



## Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

### Orientering om udtalelser fra Bypanelets møder i 2020 og temaer for 2021

Københavns Kommunes Bypanel har i 2020 afholdt to møder om henholdsvis Kreative erhverv og hoteller den 23. juni samt bevarende lokalplaner den 22. september. Bypanelets udtalelser fra de to møder er vedlagt som bilag.

#### Baggrund

Teknik- og Miljøudvalget besluttede på møde den 11. maj 2020 at Københavns Kommunes Bypanel skal fortsætte i perioden 2020-2023. Formålet med Bypanelet er at styrke sammenhængen mellem strategisk udvikling af København, stedsspecifik byplanlægning og realiserede projekter. Formålet er ligeledes at give stadsarkitekten mulighed for faglig sparring og opnå viden om nye trends fra rådgivere og byudviklere for at understøtte samarbejdet mellem forvaltningen og byggebranchen.

Læring fra Bypanelets drøftelser kommer via stadsarkitekten bredt ud i kommunens forvaltninger. Desuden er Bypanelets møder en del af stadsarkitektens arbejde med kompetenceudvikling i forvaltningen, da relevante medarbejdere deltager på møderne og opnår læring herfra.

Teknik- og Miljøforvaltningen fremlægger ultimo hvert år udtalelser fra Bypanelets to møder samt emner for det kommende års møder til orientering til Teknik- og Miljøudvalget.

#### Bypanelets møder i 2020

Bypanelets udtalelser er formuleret på baggrund af to møder, der har taget udgangspunkt i:

- Kreative erhverv og hoteller med besøg på Banegaarden, Otto Busses Vej 45, 2450 København og Charlottetårnet, Hjørninggade 35, 2100 København.
- Tur i Nordvest omkring Rentemestervej og Provstevej samt besøg hos Design by Us og Demokratiets Garage, som begge har til huse i kvarteret.

24. november 2020

Sagsnummer  
2020-0872034

Dokumentnummer  
2020-0872034-1

Plan, Analyse, Ressourcer og  
CO2-reduktion  
Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

## Udtalelser fra Københavns Kommunes Bypanel

Hovedpointerne i Bypanelets udtalelser er kort opsummeret i dette notat. De samlede udtalelser kan ses i bilag 1 og 2.

### Kreative erhverv og hoteller

For at fremme kreative erhverv i byen mener Bypanelet:

- Bypanelet støtter praksis med at udpege en række områder som zoner for kreative erhverv.
- Kreative erhverv bør ikke kun indtænkes i byområder med en særlig type bygningsmasse fx magasinbygninger eller gamle fabrikslokaler, men også indtænkes i den nye arkitektur og spredes ud i flere bydele.
- Der skal skabes hybrider mellem erhverv og bolig, hvor der er areal til at arbejde og til at overnatte. Dette skaber øgede økonomiske muligheder for mindre virksomheder.

I forhold til hotelbyggeri i København mener Bypanelet:

- København skal ikke satse på masseturisme. Hotellerne skal klæde byen. Turisme er ofte en "ensidig" vækststrategi. Københavns Kommune må spørge hvad turismen kan gøre for byen og ikke omvendt.
- Bypanelet anbefaler at arbejde med spredningsstrategier for byens kulturtilbud og attraktioner for at sikre en blandet by hvor turister også opfordres til at besøge andre bydele end Indre By.
- Undersøg hvilke faktorer, der skaber en negativ koncentration af turister enkelte steder i byen.
- Hotelbyggerier kan med fordel indrettes således, at de over tid kan ombygges til andre formål, eller at hoteller i lavsæson kan benyttes som boliger herunder af studerende.

