

Bilag 4: Resume af høringsvar i forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen (foroffentlig høring)

Københavns Kommune har indkaldt ideer og forslag til planlægningen for højhuse. Indkaldelsen af ideer og forslag er sket fra den 29. marts til den 8. maj 2006. Der blev indrykket annoncer i de landsdækkende dagblade den 29. marts. Følgende hovedspørgsmål blev stillet i annoncen:

Københavns Kommunes foreløbige overvejelser om revision af kommunens retningslinier for højhuse kan opsummeres i følgende punkter:

- *Hvor skal der være mulighed for at bygge højhuse - og skal der være områder i byen, der skal friholdes?*
- *Hvilke krav skal der stilles til udformning af højhuse?*
- *Hvordan sikrer vi en god og åben debat om enkeltprojekter?*

På kommunens hjemmeside er baggrund og hovedspørgsmål uddybet. Til at kvalificere indkaldelsen af ideer og forslag er Højhushåndbogen (udarbejdet af Arkitema for Realdania og Århus Kommune) gjort tilgængelig på kommunens hjemmeside.

Der er indkommet i alt 14 høringsvar, der er refereret nedenfor.

Tabel 1 Liste over indsendere af høringsvar

Nummer	Indsender
1	Danmarks Naturfredningsforening, 2100 København Ø
2	ICOMOS, Den danske nationalkomité, Nationalmuseet, 1220 København K
3	Østerbro Lokalråd, 2100 København Ø
4	Bella Center A/S, 2300 København S
5	Freja ejendomme A/S, 1165 København K
6	Poul Carlsbæk, 2720 Vanløse
7	Anders Dahl Eriksen, 1730 København V
8	Thomas M. Glintborg, 1705 Vesterbro
9	Sven Jacobsen, 2500 Valby
10	Hans Pagh Knudsen, 1401 København K
11	Kjeld Lykke, 2100 København Ø
12	Casper Morell Ris, 1430 København K
13	Peter Møller, 2400 København NV
14	Mads Vodder, 2970 Hørsholm

Tabel 2 Resume af høringsvar og administrationens bemærkninger

Nummer	Indsender	Resume af høringsvar	Bemærkninger
1	Danmarks Naturfredningsforening 2100 København Ø	<p>Dansk Naturfredningsforening er generelt skeptisk over for højhusbyggeri, fordi højhuse har stor indflydelse på omgivende landskaber og fordi nærmiljøet ofte bliver ubehageligt pga. skala og klima.</p> <p>Eventuelle højhusbyggerier skal begrænses til Ørestad, hvor skalaen kan matche højhuse, hvor der er god kollektiv trafikbetjening og hvor husene ikke ødelægger sammenhængende bymiljøer. Københavns centrum, brokvartererne og rekreative arealer skal absolut friholdes for højhusbyggerier.</p> <p>Højhusbyggeri skal være af høj arkitektonisk kvalitet og der skal stilles krav om at de skal rumme en blanding af funktioner.</p> <p>Der skal udarbejdes en samlet plan før debatten om det første højhusprojekt indledes. For ethvert projekt bør der udarbejdes et tæt-lav alternativ.</p> <p>De visuelle effekter af højhuse bør</p>	<p>Debatoplægget retter opmærksomheden mod disse problemstillinger. I forbindelse med projektforslag for højhusbebyggelser skal følgende forhold således belyses:</p> <ul style="list-style-type: none"> - visuel påvirkning af omgivelserne - udformning af nærmiljøer - vind- og skyggepåvirkning af omgivelser <p>Ørestad er udpeget som et prioriteret område for placering af højhuse. Projektforslag for højhuse skal redegøre for bebyggelsens afstand og indvirkning på væsentlige kulturmiljøer, i særlig grad det historiske byområde.</p> <p>Disse forhold fremhæves i debatoplægget.</p> <p>Debatoplægget er et udtryk for at kommunen ønsker en samlet debat om højhuse i København. I 2007 vil der blive udarbejdet et kommuneplantillæg om placering, udformning og højder af højhuse. Der vil ikke blive stillet krav om udarbejdelse af et tæt-lav alternativ.</p> <p>I forbindelse med projektforslag for</p>

