

FUGELKVARTERET - MAJ 2022



INDHOLDSFORTEGNELSE

Forord

Teamet

Visionen

Fakta

Forudsætninger

Implementering



FORORD

Vi vil med nærværende materiale fremføre vores visioner og tanker for omdannelsen af erhvervsområdet Mågevej/Tårnfalkevej/Strandskadevej/Søvangsvej – Fuglekvarteret.

Kvarteret fremstår i dag som et nedslidt erhvervsområde placeret mellem to villakvarterer og med potentiale til at blive et blandet bolig- og erhvervsområde, der kan være med til at tilføre et nyt tidssvarende boligområde til Hvidovre. Vi ønsker at præsentere vores vision i en realistisk kontekst, hvor vi fremhæver styrkerne men også de forudsætninger, der skal håndteres for at lykkes med en ændring af anvendelsen.

I den nyligt vedtagne kommuneplan har man, sammen med vedtagelsen, anbefalet en ny retningslinje for punkt 1.2.8:
"Byggemulighederne i byudviklingsområderne ved Svend Aagesens Allé/ Immerkær, Høvedstensvej og Tårnfalkevej, som disse fremgår af rammerne, kan på baggrund af en forudgående borgerdialog om et konkret projekt med flere scenarier og en analyse af kapaciteten i områdets dagtilbud og skoler øges gennem et tillæg til kommuneplanen."

Vi vil derfor med nærværende materiale beskrive vores oplæg til den nævnte forudgående borgerdialog, samt i samarbejde med de rette faglige kompetencer, komme med de relevante analyser, i forhold til social infrastruktur, lyd, bæredygtighed osv. Således understøtte vores anmodning om, at vi kan arbejde med et volumen/en bebyggelsesprocent på ca. 95%, som vi har set omegnskommunerne gøre det i bla. Kirkebjerg og IrmaByen.



TEAMET

For at lykkes kræver det sammensætning af et stærkt og relevant team. Vi skal have de rette fagligheder ind, på de rette tidspunkter, så alle aspekter kan belyses, og beslutninger tages på det rette grundlag.

I hele processen prioriterer vi den ordentlige dialog og rettidig omhu. Vi ser det som en del af de bæredygtige tanker, at man starter med sig selv og fokuserer på sin egen adfærd. Sørger for at være på forkant og forberedt i alle sammenhænge.

Vi har derfor fra starten af arbejdet med Fuglekvarteret, rådgivet os med arkitekter, ingeniører, antropologer, urbanister, trafik- og lydrådgivere.

generous development

generous development ledes af Anette Krarup som er stifter og developer.

Vi arbejder med udvikling af ejendomme og byom-råder og indgår, til hver enkelt sag, strategiske samarbejder med de rette rådgivere og investorer. Vi bringer mere end 30 års erfaring med ejendomsudvikling, til dette projekt.

OGArchitecture

Vi er et mindre arkitektfirma der udfører en stor variation af projekter. Oliver Grundahl er tegnestuens leder og drives af at være personligt involveret i tegnestuens projekter. Vi har stor erfaring med lokalplanarbejde til og med udførselsprojekt. OGArchitecture har ved flere lejligheder arbejdet tæt sammen med Anette Krarup.

De øvrige rådgivere på vores team er:

Ingenør: COWI

Arkitekt: Tegnestuen LOKAL

Arkitekt: Arkitema

Borgerinddragelse: Helles & Docherty

Trafikrådgiver: Via Trafik

Støj & Akustik: Gade & Mortensen Akustik

 OGArchitecture

 generous
development

 COWI

 tegnestuen
LOKAL

 ARKITEMA
ARCHITECTS

 HELLES & DOCHERTY
Byudvikling med 3 budinger

 via trafik

 GADE
MORTENSEN
AKUSTIK

VISION - STEDETS EGENART

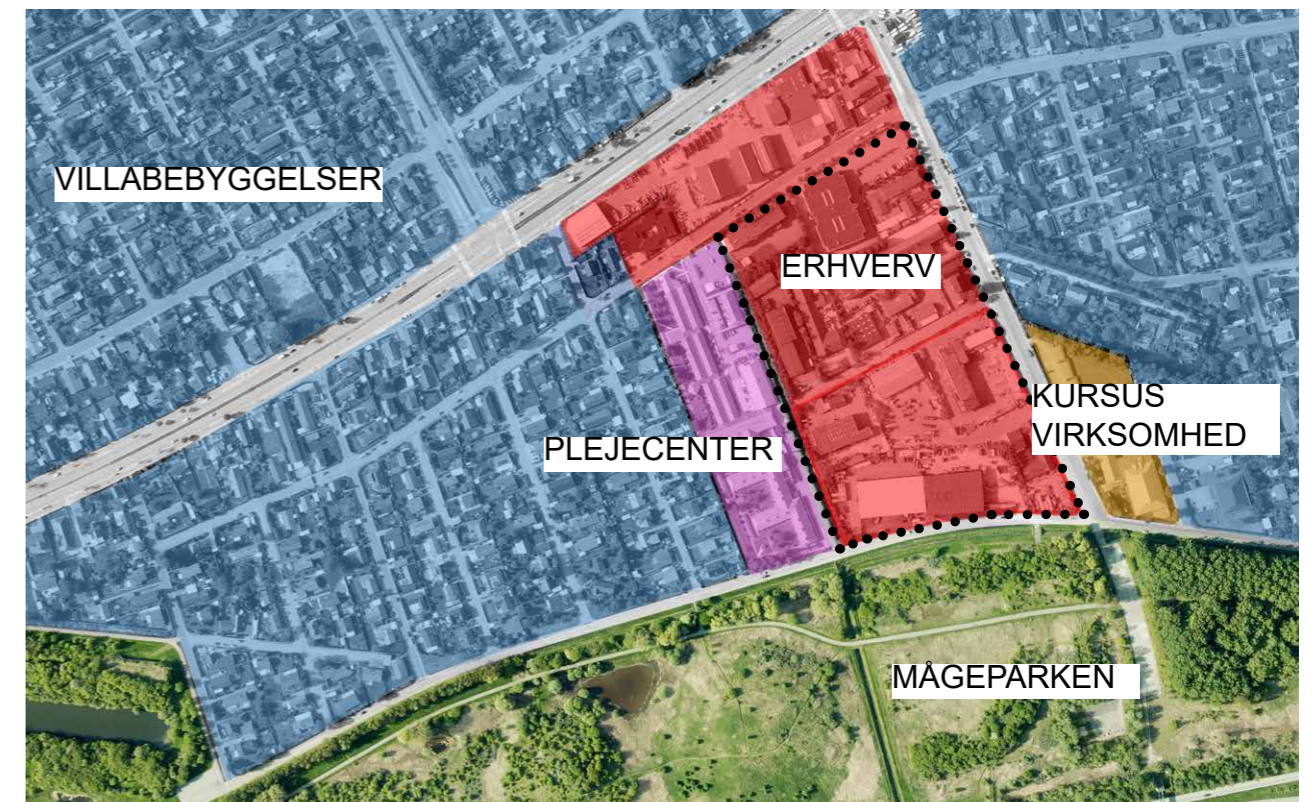
Da vi første gang besøgte området, var vi bjergtagede af dets helt specielle blanding af by og natur og af stedets bemærkelsesværdige "ro", noget i modsætning til vores forventninger, når vi så på luftfotos af området.

Stedet befinder sig som en "ø" i et større kompleks af villakvarterer, men har som sine umiddelbare naboer ikke villaer. De umiddelbare naboer er mod nord erhvervsområdet med bl.a. trælasthandel, mod syd "Mågeparken", plejecentret mod vest og konferencecentret mod øst. Yderligere er det karakteristisk for området, at især Tårnfalkevej er meget bred, og efterlader en følelse af "plads".

Mågeparken er en del af hele vest-voldssystemet, hvor den sydligste del ofte benævnes "Den Grønne Hestesko", et tidligere militært voldanlæg der nu henligger som en relativt smal grøn park der stort set bevæger sig hele vejen rundt om hovedstaden som en grøn flod. Igen et træk der giver en følelse af rigeligt plads.

Området har alle de kvaliteter der kræves for at løfte et boligbyggeri til at blive et boligkvarter. Der er pladsen til det, skalaen til det, og ikke, mindst naturen til det.

Den helt unikke placering, hvor området på den ene side ligger i et villakvarter, men på den anden side ikke har villaerne som naboer, løfter muligheden for den bebyggelsestæthed der skal til, for at stedet sin opnår sin egen identitet som boligkvarter.



VISION - STEDETS EGENART

"I dag har lokalområdet omkring 'Fuglekvarteret' ingen mødesteder."

Vi tror på at socialdimensionering skaber værdi på alle bundlinjer. I den forbindelse benytter HELLES & DOCHERTY som har indledningsvist set på lokalområdets nuværende kvaliteter og demografi.

"Fuglekvarteret", indrammet af Gammel Køge Landevej, Tårnfalkevej og Mågevej, ligger som et nedslidt erhvervsområde mellem boligområder, der består af en blanding af parcelhuse og etagebyggeri.

Det omgivende lokalområde fremstår med høje hække og brede villaveje, der lægger op til færden i området med bil. På vores vandringer i området møder vi ikke mange mennesker til fods, og kun enkelte cyklister på gennemfart. Det er svært at få øje på, hvor menneskene mødes, man får nærmere en oplevelse af, at livet leves inde bag hækkene – som generelt er for høje til, at der kan samtales hen over dem.

Et nyt boligområde kan derfor med fordel udvikles som et aktiv i området, hvor man har lyst til at bevæge sig gående rundt, fordi der mellem huse er gode og grønne opholdspladser og andre faciliteter, der lægger op til møder og samvær.

På nordsiden af Gammel Køge Landevej og øst for Avedøre Havnevej finder vi både folkeskoler og mulighed for fritidsaktiviteter, idrætsanlæg, kulturhus, bibliotek og museer, hvilket gør, at udviklingsområdet ligger rimeligt tæt på tilbud til aktive børnefamilier og seniorer.

På Søvangsvej mod øst ligger pleje- og daghjemmet Søvangsgården, som Fuglekvarteret vil kunne spille sammen med mht. faciliteter, gåruter i området og lignende.

Der er en bro over den noget trafikerede Avedøre Havnevej. Etablering af en sikker skolevej til nordsiden af Gammel Køge Landevej kan samtidig være med til at øge mulighederne for, at der kommer en større synergi imellem det nye boligområde og de eksisterende. Mulighederne herfor undersøges i dialog mellem vore rådgivere og Hvidovre Kommune. Udvikling af Tårnfalkevej til grønt opholdsområde vil ligeledes styrke forbindelsen mellem boligområderne.

Naboområdernes beboere får nye naboer

Mod øst møder vores område villakvarterer på begge sider af Avedøre Havnevej. Her er husene ret store, set i forhold til boligstørrelserne i Hvidovre Kommune som helhed, og her bor børnefamilier, men efterhånden også en del seniorer, både enlige og par, som er flyttet ind i kvarteret, da de stiftede familie.