### Bevarende lokalplaner

For at skabe den bedste balance mellem udvikling og bevaringshensyn mener Bypanelet:

- Bydelsatlas udpeger og beskriver de mest værdifulde og karakteristiske byarkitektoniske træk i tekst, fotos og på kort. De er udarbejdet og udgivet i 1991-1996 af Skov- & Naturstyrelsen i samarbejde med kommunen. Disse analyser inkluderer kulturmiljøet, dette bør styrkes yderligere, så kulturværdierne i et område fremstår tydeligt.
- Bevarende lokalplaner bør ikke blive for detaljerede så de potentielt forhindrer gode ting i at opstå.
- Brug kommuneplanens mål som udgangspunkt for en samtale om, hvordan et område kan bidrage til at styrke Københavns ambitioner. Tal om andet end æstetik i dialogen med bygherre f.eks. om klimakrise og ressourcekrise.

- Bæredygtighedsværktøjet et godt eksempel på at Københavns Kommune gerne vil en anden dialog end den forpligtende (juridiske).
- Se ikke kun på bygningsmassen, men fokuser også på byrummene, hvilket giver en økonomisk gevinst på sigt.

### **Videre proces**

Bypanelets udtalelser indgår i en videre formidlings- og læringsproces i forvaltningen.

Bypanelet vil i 2021 holde to møder med følgende temaer:

- Forår: Blandet By  
Formål: Analyse af sammensætningen af boliger i forhold til målet om blandet by.
- Efterår: Biodiversitet  
Formål: Understøttelse af det kommende arbejde med en strategi for biodiversitet.

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør

### **Bilag**

Bilag 1: Bypanelets udtalelser kreative erhverv og hoteller

Bilag 2: Bypanelets udtalelser Bevarende lokalplaner



Kreative erhverv og hoteller

# Københavns Kommunes Bypanel

— udtalelser 2020





# Fokus for Bypanelets udtalelser

- fremme kreative erhverv i København og strategisk placering af hoteller

## Bypanelets består af:

**Anna Maria Indrio**

*udpeget af Akademiraadet*

**Boris Brorman**

*udpeget af Det kongelige danske Kunstakademis skoler for Arkitektur, Design og Konservering*

**Ellen Højgaard**, *udpeget af Dansk*

*Byplanlaboratorium*

**Lars Autrup**, *udpeget af Arkitektforeningen*

**Marianne Levinsen**, *udpeget af Danske*

*Landskabsarkitekter*

**Nicolai Carlberg**, *Carlberg/Christensen*,

*udpeget af Københavns Kommune*

**Ole Schrøder**, *udpeget af Byggesocietetet*

**Rasmus Nørgaard**, *udpeget af*

*Bygherreforeningen*

**Camilla van Deurs**

**Stadsarkitekt, Københavns Kommune**

*formand for Bypanelet*

**Afbud:**

**Søren Nielsen**

**Partner, Vandkunsten A/S,**

*udpeget af Københavns Kommune*

Den 23. juni deltog desuden Kristine Munkgård Pedersen, PARC, Teknik- og Miljøforvaltningen, Kenneth Horst Hansen, Center for Byudvikling, Økonomiforvaltningen



# Cases

Bypanelets udtalelser er formuleret på baggrund af besøg til følgende to cases den 23. juni 2020:

---

## Case 1 - BaneGarden

Adresse  
Otto Busses Vej 4  
2450 København SV

Opført  
1900

Renoveret  
2019

Bygherre  
BaneGarden

Arkitekt  
Rønnow arkitekter

Anvendelse:  
Øko-brug og kulturcenter



## Case 2 - Charlottetårnet

Adresse:  
Hjørninggade 35, 2100 København Ø

Byggeår:  
2019

Bygherre:  
H.S. Kryolitentreprise A/S

Arkitekt:  
Lundgaard & Tranberg Arkitekter

Anvendelse:  
Hotellejligheder



# Kreative erhverv

## Spørgsmål til Bypanelet:

By-niveau:

- Er der andre steder i byen, end de ni områder, der er udpeget som kreative erhvervszoner i dag, som er interessante for kreative erhverv?
- Hvilke parametre er de vigtigste, når kreative erhverv skal lokalisere sig? Pris, omkringliggende miljø, bygningsmasses typologi og hvilke metastrukturer skal vi som by tilbyde, hvis vi skal understøtte de kreative erhverv (transportstruktur, affald, mv.)?

