



HØJHUSPOLITIK for Århus Kommune

Hvilke krav stilles der til belysning af højhusprojekter
– En bygherrevejledning

Højhuspolitik for Århus Kommune

Hvilke krav stilles der til
belysning af højhusprojekter ?

– En bygherrevejledning

Forfatter og udgiver

Århus Kommune

Teknik & Miljø

November 2006

Yderligere oplysninger

Henrik Pedersen

Teknik & Miljø

Kommuneplanlægning

tlf. 8940 2646

Grafisk tilrettelæggelse

Jens Drivsholm



Indhold

Forord 4

Projektvurdering 5

Projektets indhold 5

Forholdet til omgivelserne 5

Socioøkonomiske og
ressourcemæssige forhold 5

Konsekvensanalyse 6

Byarkitektur 6

Byrum ved foden af et høje hus 7

Trafikale forhold 7

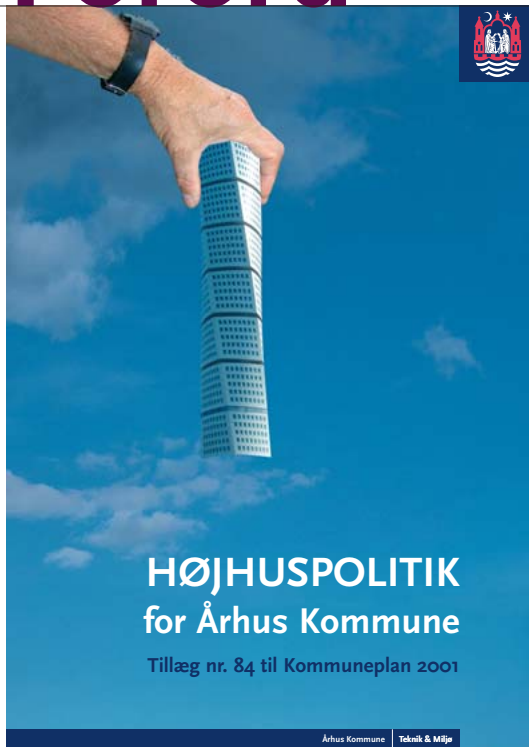
Det lokale klima omkring det høje hus 8

Analyseresultatet som grundlag
for en anbefaling 9

Miljøvurdering 10

**Litteratur om højhuspolitik
og konsekvensanalyser** 11

Forord



Århus Byråd vedtog i 2006 en højhuspolitik for Århus Kommune. Højhuspolitikken er en del af kommuneplanens hovedstruktur.

Denne vejledning er udarbejdet for at give bygherrer og konsulentfirmaer et overblik over de dokumentationskrav, der stilles til projekter, der klassificeres som høje huse efter højhuspolitikken. I Århus defineres en bygning som høj, hvis den overskrider den fastlagte norm på 6 etager i de byområder, hvor bebyggelse op til 6 etager er muligt efter den gældende kommuneplan. I de øvrige dele af kommunen defineres en bygning som høj, hvis den overskrider kommuneplanens maksimale etageantal med 2 etager og derover.

Højhuspolitikken fastlægger efter en række principper et administrationsgrundlag, der dels sikrer overordnede landskabelige, planlægningsmæssige og byarkitektoniske hensyn og dels foreskriver en metode der skal tages i anvendelse i forbindelse med stillingtagen til konkrete projektforslag.

Grundlaget for planlægning i forbindelse med højhusprojekter er sammenfattet i et *vurderingskort*, der ud fra en række hovedprincipper fastlægger hvor højhuse – bygninger over 6 etager eller 20-24m – som hovedregel udelukkes, og hvor de eventuelt vil kunne etableres.

Områder, hvor bygninger over 6 etager potentielt er en mulighed omfatter:

- Større, bynære erhvervsområder, herunder områder udpeget til byomdannelse.
- Større erhvervsarealer ved motorvejssystemet.
- Lisbjergområdet.
- De Bynære Havnearealer og Erhvervshavnen.
- Udvalgte markante vejkryds.
- Eksisterende byområder med bebyggelse over 6 etager.
- Nyere etageboligområder inden for det sammenhængende byområde i forbindelse med renovering.

Som et grundlag for vurderinger af konkrete forslag om højhusprojekter i de områder, hvor høje huse potentielt er en mulighed, er fastlagt et særligt vurderingsredskab. Her fastlægges hvilken dokumentation, herunder 3D visualisering, som bygherren skal tilvejebringe til brug for sagsbehandlingen og offentliggørelse af planforslaget m.v.

