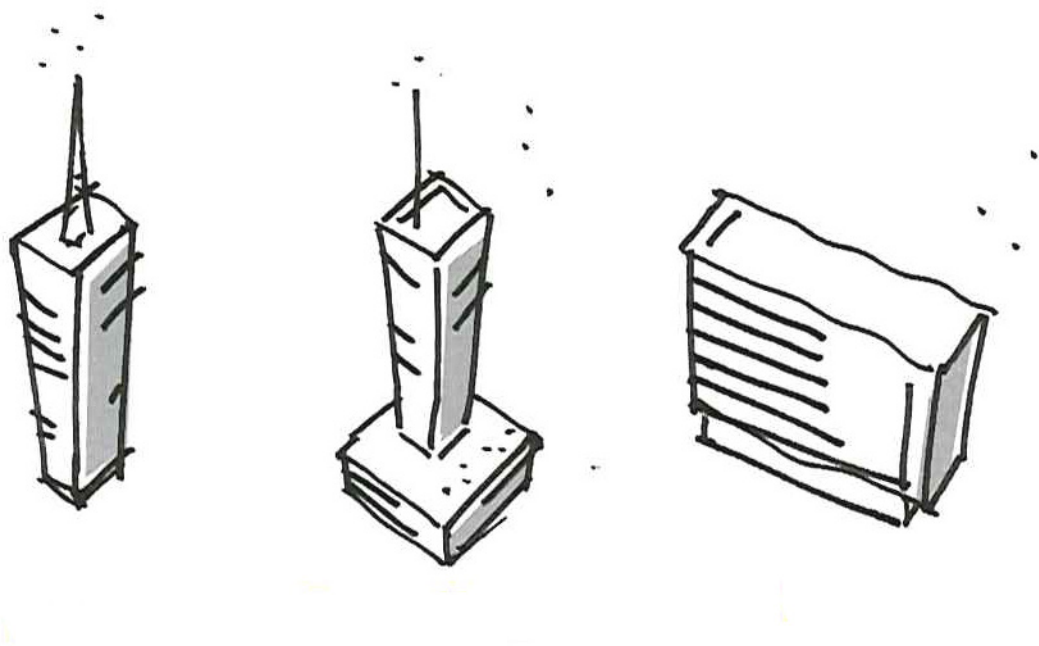


HØJHUSE



FORSLAG
Højhuspolitik
for
Sønderborg Kommune
Et tema i kommuneplanens hovedstruktur

September 2007

Kildehenvisninger:

Højhuspolitik for Århus Kommune - 2001

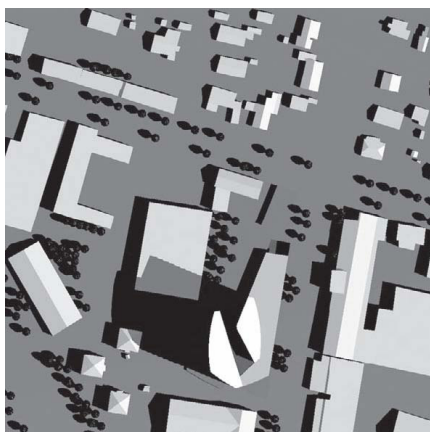
Højhushåndbog - Et grundlag for planlægning, vurdering og 3D-visualisering af høje huse - 2005

Indholdsfortegnelse

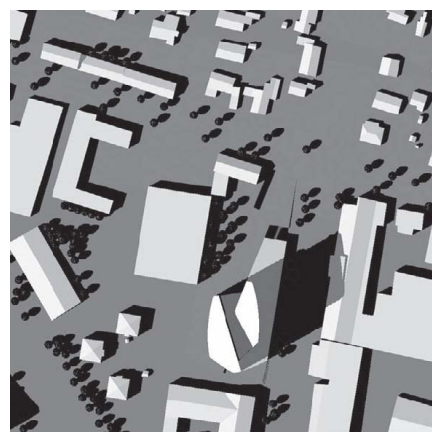
Indledning	4
Definition af høje huse	5
Principper for et plangrundlag	5
De overordnede principper for byarkitekturen	6
Målsætning vedrørende byens profil	6
Strategier vedrørende byens profil	7
Konsekvensvurdering af konkrete højhusprojekter	8
Byarkitekturen	8
Byrum ved foden af det høje hus	9
Trafikale forhold	9
Det lokale klima	10
Analyseresultatet	10
Bilag 1 - Konsekvensvurdering af konkrete højhusprojekter	12
Bilag 2 - Konsekvensanalysegrundlag	13
Bilag 3 - Konklusionsskema	14