Bydelsniveau:

- Hvilke overvejelser om placeringer er vigtige på bydelsniveau? Tæt på indfaldsveje/strøggader/kollektivtrafik? Parkering og levering?

Bygningsniveau:

- Mange af de steder vi har kreative erhverv, er i gamle industri-bygninger. Hvad skal nybyggeriet evt. kunne, hvis vi også skal have kreative erhverv der og hvilke incitamenter i planlægningen kan man forestille sig kan hjælpe de kreative erhverv på vej?
- Vi har set mange co-working kontorer i de seneste årtier, er der andre tendenser vi skal være opmærksomme på?

## Bypanelets udtalelser

By-niveau:

- Bypanelet støtter praksis med at udpege en række områder som zoner for kreative erhverv og understøtte en mere restriktiv byudvikling fx ved at holde bebyggelsesprocenten nede i disse områder. Et andet planfagligt greb kunne være at planlægningen fremadrettet skulle ske ift. at bevare mange små matrikler og derved undgå store matrikelsammenlægninger for at bevare en diversitet i bygningsudbuddet og mindre lejemål. Det bør dog vurderes fra gang til gang.
- I princippet kunne alle områder, hvor der opleves stigende eller vedvarende tomgang (præ- såvel som post Corona), potentielt være interessante. Kreative erhverv har ikke samme krav til længevarende uopsigelige kontrakter. Hvor længe vil f.eks. den nedre del af Strøget kunne opretholde nuværende anvendelse i lyset af aktuel tomgang på ca. 30%?
- Pris og "autenticitet" (hænger ofte sammen) er vægtige og primære parametre når man er opstarts-

ler vækstvirksomhed i søgningen efter mindre enheder/lejemål. Ofte søges der efter billige, fleksible rammer der kan tilpasses i takt med at virksomheden vokser. Midlertidig anvendelse har i en del tilfælde vist sig at have en markant værdiskabende effekt for nærområdet. Der kunne med fordel undersøges.

- Mange af de nuværende industri- og havneområder, som huser de kreative erhverv, forsvinder eller omdannes i takt med byudviklingen og det skaber et fremtidigt behov for at finde nye placeringer eller indtænke kreative erhverv i de kommende byområder. Kreative erhverv bør ikke kun indtænkes i byområder med en særlig type bygningsmasse fx magasinbygninger eller gamle fabrikslokaler, men også indtænkes i den nye arkitektur og spredes ud i flere bydele. Her kan nogle af de grundlæggende forudsætninger for at tiltrække de kreative erhverv være mindre lejemål og lejemål med mulighed for fleksible anvendelser.
- Tænk den regionale by – det er ikke nødvendigt at have håndværkeren lige rundt om hjørnet, da arbejdskraften er blevet meget mobil. Mange håndværkere har CVR nummer på bopælen, opmagasinering i omegnskommunerne og arbejder ude i byen. København bør ikke nødvendigvis give plads til alle funktioner, men tænke på tværs af kommunegrænserne. Dog skal man huske på, at håndværk også er møbelsnedkere, robotteknikere, kunsthåndværkere, urmagere og madkunstnere. Hvis København vil bidrage til fremadrettet at styrke håndens arbejde og de kreative erhverv og uddannelser, så skal der også være steder i byen, hvor de kan være synlige og have plads til værksteder, materialer og en varevogn.
- Vær opmærksom på at kreative erhverv er mange forskellige typer af virksomheder med mange forskellige typer af behov. Vær opmærksom på at håndværksevirkomheder i dag også er "en lap top og en 3D-printer". Nogle kræver larmende værkstedsfaciliteter eller producerer meget affald, mens andre er hightech virksomheder. Der bør ske overlap mellem de forskellige typer og blandinger gennem mange forskelligartede størrelser lejemål, så længe man i forsøget på at nå så mange forskellige typer som muligt ikke ender med kompromiser, som ikke bliver rigtig attraktive for nogen. tøjkrav, affaldshåndtering, levering af varer og parkering bør indtænkes så erhvervene understøttes.