Det samme gælder for området mod vest, på den anden side af Søvangsgården.

Nord for Gammel Køge Landevej finder vi rækkehusbebyggelser med en del lejeboliger på 60-90 kvm. Her bor mange enlige og mindre børnefamilier, og det er tydeligt, at de lokale fællesskaber her er en del stærkere end i villakvarterer. De beboere, vi har talt med, er meget glad for at bo i området, og har ingen planer om at flytte til anden bolig længere væk. Men nogle nævner ønsket om mere plads, når blot det kan kombineres med at bevare tilknytningen til området.

Et attraktivt boligtilbud centralt i nærområdet, som kombinerer henholdsvis færre og flere kvadratmeter i nye og nemme boliger med god adgang til sociale fællesskaber, vil forventeligt kunne motivere nogle af disse naboer til at flytte, og derved frigøre både større familieboliger til børnefamilier og mindre rækkehuse til små husestande.

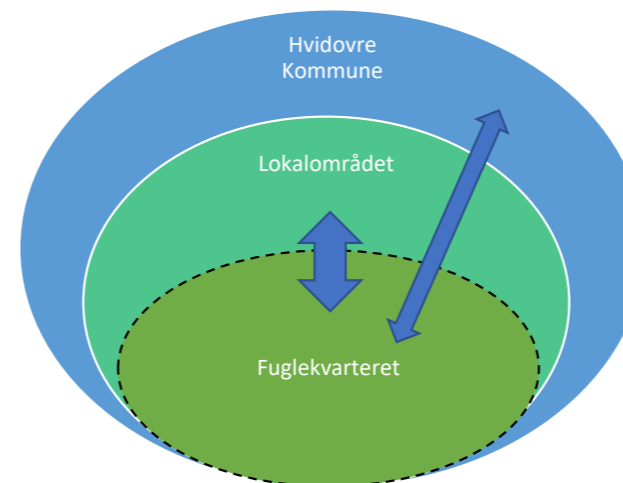
Derfor vil vi med Fuglekvarteret

- skabe et boligmix, som henvender sig til forskellige livsfasen og generationer, og hvor uformelle mødesteder fremmer det lokale byliv og skaber stærke fællesskaber på tværs.
- tilbyde boliger af varierende størrelser, og med god mulighed for på sigt at flytte videre til en større eller mindre i Fuglekvarteret eller nærområdet
- tilbyde boliger, som varierer i pris, så også mennesker med lavere indkomster, har råd til at være med
- tilbyde gode boliger til enlige og ældre, hvor der er let adgang til at mødes med andre omkring fritidsinteresser, praktisk arbejde og uformelt socialt samvær
- åbne kvarteret mod omgivelserne, så dets kvaliteter bliver til gavn og glæde for hele lokalsamfundet.



Her ses et udvalg af fotos fra selve erhvervsområdet. Som det fremgår henstår området nedslidt og er karakteriseret at stor lukkethed.

Dog findes der især i den nordlige del af området en række ejendomme der er istandsat for nyligt og fint ville kunne bevares.



Figur: Fuglekvarteret skal spille positivt sammen med sine omgivelser



FUGLEKVARTERET

Vi ønsker at skabe et nyt bæredygtigt boligkvarter i Hvidovre: FUGLEKVARTERET

Et boligkvarter med så meget "egen" identitet, at der opstår en fællesskabsfølelse omkring det at være beboer i kvarteret. En kvarter fyldt med liv der potentielt deler ud af dets goder til de omkringliggende områder.

Et boligkvarter hvor man bor i byen, i Hvidovre, men hvor naturen er lige udenfor døren: Vestvolden, der flyder som en grøn flod helt op til Utterslev Mose og helt hen til havet, ved Kalveboderne.

Et boligkvarter med diversitet i alle aspekter. Med mangfoldighed blandt beboere, mangfoldighed i boligtyper og størrelser, med plads til mennesker forskellige steder i livet, til den enlige ældre, den store børne familie, den unge studerende, eller til enlige forældre med børn.

Et boligkvarter hvor man kan dele ting med hinanden. Fælleshuset med plads til foreningslivet og de store begivenheder, delebilsordningen så alle kan komme lidt længere væk, og fælleshaven hvor vi dyrker det vi spiser.

Et bæredygtigt boligkvarter, på alle måder, både socialt, økonomisk og miljømæssigt.



Illustrationer viser et eksempel på hvordan Fuglekvarteret livet i Fuglekvarteret kunne udfolde sig en solskinsdag. Der er ikke som sådan taget stilling til arkitektur og materialevalg, men her ses et bud på højder på ejendommene og størrelse på friarealer. Bemærk i øvrigt glasvæggen i baggrunden som er en del af løsningen i forhold til Amagermotorvejen, mere om dette under "Forudsætninger"

FAKTA

Her vises vores volumenstudie til en bebyggelsesplan for det kommende Fuglekvarter. Som det ses, er der tale om en bebyggelse med en højere bebyggelsesprocent og med en mere bymæssig disponering, end der er angivet i Kommuneplanen. Der er flere årsager til, at vi finder at dette er det rigtige for at opnå vores vision for området.

En væsentlig årsag er den helt konkrete forudsætning, at der i et boligbyggeri skal kunne anvendes friarealer uden støj over et givet niveau iht. til lovgivningen. Løsningen på denne udfordring er at bruge bygningerne selv som støjskærme. Med en bebyggelsesprocent på 40% og opførelse af rækkehuse som anvist i kommuneplanen kan dette ikke lade sig gøre. Dettets uddybes under "forudsætninger" senere i dette dokument.

Hvis man ønsker at omdanne området væk fra erhverv og over til et blandet bolig- og erhvervsområde, vil en bebyggelsesprocent på 40% ikke medføre en tilstrækkelig værdi for lodsejerne i området. Ved 40% er deres grunde mere værd som de erhvervsjendomme de er nu.

Vi mener at den rigtige bebyggelsesprocent for området er 95%, hvilket er det der vises på skitsen.

Vi forslår 3-5 etager ud mod Mågevej både idet det er nødvendigt i forhold til støjen men også fordi disse boliger ville kunne få en helt fantastisk udsigt helt ud til havet. Langt de fleste andre dele foreslås i 3 etager.

Vi foreslår en struktur med indre gårdrum for at få en fin graduering af friarealerne og en adskillelse fra den kørende trafik. En del af de eksisterende bygninger foreslås bevaret.

Alt dette er dog en meget tidligt skitse og kan således fint bearbejdes i en senere og dybere analyse, og naturligvis i et tæt samarbejde med Hvidovre Kommune.

AREALER

Matrikulært areal: 60.731 m²
Bebyggelse: 57.694 m²
Heraf evt. institution: 922 m²
Heraf evt. erhverv: 1224 m²
Bebyggelsesprocent: 95%



FORUDSÆTNINGER

Støj

Borgerinddragelse - inden lokalplanarbejdet

Borgerinddragelse i lokalplanprocessen

Trafik og Skolevej

Fredning

Skygger og højder

Økonomi

Forurening

Bæredygtighed



STØJ

Her ses støj kort fra Støj-Danmarkskortet.

Det viser, at området er støjbelastet fra Amagermotorvejen både fra syd og vest. Ligeledes er der nogen støj fra Gl. Køge landevej.

Vi har tilknyttet de anerkendte akustikere Gade & Mortensen som rådgivere vedr. støjforholdene. De har udarbejdet støjberegninger og simuleringer baseret på den bebyggelsesprocent, der er angivet i kommuneplanen og på den skitsemæssige bebyggelsesplan, som vi har udarbejdet i tæt samarbejde med Gade & Mortensen, vist tidligere i dette dokument.

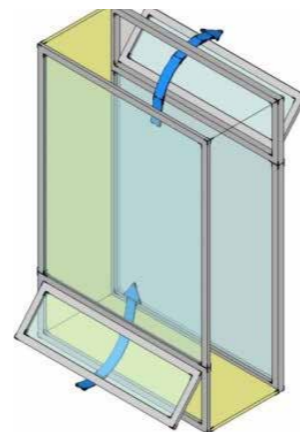
Som det vises på diagrammet nedenfor, er udfordringen med støjen at den så og sige "falder" ned igen efter at være blevet skærmet af bygningskroppene i første række.

Derfor har vi arbejdet med en gentagelse af bygninger der fungerer som skærme. Og som det ses af beregningen på de kommende sider, så virker det.

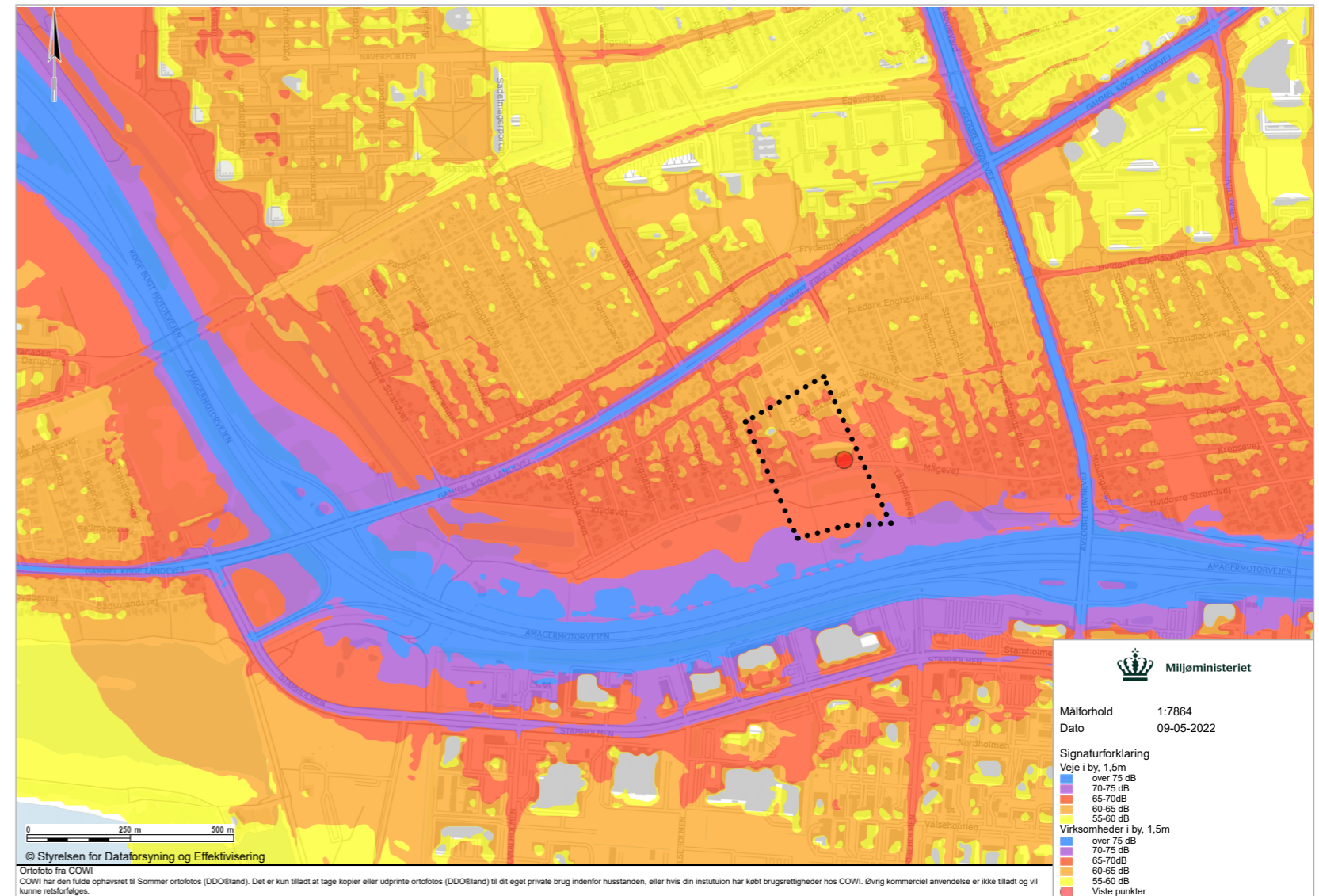
Ved en passende disponering og bebyggelsestæthed kan det lade sig gøre at etablere gode og støjfrie udearealer.