Indledning

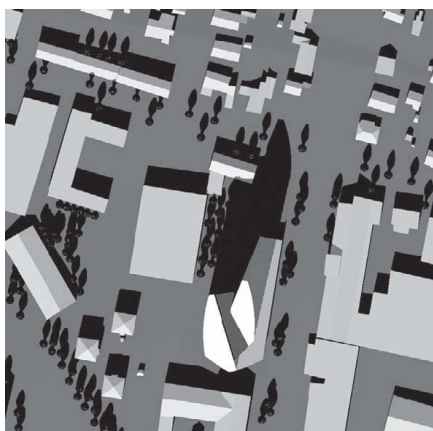
Høje huse har på godt og ondt stor indvirkning på landskabet, bymønstret, byens skalamæssige sammensætning og på det nære byrum ved foden af det høje hus. Husene kan ses på afstand og deres overordnede formgivning og retning påvirker opfattelsen af byens kvarterer, det omkringliggende landskab og dermed bybilledet som helhed. Tilsvarende påvirker det høje hus det nære miljø i form af skyggekastning, ændrede vindforhold, trafikforøgelse m.v. I det omfang der skal realiseres projekter med høje huse, er der derfor behov for på forhånd at kunne overskue og vurdere konsekvenserne.



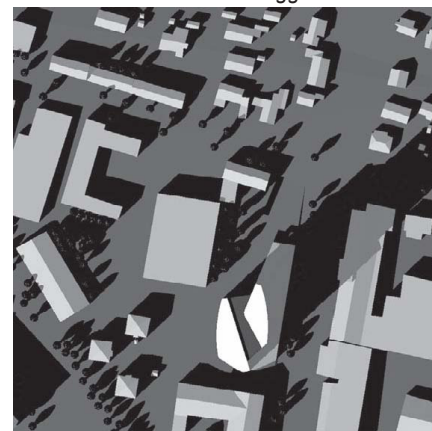
Midsommer, kl. 10.00
Højhuset kaster skygge på beboelsen vest for grunden indtil ca. kl. 10.30



Midsommer, kl. 16.00
Ved en placering af højhuset på den sydlige del af grunden er der mulighed for at lave park og terrasser på det resterende område, hvor der er sol om eftermiddagen



Jævnøgndag kl. 12.00
En bygning med den givne placering, kaster ikke skygge på bebyggelsen nord for grunden (parcelhusene) ved jævnøgndag



Jævnøgndag, kl. 16.00
Efter kl. 15.30 snitter bygningens skygge parcelhusene nordøst for grunden (ved jævnøgndag)

Eksempler på skyggekast

Skyggekast illustreret ved hjælp af computer model. Metoden er forholdsvis hurtig, da stort set alle solvinkler kan afprøves ved hjælp af modellen. Det væsentlige at undersøge i den sammenhæng er, hvorvidt skyggekastet rammer omkringliggende ejendomme og deres udarealer. Herudover er det vigtigt at huske, at vinterskygger er meget længere end sommerskygger. Der skal redegøres for begge.

Definition af høje huse

Grundlaget for det videre arbejde med højhuspolitikken er foreløbig fastsat på baggrund af følgende definitioner:

Højhuse er bygningsvoluminer som er væsentlig højere end den omkringliggende bebyggelse. Såfremt en bygning er to etager eller mere end kommuneplanens rammer foreskriver, defineres en bygning som høj. Herudover defineres en bygning som høj, hvis den overskrider 6 etager eller 20-25 m.