#### Bydelsniveau:

- Kreative erhverv kunne indgå i 'kulturel' modning af nedslidte byområder. Og omvendt kunne kreative erhverv få billig plads i 'primære lokationer' for at sikre at områderne ikke visner i pænhed.
- Autencitet og særlighed er klare trends, som måske er mulige at navigere efter ifm. udpegningen af parametre til kreative erhverv. Her kan der med fordel fokuseres på "det der allerede er". Den lokale fortælling, særlighed og egenart skal dyrkes og styrkes. Det "steds-specifikke" SKAL være omdrejningspunktet. Derfor er anbefalingen klar: der skal i alle tiltag - både i indhold, fysik, logistik osv - tænkes i differentiering af det særlige lokale. En dejlig bivirkning er, at det også er billigere, bedre og mere bæredygtigt at bruge, det der findes.
- Med henvisning til ovenstående "autencitet", søger hovedparten af kreative erhverv oftest efter lokaliteter og bygninger som ikke er "for definerede". Dvs. det skal være muligt at sætte sit eget præg på lejemålet. Lidt ala tegnestuen Vandkunstens gl. motto 'Skide vær med hvad det koster, bare det ser billigt ud' (!)
- Kreative virksomheder placerer sig ofte i miljøer der i forvejen er levende eller hvor der er mulighed for selv at skabe det.

#### Bygningsniveau:

- Jeg vil fremhæve det man har gjort i Malmø, hvor der i direkte forlængelse af universitetet er etableret start-ups og kontorer til mere etablerede virksomheder. En slags inkubator tanke.
- I byer som London med ekstreme lejeniveauer i den indre by ses eksempler på dobbeltanvendelse af samme lejemål. Et lille butikslokale som deles af en fotograf, en tøjdesigner og en blomsterhandler. At skabe nogle smidige juridiske rammer for sådanne type af udlejnings- eller ejer-modeller kan også være en strategi til at fastholde små kreative erhverv i de centrale dele af byen.





# Hoteller

## Spørgsmål til Bypanelet:

By-niveau:

- Hvad sker der med hotelbyggeriet efter Corona?
- Hvor skal vi placere hoteller i byen og skal hotellerne ligge samlet eller spredt i byen?

Bydelsniveau:

- Hvilken type hoteller skal der bygges i fremtiden? Megahoteller vs. boutiquehoteller vs. hotellejligheder?
- Hvilke positive elementer bidrager hotellerne med (fx øjne på gaden også i weekenden, cafe i stueetagen), og hvordan kan dette understøttes i nye versus gamle bydele?

Bygningsniveau:

- Hvordan kan vi arbejde med transformation af industribygninger til fx hotellejligheder?
- Kan der indarbejdes fleksibilitet til at hoteller over tid kan omdannes til andre formål fx til andre boformer?

## Bypanelets udtalelser

By-niveau:

