

EVALUERING AF ORDNING OM

Godkendelse af arkitektonisk kvalitet



Evalueringen er
udarbejdet for
By & Havn af
Carlberg ApS
Otto Busses Vej 5, 2. sal
2450 København SV
CVR: 32332111

Kontakt: Nicolai Carlberg
Projektansvarlig
23 29 02 96
nc@carlberg.dk

BY&HAVN

 Carlberg

4. september 2023

Sammenfatning

- Denne rapport er del af en evaluering af By & Havns ordning om godkendelse af arkitektonisk kvalitet foretaget i foråret 2023. Rapporten omhandler evaluering af kundernes (dvs. private ejendomsudviklere, pensionsselskaber, almene boligselskaber og offentlige bygherrer) opfattelse af ordningen.
- Der er foretaget ni kvalitative interviews og gennemført en spørgeskemaundersøgelse blandt kunderne. Herudover er der foretaget to kvalitative interviews med repræsentanter for Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) i Københavns Kommune om deres erfaringer med deltagelse i ordningen.
- Evalueringen viser, at der generelt er bred opbakning til ordningen, fordi den bidrager til at sikre en ordentlig arkitektonisk kvalitet og skabe helhed og sammenhæng i byområderne.
- De interviewede repræsentanter for TMF bakker ligeledes op om ordningen og mener, at den løfter en dagsorden, som lokalplanerne ikke har mulighed for.
- Hovedparten af kunderne giver udtryk for, at de har oplevet god dialog og et godt samarbejde, samt at processen har forløbet fornuftigt og været gennemskuelig. Dog oplever nogle kunder en vis uigennemskuelighed i kriterierne for godkendelse.
- Der er i overvejende grad tilfredshed blandt kunderne med fagligheden og sagligheden hos de personer, der forestår godkendelsesprocessen. Dette gælder særligt for By & Havns repræsentanter, mens der er mere blandede oplevelser af TMFs repræsentanter. Dog tyder undersøgelsen på, at kunderne har oplevet en forbedring af sidstnævnte over tid, hvilket har skabt et godt internt samarbejde mellem By & Havn og TMF.
- Hos kunderne sammenblandes ordningen om godkendelse af arkitektonisk kvalitet ofte med med andre processer hos såvel By & Havn som hos TMF, ligesom rollefordelingen mellem disse to aktører til tider misforstås.
- I slutningen af rapporten fremsættes tre anbefalinger, der tilsammen vil kunne styrke og tydeliggøre ordningens koncept, formål og organisering. Anbefalingerne går på: at skærpe og tydeligt kommunikere ordningens koncept og afgrænsning; at gentænke ordningens organisering og rollefordeling; samt at tydeliggøre ordningens kriterier for godkendelse af den arkitektoniske kvalitet.

Indhold

1. Om evalueringen
2. Hovedresultater
3. anbefalinger

I. Om evalueringen

Ordningen om godkendelse af den arkitektoniske kvalitet

- By & Havn stiller i **salgsaftaler krav om, at køberens byggeprojekt skal arkitektonisk godkendes.** Godkendelsesproceduren sker med deltagelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) i Københavns Kommune samt By & Havn.
- Planlægning & Byrum i By & Havn er afsender af den arkitektoniske godkendelse, som i Ørestad sker på vegne af Karrégruppen og i andre områder i fælles forståelse med TMF.
- Processen består typisk af en møderække med 2-4 møder med deltagelse af bygherre, dennes arkitektrådgiver, repræsentanter fra TMF og fra By & Havn. Mellem møderne justerer bygherre sit projekt i henhold til de kommentarer, der gives på mødet.
- Godkendelsen baserer sig på købers dispositionsforslag, og godkendelsen skal ligge før, der kan søges myndighedsbehandling af projektet i TMF.
- Ordningen opstod i forbindelse med udviklingen af storkarréerne Ørestad Syd og fik her betegnelsen Karrégruppemøder. Godkendelseskravet gælder i alle By & Havns salgsaftaler, men har ud over i Ørestad i dag ikke en klart fast mødestruktur.

Evaluering af ordningen

- **Formålet med evalueringen** er at indsamle viden, som kan kvalificere efterfølgende beslutninger vedrørende udvikling af ordningen. Evalueringen skal belyse:
 - Dels om den nuværende model for godkendelse har den tilsigtede effekt – bidrager den til arkitektonisk kvalitet?
 - Dels hvordan kunderne oplever selve processen for godkendelse?
- For at undersøge dette, har By & Havn i foråret 2023 igangsat en evaluering i to spor:
 1. Et kundespor, der undersøger opfattelser af både processen for og værdien af ordningen blandt By & Havns kunder.
 2. Et ekspertspor, hvor By & Havn lader tre arkitektfaglige eksperter evaluere den arkitektoniske kvalitet i et repræsentativt udpluk af færdige, godkendte byggerier. Ekspertsporet er stadig under udarbejdelse.
- **Denne rapport omhandler evalueringens kundespor** og er udført af Carlberg ApS.

