

HØJHUSE I KØBENHAVN

Strategi for byens profil

REDEGØRELSE



- Byens bebyggelsesstruktur s.4
- Byens tårne og spir s. 5
- Københavns højhuse s. 6
- Huse fra ni til tretten etager s.7
- Store tekniske anlæg s. 8
- Terræn og profil s. 9l
- Byudvikling og rækkefølge s. 10
- Stationsnær byudvikling s. 11
- København City - Ørestad City s. 12
- Højdebegrænsninger s. 13
- Bygninger af særlig betydning for byens profil s. 14

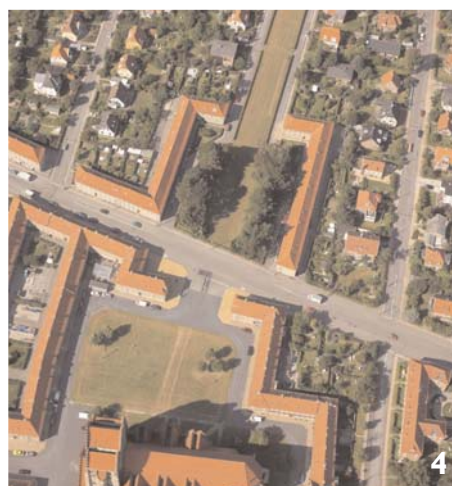
INDLEDNING

Denne redegørelse supplerer debatoplægget "Højhuse i København", som Borgerrepræsentationen har besluttet at sende i offentlig høring i perioden fra 11. december 2006 til 12. februar 2007.

Redegørelsen indeholder blandt andet en gennemgang af byens topografi og bebyggelsesstruktur samt en registrering af de bebyggelser, der præger den københavnske byprofil (skyline): tårne, højhuse og tekniske anlæg.

Redegørelsen fungerer således som baggrundsmateriale for debatoplægget.

Højhuse defineres som bebyggelser over 13 etager eller 40 meter. I redegørelsen omtales bebyggelser mellem 8 – 12 etager (25 – 40 meter) desuden som høje huse.



BYENS BEBYGGELSESSTRUKTUR
 Som de fleste gamle, europæiske byer er København vokset koncentrisk omkring en oprindelig befæstet bykerne. Da befæstningen i midten af 1800-tallet blev opgivet, bredte bebyggelsen sig udover brokvartererne og voldterrænet. Her var så godt som udbygget omkring halvtreds år senere - overvejende med tidens typiske karrebebyggelse i 5 og 6 etager og industribebyggelse.

Omkring 1900 blev de såkaldte yderdistrikter inddlemmet i kommunen. Her blev bebyggelsen generelt mere åben og lavere (3-4 etager), og der blev udlagt store arealer til haveboliger.

Denne struktur er i princippet fastholdt i den senere byplanlægning og afspejler sig tydeligt i den nuværende bebyggelsesstruktur med den tætte, relativt homogene karrebebyggelse i de historiske bydele og brokvartererne og den mere åbne og lavere bebyggelse i de ydre bydele.

Disse former for "basisbebyggelse" danner baggrund for byens enkeltstående højere bygninger og tårne.

DET HISTORISKE BYOMRÅDE (1)

Homogen 5-etagers karrebebyggelse inden for voldene med spir og tårne som stikker op. Her findes ingen højhuse eller høje huse.

VOLDTERRÆNET (2)

Overvejende 5-6 etagers karrebebyggelse. På den sydlige del (Vestervold) ligger 5 af byens 9 højhuse og desuden 7 af de 16 høje huse mellem 8 og 12 etager.

BROKVARTERERNE (3)

Bebyggelsen på Vesterbro, Nørrebro, Østerbro og Islands Brygge, Amagerbro og den nordlige del af Sundbyerne er 5 og 6 etager - overvejende karrebebyggelse. I områderne findes relativt få højhuse og høje huse.

YDERKVARTERERNE (4)

Overvejende 3-etagers stok og vinkelbebyggelse samt parcelhuse, men også enkelte områder med 5-etagers karre- og randbebyggelse. Bellahøjbebyggelsen og punkthuset i Tingbjerg er de eneste høje huse og her findes ingen egentlige højhuse.