- Bypanelet mener at den store vækst i hotelbyggeriet fortsat vil være aktuel efter 1-2 års stabilisering efter Corona krisen. Men Bypanelet forholder sig kritisk til turisme baseret på flytrafik og andre forurenende trafikformer såsom cruise turisme. Når Københavns CO<sub>2</sub>-regnskab ikke tager højde for flytrafikken i Københavns Lufthavn eller cruiseskibenes energiforbrug på vej til destinationen, giver det et forvrænget billede af industriens bæredygtighedsaftryk.
- Jeg synes det er væsentligt at få tilføjet en formulering om, at den fremtidige vækst i turisthvervet skal tjene byens interesser. Dermed skal den ikke alene være miljømæssigt bæredygtig, men også i borgernes øjne opleves som et positivt bidrag til byen. Udformning og placering af de tusindvis af nye hotelværelser er en væsentlig nøgle til at regulere turismens indvirkning på byens lokale kvarterer og dens borgere. Se eksempelvis: <https://10xcopenhagen.com/wp-content/uploads/2019/01/1-samtale-med-K%C3%B8benhavn-2019.pdf>

- Hoteller bør placeres, hvor de understøttes af kollektive transportformer som metro eller gang og cykeltrafik
- Oplagt at placere dem ved eksisterende og kommende metrostationer. Hvad med at samarbejde med uddannelsesinstitutionerne? De har store problemer med at skaffe boliger til gæstestuderende. Kunne man lave kombinerede og fleksible studenter og turisthoteller? Campus hoteller!
- København skal ikke satse på masseturisme. Hotellerne skal klæde byen. Turisme er ofte en enstregig vækststrategi. KK må spørge hvad turismen kan gøre for byen – ikke omvendt.
- Bypanelet anbefaler at arbejde med spredningsstrategier for byens kulturtilbud og attraktioner for at sikre en blandet by hvor turister også opfordres til at besøge andre bydele end Indre By (fx Tunnelfabrikken, Svanemølleværket mv.)

Bydelsniveau:

- Undersøg hvilke faktorer, der skaber en negativ koncentration af turister enkelte steder i byen. Er det hotellerne som bygningsværker, koncentrationen af turister og deres adfærd eller den øgede konkurrence på boligmarkedets udbud og pris, som hotelbyggerierne indirekte bidrager til, der skaber den negative omtale af hotellernes placering?

Bygningsniveau:

- Der bør bygges hoteller som understøtter Københavns typologiske fortælling og fremtid som CO<sub>2</sub> neutral hovedstad. Hotel bygget i træ – hotel i havnen med havnebad – hotel i en bilfri bymidte – hotel i Staden.
- Det vil formentlig være de større og velkonsoliderede kæder som kan fastholde deres tilstedeværelse. Men hotelmarkedets repræsenteres ikke kun af konference- og kongressegmentet (hvor der efterspørges et højt serviceniveau). "Staycation" begrebet kan muligvis medføre efterspørgsel på en anden type hotelvirksomhed. Men det er naturligvis svært at spå om.

- Der kan etableres (mindre) hoteller i eksisterende bebyggelser – eller som nybyg der indpasser sig den gældende konteskt. Rye115 i Ryesgade, Østerbro er et godt eksempel herpå;<https://rye115.com/>
- Hotelbyggerier kan med fordel indrettes således at de over tid kan ombygges til andre formål eller at hoteller i lavsæson kan benyttes som boliger eller af studerende. Dette kræver fleksibilitet ift. krav til friarealer eller parkering i lokalplanerne. Hoteller kan evt. også huse kreative erhverv og kontorfællesskaber.
- Hovedstadens hoteller kan ikke helt kan det samme, som man ser i andre storbyer. Hotellerne er for gæsterne, og deres restauranter henvender sig ikke til byen. (Herman K er en god undtagelse). Kunne man udvikle en model, hvor hotellerne tilbyder en offentlig funktion – på taget, i stueetagen eller andre steder. Koncerter, oplæsninger etc.
- Hoteller og overnatningssteder er meget tæt samlet i Indre By, hvilket skaber en ubalance ift. byens udvikling. Bypanelet anbefaler derfor at stop for yderligere hoteller i Indre by samt at nye hoteller i stigende grad placeres tæt på kollektiv transport og attraktioner.
- Der bør være mange forskellige størrelser hoteller og overnatningsmuligheder så forskellige slags rejse- sende kan finde egnede overnatningsmuligheder fra de store konferencehoteller til små boutique hoteller
- Herman K er et rigtig godt eksempel på transformation. Mere af den slags tak!
- Det afhænger af skala og placering. Café i stueetagen i et lufthavns- eller erhvervskvarter bidrager selvsagt ikke til meget byliv. Der skal det enkelte funktion betinges af sin kontekst. Omvendt kan placering af et hotel over tid bidrage til ændring af anvendelsen af et givent monofunktionelt område som ikke er underlagt de samme krav til p-norm, friareal og støj som de tætte bykvarterer.

