



**Til:** Teknik- og Miljøudvalget

11. april 2006

**Fra:** Plan & Arkitektur

**Vedr.: Strategi for byens profil  
Projektstatus april 2006**

Plan & Arkitektur fremsender hermed en status for arbejdet med at udarbejde en højhusstrategi. Samtidig redegøres for, hvordan de foreløbige overvejelser forholder sig til de 7 kommunale grunde, hvor muligheder for at opføre 'billige boliger' undersøges.

Hensigten er at færdiggøre et debatoplæg og et forslag til kommuneplantillæg om højhuse til behandling i Teknik- og Miljøudvalg, Økonomiudvalg og Borgerrepræsentation i september/oktober 2006.

### **Baggrund**

I Kommuneplan 2005 fastlægges, at der skal udarbejdes et debatoplæg om byens profil, herunder om placering, højder og udformning af højhuse, med henblik på at fastlægge kommuneplanretningslinier for højhusbyggeri.

Som opfølgning herpå igangsatte Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen i januar 2006 et fælles projekt, der skal munde ud i en højhusstrategi for byen.

København konkurrerer med andre europæiske storbyer om at tiltrække viden, investeringer og vækst. En stærk byidentitet er i forhold til globaliseringens tendens til ensretning af byerne et vigtigt konkurrenceparameter.

Markedsføringen af København som en storby, der profilerer sig internationalt, forudsætter derfor, at der skabes balance mellem at bevare Københavns unikke træk og samtidig skabe rum for en dynamisk byudvikling og eksperimenterende arkitektur.

I en længere periode har det planmæssigt været håndhævet som princip, at ny bebyggelse skal underordne sig byens karakteristiske profil med den relativt lave bebyggelse, afbrudt af tårne, spir og kupler i det historiske centrum. Dette har afspejlet sig i planlægningen siden den første kommuneplan fra 1985.

I dag er flere eksisterende høje industribygninger blevet ombygget til boliger og kontorer, - eksempelvis siloerne på Carlsberg og i Havne- stad, - og nye høje huse er kommet til via kommuneplantillæg og lokalplaner, - bl.a. i Ørestad og Søndre Frihavn.

### **Byplan Øst**

Rådhuspladsen 77  
1550 København V

Telefon  
33 66 12 90

Telefax  
33 66 70 20

Direkte  
33 66 13 62

E-mail  
kim@tmf.kk.dk

[www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk)

Samtidig opleves et øget pres på byudviklingen, bl.a. i form af et øget antal forslag om at bygge høje bebyggelser. Dette aktualiserer behovet for en fremadrettet politik for både bevaring og fornyelse af byens profil som grundlag for såvel bygherrer som kommunens planlægning.

Udgangspunktet i Kommuneplan 2005 er, at placeringsmuligheder for højhuse skal søges uden for det historiske byområde således, at byens historiske profil og identitet ikke anfægtes.

### **Formål**

Formålet med debatoplæg og forslag til kommuneplantillæg er:

- At formulere en strategi for byens profil med retningslinier for placering, højder, udformning og indhold af høje bygninger, der belyser, hvordan de kan blive et planmæssigt og byarkitektonisk tilskud til byens liv og identitet
- At vurdering af konkrete projekter sker ud fra en holdning til byens identitet som helhed og ikke kun til det enkelte projekt
- At udarbejde retningslinier for en administrativ praksis og offentlig debat i forbindelse med projekter for høje huse
- At udarbejde retningslinier for bygherrers dokumentation af projekter til kvalificering af den offentlige debat og vurdering af projekterne
- At skabe grundlag for en nuanceret debat, der rækker ud over for eller imod høje huse.

### **Definition af højhuse i den københavnske sammenhæng**

Formelt og reelt vil enhver ny bebyggelse, der overskrider kommuneplanens rammer eller den generelle bygningshøjde i et givent område, kunne defineres som en høj bebyggelse. Der er ikke andre objektive kriterier for at fastlægge, hvor høj en bygning skal være for at blive defineret som et højt hus.