Vurderingsforløbet omfatter to faser, en indledende projektvurdering og en konsekvensanalyse.

Projektvurdering

Til brug for en indledende projektvurdering skal der foreligge en redegørelse med følgende hovedpunkter:

Projektets indhold

Redegørelse for projektets anvendelse, herunder om projektet indeholder en anvendelse, som der er almen interesse i at manifestere i byen og om projektet bidrager imagemæssigt til byen eller bydelen på en positiv måde.

Der redegøres desuden for om der er funktionelt behov for en stor sammenhængende enhed, herunder om det behøver at være i form af højt byggeri.

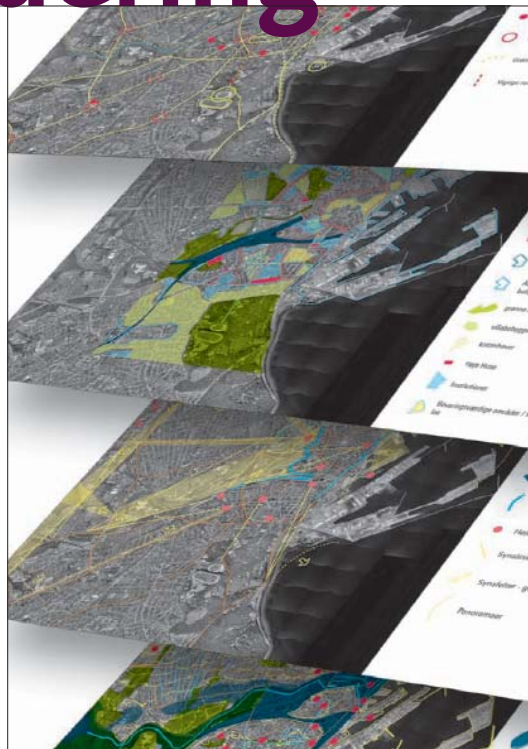
Forholdet til omgivelserne

Redegørelse for om projektet er beliggende et sted, som det er vigtigt at markere, f.eks. som et orienteringspunkt og hvordan projektet forholder sig til eksisterende orienteringspunkter, om projektet giver udsigt, om det tager det udsigten fra andre og om der bliver tale om indkigsgener for andre.

Desuden redegøres for hvordan projektet vil påvirke bylivet lokalt og generelt og hvordan det vil påvirke den overordnede og lokale trafikstruktur.

Socioøkonomiske og ressourcemæssige forhold

Redegørelse for om projektet ud fra en samfundsøkonomisk, sociokulturel eller ressourcemæssig vinkel, er en fordel. Der kan være tale om sammenhængende problemstillinger vedrørende f.eks. bystruktur, arealressourcer, samfundsøkonomi og trafikbelastning.



Hvis der er tale om bolig højhuse redegøres endvidere for, hvilke lejlighedstyper projektet indeholder, hvilke beboergrupper der sigtes mod, og om udemiljøet vil være vigtigt for de kommende beboere, f.eks. mht. legepladser.

Bygherren fremsender indledningsvis projektvurderingen til Århus Kommune, Teknik og Miljø, der herefter tager stilling til, om projektet kan ligge til grund for en nærmere konsekvensanalyse, eller om det skal afvises. Beslutningskompetencen herom ligger i Teknik og Miljø, men forvaltningens anbefaling kan efter behov lægges til grund for en politisk stillingtagen. Planlægning og Byggeri rådgiver gerne vedrørende de formelle krav til vurderingsgrundlaget.

Konsekvensanalyse



Såfremt projektvurderingen godtgør, at projektet findes egnet til en nærmere konsekvensanalyse, kan igangsættes en mere detaljeret projektbearbejdning.

I konsekvensanalysen fokuseres der på projektets arkitektoniske og byplanmæssige indpasning. Foruden skriftlige og tegningsmæssige redegørelser skal konsekvensanalysen belyse det foreslåede projekt i en digital 3D model med et fotorealistisk udtryk. 3D-materialet skal dokumentere, hvorledes det høje hus vil komme til at spille sammen med byens overordnede strukturer såvel som de nære omgivelser.

Konsekvensanalysen skal leveres af bygherren og omfatter følgende emner:

Byarkitektur

- Bygningens indflydelse på byens skyline
- Bygningens proportioner og indpasning i stedets bebyggelsesmønstre
- Det høje hus i relation til bydelens arkitektur

Byrum ved foden af det høje hus

- Eksisterende forhold
- Basens facade og dens indvirkning på bydelens liv, herunder om den fremmer eller begrænser et aktivt liv i det åbne byrum
- Skala, materialevalg, rummets afgrænsning
- Adgang, funktion, muligheder for bydelens sociale liv

Billedeksempel på et højhusprojekt indpasset i en bydel.