Metode I: Kvalitativ undersøgelse

Tematisk og semi-strukturerede individuelle interviews gennemført i april og juni 2023. 30-60 minutters varighed, gennemført via videosamtale, optaget og efterfølgende analyseret.

Der er foretaget **to typer af kvalitative interviews**:

- 1) Kvalitative interviews med udvalgte kunder (kunder forstås som købere af byggefelt, dvs. private ejendomsudviklere, pensionselskaber, almene boligselskaber og offentlige bygherrer).
 - 6 interviews i første runde og 3 interviews i anden runde. Anden runde-interviews følger op og går i dybden med resultater fra første runde samt fra den kvantitative undersøgelse (se næste side).
- 2) Kvalitative interviews med to udvalgte repræsentanter for Københavns Kommune.
 - Repræsentanter for TMF (stadsarkitekt og sagsbehandler). TMF har en rådgivende rolle i godkendelsesprocessen. Interviewene undersøger TMF's perspektiv på ordningen som supplement til kundernes.

Metode II: Kvantitativ undersøgelse

- **Online spørgeskema** udsendt i maj 2023 til samtlige kunder hos By & Havn, der har relevans for undersøgelsen, dvs. private ejendomsudviklere, pensionsselskaber, almene boligselskaber og offentlige bygherrer.
- Metodiske forbehold:
 - By & Havn udsendte spørgeskemaet til i alt 50 respondenter. Trods By & Havns ihærdige opfølgning med gentagne remindere lykkedes det kun at opnå en svarprocent på 34. Der er således indkommet besvarelser fra 17 kunder, der dog tilsammen har erfaringer fra mange projekter.
 - Pga. af det begrænsede antal respondenter kan dataene ikke anvendes til at konkludere noget generelt om holdninger blandt By & Havns kunder. Dertil er den statistiske usikkerhed for høj. Kategori- og skalasvar behandles derfor blot som indikationer, snarere end præcise målinger, og spiller en mindre rolle i analysen. Men undersøgelsen rummer en del fritekstsvar, hvor deltagerne anonymt har kunnet formulere en uddybning/supplement til kategori- og skalaspørgsmålene. Disse fritekstsvar er inddraget i analysen, som et supplement til de kvalitative interviews.

Deltagere i undersøgelserne

Kvalitativ undersøgelse, 1. runde:

- 3 private, 1 offentlig og 1 almen bygherre samt 1 entreprenør
- Erfaringer med ordningen: Både fra Ørestad, fra Nordhavn og fra begge områder

Kvalitativ undersøgelse, 2. runde:

- 3 private bygherrer. 1 med erfaringer fra Ørestad, 1 fra Nordhavn og 1 fra flere områder
- 2 personer fra Københavns Kommune. Har deltaget i flere godkendelsesforløb

Kvantitativ undersøgelse:

- 13 private, 2 offentlige og 2 almene bygherrer
- Erfaringer med ordningen: 9 fra Ørestad, 4 fra Nordhavn, 1 fra Inderhavnen og 5 fra flere af områderne

2. Hovedresultater

2.1 Er der opbakning til ordningen og forståelse for dens funktion?

Bred opbakning til ordningen

Der er **stor opbakning** til ordningen generelt og på tværs af undersøgelsens forskellige dele. Kun ganske få informanter er kritiske overfor, at ordningen findes.

- Der udtrykkes generelt sympati for ideen om at sikre en ordentlig arkitektonisk kvalitet og **undgå, at laveste fællesnævner** og et ensidigt økonomisk fokus bliver styrende for projekterne.
- Der lægges især vægt på, at ordningen kan bidrage til at sikre **arkitektonisk helhed og sammenhæng** i byområderne.
- Mange ser ordningen udfylde **en funktion, der ikke kan løftes af kommunen** (dog gælder der særlige forhold for den almene sektor).

"By & Havn sikrer en helhed, som man tydeligvis ser mangle i andre byudviklingsprojekter."

"Ja, sammenlignet med laveste fællesnævner fordyrer det projektet. Men det giver også mere kvalitet, så det er ok med os."

"Du sætter barren lidt højere, end du ellers ville have gjort, og det tror jeg, vi alle sammen skal være glade for. Det byggede miljø påvirker mange generationer frem, særligt på fremtrædende placeringer."

Ordningen bidrager til at sikre den arkitektoniske kvalitet

- Undersøgelsen viser, at bygherrerne ser **to hovedfunktioner for ordningen: 1) at holde bygherre op på at levere det lovede, og 2) at sikre en helhed og sammenhæng i byområderne.**
- Omkring halvdelen mener, at ordningen har forbedret den arkitektoniske kvalitet af deres projekter, mens resten **ikke mener, det har ændret kvaliteten synderligt.** Det er dog ofte sidstnævnte gruppe, der er meget positive overfor ordningen, og en forklaring synes at være, at disse bygherrer allerede opfatter kvaliteten af deres projekt som høj.
- Man har samtidig et kritisk blik på konkurrenternes projekter, og nogle ønsker en fastere hånd i godkendelsesprocessen.

