



Til: Bygge- og teknikudvalget

2 december 2005

Fra: Plan- og arkitektur

Vedr.: Lokalplanforslag "Ørnevej"

Baggrund

I udvalgets møde den 23. november 2005, hvor lokalplansagen blev udsat til mødet den 7. december d.å., blev forvaltningen på baggrund af foretrædet af styregruppen for Kvarterløft Nord-Vest anmodet om at drøfte sagen med styregruppen i relation til sagens forløb, bebyggelsesprocenten og bebyggelsens højdemæssige udformning.

Foranlediget heraf er disse spørgsmål på et møde den 30. november 2005 drøftet med Jørgen Rose, der er formand for styregruppen, og medarbejdere fra det lokale kvarterløftsekretariat jf. nedenfor.

Forløbet

Kay Wilhelmsen Gruppen (KWG) købte grunden af HUR i begyndelsen af 2004, og søgte om tilladelse til boligbyggeri på HUR-grunden under forudsætning af at grunden kan udnyttes til boliger m.m. med en forventet bebyggelsesprocent på 110.

Der igangsattes primo 2004 en dialogproces mellem KWG, Københavns Kommune og Kvarterløft Nord-Vest. Undervejs gennemførte Kvarterløft Nord-Vest en lokal idéudvikling, som resulterede i oplægget "HT-grunden- en drøm om en kvarterspark." Mulighederne for at bebygge Hulgårds Plads mod at friholde HUR-grunden for bebyggelse blev undersøgt, hvilket viste sig økonomisk urealisabelt. En ansøgning om udvikling af Ørnevej-området fik tilsagn om et beløb på 10 mio. kr. fra statens og 10 mio. kr. fra Kommunens byfornyelsespuljer, og der blev opnået enighed mellem parterne om en proces for udviklingen af området.

Dette blev i januar 2005 forelagt Bygge-og Teknikudvalget (BTU 23/2005) og Økonomiudvalget (ØU 19/2005) i en redegørelse for de kommune- og lokalplanmæssige aspekter m.v. Heri anførtes bl.a. at der skal,

1. afholdes et parallelopdrag med tre indbudte arkitektteams med henblik på konkrete forslag til disponering og bebyggelse af HUR-grunden samt etablering af et offentligt tilgængeligt grønt område på

Nordre Byplankontor

Rådhuspladsen 77
1550 København V

Telefon
33 66 12 90

Telefax
33 66 70 20

Direkte
33 66 12 54

E-mail
evg@btf.kk.dk

www.planogarkitektur.kk.dk

arealet. Forslaget skal sammentænkes med de tilstødende rekreative arealer - Hulgårds Plads og Frederikssundsvejens Skoles friarealer.

Side 2 af 4

2. indgås en partnerskabsaftale mellem KWG, Kvarterløft Nord-Vest og Københavns Kommune om udviklingen – anlæg og vedligeholdelse - af de offentligt tilgængelige grønne områder på grunden og sammenhængen med Hulgårds Plads og skolens friarealer.

Ad 1.

Processen omkring parallelopdraget i foråret 2005 har været meget intensiv og præget af konstruktive input fra alle deltagerne, og har bl.a. indeholdt to workshoper og et åbent borgermøde.

Vurdering af forslagene midt i april 2005 blev foretaget af en komité bestående af KWG og Kvarterløft Nord-Vest med Københavns Kommune (P&A og Økonomiforvaltningens 8. kontor) som rådgivere.

Komiteén afgav en samlet vurdering af forslagene, hvor der peges på Team 1' og Team 2' s projekter som de forslag, der anviser de bedste ideer for en helhedsplan for HUR-grunden og de nærliggende arealer. Det anbefales, at der arbejdes videre med hovedkonceptet fremlagt af Team 1 – gerne med elementer fra Team 2's forslag omkring de landskabelige forhold og de varierede boligformer.

Teams 1's forslag fremhæves bl.a. særligt for sin overbevisende bebyggelsesplan, hvor der er arbejdet seriøst og sikkert med koblingen til de eksisterende højhuse mod syd. Det fremføres heri bl.a., at det umiddelbart ikke er logisk, at de højeste bygninger er placeret længst ude i parken og skaber størst skyggepåvirkning i parken.

Forvaltningen har generelt tilsluttet sig komiteens anbefalinger. Det begrundes bl.a. med at Team 1's forslag på en god måde formidler overgangen til den syd for liggende høje bebyggelse gennem det arkitektoniske greb, hvor den høje del af den nye bebyggelse lægger sig som en ramme mod det grønne område, og ikke "konkurrerer" med den eksisterende høje 8-etagers bebyggelse samtidig med at de sydvendte ankomstarealer bliver mere indbydende.

Med komiteens anbefalinger som udgangspunkt blev lokalplanforslaget udarbejdet af forvaltningen og vedtaget i Bygge- og Teknikudvalget 18. maj, Økonomiudvalget 24. maj og Borgerrepræsentationen 2. juni 2005 (BR 330/05), hvorefter forslaget blev sendt i offentlig høring indtil 3. oktober.

På borgermødet den 6. september med deltagelse af 3 politikere blev bl.a. debatteret udformningen og finansieringen af de offentligt tilgængelige grønne arealer, nybyggeriets højde samt adgangsforholdene til eksisterende boliger.

