

## **Bilag 9 Referat af borgermøde**

### **Referat af borgermøde den 8. oktober 2018**

Kvarteret ved Bella Center II kl. 19-21

Mødedeltagere: Der var fremmødt 17 borgere. Derudover deltog bygherre og rådgivere, en repræsentant fra Amager Vest Lokaludvalg, en repræsentant fra Økonomiforvaltningen, samt repræsentanter fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

#### **1. 19.00 – 19.10 Velkomst ved ordstyrer Lise Pedersen, enhedschef for Byplan Nord, Københavns Kommune**

Enhedschef for Byplan Nord, Lise, byder velkommen og styrer dagsordenen og den efterfølgende debat. Formålet med dagens møde er at orientere om lokalplanen.

#### **2. 19.10 – 19.30 Præsentation af masterplanen for Kvarteret ved Bella Center II v. David Boss Jessen, COBE**

I 2013 startede arbejdet med masterplanen. På det tidspunkt vendte Bella Center ryggen til området. Bellacenter var omgivet af parkeringspladser, og var derfor isoleret som en ø. En af ideerne med projektet er at man samler parkering i p-huse for at frigive plads til byliv, byrum og beboelse samtidig med at man styrker kongresfunktionerne omkring Bella Center. Området har en perforerende kant med byrum der inviterer indenfor. Kvarteret skal ligeledes vendes så det bliver et indbydende og åbent kvarter. Planen er inddelt i kvarterer med forskellige karakterer. Man har sikret et godt mikroklima i byen med gode lysforhold til både byrum og boliger samt gode vindforhold i og omkring byrummene. Afstanden mellem bygningerne er tilpasset så sollyset når ned i byrummene, gårdrummene og i stueetagerne. Planen er udarbejdet med lange stræk i form af alléer som giver sigtelinjer og indimellem opstår mindre byrum hvor man kan gå på opdagelse. Alléerne er bundet sammen af pladser og parker i forskellige skalaer. Pladserne lægger op til aktiviteter som har til formål at lokke bylivet til. Ved at placere pladserne mellem erhverv og boliger dækker man bylivet i de fleste af dagens lyse timer. De mindre gader indbyder beboerne til mere privat og stillesiddende ophold. Regnvandshåndtering er gjort til et rekreativt element via synlige render og grønne bede.

Bebyggelsen er primært i 3-6 etagers karrer og rækkehuse med karakter af brokvarterne. Ovenpå den tunge base er der, i nogen dele, placeret lette lyse tårne. Der er skabt en sammenblanding i form af forskellige type boliger, almene boliger, ejer osv. Der sker en fortætning i det nordøstlige hjørne, i form af et tårn på 75 meter, som giver rum i planen andre steder. Der er her udarbejdet vindstudier og skyggeberegninger. I forhold til vind er der arbejdet med beplantning for at gøre byrummene behagelige at opholde sig i også over længere tid.

#### **3. 19.30 – 19.50 Præsentation af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg 'Kvarteret ved Bella Center' v. projektleder Kim Florian Rahbek, Københavns Kommune**

Lokalplanen er lavet på baggrund af masterplan 2.0, der er en videreudvikling af området. Der er taget udgangspunkt i den eksisterende lokalplan for området, og derfor er store dele af forslaget til lokalplan genkendeligt fra den eksisterende lokalplan.

Formålet med planer er at skabe byfortætning omkring Bella Center og mulighed for, at Bella Center kan udvides. Der skal udover Bella Centeret være boliger, daginstitutioner og erhverv. Der stilles krav om 20% almene boliger. Derudover placeres parkeringshuse rundt om i kvarteret. Den sydvestlige del af planen, bestående af fortrinsvis rækkehuse, er ved at blive bygget.

En af de store ændringer fra forrige plan er, at hallen til Bella Center er flyttet, så den nu kan bygges sammen med det eksisterende Bella Center. Det store byrum mod nordvest er flyttet til en central placering, hvor der er bedre vindforhold.

Lokalplantillægget medfører også et kommuneplantillæg. Man har delt delområderne til serviceerhverv og boliger op i to områder. Det gør, at man kan bygge boligerne først og vente lidt med at bygge erhvervet.

De 75 meters byggehøjde i nordøst var allerede præciseret i kommuneplanen. Der muliggøres et større butiksareal på 1200 m<sup>2</sup>. Antallet af parkeringspladser til konference-, messe- og kongres center er nedjusteret fra 2300 til 1300, og der er i stedet skruet op for cykelparkering. I tilfælde af større arrangementer er der reserveret 500 ekstra parkeringspladser ved golfklubben.

Samlet set for lokalplanområdet er der en bebyggelsesprocent på 144. Der er placeret et boligårn på op til 75 meter i den nordlige del for at give plads andre steder i planen til byrum og lavere bebyggelse. Tårnet er placeret i forhold til sol og lys, så de generer mindst muligt, dog vil der selvfølgelig altid være nogle, der bliver generet. Tårnene skal have en tydelig adskillelse i materiale fra basen for at gøre bygningen lettere. Arkitekturpolitikken i Københavns Kommune gør, at vi stiller ekstra krav til udformning af højhuse, fordi de er markante og gerne skal være noget særligt. Tårnet opdeles i 4 dele for visuelt at trække dem fra hinanden og gøre bebyggelsen lettere.

