

---

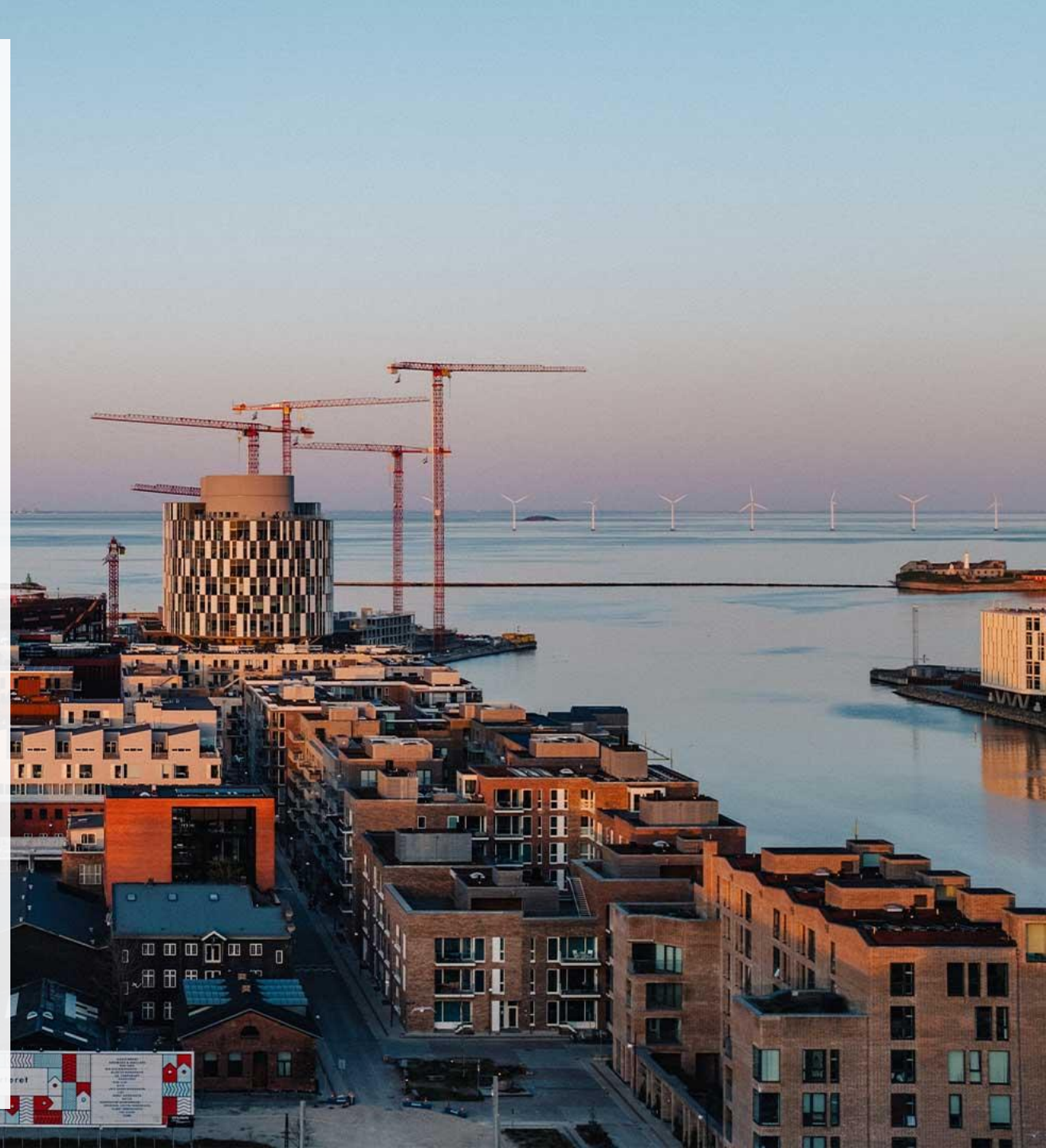
# Arkitektonisk godkendelse

Retningslinjer for arkitektonisk  
kvalitetssikring ifm. By & Havns grundsalg

**BY&HAVN**

---

---



---

# Formål

Ordningen "Arkitektonisk godkendelse" omfatter alle By & Havns bykvarterer og har til formål at sikre, at de enkelte byggerier udvikles i overensstemmelse med intentionerne for den gældende masterplan, lokalplan og By & Havns arkitektoniske inspirationskatalog, i forbindelse med grundsalg.

