



BR 40/07

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan "Bella Center II" med tilhørende kommuneplantillæg

Indstilling om,

at forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan "Bella Center II" alene vedtages med bestemmelserne om højde og placering af hotellet,

at en beslutning om arena-bebyggelsen afventer en nærmere belysning af, hvordan parkeringsforholdene løses,

at forslag til tillæg til Kommuneplan 2005 vedtages med henblik på fælles offentliggørelse,

at indsigelsesfristen fastsættes til 2 måneder, samt

at vedtage den foreslåede dialogstrategi bestående af en hjemmeside for planen, en udstilling i lokalområdet, at borgermødet tilrettelægges som et dialogmøde samt offentliggørelse i områdets lokalaviser.

(Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget)

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

at forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan "Bella Center II" vedtages med henblik på offentliggørelse

at indsigelsesfristen fastsættes til 2 måneder

at vedtage den foreslåede dialogstrategi bestående af en hjemmeside for planen, en udstilling i lokalområdet, et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde samt offentliggørelse i områdets lokalaviser

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

at det til forslaget til lokalplantillæg hørende forslag til tillæg til Kommuneplan 2005 vedtages med henblik på fælles offentliggørelse

at indsigelsesfristen fastsættes til 2 måneder

at vedtage den foreslåede dialogstrategi bestående af en hjemmeside for planen, en udstilling i lokalområdet, et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde samt offentliggørelse i områdets lokalaviser

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 13. december 2006

Klaus Bondam (B) stillede to ændringsforslag til 1. at:

at forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan ”Bella Center II” alene vedtages med bestemmelserne om højde og placering af hotellet

at en beslutning om arena-bebyggelsen afventer en nærmere belysning af, hvordan parkeringsforholdene løses.

Der blev stemt om det første ændringsforslag: At forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan ”Bella Center II” alene vedtages med bestemmelserne om højde og placering af hotellet.

Afstemning

	For	Imod	Undlod
Klaus Bondam (B)	X		
Bo Normander (B)			
Anne Vang (A)	X		
Johannes Nymark (A)	X		
Winnie Larsen-Jensen (A)			
Hamid El Mousti (A)	X		
Lars Dueholm (V)	X		
Karin Storgaard (O)			
Torben Kastrup (F)	X		
Jette Gottlieb (Ø)	X		
Winnie Berndtson (U)			X
Resultat	7	0	1

Ændringsforslaget blev tiltrådt.

Der blev stemt om det andet ændringsforslag: At en beslutning om arena-bebyggelsen afventer en nærmere belysning af, hvordan parkeringsforholdene løses.

Afstemning

	For	Imod	Undlod
Klaus Bondam (B)	X		
Bo Normander (B)			
Anne Vang (A)	X		
Johannes Nymark (A)	X		
Winnie Larsen-Jensen (A)			
Hamid El Mousti (A)	X		
Lars Dueholm (V)	X		
Karin Storgaard (O)			
Torben Kastrup (F)	X		
Jette Gottlieb (Ø)	X		
Winnie Berndtson (U)	X		
Resultat	8	0	0

Ændringsforslaget blev tiltrådt.

Der blev stemt om indstillingen med de tiltrådte ændringsforslag, idet borgermødet tilrettelægges som et dialogmøde.

Afstemning

	For	Imod	Undlod
Klaus Bondam (B)	X		
Bo Normander (B)			
Anne Vang (A)	X		
Johannes Nymark (A)	X		
Winnie Larsen-Jensen (A)			
Hamid El Mousti (A)	X		
Lars Dueholm (V)	X		
Karin Storgaard (O)			
Torben Kastrup (F)	X		

Jette Gottlieb (Ø)	X		
Winnie Berndtson (U)			X
Resultat	7	0	1

Dermed havde Teknik- og Miljøudvalget anbefalet over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen,
at forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan "Bella Center II" alene vedtages med bestemmelserne om højde og placering af hotellet,
at en beslutning om arena-bebyggelsen afventer en nærmere belysning af, hvordan parkeringsforholdene løses
at indsigelsesfristen fastsættes til 2 måneder
at vedtage den foreslåede dialogstrategi bestående af en hjemmeside for planen, en udstilling i lokalområdet, et borgermøde tilrettelagt som et dialogmøde samt offentliggørelse i områdets lokalaviser

Winnie Berndtson (U) afgav følgende bemærkning: "Winnie Berndtson undlod at stemme til lokalplanen, idet det ikke var muligt i mødet at få opklaret, hvorvidt der er tidsmæssigt og/eller kapacitetsmæssigt behov for at fremrykke hotelbyggeriet."