**Københavns Kommunes Bypanel**

— udtalelser juni 2020

*Kreative erhverv og hoteller*

Teknik- og Miljøforvaltningen

PARC

November 2020

Layout: TMF Design

Foto: Troels Heien og Københavns Kommune ???



Bevarende lokalplaner

# Københavns Kommunes Bypanel

— udtalelser 2020





# Fokus for Bypanelets udtalelser bevarende lokalplaner

## Bevarende lokalplaner

Bypanelets udtalelser er formuleret på baggrund af oplæg fra Simon Post og Lise Pedersen fra Teknik- og Miljøforvaltningen samt developer Rasmus Larsson fra HLLG og demokratikonsulent Johan Galster. Desuden var Bypanelet på gåtur i området omkring Rentemestervej og Provstevej samt besøg hos Design By Us og Demokratiets Garage, som begge har til huse i kvarteret.

## Spørgsmål til Bypanelet

- Hvordan arbejder man med at bevare bydelenes bygningsarv, blandet bebyggelse og særlige arkitektur?
- Hvordan skaber man den bedste balance mellem udvikling og bevaringshensyn?
- Hvordan arbejder man med at styrke de offentlige rum i bydelene fx ved at arbejde med vejenes udformning og byrumshierarkiet?

### Bypanelets består af:

**Anna Maria Indrio**

*udpeget af Akademiraadet*

**Boris Brorman**

*udpeget af Det kongelige danske Kunstakademis skoler for Arkitektur, Design og Konservering*

**Ellen Højgaard**, *udpeget af Dansk Byplanlaboratorium*

**Lars Autrup**, *udpeget af Arkitektforeningen*

**Marianne Levinsen**, *udpeget af Danske Landskabsarkitekter*

**Nicolai Carlberg, Carlberg/Christensen**, *udpeget af Københavns Kommune*

**Ole Schrøder**, *udpeget af Byggesocietet*

**Rasmus Nørgaard**, *udpeget af Bygherreforeningen*

**Søren Nielsen**  
**Partner, Vandkunsten A/S**,  
*udpeget af Københavns Kommune*

**Camilla van Deurs**  
**Stadsarkitekt, Københavns Kommune**  
*formand for Bypanelet*

Den 23. juni deltog desuden Lise Pedersen, PARC, Teknik- og Miljøforvaltningen, Simon Post, Områdefornyelsen, Teknik- og Miljøforvaltningen, Anne Sten Hansen, Områdefornyelsen, Teknik- og Miljøforvaltningen.