Den Arkitektoniske godkendelse vedrører byggeriets ydre fremtræden og indpasning i omgivelserne. Dvs. bebyggelsens rumlige disponering, sammenhænge og modulering, dens facader, kantzoner og byrum samt facader og materialitet.

Ordningen er et vigtigt led i By & Havns strategiske målsætning om at skabe gode bykvarterer for københavnere. Det er en kvalitetssikring af, at de enkelte bebyggelser både tilgodeser de kommende beboere/brugere og bidrager til bykvarterets oplevelsesmæssige kvaliteter.



---

# Kvalitetssikring af bykvarteret

**By & Havn varetager den løbende kvalificering og koordinering af bykvarterernes udvikling gennem de indledende faser. Fra bystrategi, struktur- og masterplaner inden lokalplan, til grundsalg og Arkitektonisk godkendelse inden byggetilladelse for de enkelte byggerier**

## 1. Strukturplaner (bydelsniveau)

Første trin i By & Havns planlægning af større byområder er udarbejdelse af en strukturplan, der fastlægger den overordnede bymæssige struktur for bebyggelse, vejnet, byrum og blå/grønne arealer. Planen tilvejebringes typisk gennem en projektkonkurrence.

## 2. Masterplaner og lokalplaner (kvarterniveau)

Når det enkelte kvarter skal planlægges, udarbejder By & Havn en masterplan for bykvarteret, på baggrund af en projektkonkurrence. Masterplanen beskriver kvarterets arkitektoniske egenart og fastlægger bykvarterets bebyggelsesstruktur, byrum, grønne områder, trafikale principper og funktioner på et mere

detaljeret niveau.

På baggrund af masterplanen udarbejdes en eller flere byggeretsgivende lokalplaner, som fastlægger planmyndighedens krav til den konkrete udvikling af området.

## 3. Arkitektonisk godkendelse (projektniveau)

Når By & Havn sælger grunde, stiller selskabet krav til projektets arkitektoniske kvalitet, jf. By & Havns masterplan og arkitektoniske retningslinjer for bykvarteret. Det er således et vilkår i salgsaftalerne, at køber skal indgå i dialog med By & Havn om kvalificering af projektet, i henhold til masterplanens intentioner og gældende rammer for bykvarteret. Køber kan først søge byggetilladelse til et projekt, når By

& Havn har meddelt Arkitektonisk godkendelse.

Ved projekter, hvor By & Havn er bygherre eller indgår i et selskab, stilles der tilsvarende krav om arkitektonisk godkendelse.

By & Havns retningslinjer for arkitektonisk godkendelse er uddybet på de følgende sider.

# Organisering

By & Havn er afsender på den Arkitektoniske godkendelse, som sker i fælles forståelse med Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Følgende nøglepersoner deltager i dialogprocessen med Køber og vurderingen af projektet, med henblik på at smidiggøre den efterfølgende myndighedsbehandling:

- Projektleder, By & Havn
- Chef for Planlægning og Byrum, By & Havn
- Chef for Salg, By & Havn
- Byggesagsbehandler, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Evt. supplerende fagpersoner fra Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- I projekter af særlig bymæssig bevågenhed tilknyttes desuden Stadsarkitekten



---

# Vurdering af dispositionsforslag

Vurderingen af projektets arkitektoniske kvalitet foretages efter arkitektfaglige kriterier, der omhandler projektets ydre forhold

Desuden foretager By & Havn en vurdering af projektet ift. gældende krav og rammer fra bykvarterets master- og lokalplaner.

Købers dispositionsforslag skal rumme en detaljering og viderebearbejdning af visionsbeskrivelse/foreløbigt dispositionsforslag indsendt som en del af købers interessetilkendegivelse. Dispositionsforslaget skal således rumme samme elementer, men med en højere detaljeringsgrad.

