



17. januar 2018

Sagsnr.  
2018-0014549

Dokumentnr.  
2018-0014549-5

Sagsbehandler  
Lea Tang Jensen

## **Bilag 5 Notat om henvendelser modtaget i den offentlige høring**

Der er modtaget ti henvendelser i den offentlige høring, jf. bilag 4 "Henvendelser modtaget i høringsperioderne".

### Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås få ændringer i lokalplanbestemmelserne samt enkelte præciseringer og redaktionelle ændringer.

Alle ændringsforslag fremgår af bilag 8 "Skema over foreslåede ændringer efter den offentlige høring og supplerende høring".

### **Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser**

#### **Metroselskabet I/S, henvendelse nr. 1**

Metroselskabet har ingen bemærkninger udover, at opmærksomheden henledes på, at metroens sikkerhedsservitut lyst på matr. nr. 345 Eksercerpladsen skal respekteres.

#### **HOFOR, henvendelse nr. 8**

HOFOR har ingen bemærkninger.

#### **By & Havn I/S, henvendelse nr. 5**

By & Havn I/S foreslår, at sidste sætning i § 4, stk. 7 i lokalplanforslaget ændres

fra "Øvrig parkering skal placeres i p-anlæg maksimalt 250 m fra matriklen indenfor område I."

til "Øvrig parkering skal placeres i p-anlæg maksimalt 250 m fra matriklen indenfor området eller andet steds i kvarteret, og der kan indenfor området etableres bilparkering for bebyggelser uden for området."

By & Havn henviser til, at parkeringsløsningerne i Ørestad generelt beror på etablering af parkering i fælles parkeringsanlæg, og at de fælles parkeringsanlæg dækker bebyggelser fra flere lokalplanområder. By & Havn henviser endvidere til, at der er indarbejdet tilsvarende bestemmelser i tillæg 2 til lokalplan nr. 398 'Ørestad Syd' og lokalplan nr. 508 'Kvarteret ved Bella Center'.

### *Forvaltningens bemærkninger*

En lokalplan regulerer som udgangspunkt alene forhold indenfor det geografiske område, som er omfattet af planen. Forslag til tillæg 2 omfatter alene område I i den gældende lokalplan nr. 309 'Ørestad City Nord'.

Afstanden fra område I til lokalplan 398s geografiske område overstiger 250 meter, hvorfor det ikke er relevant at muliggøre etablering af bilparkering for bebyggelser udenfor området i forhold til denne lokalplan. I et nyt

### **Byplan Syd**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

lokalplanforslag for Bella Kvarter muliggøres der parkering indenfor området for bebyggelser omkring området.

Der er ingen aktuelle ønsker om at etablere bilparkering til bebyggelse i område I udenfor området. Forvaltningen foreslår, at kommende konkrete ønsker om placering af parkering udenfor området håndteres ved en eventuel dispensation.

Forvaltningen foreslår dog, at ”område I” ændres til ”lokalplanområdet” i § 4, stk. 7, således at alene den maksimale afstand på 250 m er afgørende. Derved kan parkering til bebyggelse i område I også placeres uden for område I men indenfor lokalplan nr. 309s øvrige områder, så længe afstanden på maksimalt 250 meter er overholdt. Dette på baggrund af Teknik- og Miljøudvalgets tiltrådte parkeringsstrategi, hvor det fremgår at: ”Pladserne skal dog ikke anlægges så store, at fleksibiliteten forringes og gangafstanden opleves for stor for brugerne dvs. højst 250 m fra matrikel til centrum af parkeringsanlæg.”

#### **Miljøstyrelsen, henvendelse nr. 10**

Miljøstyrelsen har gjort opmærksom på, at det ikke fremgår af redegørelsen, at der er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen foreslår på baggrund af høringssvaret, at der tilføjes et afsnit herom i redegørelsen.

#### **Andre høringssvar**

##### **Amager Vest lokaludvalg, henvendelse nr. 4**

Det fremgår blandt andet af henvendelsen, at Amager Vest Lokaludvalg havde en række indvendinger til forslaget i forbindelse med den interne høring, som ikke er blevet imødekommet. Lokaludvalget finder det meget utilfredsstillende, at forvaltningen ikke har medtaget de forhold som lokaludvalget pegede på i forbindelse med den interne høring.

Lokaludvalget efterlyser en detaljeret beskrivelse af vindforhold og skyggediagrammer.

Lokaludvalget finder, at cykelparkeringspladser skal være på terræn/i stueplan og ikke i kælder, og at andelen af almene boliger skal fordeles ligeligt i hele byggeriet og ikke kun i en af ejendommene.

Endelig nævner lokaludvalget, at der i redegørelsen bør henvises til den nye bydelsplan fra 2017 og ikke til bydelsplanen fra 2013.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen har i forlængelse af høringssvaret kontaktet lokaludvalget, da lokaludvalget i forbindelse med den interne høring alene udtrykte bekymring for skygge og vindforhold. De øvrige forhold har lokaludvalget ikke tidligere nævnt overfor forvaltningen.