# udtalelser

## Forventningsafstemning om bevaringsværdier skaber bedre samarbejder:

- Beskriv områdets funktionelle og arkitektoniske forhold, kvaliteter, kulturværdier og værdisætning både for bygninger og byrum. Byatlasenes analyse inkluderer kulturmiljøet, dette bør styrkes yderligere, så kulturværdierne i et område fremstår tydeligt. Den norske DIVE-metode og den norske strategi for 'narrativt værn' kan være til inspiration. <https://www.riksantikvaren.no/veileder/dive-kulturhistorisk-stedsanalyse/>
- Denne beskrivelse skal danne grundlag for en forventningsafstemning med alle involverede parter. Forventningsafstemning til udnyttelsesgrad og bevaring fremmer det gode samarbejde med aktører der er interesserede i transformation, bevaring og udvikling. Københavns Kommune skal arbejde mere med at få grundejerne ind i et partnerskab. Det vil være et godt instrument som supplement til lokalplanen for at sikre de lokale initiativer, som der ikke kan lovgives om. Dette kunne være i form af BIDs (Business Improvement Districts) efter amerikansk forbillede.
- Det interessante miljø er opstået i Nordvest, fordi der ikke er reguleret. Det er opstået spontant gennem nogle specifikke aktører. Mange gode ting kommer ud af det uplanlagte. Derfor bør bevarende lokalplaner ikke blive for detaljerede så de potentielt forhindre nogen gode ting i at opstå.
- Brug kommuneplanens mål som udgangspunkt for en samtale om, hvordan et område kan bidrage til at styrke KKs ambitioner. Tal om andet end æstetik i dialogen med bygherre f.eks. om klimakrise og ressourcekrise. Bæredygtighedsværktøjet et godt eksempel på at Københavns Kommune gerne vil en anden dialog end den forpligtende (juridiske).
- Bypanelet håber, at der snart kommer en opdatering af planlovgivning, så man kan lovgive om bæredygtighed/genbrug. København bør gå forrest her, særligt i områder hvor der er stort potentiale for transformation af eksisterende strukturer. Dette kan være en drivende faktor ift. at arbejde med bevaring og transformation.

- Københavns Kommune bør opfordre bygherrer til at bruge DGNB-diamant, som man udelukkende kan få for arkitektonisk kvalitet, som en certificering for at styrke den faglige dialog om kvalitet. Men pas på med ikke stille krav om, at hvert eneste byggeri skal være et kunstværk – en vis grad af standardisering i byggeriet skaber bedre mulighed for rentabilitet og overskud til at investerer i højere kvalitet andetsteds i projektet .
- Et internationalt eksempel på udvikling i balance med industrihistorien er Granville Island, Vancouver, Canada, hvor der har været åbne rammer for udviklere, men med økonomiske styringsredskaber for at understøtte de mindre kreative erhverv, fx er der blevet arbejdet med styret salg af m2/differentieret husleje .
- Et godt københavnsk eksempel er Sluseholmen, hvor de gamle fiskerlejer og bådklubben er bevaret gennem tidlig planlægning. Dette sikrer, at der er konsensus fra kommende udviklere og beboere om deres tilstedeværelse og værdi.