Støjen på selve facaderne og dermed potentielt inde i boligerne findes der en række løsninger på. Mest anvendt er såkaldte lydsluger også kaldet "Russervinduer". De sikrer, at men kan lufte naturligt ud i sin bolig, fx. i løbet af natten, uden at støjen finder vej ind i ens bolig.

Beregninger og analyser vises på efterfølgende sider.



Principdiagram for lydslugerindue



Miljøministeriet	
Målforhold	1:7864
Dato	09-05-2022
Signaturforklaring	
Veje i by, 1,5m	
over 75 dB	
70-75 dB	
65-70dB	
60-65 dB	
55-60 dB	
Virksomheder i by, 1,5m	
over 75 dB	
70-75 dB	
65-70dB	
60-65 dB	
55-60 dB	
Viste punkter	



Hallur Johannessen - Gade & Mortensen:

"Detaljerede beregninger af trafikstøjen har vist, at området især belastes af motorvejstøjen fra syd og fra vest. Bebyggelsen indrettes derfor med en forholdsvis tæt randbebyggelse mod syd og vest, som tager højde for dette. Denne afskærmende randbebyggelse vil sikre, at det vil være muligt at indrette den bagvedliggende bebyggelse, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse sikres overholdt. Da randbebyggelses facader vil være støjbelastet, skal facaderne her dimensioneres således at gældende myndighedskrav til støj indendørs i boligerne sikres overholdt."

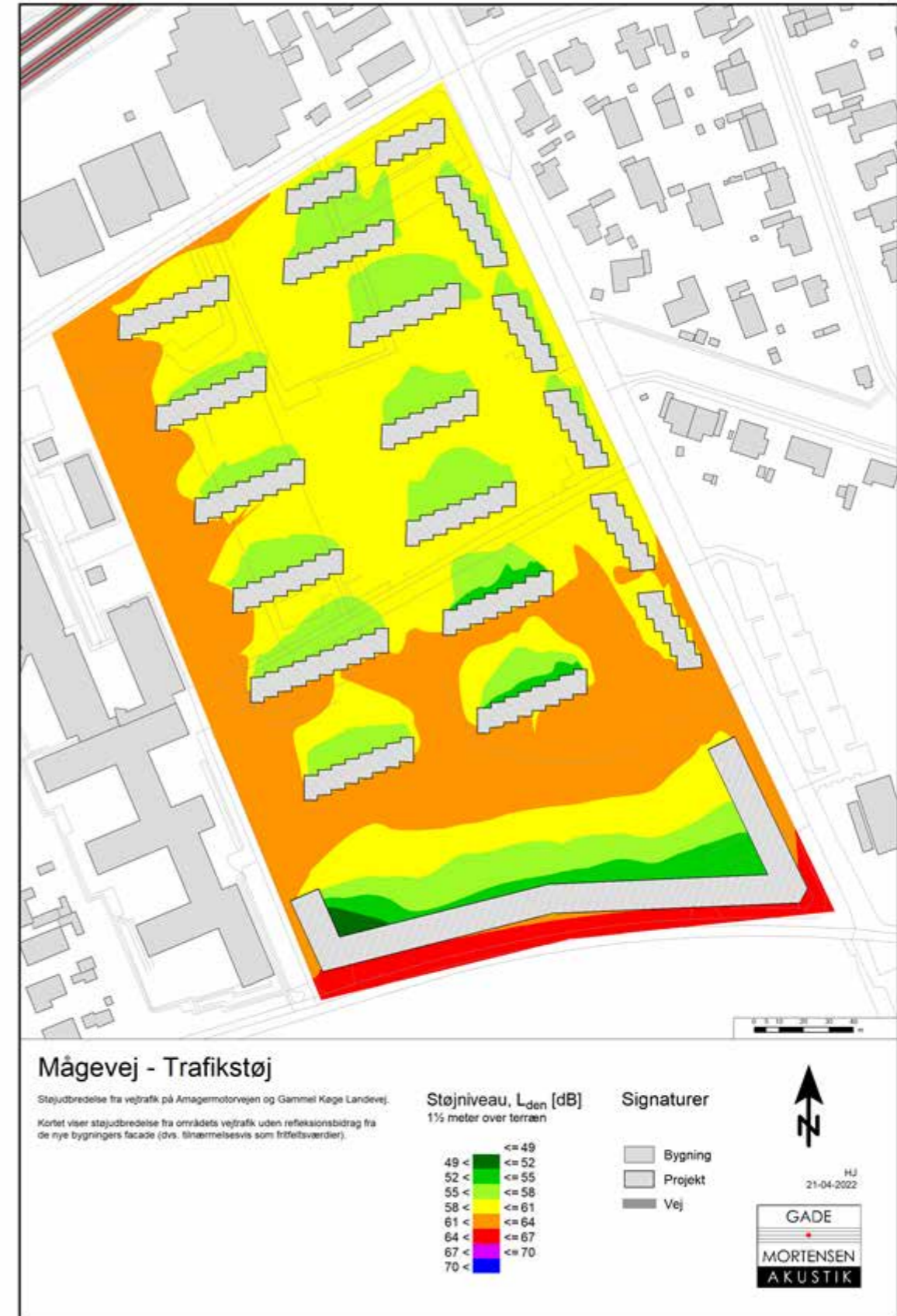
STØJ



Her ses beregning/simulering baseret på en bebyggelsesprocent på 40% samt en bebyggelsesplan som vist i kommuneplanen.

Som det fremgår, afføder denne bebyggelse kun meget begrænsede områder med friarealer der har støjniveauer under det tilladte.

På kortet er alt som er grønt støjskærmet tilstrækkeligt, allerede i de gule områder er støjen for høj.

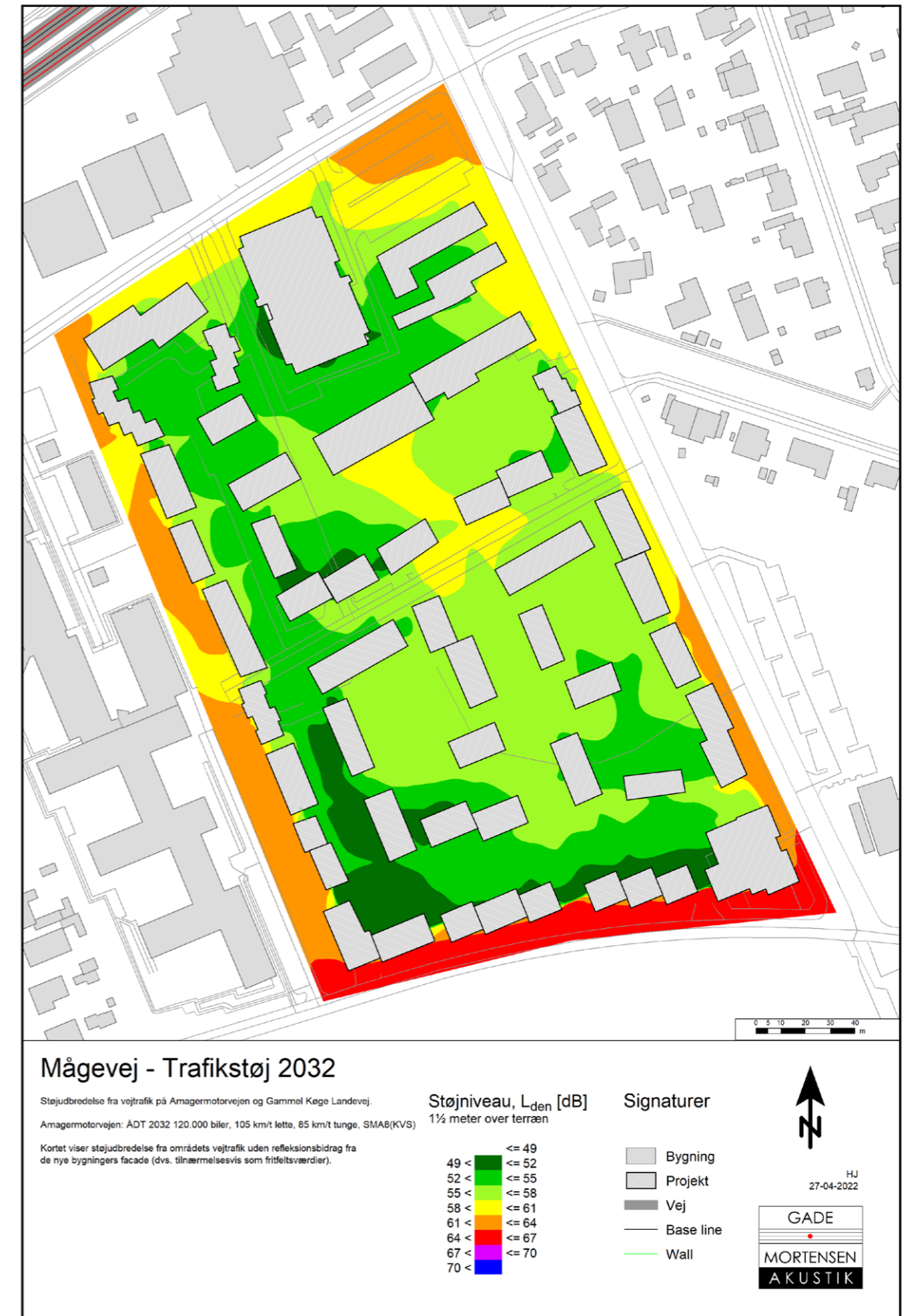




Her ses beregning/simulering baseret på en bebyggelsesprocent på 95% samt vores tidligere viste skitse til bebyggelsesplan.

Her fremgår det, at det rent faktisk er muligt at etablere et blandet bolig og erhversområde med rigelige opholds- og friarealer, der er ordentligt og tilstrækkeligt støjdæmpede.