Principper for et plangrundlag

Via en række principper fastlægger nærværende højhuspolitik et administrationsgrundlag, der:

- sikrer overordnede landskabelige, planlægningsmæssige og byarkitektoniske hensyn,
- foreskriver en metode der skal tages i anvendelse i forbindelse med den fremtidige stillingtagen til konkrete projektforslag.

Der er således tale om planlægning på to niveauer:

Overordnet handler det om byens udformning i forhold til landskabet, byens skyline, sikring af udsigtskiler, styrkelse af bydelsstrukturerne samt fastholdelse af væsentlige historiske træk.

Konkrete projektforslag indenfor de områder, hvor høje bygninger ikke udelukkes, underkastes en konsekvensanalyse, der skal eftervise om projektet arkitektonisk er tilpasset byens skyline og nærområdet omkring bygningen. I analysen dokumenteres endvidere projektets skyggevirksomheder, materialer, farver, herunder refleksioner, friarealer, trafik og parkering samt konsekvenser i forhold til den ønskede anvendelse, herunder særlig i forbindelse med boligprojekter, påvirkningen af sociale strukturer m.v.

Det er ikke fundet hensigtsmæssigt at udpege konkrete lokaliteter, hvor der kan opføres høje huse. Det skyldes dels, at høje huse har en så væsentlig indflydelse på byen og nærområdet, at der må forudsættes et konkret projektforslag forud for en konkret stillingtagen, dels at en udpegnings af konkrete lokaliteter indebærer en risiko for, at der blandt grundejere/bygherrer skabes økonomiske forventninger, som Sønderborg Kommune ved en senere lokalplanlægning kan få vanskeligheder med at indfri.

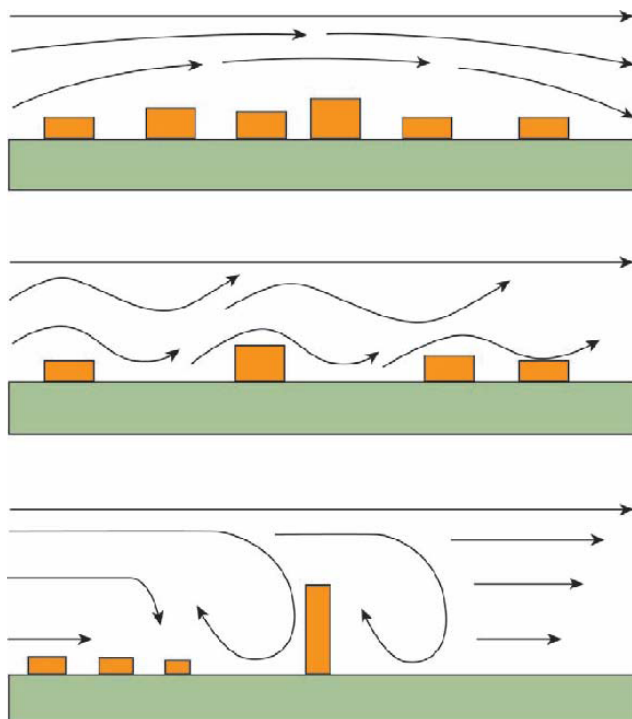
De overordnede principper

Grundlaget for planlægning i forbindelse med højhusprojekter, dvs. bygninger over 6 etager eller 20-25 m, vil blive underlagt en nærmere konsekvensvurdering jf. skemaerne **Bilag 1, 2 og 3**, forinden der kan tages endelig stilling til et konkret forslag om et højt hus/høje huse.

I mange byområder vil også bygninger under 6 etager kunne opleves som relativt høje. Projektforslag i sådanne byområder der væsentligt bryder med den stedlige bygningshøjde og har kvaliteter, der begrunder en nærmere sagsbehandling, skal ligeledes gennemgå en sådan konsekvensvurdering.

Målsætning vedrørende byens profil

Byens profil (skyline) og de skalamæssige forhold i bebyggelsesstrukturene skal respekteres og som udgangspunkt fastholdes, men kan suppleres med høje bygninger, såfremt de kan understøtte og profilere byen kvalitativt.



Tre eksempler på vindens strømninger omkring forskellige bygningstyper. Bemærk hvordan den høje bygning nederst "trækker" vinden ned.