Lokaludvalget har oplyst, at der var tale om en fejl, idet lokaludvalget troede, at de øvrige forhold var nævnt over for forvaltningen i den interne høring. På baggrund af denne misforståelse er forvaltningen altså ikke gjort opmærksom på de øvrige forhold før den offentlige høring.

Forvaltningen og bygherre er opmærksomme på vind- og skyggeforholdene i det muliggjorte projekt. Tillæggets bestemmelser vedrørende bygningshøjde og bredden af gader og passager bør skabe lavere vindhastighed og mindre turbulens. Derudover vil den planlagte bebyggelse i Bella Kvarter på modsatte side af Ørestads Boulevard være med til at skærme for og bryde den fremherskende vestenvind fra Fælleden. Skyggediagrammerne viser, at den muliggjorte højde på 33 meter alene vil betyde begrænsede skyggevirksomheder i det tidlige forår og ikke i sommerperioden. Tillægget muliggør en forhøjelse af bygningshøjden på 1 meter fra 32 til 33 meter. Forslaget indeholder endvidere en begrænsning af det maksimale etageareal på de to øverste etager mod nord og en maksimal højde mod syd på 30 meter. Begrænsningerne foreslås præciseret ved den endelige vedtagelse.

I forslagens bestemmelse om at bebyggelse ikke må overstige 0,3 x afstanden til modstående vejudlægslinje mod fastlagte veje fremgik det ved en fejl ikke, at bestemmelsen alene gælder mod øst som i den gældende lokalplan. Forslag om at bestemmelsen alene skal gælde mod øst har været i supplerende høring og foreslås indsat ved den endelige vedtagelse. Den maksimale højde vil således alene kunne udnyttes mod vest. Kommende bebyggelse i underområde IA bliver ikke højere mod øst end allerede muliggjort i den gældende lokalplan.

Det fremgår af lokalplanforslaget, at cykelparkering skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og være let tilgængeligt for brugerne. Overdækket cykelparkering på terræn skal være i skure eller en integreret del af bygningen. Cykelparkering kan også placeres i kælder.

Der er i forslaget stillet krav om, at der i underområde IA skal opføres almene boliger svarende til minimum 25 % af det samlede bruttoetageareal. Placeringen af almene boliger inden for område IA er ikke fastlagt. Efter forvaltningens vurdering bør bygherre og den relevante boligorganisation have mulighed for at aftale placeringen af de almene boliger.

Der burde i redegørelsen til lokalplanforslaget være henvist til lokaludvalgets bydelsplan fra 2017 og ikke til bydelsplanen fra 2013. Forvaltningen foreslår, at afsnittet om bydelsplanen fra 2013 erstattes af et nyt afsnit om bydelsplanen fra 2017, se nærmere i bilag 7.

#### **Foreningen for flere Facadeplanter, henvendelse nr. 6**

Foreningen for flere Facadeplanter opfordrer blandt andet til, at ejerne får mulighed for at etablere private haver på taget, da det vil bidrage til større fællesskab ejerne imellem. Desuden opfordrer foreningen til, at husene får facadeplanter, fx træer og roser. Foreningen tilbyder at bistå med råd og vejledning.

*Forvaltningens bemærkninger*

Det fremgår af lokalplanforslaget, at tagflader på bygninger under 30 meter skal indrettes som fælles opholdsarealer for områdets beboere. Taghaverne skal have en tydelig grøn og frodig karakter. Arealet for hver taghave skal bestå af mindst 60 % græs, plantebede, plantehuller eller anden beplantning. Mindst 3 tage skal domineres af buske og træer.

Selve brugen af taghaverne kan ikke reguleres i lokalplanen. Det er de kommende beboere, som beslutter, hvordan taghaverne skal driftes og vedligeholdes.

Det fremgår af forslaget § 8, stk. 4, at én af tre nærmere beskrevne kantzoner skal etableres langs bygningernes facader, herunder kantzone C som skal have en grøn og frodig karakter med plantedække eller klatreplanter.

Forvaltningen har videresendt foreningens hørings svar til bygherre til inspiration for den konkrete udformning af taghaverne.

#### **Grundejerforeningen Lindegaarden, henvendelse nr. 7**

Det fremgår blandt andet af foreningens henvendelse, at det foreliggende materiale ikke giver et tilstrækkeligt grundlag for beboerne i den nordlige del af området til at vurdere konsekvenserne af de foreslåede ændringer, da der ikke foreligger konkrete projekter mv. for den nordlige del af området.

Foreningen er imod, at ændringen af kommuneplanen omfatter hele S1\*-området, og derved går udover hvad der er nødvendigt til gennemførelse af det konkrete projekt på matr. 345. Foreningen opfordrer til, at den gældende kommuneplanramme fastholdes bortset fra matr. 345. Foreningen er ligeledes imod forhøjelsen af den maksimale bygningshøjde og forhøjelsen af andelen af boliger.