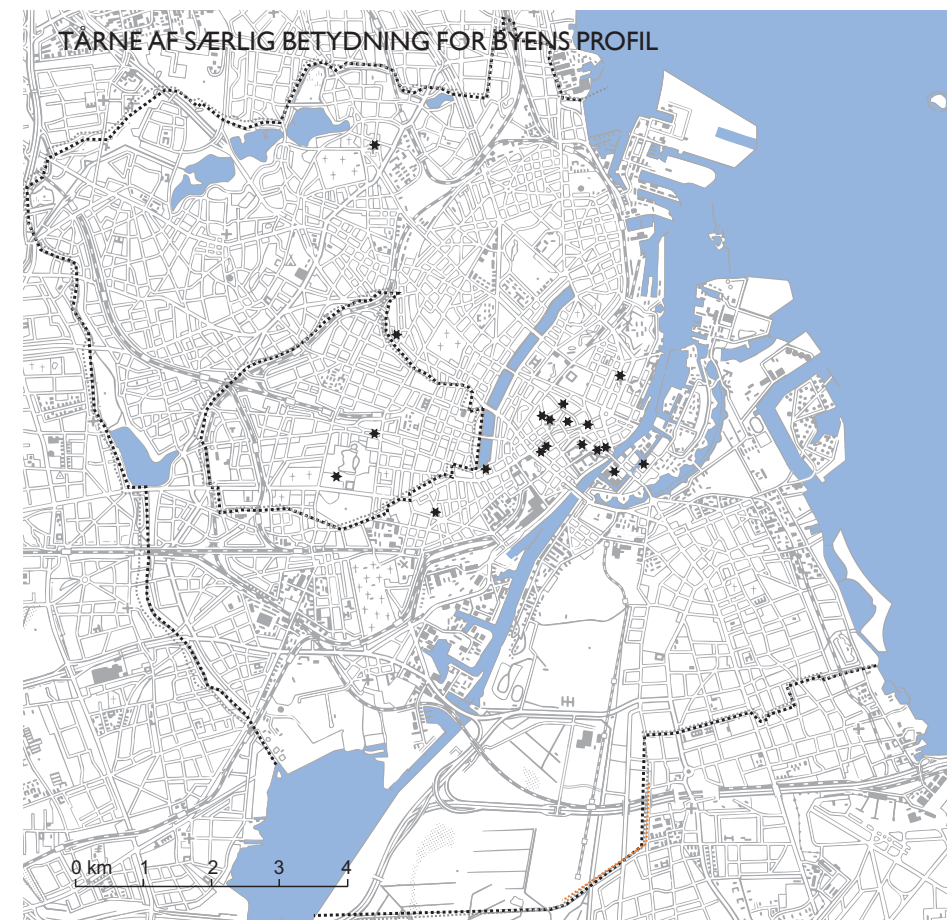
BYENS TÅRNE OG SPIR

En stor del af byens identitet ligger i den velbevarede byprofil med de mange tårne og spir - historiske magtsymboler - i de ældste bydele (Indre By og Christianshavn). Tilsammen udgør de byens mest karakteristiske vartegn.

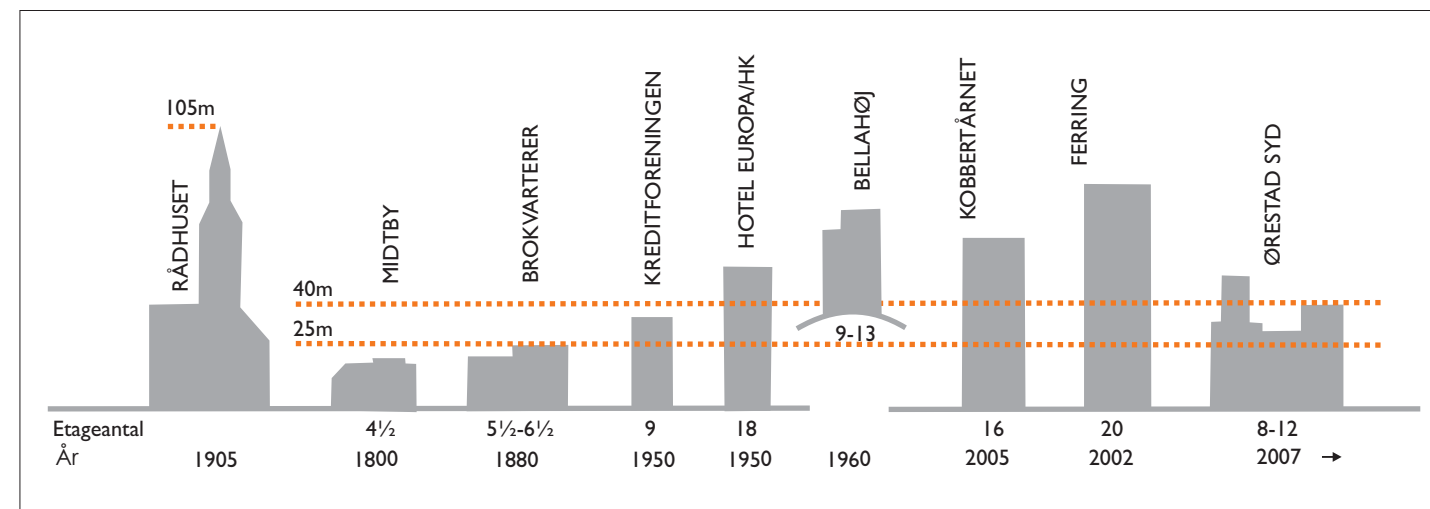
Koncentrationen af tårne i bykernen fremstår særlig tydeligt, på baggrund af den fremherskende 5-etagers karrebebyggelse. Fra byens højdedrag, fra vandet og kystområderne og fra Søerne og andre åbne områder er det udsigt til den gamle bykerne.

De fleste tårne findes i den middelalderlige del af byen, mens marmorkirkens kuppel suppleret af enkelte tårne markerer renæssance- og barokbyen.

Udover i de indre bydele findes der mere spredt tårne og spir på en del af kirkerne i brokvartererne og i yderdistrikterne. De fleste af disse skønnes imidlertid at være af mere lokal betydning.



I den historiske bykerne, hvis bebyggelses- og gadestruktur generelt er meget velbevaret, findes der store kulturmiljømæssige, byarkitektoniske og bygningsarkitektoniske værdier. Byområdet som helhed udgør med sine voldanlæg og mange tårne og spir et enestående eksempel på europæisk bybygning fra middelalderen, renæssancen og barokken. De gamle tårne er stadig dominerende elementer i byens profil.



HIDTIDIG HØJHUSPOLITIK

Der har hidtil været ført en relativt restriktiv højhuspolitik i København. Bygningsmassen er som standard ikke højere end 6 etager, og højere bygninger har generelt været motiveret af særlige forhold enten beliggenhedsmæssigt eller funktionelt.

Der er ingen højhuse eller høje huse i de ældste byområder, men flere høje huse og højhuse på de tidligere voldarealer.

Nye bygninger over 5-6 etager er generelt kun blevet tilladt

- på grund af symbolværdi (kirketårne, o.l.)
- af funktionelle grunde (f. eks. tekniske anlæg, Rigshospitalet, hoteller)
- som vartegn (f. eks. punkthuset i Tingbjerg),
- af beliggenhedsmæssige grunde (f. eks. Bellahøjhusene)
- af bystrukturelle grunde (Ferring i Ørestad).