Udover den omgivne bygningshøjde har såvel topografiske forhold, bebyggelsens volumen og udstrækning samt selve udformningen stor betydning for oplevelsen af en bebyggelses højde. Herudover spiller det en rolle, hvor højt, der i en given by er tradition for at bygge, hvilket hænger sammen med den udvikling, byen har gennemlevet.

Trods den stigende globalisering er der historisk forskel på byerne i USA og Europa. Der er også forskel på København og f.eks. Berlin, der har andre historiske forudsætninger.

I forhold til København har vi foreløbigt valgt at skelne mellem deciderede højhuse, der har en visuel betydning for byens profil som helhed og høje bebyggelser/tætte strukturer, der visuelt har en mere lokal betydning.

**Højhuse** defineres foreløbigt som bygninger fra ca. 35 m og derover, hvilket svarer til et etageantal fra ca. 12 etager og derover afhængig af etagehøjden.

I forhold til Københavns skala og grænsen i loven om luftfart på 100 m overvejes at fastlægge en maxhøjde for byen som helhed på 90 m svarende til et etageantal på 25/28 etager. Til sammenligning kan nævnes, at rådhusårnet er ca. 105 m og Ferring i Ørestad 80 m højt (kote 85). Herudover sætter flyruter til Kastrup Lufthavn yderligere højdebegrænsninger i visse områder på Amager.

**Høje bebyggelser/tætte strukturer** defineres foreløbig som bebyggelse fra 25 m til 35 m, svarende til etageantal fra 8 etager til og med 11 etager afhængig af etagehøjden - eksempelvis Havnestad og Ørestad.

Det overvejes endvidere at graduere makshøjden i forhold til afstanden til det historiske byområde eller andre fredede og bevaringsværdige bebyggelser og anlæg.

#### **Strategien vil indeholde:**

- En vision for bevaring og udvikling af byens profil og identitet
- Udpegning af mulighedszoner, hvor højhuse og høje bebyggelser kan forstærke Københavns profil og identitet og udpegning af zoner, hvor de er udelukket.
- Krav til funktionsindhold i højhuse og mål for fleksibilitet og udformning
- Krav og mål for projektudviklingsprocessen og offentlighedens inddragelse i forbindelse med konkrete højhusprojekter
- Krav til bygherrers visualisering af projekter

**Kommuneplantillægget** vil ikke ændre på rammerne i Kommuneplan 2005. Ethvert byggeønske med højhuse eller høje bebyggelser vil således forudsætte kommuneplantillæg og lokalplan.

#### **Debatoplægget**

Målet er, at debatoplægget på ca. 30-35 sider bliver let tilgængeligt, hvor fotos, kort og 3D-illustrationer dominerer og slår temaerne an, mens teksten uddyber illustrationerne.

Strategien tager udgangspunkt i en præsentation af Københavns identitet og kvaliteter og mål for udviklingen:

- Den velbevarede by, bebyggelsens historiske lag
- Byprofilen, topografien og markante kig
- De blå og grønne træk
- Radial- og ringstrukturen

- Funktionel struktur, omdannelse og vækst, den kollektive trafikstruktur
- Byens rum og miljøet

Med afsæt heri vil oplægget belyse en række forhold og mål vedr. højhuse og høje bebyggelses beliggenhed i byen, funktionsindhold, forhold til byrummet og kvarteret samt den arkitektonisk udformning. Forhold, som vil være vigtige parametre for stillingtagen til projekterne, og som der derfor skal tages højde for i forbindelse med de respektive byggeønsker.