Kilde: Jan Gehl, *Livet mellem husene*, Arkitektens Forlag

S strategier vedrørende byens profil

Det er efter en landskabelig og bystrukturel analyse fastlagt, hvor høje huse ikke kan anbefales i bybilledet i Sønderborg. I de områder, hvor høje huse ikke på forhånd udelukkes vil byggeri over 6 etager kun kunne tillades, hvis det kvalitativt understøtter byens profil.

Høje huse udelukkes indenfor områder med følgende karakteristika:

- Områder i Kurhus- og Sønderskovens bag- og forland
- Områder udlagt til lav boligbebyggelse med en buffer på 50 m omkring
- Bymæssige rekreative områder og sommerhus- og kolonihaveområder
- Områder med bevaringsværdige, by- og landskabsmæssige sammenhænge
- Fritliggende, lave bysamfund
- Kirkeindsigtsområder, udpeget i regionplanen
- Arealer uden for kommuneplanens eksisterende og planlagte byområder
- Landsbyer

Undtagelser fra de områder af kommunen, hvor høje huse udelukkes, kan omfatte:

- Arealer i tilknytning til markante vejkryds.
- Byomdannelsesområder.

Områder, hvor bygninger over 6 etager eventuelt kan placeres omfatter:

- Den indre bykerne - Sønderborg by.
- Havnearealerne - Sønderborg, Gråsten og Augustenborg.
- Udvalgte arealer, som har gennemgået en nærmere analyse, såsom eksempelvis krydset Ringgade og Damgade.

Projektforslag omfattende bygninger over 6 etager inden for byområdet, hvor høje huse ikke som udgangspunkt udelukkes, vil skulle underkastes en nærmere konsekvensvurdering, herunder 3D-dokumentation til belysning af om projektet arkitektonisk og byplanmæssigt kan indpasses det pågældende sted. En sådan konsekvensvurdering tages også i anvendelse i forbindelse med andre projektforslag, der i væsentligt omfang bryder kommuneplanens fastlagte rammer i højden.

Konsekvensvurdering af konkrete højhusprojekter

Der er fastlagt et særligt vurderingsredskab som grundlag for vurderinger af konkrete forslag om højhusprojekter i de områder, hvor høje huse som udgangspunkt ikke udelukkes. Her fastlægges hvilken dokumentation, herunder 3D visualisering, som bygherren skal tilvejebringe til brug for sagsbehandlingen, herunder offentliggørelse af forslaget m.v.

Vurderingsredskabet kan også tages i anvendelse i forbindelse med andre projekter der bryder normen og vurderes at have indflydelse på bybilledet og byens skala. Redskabet vil således generelt blive taget i anvendelse i forbindelse med projektforslag, der vurderes egnet til nærmere sagsbehandling, hvor den foreslåede bygningshøjde i væsentlig grad, dvs. med mindst 2 etager, overstiger kommunens gældende rammer og således kan betegnes som et relativt højt hus.

Den indledende vurdering vil klarlægge om projektet indeholder de formelle kvaliteter, der kan ligge til grund for en nærmere konsekvensanalyse.

I konsekvensanalysen fokuseres der på projektets arkitektoniske og byplanmæssige indpasning. Billedet af den fremtid, det foreslåede projekt vil skabe, forudsættes belyst i en digital 3D model med et fotorealistisk udtryk. Dette er nødvendigt, da det skal kunne dokumenteres, hvordan husets arkitektur vil komme til at spille sammen med de nære omgivelser. Visualiseringsgrundlaget forudsættes leveret af bygherren.

Byarkitekturen

Materialet danner grundlag for en analyse af projektet, både i den store skala – byens skyline – og i sammenhæng med de nære omgivelser, det tænkes placeret i. Analysegrundlaget omfatter en kortlægning af emner som bydelens bebyggelsesmønster, 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. 3D-visualiseringen omfatter en volumenmodel af projektet indpasset i bydelen.

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, herunder om projektet vil forbedre eller forringe det udendørs liv i byrummet.