Hvis købers projekt ændres væsentligt, skal det reviderede projekt efter By & Havns samt Københavns Kommunes vurdering mindst besidde tilsvarende kvalitet som det oprindelige forslag.

By & Havns eventuelle afgivne bemærkninger i forbindelse med den Arkitektoniske Godkendelse skal indarbejdes i købers projekt.



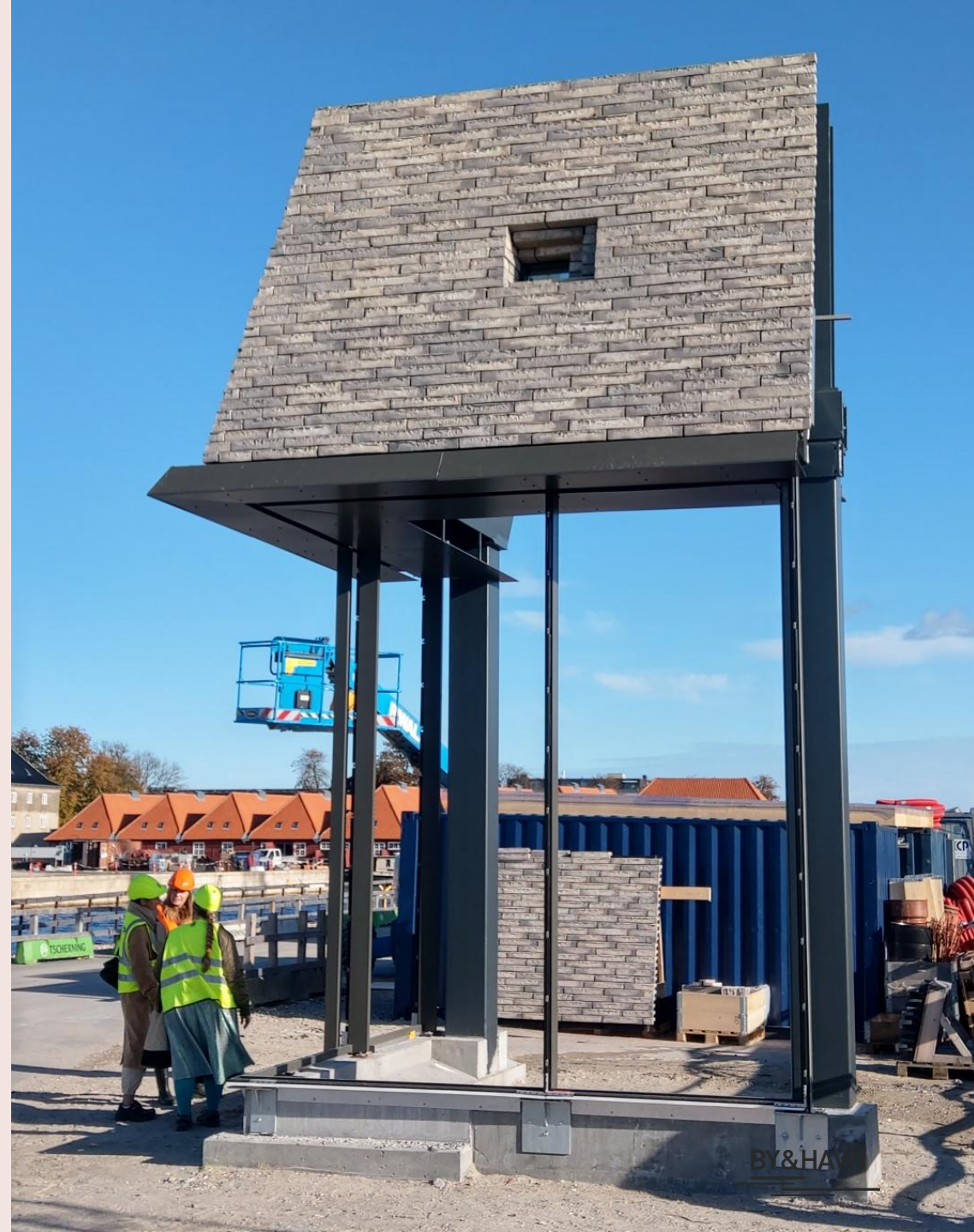
# Vurderingskriterier

De enkelte projekter skal leve op til de arkitektoniske retningslinjer og krav, som fremgår af lokalplanen og By & Havns masterplan for bykvarteret – herunder:

