

Kunsten at forstå

I en krisetid, hvor der ikke er penge tilovers til kuldsejlede projekter, er det endnu vigtigere, at udviklere og planlæggere forstår hinanden. 3 byggefolk med tilsammen næsten 120 års erfaring er gået sammen om at give gode råd. Få nogle af dem her

Den kommunale verden og projektudviklerens verden er styret af vidt forskellige succeskriterier. De to verdener taler forskelligt sprog, fordi de har forskellige referencer og erfaringer, og fordi deres virkelighed har forskelligt fokus. Der spildes mange penge og ressourcer på begge sider af bordet, når store byudviklingsprojekter ikke kommer godt fra start. De to verdener skal være bedre til at udvikle projekter sammen.

Sådan står der i analysen Plan09, der er et oplæg til kommuner og private udvik-

lere om bedre at kunne arbejde sammen. Og det er relevant både fordi mange store byudviklingsplaner er på tegnebrættet, men i lige så høj grad fordi det er endnu vigtigere for projektudviklerne at undgå ressourcospild i en tid, hvor der ikke er råd til at "skyde" forkert. Også fordi de to parter i virkeligheden ofte har sammenfaldende interesser. Dårlig planlægning, manglende forståelse for de nødvendige relevante oplysninger og sjusk ødelægger projekter, før det overhovedet når til en seriøs kommunal behandling.

– Det kommunale spil er komplekst.

Der er mange interesser, der skal varetages både i forvaltningen og hos politikerne. Derfor skal man være grundig, når man fremlægger sine planer for de kommunale myndigheder. Det lyder måske enkelt, men vores erfaring viser, at det er det ikke, siger Ole Sperling, der indtil efteråret 2008 var direktør i Københavns Kommune.

Han er en af 3 profiler bag det nydan-

Det tager 25 år før infrastrukturen er betalt tilbage, når en kommune går i gang med et stort udviklingsområde. Så massive er investeringerne. Derfor er det uhyre vigtigt, at det bliver gjort rigtigt.

Jens Ole Nielsen

spilletets regler

De 3 erfarne byggefolk i 63-års alderen Ole Sperling, Lars Heilesen og Jens Ole Nielsen (th), forventer at kunne bidrage til forståelse mellem offentlige og private. Med en baggrund på toppen af Københavns Kommune kan de to førstnævnte give gode råd om, hvordan man bør forberede sig både på den ene og den anden side af "bordet" – et udtryk, som de i øvrigt ikke bryder sig om – for det er netop i relation til at nedbryde det indbyggede modsætningsforhold, at de ellers pensionerede direktører føler, at de har noget at byde ind med.

nede, autonome rådgiverfællesskab 3R København, der består af 3 rådgivere – to af dem med bred erfaring i kommunal planlægning fra "den anden side af bordet". Selvom de slet ikke er glade for det udtryk.

– Jeg synes netop ikke, at man skal tale om den ene eller den anden side af bordet. Naturligvis kan der være >>

serne, byfornyelsen og udviklingen af boligpolitikken har været udfordrende.

Målet for 3R København er at rådgive om samarbejdet mellem kommune og private virksomheder. Indtil videre har klienterne været både en stor developer og en lille enkeltmandsvirksomhed.

– Typisk vil det nok være større private bygherrer, der kan have brug for gode råd angående processen og den politiske vej gennem systemet, men de 3 eksperter forventer også at få kommuner som klienter, siger advokat Lars Heilesen, der i en lang årrække har arbejdet med projekt- og byudvikling både nationalt som internationalt med fokus på Østersøregionen.



3R København – fritidsjob med stor mening

Selvom pensionsalderen er nået, så er der stadig flere, der ikke har lyst til at lægge deres arbejdsmæssige interesser på hylden på et tidspunkt, hvor man – hvis det var i USA – først lige er ved at nå den alder, hvor bestyrelsesposterne kommer inden for rækkevidde.

Sådan har Ole Sperling og Jens Ole Nielsen, tidligere Københavns Kommune det. Derfor har de sammen med advokat og formand for Byggesocietetet Lars Heilesen dannet et rådgiverselskab, 3R København. De to direktører har været med fra Weidekamps gadekampe til planlægningen af Ørestad, som er Danmarks hidtil største byprojekt.

De to københavnske direktører har prøvet alle politiske og økonomiske konjunkturer. Cand. Jur. Ole Sperling blev ansat i Københavns Kommune i 1970 og udnævnt til direktør i 1991 med ansvar for blandt andet byggesagsbehandling og boligregulering. Han gik af i september 2008.

Hans mest spændende sag?