På kortet er alt som er grønt støjskærmet tilstrækkeligt, og ved en yderligere bearbejdning er det vores klare overbevisning, at vi kan få de "gule" farver helt væk fra området.



BORGERINDDRAGELSE - INDEN LOKALPLANARBEJDET

Med henblik på at opnå det bedst mulige udgangspunkt for at træffe en politisk beslutning om iværksættelse af en lokalplan for området, gennemføres en inddragelsesproces hen over sommeren 2022. Processen omfatter to workshops med interesserede borgere og interessenter, samt efterfølgende bearbejdning af materialet fra disse til en form, som kan indgå i indstilling til det politiske niveau.

Målgruppe for forløbet, i prioriteret rækkefølge:

1. Naboer på alle sider af Fuglekvarteret
2. Borgere i Hvidovre med interesse for byens udvikling
3. Erhvervsdrivende med interesse for lokalområdet
4. Kommunale aktører, institutioner, forvaltning og evt. lokalpolitikere

Udbytte af forløbet:

- En åben og ærlig dialog om, hvordan området bedst udvikles til gavn for Hvidovres borgere
- Vidensdeling af potentialer og udfordringer i området
- Idéer og forslag til, hvad et konkret projekt skal indeholde
- Materiale til den politiske behandling af forslag til lokalplanproces

Skitse til proces

Ultimo maj:

Udsendelse af invitation til Workshop 1 via relevante lokale og kommunale kanaler.

Der inviteres til 'en fælles gåtur i området og en snak om, hvordan det kan udvikles, så det bliver til glæde for hele lokalområdet'.

Invitationen indeholder også en 'save the date' for Workshop 2 i august

Medio juni:

Workshop 1: En vandring i området, hvor vi i fællesskab drøfter de tanker, som allerede findes, og inviterer deltagerne til at byde ind med deres forslag og bekymringer.

Formål: At igangsætte en åben proces, hvor udviklingsteam og kommune er tilgængelige for input. At opnå lokal viden, som kan indgå i det videre arbejde.

Ultimo juni/juli:

Delrapport: Fokus på muligheder og udfordringer, som skal håndteres i det videre arbejde, fokuspunkter til lokalplanoplæg, temaer til workshop 2, m.v.

Juni-august

Evt. bilateral opfølgning på nogle af de centrale personer og indspark fra Workshop 1 med henblik på at forberede en konstruktiv dialog i det videre.

Ultimo juli/primus august

Udsendelse af invitation til workshop 2 via relevante lokale og kommunale kanaler. Der inviteres til 'en præsentation og drøftelse af nogle af de centrale greb, som kan udvikle Fuglekvarteret til et levende lokalområde, hvor både beboere og naboer trives'.

Medio august:

Workshop 2: Møde, hvor idéer og forslag vedr. bl.a. fortætning, boligformer og faciliteter præsenteres i helt overordnet form. Faciliteres som nysgerrig og inddragende proces med signal om, at deltageres input bliver taget med videre i arbejdet med oplæg til lokalplan.

Formål: At afprøve retning og formater, samt at styrke lokalsamfundets oplevelse af at blive taget med i processen.

Ultimo august

Rapport: Konklusioner og anbefalinger til lokalplanoplæg og til hvordan den inddragende proces kan fortsættes i lokalplanprocessen.



Foto af borgerinddragelsesproces fra tilsvarende projekt

BORGERINDDRAGELSE - I LOKALPLAN PROCESSEN

Vi udvikler Fuglekvarteret i samspil med omgivelserne, borgerinddragelse og styrkelse af den sociale bæredygtighed

Et tæt og inspirerende samspil med det eksisterende lokalsamfund er for teamet en bærende tilgang. Inddragelse af lokale ressourcer skal være med til at kvalificere projektets indhold og målsætning, og det kan have afgørende betydning for projektets fremtidige succes, at der fra starten planlægges og sikres en inddragende proces.

Vores erfaring er, at ved at være nysgerrige og tilgængelige og prioritere en målrettet lokal inddragelse, åbner vi op for nye perspektiver og muligheder, både i udviklingsfasen og i forhold til at skabe et solidt fundament for den langsigtede bæredygtighed i området.

Derfor vil vi i forbindelse med udviklingen af Fuglekvarteret have kontinuerligt fokus på at sikre, at projektet kobler sig tæt og konstruktivt med de allerede eksisterende boligområder, de centrale institutioner og øvrige aktører - herunder særligt med de nærmeste naboer, plejehjemmet, skolerne og idræts- og foreningslivet.

Vi vil anvende både fysisk dialog, arrangementer og digital formidling til at pleje et tillidsfuldt og inspirerende samspil med lokalområdet, og vi vil gennem en målrettet indsats med midlertidige byrum sikre, at projektet allerede tidligt i processen kommer til at fungere som en positiv tilføjelse til området.

På denne måde lever vi fuldt ud op til Verdensmål 11, delmål 11.3, som er nævnt eksplicit i Hvidovre Kommunes boligpolitik. Det handler om at gøre byudvikling mere inkluderende og bæredygtig ud fra en samskabende tilgang, hvor borgere, foreninger, organisationer, virksomheder, investorer og kommune arbejder sammen om at skabe de bedste boligbebyggelser.

Vores mål er at bidrage til, at Hvidovre Kommune når i mål med boligpolitikens visioner og målsætninger gennem en ambitiøs inddragelsestilgang.

Gennem udviklingsfasen og lokalplanarbejdet vil vi:

- Have et stærkt fokus på at opfylde centrale elementer i Hvidovre Kommunes boligpolitik, hvad angår målgrupper, ønsket om bygninger af høj kvalitet samt ønsket om borgerinddragelse i processen.
- Udvikle Fuglekvarteret, så det bliver et af de gode eksempler på, hvordan Hvidovre Kommunes ambitioner om en langt højere grad af borgerinddragelse og borgerinvolvering kan udmøntes i praksis
- Sikre kontinuerlig forventningsafstemning i forløbet, så det står klart, hvor der er mulighed for medindflydelse, og hvor der ikke er lagt kompetence ud til borgerne. Vi vil sikre en tydelig kommunikation om proces, mål og midler i byudviklingen

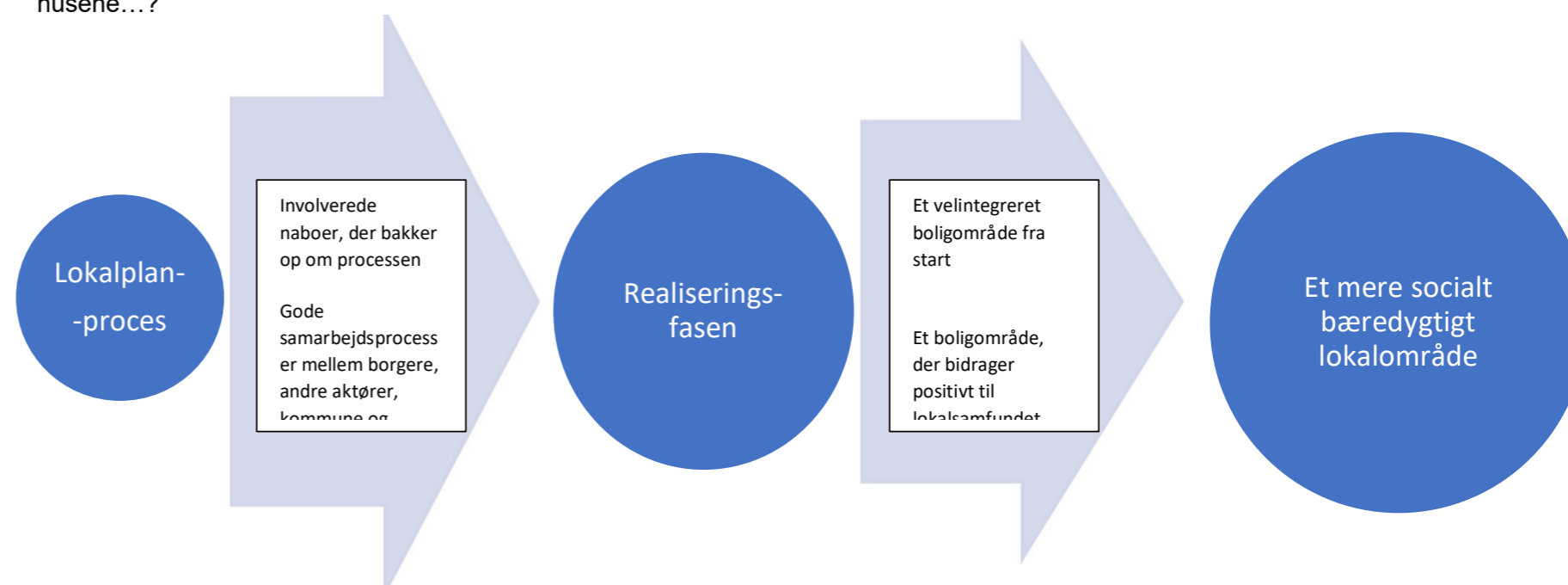
Centrale ting, som vi vil have fokus på i borgerinddragelsen er:

- at etablere en tillidsrelation til de borgere, som bor i lokalområdet
- at engagere relevante institutioner, aktører og borgere i samskabende aktiviteter, som styrker fællesskabet i området og forbereder lokalsamfundet til de kommende nye naboer
- at sørge for, at nogle af disse aktiviteter kan videreføres/omplaceres i byggeprocessen således at den energi, som er skabt, føres med ind i det kommende byliv
- at identificere, hvordan det nye boligområde kan tilføre ressourcer og muligheder, som efterspørges i lokalsamfundet, og som vil styrke den kulturelle, sociale, uddannelses- erhvervs- og miljømæssige bæredygtighed
- at sikre videndeling og fælles refleksion med relevante aktører i Hvidovre Kommune med henblik på at løfte kommunens generelle beredskab til borgerinddragelse i forbindelse med by- og boligudvikling

Vi har allerede en række idéer til konkrete formater og aktiviteter, der naturligvis fastlægges endeligt i dialog med Hvidovre Kommune og udvikles videre i samspillet med lokalsamfundet

- Antropologiske 'opdagelsesrejser' i lokalsamfundet, hvor vi får folk i tale, der hvor de lever og indgår i diverse fællesskaber. Vi undersøger, hvad borgerne synes, der mangler i området (typer af boliger, fællesskaber, idræt, kultur, socialt...?) og om noget af det evt. kan integreres i projektet.
- Fokusgruppeinterviews og borgerinterviews, input til lokalsamfundets bæredygtige udvikling og hvordan de tilstødende boligområder kan spille sammen med det nye.
- Arrangementer og oplæg om relevante emner: Hvad vil det sige at bo bæredygtigt, miljømæssigt, økonomisk og socialt? Hvordan håndterer vi støjen fra motorvejen, Smart Cities, livet mellem husene...?

