder, beplantning, bil- eller cykelparkering samt løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR).

Vejstrækningen skal fremstå med normalt kantstensopspring.

#### *Vejtype E – Lokalveje*

Vejstrækninger internt i underområderne vist med gult på tegning nr. 3a og 3c skal have et vejprofil med en bredde på mindst 11,5 m.

Vejstrækningerne skal udføres med en kørebane på mindst 4,5 m.

Der skal være gangzone i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m.

På minimum én af vejstrækningens sider skal der være en 2 m bred flexzone til opholdsmuligheder, beplantning, bil- og cykelparkering samt løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR).

Kørebane skal markeres således, at den fremstår til afvikling af biltrafik i lav hastighed.

#### *Vejtype F – Lokalveje*

Vejstrækninger internt i underområderne vist med lilla på tegning nr. 3a skal have et vejprofil med en bredde på mindst 9 m.

Vejstrækningerne skal udføres med en kørebane på mindst 4,5 m. Der skal være gangzone på den ene side med en bredde på mindst 2,5 m. På minimum en af vejstrækningens sider skal der være min. 2 m bred flexzone til opholdsmuligheder, beplantning, bil- og cykelparkering samt løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR). Kørebane skal markeres således, at den fremstår til afvikling af biltrafik i lav hastighed.

#### *Vejtype G – Stier, passager og brandveje*

Stier og passager skal have fast belægning i en bredde på mindst 4 m.

## Kommentar

Flexzonerne kan indeholde opholdsmuligheder, beplantning, løsninger til lokal afledning af regnvand, cykelparkering, handicapparkering og korttidsparkering samt virke som chikaner, der nedsætter farten på vejstrækningen.

#### *Vejtype H – Overordnet lokalveje*

Vejstrækningen forbundet nord for fordelingsvejen vist med stiptet grøn på tegning nr. 3a og 3c skal have et vejprofil med en bredde på mindst 13,5 m.

Vejstrækningen skal udføres med et kørebaneareal på mindst 6,5 m. På minimum en af vejstrækningens sider skal der være min. 2 m bred flexzone til opholdsmuligheder, beplantning, bil- og cykelparkering samt løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR).

Der skal være fortove i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m.

På en eller flere sider af vejen skal der være mulighed for busholdepladser i flexzonen med en min. bredde på 2,75 m, som vist på tegning nr. 3a.

Vejstrækningen skal fremstå med normalt kantstensopspring.

### Stk. 3. Yderligere veje og stier

Der kan ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige/hensigtsmæssige for at betjene den enkelte ejendom med Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

### Stk. 4. Blinde veje

Blinde veje skal forsynes med en vendeplads.

### Stk. 5. Vejadgang

Der kan etableres op til 6 vejadgange til området. To vejadgange fra hver af vejene Center Boulevard, Ørestads Boulevard og C. F. Møllers Allé.

### Stk. 6. Udformning af vejanlæg

Den nærmere udformning af vejene, herunder vejkryds, vejtilslutninger og afslutninger af blinde veje med vendepladser, hvortil der kan medgå yderligere areal, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

### Stk. 7. Adgang til parkeringskældre, -huse og varegårde

Vejadgang til parkeringsanlæg og/eller varegårde skal etableres som vist på tegning nr. 3b og skal udformes efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse, så der sikres gode oversigtsforhold ved ind- og udkørsel.

### Stk. 8. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger. Til Bella Center og Bella Sky skal der etableres 1.300 parkeringspladser, der skal håndtere parkeringsbehovet for ansatte og besøgende. Parkeringen skal etableres i konstruktion inden for området.

## Kommentar

Der er lavet en aftale om, at der ved større arrangementer er mulighed for at benytte 500 parkeringspladser ved golfbanen vest for lokalplanområdet.

Der kan indenfor området etableres parkeringspladser på terræn primært til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering. Parkering på terræn kan etableres, hvis det er foreneligt med § 4, stk. 2, § 7, stk. 7 og § 8 vedr. veje, træer, byrum og kantzoner. Parkering herudover skal etableres i konstruktion inden for området. Der kan inden for området etableres bilparkering for bebyggelser omkring området.

### Stk. 9. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> opført bruttoetageareal:

Boliger:	4 pladser
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 plads pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Til Bella Center skal der etableres mindst 800 cykelparkeringspladser placeret centralt i forhold til centerets brugere. Mindst 50% af cykelparkeringspladserne til Bella Center skal placeres ved indgangspartier, og mindst 50% skal være overdækket. Derudover skal der anvises 700 ekstra stativløse parkeringspladser til brug ved større arrangementer.

For boliger, erhverv og butikker skal mindst 75% af cykelparkeringen placeres i tæt tilknytning til de enkelte byggerier, med en minimumsandel i konstruktion, dvs. overdækkede cykelparkeringspladser, cykelkælder eller stueetage, af størrelsesordenen 50%.

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.

Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Højest 10% af cykelparkeringsdækningen kan placeres på vejareal. For Bella Center gælder dog, at 50% kan placeres på vejareal.

## Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

- For underområde I må det samlede etageareal ikke overstige 131.500 m<sup>2</sup>.
- For underområde II må det samlede etageareal ikke overstige 166.000 m<sup>2</sup>.
- For underområde III må det samlede etageareal ikke overstige 24.500 m<sup>2</sup>.
- For underområde IV må det samlede etageareal ikke overstige 23.500 m<sup>2</sup>.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de i henhold til § 6, stk 1c og 1e fastlagte åbninger, porte og tilbagerykkede stueetager kan etableres udover det angivne etageareal. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tag-

terrasser og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Etagearealet må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

### Stk. 2. Byggefelter

- a) Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de på tegning nr. 2 viste byggefelter.
- b) I underområde I og III skal byggefelterne afsættes således, at der er plads til de i § 4, stk. 2 afsatte vejprofiler og de i § 8, stk. 22 fastsatte kantzoner.

### Stk. 3. Områder der ikke må bebygges

Område V vist på tegning nr. 1 må ikke bebygges.

### Stk. 4. Bygningshøjde, bygningers placering og det skrå højdegrænseplan

*For underområde I gælder:*

- a) Højden af bebyggelsen skal være mindst 9 m og maksimalt 24 m. Byggeri skal i princippet opføres som sluttet karrébebyggelse i randen af byggefelterne mod områdets tilstødende veje jf. tegning nr. 2 og mod veje med vejprofiler A til G jf. § 4, stk. 2. Der kan dog etableres mindre åbninger, jf. § 5, stk. 9, der ikke ændrer ved karakteren af en sluttet bebyggelse.
- b) Arkader vist på tegning nr. 2 skal have en højde på min. 4 m og en dybde på min. 4 m. Afstanden mellem søjler skal være min. 4 m. Etableres ikke arkader, skal hele facaden trækkes min. 4 m tilbage og søjlerækken erstattes af en træække.
- c) Enkelte bygninger kan have en anden maksimal højde som vist på tegning nr. 4.

*For underområde II gælder:*

- d) Højden af bebyggelsen må ikke overstige 20 m.
- e) Enkelte bygninger kan have en anden maksimal højde som vist på tegning nr. 4.

*For underområde III gælder:*

- f) Nybyggeri skal opføres som rækkehuse med en bygningshøjde på mindst 6 m og en bygningshøjde på maks. 9 m. Dog gælder som vist på tegning nr. 4, at dele af byggefelterne til rækkehuse-etageboliger skal bebygges med etageboliger med en maks. bygningshøjde som angivet på tegningen inden for hvert byggefelt. Rækkehuse-etageboligerne skal i princippet opføres som sluttet karrébebyggelse i randen af byggefelterne mod områdets tilstødende veje jf. tegning nr. 3a og veje med vejprofiler A til G, jf. § 4, stk. 2. Der kan dog tillades mindre åbninger, jf. § 5, stk. 9, der ikke ændrer ved karakteren af en sluttet bebyggelse.

*For underområde IV gælder:*

- g) Højden af bebyggelsen må ikke overstige 35 m.
- h) En del af bebyggelsen kan have en maksimal højde på 40 m, som vist på tegning nr. 4.

*For alle underområder gælder:*

- i) Parkeringshuse inden for lokalplanområdet må ikke overstige en bygningshøjde på 25 m.
- j) Trappe-, elevatorårne og lignende mindre taghuse samt rækværk må have en højde på maks. 3 m over ovenfor fastsatte maks. bygningshøjder. For højhuset angivet med A på tegning nr. 2 er højden inklusiv trappe- og elevatorårne.
- k) Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse. Hvor boliger i tilgrænsende byggefelter allerede har eller skal have gulvniveau over terræn, må det skrå højdegrænseplan overskrides tilsvarende. Undtaget fra det skrå højdegrænseplan er punkthuse vist på tegning nr. 4, gavle, tagopbygning til brug for grønne tage, tagterrasser samt mindre punktvis fremspring og mindre påbygninger.

### Stk. 5. Skiftende bygningshøjder

*For underområde I gælder:*

Hvert byggefelt skal indeholde mindst tre spring i bebyggelsens højde på mindst 3 m. Dog gælder for byggefelterne syd for udstillingspladsen vist på tegning nr. 9, at de kun skal indeholde mindst ét spring i bebyggelsens højde. Langs byggefeltafgrænsninger mod Ørestads Boulevard og Bella Center skal der forekomme et spring i bygningshøjden. Bestemmelsen gælder ikke for byggefelter til parkeringsanlæg vist på tegning nr. 2.

*For underområde IV gælder:*

Hvert byggefelt skal indeholde mindst to spring i bebyggelsens højde på mindst 3 m.

## Kommentar

Bestemmelsen skal læses i sammenhæng med bestemmelserne om facader. Sammen med bestemmelser om højdegrænseplan og bygningernes ydre fremtræden betyder kravet om spring i bygningshøjden, at bykvarteret omkring Bella Center bliver en kompakt og sammensat bydel præget af varierede facader. Spring skal herudover give mulighed for at forøge solindfaldet i gårdrummene og i boligerne.

### Stk. 6. Husdybder

- a) Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 12 m for boliger og 18 m for erhverv eksklusive altaner. Undtaget herfra er atriumbebyggelse i byggefelter udelukkende med erhverv, for stueetager til detailhandel og for parkeringsanlæg markeret på tegning nr. 2.
- b) Byggefelter med boligbebyggelse, hvor hjørner i karréers gårdrum har en spidsere vinkel end 60 grader, må bebyggelsen ikke have en bygningsdybde større end



- 10 m på en strækning på mindst 10 m fra hjørnet målt i gårdrummet.
- c) Højhuset markeret med A på tegning nr. 2 må maksimalt have et fodaftryk på 22 x 22 m eksklusiv altaner på højst 1,5 m.

## Kommentar

Bestemmelsen skal sikre lysforholdene både i gårdrum og i lejlighederne ved spidse vinkler i bebyggelsens relativt små gårdrum.

### Stk. 7. Adgange til boliger

- a) Boliger skal have adgange fra de i § 4, stk. 2 fastlagte veje og stier. Herudover skal opgangene have direkte adgang til udendørs opholdsarealer, herunder gårdrum og evt. fælles tagterrasse.
- b) Bestemmelsen om direkte adgang til gårdrum gælder ikke, hvis der indrettes daginstitutioner i stueplan.
- c) Hvis der indrettes butik i stueplan, skal der skabes adgang fra 1. sal over taget til gården.

### Stk. 8. Rampe til cykelparkering

Cykelparkering i kælder skal etableres via rampe med en hældning på maks. 1:5.

## Kommentar

Rampen kan evt. suppleres med en trampe eller en trappe, som sikrer adgang for alle.

### Stk. 9. Åbninger og porte

Inden for hvert byggefelt kan der etableres maks. to større åbninger med en frihøjde på mellem 3,6 m og fuld facadehøjde. Åbninger skal have en bredde på mellem 3 m og 7 m. Herudover må der etableres mindre porte til gang- og cykelpassager.

### Stk. 10. Udvidet stueetage til detailhandel

Inden for byggefeltet med mulighed for udvidet stueetage til detailhandel vist på tegning nr. 2 kan stueetagen udvides ind i karreens midte, hvis stueetagen indrettes til butik og varegård. Dog skal stueetagens tag indrettes til gårdmiljø i 1. sals højde til gavn for karreens beboere. Indretning skal ske efter samme retningslinjer som områdets øvrige gårdrum beskrevet i § 8, stk. 18 og 19.

### Stk. 11. Gulvniveau

- a) Etageboliger beliggende mod veje eller stier, jf. § 4, stk. 2, skal etableres med gulvniveau mellem 0,80-1 m over det omgivende terræn. Højden kan øges til 1,2 m langs facader med kældervinduer. Dog kan etageboliger langs kantzoner med en dybde på mindst 2,5 m jf. § 8, stk. 21, 22 og 23 etableres med gulvniveau i samme niveau som det omgivende terræn, såfremt kantzonen er udformet med en tydelig privat afgrænsning.
- b) Stueetager med mulighed for aktive hjørner som vist på tegning nr. 2 skal have gulv i terrænniveau.

## Kommentar

Hensigten med bestemmelsen er blandt andet at beskytte boliger mod direkte indblik, ved at de er hævet over terræn. Samtidig skal man heller ikke opleve at træde ind i en 'privatsfære', når man færdes langs boligerne. Ved de mulige udadvendte hjørner skal stueetagens gulve være i samme niveau som det omgivende terræn for at sikre, at stueetagen evt. på et senere tidspunkt kan konverteres til en aktiv eller udadvendt anvendelse.