EUROPÆISKE HØJHUSPOLITIKKER

Mange større europæiske byer har en højhuspolitik. For eksempel skal højhuse i Paris og Amsterdam opføres uden for de historiske byområder, mens man i London og Rotterdam opfører højhuse i de indre byområder, bl.a. som følge af at disse områder blev bombet under 2. verdenskrig



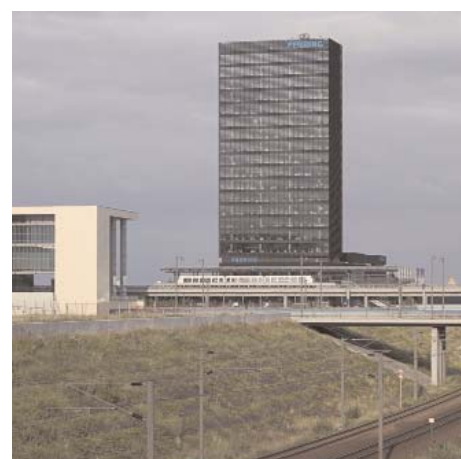
KØBENHAVNS HØJHUSE

De 9 egentlige højhuse, som idag findes i kommunen, er alle meget fremtrædende i bybilledet.

Hotel Royal og Hotel Sheraton ligger inde i den tætte karrebebyggelse på Vestervold, som eksponerer for byens moderne cityområde. Hotel Europa - ligeledes på Vestervold - ligger ved havneløbet som et brohoved ved Langebro, og fremhæver broen som det vigtige led i byen, der forbinder City med

Amagersiden og lufthavnen.

I forhold til de ældre bydele er Hotel Scandinavia og Rigshospitalets sengebygning de mest dominerende. Rigshospitalet på grund af sin store udstrækning og Scandinavia ved sin højde og beliggenhed i det åbne område på overgangen mellem Christianshavns Vold og Amager Fælled. De to bygninger har - sammen med Peder Lykke Centeret en udefineret bystrukturel placering i modsætning til Ferrings



FOTOS

- Venstre side: Tv: SAS-bygningen
- Th: Ferring i Ørestad
- Højre side: Tv: "Kobbetårnet"
- Midt: Lundtoftegade
- Th: Tingbjerg

HØJHUSENE I KØBENHAVN

Byens første "højhus" var den 12 etager høje Panoptikonbygning på Vesterbrogade tæt ved hovedbanegården (idag Arbejdernes Landsbank), som blev opført i 1952. Det på daværende tidspunkt sensationelt høje hus blev opført som en markering af ankomsten til hovedstaden fra det øvrige land og som tegn på den økonomiske optimisme efter 2. verdenskrig.

Otte år senere fik Hotel Royals (tidligere SAS-hotellet) 21 etager på den anden side af Vesterbrogade overtaget i den lokale højhuskonkurrence. Med denne bygning var der tale om en markering af København som en international storby og koblingen mellem det nationale og det internationale trafiknet - tog og fly. De to bygninger gjorde, sammen med den øvrige modernisering langs denne del af Vesterbrogade, området til et moderne Cityområde uden for den gamle bykerne.

Med Ferrings højhus i Ørestad, i skæringspunktet for regionale, nationale og internationale trafikforbindelser er taget endnu et skridt i retning af at synliggøre udviklingen af København og hele Øresundsregionen til moderne metropol.

højhus i Ørestad.

Ferrings højhus ses fra store dele af byen særlig Amager, Sydhavnen og Vesterbro hvor den over store afstande synliggør det nye trafikknudepunkt i Øresundsregionen.

Nordhavns højhuse - Domus Portus og "Kobbetårnet" på Dampfærgevej slutter sig til kanten af Østerbros tætte karrebebyggelse.



HUSE 19 TIL 13 ETAGER



HUSE FRA 9 TIL 13 ETAGER

De høje huse præger byens profil og de nærmeste omgivelser i langt mindre grad end de egentlige højhuse gør:

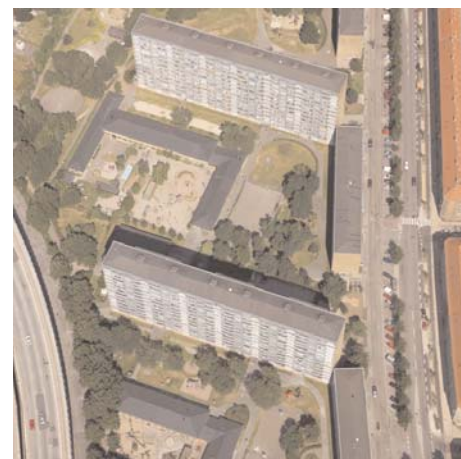
Størstedelen af de høje huse ligger i to samlede bebyggelser: Punkthusbebyggelsen på højdedraget ved Bellahøj med 29 bolighuse (se foto side 9 nederst til venstre), og bebyggelsen i Lundtoftegade med 4 høje boligblokke.

