



Bellakvarter

Bellakvarter A/S
Bella Center Copenhagen
International House
Center Boulevard 5
2300 København S

+45 70 22 02 82
info@bellakvarter.dk
www.bellakvarter.dk

Center for Byplanlægning
Njalsgade 13
Postboks 348
1503 København V

Hørings svar vedr. lokalplanforslaget Kvarteret ved Bella Center II med tilhørende kommuneplantillæg

31. oktober 2018

Der er generel opbakning til indholdet i lokalplanforslaget Kvarteret ved Bella Center II med tilhørende kommuneplantillæg. En endelig godkendelse af lokalplanforslaget og kommuneplantillægget vil muliggøre den videre udvikling af området i tråd med den samlede masterplan.

Hermed fremsendes vores samlede høringssvar. De følgende punkter omhandler ønskede og foreslåede ændringer til lokalplanforslaget.

Bestemmelser

- **§ 4 stk. 9**

Ifm. cykelparkeringsnormen til Bella Center bør det af teksten specificeres, at cykelparkeringen skal etableres til "Bella Center og Bella Sky" og ikke kun til "Bella Center" som det fremgår af teksten.

Endvidere er det afgørende for byrummene, at cykelparkeringsnormen til Bella Center og Bella Sky afspejler det reelle behov og ikke fastsættes for høj. Det er vores klare opfattelse, at cykelparkeringsnormen er fastsat alt for høj i lokalplanforslaget ift. det aktuelle og fremtidige behov til Bella Center og Bella Sky. I dag er der ikke behov for det omfang af cykelparkeringspladser til Bella Center og Bella Sky som der lægges op til i lokalplanforslaget.

På sigt vurderes der heller ikke at være behov for det omfang af cykelparkeringspladser til Bella Center og Bella Sky som der lægges op til i lokalplanforslaget.

En for høj cykelparkeringsnorm vil have direkte indflydelse på kvaliteten af byrummene og mulighederne for ophold og aktivitet ved indgangspartierne og således begrænse muligheden for andre og mere aktive byrumsfunktioner i disse områder.

Rambøll har udarbejdet vedhæftede notat af d. 17. oktober 2018 vedr. cykelparkeringsbehovet til Bella Center og Bella Sky, hvor følgende forhold kan fremhæves:



Bellakvarter

Bellakvarter A/S
Bella Center Copenhagen
International House
Center Boulevard 5
2300 København S

+45 70 22 02 82
info@bellakvarter.dk
www.bellakvarter.dk

31. oktober 2018

- Arrangementerne i Bella Center og Bella Sky tiltrækker i begrænset omfang lokale gæster på cykler, da der primært er tale om regionale, nationale og internationale arrangementer. Dette forhold forventes ikke at ændre sig i fremtiden og har direkte indflydelse på cykelparkeringsbehovet, hvilket der bør tages hensyn til ved fastsættelse af cykelparkeringsnormen.
- På baggrund af registrering ved større arrangementer (som Lego World 2018) og på baggrund af analysen i notatet, anbefaler Rambøll at der bør etableres 100 - 150 faste cykelparkeringspladser med mulighed for anvisning af yderligere 300 - 350 ved større arrangementer. Dette vil ligeledes kunne betragtes som en fremtidssikret løsning.

Det er ganske få gange om året at der kan forventes mange cykler i området. Resten af tiden vil byrummene ikke fremstå attraktive eller anvendelige med mange tomme cykelparkeringspladser, som illustreret nedenfor.



Foto: Eksempel på tomme cykelparkeringspladser, hvor der i stedet kunne være placeret mere aktive byrumsfunktioner. Foto er fra 2018 og er taget ifm. afholdelse af Lego World.

I området vil der desuden være mulighed for dobbeltudnyttelse af de ca. 13.000 cykelparkeringspladser der i øvrigt etableres til erhverv og boliger i området.

Ved weekendarrangementer, som tiltrækker flest cyklende gæster til Bella Center og Bella Sky, vil de cykelparkeringspladser til erhvervsbebyggelserne der placeres i stueetagen af parkeringshusene være ledige (ca. 500 stk. forventes placeret i øhus ved hovedindgangen). Ved arrangementer i Bella Center og Bella Sky i



Bellakvarter

Bellakvarter A/S
Bella Center Copenhagen
International House
Center Boulevard 5
2300 København S

+45 70 22 02 82
info@bellakvarter.dk
www.bellakvarter.dk

31. oktober 2018

hverdagene, vil mange af cykelparkeringspladserne til boligejendommene der placeres i stueetagen af parkeringshusene være ledige (400 pladser er allerede etableret i p-hus mod Ørestad Boulevard).