(Kilde: Højhushåndbog, Fonden Realdania, Århus Kommune og Arkitema)

Trafikale forhold

- Adgang til overordnet vejnet
- Trafikal belastning
- Parkeringsbehov og parkeringsløsning/placering

Lokalt klima

- Husets vindskabende og –påvirkende effekt
- Sol- og skyggeforhold samt reflekser
- Klimakonsekvenser på byrumsniveau og byniveau

Byarkitektur

Konsekvensanalysen skal beskrive projektet, både i den store skala – byens skyline – og i sammenhæng med de nære omgivelser, det tænkes placeret i. Analysen omfatter en kortlægning af bygningens forhold til bydelens bebyggelsesmønstre, skalaforhold, tæthed, grønne og åbne områder, rumdannende elementer, karakteristiske bygningsmæssige træk og markante bygninger.

Projektet skal endvidere belyses ud fra en æstetisk vurdering, hvori indgår forholdet mellem højde, og bredde, linieopdeling (lodrette og vandrette linier), bygningsfremspring og tilbageliggende bygningspartier.

Emnerne analyseres med henblik på en afklaring af projektets positive og negative konsekvenser for områdets byarkitektur. Det er meget sandsynligt, at der ikke kun er positive eller negative effekter, men forhold der peger i begge retninger.

3D-visualiseringen omfatter en volumenmodel af projektet indpasset i bydelen. Århus Kommune, Teknik og Miljø kan levere et passende udsnit fra kommunens VVP-model (VVP = Virtuel Vurdering af Planer), til brug for den videre bearbejdning af 3D-visualiseringsmaterialet.

Byrum ved foden af det høje hus

En konsekvensanalyse af byrummet ved foden af et foreslået højt hus tager udgangspunkt i en registrering af det eksisterende byrum. Det er særligt byrummets kvalitative sider, der lægges vægt på, såsom det offentlige liv og ikke mindst rummets evne til at danne gode rammer for byliv.

Analysen af projektets effekter i forhold til det eksisterende byrum vil demonstrere, om det høje hus bidrager positivt eller negativt til byrummets kvaliteter. Der er mange forhold, der spiller ind her, f.eks. bygningens æstetik, der på gadeplan kan observeres på nært hold og udearealernes behandling og tilgængelighed, der kan indbyde til eller afvise ophold. Desuden er der også bygningens måde 'at stå' på jorden. Der kan være tale om et hus, der står på et snævert areal og efterlader store friarealer omkring sig eller et hus med en base, der fylder grunden ud til gadekanten og dermed ikke efterlader nogen pladsdannelse.

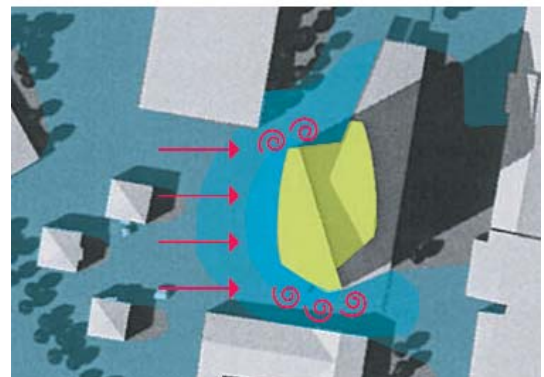
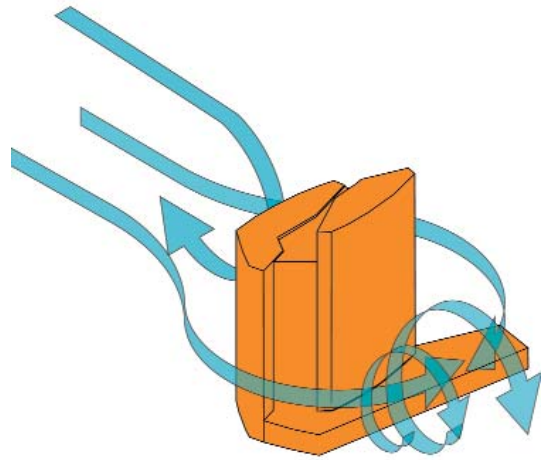
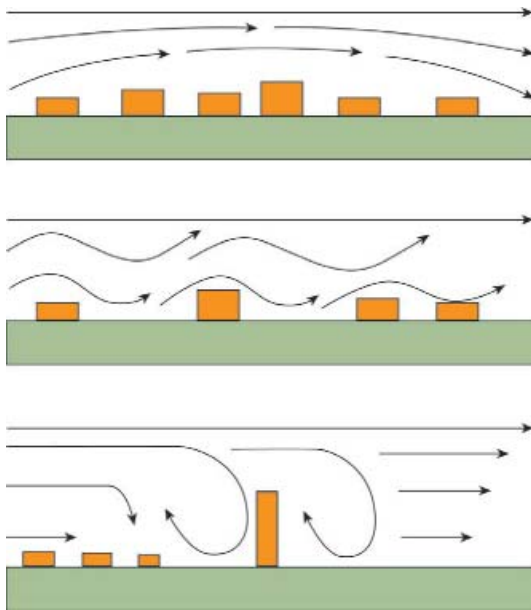
Konsekvensanalysen omfatter eksisterende byrumskvaliteter, projektets størrelse, afgrænsning, byrummets forløb, bygningens materialer, konstruktion og detaljering, bygningens åbenhed, bygningens anvendelse relateret til trafikstrømme, aktivitetsniveau og døgnrytme ved bygningens base, oplevelse af den nye bygning i lokalmiljøet og mulighed for ophold i gadeplan. 3D-visualiseringen omfatter en detaljeret fotorealistisk model til fotomatch fra forudbestemte standpunkter og fotoregistreringer af det eksisterende byrums træk.