### Stk. 12. Kote- og terrænforhold

Hvor det er muligt etableres en ny terrænkote på min. 2,63 m. Dog ikke mod eksisterende bygninger, hvor niveau tilpasses forholdene.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Ny bebyggelse

#### Facader

*For underområde I gælder:*

- a) Bygninger skal udføres med en base i jordfarveskalaen, på tre til seks etager. Basen skal udføres i materialer såsom tegl, beton, keramik, skifer, cortenstål eller tombak.
- Bygningsetager over basen skal være lette og lyse i materialer såsom træ, glas eller metal.

## Kommentar

Bygningens base kan udgøre hele den pågældende bygning. For bygninger med bygningsdele over basen skal de øverste dele fremstå i lette og lyse materialer for at reflektere mest muligt lys ned i byrummene.

- b) Etagebebyggelsen må maksimalt have en facadelængde på 40 m uden skift i facadens arkitektoniske fremtræden, så bebyggelsen fremstår som flere individuelle bygninger. Et facadeskift mellem tilgrænsende facader skal udføres af mindst to af følgende variationer:
- variation i materialer og/eller farvetone
  - variation i højde
  - variation i facaderytme
  - variation i vinduestyper/størrelse og/eller skift i vinduernes placering i forhold til facadelinjen og/eller variation i udformning af altaner og/eller karnapper og/eller variation i tilsvarende dominerende facadeelementer
  - horisontal facadeforskydning mellem to tilgrænsende facader
- c) Ny bebyggelse skal fortrinsvis opføres som karrébebyggelse med mulighed for maksimalt to åbninger. Gavle skal fremstå som facader.
- d) Etager over bygningens base skal have en tydelig arkitektonisk adskillelse fra bygningens nederste del. Adskillelsen kan eksempelvis sikres ved:
- at trække etagerne frem (lade dem udkrage over facadelinje på bygningens nederste del).
  - at trække etagerne tilbage fra facadelinje på bygningens nederste del.

- ved at etablere en mellemetage, som en adskillende etage, der har en anden bearbejdning end de øvrige etager, og som er trukket tilbage fra facadelinjen.

## Kommentar

Bygherre har afholdt et paralleloppdrag for udformning af højhuset markeret med A på tegning nr. 2. Der er i lokalplanen medtaget særlige bestemmelser for højhusets facader, jf. § 6, stk. 2.

- e) Stueetagen skal have en særlig bearbejdning. Bearbejdningen kan opnås ved mindst et af følgende elementer:
- tilbagetrækninger/ fremspring
  - facaderytmeskift herunder vinduesrytme
  - materialeskift
- Facader i stueetagen mod veje og stier, der er længere end 20 meter, skal have mindst to forskydninger. Det gælder dog ikke facader til detailhandel eller p-huse. Indgange mod veje og stier skal markeres i facaden med eksempelvis en niche, et halvtag eller en karnap.
- f) Varegårde må ikke have facader mod de omkransende veje bortset fra ved portadgang. Varegårde med facader i karreens gårdrum skal udføres med én eller flere af følgende muligheder:
- tæt begrønning
  - med indbygget trappeanlæg
  - indretning til sport og leg
  - indbygget cykelskur eller anden funktioner til gavn for livet i gårdrummet.
- g) P-huses facader over stueetagen skal begrønnes.
- h) Ungdomsboliger markeret med grøn signatur på tegning nr. 2 skal udføres i lyse jordfarver i tegl, træ eller plademateriale.

*For underområde I og II gælder:*

- i) Facader i stueetagen langs strækningen markeret som aktive facader med rød signatur på tegning nr. 2 skal fremstå med mellem 50-75 % transparente partier i stueetagens fulde rumhøjde.
- j) Facader i stueetagen langs strækningen markeret som åbne facader med gul signatur på tegning nr. 2 skal fremstå med mellem 25-75 % transparente partier i stueetagens fulde rumhøjde.

*For underområde II gælder:*

- k) Hvor facader i stueetagen ikke kan leve op til bestemmelserne i punkt j grundet bygningens funktion, skal facaden i stedet gives en facadeudsmykning, begrønnes eller på anden vis gives en karakter eller funktion, som bidrager til de omkringliggende byrum. Herudover kan bygningens facader have op til 100 % transparente facader og eksisterende betonkerner kan bibeholdes, som de er, og udgå af beregningerne i punkt i og j. Bestemmelsen gælder for facadestrækninger mod det enkelte byrum / enkelte gadestrækning under ét.

## Kommentar

De eksisterende betonkerner kan freregnes af hensyn til at bevare områdets identitet og historie.

- l) Facade på ny bebyggelse skal have et overordnet horisontalt udtryk med vertikale underopdelinger jf. tegning nr. 7h. Den vertikale underopdeling skal have en dybde på minimum 15 cm.
- m) Større indgangspartier skal markeres i facaden med et overdækket område.
- n) Der skal være en arkitektonisk bearbejdning af bygningens sternkant.
- o) Ventilation og teknik skal integreres i det arkitektoniske udtryk.

*For underområde III gælder:*

- p) De enkelte boligenheder i rækkehusene skal kunne aflæses i facaden. Det kan opnås ved, at hver bolig adskiller sig fra boligen ved siden af i facaden ved mindst én af følgende muligheder:
- variation i facademateriale eller farve
  - facadeforskydning
  - variation i vinduesrytme
  - variation i bygningshøjde
  - vertikal opdeling med et bygningselement som eksempelvis et nedløbsrør.
- Inden for hvert byggefelt skal boligenhederne adskille sig fra hinanden på flere forskellige måder.
- q) Gavle skal behandles som facader i øvrigt med åbninger i form af vinduer eller franske altaner. Alle etager skal have mindst ét vindue og gavle skal have mindst tre vinduer.
- r) Støjafskærmning jf. § 9, stk. 2 vist på tegning nr. 9 ved rækkehusene langs Center Boulevard skal fremstå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur med samme arkitektoniske formsprog og med samme materialer. Herudover må kun anvendes materialer, som har særlige støjdæmpende egenskaber. Der skal i støjafskærmningerne være udgange til Center Boulevard fra de primære opholdsarealer bag støjafskærmningerne. Støjafskærmningerne skal fremstå varieret eksempelvis ved at have indarbejdet vinduesåbninger, siddemuligheder eller ved begrønning.
- s) Inden for byggefelter udlagt til rækkehuse-etageboliger på tegning nr. 2 gælder, at etageboliger skal følge principperne for etageboliger i underområde I beskrevet under punkt a, b og e.

*For underområde IV samt bygning i underområde II markeret med B på tegning nr. 2 gælder:*

- t) Bygninger skal udføres med en base i jordfarveskalaen, på tre til seks etager. Basen skal udføres i materialer såsom tegl, beton, keramik, skifer, cortenstål eller tombak. Gavle skal udtryksmæssigt fremstå som facader. Bygningsetager over basen skal være lette og lyse i materialer såsom træ, glas eller metal.

## Kommentar

Bygningens base kan udgøre hele den pågældende bygning. For bygninger med bygningsdele over basen skal de øverste dele fremstå i lette og lyse materialer for at reflektere mest muligt lys ned i byrummene.

- u) Etager over bygningens base skal have en tydelig arkitektonisk adskillelse fra bygningens nederste del. Adskillelsen kan eksempelvis sikres ved:
  - at trække etagerne frem (lade dem udkrage over facadelinje på bygningens nederste del).
  - at trække etagerne tilbage fra facadelinje på bygningens nederste del.
  - ved at etablere en mellemetage, som en adskillende etage, der har en anden bearbejdning end de øvrige etager, og som er trukket tilbage fra facadelinjen.
- v) Stueetagen skal have en særlig bearbejdning. Bearbejdningen kan opnås ved mindst et af følgende elementer:
  - tilbagetrækninger/ fremspring
  - facaderytmeskift herunder vinduesrytme
  - materialeskift
- x) Indgange mod veje og stier skal markeres i facaden med eksempelvis en niche, et halvtag eller en karnap.

*For underområde IV gælder:*

- y) Imod gårdrum kan der på basen anvendes lyse farver for at sikre bedst muligt dagslysforhold.
- z) Ny bebyggelse skal fortrinsvis opføres som karrébebyggelse med mulighed for maksimalt to åbninger. De indre gårdrum kan overdækkes.

*For alle underområder gælder:*

- æ) I vinduer må kun anvendes plant glas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let, tonet eller svagt coated glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.
- ø) I stueetager, der i henhold til § 3, stk. 11 skal indrettes med aktive og åbne stueetager, skal vinduer fremstå overvejende med transparent glas således, at der opnås visuel kontakt udefra til funktionerne i stueetagen. Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer, som ikke må blændes med tilklæbning eller lignende.

### Tage

Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Tage kan begrønnes i hele deres udstrækning med for eksempel græs eller stenurter eller fremstå som tagterrasser med et tydeligt grønt præg. Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

### Altaner, karnapper, altangange

- a) Boliger i etagebyggeri skal forsynes med individuelle opholdsaltaner, haver, terrasser eller fælles opholdsarealer på større fælles tagterrasser så vidt muligt med adgang via samme trappeopgang, som også giver adgang til boligen. Ungdomsboliger kan dog etableres med franske altaner. Indtil 6. etage skal værn om altaner og tagterrasser fremstå som helt eller delvist transparente.
- b) Altaner må maks. udkrage 1,5 m fra facadelinjen.
- c) Altaner som er mindre end 4,25 over terræn må maks. udkrage 0,5 m fra facadelinjen mod vej. Dog gælder, at altaner ikke må være nærmere vejmidte end 5,25 m.

## Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

### Stk. 2. Særlige bestemmelser for højhus markeret med A på tegning nr. 2.

- a) Basen skal udføres med et udtryk i proportioner og materialer som svarer til etagebebyggelse i underområde I, jf. § 6, stk. 1a, 1b, 1c og 1e.
- b) Basen skal brydes af det lyse tårn, som går til terræn i det nordøstlige hjørne mod Vejlands Allé og Ørestads Boulevard.
- c) Tårnet skal opdeles i minimum fire forskellige volumener pr. facade for at skabe et facadeudtryk som tager udgangspunkt i en stabling af klodser. Principperne er vist på tegning nr. 5a, fig. 3 og 4.
- d) Der skal være et tydeligt spring mellem volumenerne i tårnet, så horisontale linjer på tværs af tårnet undgås. Springet skal være på en til tre etager jf. tegning nr. 5a, fig. 1.
- e) Tårnet skal afsluttes med et spring på minimum 1 etage. Volumenerne i det nordøstlige hjørne, som går til terræn skal være højest.
- f) Tårnet skal forskydes i plan. Forskydningen skal ske i to retninger og skal være i minimum en meter plus facadeopbygning fra indervæg til indervæg som eksempelvis på tegning nr. 5b, fig. 1.
- g) Etageboliger må ikke udelukkende orienteres mod nord.
- h) Husdybden må max. være 22 meter eksklusiv altaner.
- i) Altaner skal fremstå som en integreret del af facaden som eksempelvis vist på tegning nr. 5c.

- j) Volumenernes materiale og udtryk skal føres rundt om hjørnerne. For det enkelte volumen kan facadebyden dog variere.
- k) Alle volumener i tårnet skal minimum være seks etager. Volumen i det nordøstlige hjørne, som går til terræn, skal være mellem 12 og 16 etager.
- l) Tårnet skal opføres med et overordnet facadegrid i frontfacaden.
- m) Facadegridets geometri skal variere volumenerne imellem.

## Kommentar

Facadegridets geometri skal understøtte bygningens vertikale udtryk, så højhuset fremstår som et slankt tårn.

- n) På hver af de fire facader skal minimum et af volumenernes facadegrid fremstå dobbelthøjt.
- o) Variation imellem to volumener ved siden af hinanden eller over hinanden skal yderligere opnås ved minimum to af følgende:
  - varierende altandybder
  - værn
  - materialer og / eller farvetoner
  - takten af sprosser og vinduer
  - solafskærmning
- p) Det overordnede gridnet i frontfacaden skal udføres i lyse farver i kontrast til basen. Der skal anvendes lys beton, natursten, metal eller stål. Dog kan solafskærmning i frontfacaden udføres i varme materialer. Der må ikke være synlige samlinger i gridet, dog med undtagelse af gridets samlingspunkter.
- q) Bagfacaden skal udføres i beton, metal, natursten eller malet stål og skal desuden have felter med en varm karakter i jordfarver af fx træ, klinker, skaltegl eller corten.
- r) På hver af de fire facader skal volumenernes bagfacade have felter med en farvetone i nuancer fra lysere til mørkere jordfarver, så hvert volumen i farvetone adskiller sig fra de øvrige volumener i facaden.
- s) Altanværn skal udføres helt eller delvist transparente i stål eller glas med et spinkelt udtryk.
- t) Tekniske installationer herunder trappetårne og elevatorårne skal holdes indenfor tårnets volumen.

### Stk. 3. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

### Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en

god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

### Stk. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatorårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

### Stk. 6. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister. Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere. Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Friarealer på terræn til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 2. Afbigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

### Stk. 3. Hegning på terræn

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende.