Indstilling om endelig vedtagelse af lokalplanen m.v. blev forelagt for Bygge- og teknikudvalget den 23. november 2005 med henblik på forelæggelse i borgerrepræsentationen inden årets udgang, som lovet over for bygherren.

ad 2. Den foreliggende indstilling om endelig vedtagelse af lokalplanen er ledsaget af en proces- og tidsplan for det videre arbejde omkring udviklingen af de grønne områder på baggrund af en partnerskabsaftale mellem Kay Wilhelmsen Gruppen, Kvarterløft Nord-Vest og Københavns Kommune.

Der er således tale om en samlet ”pakke” med en ganske stram tidsplan, der omfatter lokalplanens bebyggelsesplan og byggemuligheder samt etablering af et stort offentligt parkareal finansieret via bidrag fra staten, Københavns Kommune og KWG, der endvidere har forpligtet sig til oprensning af den tidligere garagegrund. KWG skal vedstå købet endeligt i forhold til HUR inden udgangen af 2005. Det skal i denne forbindelse bemærkes, at stigningen i grundpriser siden KWG fik adkomst til den tidligere garagegrund kan indebære, at grundsælger vil være interesseret i et fornyet udbud af grunden.

Møde 30. november 2005 med Kvarterløft Nord -Vest

Under mødet drøftedes den fra Kvarterløftet fremkomne indsigelse samt de under foretrædet for Bygge- og Teknikudvalget fremførte bemærkning vedrørende sagens forløb, bebyggelsens udformning og bebyggelsesprocenten samt parkeringsforholdene.

Formand Jørgen Rose fremførte tilfredshed med forløbet af hele processen omkring parallelopdraget, som udmøntede sig i de fælles anbefalinger fra komiteen i april 2005, og bl.a. var baseret på en bebyggelsesprocent på 80-90, idet Kvarterløft Nord-Vest løbende har ønsket bebyggelsesprocenten i den lave ende af intervallet.

Samtidig har det hele tiden været kvarterløftets ønske, at det grønne rekreative område skulle være så stort som muligt. Derfor er der bekymring over ikke at være inddraget i det nu foreliggende forslag til justering af byggefeltene og den foreslåede øgning af bebyggelsens højder samt usikkerhed over for konsekvenserne for det fælles grønne område.

Det blev også fremført, at det var kvarterløftets ønske, som beskrevet i ”Trafik og Grøn plan NV”, at nye p-pladser skal etableres i konstruktion, og der blev henvist til det nærliggende Marstrands Have, hvor 70 % af parkeringen er i parkeringskælder, mod de 60% der er krævet i ”lokalplanforslag Ørnevej”.

Forvaltningen redegjorde for, at udarbejdelsen af lokalplanforslaget er sket med udgangspunkt i anbefalingerne fra parallelopdraget og har bestået i en teknisk bearbejdning i forbindelse med den videre konkretisering af projektet.

Ændringerne af byggefeltene og den foreslåede øgning af bygningshøjden er således begrundet i "geometriske" forhold i forbindelse med udformningen af bebyggelsen.

Kvarterløftet tilkendegav at de fortsat gerne så bebyggelsesprocenten reduceret, men havde forståelse for lokalplanforslagets bestemmelse herom, da man tidligere havde accepteret byggemuligheden op til bebyggelsesprocenten på de 90. Der var ligeledes forståelse for at bebyggelsen har stigende højde ud mod det offentlige grønne område, selv om dette indebærer dårligere solforhold her, end ved en udformning hvor bebyggelsens høje del placeres mod syd. Derimod så man umiddelbart gerne, at bebyggelsens højde ikke blev øget fra 22 til 24 m som foreslået af forvaltningen. Endvidere så man fortsat gerne parkeringsdækningen i konstruktion øget fra 60% til 70%. Herudover drøftedes ønskeligheden af at parkeringskælderen sænkes yderligere med op mod 1 m af hensyn til såvel nybyggeriet selv som terrænuformningen mod de syd og vest for liggende naboboliger.

Kvarterløftsekretariatet har efter mødet – på baggrund af drøftelser med den øvrige del af styregruppen og repræsentanter for omboende samt med bygherren – telefonisk oplyst, at man uanset indsigelserne kan acceptere bebyggelsesprocenten på 90 og den i indsigelsesindstillingen foreslåede justerede placering af byggefeltene og forøgelse af bygningshøjden på 2 m mod det grønne område, da dette bl.a. indebærer slankere bygningskroppe og ikke i væsentlig grad forøger skyggevirkningen i parkområdet. Herudover ser man gerne parkeringsdækningen i konstruktion øget og parkeringskælderen yderligere sænket af hensyn til terrænuformningen mod naboejendommene. Til orientering vedlægges en supplerende udtalelse af 2. december 2005 fra kvarterløftsekretariatet.

Konkluderende efter drøftelserne udestår således i forhold til vedtagelse af lokalplanen alene parkeringsspørgsmålet, hvor forvaltningen vurderer det væsentligere at parkeringskonstruktionen sænkes yderligere med ca. 1 m end den ønskede mindre forøgelse af antallet af p-pladser i konstruktion.

Det skal bemærkes, at en ændring af parkeringskravene (øget andel i konstruktion og/eller krav om større nedgravning af parkeringskælderen) kræver fornyet høring af bygherren i henhold til § 27 stk. 3 i Planloven inden Borgerrepræsentationens behandling.