- Fællesskabende aktiviteter, der tiltrækker og engagerer folk på tværs af boligområderne. Det kan være opstart af motionsdage, pop-up maddage, kunstværksteder, m.v. Begyndende når der er etableret en første projektskitse og løbende frem til byggeriet står færdigt. Formen udvikles over tid fra orienterende aktiviteter, henimod det stadig mere engagerende og fællesskabsopbygende, med kobling til aktører og aktiviteter i lokalområdet
- Digital platform, som gør det muligt at få løbende information om udviklingen af området, gennemføre opinionsmålinger og brainstorm m.v.
- Vi bidrager naturligvis aktivt til afviklingen af borgermøder med indholdsmæssige viden og input fra det arbejde, vi laver i området, samt tilbyder at stå for en involverende facilitering af (dele af) møderne, hvor de deltagende borgere vil opleve at blive hørt og få mulighed for at involvere sig på relevante områder.



Figur: Processen mod et socialt bæredygtigt lokalområde

BORGERINDDRAGELSE - I LOKALPLAN PROCESSEN

Vi bygger til målgrupperne i Hvidovre Kommunes boligvisioner

Ved at omdanne erhvervsgrunden i Fuglekvarteret til et socialt bæredygtigt boligområde understøtter vi Hvidovre Kommunes ønske om at skabe plads til flere unge og ældre i levende byrum af høj kvalitet, som er de 4 fokusområder i boligpolitikken.

Vi vil have fokus på at bygge til de unge familier med børn, da det er en målgruppe, som i stigende grad efterspørger boliger i Hvidovre kommune, og som kommunen ikke idag har nok boliger til. Derfor giver det også mening at have fokus på gruppen 50+, som jo tæller både de stadig erhvervsaktive og pensionisterne. Denne målgruppe kan desuden sætte skub i flyttekæden i kommunen, da de kan frigøre deres nuværende familiebolig til nye børnefamilier.

For at styrke den sociale diversitet i området vil vi desuden bygge Fuglekvarteret til blandede ejerformer.

Tre fiktive eksempler på de mennesker, som vi bygger til i Fuglekvarteret

Pernille og Andreas fra Vesterbro :

Børnefamilie fra København, der ønsker at flytte til noget større og i et grønnere område. Gerne et hus til en overkommelig pris. Pernille er skolelærer og Andreas er sygeplejerske og de bor i andelslejlighed på Vesterbro. Pernille er født og opvokset i Albertslund og de vil gerne tættere på hendes forældre. De har Elin på halvandet år og de vil gerne have et eller to børn mere, derfor søger de bolig på mere end 100m². Alternativt en bolig, hvor der er mulighed for senere at flytte til større bolig i samme område. De har behov for nem transport til jobbet. De har kun én bil, og er derfor også afhængige af offentlig transport. Det er vigtigt for dem, at børnene er tæt på daginstitution og senere skole og ligeledes tæt på trygge fritidsmiljøer. Pernille og Andreas er meget socialt anlagt og ønsker at etablere nye venskaber der, hvor de bor - og så kan de godt lide at bruge naturen til gå-løbe- og cykelture.

Mette og Martin fra Hvidovre:

Mette og Martin er begge 57 år og bor i et af Hvidovres gamle villakvarterer. De er stadig erhvervsaktive og i øvrigt meget aktive i deres fritid. Martin spiller på old boys fodboldhold og Mette går til forskellige aktiviteter som pilates, yoga og lignende. Hun har en stor vennekreds af damer, som hun dyrker disse aktiviteter med. Mette og Martin ønsker at sælge deres parcelhus efter, at børnene er flyttet. De orker ikke mere passe have og restaurere på deres gamle hus. De vil gerne bo småt, omkring de 80-90 m²., der skal være plads til et lille hjemmekontor. De ønsker at bo nyt og lækkert og bruge deres tid mere udenfor hjemmet. De har boet i Hvidovre altid og ønsker at blive boende her, da de har opbygget et godt socialt netværk.



Fuglekvarteret ApS

NOTAT
22.4.2022
PSA

Vi har valgt at tilknytte ViaTrafik som rådgivere i forhold til trafik, herunder ikke mindst sikker skolevej. De har således allerede på nuværende tidspunkt udarbejdet en tidlig analyse. Hovedkonklusionen er at der etableres fornuftige løsningsmuligheder og der kan anvises en række af løsningsmuligheder i forhold til sikker skolevej.

Fuglekvarteret byudvikling

Indledende trafikl vurdering



Indhold

- 1 Indledning2
- 2 Nuværende trafikstruktur3
 - 2.1 Overordnede veje3
 - 2.2 Trafikmængder5
 - 2.3 Overordnede stier6
 - 2.4 Kollektiv trafikbetjening.....6
- 3 Fremtidig trafikstruktur7
 - 3.1 Trafikmængder7
 - 3.2 Vejnet7
 - 3.2.1 Mågevej8
 - 3.2.2 Tårnfalkevej8
 - 3.3 Stier9

1

Indledning

Udviklingsprojektet Fuglekvarteret er i dag et ældre erhvervsområde der i al væsentlighed forventes ændret til boligområde.

Området der på ca. 60.000 m² er beliggende i den sydlige del af Hvidovre, afgrænset af Søvangsvej mod nord og mod vest, Tårnfalkevej mod øst og Mågevej mod syd.

Der foreligger en visionsplan for området: "Udvikling af området ved Tårnfalkevej – Fuglekvarteret". Udarbejdet af tegnestuen Lokal mfl.



Figur 1. Illustrationsplan

2

Nuværende trafikstruktur

2.1

Overordnede veje

Områdets primære vejbetjening sker fra **Tårnfalkevej**, der er en meget bred to-sporet vej med fortov i begge sider. Selve kørebanen er ca. 15,5 meter bred, og har langsgående parkering i begge vejsider (se Figur 2). Det skyldes vejens oprindelige funktion som den primære adgangsvej mod Avedøre. Som adgangsvej i et lukket område er det rig mulighed for at indsnævre vejarealet. ÅDT er ca. 850 biler.



Figur 2. Tårnfalkevej set mod syd. Vejen er meget bred, og langt bredere end den nuværende trafikale funktion tilsiger.

Mågevej er en to-sporet vej med fortov i nordsiden. I dag vejbetjener den en virksomhed på projektområdet, men ved en udvikling af området, hvor det ikke planlægges med vejadgange fra syd, kan det overvejes at fjerne vejen, idet den i så fald ikke er nødvendig ift. områdets vejbetjening. Trafikken er i dag meget begrænset, ca. 250 biler i døgnet.



Figur 3. Mågevej set mod vest. På strækningen ud for projektområdet er vejen overflødig, hvis den ikke skal anvendes som adgangsvej til projektområdet.

Søvangsvej, langs områdets nordside, er en trafikvej der fordeler trafikken i lokalområdet. Det er en to-sporet vej med fortov i begge sider. Trafikken er talt til ca. 300 biler i døgnet lidt længere mod vest. Ud for projektområdet er trafikken formentlig lidt større, måske 4-500 biler i døgnet. Det er dog fortsat en ret begrænset trafik.



Figur 4. Søvangsvej er en øst-vestgående fordelingsvej som ligger parallelt med Gl. Køge Landevej.

Områdets placering i forhold til det overordnede vejnet, i lidt større perspektiv, fremgår af Figur 5. Området ligger tæt ved Amagermotorvejen.



Figur 5- Oversigtskort over det overordnede vejnet

Den nuværende interne trafikstruktur i og line omkring projektområdet fremgår af Figur 6



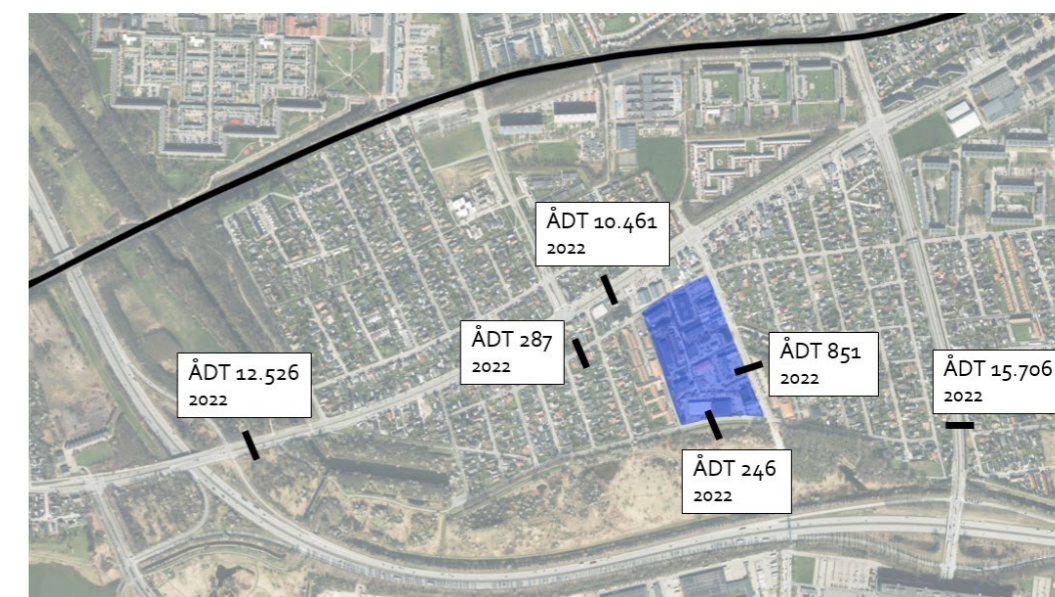
Figur 6. Nuværende interne veje og vejadgange i projektområdet.

2.2

Trafikmængder

Trafikmængderne på en række veje i området fremgår af Figur 7. Det ses at trafikken på vejene omkring projektområdet er relativt begrænset. Den største trafik er på Tårnfalkevej, hvor der er registreret ca. 850 biler i døgnet. Det svarer til ca. 100 biler i timen ved spidsbelastning, eller omkring 2 biler/minut, i begge retninger tilsammen.

Det ses også at trafikken på Gl. Køge Landevej er betydelig, godt 10.000 biler i døgnet ud for projektområdet.



Figur 7. Årsdøgtrafik på udvalgte veje.

2.3 Overordnede stier

Det overordnede stinet i nærområdet fremgår af Figur 8. Der er cykelstier langs Gl Køge Landevej og på Byvej frem til skolen, gymnasiet og Avedøre Station, samt en kort strækning af Tårnfalkevej, mellem Gl. Køge Landevej og Søvangsvej.