Der er mange forhold, der spiller ind her, eksempelvis:

- bygningens æstetik, der på gadeplan kan observeres på nært hold,
- udearealernes behandling og tilgængelighed, der kan indbyde til eller afvise ophold,
- 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 pladسدannelse.

Analysegrundlaget 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.

Det lokale klima omkring det høje hus

Analysen skal dokumentere, hvilket lokalklima (vind- og skyggeforhold m.v.) projektet vil frembringe, og tager udgangspunkt i en kortlægning af klimaet i lokalområdet. Herved kan det konstateres, om projektet vil medføre en forringelse eller en forbedring af lokalklimaet.

Analyseresultatet som grundlag for en anbefaling

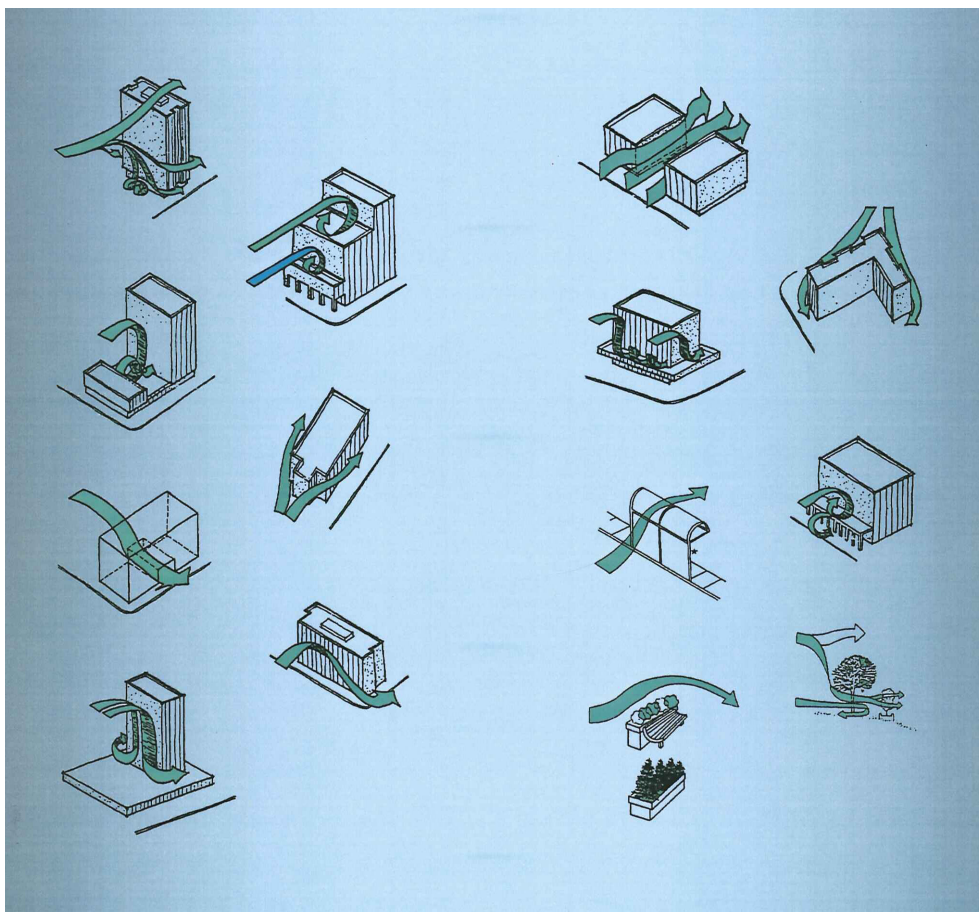
På baggrund af konsekvensanalyserne udarbejdes en samlet anbefaling, til brug for politisk stillingtagen med en gennemgang af de fordele og ulemper, der kan ses som konsekvens af det foreslåede projekt. Anbefalingen suppleres med visuel dokumentation fra sagsbehandlingen.

Hvis der er tale om et projekt, der efter analysen giver grundlag for en offentlig høringsproces, vil dokumentationen blive bearbejdet, så den kan anvendes kommunikativt, f.eks. således at der fremstilles filmsekvenser, der visualiserer bestemte oplevelsesforløb fra det fjerne blik over byen og landskabet til den nære oplevelse af projektet i dets bymæssige sammenhæng.