### Stk. 4. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 5. Belysning

Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Stk. 6. Aflukkede gårdrum

Indgange til gårdrum i en afstand mindre end 200 meter fra metrostationen, som vist på tegning nr. 7a, skal kunne aflukkes, så gårdrummet kan bruges eksklusivt af beboerne i den enkelte karré. Der skal dog fortsat være mulighed for visuel kontakt fra gader og større veje og ind i gårdrummene.

### Stk. 7. Beplantning

- Større veje med allé beplantning skal fremstå med træerækker af opstammede træer i begge vejsider som vist på tegning nr. 6. Enkelte træer kan udelades af hensyn til trafikafviklingen.
- Større veje uden allé beplantning skal fremstå med træerækker af opstammede træer i mindst én vejside som vist på tegning nr. 6. Enkelte træer kan udelades af hensyn til trafikafviklingen.
- Alléer og træerækker kan fremstå med flere sorter.

### Stk. 8. Bevaringsværdige træer

De på tegning nr. 6 med rødt markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller faldet i en storm (naturligt forfald), vil der ikke blive stillet

krav om genplantning.

Ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer skal det undersøges, om der er flagermus i træet og vurderes om den økologiske funktionalitet kan opretholdes, jf. habitatbekendtgørelsen § 11, artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 9. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m<sup>2</sup> med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

## Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning.

## § 8. Byrum

### Stk. 1. Fastlæggelse af byrum

På tegning nr. 7a er fastlagt følgende byrum: byrum 1 'Bella Have og kvarterplads', byrum 2 'Metropladsen', byrum 3 'Udstillingspladsen', byrum 4 'Nordøstpladsen', byrum 5 'Nordvestpladsen', byrum 6 'Byrum ved søen', byrum 7 'Byrum på tag og sydøstparken', fire byrum mod omgivende veje, to kvarterpladser og 12 gårdrum.

### Stk. 2. 'Bella Have og kvarterplads'

Udstrækning og indretning af 'Bella Have og kvarterplads' er fastlagt på tegning nr. 7b.

### Stk. 3. Indretning af 'Bella Have og kvarterplads'

- For begge byrum gælder, at belysning skal understøtte brugen af rummene.
- Kvarterpladsens centrale del skal indrettes med et stort og kurvet bed med træer og årstidsvarierede stauder. Bedets kant skal udformes overvejende som et opholdselement.
- Bella Have skal udformes som et markant grønt byrum og indeholde en stor græsflade til rekreativt brug og

bedflader med årstidsvarierede stauder.  
Byrummet skal indrettes med en legeplads/legelandskab med varierede legemuligheder.  
Der skal etableres min. 6 bænke fordelt i sol og skygge og ved legepladsen.

#### **Stk. 4. 'Metropladsen'**

Udstrækning og indretning af 'Metropladsen' er fastlagt på tegning nr. 7c.

#### **Stk. 5. Indretning af 'Metropladsen'**

- Byrummet skal anlægges som to pladser. Det samlede byrum skal indenfor belægning, beplantning og inventar fremstå med et helhedspræg.
- De to pladser skal udformes med en belægning af samme kvalitet, som belægningerne i det øvrige Ørestad.
- Udover grundbelysning skal der etableres effektbelysning, der adskiller sig fra den omgivende gadebelysning.
- Pladserne skal indrettes med ikke kommercielle opholdsmuligheder, som bænke.

#### **Stk. 6. 'Udstillingspladsen'**

Udstrækning og indretning af 'Udstillingspladsen' er fastlagt på tegning nr. 7c.

#### **Stk. 7. Indretning af 'Udstillingspladsen'**

- Pladsen skal have en samlende belægning der spænder ud mellem facaderne og adskiller pladsen i forhold til de tilstødende alléer/gaderum. Belægning skal have samme kvalitet som belægningerne i det øvrige Ørestad.
- Det samlede byrum skal indenfor belægning, beplantning og inventar fremstå med et helhedspræg.
- Udover grundbelysning, skal der på pladsen etableres effektbelysning, der markerer opholdssteder, udstillingsrum samt indgangen til Bella Center.

#### **Stk. 8. 'Nordøstpladsen' og 'Nordvestpladsen'**

Udstrækning og indretning af 'Nordøstpladsen' og 'Nordvestpladsen' er fastlagt på tegning nr. 7d.

#### **Stk. 9. Indretning af 'Nordøstpladsen' og 'Nordvestpladsen'**

- Byrummene skal fremstå med en gennemgående belægning af en tilsvarende kvalitet, som belægningen i det øvrige Ørestad.
- Udover grundbelysning skal der i byrummene etableres effektbelysning, der adskiller pladsen fra den omgivende gadebelysning.

#### **Stk. 10. 'Byrum ved søen'**

Udstrækning og indretning af 'Byrum ved søen' er fastlagt på tegning nr. 7e.

#### **Stk. 11. Indretning af 'Byrum ved søen'**

- Stien øst for søen skal forbinde til sti ved rækkehusene og fremstå som grussti i et kurvet forløb.

- Arealerne ved søen skal rumme tæthed i beplantningen samt græsflader til rekreativt brug.
- Der skal etableres to rekreative faciliteter som eksempelvis fitnessredskaber, hængekøjer, klatrestativer, gynger el. lign.

#### **Stk. 12. 'Byrum på tag og sydøstparken'**

Udstrækning og indretning af 'Byrum på taget og sydøstparken' er fastlagt på tegning nr. 7e.

#### **Stk. 13. Indretning af 'Byrum på tag og sydøstparken'**

- Parkrummet på terræn skal fremstå med større græsflader til rekreativt brug og bedflader med årstidsvarierede stauder. Udover grundbelysning i parkrummet skal trappeforløbet fremstå oplyst.
- Byrummet på taget skal indrettes med belysning, der oplyser hele sportsområdet og opholdsområdet.

#### **Stk. 14. 'Byrum mod omgivende veje'**

Udstrækning af 'Byrum mod omgivende veje' er fastlagt på tegning nr. 7a.

#### **Stk. 15. Indretning af 'Byrum mod omgivende veje'**

- Byrummene skal udformes med kar/bede til løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR).
- Belysning skal være placeret lavt og koncentreret ved beplantning og zoner indrettet til ophold.
- Belægninger skal være tilsvarende Ørestads belægninger generelt, men må gerne have anden farvetone eller finere detaljering, samt delvist permeable overflader.
- Byrummene skal indrettes med bænke.
- For byrummet langs Ørestads Boulevard gælder særligt, at der skal etableres rekreative faciliteter som fx fitness eller legefaciliteter.

#### **Stk. 16. 'Kvarterpladser'**

Udstrækning af 'Kvarterpladser' er fastlagt på tegning nr. 7a.

#### **Stk. 17. Indretning af 'Kvarterpladser'**

- Byrummene skal have en markant grøn karakter og mindst ét karaktergivende træ.  
Der skal etableres opholdsmuligheder hvor der er sol og læ samt legemuligheder for de mindste børn. På den sydlige kvarterplads gælder særligt, at der skal etableres rekreative faciliteter som fx klatreelement, rutsjebane, gyngestativ el. lign.

#### **Stk. 18. 'Gårdrum'**

Udstrækning af 'Gårdrum' er fastlagt på tegning nr. 7a.

#### **Stk. 19. Indretning af 'Gårdrum'**

- For alle gårdrum gælder, at de skal fremstå med en generel grøn karakter med græsser, buske og træer, hvor gårdrummene ikke er indrettet med funktioner, som kræver fast belægning. Der skal være jævnt fordelte

opholdsmøbler, hvor der i gårdrummene er mest sol og læ. Undtaget er gårdrum i område IV, når det overdækkes.

- b) For gårdrum ved boligkarreer gælder særligt, at der skal etableres legefaciliteter for småbørn, hvor der i gårdrummene er solrigt og læ.

#### Stk. 20. Aflukkede gårdrum

Indgange til gårdrum i en afstand mindre end 200 m fra metrostationen, som vist på tegning nr. 7a, skal kunne aflukkes med gennemsigtige porte, så gårdrummene kan bruges eksklusivt af beboerne i den enkelte karré, men således at der stadig er visuel kontakt mellem gård- og gaderum.

#### Stk. 21. Kantzoner

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

For bestemmelser vedrørende stueetagers gulvniveau, se § 5, stk. 11.

For bestemmelser vedrørende stueetagens facade, se § 6, stk. 1.

#### Stk. 22. Placering af kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 7a og diagrammer på tegning nr. 7f, 7g og 7h.

- Kantzone a, b, f og g skal etableres med en dybde mellem 0,5 m og 1 m målt fra facade
- Kantzone c, d, h og i skal etableres med en dybde mellem 1 og 3 m målt fra facade
- Kantzone e skal etableres med en dybde mellem 3 og 6 m målt fra facade

#### Stk. 23. Indretning af kantzoner

Kantzoner skal indrettes som vist på tegning nr. 7f, 7g og 7h og som anført nedenfor.

- a) For kantzone c, d, d1 og e gælder, at de skal afgrænses af hegnsbeplantning, hæk eller rumskabende bedbeplantning i op til maks. 1,3 m højde over det omgivende terræn.
- b) For kantzone c og d1, ved boliger i stueetagen, gælder at kantzonen må hæves op til 0,6 meter over det omgivende terræn (gadeniveau). For d1 gælder særligt, at et mindre areal i tilknytning til facaden kan hæves op til boligens evt. højere liggende gulvniveau, som vist på diagram d1.
- c) For c og d1 gælder at den afgrænsende hæk eller hegnsbeplantning kan etableres i kummer såvel som uden.
- e) For kantzone d og e gælder at de skal udformes med græs eller plantedække, dog med mulighed for ikke dominerende befæstede arealer eller terrasse for den enkelte bolig.
- f) Ved boliger i stueetagen skal der etableres direkte adgang til opholdsarealet (kantzonen).

- g) For alle kantzoner ved boligindgange gælder, at de skal udformes med plantehul med beplantning, og siddemulighed. Hvor kantzonen bredde tillader det, kan den indeholde cykelparkering i et ikke dominerende omfang.
- h) Kantzoner ved erhverv uden aktive-/åbne stueetager skal fremstå med et eller flere af følgende:
- begrønnede facader
  - plantekummer
  - indgangspartier med høj grad af gennemsigtighed og siddemuligheder
  - opholdsnicher
  - udstillingsmontre
- i) Kantzoner ved aktive facader skal fremstå med et fast belagt og åbent areal i tilknytning til facaden, der muliggør løs møblering, skiltning og vareudstilling.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB).

- a) Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- b) Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):  
Boligers opholdsrum: 46  
Hoteller: 51
- c) Indendørs med lukkede vinduer:  
Boligers opholdsrum, hoteller, skoler og daginstitutioner: 33  
Administration og liberale erhverv: 38

## Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

### Stk. 2. Støjafskærmning langs Center Boulevard ved rækkehusene

Langs Center Boulevard ved rækkehusene skal der etableres støjafskærmning som vist på tegning nr. 9 til afskærmning af bebyggelsens primære opholdsarealer.

### Stk. 3. Støjafskærmning mod logistikområder

Der kan etableres støjafskærmninger mod logistikområdet som vist på tegning nr. 9. En evt. støjafskærmning skal fremstå begrønnet eller som funktionsvæg indrettet til sportsaktiviteter såsom klatring eller boldspil.

### Stk. 4. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

## Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.'

### Stk. 5. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## § 10. Regnvand

### Stk. 1. Regnvand på terræn

- Regnvand fra ikke trafikbelastede arealer skal ledes til de omkringliggende kanaler og grøfter.
- Inden for området skal uforurenet vand ledes i kanaler og regnbede og bassiner integreret i områdets veje, gader og pladser som vist på tegning nr. 8.
  - Arealer med signatur for Vandelementer skal udformes med spejlbassin, vandbassin, vandlegeplads eller tilsvarende.
  - Arealer med signatur for kanaler og regnbede med urban karakter skal udformes med render/kanaler og regnbede til afledning af overfladevand i belægningen.
  - Arealer med signatur for kanaler og regnbede med landskabelig karakter skal udformes med landskabelige render/kanaler og regnbede til afledning af overfladevand. Renderne/kanalerne skal have et varieret forløb kombineret med høje græsser, siv, lave buske og evt. træer.
  - Forsinkelsesbassin med overløb til golfbanen vest for Center Boulevard. Det vandtekniske anlæg skal fremstå med en tydelig rekreativ udformning.
- Opstuvningsbassiner kan evt. udformes dobbeltfunktionelt, så de i tørre perioder tjener et andet praktisk eller rekreativt formål.
- Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.
- Udformning af regnbede, kanaler, vandelementer, opstuvningsbassin og vandtekniske anlæg skal ske under hensyn til hydrauliske/tekniske forhold.

### Stk. 2. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved afledning af overfladevand direkte til Kalvebod Fællend via golfbanen vest for området eller via de omkringliggende kanaler, således at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

## § 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

## § 12. Særlige fællesanlæg

Ibrugtagning af byggeri

- Bebyggelse indenfor byggefelter med lys rød signatur på tegning nr. 9 må ikke tages i brug før byrum ved søen, jf. § 8 stk. 10 er anlagt.