		illustreres for nærmiljø og fjernvirkninger.	højhusbebyggelser skal projektaterialet dokumentere disse forhold.
2	ICOMOS Den danske nationalkomité Nationalmuseet 1220 København K	<p>ICOMOS udtrykker tilfredshed med at Københavns Kommune vil lægge konkrete retningslinier for højhusbyggeri.</p> <p>Den centrale by er kendetegnet af ganske særlige byarkitektoniske forhold, hvor høje bygninger er undtagelser, der understreger byens historiske identitet.</p> <p>ICOMOS er involveret i at udarbejde forslag om at optage Frederiksstaden og Københavns befæstning på FN's World Heritage liste.</p> <p>Det indstilles, at man opretholder respekten for de bygningshøjder som gælder for de historiske bydele. Det er desuden nødvendigt nøje at overveje konsekvenserne af højhuse i områder nær de historiske anlæg.</p>	<p>Projektforslag for højhuse skal redegøre for bebyggelsens afstand og indvirkning på væsentlige kulturmiljøer, i særlig grad det historiske byområde.</p>
3	Østerbro Lokalråd 2100 København Ø	<p>Under overskriften <i>Landmarks ja tak – Manhattan nej tak!</i> argumenteres der for, at højhuse skal være en undtagelse i det københavnske/ østerbroske bybillede.</p> <p>Undersøgelser har dokumenteret problemer ved højhuse, bl.a. socialt, identitetsmæssigt og bymiljømæssigt. Der bør derfor stilles krav til lejlighedernes udformning, mål for</p>	<p>Debatoplægget anbefaler, at højhuse placeres i velafgrænsede områder. Ørestad, området omkring Hovedbanegården og Århusgadeområdet udpeges som særligt prioriterede områder for højhuse.</p> <p>Debatoplægget diskuterer de bymiljømæssige problemstillinger og stiller krav til dokumentation af projekter for højhuse med hensyn til bl.a. vind- og skyggeforhold.</p>

		<p>beboersammensætning samt udeliv og det nære bymiljø.</p> <p>Højhuse bør ikke opføres som løsningsmodel for skævheder i efterspørgslen på boliger.</p>	<p>Administrationen er ikke bekendt med undersøgelser der dokumenterer, at højhuse skaber sociale og identitetsmæssige problemer.</p> <p>Højhuse skal være med til at skabe et boligmarked med større diversitet og til at skabe fortætning omkring udvalgte knudepunkter i byen til gavn for bylivet og den kollektive trafik. Antallet af boliger i højhuse vil være begrænset i forhold til byens/regionens samlede boligudbud, og højhuse vil således ikke kunne løse skævheder i efterspørgslen på boliger.</p>
4	Bella Center A/S 2300 København S	<p>Bella Center A/S ønsker, at mulighederne for højere bebyggelse i området udvides. I Bella Centers visioner for området indgår bl.a. en arena i op til 35 – 50 meters højde. Ved bebyggelse til hotel, boliger og erhvervsformål kan en højde på op til 85 m give mulighed arkitektonisk attraktive løsninger.</p>	<p>Den nuværende Lokalplan 342 giver mulighed for bebyggelse i op til 18 etager og maksimalt 50 meter.</p> <p>Debatoplægget udpeger Ørestad City (inkl. Bella Center) som prioriteret område for højhuse</p>
5	Freja ejendomme A/S 1165 København K	<p>Freja A/S ønsker at pege på to områder, der bør indgå i kommunens overvejelser om placering af højhuse:</p> <p><i>Arealet omkring Faste batteri ved Njalsgade på Amager:</i></p> <p>Freja har i samarbejde med Njalsgade K/S og tegnestuen BIG udarbejdet et projekt der indeholder 7 kegleformede huse i en højde op til 86 meter. Projektets placering ved den nordlige ende af Ørestad vil kunne opfattes som en markant start på Ørestaden.</p>	<p>”Faste Batteri” er ikke udpeget som prioriteret område for højhuse. Administrationen vurderer, at det er nødvendigt at vurdere projektets indvirkning på den historiske bys dimensioner og kulturhistoriske anlæg.</p>