### ***Beliggenhed i byen***

- Højhuse og høje bebyggelser skal understrege byens mønster (radial- og ringstrukturen), iscenesætte landskabelige, bymæssige træk og vigtige sigtelinier som højdedrag, byfronter, vandfronter, indsejlinger, vejforløb, point de vue'er o.lign.
- De skal holde afstand til bevaringsværdige eller fredede bygningsanlæg.
- De kan fungere som vartegn eller orieringspunkt i byen, der markerer og skaber variation i bymæssige tyngdepunkter som f.eks. intense udviklingsområder eller offentlige pladser med publikumsorienterede funktioner.
- Der skal være nem adgang til kollektiv trafik, så biltrafik og parkering kan begrænses.

### ***Indpasning i kvarteret***

- De skal formidle skalaskiftet til stedets bebyggelsesstruktur og skabe rumligt samspil med byrummet, - bevidst stillingtagen til den måde bygningens base 'lander' i byrummet.
- Højhuse skal tilbyde kvarteret publikumsorienterede funktioner og faciliteter, der giver borgerne ejerskab til projektet og skaber grobund for aktiviteter og liv i bygninger og byrum, - multifunktionalitet og offentlig tilgængelighed, al parkering i konstruktion.
- Klimatiske gener ved vind og skygge skal aktivt modvirkes ved placering og udformning af bebyggelsen og ved indretning af byrum og friarealer.

### ***Arkitektonisk udformning***

- Jo højere huse jo større påvirkning af byprofilen og jo større krav til et 'slankt' volumen og udtryk, - jf. Indre Bys tårne og spir, der skiller sig ud som lodrette akser eller 'kontrastpunkter' til omgivelserne, - mod rigshospitalets store volumen, der modarbejder den klare forskel mellem det lodrette og vandrette.

- Højde og udformning må stå mål med betydningen af de bymæssige eller landskabelige træk, der iscenesættes, og jo større betydning jo større krav til den arkitektoniske idé og kvalitet.
- Der skal tilstræbes miljørigtige løsninger i udformning, byggeproces, materialer og forbrug og bebyggelsen skal være fleksibel for funktionsskift.

Via 3D-afprøvninger af forskellige typologier og udformninger i de udpegede mulighedszoner belyses egnetheden i den københavnske sammenhæng set i forhold til byen som helhed, kvarteret og de nære omgivelser, - suppleret med referencefotos fra europæiske byer.

Herudover vil debatoplægget via eksempler belyse nogle temaer som f. eks.:

#### ***Er der automatisk sammenhæng mellem højde og tæthed***

Ud fra eksempler på forskellige bebyggelsestyper- og højder i den eksisterende by belyses forholdet mellem tæthed og højde og konsekvenserne for friareal- og parkeringsløsninger. – Dette skal ses i sammenhæng med ønsket om fortætning i nogle byområder og den normale opfattelse af, at højde altid er det samme som tæthed.

#### ***Højhuse som bolighuse***

Undersøgelser af konkrete boligbebyggelser påviser, at høje huse ikke egner sig til familieboliger – der er for lang afstand mellem bolig og friarealer, børn kommer senere ud at lege. Heroverfor skal tages i betragtning, at byen er kendetegnet ved mange andre livsformer end børnefamilier, der er mindre afhængig af nærkontakten til terrænniveauet.

#### ***Klimatiske påvirkninger af byrummet***

Problematiske lange skygger og vindturbulenser i nærheden af høje huse er et kendt fænomen. En lavere base omkring høje huse kan modvirke vindturbulenser, ligesom indretning og beplantning af byrummet kan modvirke vindgener. Placering i forhold til den omgivne bebyggelse og udformningen af den høje bebyggelse er afgørende for skyggegenernes geografiske og tidsmæssige omfang.

Hvilke kompetencer, der findes på vindgener og måling heraf er ved at blive afklaret således, at bygherrer kan henvises til den rette ekspertise.

#### **Proces fra byggeønske til realisering af projekt**

Såfremt et ønske om en bebyggelse med højhuse har en beliggenhed i mulighedszonerne i overensstemmelse med strategien er intensionen at fastlægge en særlig proces med tidlig borgerinddragelse.

