



07-04-2018

**Bilag nr. 3**

**FAKTA**

**Forslag til lokalplan for Kvarteret ved Bella Center II**



**Bydel: Amager Vest**

**Beliggenhed/adresse: Center Boulevard 5, 2300 København S**

<b>LOKALPLANFORSLAGET</b>		
	<b>Eksisterende forhold</b>	<b>Muliggjorte ændringer</b>
Samlet grundareal	Ca. 24 ha	
Anvendelse / KP-ramme	Serviceerhverv (Lokalplan nr. 342 – 1)  Boliger og serviceerhverv (Lokalplan nr. 508)	Boliger (B5*) og serviceerhverv (S3*)
Bebyggelsesprocent	70 % (Lokalplan nr. 342 – 1)  141 % - Bebyggelsen reguleres med etagemeter (Lokalplan nr. 508)	Ca. 144 %. Bebyggelsen reguleres med etagemeter.
Maksimal bygningshøjde/ antal etager	9 m (Lokalplan nr. 342 – 1) 24 m (Lokalplan nr. 508)	Boliger generelt op til 24 med enkelte højere bygninger op til 41 m og et højhus på 75 m. Erhverv op til 40 m.

Etageareal		345.000 m <sup>2</sup>
Muliggjort m <sup>2</sup> bolig		145.900 m <sup>2</sup>
Muliggjort m <sup>2</sup> erhverv		193.000 m <sup>2</sup>
Friarealprocent boliger		30
Friarealprocent erhverv		10
Friarealprocent institutioner		100
Bilparkering		Bolig og serviceerhverv: 1:200 Butikker: 1:100 Ungdoms- og plejeboliger: 1:300 Konkret vurdering til Bella Center: 1.300 + 500 pladser anvist til større arrangementer udenfor området.
Cykelparkering almindelige		Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Ældre- og Plejeboliger: 1,5:100 Arbejdspladser generelt: 4:100 Uddannelsesinstitutioner: 0,5:studerende/ansat Butikker: 4:100 I lokalplanen: Som KP. Til Bella Center 800 pladser samt 700 stativløse pladser til større arrangementer
Cykelparkering pladskrævende		Boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1000
Detailhandel	2.000 m <sup>2</sup> (Lokalplan nr. 508)	3.000 m <sup>2</sup>
Almene boliger i lokalplanområdet	20 % (Lokalplan nr. 508)	20 %
Almene boliger i skolegrunddistriktet	31 %	27 %

<b>FAKTA</b>		
<b>forslag til kommuneplantillæg</b>		
	<b>KOMMUNEPLAN 2015</b>	<b>ÆNDRING</b>
Anvendelse / KP-ramme	Boliger og serviceerhverv (C3*)	Boliger (B5*) Serviceerhverv (S3*)
Maks. bebyggelsesprocent	170	Boliger (B5*): 209.000 m <sup>2</sup>  Serviceerhverv (S3*): 258.000 m <sup>2</sup>  Herudover kan der til deling mellem rammerne etableres yderligere 5.000 m <sup>2</sup> som udadvendt serviceerhverv.  Etagearealet kan øges med det, der medgår til parkering i konstruktion.  (Arealet samlet for de to rammer svarer til 170 %, hvorfor byggemuligheden samlet betragtes som uændret)

Maks. bygningshøjde	24 m og punktwise byggefeltet med en maksimal bygningshøjde på 75.	Boliger (B5*): uændret  Serviceerhverv (S3*): Maks. 35 m. 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 byggefeltet med en maksimal bygningshøjde på 50 m.
Maks. etageareal	472.000 m <sup>2</sup>	Uændret
Friarealprocent boliger	30	Uændret
Friarealprocent erhverv	10	Uændret
Friarealprocent institutioner	100	Uændret
Parkering	I størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads per 200 m <sup>2</sup> bolig- og serviceerhverv, dog kan der til messe-, kongres- og konferencevirksomhed etableres op til 2.300 parkeringspladser.	Boliger (B5*): Konkret vurdering. Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.  Serviceerhverv (S3*): Kan efter konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m <sup>2</sup> eller minimeres til 1 plads pr. 200 m <sup>2</sup> . Parkering til messe-, kongres- og konferencevirksomhed skal revurderes. Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.
Cykelparkering almindelige	Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Ældre- og Plejeboliger: 1,5:100 Arbejdspladser generelt: 4:100 Uddannelsesinstitutioner: 0,5:studerende/ansat Butikker: 4:100	Uændret
Cykelparkering pladskrævende	Boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1.000	Uændret
Detailhandel	Lokalcenter 3.000 m <sup>2</sup>	Uændret
Særlige bestemmelser	Bebyggelsesprocent og friareal kan beregnes for området under et. Boligandelen må højst udgøre 40 % af det samlede etageareal i området. Der kan i lokalplan fastlægges punktwise byggefeltet med en maksimal bygningshøjde på 75 m. Der skal etableres parkeringspladser i området i størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads per 200 m <sup>2</sup> bolig- og serviceerhverv, dog kan der til	Boliger (B5*): 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 B5-ramme (plannr: 4326) samlet etableres yderligere 5.000 m <sup>2</sup> etageareal til udadventt serviceerhverv i bebyggelsens stueetager.  Der kan i lokalplan fastlægges punktwise byggefeltet med en maksimal

	<p>messe-, kongres- og konferencevirksomhed etableres op til 2.300 parkeringspladser. Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for området syd for C. F. Møllers Alle, rammeområde nr. 627.</p>	<p>bygningshøjde på 75 m. Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.</p> <p>Serviceerhverv (S3*): Der kan inden for rammen opføres maks. 258.000 m<sup>2</sup> etageareal som serviceerhverv eller offentlige formål. Etagearealet kan øges for det der medgår til parkering i konstruktion.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--	---