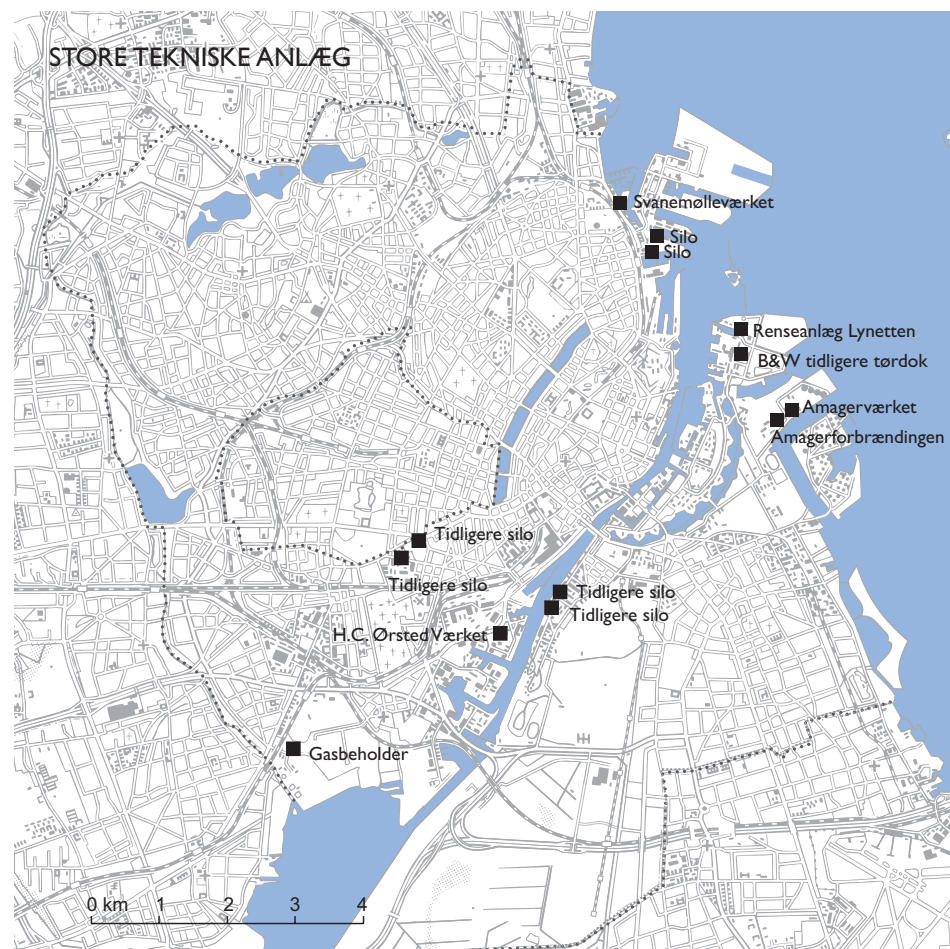
Herudover er der 6 boligblokke med små boliger (kollektivhuse og kolle-

gier), 5 kontorhuse, 2 hoteller og endelig operaen.

De fleste af de høje boligblokke ligger i brokvartererne, mens der i de ydre bydele - udover Bellahøjbebyggelsen - af høje huse kun er punkthuset i Tingbjerg.

Tættest ligger de høje huse på Vestervold med to hoteller og to kontorhuse, som sammen med de fire højhuse i samme område gør det til byens mest cityprægede del.





STORE TEKNISKE ANLÆG

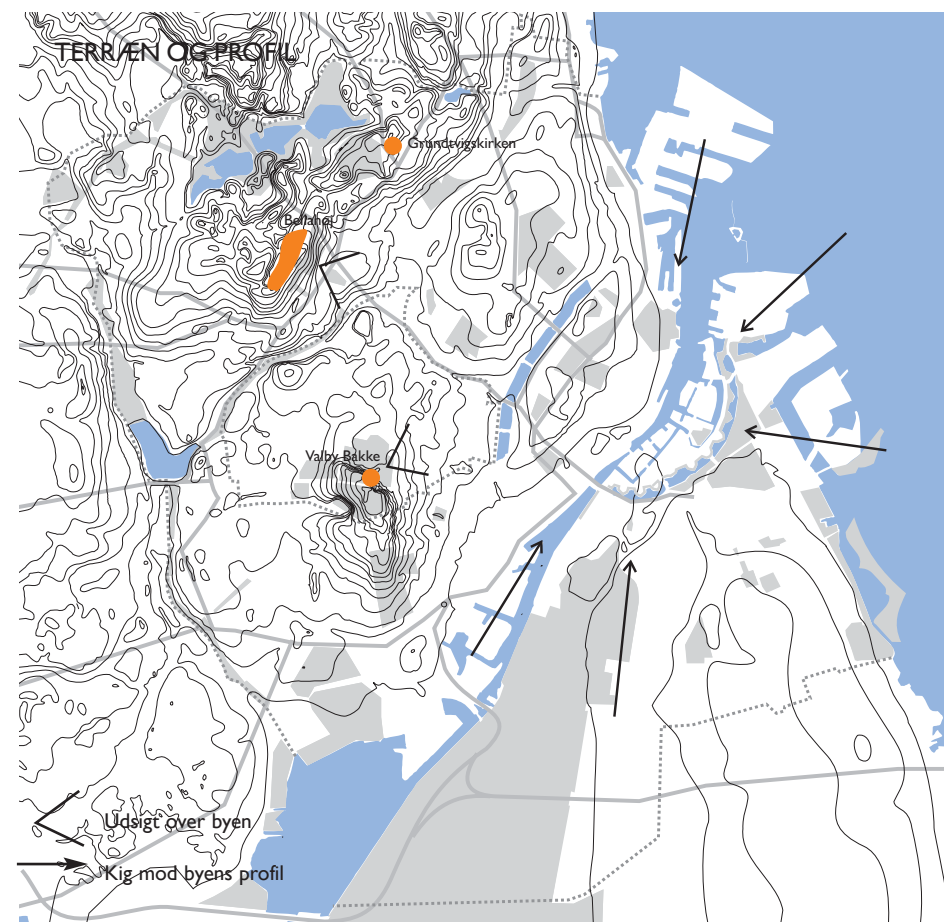
De store tekniske anlæg spiller en stor rolle for byens profil. Mange er placeret ved kysten, hvilket gør dem særlig fremtrædende.

De tekniske anlæg omfatter:

- I Sydhavnen: H.C. Ørsted Værket
- I Nordhavnen: Svaneølleværket og 2 Siloer.
- På Refshaleøen og i Østhavnen: Renseanlæg Lynetten, tidligere B&W tørdok, Amagerværket, Amagerforbrændingen.
- I Valby: Valby Gasbeholder.

Desuden er fire tidligere siloer ombygget til andre formål: To på Carlsbergs arealer (boliger og kontorer) og to i Havnestaden (boliger).