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 16. januar 2007

Anbefalet

RESUME

Borgerrepræsentationen vedtog i 2001 en lokalplan for et område mellem Vejlands Allé, Center Boulevard, C.F. Møllers Allé og Ørestads Boulevard ("Bella Center II") med tilhørende kommuneplantillæg.

Lokalplanen giver blandt andet mulighed for at opføre en 24 m høj multianvendelig arena-bebyggelse og et hotel, der er op til 50 m højt og har maksimalt 18 etager.

Bella Center har fremsat ønske om at kunne opføre arenaen i op til 40 meters højde, og hotellet i op til 25 etager svarende til 75 m. Samtidig ønskes byggefeltene hertil givet en lidt anden placering og afgrænsning. Da hotellet skal stå klar til IOC's kongres medio 2009, ønskes sagen fremmet mest muligt.

Det kræver tillæg til lokalplan nr. 342 og til Kommuneplan 2005.

Der forventes behov for en ny samlet plan for hele området, når overvejelser om den fremtidige udvikling er afsluttet.

Bella Center vil afholde en arkitektkonkurrence om udformning af arenaen og forpladsen hertil. Parkeringskravet opfyldes rigeligt inden for de eksisterende parkeringsmuligheder.

Kommuneplantillægget åbner mulighed for, at der i lokalplan kan fastlægges byggefelter med en maksimal bygningshøjde på 40 m og et byggefelt til højhuse med en maksimal bygningshøjde på 75 m.

Udviklingen af Bella Center skal ses i sammenhæng med udviklingen af Ørestad. Ørestad City er i oplæg til debat om højhusbyggeri vist som prioriteret område for højhuse. I planredegørelsen er der argumenteret nærmere for placeringen og udformningen af højhusbyggeriet.

SAGSBESKRIVELSE

Baggrund

Borgerrepræsentationen tiltrådte i mødet den 4. oktober 2001 (BR 174/01) en indstilling om endelig vedtagelse af en lokalplan for et område mellem Vejlands Allé, Center Boulevard, C. F. Møllers Allé og Ørestads Boulevard ("Bella Center II") med tilhørende tillæg nr. 22 til Kommuneplan 1997.

Lokalplanens formål er at opretholde området til serviceerhverv og give mulighed for udstillings- og kongresvirksomhed, koncert- og sportsarrangementer og lignende.

Der er således blandt andet muliggjort opførelse af en multianvendelig arenabebyggelse med en højde på op til 24 m i et byggefelt på parkeringsarealet nord for den eksisterende bebyggelse ud mod Ørestads Boulevard og Vejlands Allé.

I et byggefelt ligeledes nord for den eksisterende bebyggelse, men nærmere Center Boulevard, giver lokalplanen mulighed for at opføre et højhus med op til 18 etager og en højde på op til 50 m, der kan anvendes til hotel.

Området ligger i indflyvningszone til Københavns Lufthavn. Statens Luftfartsvæsen har fastlagt, at der i området Bella Center kan opføres en bebyggelse med en maksimal højde på 75 m over terræn. Dette er tinglyst i servitut af 3. juli 1985.

Bella Center har på baggrund af undersøgelser i forhold til den optimale udformning af multiarenaen og hotellet fremsat et ønske om, at der bliver mulighed for i stedet at opføre en arenabebyggelse på op til 40 m og et hotelbyggeri i op til 75 m med lidt ændrede placeringer. Arenabebyggelsen "Copenhagen Dome", der har plads til 14-16.000 tilskuere og et etageareal på 30-35.000 m², skal primært anvendes til sportsarrangementer og koncerter. Hotellet opføres i 2 etaper med en første etape på ca. 16.000 m² etageareal og

en anden etape på ca. 15.000 m² etageareal. Disse byggeønsker kræver tillæg til såvel kommuneplanen som lokalplanen.