Analyseresultaterne i forhold til projektets nærmiljø formidles gennem fotorealistiske modeller af huset og dets nære omgivelser. På grundlag af modellen udvælges de synsvinkler, der bedst illustrerer projektets konsekvenser i forhold til de nære omgivelser. Når der stilles krav til en fotorealistic model, er det fordi det endelige resultat er meget afhængigt af byggeriets detaljering. Samtidig giver dette også det bedste udgangspunkt for at ikke-fagfolk kan danne sig et realistisk billede af det foreslåede høje hus. Den fotorealisticke model kan kræves suppleret med fremstilling af en film, der underbygger anbefalingens hovedpunkter.

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

Planforslag om høje huse vil være omfattet af Lov om Miljøvurdering. Analysematerialet vil således også indgå i den obligatoriske miljøscreening, der vil forløbe sammen med planlægningsprocessen.



Eksempler på vindforhold omkring bygninger og anlæg med forskelligt formsprog i stor og lille skala.

Bilag 1 - Konsekvensvurdering af konkrete højhusprojekter

ANSØGER/BYGHERRER BIDRAGER MED FØLGENDE:

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

- Om projektet indeholder en anvendelse, der er almen interesse i at manifestere i byen.
- Om projektet er beliggende et sted, der er vigtigt at markere, f.eks. som et orienteringspunkt.
- 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.
- Hvordan projektet påvirker bylivet.
- Hvordan projektet bidrager imagemæssigt til byen eller bydelen.
- Om der er funktionelt behov for en stor sammenhængende enhed, herunder om det behøver at være i form af højt byggeri.
- Om projektet ud fra en samfundsøkonomisk, sociokulturel eller ressourcemæssig vinkel er en fordel.
- Hvis der er tale om bolighøjhuse redegøres endvidere for, hvilke lejlighedstyper projektet indeholder, hvilke beboergrupper der sigtes mod, og om udemiljøet vil være vigtigt for de kommende beboere, for eksempel med hensyn til legepladser.
- Hvordan projektet påvirker den overordnede og lokale trafikstruktur.

Bilag 2 - Konsekvensanalysegrundlag

Planafdelingen udarbejder på baggrund af Bilag 1:

KONSEKVENSANALYSEGRUNDLAG

Skemaet nedenfor angiver analysegrundlaget og omfatter følgende emner

Emne	Analyse	Betydning
Byarkitektur	Bygningens indflydelse på byens skyline	
	Forhold til setedes bebyggelsemønstre	
	Afstand til eksisterende bebyggelse	
	Visuelt udtryk	
	Placering i bydelen	
Byrum ved foden af det høje hus	Eksisterende forhold	
	Basens facade og dens påvirkning på bydelens liv	
	Skala, materialevalg, rummets afgrænsning	
	Adgang, funktion, muligheder for bydelens sociale liv, herunder om det fremmer eller begrænser et aktivt liv i det åbne byrum	
Trafikale forhold	Trafik generelt	
	Trafikal belastning	
	Parkeringsbehov og parkeringsløsning/placering	
Lokale forhold	Sol- og skyggeforhold samt reflekser	
	Klimakonsekvenser på byrumsliv - vind	
	Klimakonsekvenser på byniveau - vind	
	Udsigtsforhold - externt	

Definition:

- 1 – Projektet har uvæsentlig betydning
- 2 – Projektet har mindre væsentlig betydning
- 3 – Projektet har væsentlig betydning

- ↑ - positiv betydning
- ↓ - negativ betydning

Bilag 3 - Konklusionsskema

KONKLUSIONSSKEMA

På baggrund af analysegrundlaget, Bilag 2, udarbejdes konklusionerne i henhold til nedenstående skema.

Emne	Vurdering	Konklusion
Byarkitektur	Beskrivelse: Vurdering:	
Byrum ved foden af det høje hus	Beskrivelse: Vurdering:	
Trafikale forhold	Beskrivelse: Vurdering:	
Lokale forhold	Beskrivelse: Vurdering:	