- Bebyggelse indenfor byggefelter med grøn signatur på tegning nr. 9 må ikke tages i brug før byrum den sydlige kvarterplads er anlagt.
- Bebyggelse indenfor byggefelter med gul signatur på tegning nr. 9 må ikke tages i brug før byrum udstillingspladsen, jf. § 8, stk. 6 er anlagt.
- Bebyggelse indenfor byggefelter med lilla signatur på tegning nr. 9 må ikke tages i brug før byrum metropladsen, jf. § 8 stk. 4 er anlagt.
- Bebyggelse indenfor byggefelter med rød signatur på tegning nr. 9 må ikke tages i brug før byrum Bella Have og kvarterplads, jf. § 8, stk. 2 er anlagt.
- Bebyggelse indenfor byggefelter med brun signatur på tegning nr. 9 må ikke tages i brug før byrum sydøstparken og byrum på tag, jf. § 8, stk. 12 er anlagt.
- Cykelparkering til Bella Center jf. § 4 stk. 9 skal etableres før ibrugtagning af parkeringsanlæg indenfor underområde II er anlagt.

## Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.

## § 13. 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 opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## § 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 508 Kvarteret ved Bella Center bekendtgjort den 18. december 2014 ophæves i sin helhed.

Lokalplan nr. 309 Ørestad City Nord bekendtgjort 8. februar 2000 ophæves for så vidt angår området omfattet af denne lokalplan.

Lokalplan nr. 342 Bella Center II med tillæg nr. 1 bekendtgjort den 19. juni 2007 ophæves for så vidt angår området omfattet af denne lokalplan.

Lokalplan nr. 538 Kvarteret ved Bella Center Sydøst bekendtgjort den 6. september 2016 ophæves for så vidt angår området omfattet af denne lokalplan.

## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

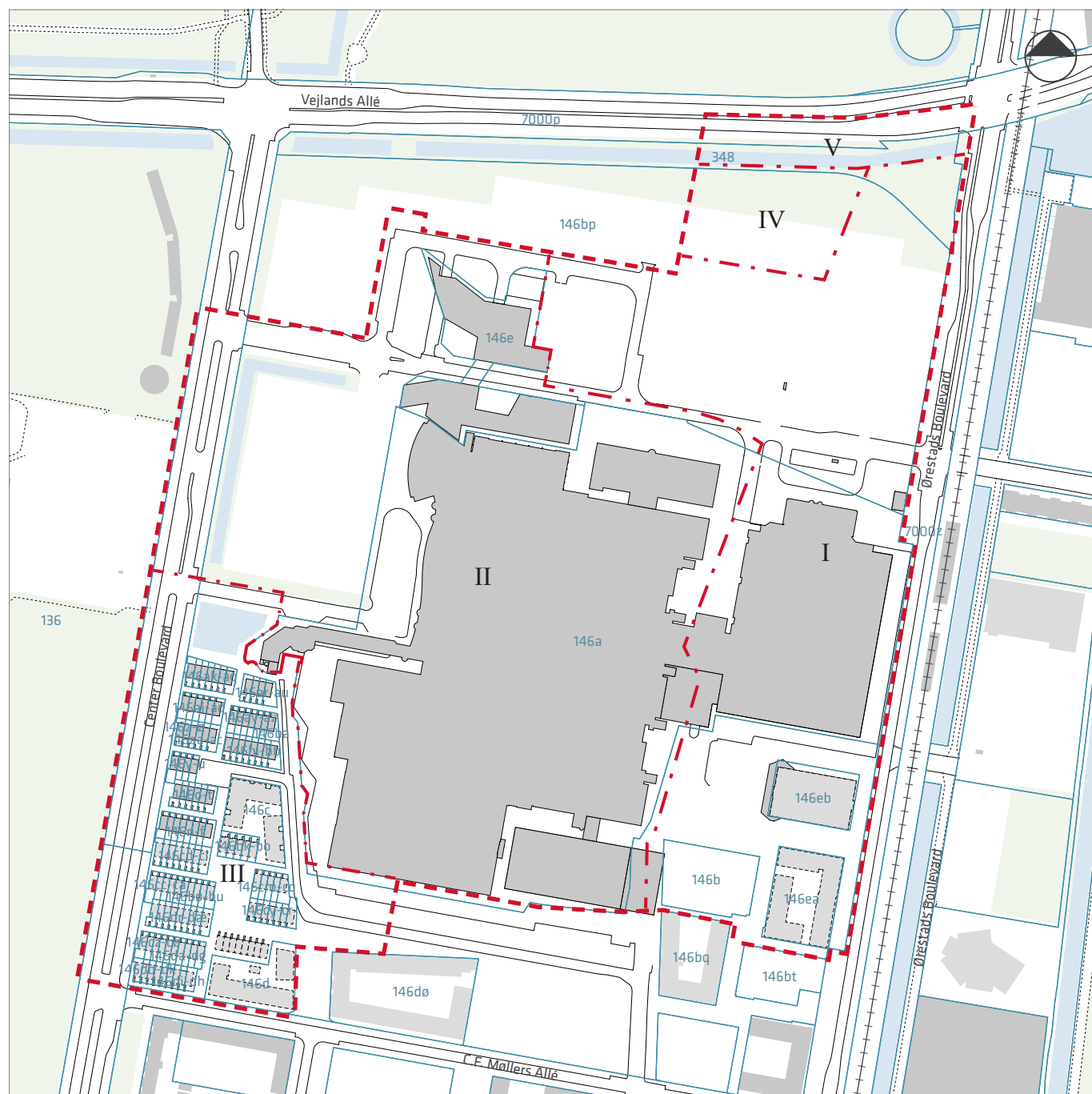


Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.

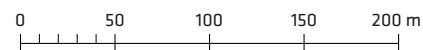
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

- 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.

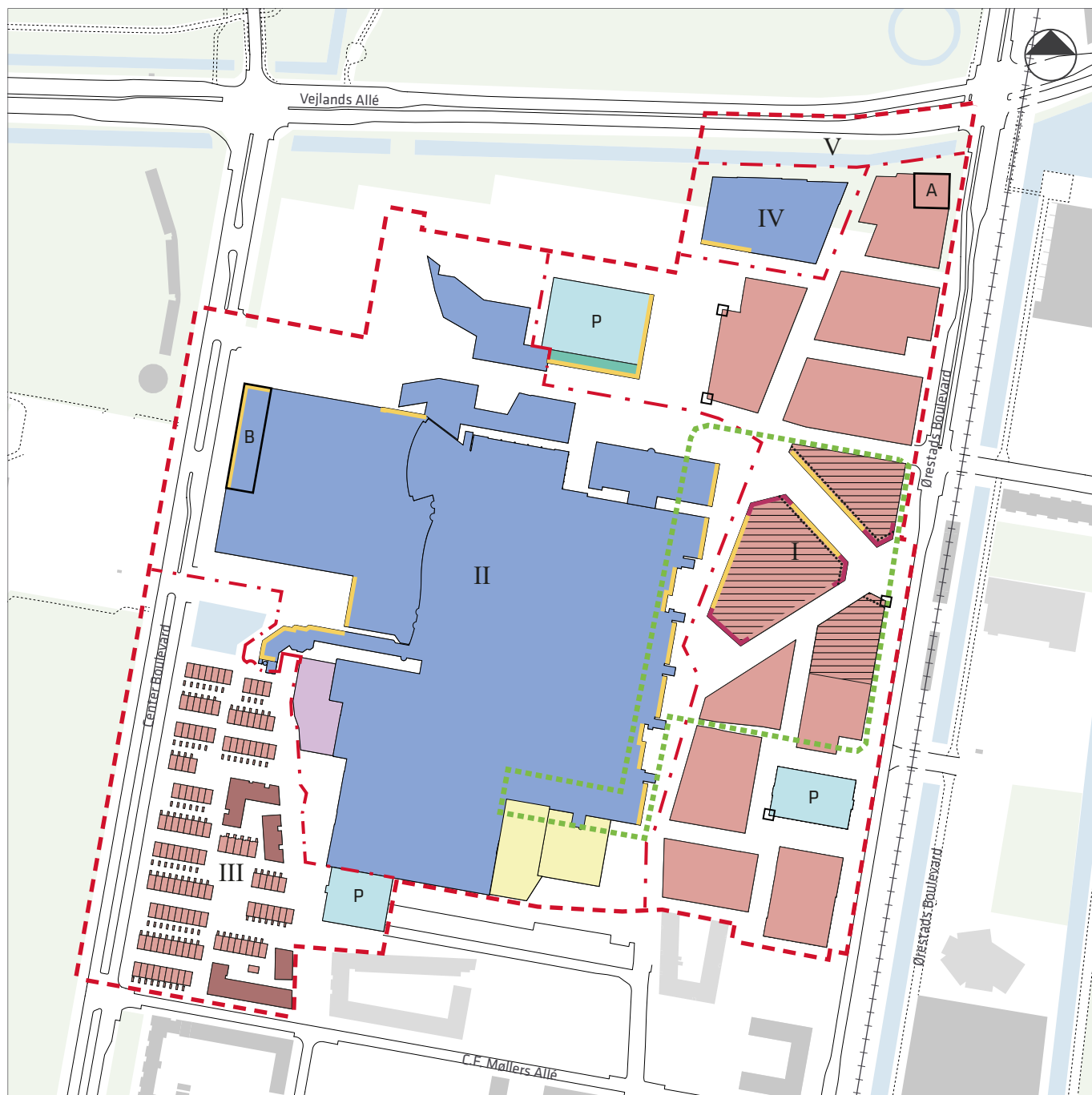
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- - - Lokalplanens afgrænsning
- . - Grænse mellem underområder
- I-V Underområder
- Matrikelskel