– Der har været mange, men byggeriet af operaen skal fremhæves. At så stort et byggeri kunne blive færdig nøjagtig til den annoncerede dag var fantastisk. Det var en dybt professionel bygherre, og det var den hurtigste proces, jeg har

oplevet for et byggeri af det omfang. Der har dog også været mange små sager, som har været meget udfordrende, selvom de fysisk ikke har fyldt ret meget, siger Ole Sperling.

Civilingeniør Jens Ole Nielsen har taget turen fra afdelingsingeniør op igennem systemet for at blive direktør med ansvar for fysisk planlægning, byfornyelse og støttet byggeri.

– De mest imponerende sager i min karriere har klart været de store planlægningsopgaver som metroen, Øresundsbroen og Ørestad. Men også hele processen omkring havneomdannel-

modsatrettede interesser blandt udviklere og planlæggere, men jeg tror, det er vigtigt, at man begynder at se tingene på en ny måde, så begge parter trækker i samme retning. Der er store projekter på vej over hele landet, og der er brug for, at de bliver grebet an i fællesskab, siger advokat Lars Heilesen, 3R København.

Det er ofte kommunen, der får skylden for fejlslagne projekter, men den køber 3R København ikke. Både Jens Ole Nielsen og Ole Sperling har været præsenteret for alle slags projekter som chefer og siden direktører i Københavns Kommune siden henholdsvis 1970 og 1971, mens Lars Heilesen som advokat har været involveret i flere sager – også efter de er kørt af sporet.

– Nogle gange er det noget værre juks, der bliver afleveret som grundlag for en kommunal beslutning. Det nytter ikke at give kommunen skylden for et nej, hvis man reelt har været dårligt forberedt, siger Lars Heilesen.

En af de store udfordringer pt. er, at en række meget store projekter er sat i proces i en højkonjunktur. Projekter som det vil være synd for alle parter falder på jorden, fordi de

– i modsætning til tidligere højkonjunkturer, hvor der bare blev bygget, – så for en stor dels vedkommende er nyskabende med spændende og velrenommerede arkitekter, der skaber international interesse langt udenfor Danmark.

– Der er en udfordring i, hvordan man processer tingene, når tiderne skifter. Kommunerne har stor interesse i, at mange af de nødlidende sager kan tages op igen. Men det kræver måske nogle ændringer eller dispositioner på grund af ændringen

i konjunkturerne og dermed markedssituationen. Det kan være, man skal se på om en bolig kan laves om til erhverv eller om et projekt skal skæres til. Det er meget vigtigt at revurdere både som offentlig myndighed og som udvikler, hvilke sager der skal lægges på hylden nu og hvilke, der skal køres videre med, siger Ole Sperling.

Når der skal ændres i kommuneplaner eller lokalplaner, så skal der en proces til, som mange private bygherrer undervurderer. For kommunerne er nyudvikling en meget betydelig investering, og det er en stor kommunal beslutning både politisk og økonomisk, hvordan man udvikler sin by.

– I Københavns Kommune lagde vi før i tiden bygninger ind med skohorn, fordi vi gerne ville udnytte den eksisterende infrastruktur. Det er en billig måde at bygge by på, mens for eksempel Ørestad er dyr. Den samme overvejelse skal andre kommuner også gøre sig for det kan nemt tage 25 år, før infrastrukt-

Hvis nogen havde sagt til mig i 80'erne, at vi efter 20 år ville have en fast forbindelse over Øresund, en metro, en ringbane, en Ørestad, der var godt i gænge, vindmøller tværs over Øresund og man kunne bade i havnen, så havde jeg bare gloet på dem. Men sådan er det i dag. Det viser, hvor ekstremt svært, det er at sige, hvordan en by ser ud om 15-20 år
Jens Ole Nielsen

for den kommende metro i forbindelse med omdannelsen af det tidligere industriområde, der skal blive til "Vores By".

– Det var en fejl, da man i sin tid begyndte at bygge ud i for eksempel Køge Bugtfingeren uden en overordnet trafik infrastruktur. I Ørestad gjorde vi det omvendt, og det har betydet, at Ørestad, der er kommet hurtigt i gang, byudviklingsmæssigt harmonerer med de overordnede trafikpolitiske bestræbelser, siger Jens Ole Nielsen.

Det gælder således også om, at både kommuner og udviklere tænker langsigtet. Københavnsområdet har de sidste 50 år bygget ud efter Fingerplanen og har dermed tilføjet ekstra til eksisterende infrastrukturfundamenter. Dengang kunne man ikke drømme om, at byen blev bygget ud mod øst – kun mod vest.