- Hvordan giver projektet med- og modspil til den omgivende bebyggelse, byrum og infrastruktur, samt det fastlagte arkitektoniske hovedgreb for bykvarteret?
- Hvordan medvirker projektets ydre fremtræden, gårdrum og kantzoners indretning til at skabe kvalitet og lokal egenart, der styrker oplevelsesmæssige kvaliteter?
- Hvordan understøtter projektets materialevalg og facadedetaljering lang holdbarhed, smuk patinering og høj arkitektonisk kvalitet i

bebyggelsen og bykvarteret

- Hvordan medvirker projektets bæredygtighedstiltag til at realisere masterplanens intentioner?



---

# Offentligt byggeri, samlede grundsalg og By & Havns egne byggerier

**By & Havns kvalitetskrav til arkitektur gælder både private og offentlige bygherrer – herunder By & Havns egne projekter og selskaber**

Ved salg til offentligt byggeri meddeles ligeledes Arkitektonisk godkendelse på baggrund af dispositionsforslag. Der kan desuden aftales en udvidet proces, hvor kvaliteten sikres ved en projektkonkurrence, en integreret designproces eller forhandlingsmøder med de bydende frem til valg af projekt.

Processen kan eksempelvis tilrettelægges efter DGNB Diamant-metoden, med en todelt fagfællebedømmelse

med udgangspunkt i DGNB-kriteriet vedrørende arkitektonisk kvalitet.

Ved salg af flere byggegrunde til én køber, som ifm. Redmolen, Christiansholm, Enghave Brygge, Kronløbsøen og Sundmolen Øst, stiller B&H krav om, at bebyggelsen skal fremstå sammenhængende med og tydeligt integreret i bykvarteret, ligesom de enkelte byggerier hver især skal godkendes.



# Leverancer fra Køber

**Køber skal aflevere materiale på dispositionsforslagsniveau, der belyser projektets hovedgreb for arkitektur, bebyggelsens ydre fremtræden og sammenhæng med omgivelserne**

- Beskrivelse af projektets arkitektoniske hovedgreb og bymæssige integration samt arealdisponering, funktioner, materialevalg, biodiversitet mv.
- Beskrivelse med argumentation for evt. fravigelser fra lokalplanen
- Rumlig visualisering af den samlede bebyggelse med kontekst
- Supplerende rumlige visualiseringer efter eget ønske
- Situationsplan af den samlede bebyggelse i mål 1:200/1:500, der viser terræn, beplantning, opholdsarealer, stier, overordnet disponering af arealer til affald, brandredning, cykelparkering, fællesanlæg på tagterrasser og i kantzoner samt bebyggelsens sammenhæng med omgivelserne
- Plantegning af stueetagen med aktive og udadvendte stueetager, arealstørrelser og funktioner
- Plantegning af bygningens tag
- Opstalter af alle facader i samme mål som plantegninger
- Snit der viser samspillet mellem bebyggelse, kantzone og omgivende byrum og bebyggelse
- Forud for anlægsstart skal Køber fremvise en facade mock-up til endelig godkendelse