## Tegning nr. 2 - Anvendelse



--- Lokalplanens afgrænsning

- . - Grænse mellem underområder

Byggefelt for bolig

Byggefelt for rækkehuse-etageboliger

Byggefelt for serviceerhverv

Byggefelt for institution

Byggefelt for ungdomsbolig

Byggefelt for logistik

P Byggefelt for parkeringshus

Mulighed for detailhandel

A Højhus

B Serviceerhverv

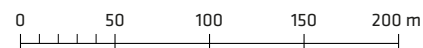
□ Mulighed for aktivt hjørne

— Aktiv stueetager

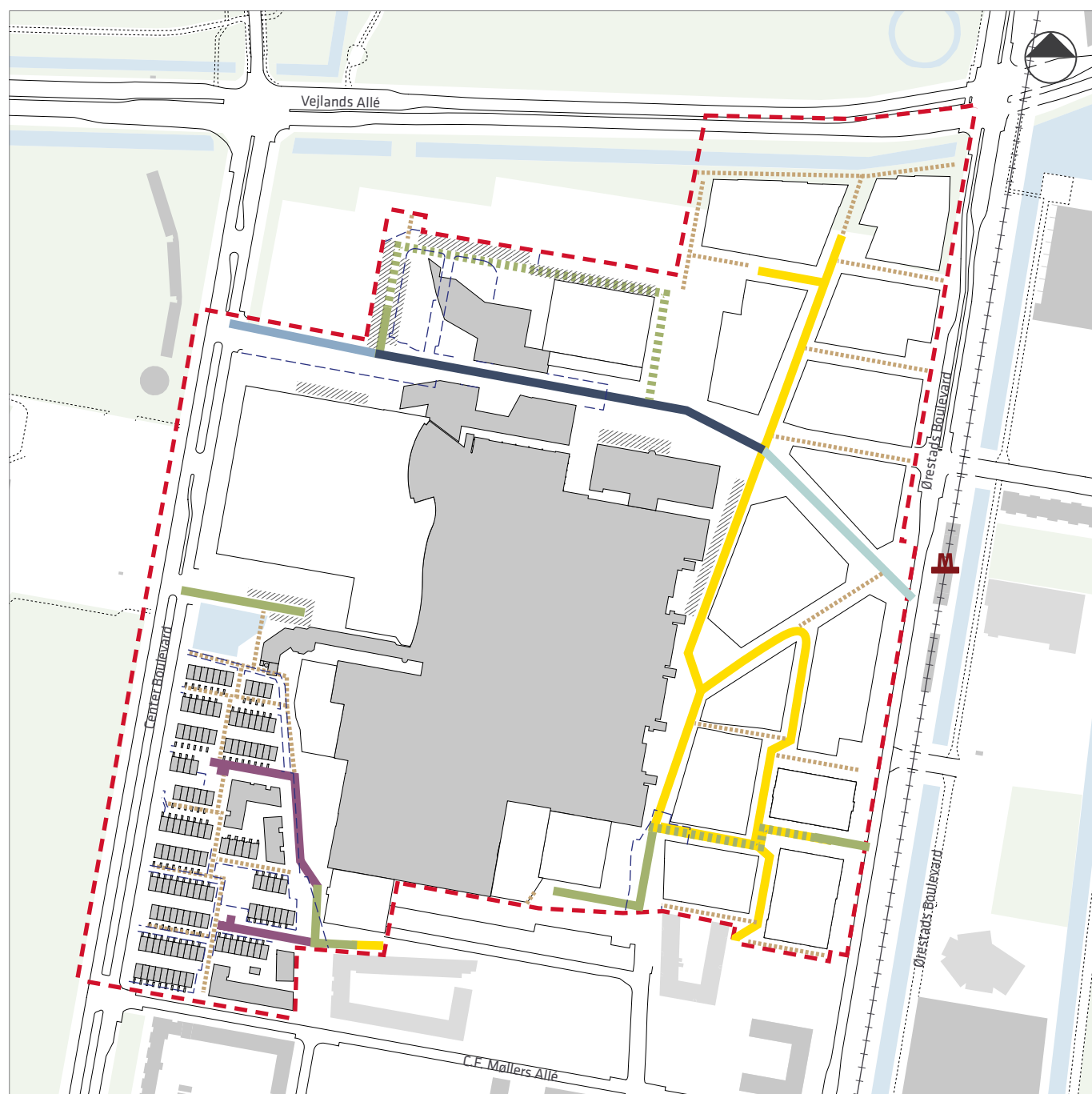
— Åbne stueetager

..... Mulighed for arkader

--- Lokalcenter til detailhandel



## Tegning nr. 3a – Vejforhold, friarealer og stier



--- Lokalplanens afgrænsning

- - - - - Vejudvidelseslinje

— Fordelingsvej øst min. 22 m vejareal

— Fordelingsvej vest min. 27 m vejareal

— Fordelingsvej min. 16,5 m

— Adgangvej min. 18,5 m

— Overordnet lokalvej 13,5 m

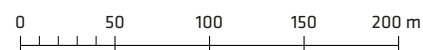
— Lokalvej 11,5 m

— Overordnet lokalvej 10,5 m

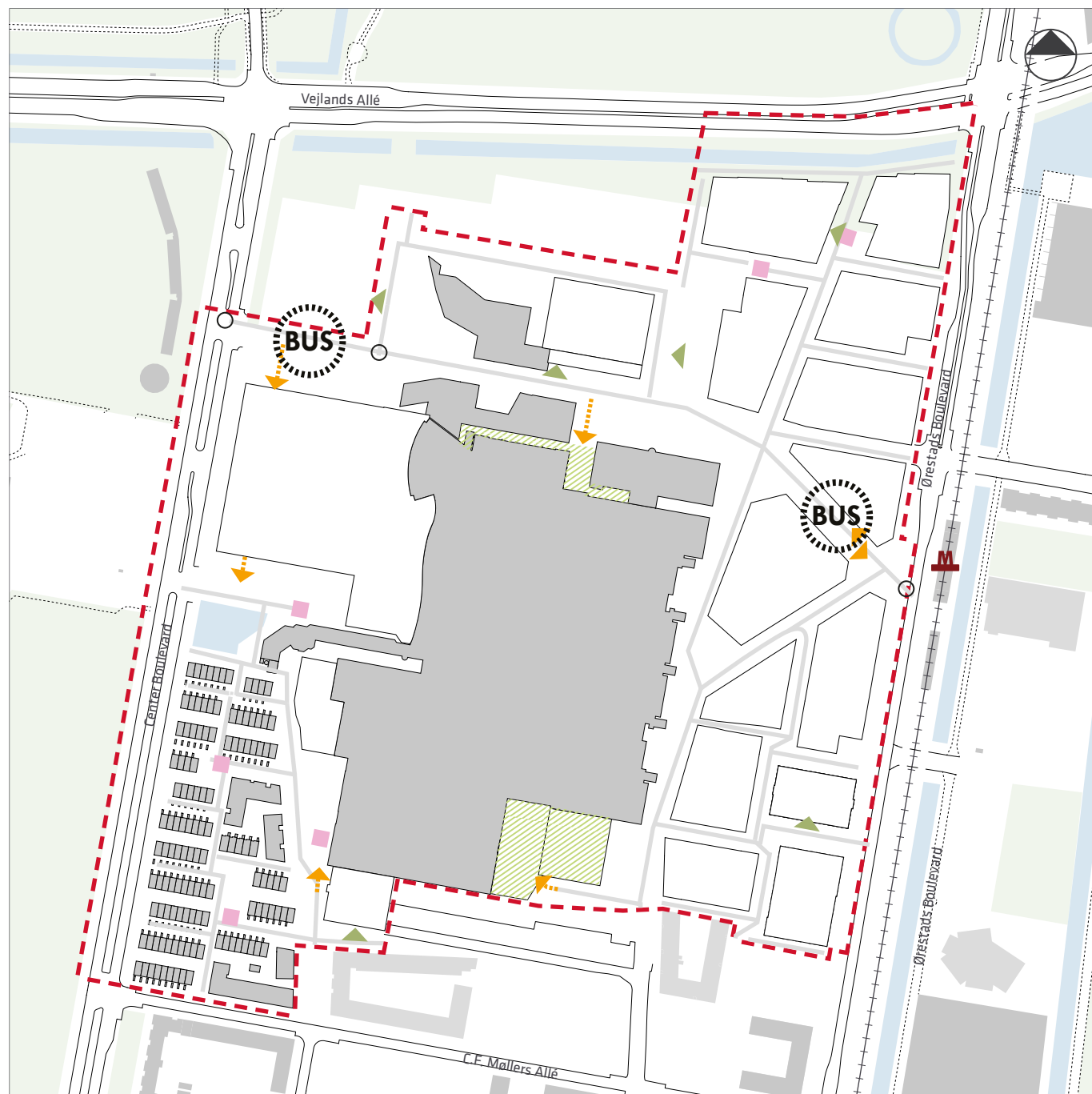
— Lokalvej 9 m

— Stiforbindelser og/eller brandveje min. 4 m

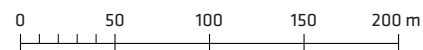
▨ Mulig busholdeplads



## Tegning nr. 3b - Vejforhold

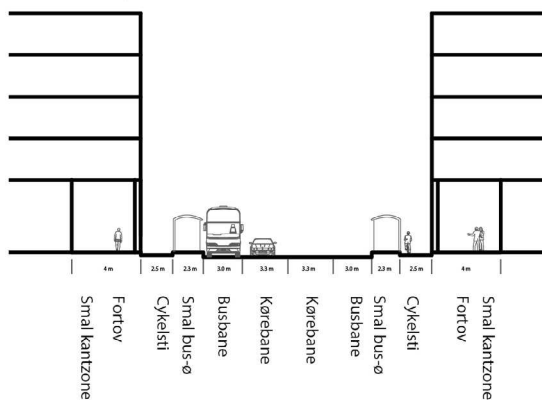


- - - Lokalplanens afgrænsning
- Vareindlevering
- Mulighed for adgang til eventuel P-kælder
- Vendeplads
- Signalreguleret kryds
- ▨ Logistik områder

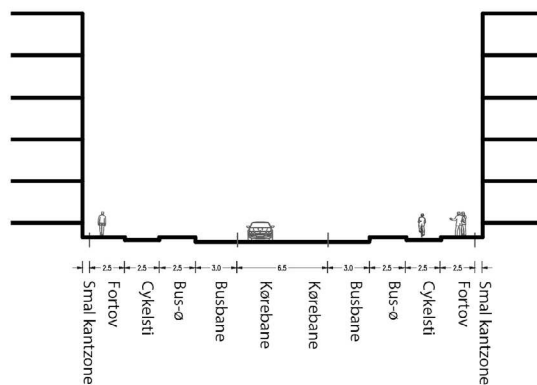


# Tegning nr. 3c - Vejsnit

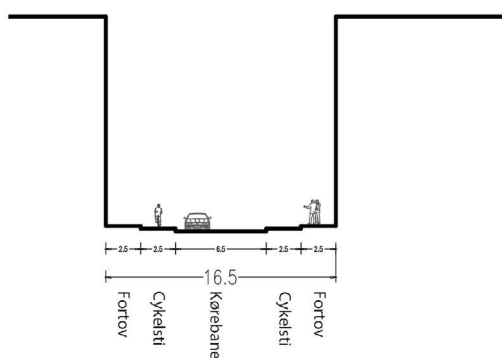
**TYPE A1 - Fordelingsvej Øst**  
min. 22 m. vejareal



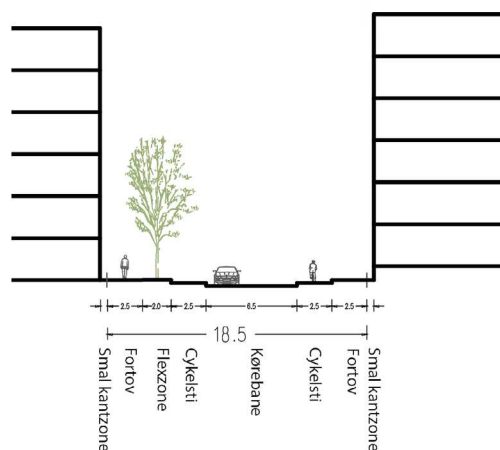
**TYPE A2 - Fordelingsvej Vest**  
min. 27 m. vejareal



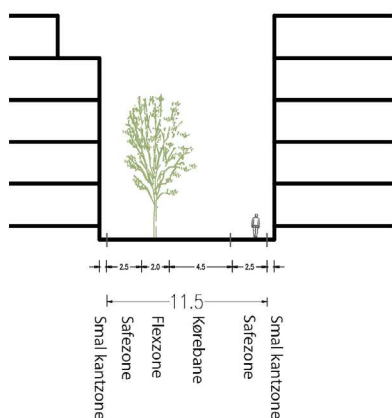
**TYPE B - Fordelingsvej**  
min. 16.5 m. vejareal



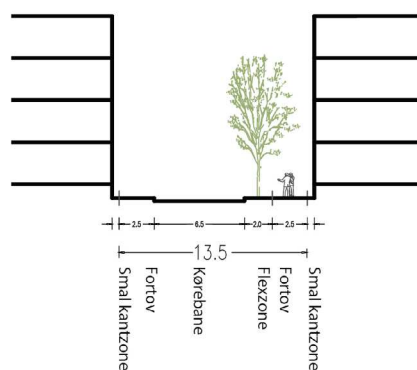
**TYPE C - Adgangsvej**  
min. 18.5 m. vejareal



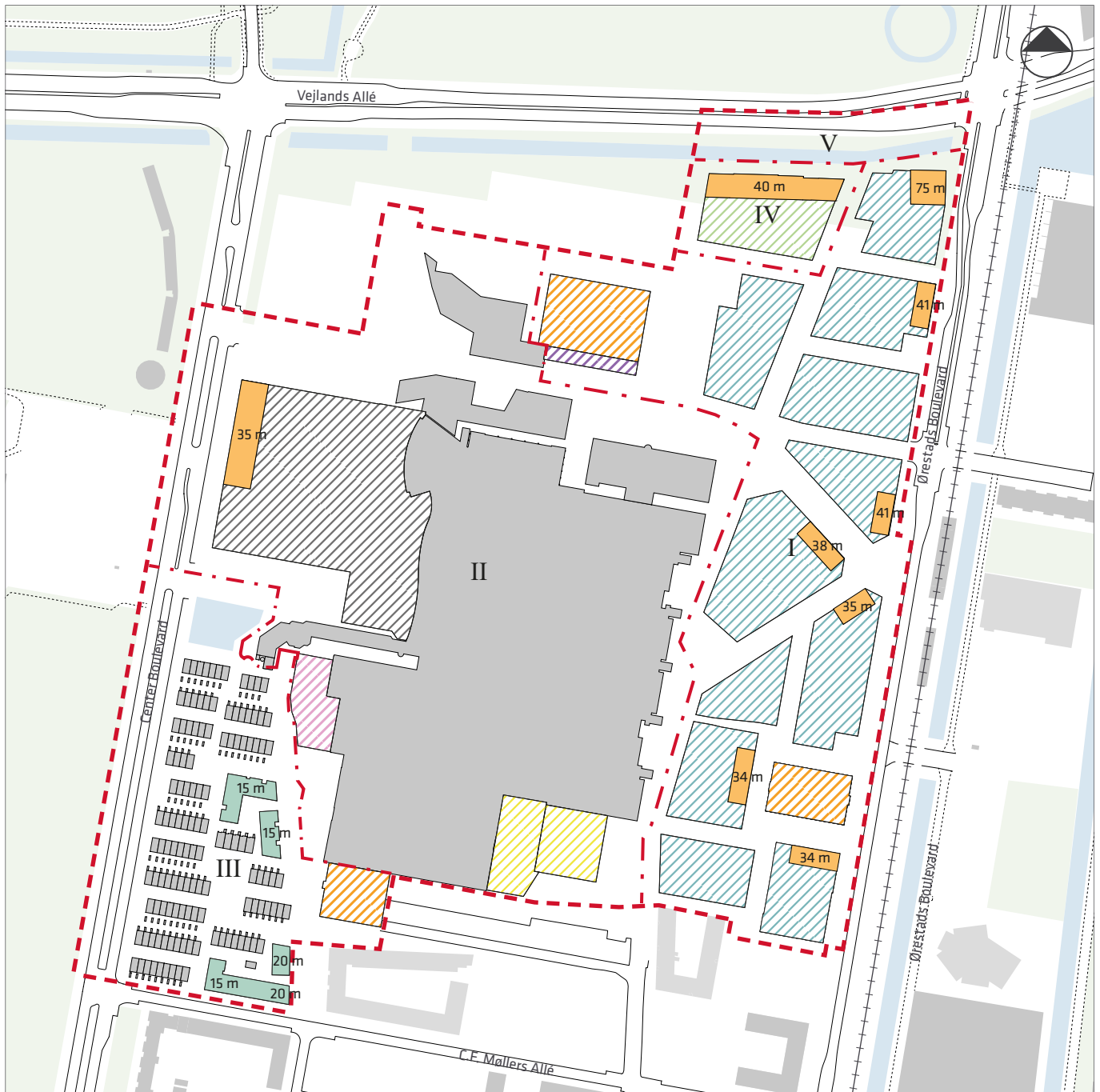
**TYPE E - Lokalveje**  
min. 11.5 m. vejareal