Udover dimensionerne gør placeringen ved kysten dem til elementer af stor betydning for byens profil, og relationerne hertil må vurderes i forbindelse med placering af eventuelle højhuse og høje huse



TERRÆN OG PROFIL

Byens profil tegner sig særligt fra byens højdedrag og fra vandet og kystlinien.

Der er udsigt over byen fra det cirka tredive meter høje bakkedrag med Bellahøj og Bispebjerg Bakke som de højeste punkter. Højdedraget er markeret af Bellahøjbebyggelsen og af Grundtvigs Kirken. Herfra skræner terrænet ned mod Utterslev Mose og lavningen med den tidligere Lersø og Grøndalsåen.

Frederiksberg Bakke med Frederiksberg Slot er et andet højdepunkt hvorfra der er udsigt over byen.

Skylinen ses herudover primært fra kystområderne, Amager Fælled og Kløvermarken og i mindre udsnit fra andre større, åbne områder (f. eks. Søerne, Valby Parken, Fælledparken).

Panoramafotografierne herunder viser øverst byprofilen set fra Sydhavnen - nederst fra Nordhavnen.



FOTOS

Venstre side

Tv: H.C. Ørsted Værket

Th: Carlsbergs silo

Højre side

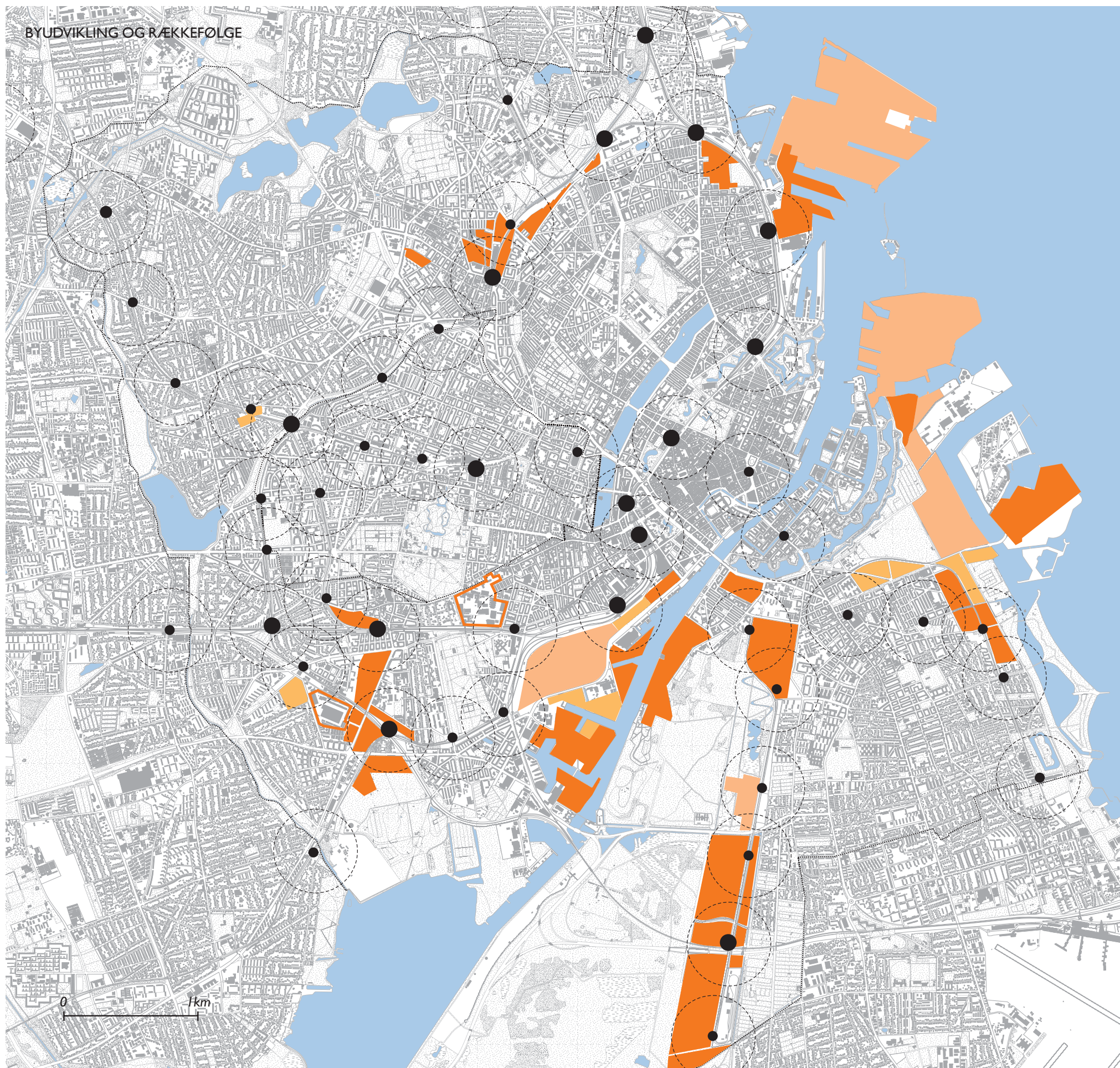
Tv: Bellahøj

Midt: Grundtvigskirken

Th: Skt Matthæus Kirke set fra Valby Bakke



BYUDVIKLING OG RÆKKEFØLGE



BYUDVIKLING OG RÆKKEFØLGE

København har gennem de seneste år gennemgået en kraftig byudvikling, hvor omdannelse af byområder sammen med udbygning af metro og ringbane har skabt grundlag for nye bykvarterer og centerdannelser i København.

Kommuneplan 2005 fastlægger en rækkefølge for byudvikling af større områder i København, der skal sikre en prioritering af byudviklingen i forhold til behovet for investeringer i infrastruktur og offentlig service. Rækkefølgeplanlægningen skal bidrage til at styrke en økonomisk og miljømæssig bæredygtig udvikling af København.