Der bliver en busforbindelse gennem området.

#### **4. 19.50 – 20.05 Indlæg fra Amager Vest Lokaludvalg v. Erhardt Franzen**

Lokaludvalget kan først og fremmest ikke forstå, hvorfor hele området ikke er med (hjørnet i den nordvestlige del), så man kan skabe en helhedsorientering.

Generelt føler lokaludvalget, at det er et tæt byggeri, og det opfattes mod nord som en massiv væg ud mod trafikåren – det kunne godt løses på en pænere måde, f.eks. langs med kanalen ville det være pænere at rykke bebyggelsen længere ind i området for at gøre området til et brugbart rekreativt sted.

Lokaludvalget har været opmærksom på, at der skal åbnes op ind til centeret og det er sket. Med hensyn til højhuset har lokaludvalget en generel mening om, at højhuset ikke matcher arkitektonisk med Bella Sky tårnet. Tårnet vil give skyggepåvirkning i villakvarterer ind på Amager.

Man har været god til at værdisætte de interne vejssystemer og byrum med begrænsninger, men man har ikke været så optaget af at værdisætte omgivelserne f.eks. i forhold til trafik og parkering. Den øgede mængde biler vil generere store trafikmængder i de omkringliggende områder. Mange arbejder ikke i byen, men skal ind over broerne, er der kapacitet til det? Antallet af parkeringspladser stilles der spørgsmål ved.

Med hensyn til cykler er lokaludvalget opmærksomme på, hvor meget plads der gives, fordi bygherrerne er ikke altid gode til at opfylde behovet. Man er ofte for smålige til at stille krav til bygherre omkring antallet af cykler.

Der er erfaring med beplantning i området. Træerne kan ikke lide at gro her, man skal derfor måske ikke, i visualiseringerne, vise alle de træer man vil have, fordi mange af dem vil ikke trives. Der skal ske en varieret beplantning så ikke kun træer, men også anden form for begrønning bliver bragt ind i området.

Vedrørende almene boliger mener lokaludvalget, at der bør stilles krav om 25%.

## 5. 20.15 - 20.50 Spørgsmål og fælles drøftelse

Hvad gør at man kan tilsidesætte de skrå højdegrænser?

Københavns Kommune: *Det er en vurderingssag. Det er ikke en tilsidesættelse, men en vurdering af hvor det er muligt.*

Hvad er jeres forventede tidsplan for realisering?

Bygherre: *Boliger er udbygget inden udgangen af 2023, vi vil ikke udbygge erhverv, hvis der ikke er efterspørgsel efter det, men byggeriet igangsættes så snart der er en ejer.*

*Den sydlige del er mere eller mindre udbygget eller igangsat med både boliger og parkeringshus. Den nordlige del forventes igangsat næste år.*

Hvad med refleksioner fra materialer (glas), er der tænkt over det?

Bygherre: *Dybdevirkningen formindsker refleksionen samtidig med, at der i overgangen af facaden kan ligge nogle afskærmninger. Der er dog ikke regnet på det. Lovgivningen sætter regler for hvor meget glas, der må bygges med, og vi kan derfor ikke udelukkende bygge i glas. Det kan ikke afvises, at der vil være refleksionsgener.*

Københavns Kommune: *Der stilles krav i byggetilladelsen om, at der ikke må være generende refleksioner.*

Bebyggelsestætheden er enorm, men hvordan er fordelingen af ejerforhold? Ejer, leje, almene?

Københavns Kommune: *Vi kan kun sætte krav til almene boliger. Der er ikke mulighed for at medtage bestemmelser om øvrige ejerforhold i lokalplaner.*

Det virker som om området ved Bella Center er lukket inde i den sydvestlige del? Kommer der stiforbindelser til metroen?

Københavns Kommune: *Man aktiverer kantzonen med siddemuligheder og grønt langs Center Boulevard. Bygherrerne planlægger en foyer, så man kan komme gennem bebyggelsen ved Bella Center, men det kan vi ikke stille krav om. Op ad parkeringshuset i nord er der muligjort opførelse af ungdomsboliger, så der potentielt kan komme liv.*

Bliver logistikcenteret larmende?

Bygherre: *Logistikzonerne bliver overdækket og lukket af så støjen skærmes af.*

Flere spørgsmål vedr. trafik.