**TYPE H - Overordnet Lokalveje**  
min. 13.5 m. vejareal

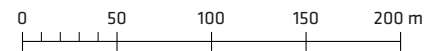


# Tegning nr. 4 - Bebyggeshøjder



- Lokalplanens afgrænsning
- Grænse mellem underområder
- Punkthuse
- Rækkehuse-etageboliger
- Bolig op til 24 m
- Bolig op til 25 m
- Institution op til 15 m
- Parkeringshus op til 25 m
- Erhverv op til 35 m

- Hal op til 20 m
- Logistik op til 9 m



## Tegning nr. 5a - Særlige bestemmelser for højhuse

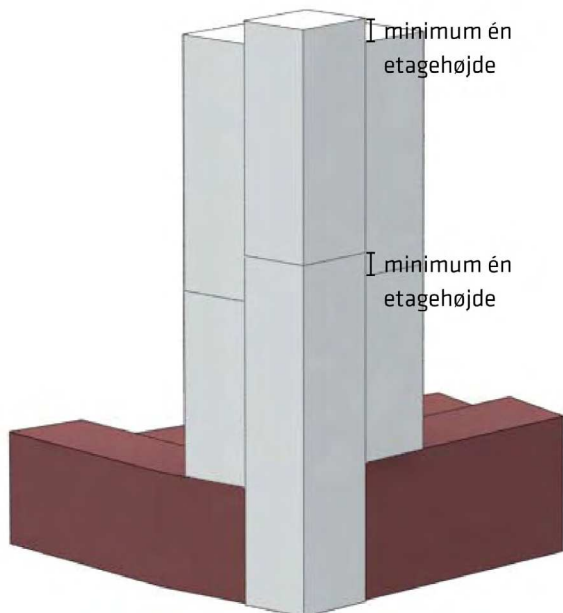


Fig. 1

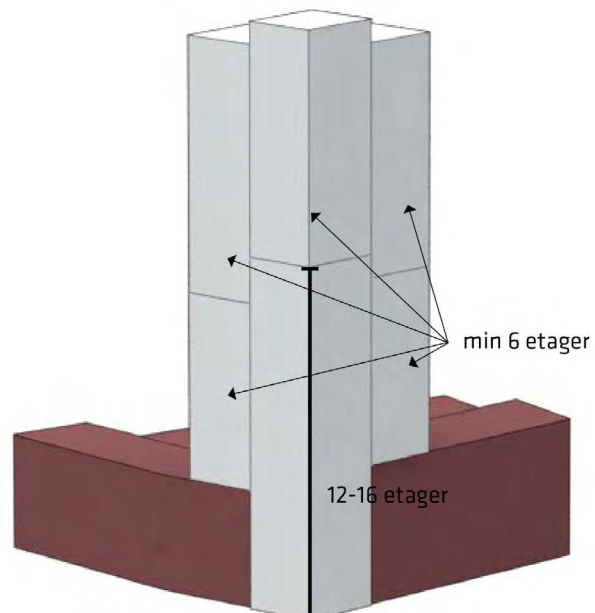


Fig. 2

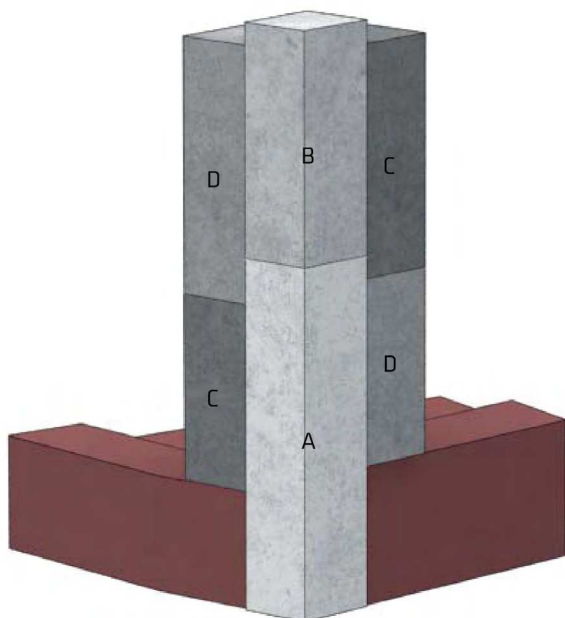


Fig. 3

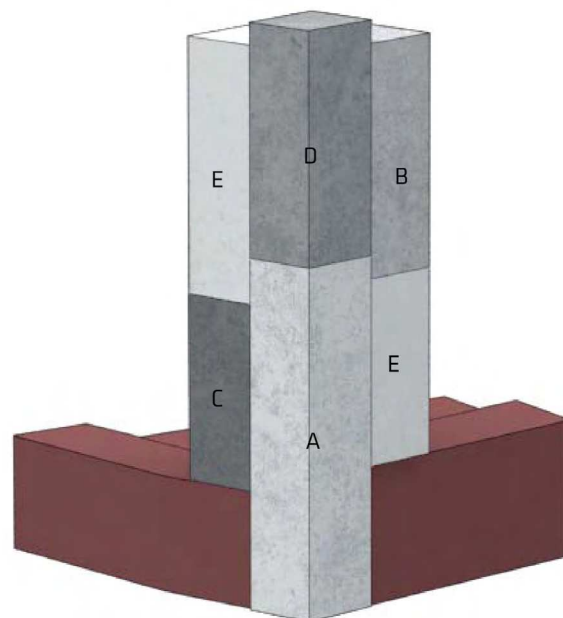


Fig. 4



## Tegning nr. 5b – Særlige bestemmelser for højhuse

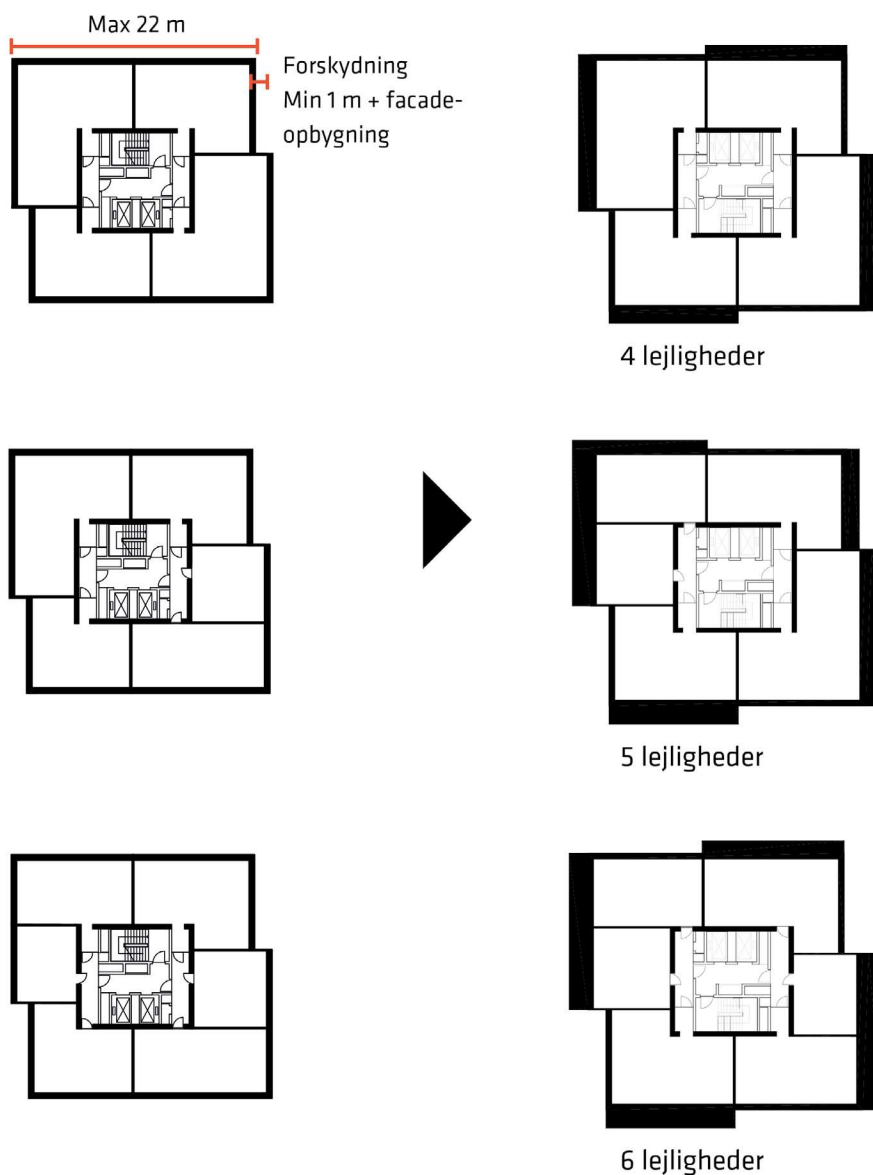


Fig. 1

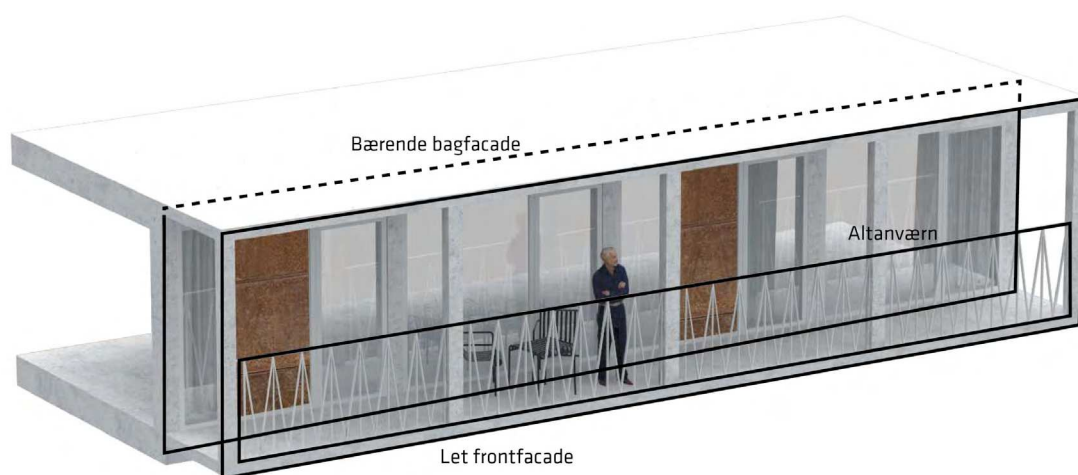
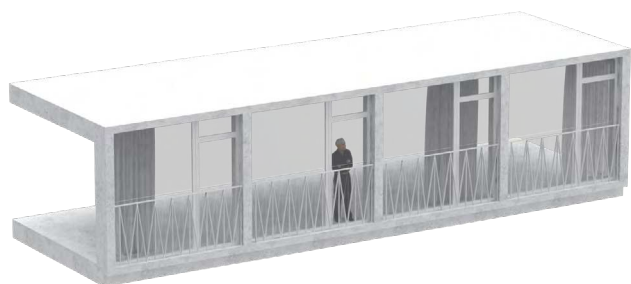
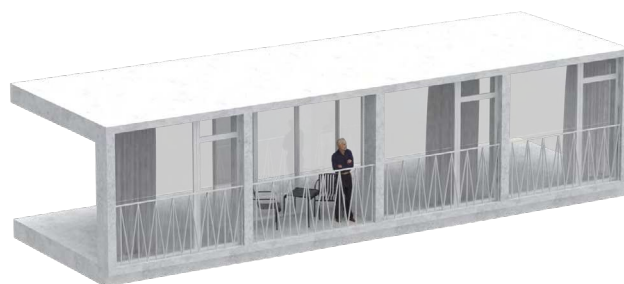


Fig. 2

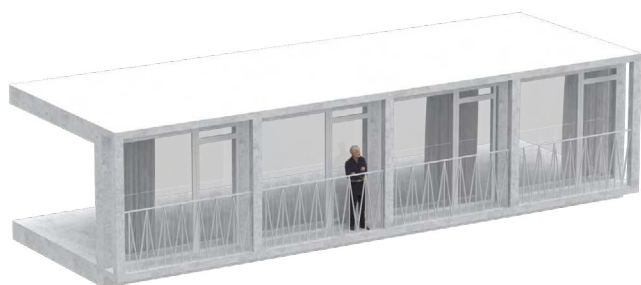
## Tegning nr. 5c - Særlige bestemmelser for højhuse



Eksempel på franske altaner 0.0-0.5m



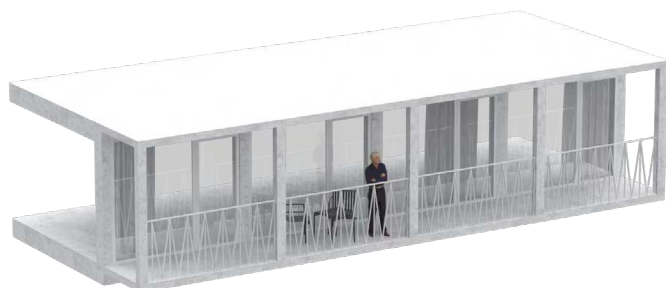
Eksempel på franske altaner 0.0-0.5m  
eventuelt med indeliggende altan