Trafikale forhold

Analysen skal beskrive de trafikale konsekvenser af projektet. Er det muligt at etablere en fornuftig adgang til det overordnede vejnet, og kan den trafik, som projektet afføder, afvikles tilfredsstillende og forsvarligt på det omkringliggende vejnet. Analysen skal samtidig sandsynliggøre, at der kan etableres tilstrækkelige parkeringsfaciliteter, med en udformning og placering, som sikrer et tilfredsstillende udemiljø i byrummet omkring det høje hus.



Billedeksempler på analyser af byrum ved foden af et højhusprojekt. (Kilde: Højhushåndbog, Fonden Realdania, Århus Kommune og Arkitema)



Eksempler på vindanalyser.
(Kilde: Højhushåndbog, Fonden
Realdania, Århus Kommune
og Arkitema)

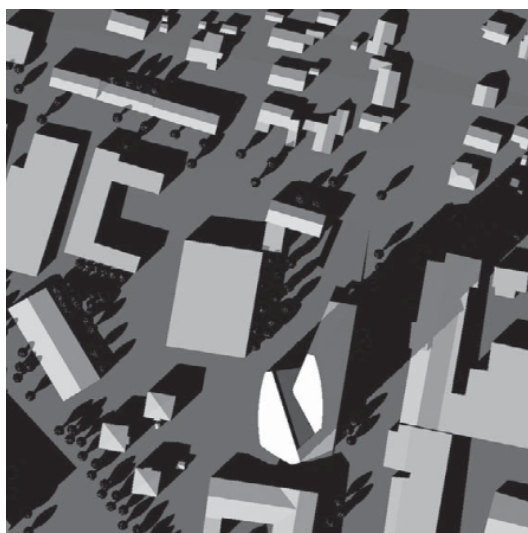
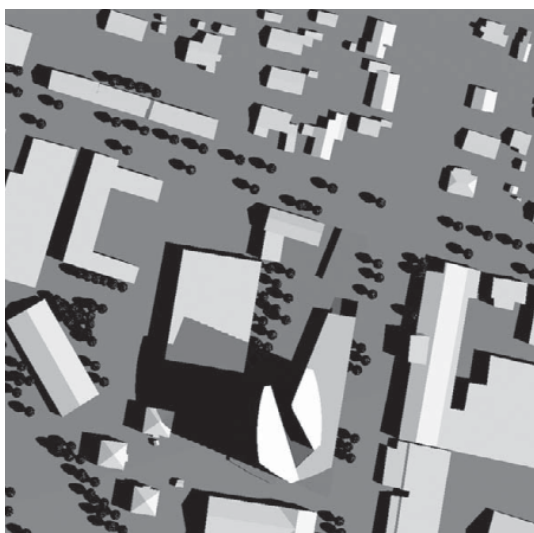
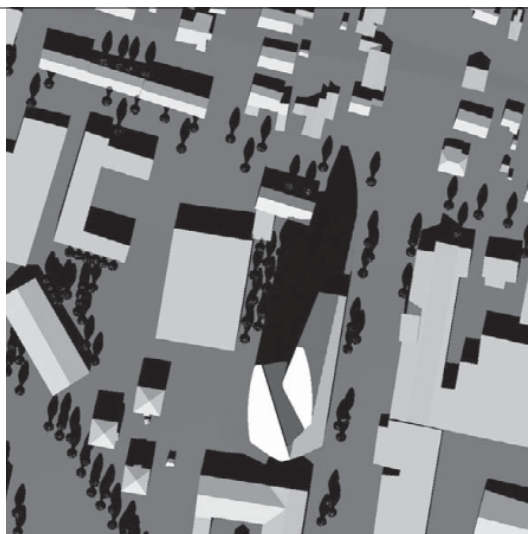
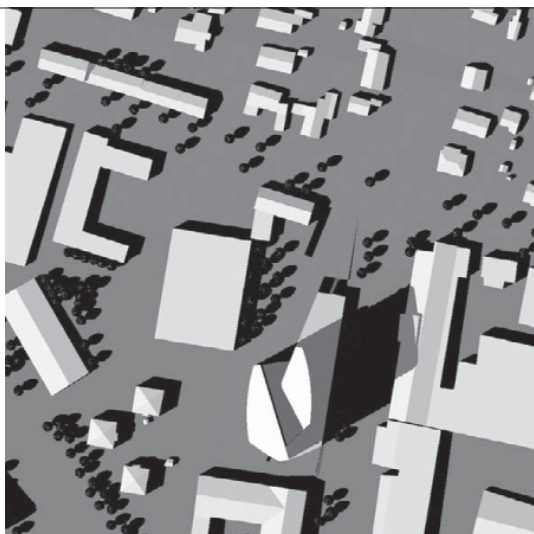
Det lokale klima omkring det høje hus