Københavns Kommune: *Der har gennem udarbejdelsen været samarbejde med bygherre, vejmyndighederne og trafikplanlæggere. Der har været meget foregående arbejde i forhold til hvor planen er endt i dag. Der er lavet analyser om, hvordan trafikken vil fordele sig. I forhold til parkering er der i kommuneplanen fastsat nogle rammer, og det er vurderet, at der i området er gode kollektive trafikforbindelser både med metro og bus, og det har ligget til grund for det antal parkeringspladser, der er krævet i lokalplanen.*

*Parkeringspladserne til selve centeret er også beregnet ud fra analyser. De sidste år har der været meget få dage, hvor der har været 1700-1800 biler. De 1300 parkeringspladser er faste og 500 er reserveret hos golfklubben - den aftale er indgået. Når der er besøgende i aften timer i området kan parkeringspladserne for erhverv udnyttes og omvendt kan parkering til boligerne udnyttes af erhverv i dagtimerne hvor folk er på arbejde.*

*Det er en politisk vision, at man ønsker folk skal tage cyklen eller kollektiv trafik.*

*Udgangspunktet for de normer, der er i dag for parkering, er fastsat, og lokalplanen følger de bestemmelser. Vi kan ikke bestemme, hvor folk parkerer, men vi kan sikre, at de har muligheden for det.*

*Vi er opmærksomme på trafikken omkring Vejlands Alle og vil de næste par år se, hvordan det udvikler sig.*

En borger nævner, at han i dag bor i området, har en bil, og at der ikke er problemer med at finde en parkeringsplads. Han ønsker i stedet, at man kigger ind i at nedsatte hastigheden på udvalgte veje.

Hvor mange parkeringspladser er der i dag? Er der tænkt på alle de nye, der er flyttet ind i området, som ikke er der i dag, og den trafik de laver?

Bygherre: *Der er 1700 i dag. Der er i dag solgt parkeringslicenser svarende til 1 parkeringsplads pr. 10. bolig. Der kommer ikke til at mangle parkeringspladser, tværtimod får området de bedste parkeringsmuligheder i hele byen. Der kommer til daglig til at være for mange.*

Der stilles spørgsmålstegn ved prisen det koster for at parkere?

Københavns Kommune: *Vi kan ikke bestemme i lokalplanen, hvor meget en parkeringsplads skal koste.*

Der stilles spørgsmålstegn ved trafikanalyserne fra 2013, er tallene opdateret til 2019?

Københavns Kommune: *Det er der taget højde for, og der er beregnet en fremskridtsprocent.*

I forhold til trafik, er der tiltag ved Vejlands Allé hvordan man vil takle det?

Københavns Kommune: *Der er kigget ind i hvilke kryds, der vil være problematiske, og det er vurderet, at der er brug for signalregulerede kryds nogle steder. Der er ingen tanker om udvidelse af ekstra vejbaner.*

Hvorfor er alle højhusene placeret mod øst, og hvornår har vi nået en makshøjde, hvorfor ikke højere?

Københavns Kommune: *Man kan bygge samme antal m<sup>2</sup>, så der er ikke tilføjet ekstra bebyggelse. Fordi der er rækkehuse, som er lavt bebygget, kommer man op i højde andre steder. Det er ikke tilfældigt, at de ligger i yderkanterne, det er for at skabe bedst mulige lys/skygge forhold og i kanterne generer de mindst. Det kan ikke helt undgås, at der kommer nogle gener, når der planlægges et nyt byområde tæt på eksisterende bebyggelse.*

Muren mod den øvrige del af Amager Vest virker ikke som en fin åbning?

Københavns Kommune: *Bebyggelsen er med til at støjdæmpe området. Der er placeret flere åbninger ind i området. Ved metroen er der en større åben plads, der leder ind i området.*

Hvad med tagterrasser? Er det en del af byggehøjden, og er der planer for det?

Københavns Kommune: *Det tæller med i maks. byggehøjde, men man regner ikke en tagterrasse for 3 meter som en almindelig etage. Der kommer ikke tagterrasser på toppen af boligårnet, da der ikke er gode vindforhold for ophold. Der kommer ikke byggeri andet end teknikinstallationer over bygningshøjde.*

Er vi ved at planlægge et nyt ghettoområde, fordi det er planlagt så tæt?

Københavns Kommune: *Vi har erfaring med, at hvis man bygger lidt tættere i nogle dele kan man skabe lidt større åbne byrum andre steder i planen.*

Detailhandel skal centreres på Metrotorvet, kan der placeres restauranter, og detailhandel andre steder?

Københavns Kommune: *Butikker og detailhandel er der bestemmelser for i lokalplanen, men restauranter og caféer er betegnet som serviceerhverv, og det kan placeres i hele området. Vi koncentrerer gerne funktionerne, så der opstår mødesteder og byliv.*

Hvordan kommer man til og fra daginstitutionerne, er der tænkt over det?

Københavns Kommune: *Vi har kigget på af- og påsætningspladser, der er gjort plads til en udflytterbus og til parkering for de ansatte. Der er også en vendeplads, så man kan komme ind og ud.*

Fælleshus for lejlighederne, er der planlagt det?

Bygherre: *Det bliver lagt i forbindelse med Metrotorvet for at skabe det bedste byliv, man vil samle de funktioner der er. Der kommer enkelte steder til at være nogle fælleslokaler i stueetagerne.*

Har der været et samarbejde med bygherre og kommunen, og er det samarbejde normalt?

Københavns Kommune: *Ja, det er helt normal procedure. Det har været en lang proces, men vi er i sidste ende ofte enige om indholdet i lokalplanen. Bygherre har mulighed for at indsende høringssvar som alle andre.*