# udtalelser

## Fra SAVE til SAVE AS...

- Der er brug for en helhedstænkning i planlægningen og ikke blot stillingtagen fra sag til sag. Et eksempel er Slagtergården, hvor en bevarende lokalplan ville have hjulpet med at sikre de unikke bygninger samt skabt klarhed overfor investor og developer. Derfor støtter Bypanelet at Københavns Kommune laver bevarende lokalplaner i hele byen, men også udpeger de potentialer, der er mht. udvikling inden for et lokalplansområde.
- Kommunen skal kunne regulere inden for områder, som ikke er reguleret via lovgivningen, fx via præambler. Kunne Københavns Kommune arbejde med kun at lokalplanlægge for et vis antal m<sup>2</sup> i et område, resten skulle være frit for at opfordre til en mere fri og organisk planlægning.
- Der er stor forskel på byområderne i København. Derfor må planlægningen være stedsspecifikt og i forhold til beboernes narrativer, en del bevaringsværdier er ikke fysiske, men baseret på kultur minder eller brug af bygninger og byrum.
- Hvis man udpeger det bevaringsværdige, så frigiver det energi til en anden form for udvikling – vær derfor ikke bange for at bevare de særlige kvaliteter og bygninger i et område. Når vi bevarer, skal det være med et blik for fremtiden, vi må ikke blive for nostalgisk - det kan også hurtigt blive for dyrt.
- Hvis der ikke er en mulighed for øget volumen/bebyggelsesprocent i en lokalplan, så vil det nuværende byggeri stort set altid blive genanvendt/istandsat/brugt (ud fra en kommerciel vinkel), med mindre det er i meget dårlig stand eller håbløst indrettet, og så skulle det måske alligevel rives ned. En metode til at fremme bevarelse og transformation af eksisterende bebyggelse vil være at anvende en differentieret bebyggelsesprocent på bygninger eller matrikler i en lokalplan, forstået på den måde, at hvis Københavns Kommune ønsker 150% bebyggelse i et område, så kunne man fastlægge en bebyggelsesprocent lig den nuværende på den pågældende matrikel + 5% for at give lidt fleksibilitet til ændringer for alle de bygninger man gerne vil bevare. Tilsvarende kunne man så tilbyde en højere bebyggelsesprocent på andre matrikler, så man stadig rammer 150 totalt. Det ville samlet set være en simplere måde at regulere på, og som stadig tillader at den enkelte ejendom kan udvikles/ændre anvendelse.
- Århusgadekvarteret i Nordhavn er et eksempel på et område, der er lykkedes relativt godt i den henseende – der er både bevaret noget af det meget massive i form af flere siloer, samt noget af det lave murstensbyggeri (Den Røde By) kombineret med det typiske nybyggeri med fem-syv etager. Kombinationen fungerer langt bedre end fx områder med rent nybyggeri.
- Jo flere krav der stilles, jo dyre bliver udviklingen af en ejendom og jo længere bliver processerne. Der skal være en balance, så det bliver operationelt for dem, som skal udvikle byen. Gode ideer kan blive kvalt, hvis der ikke er en smidighed i sagsbehandlingen fx ift. placering af fælles funktioner, caféer, mv. som ofte er udgangspunktet for placeringen af kreative erhverv i eksisterende bevaringsværdig bebyggelse.
- I dag opererer Københavns Kommune inden for SAVE-registreringens definitioner. Det kunne være en idé, at videreudvikle og specificere strategien som en 'SAVE as', der kunne skabe spilleregler for, hvordan bevaringsværdige bygninger eller miljøer kan udvikles.
- Giv kommunen mulighed for også at kunne regulere i byggesagen, så man kan fx kan indstille sagen ganske kort for politikerne eller borgerne igen. Således kan kommune også agere i byggesagen. Og så kunne man koble de udvidede beføjelser sammen med et bødsystem, hvor du arbejder med tillid. Bygherrer, som holder sig inden for aftalerne, får ikke detailregulering. Men kommunen kan detailregulere bygherrer, som ikke overholder aftaler.
- Tidligere var bygherre mere knyttet til det sted, hvor de byggede. Nu er det blevet en samfundsopgave at passe på byen. Derfor er der behov for at kunne standse dårligt byggeri – også i byggesagen. Samtidig behøver man således ikke at detailregulere i lokalplanen, fordi man så ved, at man kan standse byggeriet i byggesagen.

# udtalelser

## Bevar byrum og bymiløerne ikke kun bygningerne

- Se ikke kun på bygningsmassen, men fokusere også på byrummene hvilket giver en økonomisk gevinst på sigt. Bypanelet fremhæver her erfaringerne fra Sønder Boulevard som et eksempel på planlægning i København, hvor byrummene har genereret stor værdi for de omkringliggende ejendomme og løftet områdets unikke kvaliteter.
- Københavns Kommune er for fokuseret på arkitekturen i stedet for byrum – de gode byrum er steder, der er rare at opholde sig, så når vi taler byrum, handler det ikke kun om arkitektur, man kan godt skabe gode byrum uden god arkitektur.



**Københavns Kommunes Bypanel**

— udtalelser september 2020

*Bevarende lokalplaner*

Teknik- og Miljøforvaltningen

PARC

November 2020

Layout: TMF Design

Foto: Troels Heien og Københavns Kommune ???