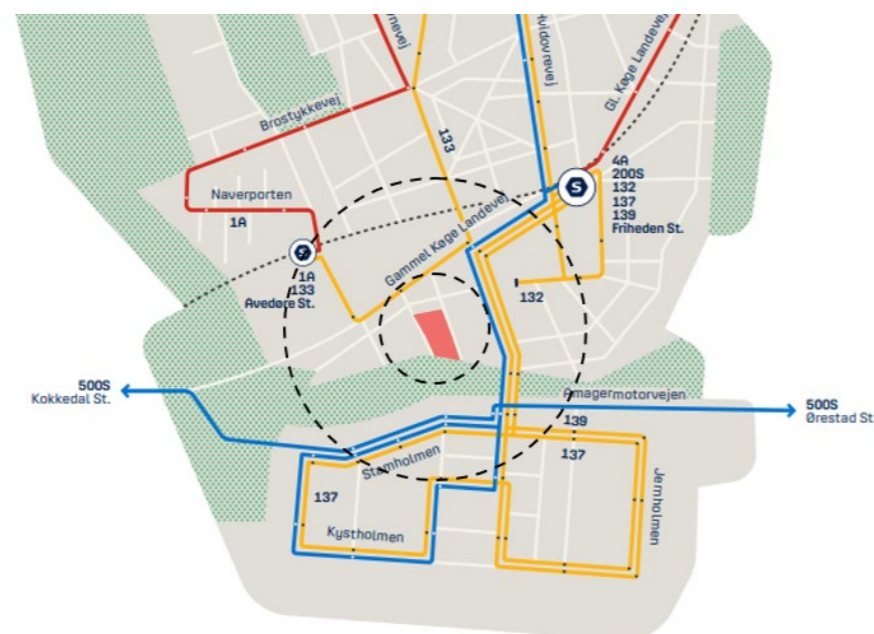
Området ligger også tæt ved det rekreative stinet langs motorvejen og Vestvolden.



Figur 8. Kortoversigt af det overordnede stinet, med to fokusområder, jf. afsnit 3.3

2.4 Kollektiv trafikbetjening

Projektområdet ligger stationsnært med 1000 meter til Avedøre Station. Herudover er flere buslinjer med stop på Gl. Køge Landevej og på Avedøre Havnevej. Det ligger indenfor en afstand på 250-600 meter



Figur 9. Kollektiv trafikbetjening i området omkring projektområdet. Der er ca. 1000 meter til Avedøre Station (yderste cirkel).

3

Fremtidig trafikstruktur

3.1

Trafikmængder

Byudviklingsprojektet i Fuglekvarteret rummer fortrinsvis boliger og herudover en dagligvarebutik og en institution. I de foreliggende planer bygges der i alt 57.694 m²

Ud fra disse oplysninger er der beregnet at projektet må forventes at skabe en biltrafik på ca. 4000 bilture, begge retninger tilsammen. Boligtrafikken vil være ny, men trafikken til institutionen og især til dagligvarebutikken vil i høj grad enten være trafik der færdes i området i forvejen (men som pga. butikken får et ændret rutevalg) samt trafik som allerede indgår i boligtrafikken.

Herudover vil der være en del trafik fra området som vil forsvinde i takt med at området ændres fra erhverv til boliger. Der er ikke foretaget registreringer som kan fastlægge omfanget, men hvis man skeler til de nuværende trafikmængder i områder skønnes det, at der drejer sig om ca. 500 bilture.

Den reelle mertrafik vurderes/skønnes derfor til omkring **2.500 bilture**, et antal der bør verificeres i den videre planlægning.

I den videre planlægning skal trafiktallene kvalificeres og det skal vurderes i hvilket omfang væksten i biltrafikken giver anledning til udfordringer og behov for afværgeforanstaltninger.

Bebyggelse	M2	Antal	Turrate	Estimeret biltrafik ÅDT
Boliger	55.548	653	3,9 biltur/bolig	2547
Institution	922	1	20 bilture/100 m2	184
Dagligvarebutik	1.224	1	100 bilture/100 m2	1224
I alt	57.694			3.955

Tabel 1- Estimat af ny biltrafik – Brutto, jf. tekst

3.2

Vejnet

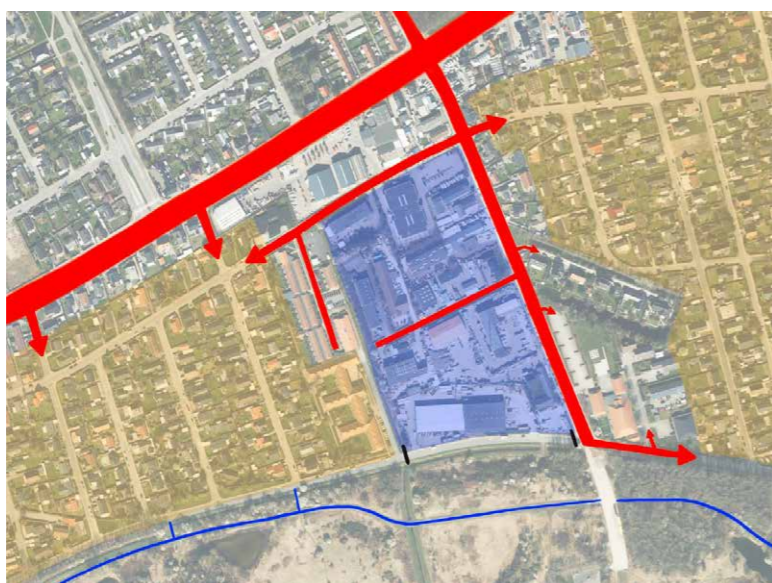
I visionsplanen er der foreslået en vejstruktur hvor området udelukkende vejbetjenes fra Tårnfalkevej. Det vurderes at være et udmærket udgangspunkt.



Figur 10. Projektområdets vejstruktur

3.2.1 Mågevej

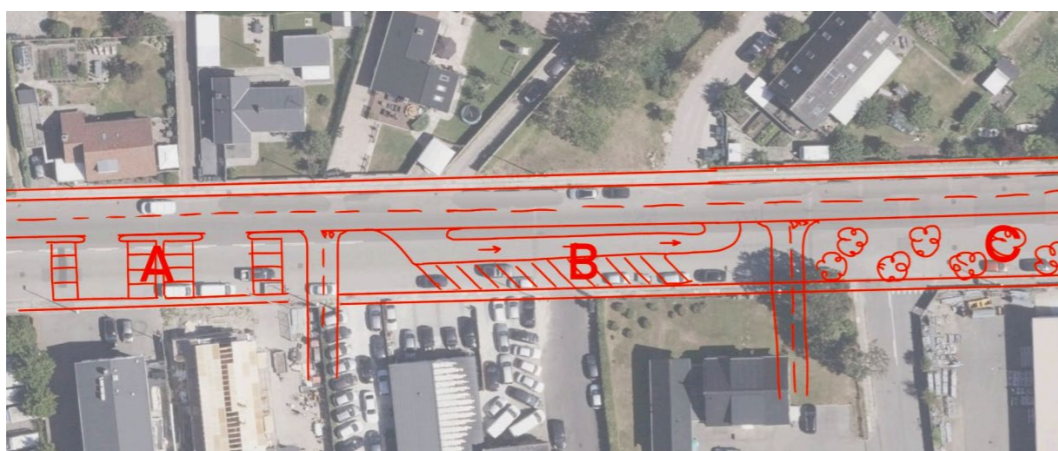
Det foreslås at Mågevej nedlægges som vej, men fastholdes som stiforbindelse, hvorved området kan knyttes direkte op til det grønne område. Det vurderes at være en god ide, der bør arbejdes videre med.



Figur 11. Forslag om at ændre Mågevej langs projektområdet til kun at være en sti

3.2.2 Tårnfalkevej

Der er mulighed for at indsnævre kørebanen på Tårnfalkevej markant. Det frigjorte areal kan anvendes på mange måder. Det kan måske inddrages i projektområdet, håndtere regnvand eller udnyttes til parkering. En hurtig principskitse i Figur 12



Figur 12. Principskitse med tre muligheder for at anvende en del af Tårnfalkevej til Parkering eller grønt areal

3.3

Stier

Der er ikke taget stilling til det interne stinet eller de præcise stiforbindelser til det omkringliggende nærrområde. Det vil ske i den videre planlægning.

Det er dog oplagt, at antallet af lette trafikanter, og herunder mange skolebørn får ruter på Tværs af Gl. Køge Landevej, fordi skole og gymnasium ligger på den modsatte side af Gl. Køge Landevej ift. projektområdet.

Det vil betyde:

- at der skal analyseres detaljeret på krydsene Søvangsvej/Avedøre Enghavevej /Tårnfalkevej, som der måske skal signalreguleres
- at der især skal ses på mulighederne for at forbedre tryghed og sikkerhed for de krydsende lette trafikanter i krydset Gl. Køge Landevej /Tårnfalkevej/Østre Strandvej. Det kan for eksempel dreje sig om nedenstående. Det er umiddelbare ideer, der endnu ikke er realitetstjekket.
 - Stitunnel eller – bro
 - Rundkørsel med separatreguleret cykelsti
 - Brede midterhelle og reducere antal spor på gennemkørende vej, forbyde venstresving og rykke busstop lidt væk, alternativt fremrykke busstop + etablere perron
 - Anlægge cykelsti på sidevej nord for krydset samt nedlægge længdeparkering
 - Anlægge cykelsti (katstensbegrænset) samt sanere i antal overkørsler syd for krydset (det ser ud som om der er rigtig mange varebiler, som har et bredt udefineret overkørselsareal)
 - Lukke eller ensrette Østre Strandvej.

De to kryds er markeret på Figur 8.

HØJDER OG SKYGGER

Vores forslag er som nævnt, at der hovedsageligt disponeres med 2 til 3 etagers bygninger, dog op til 5 etager længst mod syd", hvor der er behov for mere støjafskærmning.

Grundet områdets placering og den store afstand til villakvarteret mod vest vil der ikke være problemer med hverken skygger eller indbliksgener.

Her ses et udpluk af de skyggediagrammer, vi allerede har udarbejdet. Vi vil naturligvis løbende opdatere disse efterhånden som en evt bebyggelsesplan konkretiseres.



21. Marts 2021
Kl 15:00
GMT tid plus 1 time



21. Juni 2021
Kl 15:00
GMT tid plus 1 time

FREDNING

Vest for området findes der et tidligere militært anlæg i form af et Batteri, Avedøre Batteri. Dette batteri er et fortidsminde og som sådan, er der omkring det en fortidsmindebekyttelseslinje. En del af området ligger, som det ses, af kortet, indenfor denne linje. Det er en forudsætning, at der indgås en dialog dels med Slots - og Kulturstyrelsen, der har hovedansvaret, Miljøstyrelsen der i sidste ende evt. reducerer beskyttelseslinjen og, ikke mindst Kroppedal Museum.

Vi har tilknyttet Berith Mavromatis fra B-M Arkitekter, dels til at bidrage med udarbejdelse af en evt. lokalplan, men også til at varetage kommunikationen vedr. det fredede område.

Hun har allerede på nuværende tidspunkt udarbejdet en tidlig historisk redegørelse, der findes på de efterfølgende sider. Yderligere har hun allerede taget kontakt til Kroppedal Museum og de tidligere indikationer er positive i forhold til at finde en løsning det tillader bebyggelse.