Cykelparkeringen til Bella Center og Bella Sky vil desuden være fremtidssikret, da det kan forventes, at en øget brug af cykler ligeledes vil reducere antallet af biler, således at P-pladser til biler vil kunne konverteres ved arrangementer med mange cyklende gæster.

Det anbefales at cykelparkeringsnormen til Bella Center og Bella Sky fastsættes til 150 faste cykelparkeringspladser, herudover kan der anvises yderligere 350 stativløse cykelparkeringspladser når der afholdes større arrangementer.

Nuværende tekst:

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.

Forslag til ny tekst:

Til Bella Center og Bella Sky skal der etableres mindst 150 cykelparkeringspladser placeret centralt i forhold til brugerne.

Derudover skal der anvises 350 ekstra stativløse parkeringspladser til brug ved større arrangementer.

- **§ 5 stk. 6 (a)**

Bebyggelse over basen (lanterner) bør generelt fritages for bestemmelsen om en maksimal dybde på 12 m.

Dels vil der for disse boliger være bedre dagslysforhold og endvidere vil der i højere grad være mulighed for udkrøgning ift. basens facadelinje som bl.a. angivet i § 6 stk. 1 (u).

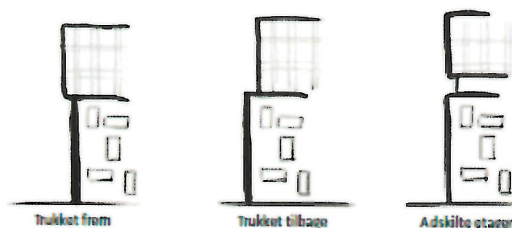
I lokalplan 508 som erstattes af denne lokalplan, var den del af bebyggelsen der lå over baserne på tre til seks etager netop undtaget for bestemmelsen om en maksimal husdybde på 12 m. Udover at lanterneerne har bedre lysforhold er der et specifikt krav om at lanterneerne skal adskille sig fra basen arkitektonisk. Hvis ikke toppene må udkrage over de 12m basebygning, begrænser man de muligheder der er beskrevet i den nu gældende lokalplan. Se illustration fra gældende lokalplan



Bellakvarter

Bellakvarter A/S
Bella Center Copenhagen
International House
Center Boulevard 5
2300 København S

+45 70 22 02 82
info@bellakvarter.dk
www.bellakvarter.dk



Skitse, der viser princip for, hvordan bygningernes nederste og øverste del adskiller sig fra hinanden. II. COBE og VLA.

Nuværende tekst:

Undtaget herfra er atriumbebyggelse i byggefelter udelukkende med erhverv, for stueetager til detailhandel og for parkeringsanlæg markeret på tegning nr. 2.

Forslag til ny tekst:

Undtaget herfra er atriumbebyggelse i byggefelter udelukkende med erhverv og etager i boligbebyggelser over bygningernes baser, for stueetager til detailhandel og for parkeringsanlæg markeret på tegning nr. 2.

- **§ 6 stk. 1 (l), (m), (n) og (o)**

Det skal præciseres så det tydeligt fremgår, at bestemmelserne kun omhandler den nye kongreshal og ikke øvrig bebyggelse i underområde II. Af overskriften fremgår det, at bestemmelserne generelt gælder for underområde II hvilket ikke kan være hensigten.

- **§ 6 stk. 1 (m)**

Design og udformning af byggeri i underområde II pågår og der bør alene være mulighed for markering af større indgangspartier i facaden med et overdækket område. Et overdækket område ved større indgangspartier vil ikke i alle tilfælde være nødvendigt eller hensigtsmæssigt. Endvidere kan der være forskellige opfattelser af, hvor stort et indgangsparti skal være før det skal overdækkes.

Nuværende tekst:

Større indgangspartier skal markeres i facaden med et overdækket område.

Forslag til ny tekst:

Større indgangspartier skal markeres i facaden evt. med et overdækket område, større glasparti eller lignende.

- **§ 6 stk. 1 (t)**

Højden på basen er angivet forkert for underområde IV samt bygning i underområde II markeret med B på tegning 2. Teksten stammer fra § 6, stk. 1 (a) omhandlende bebyggelserne i underområde I. For underområde IV samt bygning i underområde II markeret med B på tegning 2, er basen ikke tre til seks etager men op til 35 m hvilket svarer til tre til ni etager.