Rækkefølgeplanlægningen angiver hvilke større, nye områder, der skal udvikles i de kommende år. Det drejer sig bl.a. om området omkring Ny Ellebjerg Station og området omkring Nørrebro station, der kan styrkes som centerdannelser; samt et område på Nordøstamager og arealer langs havnen. Højhuse kan være et element i udviklingen af disse nye byområder.

Det må desuden forventes at nye større arealer kommer i spil; det gælder bl.a. Carlsbergs arealer og Grønttorvets arealer i Valby, idet begge virksomheder ønsker at flytte deres aktiviteter ud af

København. Rækkefølgeplanlægningen er derfor ved at blive revideret.

I rækkefølgen for byudvikling er Nordhavnen og Refshaleøen udpeget som perspektivområder. Udviklingen af områderne forudsætter, at der etableres en forbedret vejbetjening og kollektiv trafikbetjening af områderne. Områderne vil således først på længere sigt udvikles som nye bykvarterer.

STATIONSNÆR BYUDVIKLING

Københavns Kommunes byudviklingsstrategi tager udgangspunkt i at lokalisere trafikskabende byfunktioner stationsnært. Dette gælder f. eks. kontor- og serviceerhverv, der så vidt muligt skal placeres inden for 500 m og højst 1000 m fra en regional knudepunktstation, jf. Kommuneplan 2005.

De seneste års udbygning af banelinjet (metro og ringbane) og den kommende metrocirring skaber forudsætning for udvikling af nye, tætte bykvarterer og centerdannelser. En kompakt byudvikling omkring knudepunktstationer kan medvirke til at styrke brugen af offentlig transport. Højhuse kan bidrage til at koncentrere byudviklingen omkring stationer, som det f. eks. er planlagt i Ørestad City.

SIGNATURER

- 1. del af planperioden (2006 - 2011)
- 2. del af planperioden (2012 - 2017)
- Perspektivområde (Efter 2017)
- Nyt udviklingsområde
- Knudepunktstation
- Anden station
- 500 meters afstandscirkel fra station

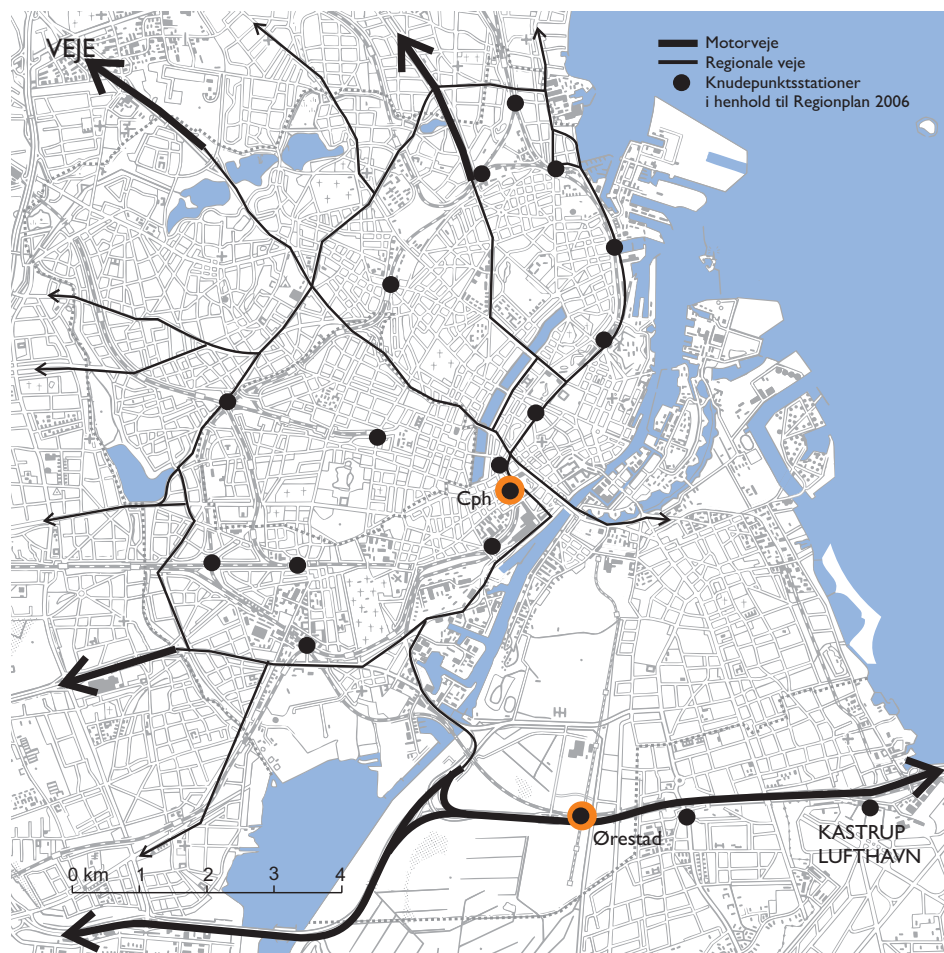
KØBENHAVN CITY - ØRESTAD CITY
 Københavns City og Ørestad City er Københavns vigtigste centerområder.

I Københavns cityområde er der en stor koncentration af arbejdspladser indenfor offentlig og privat administration og service. Områdets tæthed og attraktive bymiljø giver grundlag for et intensivt byliv med et stort udbud af caféer, restauranter, forlystelser og kulturtilbud.

Ørestad City tilbyder regionalt og internationalt orienterede virksomheder attraktive lokaliseringsmuligheder i moderne bygninger og direkte forbindelse til international lufthavn, det overordnede vejnet, regionaltog og metro til Københavns City.

Ørestad City vil med sin gruppering af højhuse og høje huse fremstå tydeligt i byens profil og fysisk markere områdets beliggenhed i skæringspunktet mellem forbindelsen til Københavns City og de internationale og regionale trafikale forbindelser. Tilsvarende er ankomsten til cityområdet omkring Hovedbanegården præget af flere markante højhuse, f. eks. Arne Jacobsens SAS hotel.