– Men med Øresundsforbindelsen og Øresundsregionens potentiale samt i København med hele planen for Århusgade-området og Nordhavnen bygger vi jo den anden vej. Og mulighederne omkring og ud mod Øresund er nærmest uendelige. De er til gengæld også infrastrukturelt svage, så jo mere skal der anlægges. Og det er præcis det interessante i byplanlægning – at se udover det umiddelbare. Men evnen til at tænke langsigtet kræver forståelse parterne imellem og for deres bevæggrunde, siger Jens Ole Nielsen. ■

turinvesteringerne er betalt tilbage, siger Jens Ole Nielsen.

Hvis man kommer med et projekt som privat bygherre, så er det en god ide netop at være opmærksom på de overvejelser, hvad enten projektet er stort eller lille. Et eksempel er Carlsberg Ejendomme, som kom med et løsningsforslag til en ændret linieføring og placering af stationer

Køge klar med næste gigantplan



Over hele Danmark har kommuner og byplanlæggere erkendt vigtigheden af grundig planlægning for at få et optimalt resultat, når der skal omdannes bykerner eller udlægges nye bolig- eller industriområder. Derfor er helhedsplaner eller masterplaner blevet et **buzzword**. Fonden Realdania spiller en stor rolle ved via selskabet Realdania Arealudvikling at gå ind og opkøbe jord sammen med en kommune for at sikre en på alle måder bæredygtig udvikling. Det skete første gang i Fredericia sidste år og nu altså i Køge.

Det gør Realdania Arealudvikling nu i Køge, hvor selskabet er gået sammen med kommunen om at udvikle et nyt byområde i Køge over de næste 20 år. Byområdet skal rumme en dynamisk blanding af arbejdspladser, boliger, butikker, kultur og byrum og fritidsaktiviteter og skabe bæredygtig aktivitet, liv og miljø for alle Køges borgere og erhvervsliv.

– I Køge har vi i mange år været optaget af, hvordan vi ikke alene kan sikre en af Danmarks bedste erhvervshavne gode vilkår for drift og udvikling, men samti-

dig skabe byudvikling af høj kvalitet til havnens brugere, byen og borgerne. Det bliver muligt ved at flytte havnens tunge erhvervsaktiviteter til nye havnearealer nord for byen, som vi er i fuld gang med at etablere. Med den nye aftale med Realdania Arealudvikling om Køge Kyst tager vi nu et kvantespring i vores sammenhængende, langsigtede og fremsynede planer for byens udvikling, siger borgmester Marie Stærke, Køge Kommune.

Den forestående byudvikling i Køge skal finde sted på et samlet område i det centrale Køge. Området er på 24 hektar og omfatter tre arealer: Stationsområdet, Søndre Havn og Collstropgrunden. Det forventes, at der over 20 år vil blive etableret godt 300.000 etagekv. byggeri fordelt på bolig, erhverv, detail og kultur. Boligdelen forventes særskilt at udgøre godt 150.000 kv. over 20 år, det vil sige ca. 1.500 boliger.

– Når Realdania Arealudvikling har indgået et forpligtende partnerskab med Køge Kommune, er det fordi vi her kan gennemføre en moderne byomdannelse og byudvikling, hvor vi kan sikre kvalitet i den samlede

udvikling af området, og hvor kravet er by, byggeri og arkitektur af høj arkitektonisk standard og et tæt forhold til Køges smukke bykerne. Desuden foretager vi en gennemgribende håndtering af de miljøproblemstillinger, der historisk har været forbundet med industriarealerne på havnen, og skaber en bæredygtig byudvikling, hvor hensynet til miljø, energi og klima er i fokus. Det er en historisk chance. I Køge har man været så fremsynet, at man tidligt har tænkt havnens arbejdspladser og erhverv ind i en ny bæredygtig strategi for byens samlede udvikling. Det er ambitiøst, og det er noget, vi kan lide, siger adm. direktør Flemming Borreskov.

Den foreløbige, overordnede tidsplan for Køge Kysts udvikling af det nye byområde er baseret på:

- Programudvikling for idékonkurrence, 2009
- Idékonkurrence, 2009-2010
- Miljøundersøgelser, 2010-2011
- Udviklingsplan, 2010
- Planproces og lokalplan for første etape, 2011
- Byggemodning og første anlæg igangsættes herefter ■

Om Skandinavisk Transport Center

Køge har allerede vist, at det med succes kan etablere "nyt liv" fra bar mark. I 2001 etablerede Køge Kommune Skandinavisk Transport Center på et areal i udkant en af byen. STC, som Centeret kaldes i daglig tale, ligger ved et af landets største trafik kryds, hvor 3 motorveje skærer hinanden; E20, E47 og E55, og det har haft succes: I dag rummer centret 130 ha, men der er allerede planlagt en udvidelse på yderligere 50 ha. Blandt lejerne er Nettos centrallager, mens projektdaviklere som NCC Property Development og HD Ejendomme har grunde i området.