Det har været overvejet, om det ville være hensigtsmæssigt at foretage en revision af hele lokalplanen på grundlag af en samlet fremtidsplan for områdets udvikling. Sigtet er bl.a. en bedre integration i Ørestad med nybyggeri langs Ørestad Boulevard og i den sydlige del af området, herunder boliger. Bella Center ønsker imidlertid at gennemføre byggeriet af hotellet, så det kan bruges i forbindelse med IOC's kongres medio 2009. Det kræver, at planforslagene er endeligt vedtaget inden sommerferien 2007, og derfor foreslås disse tillæg fremmet nu.

Når der er skabt et samlet overblik over løsningsmulighederne for den fremtidige udvikling af hele området, kan der udarbejdes en ny samlet lokalplan.

Forslag til lokalplan

Forslaget til lokalplantillæg omfatter samme område som lokalplanen, nemlig området begrænset af Vejlands Allé, en linie gennem ejendomme matr. nr. 348 Eksercerpladsen, København, Ørestads Boulevard, C.F. Møllers Allé og Center Boulevards vestlige vejlinie.

Den eksisterende lokalplan "Bella Center II" udgør det planmæssige grundlag for at opretholde og udvikle Bella Centers område til serviceerhverv, herunder udstillings- og kongresvirksomhed, samt en arenabygning til koncert- og sportsarrangementer og et hotel i op til 18 etager, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Metro og Øresundsforbindelsen.

Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for en ændret placering og udformning, herunder højde af både arenabygningen og hotelhøjhusbyggeriet. Bebyggelsesprocenten for området fastholdes til 70.

Arkitektfirmaet 3 X Nielsen har udarbejdet skitser til et byggeri af hotellet i 2 skulpturelt formede højhuse i op til 25 etager og en højde på 75 m. Et sådant byggeri vil være et vartegn for den samlede bebyggelse i området og skabe funktionel og arkitektonisk sammenhæng med Bella Centers kongresfaciliteter og indgangsfacade. Tillægget giver mulighed herfor. Hotellet forventes opført i to etaper.

Tilsvarende skal arenabygningen skabe sammenhæng med og markere sig i forhold til Metro og Ørestads Boulevard. Denne bebyggelse skal opføres som en ovalt formet arenabebyggelse med en maksimal højde på 40 m.

Den indre geometri i en dome er dikteret af hensynet til at skabe optimal udsigt fra alle pladser til de begivenheder, der skal kunne afvikles. Rummene omkring dette centrale rum kan udformes mere frit, så der gives mulighed for diverse funktioner i tilknytning til arrangementerne.

Syd for arenabygningen skal der etableres en plads i sammenhæng med den østlig indgang til Bella Center og det øst-vestgående hovedstrøg mellem Bella Center Metrostation, hotellet og Center Boulevard.

Oplevelserne i forbindelse med et arrangement er også knyttet til de ydre omgivelser. Derfor vil den endelige ydre udformning af Domen og området omkring denne blive genstand for en arkitektkonkurrence på byherrens initiativ.

Det vil være muligt at skabe forhold, der sikrer en hensigtsmæssig afvikling af trafik under forudsætning af, at der sker en koordinering af arrangementer i Domen og i Bella Center. Denne koordinering står Bella Center for.

Der skal etableres en udkørsel til Vejlands Allé fra p-området via et nyt signalreguleret kryds til brug ved større arrangementer i arenabebyggelsen.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m² etageareal, som rigeligt dækkes af de eksisterende parkeringsmuligheder, uanset at der nedlægges pladser i forbindelse med nybyggerierne.

Forslag til kommuneplantillæg

Forslaget til lokalplantillæg er ikke i overensstemmelse med rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2005, der fastlægger området til serviceerhverv med særlig bemærkning om, at der kan fastlægges byggefelter med en maksimal bygningshøjde på 50 m (S1*-område).