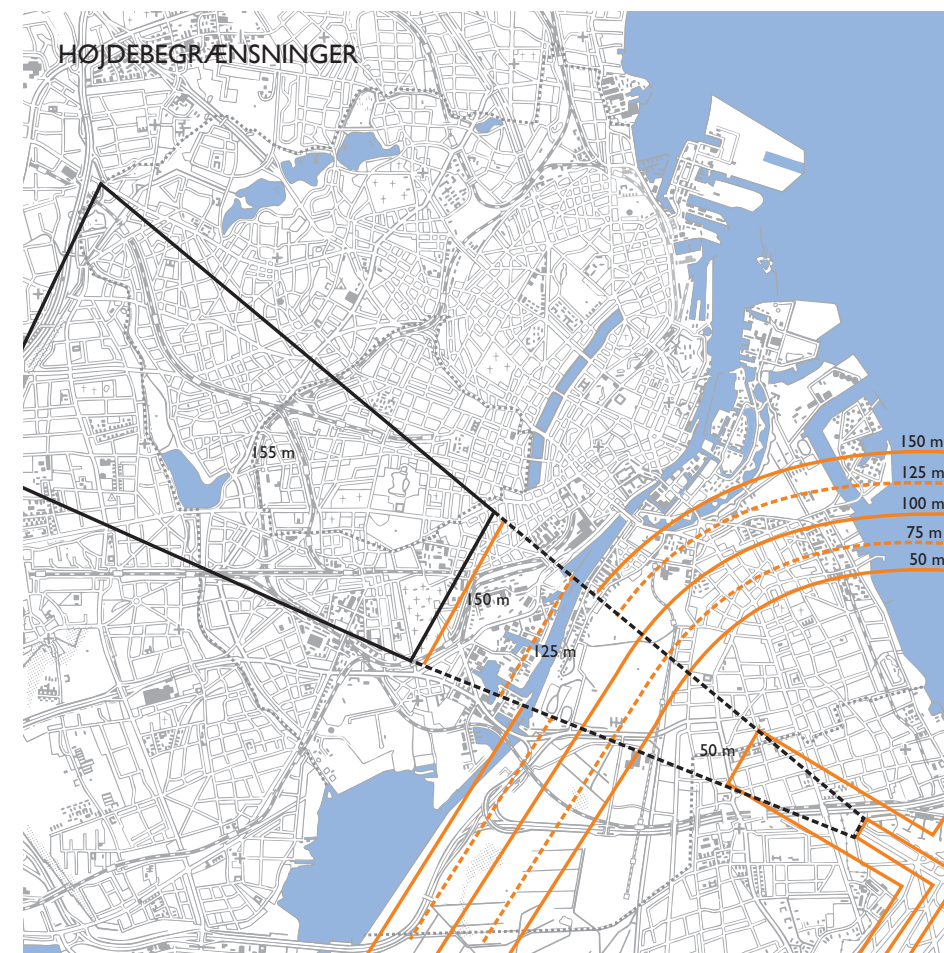
Københavns evne til at tiltrække internationale virksomheder og kreative videnarbejdere i fremtiden vil bl.a. afhænge af, at disse to områder evner at supplere hinanden. Områderne skal markere København som storby - både med hensyn til byliv, handel og arkitektur.