		<p>Bebyggelsen ligger desuden tæt på metrostation.</p> <p><i>Arealet ved Følager i Valby:</i> Arealet er placeret i den del af Valby som står over for en kraftig byomdannelse (F.L. Smidth-området, Grønttorvet m.v.) og nær Gl. Køge Landevej og Ny Ellebjerg Station. Et indhold af højhuse vil skabe et landmark ved den nye station og binde Valby sammen på tværs af jernbanen.</p>	<p>Debatoplægget udpeger området omkring Ny Ellebjerg Station som prioriteret område for højhuse.</p>
6	Poul Carlsbæk 2720 Vanløse	<p>København er en venlig by at bo i for almindelige mennesker. Andre metropoler misunder København dens luft og grønne områder. Højere bebyggelsesprocenter skaber mindre lys, luft og friareal.</p> <p>Højhuse skal begrænses til de stationsnære områder. Frihold byen inden for søerne og Christianshavn for højhuse.</p>	<p>Principperne for placering af højhuse fremhæver, at de stationsnære områder er velegnede for lokalisering af højhuse. Projektforslag for højhuse skal redegøre for bebyggelsens afstand og indvirkning på væsentlige kulturmiljøer, i særlig grad det historiske byområde.</p>
7	Anders Dahl Eriksen 1730 København V	<p>Kommuneplanens princip om <i>at max. 5-6 etager med mindre særlige forhold taler herfor</i> bør ændres til <i>at højt byggeri er tilladt med mindre særlige hensyn gør dette uhensigtsmæssigt.</i></p>	<p>I forbindelse med nybyggeri bør der tages hensyn til omgivelsernes arkitektoniske og bymæssige udformning, herunder bl.a. højde og volumen. Kommuneplan 2005 bestemmer, at byprofilen generelt bør fastholdes med bebyggelse i 5-6 etager i brokvartererne og indre by. Udviklingen af nye byområder giver mulighed for at arbejde med andre højder, fx i Øresatd Syd,</p>

		<p>Placering Indre by inden for voldgaderne bør friholdes. Andre lokale forhold, fx kulturhistoriske, kan gøre det uhensigtsmæssigt at bygge højhuse. Eksempelvis bør området omkring Grundtvigskirken friholdes.</p> <p>I andre områder bør der kunne bygges i op til 20 – 30 etager, og i særlige områder uden begrænsning, fx Refshaleøen, Nordhavn, Carlsberg-området, Grønttorvet i Valby, Sydhavnen syd for Sjællandsbroen, godsbanearalerne langs Vasbygade når disse frigøres til byudvikling.</p> <p>Generelt bør der tilstræbes at placere højhuse nær stationer.</p> <p>Udformning</p>	<p>hvor bebyggelsen opføres i 8 – 12 etager suppleret med højere huse.</p> <p>Projektforslag for højhuse skal redegøre for bebyggelsens afstand og indvirkning på væsentlige kulturmiljøer, i særlig grad det historiske byområde.</p> <p>Debatoplægget udpeger et den indre del af Nordhavn (Århusgade-området), et område omkring Ny Ellebjerg Station og Carlsberg-området prioriteret område for højhuse. Refshaleøen og den ydre del af Nordhavnen udpeges til perspektivområder for højhuse. En udvikling af områderne forudsætter etablering af den nødvendige trafikale infrastruktur. Administrationen vurderer ikke, at området i Sydhavnen syd for Sjællandsbroen har den nødvendige bymæssige tyngde og gode kollektive trafikbetjening, der er forudsætning for at opføre højhuse.</p> <p>Ved en eventuel fremtid udvikling af godsbanearalerne langs Vasbygade må det vurderes om højhuse kan blive et tilskud til udviklingen af området.</p> <p>Et af de bærende principper for vurdering af højhusprojekter er nærheden til en velbetjent station.</p>
--	--	--	---