31. oktober 2018



Bellakvarter

Bellakvarter A/S
Bella Center Copenhagen
International House
Center Boulevard 5
2300 København S

+45 70 22 02 82
info@bellakvarter.dk
www.bellakvarter.dk

31. oktober 2018

Nuværende tekst:

Bygninger skal udføres med en base i jordfarveskalaen, på tre til seks etager.

Forslag til ny tekst:

Bygninger skal udføres med en base i jordfarveskalaen, på tre til ni etager.

- **§ 6 stk. 1 (t)**

Bestemmelsen om at "Bygningsetager over basen skal værre lette og lyse i materialer såsom træ, glas eller stål" bør udgå eller alternativt ændres.

For bygning i underområde II markeret med B på tegning 2, vil basen være op til 35 m. Der vil således ikke være mulighed for byggeri over basen. For underområde IV vil basen være op til 35 m og der er således alene mulighed for byggeri på 5 m over basen.

Tekst og formulering stammer fra § 6, stk. 1 (a) omhandlende bebyggelserne i underområde I og bør ikke være gældende for bebyggelserne i underområde IV og bygning i underområde II markeret med B på tegning 2. Bebyggelserne her vil have en anden anvendelse og der skal i disse områder netop kunne etableres større bebyggelser, herunder virksomhedsdomiciler. Ved etablering af virksomhedsdomiciler er det vigtigt og afgørende, at der er mulighed for at etablere bebyggelser med et samlet udtryk ift. materialevalget i base og top.

Nuværende tekst:

Bygningsetager over basen skal værre lette og lyse i materialer såsom træ, glas eller metal.

Forslag til ny tekst:

Bygningsetager over basen skal værre lette og lyse i materialer såsom træ, glas, beton, tegl eller metal.

- **§ 8 stk. 23**

Det ønskes tilføjet, at der ved kantzonerne tillades afvanding til gaden/stien/byrummet, så strategien muliggøres, om at lede regnvandet igennem byen og synliggøre vandet i byen som det også beskrives i redegørelsen til lokalplanforslaget.

- **Generelt**

Der fremgår ikke tydeligt af lokalplansforslaget, at der er mulighed for at arbejde med hævede gårdrum. Hvis ikke denne mulighed foreligger vil det give en utilsigtet stor mængde ramper og mindsker kvaliteten af gårdrummene. Muligheden for hævede gårdrum ønskes indarbejdet i lokalplanen.

Tegninger

- **Tegning 2**



Bellakvarter

Bellakvarter A/S
Bella Center Copenhagen
International House
Center Boulevard 5
2300 København S

+45 70 22 02 82
info@bellakvarter.dk
www.bellakvarter.dk

31. oktober 2018

For at sikre muligheden for at etablere en daginstitution ved C-hallerne til Bella Centret, anbefales det, at byggefeltet til institutionen udvides mod syd. Opmærksomheden henledes på, at flugtvejsforhold fra Bella Centret skal sikres samtidig med at der skal kunne placeres en institution i området.

- **Tegning 8**

Da det ikke alle steder vil være relevant med kanaler eller regnvandsbede og man derfor nogle steder vil erstatte dem med grønne bede, bør beskrivelsen ændres på tegningen.

Nuværende tekst:

Kanaler og regnvandsbede med urban karakter.

Forslag til ny tekst:

Kanaler, regnvandsbede eller lignende med urban karakter.

- **Tegning 8 og 7 c**

Der er en uoverensstemmelse mellem tegning 8 og tegning 7 c. Der er ikke mulighed for at etablere et vandelement ved Metropladsen som angivet på tegning 8 grundet pladmangel samt trafikale forhold og et stort flow af personer. Tegning 8 bør derfor tilrettes så denne er i overensstemmelse med tegning 7 c.

- **Tegning 8 og 7 d**

Muligheden for at placere et vandelement er meget begrænset på Nordvestpladsen. Arealerne skal holdes så frie som muligt af hensyn til en flugtvejssituation for Bella Center og Bella Sky. Det anbefales at vandelementet fjernes fra tegning 8 og 7 d.

- **Tegning 8**

Der er behov for en rettelse til diagrammet for afvanding. Vandelementet i det nordøstlige hjørne ligger ikke i byrummet ud mod Ørestad Boulevard men i gaden nordfor. Tegning 8 ønskes tilrettet i overensstemmelse med dette.

Hvis der er spørgsmål til ovenstående punkter eller behov for uddybning står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Bellakvarter a/s

Mette Kapsch

Henrik Gram