Eksempel på mellemdyb altan 0.5-1.1 m



Eksempel på mellemdyb altan  
eventuelt med indeliggende altan 0.5-1.1 m

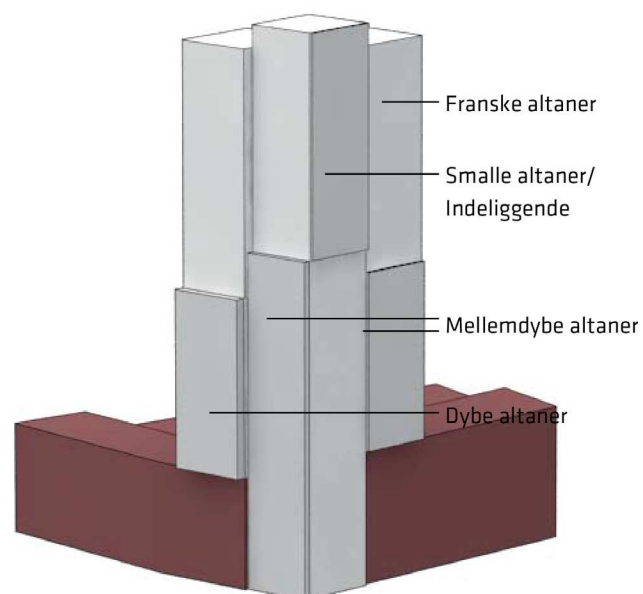


Eksempel på dyb altan 1.5 m



Eksempel på dyb altan  
eventuelt med fremskudte partier 0.5-1.1 m

Altaner som en integreret del af facaden

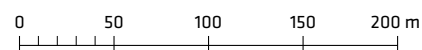


Eksempel på komposition af altaner

## Tegning nr. 6 - Træer



- - - Lokalplanens afgrænsning
- Bevaringsværdige træer
- Eksisterende træer
- Nye træer

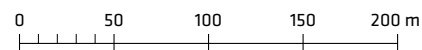


# Tegning nr. 7a - Byrum og kantzoner



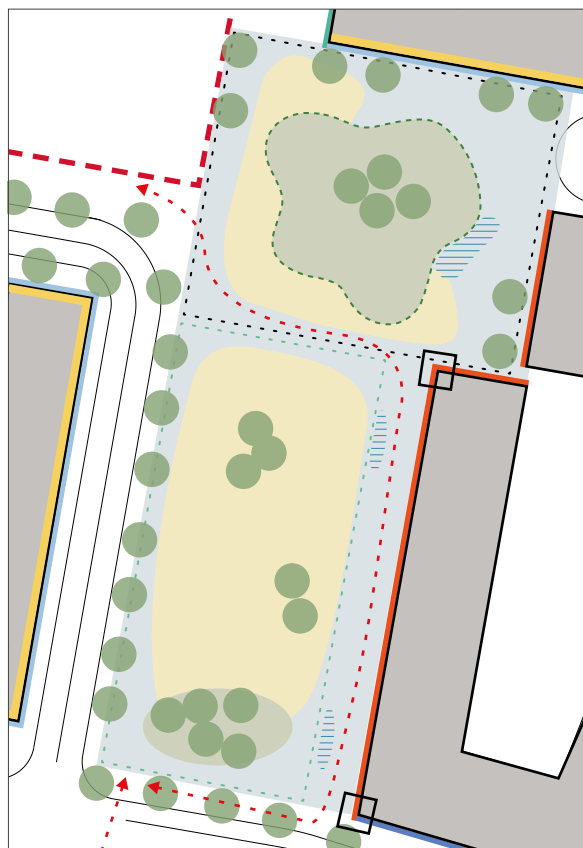
- - - Lokalplanens afgrænsning
- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e
- Kantzone f
- Kantzone g
- Kantzone h
- Kantzone i

- Byrum 1-7
- Byrum langs omgivende veje
- Kvarterpladser
- Gårdrum



# Tegning nr. 7b - Byrum

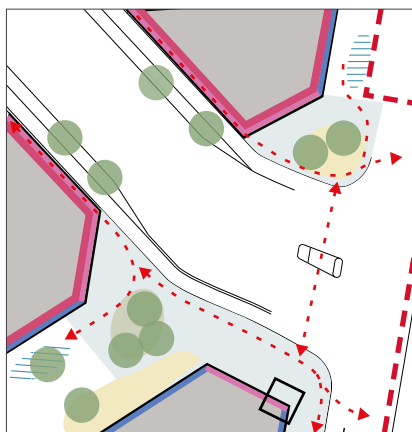
## 1. Bella Have og kvarterplads



Bebyggelse	Byrummets udstrækning	Træer, omtrentligt placeret
Kantzone a	Bella Have	Kørespor, cykelsti og fortov
Kantzone c	Kvarterpladsen	Primære bevægelseslinjer
Kantzone f	Zone for plantebed med opholdskant	
Kantzone g	Lægivende beplantning	
Åben stueetage	Zone med gode solforhold	
Mulighed for aktivt hjørne	Zone for cykelparkering	

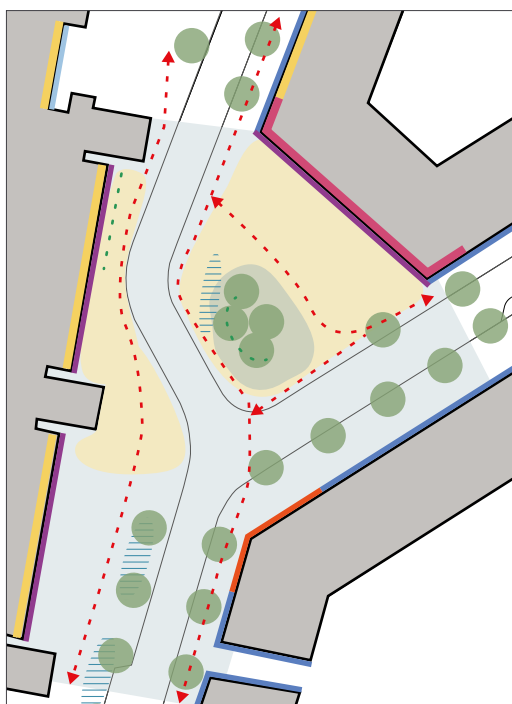
# Tegning nr. 7c - Byrum

## 2. Metropladsen



- |                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| Bebyggelse                 | Lægivende beplantning        |
| Byrummenes udstrækning     | Zone med gode solforhold     |
| Kantzone a                 | Zone for cykelparkering      |
| Kantzone b, mulig arkade   | Træer, omtrentligt placeret  |
| Aktiv stueetage            | Kørespor, cykelsti og fortov |
| Mulighed for aktivt hjørne | Primære bevægelseslinjer     |

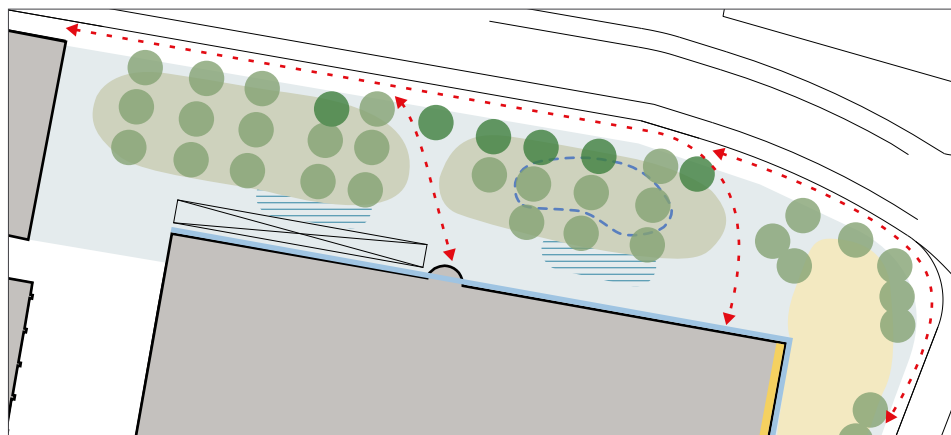
## 3. Udstillingspladsen



- |                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Bebyggelse            | Zone for beplantning         |
| Byrummets udstrækning | Zone med gode solforhold     |
| Kantzone a            | Opholdsmøbel                 |
| Kantzone c            | Zone for cykelparkering      |
| Kantzone f            | Træer, omtrentligt placeret  |
| Kantzone i            | Kørespor, cykelsti og fortov |
| Åben stueetage        | Primære bevægelseslinjer     |
| Aktiv stueetage       |                              |

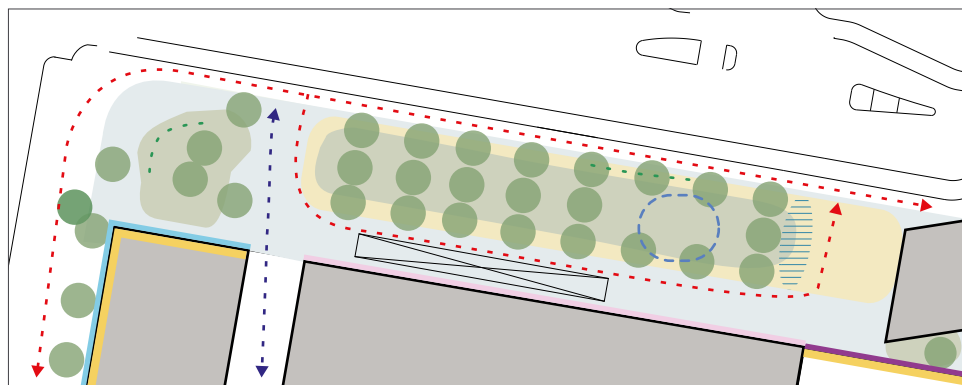
## Tegning nr. 7d - Byrum

### 4. Nordøstpladsen



Bebyggelse	Zone med gode solforhold
Byrummets udstrækning	Zone for cykelparkering
Kantzone f	Træer, omtrentligt placeret
Åben stueetage	Bevaringsværdige træer
Vandelement	Kørespor, cykelsti og fortov
Zone for beplantning	Primære bevægelseslinjer
	Mulig busholdeplads

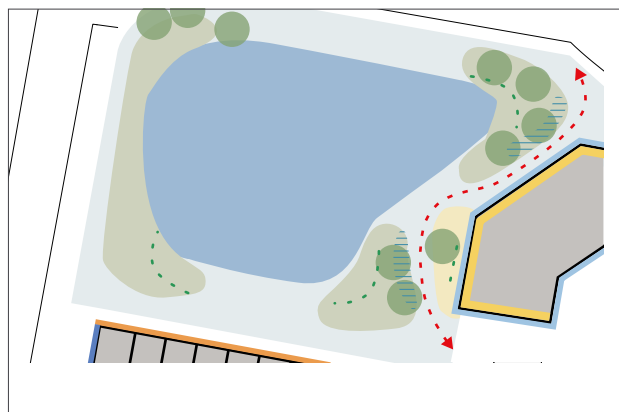
### 5. Nordvestpladsen



Bebyggelse	Zone med gode solforhold
Byrummets udstrækning	Zone for cykelparkering
Kantzone f	Opholdsmøbel
Kantzone h	Træer, omtrentligt placeret
Kantzone i	Bevaringsværdige træer
Åben stueetage	Kørespor, cykelsti og fortov
Mulig busholdeplads	Primære bevægelseslinjer
Vandelement	Mulig passage
Zone for beplantning	

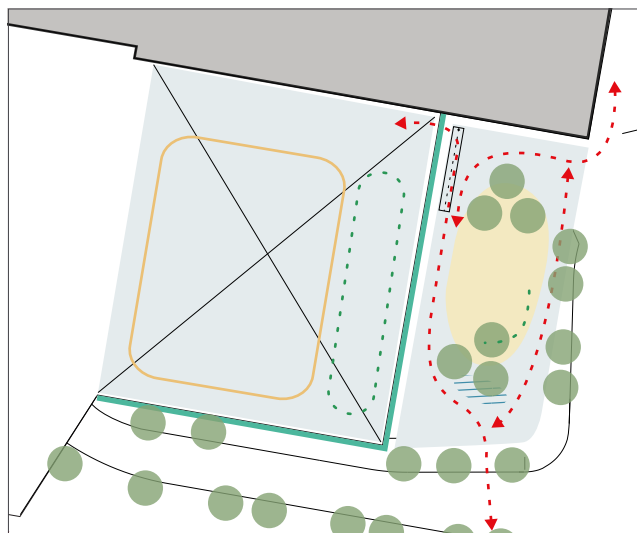
## Tegning nr. 7e - Byrum

### 6. Byrum ved søen



Bebyggelse	Sø
Byrummets udstrækning	Zone for beplantning
Kantzone a	Zone med gode solforhold
Kantzone d	Opholdsmøbel
Kantzone f	Zone for cykelparkering
Åben stueetage	Primære bevægelseslinjer
	Træer, omtrentligt placeret
	Kørespor, cykelsti og fortov

### 7. Byrum på tag og sydøstparkeren



Bebyggelse	Zone for cykelparkering
Byrum på taget	Opholdsmøbel
Parkrum på terræn	Træer, omtrentligt placeret
Kantzone g	Kørespor, cykelsti og fortov
Adgang til tag	Primære bevægelseslinjer
Sportsaktivitet	
Zone med gode solforhold	