		<p>Ved udformning af højhuse bør der tilstræbes forskellighed, modsat Ørestad City der tegner til at få en ensartet profil på 80 meter.</p> <p>I forbindelse med analyse af skyggepåvirkninger bør der fokuseres på at opføre slanke/høje bygninger, snarere en mediumhøje/bredde huse.</p> <p>Der bør desuden fokuseres på udformningen af toppen af højhuse, der kan ses fra lang afstand.</p> <p>Debat Diskussionen skal i lige så høj grad dreje som udformningen som om højden.</p>	<p>Debatoplægget fremhæver, at højhuse skal være med til at skabe kontraster i bybygningen.</p> <p>Dokumentation af projekter for højhuse skal redegøre for højhusets skyggepåvirkning af omgivelserne. Debatoplægget fremhæver, at det bør tilstræbes at give solitære tårne et slankt udtryk for bl.a. at minimere skyggegener.</p> <p>En vurdering af højhusets udformning er en integreret del af vurderingen af højhuse, hvilket bl.a. fremgår af debatoplæggets checkliste.</p> <p>Debatoplægget afspejler dette synspunkt.</p>
8	Thomas M. Glintborg 1705 Vesterbro	<p>Hvis København skal udvikle sig til en spændende metropol, så skal byen turde noget mere rent arkitektonisk. Højere bebyggelse giver desuden flere mennesker mulighed for at bo i byen.</p> <p>Højhusbyggeri skal ske med respekt for eksisterende byggeri, men nyt og gammelt kan kombineres og skabe yderligere synergi.</p>	<p>Debatoplægget fremhæver, at eksperimenterende arkitektur og højhuse kan være med til at udvikle København til en moderne metropol. Det fremhæves desuden, at højhuse kan være med til at skabe en fortætning af byen til gavn for bylivet.</p> <p>Debatoplægget afspejler dette synspunkt.</p>
9	Sven Jacobsen 2500 Valby	<p>København er en unik storby med kvarterer i menneskelige proportioner og harmoni. Højhuse er et udtryk for kapitalens og</p>	

		<p>magtens arrogance.</p> <p>En radikal ændring af byggepolitikken med hensyn til højhuse bør diskuteres ved et kommunevalg.</p> <p>Er imod opførsel af højhuse. Hvis der alligevel skal bygges højhuse, så skal de bygges langt fra al gammel bebyggelse i City, brokvarterene og ældre villakvarterer, der alle rummer værdifulde miljøer. Højhuse kan fx placeres i Ørestad eller Nordhavn.</p> <p>Høringssvaret argumenterer, at flere nyere (højhus)byggerier skæmmer København, bl.a. Radisson SAS Scandinavia Hotel. Høringssvaret argumenterer desuden, at højhuse er dårligt egnede som boligmiljøer pga. vind- og skyggeforhold, afstand mellem lejlighed og friarealer m.v.</p>	<p>Projektforslag for højhuse skal redegøre for bebyggelsens afstand og indvirkning på væsentlige kulturmiljøer, i særlig grad det historiske byområde.</p> <p>Ørestad og indre Nordhavn (Århusgade-området) er udpeget som prioriterede områder for højhuse. Ydre Nordhavn udpeges som et perspektivområde for højhuse.</p> <p>Debatoplægget retter opmærksomheden mod disse forhold. Dokumentation af projekter for højhuse skal redegøre for højhusets vind- og skyggepåvirkning af omgivelserne.</p>
10	Hans Pagh Knudsen 1401 København K	<p>København er præget af lethed og arkitektonisk åbenhed, bl.a. pga. det relative fravær af højhuse.</p> <p>Høringssvaret argumenterer, at flere nyere (højhus)byggerier skæmmer København, bl.a. Radisson SAS Scandinavia Hotel.</p>	