Foreningen er bekymret for, om ejerne af de eksisterende bygninger ønsker at øge bygningshøjden eller ændre anvendelsen, ligesom foreningen er bekymret for om der er taget tilstrækkelig højde for ændringen i relation til trafik, skolekapacitet, fritidstilbud mv.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

De foreslåede ændringer om bebyggelsens omfang og placering berører alene bebyggelse i delområde IA. Byggemuligheden i den nordlige del af område I/område S1\* er reguleret af bestemmelserne i den gældende lokalplan og ændres ikke med tillægget. Lokalplanforslaget indebærer således ikke mulighed for at forhøje eller ændre anvendelsen af den allerede opførte bebyggelse i område I.

Baggrunden for at hele S1\*-området er medtaget i kommuneplantillægget er, at den særlige bestemmelse om, at 40 % af etagearealet kan anvendes til boliger gælder for hele S1\*-området under ét. Med muliggørelsen af op til 19.000 m<sup>2</sup> bolig i underområde IA udgør boligandelen i område I ca. 38 %.

Baggrunden for at hele område I er medtaget i lokalplanforslaget og ikke kun delområde IA er, at fordelingen mellem bolig og erhverv,

bebyggelsesprocent og krav til friarealernes størrelse regnes for område I under ét i den gældende lokalplan.

Forhøjelsen af den maksimale bygningshøjde fra 32 til 33 meter kan alene udnyttes mod vest, og er endvidere begrænset af det to øverste etager mod nordvest ikke må overstige 500 m<sup>2</sup> og at højden på bebyggelsen ikke må overstige 30 meter mod sydvest. I forslaget bestemmelse om at bebyggelse ikke må overstige 0,3 x afstanden til modstående vejudlægslinje mod fastlagte veje fremgik det ved en fejl ikke, at bestemmelsen alene gælder mod øst som i den gældende lokalplan. Forslag om at bestemmelsen alene skal gælde mod øst har været i supplerende høring og foreslås indsat ved den endelige vedtagelse. Kommende bebyggelse i underområde IA bliver ikke højere mod øst end allerede muliggjort i den gældende lokalplan.

Forøgelsen af boligandelen forventes alene at medføre en begrænset påvirkning på trafikken. Forøgelsen af boligandelen indgår i Børne- og Ungdomsforvaltningens prognoser for behovet for skolekapacitet mv. Forslaget muliggør en daginstitution på 2.000 m<sup>2</sup>.

**Parcelforeningen Elmegaarden, Ejerlejlighedsforeningen Sundby Overdrev og Anna Rigmor Brakstad, Harald Brakstad Haldorsen og Andreas Brakstad Haraldorsen, henvendelse nr. 2, 3 og 9**

De tre henvendelser er imod en forøgelse af den maksimale højde fra 30 til 35 meter. Det fremgår endvidere, at mange har mistet eftermiddags- og aftensol på grund af allerede opførte byggerier og byggerier under opførelse.

Der efterlyses mere fyldestgørende skyggediagrammer for det fremtidige byggeri. Det henstilles ligeledes til, at der for at undgå indbliksgener ikke laves taghaver med frit udsyn til foreningernes haver, eller at taghaverne afskærmes.

*Forvaltningens bemærkninger*

Det er lokalplanen, som regulerer, hvad der må bygges, ikke kommuneplantillægget. Kommende byggeri skal således overholde den maksimale højde på 33 meter, uanset at kommuneplanen fastlægger en maksimal bygningshøjde på 35 meter. Der henvises endvidere til forvaltningens bemærkninger om forhøjelsen af bygningshøjden fra 32 til 33 meter til henvendelse nr. 7 ovenfor.

Det er forvaltningens vurdering, at de muliggjorte ændringer i tillæg 2 i forhold til byggemuligheden i den gældende lokalplan har begrænset betydning for skyggevirkningen på eksisterende bebyggelse mod øst. Skyggevirkninger vil blive krævet yderligere dokumenteret ved byggesagsbehandlingen af det endelige projekt.

Det er forvaltningens vurdering, at kravet om etablering af taghaver vil tilføre en kvalitet til det kommende byggeri i underområde IA. I forhold til gener for beboere øst for den kommende bebyggelse er det forvaltningens vurdering, at generne vil være begrænsede, da afstanden fra den kommende bebyggelse til den eksisterende bebyggelse mod øst er over 30 meter.

Der henvises i øvrigt til forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 4 fra Amager Vest Lokaludvalg.

### **Indlæg fra By & Havn og Solstra**

By & Havn og Solstra, som ejer Bella Center og som pt. er i dialog med forvaltningen om yderligere udvikling af området vest for Ørestad Boulevard, har som led i lokalplanprocessen vedr. Bella Kvarter, kommet med et indlæg. Indlægget er ikke et høringssvar, men en anmodning om, at den del af område I, som ligger vest for Ørestad Boulevard, udgår af lokalplanområdet og i stedet kommer til at indgå i det kommende lokalplanområde for Bella Kvarter.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Da bebyggelsesprocenten på 110 samt krav til friarealernes størrelse, som beregnes for område I under ét i den gældende lokalplan er overholdt, uanset at arealet udgår af område I, og da område I derved kommer til at følge kommuneplanrammens afgrænsning mod Ørestad Boulevard, foreslår forvaltningen, at justeringen af lokalplanområde imødekommes og arealet dermed udgår af tillæg 2, se bilag 9 "Forvaltningens forslag til ændringer til tegningsbilag".