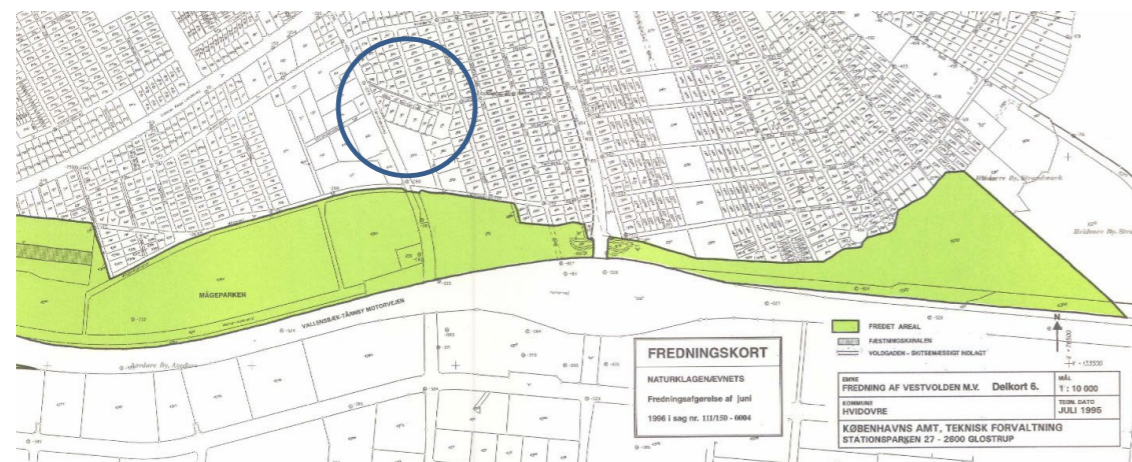
Tårnfalkevej

Sags nr. HV 22.0

Den 2.5.2022

Avedøre Batteri

Avedøre Batteri er fredet som fortidsminde, men så vidt jeg kan se ikke som en del af Vestvoldsfredningen, selvom den indgik som en del af Københavns Befæstning.



Kortet viser et udsnit af Fredningskortet for Vestvoldsfredningen. Her ses det, at Avedøre Batteri ikke er en del af fredningen.

Fredning af Avedøre Batteri

På kulturarv.dk fremgår det, at Avedøre Batteri er fredet med nr. 32294. Ansvarligt Museum er Kroppedal Museum.

I 2008 skriver de: *Befæstning. Avedøre Batteri anlagt som kystbatteri i 1892 til flankesikring for landbefæstningen ved Avedøre Strand. Batteriet var i brug til 1922.*

I 2019 var der en museal besigtigelse, hvor de skriver: *Avedøre Batteri blev etableret i 1892 og har indgået i som en del af Københavns befæstning. Nærmere bestemt som den sydøstlige del af Søbefæstningen. Museet overvågede i november 2019 gravearbejdet i forbindelse med nedgravningen af kabel til belysning langs med Batterivej. Der blev ikke erkendt arkæologiske spor i forbindelse med overvågningen.*

Historien om Avedøre Batteri

Trap Danmark (Trap.lex.dk) skriver følgende om Avedøre Batteri:

"Avedøre Batteri blev bygget i 1892 som det sydligste af sømålsbatterierne i Københavns Befæstning. Det blev bevæbnet med otte 29 cm-kanoner, og selv om der var tale om gamle forladekanoner, kunne der herfra skydes mod fjendtlige skibe på stor afstand, hvis de skulle nærme sig København sydfra. Kanonerne blev opstillet på betonstillinger, der var dækket af en

30 m bred jordvold og omgivet af en voldgrav. Da batteriet blev opført, lå det helt frem til et sumpet område, som først blev inddæmmet i 1960'erne.

Batteriet blev nedlagt og området udstykket i begyndelsen af 1920'erne. Vandgraven er fortsat bevaret."

Avedøre Batteri før og nu

Forstadmuseet skriver følgende om Avedøre Batteri:

"Bag en grusbelagt privat villavej gemmer Avedøre Batteri sig. Navnet på vejen, Batterivej, giver et præj om, at det ligger hengemt her, skjult under villa- og rækkehusbebyggelse. Avedøre Batteri var den sydvestligste del af den københavnske søbefæstning fra slutningen af forrige århundrede.

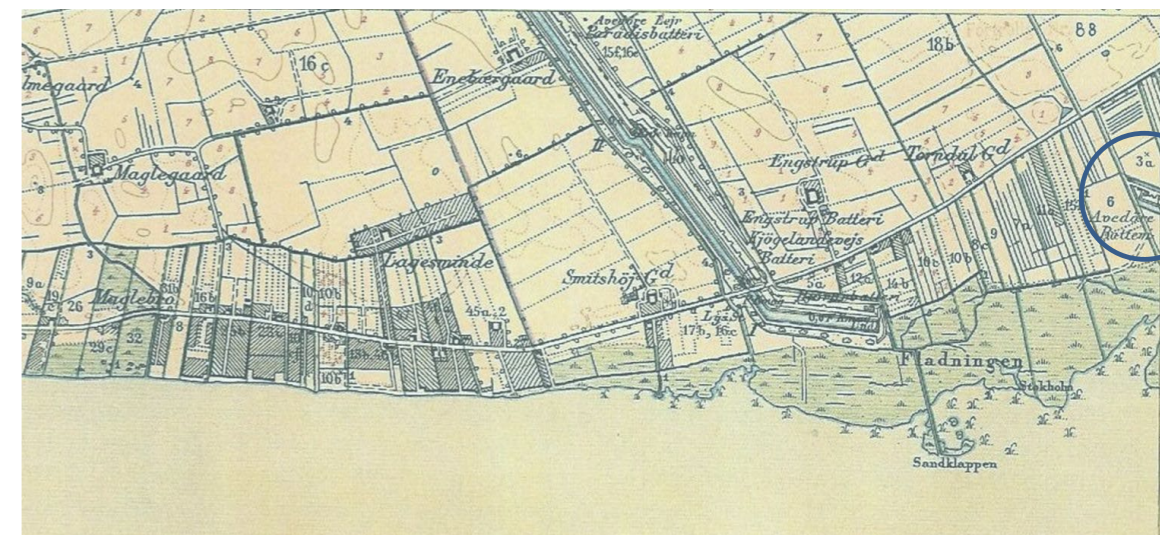
I 1892 blev batteriet anlagt med en større vandgrav rundt om sig, som sikring.

I tilfælde af krig kunne Avedøre Batteri lukke indsejlingen gennem Kalveboderne til Københavns Havn og dermed afskære fjenden muligheden for at benytte søvejen til hovedstaden.

Ikke længe efter afslutningen på 1. verdenskrig virkede Avedøre Batteri ikke bare overflødig, men også som et for længst forældet forsvarsværk, så derfor blev det solgt og udstykket allerede i begyndelsen af 1920'erne. De huse der i dag ligger på Batterivej er bygget direkte oven på det gamle militære anlæg, og har altså en rest af områdets militære fortid i haven.

Selve batteriet er i hovedtrækkene velbevaret, men kanonstandpladserne og ammunitions-magasinerne er overbygget.

Batteriet udgør en enestående villaenklave med vandgrave på tre sider, og den afgrænsede bebyggelse er i sig selv et godt billede på kommunens varierede villabebyggelse".



Kortet viser voldlinjerne i Vestvoldsfredningen. Længst mod øst ses en del af Avedøre Batteri, som ikke indgår i denne fredning. Kilde: Vestvolden.info

FREDNING

Idet området bag beskyttelseslinjen har været bebygget i mange år, samt at vores forslag ligeledes foreslår at bevare en del byggeri, er det vores formodning, at der kan blive tale om en reducere af beskyttelseslinjen.



Hvis en løsning der kun indbefatter reducere ikke kan lade sig gøre kunne man forestille sig at imødekomme Slots- og kulturstyrelsen med fx en park på området, som reelt ville henlede opmærksomheden på fortidsmindet. Denne kunne have vandelementer og passende kaldes Batteriparken.



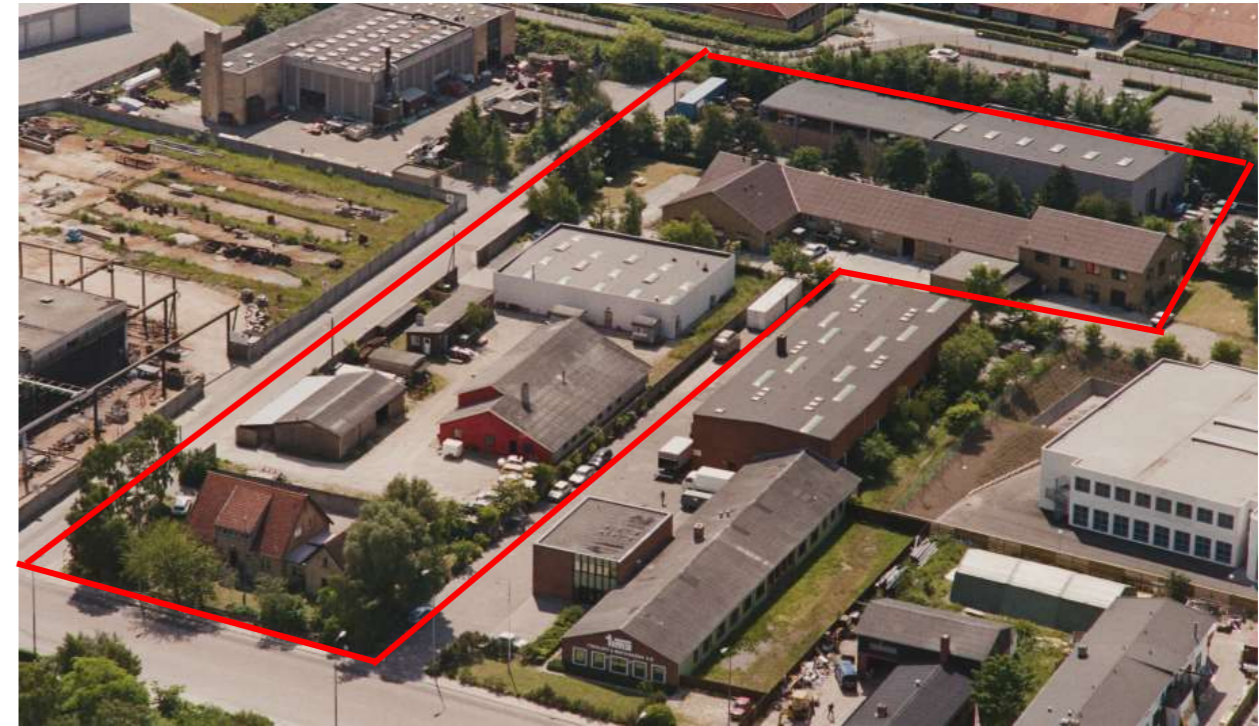
FORURENING

Området er generelt kortlagt som V1 området – enkelte matrikler som V2.

Vi har indgået et samarbejde med Jord og Miljø A/S, der har udarbejdet historisk redegørelse for hele området, samt prøvetaget enkelte steder. I denne kortlægning har vi konstateret en del over og underjordiske olietanke, samt i enkelte boringer chlorede forbindelser. Jord og Miljø er kommet med et overslag for oprensningen. Vi er således forberedte på de udfordringer, vi vil møde i den udførende del af processen.