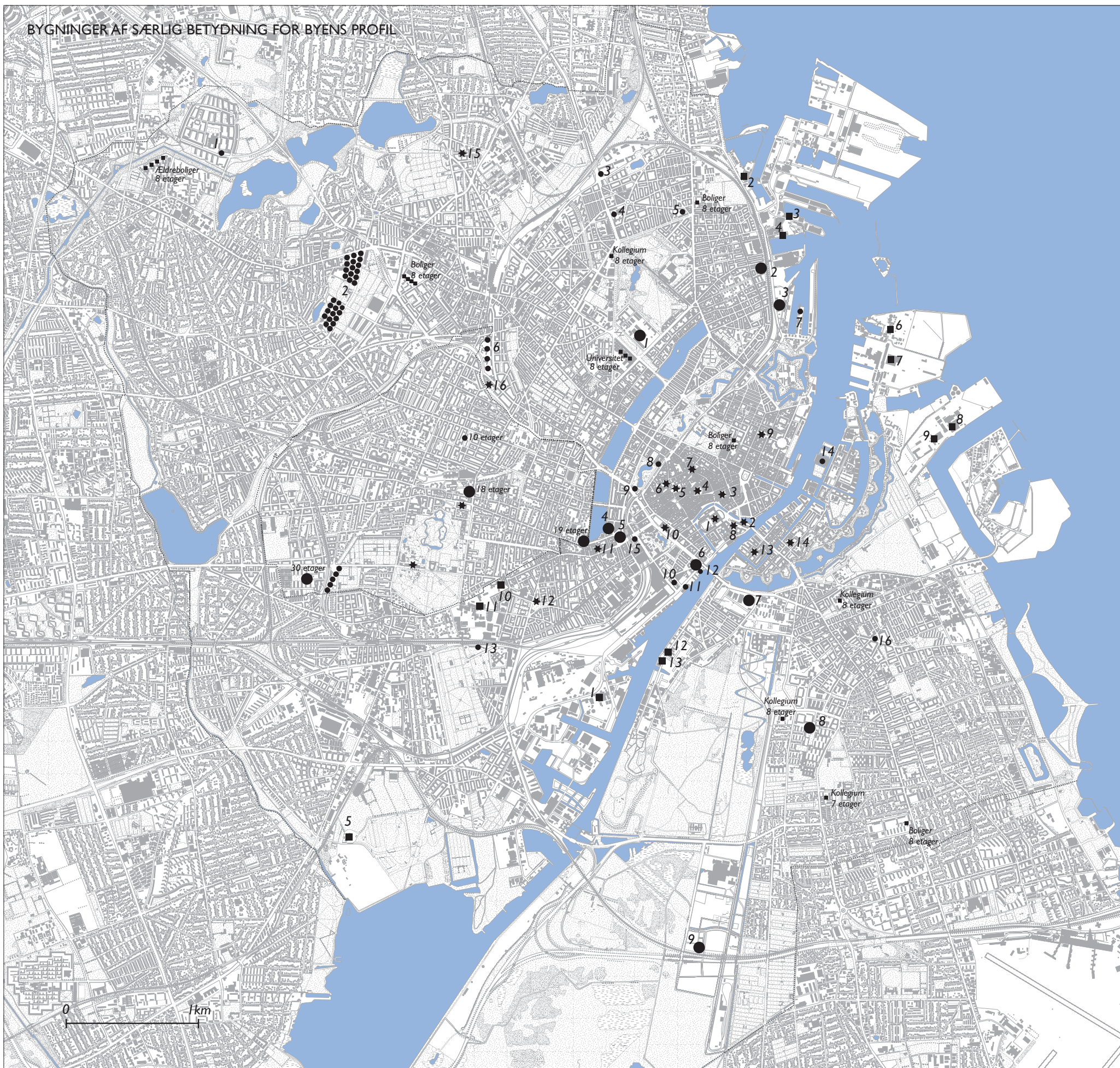
HØJDEBEGRÆNSNINGER

Hensynet til luftfarten begrænser bygningshøjden på arealer i Københavns Kommune, bl.a. på store arealer i Ørestad, som ligger indenfor 50 m højdegrænsezonen. Statens Luftfartsvæsen har imidlertid dispenseret fra bestemmelserne, så det er muligt at opføre højhuse i op til kote 85 i Ørestad City.

Foruden arealer på Amager er et område i Sydhavnen, et område omkring Ny Ellebjerg Station og Carlsbergs arealer berørt af højdebegrænsninger på mellem 100 og 150 m.



BYGNINGER AF SÆRLIG BETYDNING FOR BYENS PROFIL



BYGNINGER AF SÆRLIG BETYDNING FOR BYENS PROFIL

På kortet vises bygninger, der skønnes at være af særlig betydning for byens profil.

Der er få bygninger i 7 og 8 etager, og de markerer sig kun svagt i forhold til basisbebyggelsens 5-6 etager, mens bygninger fra 8 etager og opefter har stor betydning for byens profil og de nærmeste omgivelser. Der er ingen bygninger i 14 og 15 etager, men et spring fra bygninger i gruppen 9 til 13 etager

til gruppen af bygninger i 16 til 24 etager.

En række tårne o.l. som er af mere lokal betydning er ikke medtaget i oversigten.

Bygningerne er inddelt i fire kategorier:

- Højhuse (24-16 etager)
 - Høje huse (13-9 etager)
 - Store tekniske anlæg, siloer o.l.
 - Bygninger med markante tårne e.l.
- Desuden er angivet særlig markante bygninger i 8 etager.

● HØJHUSE (24-16 ETAGER)

1. Rigshospitalets sengebygning (17 etager)
2. Domus Portus (17 etager)
3. Kontorhus på Dampfærgevej (16 etager)
4. Hotel Sheraton (20 etager)
5. Hotel Royal (21 etager)

6. Hotel Europa (18 etager)
7. Hotel Scandinavia (24 etager)
8. Peder Lykke Centret (16 etager)
9. Ferring (20 etager)

● HØJE HUSE (13-9 ETAGER)

1. Højhuset i Tingbjerg (13 etager)
2. Bellahøjhusene (13-9 etager)
3. Vanførefondens Hus (11 etager)
4. Magistrenes Hus (11 etager)
5. Boligblok på Jagtvej (11 etager)
6. Boligblokke i Lundtoftegade (12 etager)
7. Kontorhus på Midtermolen (12 etager)
8. Kontorhus på Nørre Voldgade (11 etager)

9. Kreditforeningen (9 etager)
10. Scandic Hotel (11 etager)
11. Hotel Marriott (11 etager)
12. Kreditforeningen (10 etager)
13. Kollegium (12 etager)
14. Operaen (9 etager)
15. Arbejdernes Landsbank (12 etager)
16. Frankrigsgades Kollegium (10 etager)

■ TEKNISKE ANLÆG, SILOER, O.L.

1. H. C. Ørsted Værket (9 etager)
2. Svanemøllværket (9 etager)
3. Silo (11 etager)
4. Silo (12 etager)
5. Valby Gasbeholder (100 meter)
6. Renseanlæg Lynetten (25 meter)
7. Tidligere B&W tørdok (68 meter)

8. Amagerværket (14 etager)
9. Amagerforbrændingen (10 etager)
10. Ombygget silo (boliger) (21 etager)
11. Ombygget silo (kontorer) (19 etager)
12. Ombygget silo (boliger) (10 etager)
13. Ombygget silo (boliger) (10 etager)

★ BYGNING MED TÅRN SOM SKØNNES AF SÆRLIG BETYDNING FOR BYENS PROFIL¹

1. Christiansborg
2. Holmens Kirke
3. Skt. Nikolaj Kirke
4. Helligånds Kirke
5. Vor Frue Kirke
6. Skt. Petri Kirke
7. Trinitatis Kirke
8. Børsen
9. Københavns Rådhus
10. Frederiks Kirke
11. Jesu Hjerter Kirke
12. Skt. Matthæus Kirke
13. Christianskirke
14. Vor Frelser Kirke
15. Grundtvigskirken
16. Telefonhuset

¹ Herudover findes i byen en række tårne af mere lokal betydning

REDEGØRELSEN ER UDARBEJDET AF

Københavns Kommunes Økonomiforvaltning ved Center for Byudvikling
og
Teknik- og Miljøforvaltningen ved Plan og Arkitektur

Udgivet efteråret 2006

Fotos s. 2-3, s. 5 s. 6, s. 7 tv, s. 9 (panoramaer) Sten Lange
Øvrige fotos: Københavns Kommune