



Til: Teknik- og Miljøudvalget

Fra: Center for Bydesign

Vedr.: Modtagne henvendelser i forbindelse med offentliggørelse af forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 342 "Bella Center II" med tilhørende kommuneplantillæg

Journalnr.
311/604-0001-06

Forslaget til tillæg nr. til lokalplan nr. 342 "Bella Center II" med tilhørende kommuneplantillæg har været i offentlig høring fra den 6. februar til den 10. april 2007. I høringsperioden er modtaget 2 henvendelser. En liste over henvendelserne er vedhæftet bagerst i notatet.

Henvendelserne gennemgås nedenfor, og forvaltningen fremkommer med sine bemærkninger til de enkelte henvendelser.

1) Stig Blomster Odoom, 2300 København S

Indsigeren har ikke indvendinger mod et hotel ved Bella Center, men mod infrastrukturen (vejene) på Amager, hvor man risikerer trafikkaos på grund af udbygningen af bl.a. Ørestad og Amager Strandpark, idet Metro ikke vurderes at dække det øgede transportbehov. Der er kun 3 bilbroer til Sjælland, og indsigeren vil kunne acceptere hotellet under forudsætning af, at man bygger en havnetunnel, så den øgede trafikmængde ikke vil genere dem, der bor på Amager. Flere cykelbroer mellem Amager og Sjælland forventes i øvrigt at få folk til at lade bilen stå.

Bemærkninger:

I forbindelse med planlægningen og udbygningen af Ørestad er der etableret direkte forbindelse til motorvejsnettet for biltrafikken, etableret overordnede cykelruter samt kollektiv trafik med Metro. Det er forvaltningens vurdering at dette er tilstrækkelig til at dække behovet for transport til og fra Ørestad.

2) Bella Center A/S

Med henvisning til et notat fra arkitektfirmaet 3XN ønsker selskabet justering af byggefeltet ved sammenbygningen af hotellet med de eksisterende bygninger, ændring af vejprofilen på vejen mellem Center Boulevard og Ørestads Boulevard på strækningen mellem de 2 hotelhøjhuse, mulighed for større bygningshøjde, hvis der kan opnås tilladelse hertil fra Statens Lufthavnsvesen, samt en mindre forøgelse af det bebyggede areal for den del af højhusene, der overstiger 15 m.

Center for Bydesign
Byplan Syd

Njalsgade 13, 2. + 3. sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1290

Direkte
3366 1360

Telefax
3366 7020

E-mail
petnie@tmf.kk.dk

Af arkitektfirmaets notat frem, at byggefeltet ønskes forøget en smule for at skabe bedre forbindelse mellem hotellet og Bella Centers nuværende køkken- og restaurationsfaciliteter.

Vejprofilet ønskes ændret fra 12 til 17 m, idet konstruktive og flugtvejsmæssige forhold har vist sig at vanskeliggøre den i lokalplanforslaget forudsatte indbygning af fortove i hotellet. Til gengæld øges afstanden mellem de 2 hotelhøjhuse tilsvarende. En større afstand end 17 m findes arkitektonisk uheldig.

Den i lokalplanforslaget fastsatte højde på 75 m ønskes øget med 4 m, hvis der kan opnås tilladelse hertil fra Statens Luftfartsvæsen af hensyn til indflyvningen til lufthavnen. Ønsket er begrundet i konstruktive forhold, der øger højden af de enkelte etager, og overhøjden på elevatortårne. Der ændres ikke ved etageantallet.

Også konstruktive forhold med de betydelige dimensioner, den skrånende bygningskrop indebærer, samt optimal udnyttelse af etagerne med værelsesantal, skaktstørrelser og facademodulering begrundet ønsket om at hæve det maksimale bebyggede areal fra 700 til 750 m² på den del af højhusene, der overstiger 15 m.

Endelig fremgår det af notatet, at det nu forventes, at hoteletaperne bliver 21.000 og 20.000 m² mod de tidligere oplyste 16.000 og 15.000 m².

Bemærkninger:

Den meget begrænsede udvidelse af byggefeltet mod sydøst ved sammenbygningen med de eksisterende bygninger giver ikke forvaltningen anledning til indvendinger og kan anbefales. Det samme gælder vejprofilet på vejen mellem Center Boulevard og Ørestads Boulevard på strækningen mellem de 2 højhuse. Her er der ikke forudsat træbeplantning og en indskrænkning af fortovsbredden fra 4 til 2,5 m kan derfor accepteres, hvorved bemærkes, at normalprofilet på vejen er 20 m med 4 m fortove med træer. Desuden er forvaltningen enig med arkitektfirmaet i, at en større afstand end 17 m mellem højhusene vil være arkitektonisk problematisk.

Med hensyn til ønsket om at fastsætte en større maksimal højde er det forvaltningens opfattelse, at bestemmelserne om maksimalt 75 m i såvel lokalplanforslag som kommuneplantillæg bør fastholdes i overensstemmelse med den seneste udtalelse fra Statens Luftfartsvæsen. Måtte der senere ske en lempelse i luftfartsvæsenets holdning, er forvaltningen indstillet på at anbefale dispensation til velbegrundede mindre højdeoverskridelser.

Den ønskede forøgelse af det bebyggede areal fra 700 til 750 m² er begrænset og kan anbefales imødekommet.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 342 "Bella Center II" med kommuneplantillæg - henvendelser

Nr.	Navn	Adresse	Postnummer
1)	Stig Blomster Odoom		2300
2)	Bella Center A/S	Center Boulevard	2300