# Tegning nr. 7f - Kantzoner



Kantzone a 0.5-1m



Kantzone a1 0.5-1m



Kantzone a2 0,5-1m



Kantzone b 0.5-1m



Kantzone c 1-3 m

# Tegning nr. 7g - Kantzoner



Kantzone d 1-3 m



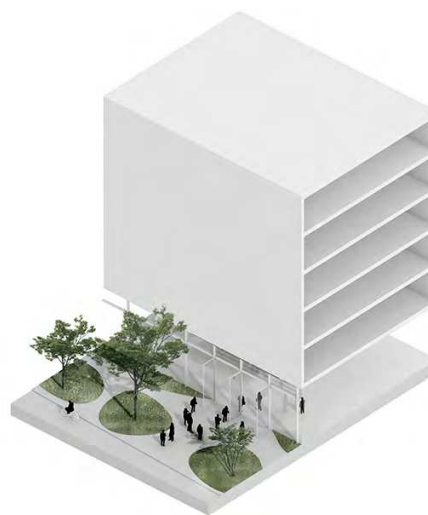
Kantzone d1 1-3 m



Kantzone e 3-6 m



Kantzone f 0.5-1m



Kantzone g 0.5-1m

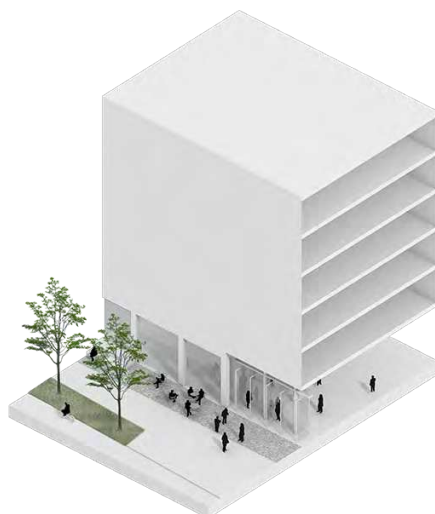
## Tegning nr. 7h - Kantzoner



Kantzone h 1-3m

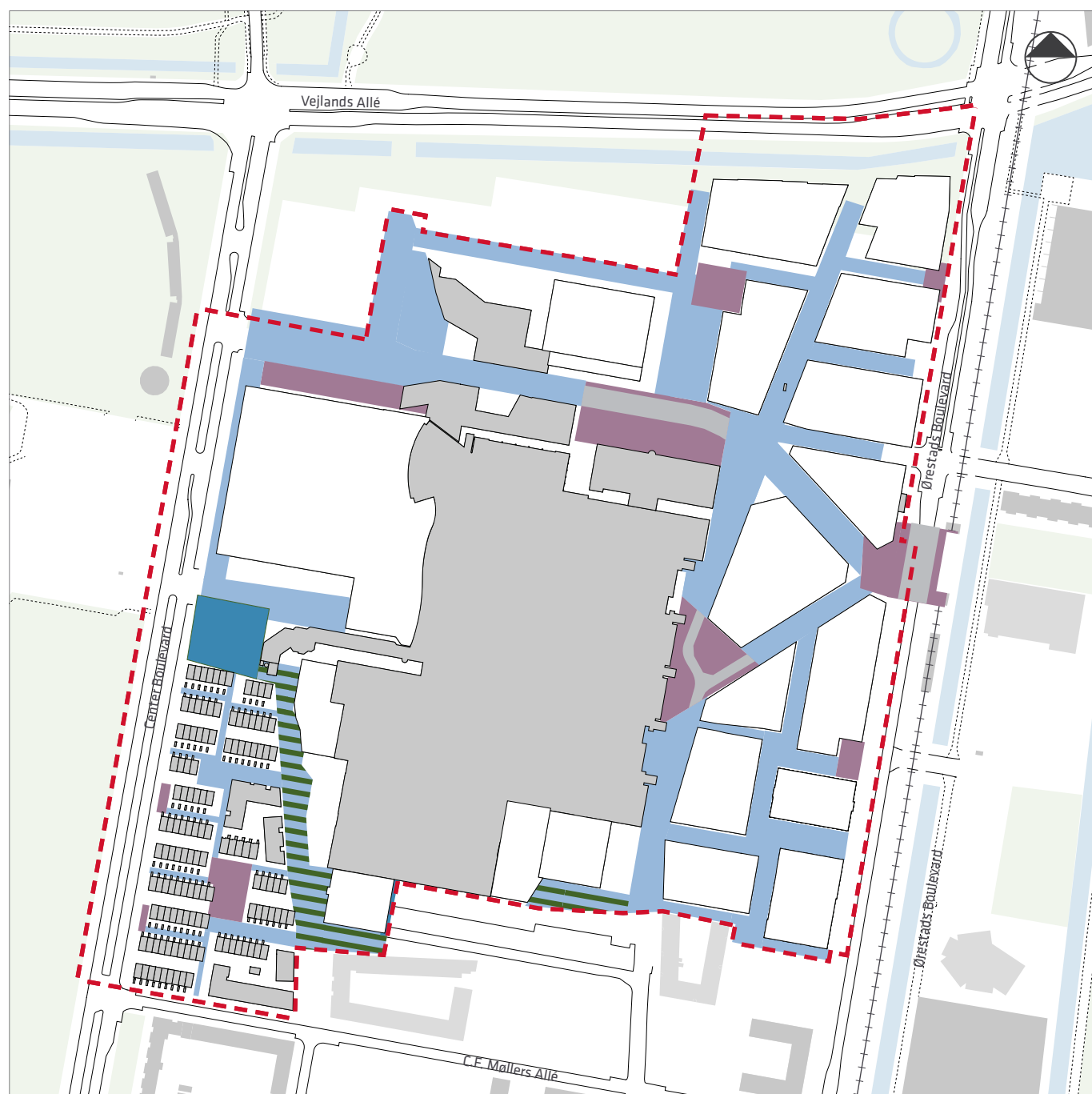


Kantzone h11-3m

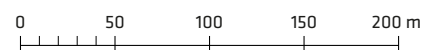


Kantzone i 1-3 m

## Tegning nr. 8 - Håndtering af regnvand



- - - Lokalplanens afgrænsning
- Vandelementer i byrum
- Kanaler og regnbede med urban karakter
- Kanaler og regnbede med landskabelig karakter
- Forsinkelsesbassin med overløb til golfbanen vest for Center Boulevard



# Tegning nr. 9 - Særlige fællesanlæg



--- Lokalplanens afgrænsning

□ Byggefelt

▨ Ibrugtagning afhængig af etablering af den nordlige kvarterplads og landskabet ved søen

▨ Ibrugtagning afhængig af etablering af den sydlige kvarterplads

▨ Ibrugtagning afhængig af etablering af udstillingspladsen

▨ Ibrugtagning afhængig af etablering af metropladsen

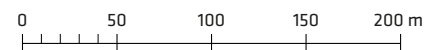
▨ Ibrugtagning afhængig af etablering af Bella Have og kvarterplads

▨ Ibrugtagning afhængig af etablering af Sydøstparken og byrum på tag

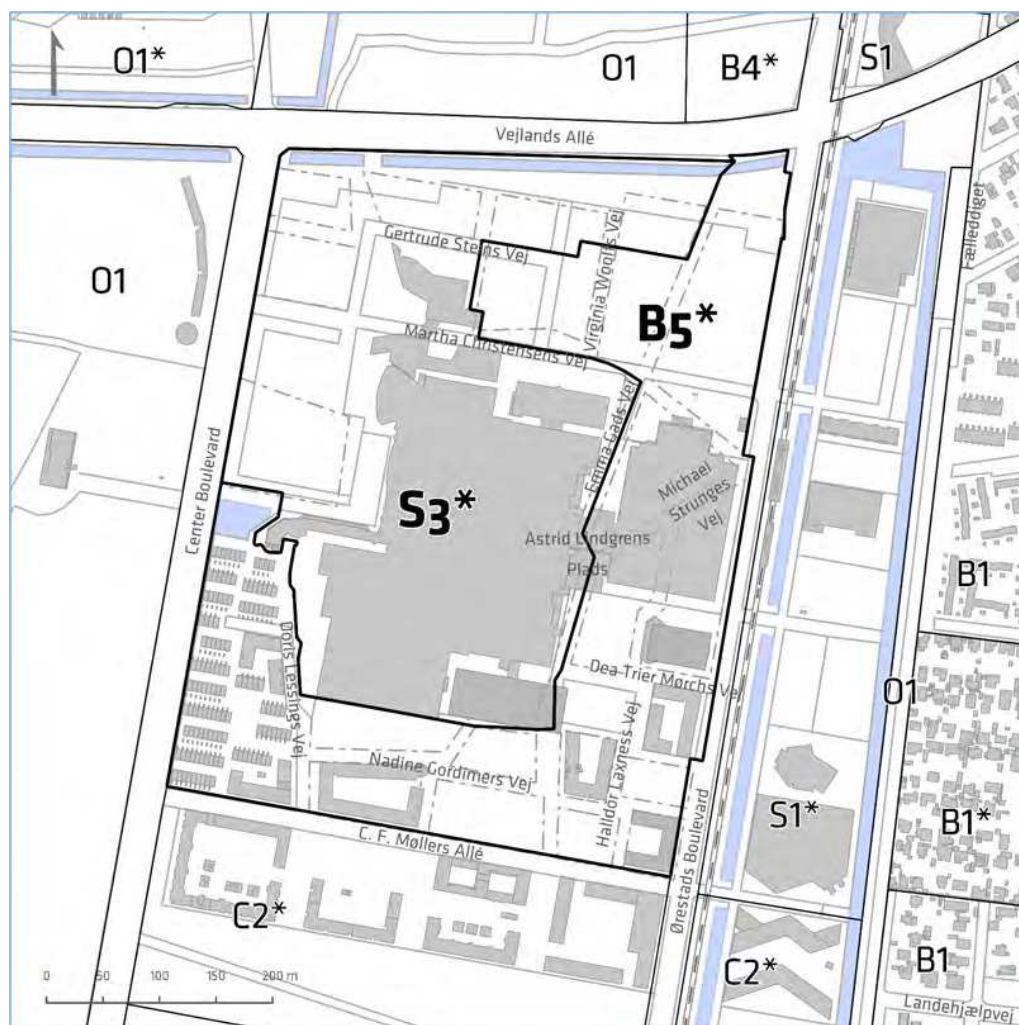
▨ Logistikområder eller dele af logistikområder ved Bella Center, hvor der er mulighed for at etablere afskærmning

— Støjafskærmning

▨ Mulighed for støjafskærmning



## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



### Forslag til ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018, foretages følgende ændringer:  
C3\*-område (plannr. 4067) opdeles i rammerne B5\* (tildeles plannr. 4325) og S3\* (tildeles plannr. 4326) som vist på kort A.

B5\* (plannr. 4325) gives følgende særlige bemærkning: 'Der kan inden for området opføres maks. 209.000 m<sup>2</sup> etageareal. Etagearealet kan øges for det der medgår til parkering i konstruktion.

Der kan herudover inden for rammen og tilgrænsende S3-ramme (plannr. 4326) samlet etableres yderligere 5.000 m<sup>2</sup> etageareal til udadvendt serviceerhverv i bebyggelsens stueetager.

Der kan i lokalplan fastlægges punktvis byggefelter med en maksimal bygningshøjde på 75 m.

Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området'.

S3\* (plannr. 4326) Maks. højden fastsættes til 35 m, og der gives følgende særlige bemærkning: 'Der kan inden for rammen opføres maks. 258.000 m<sup>2</sup> etageareal som service-

erhverv eller offentlige formål. Etagearealet kan øges for det der medgår til parkering i konstruktion.

Der kan herudover inden for rammen og tilgrænsende B5-ramme (plannr. 4325) samlet etableres yderligere 5.000 m<sup>2</sup> etageareal til udadvendt serviceerhverv i bebyggelsens stueetager.

Der kan i lokalplan fastlægges et byggefelt med en maksimal bygningshøjde på 75 m. Hvor det ikke hindrer væsentligste sigtelinjer til førstnævnte, kan der herudover i lokalplan fastlægges enkelte byggefelter med en maksimal bygningshøjde på 50 m. Parkering til messe-, kongres- og konferencevirksomhed skal fastlægges op til 1.300 pladser. Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området'.

Lokalcenter (plannr. 5253) ændres, så maks. butiksstørrelsen for dagligvarebutikker fastsættes til 1.200 m<sup>2</sup> og tildeles plannr. 5260.

# 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, eventuelt 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 der eksempelvis kan gennemføres 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 i 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. Forbuddet gælder 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 ikke kræver lokalplan.

## 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 retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres – fx 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.

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 rækkefølgebestemmelser.

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. Forbuddene 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.

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 30. august 2018 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Kvarteret ved Bella Center II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den 6. september 2018 til den 1. november 2018

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljørapporten. Alle skriftlige høringssvar om forslagene vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Københavns Kommune og Amager Vest Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om planforslagene, mandag den 8. oktober 2018 kl. 19-21. Mødet afholdes Comwell Conference Center Copenhagen, Center Boulevard 5, 2300 København S. Benyt venligst indgangen i tårn 2 (CCCC indgang 2) - lokalet ligger på 1. sal, th.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslagene og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 1. november 2018**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen