



Plan & Arkitektur
Nordre Byplankontor
Rådhuspladsen 77
1550 København V.

Den 2. december 2005.

Vedr.: Indstilling af Lokalplan Ørnevej med kommuneplantillæg.

Kvarterløftet havde foretræde for Bygge og Teknik Udvalget ved sagens behandling den 23. november 2005. Foretrædet medførte, at udvalget valgte at udsætte sagen.

Efterfølgende har Kvarterløftet holdt møde med henholdsvis Plan & Arkitektur og Kay Wilhelmsen Gruppen.

De 2 møder har resulteret i, at Kvarterløftet nu føler sig velunderrettet om konsekvenserne ved de foreslåede ændringer i lokalplanen. Bl.a. er det nu dokumenteret, at de forøgede bygningshøjder ikke forringer sol/skyggeforholdene i parken nævneværdigt. Samtidig giver den ændrede bygningshøjde bedre og mere gennemlyste boliger ligesom det arkitektoniske udtryk af bebyggelsen er forbedret væsentligt i forhold til parallelopdragets resultat.

Kvarterløftet skal derfor meddele, at man kan acceptere at fastholde bebyggelsesprocenten på maksimalt 90%, forøge bygningshøjderne svarende til ændringsforslaget samt ændre det midterste byggefelt, svarende til lokalplantegningen.

For så vidt angår den mangelfulde besvarelse af Kvarterløftets høringssvar, er det aftalt med forvaltningen, at de vil fremsende uddybende forklaringer, hvilket kvarterløftet stiller sig tilfreds med.

Kvarterløftet skal atter understrege, at processen i forbindelse med parallelopdraget har været ualmindelig velfungerende og lærerig. Kvarterløftet har forstået, at den opfattelse deles af såvel forvaltning som af Kay Wilhelmsen Gruppen.

Kvarterløftet er dog af den opfattelse, at der i sådant et partnerskab skal være en ubrudt proces uanset rolle- og kompetencefordeling, partnerskabskontrakter osv.

Netop i perioden fra parallelopdragets afslutning og frem til indstilling af lokalplan har der ikke været en egentlig borgerinddragende proces for så vidt angår videreudvikling af bebyggelsen og eventuelle konsekvenser for lokalplanforslaget. Alt er dog gået "efter bogen", men den manglende kommunikation har betydet, at kvarterløftet ganske enkelt ikke har vidst, hvad der foregik.

Det har betydet, at årsagerne til og de deraf følgende konsekvenser af de foreslåede ændringer i lokalplanforslaget ikke har været belyst for kvarterløftet inden indstillingens offentliggørelse.

Kay Wilhelmsen Gruppen har tilkendegivet at de er enige i synspunktet og begge parter vil fremover arbejde for en bedre koordinering af projekteringen af bebyggelsen og partnerskabets videreudvikling af parken.

Særligt i forbindelse med bebyggelsesprocenten har kvarterløftet lært, at det ikke er en god idé at igangsætte et parallelopdrag med en ikke på forhånd fastlagt procent. Når 2 parter med så forskellige udgangspunkter (park versus bebyggelse) skal arbejde godt sammen, er det vigtigt, at netop dette springende punkt er færdigforhandlet fra starten.

I denne sag har begge parter underskrevet en kontrakt, hvor parterne hver for sig har sagt, at smertetærsklen ligger fra hhv 80% - 90 %. I sådan situation er de 80 % naturligvis udtryk for kvarterløftets ønske og de 90 % udtryk for investors ønske.

Kvarterløftet vil ikke hænge sig i tal i denne sag, derimod vil kvarterløftet hellere se fremad og arbejde for en så stor bygningsmæssig kvalitet og så stor en parkmæssig kvalitet som mulig. Herunder arbejde for, at også Frederikssundsvejens Skoles idrætsarealer og Hulgårds Plads får en velfortjent kvalitetsløft.