# Proces for Arkitektonisk godkendelse

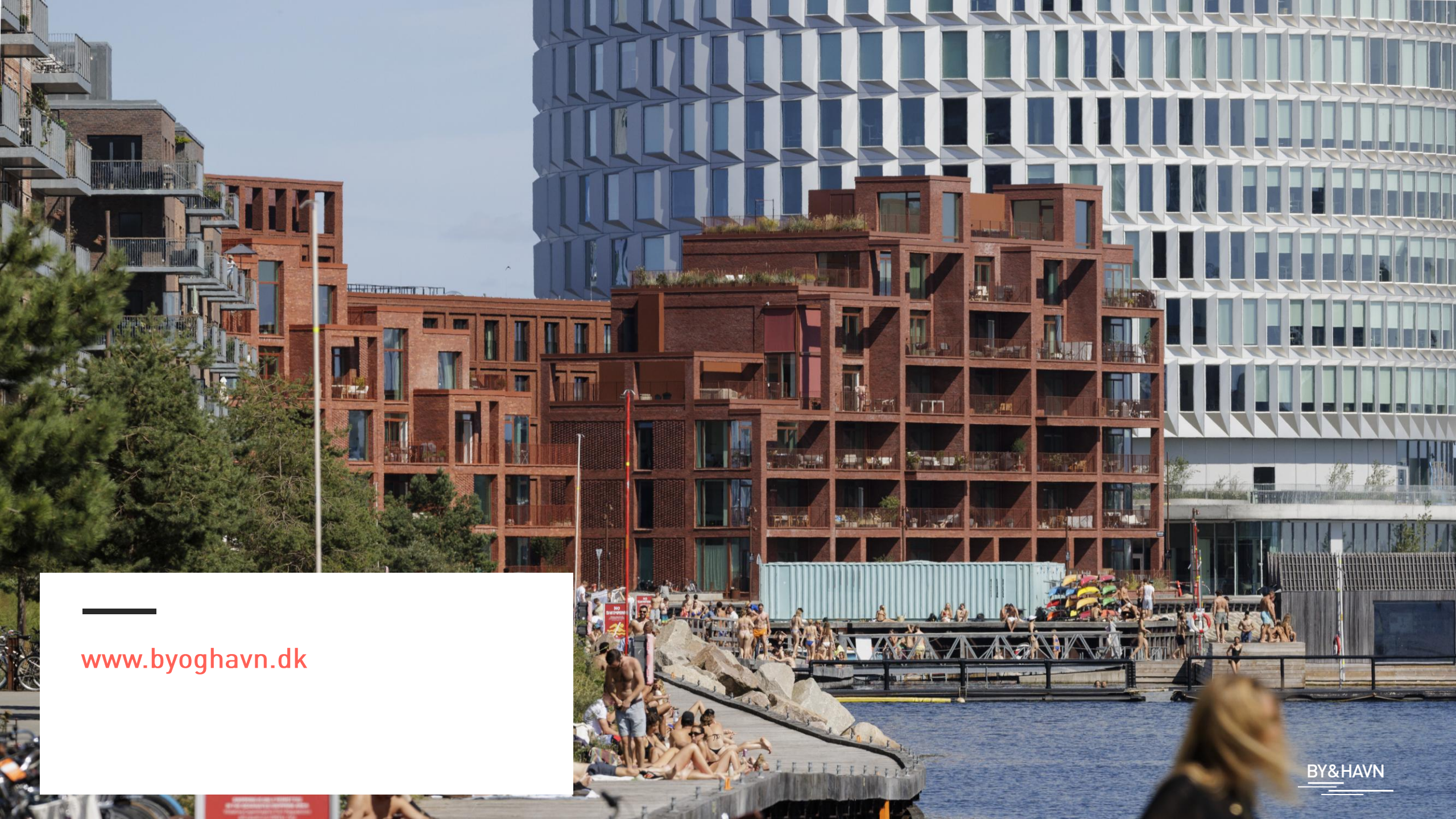
**Dialogen om projektets arkitektoniske kvalitet opstartes efter indgåelse af salgsaftale, når Køber fremsender et dispositionsforslag til kommentering/godkendelse**

Efter indgåelse af salgsaftale, afholdes typisk 1-3 møder med deltagelse af Køber og dennes rådgiver, By & Havn samt Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen. Her drøftes det, hvordan de fastlagte rammer og arkitektoniske intentioner, som er beskrevet i lokal- og masterplanen for bykvarteret, afspejles i projektet.

På møderne afklares, om der evt. er behov for yderligere kvalificering af projektet.

Når kvalificering er foretaget og godkendt af By & Havn, meddeles Arkitektonisk godkendelse.





[www.byoghavn.dk](http://www.byoghavn.dk)

BY&HAVN