Som udførende i forbindelse med nedrivning og oprensning, samarbejder vi med J Jensen A/S, der er eksperter i miljøsanering, nedrivning og jordoprensning. I samarbejdet med dem, vil vi arbejde med en registrering af de eksisterende bygninger, så vi kan bortskaffe og genanvende, på den mest hensigtsmæssige måde. Vi ønsker at arbejde bæredygtigt. Det gælder også genanvendelse af belægninger og bygningsmaterialer. Ligeledes vil den endelige kortlægning af området, understøtte den disponering af arealerne, vi i fællesskab ender med.

KB, Danmark set fra luften 1988



KB, Danmark set fra luften 1979



BÆREDYGTIGHED

Det forpligter at tale om bæredygtighed.

Det er den tilgang, vi vil arbejde med, når vi skal i gang med projektering og opførelse af byggeriet i Fuglekvarteret

Vi arbejder med de tre bæredygtige bundlinjer – den sociale, den økonomiske og den fysiske.

Den sociale:

Vores ønske er at kunne tilbyde forskellige steder, hvor man kan samles i interessefællesskaber. Rum inde og ude, der kan danne baggrund for nye relationer og være med til at skabe tryghed i forhold til at skabe en fælles base. I arkitekturen er det dokumenteret, at man, når man bevæger sig langs en monoton, ensartet facade, opbygger stress og utryghed. Vi vil arbejde med facadespring, og vi vil etablere venlige kantzoner der bryder de lange facadeforløb, så det giver et venligt og imødekommende gadespejl både for dem der passerer og dem der bor der.

I processen vil vi inddrage naboer og kommende beboere, så der opstår et fællesskab forud for indflytning. Vi vil arbejde på at opnå en accept og et engagement i forhold til den kommende bebyggelse, så den bliver opfattet som et aktiv for byen. Det er almindelig kendt, at forandring kan skabe modstand. Det er vores påstand, at involvering skaber accept – det er den vej, vi ønsker at gå.

Den økonomiske:

Byggeriet vil blive bæredygtighedscertificeret, så vi den vej sikrer, at vi til stadighed gør de rigtig valg i forhold til det aftryk vi sætter. Ligeså vil vi forsøge at arbejde med nogle driftsløsninger, der for den kommende drift af ejendomme, optimeres økonomisk.

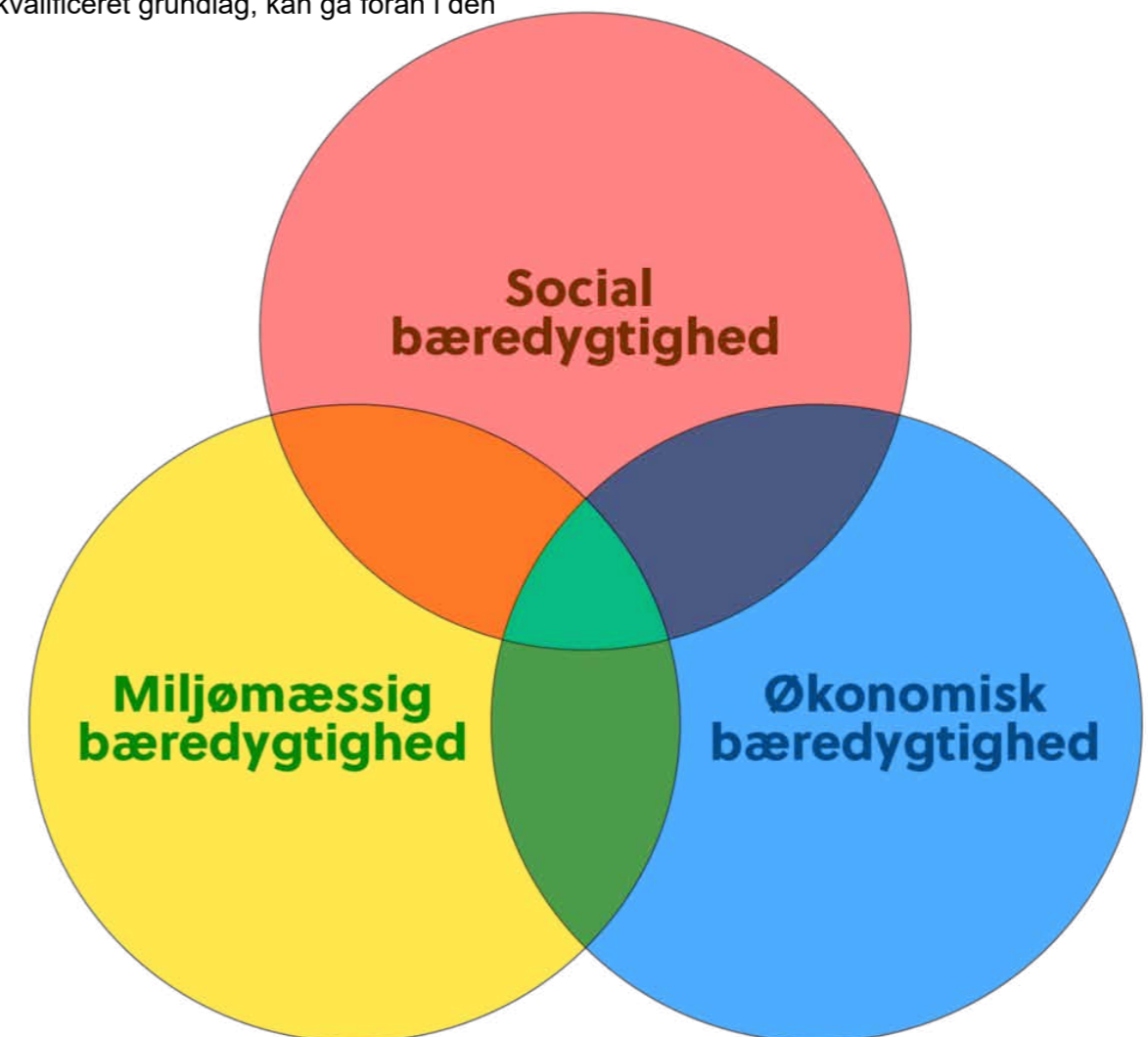
Vi etablerer pladser til el-ladestander og vi vil arbejde på, at etablere delebilsordninger enten privat eller via de operatører der findes, så vi kan være med til at fremme ansvarligheden for den måde vi bevæger os rundt på, og formå de kommende beboere at udnytte offentlig transport, og muligheden for at dele med andre. Delecykler er også en mulighed, vi kan tage med ind i dialogen med de kommende beboere.

I forhold til deleøkonomi i det hele taget, vil vi i processen medtage de kommende beboere i dialogen om den økonomiske bæredygtighed. Er der maskiner, der kan indkøbes, så alle kan bruge dem? Skal vi i et fællesrum have et stativ til tøj som man kan bruge som byttecentral? En reol til bøger? Osv osv. Der er mange muligheder og niveauer, at arbejde med økonomisk bæredygtighed på, det handler blot om at få dem italesat og effektueret.

Den fysiske

I bygningsreglementet arbejder man allerede målrettet med bæredygtighed. Blot ved at følge det, opnår man en DGNB-sølv certificering. Vi er i Danmark allerede langt med at implementere bæredygtighed i hele vores byggekultur. Det vil vi arbejde videre med og se på hvilke tiltag, der er bedst i forhold til vores konkrete byggeri og kvalificere valgene, så de ikke bliver aflad, men effektive logiske tiltag.

Vi vil tilføre biodiversitet til området ved at bevare så mange træer som muligt og vi tilfører nye miljøer på tage og i de små haver. Vi ligger lige op til et stort grønt område, der indeholder mange biotoper, vi kan bringe med ind i Fuglekvarteret. Til hele arbejdet med bæredygtighed, vil vi arbejde sammen med kvalificerede rådgivere, der sammen med os og kommunen, kan finde den rigtige vej for Fuglekvarteret. Det er vigtigt for os, at vi siger, hvad vi gør, og gør hvad vi siger. At vi belyser de valg vi tager, så vi på et kvalificeret grundlag, kan gå foran i den grønne dagsorden.



IMPLEMENTERING MATRIKULÆRE FORHOLD



Området og samarbejdet med lodsejerne

I al den tid vi har arbejdet med området, har vi haft en god og konstruktiv dialog med de erhvervsdrivende, der alle har vist interesse i på hver sin måde at medvirke til, at der kan blive udarbejdet en ny lokalplan.

IMPLEMENTERING - "Hold hvad du lover"

IMPLEMENTERING

Vi vil med udarbejdelsen af denne lokalplan sikre, at området bliver tilført kvalitet både i anvendelse og arkitektur, og at det sker på en måde, hvor vi implementerer i den rigtige takt.

Det er et stort greb og et stort område, der skal ændre karakter, så det skal planlægges allerede fra lokalplanlægningen, hvordan vi mest hensigtsmæssigt får rullet transformationen ud, så de nuværende erhvervsdrivende kan afvikle deres forretning ordentligt og således, at området i faserne frem til fuld udbygning, kan fungere både som erhvervs- og boligområde.

Det færdigbyggede område vil kunne tilbyde et blandet boligområde, både i arkitektur men også i ejerformer som lejer, ejer eller andelsboliger. Som lejligheder og rækkehuse og med det rette mix af evt. daginstitutioner, erhverv og boliger. For at sikre det rette mix, går vi tidligt i dialog med investorer og brugere, så vi opnår en transaktionssikkerhed, til gavn for alle. Det er vigtigt, at vi får en fremdrift på en bred front, så der hurtigt kan komme en fornemmelse af, at det nye område får de kvaliteter vi taler om. Dvs. lokalplanen skal have en mulig etapeopdeling, så den enkelte nuværende lodsejer, selvstændigt eller ved frasalg, kan opføre byggeri jfr. Lokalplanen.

Vi skal med lokalplanen og områdets grundejerforening give den bedst mulige ramme for det kommende område. Det skal være nemt at opfatte og forstå, hvad området kan, og det skal være tilgængeligt for kommunens byggesagsbehandlere, at kunne give tilladelser løbende og uafhængigt af områdets fremdrift som helhed, men i respekt for den etapeopdeling vi i fællesskab når frem til.

TRANSAKTIONSSIKKERHED

Som nævnt indledningsvist, vil vi indgå i strategiske samarbejder. Det gælder også på den finansielle side. Det er vigtigt at kunne sikre finansiering, så vi kan holde den planlagte fremdrift.

Ved at planlægge forskellige ejerformer sikrer vi også det rette momentum i forhold til målet, om at skabe en bydel, der fungerer fra starten. Det er også en måde at minimere risiko på i forhold til gennemførelsen, at vi sælger dele af området til pensionskasser for udlejning og andre dele direkte til den enkelte familie.

Vi sørger for, at der til stadighed er tilvejebragt den nødvendige finansiering ikke mindst, så den indsats der ydes i lokalplanlægningen, honoreres med den gennemførelsestakt, der er planlagt.