Analysen skal dokumentere, hvilket lokalklima (vind- og skyggeforhold, reflekser mv.) projektet vil frembringe, og tager udgangspunkt i en kortlægning af klimaet i lokalområdet.

Høje huses skyggekast og deres ry for at skabe turbulente vindforhold i gadeplan skaber ofte bekymring i forbindelse med konkrete projekter. Og et dårligt lokalt klima har alvorlige konsekvenser for de omkringliggende byrum. Det må sikres, at den fortætning og sociale intensitet, som det høje hus kan tilføre bydelen ikke modvirkes af et af et

umuligt lokalt klima i de omgivende byrum. Er byrummene forblæste og uden lys og sol, vil bydelen ikke blive fyldt med liv og aktivitet. På tilsvarende vis kan reflekser fra en høj bygnings facader påføre såvel de omkringliggende byrum som nabobebyggelse betydelige gener.

Derfor er det vigtigt, at disse forhold undersøges og vurderes grundigt og det konstateres, om projektet vil medføre en forringelse eller en forbedring af lokalklimaet.



Eksempler på analyser af skyggekast.
(Kilde: Højhushåndbog, Fonden Realdania, Århus Kommune og Arkitema)

Analyseresultatet som grundlag for en anbefaling

På baggrund af bygherrens konsekvensanalyse udarbejder forvaltningen en samlet anbefaling, til brug for politisk stillingtagen. Heri gennemgås de fordele og ulemper, der kan ses som konsekvens af det foreslåede projekt. Anbefalingen suppleres med visuel dokumentation fra sagsbehandlingen.

Hvis der er tale om et projekt, der herefter giver grundlag for en offentlig høringsproces, vil dokumentationen blive bearbejdet, så den kan anvendes kommunikativt. F.eks. fremstilles filmsekvenser, der visualiserer bestemte oplevelsesforløb fra det fjerne blik over byen og landskabet til den nære oplevelse af projektet i dets bymæssige sammenhæng og der genereres fotorealisticke modelbilleder mv. Bygherren vil blive anmodet om at bidrage til udarbejdelsen af materialet til den offentlige høringsproces.

Dokumentationen vil indgå i forelæggelse af projektet for byrådet og i forbindelse med de offentlige høringer forbundet med udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplaner.

Miljøvurdering

Planforslag om høje huse vil være omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 316 af 5. maj 2004. Analyse materialet vil således også indgå i den obligatoriske miljøvurdering, der vil forløbe sammen med planlægningsprocessen.

Litteratur

om højhuspolitik og konsekvensanalyser

Højhuspolitik for Århus Kommune.

Højhushåndbog, Fonden Realdania, Århus Kommune og Arkitema.

Kan rekvireres i Århus Kommunes Borgerservice, Rådhuset.

Fra udlandet kan endvidere henvises til bypolitikker på følgende links på Internettet:

Oslo:

www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/

Wien:

www.gv.at/stadtentwicklung/hochhaus/index.htm

Düsseldorf:

www.duesseldorf.de/planung/stadtentw/hochhaus/hhkonzzept/