Der er derfor udarbejdet et forslag til tillæg til kommuneplanen, der fastlægger området til serviceerhverv (S1*-område) med særlig bemærkning om, at der i lokalplan kan fast-

lægges byggefeltet med en maksimal bygningshøjde på 40 m og et byggefelt til højhuse med en maksimal bygningshøjde på 75 m.

I forhold til det oplæg til debat om højhuse, som var på dagsordenen for Teknik- og Miljøudvalgets møde den 6. december 2006, bemærkes, at Ørestad City og Bella Center i oplægget er vist som prioriteret område for højhuse. Det er hensigten, at udviklingen af Bella Center-området skal ses i sammenhæng med udviklingen i Ørestad.

Forslaget til kommuneplantillæg og til lokalplantillæg er optrykt som *bilag 1*. Der er heri argumenteret nærmere for placeringen og udformningen af højhusbyggeriet.

Forslag til dialogstrategi

På baggrund af den hidtidige praksis i forbindelse med lokalplanlægningen foreslås følgende initiativer til opnåelse af dialog med borgerne i offentlighedsperioden:

- Etablering af en særlig hjemmeside, der opbygges med en informationsdel og en dialogdel.
- Udstilling i lokalområdet.
- Afholdelse af et borgermøde i lokalområdet i form af et orienteringsmøde.
- Fælles offentliggørelse af planforslagene i lokalblade.

Økonomi

-

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der foretages en vurdering af, om bl.a. en fysisk plan får væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderes dette at være tilfældet, skal der udarbejdes en miljøvurdering.

I mødet den 9. december 2004 tiltrådte Borgerrepræsentationen (BR 608/04) en indstilling, hvorefter Teknik- og Miljøforvaltningen blev bemyndiget til at foretage den forudsatte screening af en af loven omfattet plan for, om der skal udarbejdes en miljøvurdering.

De aktuelle tillæg medfører alene en justering af eksisterende muligheder for byggeri, der ikke har væsentlig indflydelse på miljøet. Forvaltningen har vurderet, at der ikke

skal foretages en særlig miljøvurdering. Beslutningen vil blive offentliggjort samtidig med, at planforslagene offentliggøres.

Teknik- og Miljøforvaltningens positivliste til miljøvurdering

Resultatet af miljøvurderingen, foretaget som beskrevet i det materiale, der ligger på KKnet under værktøjer / miljøvurderinger er følgende:

Højhuse påvirker klimaet i byrummet omkring sig. Skygger og kraftig blæst kan gøre det ubehageligt at opholde sig i nærheden af højhuse.

Problemer med vind opstår, når en bygning bliver meget højere end sine omgivelser. Vinden bliver presset ned langs facaden og giver høj vindhastighed og turbulens i de nære omgivelser. Det kan undgås ved at give bygningen en aerodynamisk form, sætte altaner og karnapper på eller udforme bebyggelsen med en bredere base, som opfanger og afbøjer luftstrømmen inden, den når gaden.

Skygge er et specielt problem, når højhuset er både dybt og bredt. Det giver den omgivne bebyggelse eller plads gener i længere tid. Gener er mindre omkring slanke højhuse, hvor skyggen hurtigere forsvinder.

Af vedlagte *bilag 1* fremgår, hvordan skygger vil falde i det skitserede projekt. På baggrund af beliggenheden op til parkeringsarealer og Vejlands Allé vurderes det, at der ikke opstår uacceptable skyggegener. Der vil endvidere blive stillet krav om dokumentation for undersøgelse af vindforholdene, enten i form af vindtunnelforsøg eller computerberegninger af vindhastigheder i gadeplan. Byggeriet skal i sin endelige form give færrest mulige gener.

Høring

Da plantillæggene vedrører en lidt ændret placering og udformning af hotel- og arena bebyggelserne, er der ikke foretaget høring af de øvrige forvaltninger.

Andre konsekvenser

-

BILAG VEDLAGT

Bilag 1: Forslag til tillæg til lokalplan ”Bella Center” og forslag til tillæg til Kommuneplan 2005.

Bilag 2: Fotos med indtegnning af hotelbyggeriet fra forskellige standpunkter.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg