



## Bilag 4

# Forslag til Højhusstrategi for København

### Førord

København er en attraktiv europæisk storby, der indtager en central rolle i udviklingen af en stærk Øresundsregion. Mange ønsker at arbejde og bo i byen og det er kommunens ønske, at væksten finder sted på et bæredygtigt grundlag både miljømæssigt, økonomisk og socialt. Investeringer i metro og ringbane har skabt enestående muligheder for at skabe nye attraktive og tætte byområder og videreudvikle København som en tæt, mangfoldig og miljøbevidst storby. En miljømetropol.

Højhuse kan være med til at skabe større tæthed, mere liv og ny spændende arkitektur, der forstærker Københavns internationale profilering som en charmerende historisk by, der konstant fornyr sig.

Med udgangspunkt i de mange ideer og forslag, der blev indsendt i forbindelse med debatoplægget, redegør denne strategi for kommunens visioner, mål og retningslinier for højhuse og for de krav, kommunen stiller til højt byggeri. Retningslinierne skaber rammerne for en fortsat konstruktiv debat om byens udvikling og konkrete højhusprojekter.

### Vision for højde og tæthed

- En by med miljømæssigt bæredygtige og arkitektonisk unikke højhuse, der er placeret med blik for byens og stedets kvaliteter og har fokus på bylivet, det nære miljø og fremmer brugen af kollektiv trafik - det er ét af vores bud på et fremtidigt København af internationalt format.

Højhuse kan være med til at udvikle nye attraktive tætte byområder, der afspejler tidens arkitektur og planlægning. De kan som vartegn for byen og kvartererne få stor symbolværdi og være med til at synliggøre Københavns særlige træk og kvaliteter. Og de kan styrke billedet af København som en dynamisk metropol og bl.a. tiltrække flere internationale virksomheder og turister.

Højhuse kan bidrage til at koncentrere boliger, arbejdspladser, butikker og kulturtilbud omkring nye bycentre og knudepunkter. Det kan fremme brugen af kollektiv trafik og kan styrke et levende byliv.

Højhuse kan være med til at markere steder med et tæt mangfoldigt byliv og sætte byens særlige arkitektoniske træk og kvaliteter i perspektiv.

Byen skal fornyes og fortættes med blik for at udnytte det enkelte steds kvaliteter. Kombinationen af historisk og ny arkitektur skaber kontraster og dynamik og kan styrke et områdes identitet.

Højhuse har stor betydning for byen og de enkelte byområder. Derfor skal der være tale om spændende arkitektur af høj kvalitet, og der skal lægges ekstraordinær vægt på at skabe miljømæssigt bæredygtige bygninger, der står mål med tidens ypperste internationale niveau på området. De skal udformes med fokus på det nære miljø, et godt klima i byrummet og fremme brugen af kollektiv trafik. Og endelig skal højhuse rumme funktioner, der er et tilskud til kvarteret, byen og livet i byrummet.

Højhuse skal placeres og udformes i samspil med byens tårne og spir og de mange velbevarede kulturmiljøer, som er Københavns unikke historiske identitet og et væsentligt trækplaster for både virksomheder, turister og københavnere.

#### **Mål:**

- Højhuse og tætte byområder skal fremme brugen af kollektiv trafik og udvikling af en bæredygtig by med et sundt miljø
- Højhuse skal indeholde funktioner, og skabe byrum, der fremmer et levende byliv
- Højhuse med høj arkitektonisk kvalitet og fokus på miljømæssigt bæredygtige løsninger skal medvirke til at give nye byområder og bycentre selvstændig identitet
- Højhuse skal være med til at profilere København som en unik storby. Placering og udformning skal tage udgangspunkt i byens identitet og kendte historiske profil med tårne og spir

#### **Definition af højhuse**

Retningslinierne gælder for bygninger på over 40 m eller 13 etager og derover. I forhold til Københavns profil og kommuneplanens generelle maksimale bygningshøjde på 6½ etage, svarende til ca. 25 m, vil bygninger med denne højde stå i markant kontrast til bebyggelsen omkring og have væsentlig betydning for byens profil.

#### **Placering af højhuse**

I de kommende år vil Københavns udvikling primært ske langs havnen, Øresunds kyst, i Ørestad og omkring trafikknudepunkter. Det er her tidens arkitektur- og byplanidealere vil sætte sine spor. Det er her, højhuse kan være med til at give identitet og tiltrække yderligere investeringer i bygninger og byrum, der kan give bymiljøet liv og kvalitet.

Kommunen ser dog også muligheder for at placere højhuse i den mere centrale del af København.

I Metropolzonen op mod Hovedbanegården, hvor mange mennesker dagligt ankommer til centrum, ser kommunen muligheder for nye højhuse. Området har udpræget citykarakter med få boliger og er udover SAS-hotellet præget af store bebyggelser fra 40'erne og senere. Højhuse kan her spille en central rolle som vartegn for byen.

Området langs Inderhavnen fra Krøyers Plads til og med Dokøen anses også som velegnet for enkelte højhuse. Siden slutningen af 1700-tallet har området været domineret af markante store pakhuse, industrihaller, dokker og kraner, som skilte sig ud fra den historiske bys huse. Enkelte højhuse kan her spille sammen med de store pakhuse og kulturbyggerier og understrege det lange havneforløb gennem byen.

Forudsætningen er selvfølgelig, at placering, størrelse, udformning og indretning sker med ekstra omtanke, talent og forståelse for stedernes historie og særlige kvaliteter, og at højhusene bliver et tilskud til bylivet og byrummet. Samtidig skal der være friareal nok til de mange nye brugere og beboere i det fortættede område, og de skal have god adgang til rekreative funktioner.

Der kan ikke bygges højhuse i det historiske byområde. Den karakteristiske profil med 3-6 etagers bebyggelser afbrudt af tårne, spir og kupler skal bevares. De mange fredede og bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer afspejler mange hundrede års historie, som er en vigtig del af byens attraktion og identitet både for københavnernes turister og internationale virksomheder.

### **Grundlag for vurdering af projekter**

Højhuse vil altid få en markant betydning for både bybilledet og lokalområdet. Højhusprojekter vil derfor altid have stor opmærksomhed i offentligheden. Alle involverede, både developere, rådgivere, borgere og myndigheder skal derfor vide, hvilke kriterier kommunen lægger til grund, når der skal tages stilling til, om et højhusønske skal fremmes eller ej.

I forbindelse med planlægningen af nye byområder, er det helt afgørende, at højhuse fra starten tænkes ind i helhedsplanen for et område således, at byrum og friarealer får et tilfredsstillende omfang og udvikles i en høj kvalitet.

Højhuse skal bidrage til at skabe et levende byliv ved hjælp af et rigt udbud af publikumsorienterede faciliteter og blandede bolig- og ejerformer. Der skal jf. kommunens boligpolitiske målsætning være særlig opmærksomhed på boligtilbud til forskellige indkomstgrupper i alle områder af byen.

Overordnet er det en vurdering af, om projektet lever op til visionerne eller kan komme til det i en videreudvikling af projektet. Konkret vil det være en nærmere vurdering i forhold til nedenstående retningslinjer.

### **Retningslinjer for placering:**

- Højhuse skal placeres i områder, hvor de kan bidrage til en dynamisk byudvikling og blive markante vartegn med særlig symbolværdi og betydning for byens identitet
- Højhuse skal placeres i nye bycentre eller omkring trafikale knudepunkter som led i en fortætning af byen. Her kan de markere, at byen har flere centre, fremhæve kvarterernes forskellighed og styrke et levende byliv.
- Højhuse skal placeres nær den kollektive trafik
- Højhuse skal placeres, så de bidrager til at fremhæve byens store træk, byfronter og sigtelinier som f.eks. havnerummet, indfaldsveje og kystlinjer
- Højhuse skal indgå i og være et tilskud til den eksisterende byprofil eller være en del af et byarkitektonisk træk.
- I den historiske by kan der ikke bygges højhuse

### **Retningslinjer for indpasning i kvarteret og forhold til byrummet**

- Bebyggelsen skal spille sammen med stedets karakter. Højde, volumen og geometri skal passe til områdets bystruktur, bygningsproportioner og kulturhistoriske værdier.
- Det er afgørende, at højhuset rummer funktioner og skaber byrum, der kan bruges af borgere og brugere. Stueetagen skal have udadrettede funktioner, en varieret og åben facade, der gør det interessant at færdes i byrummet.
- Boligtyper- og størrelser skal varieres, så forskellige livsformer og indkomstgrupper tilgodeses
- Det skal overvejes, om der er mulighed for offentlige rum i stueetagen, adgang til udsigtsplatforme eller fælles haver på etagerne.
- Højhusets udformning skal formidle skiftet til den omgivende bebyggelses proportioner og tilføre byrummet og det nære miljø kvaliteter.
- Byrum og friarealer skal have et behageligt klima og indrettes, så de inviterer til aktiviteter og ophold. Store slagskygger og kraftig blæst skal undgås ved at vælge den rigtige placering og bearbejde bebyggelsens form og facader. Parkeringspladser skal indrettes i underjordiske anlæg.

### **Retningslinjer for arkitektonisk kvalitet og miljøbevidsthed**

- Højhuses kvaliteter og symbolværdi for byen skal understreges af høj miljømæssig bæredygtighed. Udnyttelse af vedvarende energikilder og fokus på bebyggelsens fleksibilitet og holdbarhed i bred forstand skal have høj prioritet. De miljømæssige tiltag skal indgå naturligt i design og konstruktion med tidens bedste internationale eksempler og praksisser som forbillede. Og der skal i dokumentationen for projektet nøje redegøres for, hvilke forhold der sikrer høj miljømæssig bæredygtighed.
- Funktionen som vartegn for byen og lokale bycentre kræver, at bebyggelsen har en klar arkitektonisk idé og høj værdi som arkitekturværk, - både i volumen, form, proportioner og materialer. Den arkitektoniske udformning skal tilføre nye kvaliteter til byen og kvarteret.
- Arkitektonisk høj kvalitet og miljørigtige løsninger bør gå hånd i hånd.
- Arkitekturen skal forholde sig bevidst til stedet og tænkes sammen med indretningen af byrum og friarealer. I nye byudviklingsområder er den arkitektoniske frihedsgrad stor, mens der er flere hensyn at tage tæt på og inden for de indre brokvarterer. Her skal højhuse spille sammen med den eksisterende profil og have en slank tårnlignende karakter i slægtskab med de historiske tårne.

### **Offentlig debat om projekter**

Københavns Kommune vil arbejde for, at der ved ønsker om højhusbyggeri gennemføres en god offentlig proces inden planlægningen sættes i gang. Intentionen er at skabe en bred debat om lokalplanområdets udvikling, bebyggelsens funktioner og udformning. Et højhusprojekt vil altid være omfattet af krav om lokalplan og medfølgende tillæg til kommuneplan. Det betyder, at Borgerrepræsentationen altid vil skulle tage stilling til et konkret forslag om højhusbyggeri.

Processen skal bidrage til at kvalificere planlægningen og udviklingen af et projekt og dermed skabe bedre projekter og større tilfredshed hos alle involverede.

Kommunen vil derfor opfordre grundejere og developere til at indlede et samarbejde med kommunen allerede før et byggeprogram lægges fast, således at ønsker fra lokale beboere, lokaludvalg og repræsentanter for erhverv og institutioner kan inddrages tidligt i processen.

Da der her er tale om højhuse med stor betydning for byen forventer kommunen, at projektudviklingen sker på et kvalificeret niveau i form af en arkitektkonkurrence eller et parallelopdrag. Som opfølgning på dialogprocessen bør de indkomne forslag udstilles offentligt, så der bliver mulighed for at kommentere dem, inden et forslag udvælges og indstilles til politisk godkendelse.

Herefter skal projektet bearbejdes i et samarbejde mellem kommunen, grundejer, rådgiver og lokale repræsentanter - herunder lokaludvalg - som grundlag for planlægningen.

#### **Evaluering og eventuel revision af strategien**

Strategien bør indgå i Kommuneplan 2009, og i forbindelse med Kommuneplan 2013 evalueres med henblik på en eventuel revision. I den forbindelse vil alle aftalepartierne blive inviteret til en drøftelse.

#### **Bilagsfortegnelse:**

Bilag A: Dokumentationskrav til projekter

## **Bilag A: Dokumentationskrav til projekter**

Det er vigtigt, at den offentlige debat om projekter og i sidste ende den politiske beslutning tages på så klart og entydigt grundlag som muligt. Alle involverede skal have det bedst mulige grundlag for at tage stilling til projekterne. Både borgere, forvaltning og politikere skal kunne se, hvordan projekterne lever op til vision og kvalitetsmål for højhuse. Derfor lægges der vægt på, at bygherrer og rådgivere leverer så klart, tydeligt og velillustreret et materiale som muligt.

Nedenfor er en oversigt over de punkter, som projekt materialet skal belyse, når der er ønsket om højhusbyggeri.

Projekt materialet skal indeholde følgende:

### ***Byen og kvarteret***

- Kort, der angiver bebyggelsens beliggenhed i forhold til bycentre og knudepunkter, herunder afstand/adgang til stationer og overordnet vejnet.
- Illustration og beregning af de trafikale konsekvenser, afvikling af trafikken til og fra bebyggelsen samt placering/ udformning af parkeringspladser.
- 3D-illustrationer af bebyggelsens samspil med byens profil og indflydelsen på bybilledet, herunder bebyggelsens indvirkning på væsentlige kulturmiljøer som f.eks. den historiske by og bebyggelsens fjernvirkning og fremtræden om dagen og om natten set fra udvalgte punkter i byen.
- Beskrivelse og fotos af kvarterets eksisterende problemer, kvaliteter og potentialer. 3D-illustrationer af bebyggelsens samspil med kvarteret og de nære omgivelser.

### ***Miljøbevidsthed***

- Beskrivelse af tiltag i udformning, indretning og i bebyggelsens drift for at minimere forbrug af energi og ressourcer, forbedre indeklimaet og styrke bebyggelsens symbolværdi. Gerne suppleret med illustrationer af eventuelle referencebyggerier.
- Beskrive i hvilken grad projektet lever op til internationale standarder, f.eks. amerikanske LEED
- I lokalplanområder, som er udpeget til lavenergibyggeri, skal statens krav til lavenergibyggeri, klasse 1. følges.

### ***Byrummet***

- Beskrivelse og fotos af det eksisterende byrums problemer, kvaliteter og potentialer.
- 3D-illustrationer af bebyggelsens afgrænsning og facade mod byrummet, herunder projektets byfunktioner, stueetagens anvendelse og sammenhæng med det nære byrum.
- Illustration og beregning af de bevægelsesmønstre projektets byfunktioner og stueetagens anvendelse genererer.

- 3D-illustrationer af byrum og friarealers indretning og sammenhæng med bebyggelsen og kvarteret, herunder tilgængelighed og muligheder for ophold og aktiviteter.

#### ***Det lokale klima***

- 3D-illustrationer af bebyggelsens skyggekonsekvenser for byrum og omgivelser, herunder indblik- og udsigtsforhold for den omgivende bebyggelse.
- Illustrationer og analyser af bebyggelsens påvirkning af vindforholdene i byrummet og redegørelse for hvordan eventuelle gener er minimeret eller kan minimeres ved bearbejdning af projektet. Gerne suppleret med illustrationer af eventuelle referencebyggerier.

#### ***Den arkitektoniske ide***

- Tegninger, illustrationer og beskrivelse af den arkitektoniske idé og byggeriets højde, volumen, form, facadeudtryk, materialer og farver.
- Tegninger, illustrationer og beskrivelse af bebyggelsen i forhold til byen og omgivelserne.