		<p>Hvad vil man med højhuse? Der er mange dårlige eksempler på højhuse samt deres påvirkning af friarealer m.v.</p> <p>Eventuelle højhuse skal placeres og udformes, så de ikke kan gøre skade på omgivelserne.</p> <p>Opfordrer kommunen til at tage indsigelser alvorligt og at udvise proportionssans og god smag.</p>	<p>Debatoplægget giver eksempler på at højhuse kan udformes med arkitektonisk kvalitet. Administrationen vurderer, at højhuse kan være med til at forstærke Københavns byidentitet og tilføre København ny spændende arkitektur.</p> <p>Principperne for højhusbyggeri fastlægger, at der skal være særlig opmærksomhed omkring eventuelle højhusprojekters indvirkning på historiske bymiljøer med særlige bevaringsinteresser.</p> <p>Debatoplægget lægger op til en tidlig involvering af borgere og andre interessenter i forbindelse med projekter for højhuse.</p>
11	Kjeld Lykke 2100 København Ø	<p>Bygning af højhuse ændrer hele byens arkitektoniske profil. Afhold derfor en folkeafstemning i Københavns Kommune om højhuse.</p> <p>Argumenter mod højhuse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - København kommer til at ligne alle andre storbyer. - Københavns Kommune er udbygget og er kun en lille del af Hovedstadsregionen. - Fokuser på at få byen til at fungere med den nuværende trafik, parkeringsproblemer, serviceydelser m.v. 	<p>Administrationen vurderer, at velplacerede og arkitektonisk spændende højhuse kan give et tilskud til Københavns identitet og skyline.</p> <p>Kommunen arbejder løbende med at forbedre afviklingen af trafikken, afhjælpe parkeringsproblemer m.v.</p>
12	Casper Morell Ris 1430 København K	Præsenterer et visionært forslag til en by- og trafikudviklingsplan i København,	Administrationen vurderer, at det er en spændende vision for udviklingen af København. Forslaget

		<p><i>Havnebro helhedsplan</i>, der indeholder et samlet skyskraberområde på Nordhavn og nord for Refshaleøen i forbindelse med et nyt fast anlæg i tilknytning til en ny havnebro mellem Nordhavn og Refshaleøen. Afstanden til eksisterende bebyggelse giver stor arkitektonisk frihed i udformningen af højhusene i området.</p> <p>Planen omfatter et område på størrelse med Indre By og sammentænker byudviklingen med en ny vej- og broforbindelse og ny metrolinie.</p> <p>Forslaget foreslår, at infrastrukturanlæg finansieres med en 'Ørestadsmodel', hvor grundsalget finansierer infrastrukturen.</p>	<p>indeholder dog ikke en vurdering af bebyggelsens omfang (etagemeter) eller sammenhængen mellem bebyggelsens omfang og trafikbelastning hhv. finansiering af infrastruktur.</p> <p>Debatoplægget udpeger Refshaleøen og den ydre del af Nordhavnen til perspektivområder for højhuse. En udvikling af områderne forudsætter etablering af den nødvendige trafikale infrastruktur.</p> <p>Administrationen arbejder i forbindelse med scenarieplanlægning for udviklingen af Øresundskysten med en sammentænkning af ejendomsudvikling og finansiering af infrastruktur. Høringsforslaget vil indgå i administrationens videre arbejde.</p>
13	Peter Møller 2400 København NV	<p>Højhuse bør generelt undgås for di de skaber turbulente vindforhold og dermed forringer mulighederne for at bruge friarealerne omkring højhusene.</p> <p>De centrale dele af byen bør friholdes for højhuse udover de eksisterende højhuse.</p> <p>Skal der bygges over 3 etager bør der som minimum opføres parkeringskældre og vakumsug af skrald.</p>	<p>Debatoplægget retter opmærksomheden mod dette forhold. Dokumentation af projekter for højhuse skal redegøre for højhusets vind- og skyggepåvirkning af omgivelserne.</p> <p>Projektforslag for højhuse skal redegøre for bebyggelsens afstand og indvirkning på væsentlige kulturmiljøer, i særlig grad det historiske byområde.</p> <p>Principperne for parkering bestemmer, at etablering af parkering til højhuse sker i konstruktion eller kælder.</p>

14	Mads Vodder 2970 Hørsholm	Forslag om at markere byens centrum ved at tillade byggeri af højhuse på 100-200 m.	Debatoplægget peger på, at der kan placeres højhuse i området omkring Hovedbanegården, men at der bør tages hensyn til nærheden til det historiske byområde. Der er knyttet væsentlige bevaringsinteresser til det historiske byområde og projektforslag for højhuse skal redegøre for bebyggelsens indvirkning på væsentlige kulturmiljøer.