Det er vigtigt, at debatten starter og forankres lokalt inden et konkret projekt foreligger eller et lokalplanforslag er vedtaget således, at der kan tages højde for lokale ønsker til funktioner, indretning af omgivelser m.m.

Det er ligeledes intensjonen at stille skærpede krav til bygherrers analyse af stedets karakter og kvaliteter og til 3D-dokumentation af projekter i forhold til byen, kvarteret og byrummet for at kvalificere den offentlige debat og vurderingen af projekterne i forhold til ovenfor nævnte parametre.

### **Debatten om højhuse**

Evt. afsluttes debatoplægget med et historisk tilbageblik, der i kort form trækker linierne op fra debatterne om SAS- hotellet frem til Krøyers Plads, - plus opfordring til at deltage i debatten i forbindelse med de planlagte aktiviteter i høringsperioden (endnu ikke planlagt).

### **Tidsplan**

Debatoplæg og forslag til kommuneplantillæg forelægges til politisk behandling i september/oktober 2006 og sendes samtidig i høring. Indstilling om endelig vedtagelse af kommuneplantillægget forelægges udvalg og Borgerrepræsentation primo 2007.

### **Inddragelse af interessenter i processen**

I forbindelse med udarbejdelse af debatoplæg har vi afholdt og planlagt workshop og møder med eksterne interessenter, herunder med danske arkitekter og planlæggere, Akademirådet, foreningen mod fejlplacerede højhuse, Foreningen til Hovedstadens Forskønnelse, Kulturmiljørådet for København og Frederiksberg, Kulturarvsstyrelsen og developere. Herudover er planlagt en international workshop/studietur til Rotterdam og Amsterdam.

### **Højhuse og 'billige boliger'**

Parallelt med en strategi for byens profil arbejdes på en fælles startredegørelse for de lokalplaner og kommuneplantillæg, som skal danne grundlag for opførelse af 'billige boliger' på de udpegede kommunale grunde.

Umiddelbart anses højhuse og 'billige boliger' ikke at harmonere med hinanden. Vi har dog endnu ikke konkret økonomisk dokumentation for påstanden, men de indtil nu undersøgte billige byggesystemer i Estland og Finland har maksimalt haft et etageantal på 5-6 etager. Konstruktionsprincipper og elevatorforsyning for flere etager vil formentlig være så fordyrende elementer, at prisen for opførelsen vil overskride det forudsatte niveau.

Blandt de 7 kommunale grunde er det kun Beauvaisgrunden, som vi anser som en oplagt mulighed for placering af høje huse. Sammen med den høje bebyggelse på Hans Knudsens Plads vil enkelte højhuse,

placeret på grundens nordøstlige del, kunne danne en flot indgangsportal til byen fra Lyngbyvej. Samtidig er området stationsnært med kort afstand til Ryparkens station. I forhold til aktuelle oplysninger påtænkes kun under halvdelen af grunden udnyttet til 'billige boliger'.

Herudover kunne arealet langs banen på Østre Gasværksgrunden være en placeringsmulighed for høje huse, der kunne markere byens afgrænsning i samspil med de store volumener på havnearealerne. Området ligger tæt på Svanemøllens station. Arealet langs banen involverer ikke den del af grunden, hvor muligheden for placering af 'billige boliger' undersøges. Det er dog usikkert, om forslaget er realistisk. Området er i dag udlagt til offentligt grønt område og bruges i dag til boldbaner, der er anlagt oven på forseglede forurenede jord.

De øvrige 5 grunde anses ikke at have potentialer for højt byggeri p.g.a. beliggenhed nær bevaringsværdig villabebyggelse eller uden betydning som orienteringspunkt.

### **Økonomi**

Projektet er budgetteret til ca. 650.000 kr. Det er aftalt, at udgifterne fordeles således, at Økonomiforvaltningen dækker 450.000 kr. og Teknik- og Miljøforvaltningspuljen dækker 200.000 kr.