"Fordi prøverne og projekterne levede op til forventningerne i konkurrenceprojektet, som i forvejen var relativt ambitiøse rent arkitektonisk [var det ikke nødvendigt med store tilpasninger]. Som bygherre går vi ligeledes selv op i æstetisk pæne løsninger."

"Det handler også om, at vi ikke har stået så langt fra hinanden i udgangspunktet. Hvis andet var tilfældet, ville man måske være mere utilfreds med en proces som denne."

"Det er med til at sikre, at alle aktører opretholder et højt niveau, hvilket er positivt."

"Fint med krav til kvaliteten. Så kan man undre sig over nabobyggeriet, at det samme ikke gjaldt for dem."

Begrænset kritik af ordningen

Hovedargumentet for den begrænsede modstand mod ordningen er, at der **kun bør være én instans**, der stiller krav til projekterne, og dét skal være myndigheden på området (dvs. Københavns Kommune).

- Nogle mener også, at de fleste krav *"alligevel er indeholdt i lokalplanen"* og endda, at By & Havn *"har lavet lokalplanen"*, så derfor er **ordningen en slags dobbeltkonfekt**.
- Samtidig fremføres argumentet om, at ordningen er fordyrende for projekterne pga. de ændringer, der må laves. (Det skal her nævnes, at den brede opfattelse i evalueringen er, at ordningen fordyrer projekterne, men kun i mindre grad (se s. 20).)

"Det bør være lokalplanen, man forholder sig til, ren lovgivning. Kan By og Havn f.eks. have ønsker til forhold, der gør et projekt dyrere? Er det rimeligt? ... En lokalplan kan man forholde sig til punkt for punkt, men det er svært, når noget er en vurdering."

"Jeg er ikke fortaler for, at en instans stiller videre krav end kommunen mhp. at højne/sikre den arkitektoniske kvalitet. Hvem skal bestemme, hvad der er kvalitet?"

Godkendelsesprocessen er blevet bedre over tid

Der lader til at være sket en positiv udvikling fra arbejdet med Ørestad til arbejdet med især Nordhavn. **Erfaringerne fra Ørestad er mere kritiske**, både i forhold til kvaliteten af det færdige byområde og i forhold til processen/samarbejdet.

- **Københavns Kommune tilskrives** en stor del af ansvaret for vanskelighederne tidligere.
- I spørgeskemaundersøgelsen er der især positive holdninger blandt de bygherrer, som har erfaringer fra flere byområder eller kun fra Nordhavn, Inderhavnen eller Sydhavn i modsætning til de, der kun har erfaringer fra Ørestad.

"Det er blevet bedre nu, men tidligere i TMF var det smagsdommeri af værste skuffe."

"Nordhavn er ret vellykket rent kvalitetsmæssigt, fx i fht. Ørestad."

"Se på alle de kønsløse projekter i Ørestad. Bygningerne har ingen sammenhæng med hinanden. I Nordhavn er der både nyt og gammelt og en fornemmelse af en bydel."

2.2 Hvordan opleves godkendelsesprocessen og samarbejdet?

Ordningen er ikke klart afgrænset

Ordningen om godkendelse af arkitektonisk kvalitet blandes ofte sammen med eller **forveksles med anden kontakt** med By & Havn, fx drift, salg eller jura. Ligeledes sammenblander flere bygherrer kommunens ageren i regi af ordningen med andre processer i kommunen, særligt myndighedsbehandling og lokalplanlægning.

Dette kan dels **give indtryk af en uklar og uigennemskuelig godkendelsesproces** og **skabe frustration** over, at beslutninger ikke altid opleves at være koordineret på tværs af organer og aktører:

"Så gerne, at når man aftalte noget med Københavns Kommune (i Karrégruppen), bør det også være lettere at få godkendt af TMF. Dog så vi desværre, at aftalte emner i Karrégruppen blev underkendt af TMF."

"Karrégruppen er adskilt fra den øvrige sagsbehandling, hvorfor der ikke er ensartethed mellem kommunens vurdering og det, der foregår i Karrégruppen."

"Havnen er 90% ejet af kommunen. Bl.a. derfor burde det være muligt, at Havnen får 100% af ansvaret for den arkitektur, der godkendes. Efterfølgende burde det være en formssag at opnå byggetilladelse hos kommunen vedr. arkitekturen."

Og dels betyder det, at eventuelle **kritiske opfattelser af andre aktører/processer også farver kundernes** opfattelser af processen for godkendelse af arkitektonisk kvalitet:

"Parkeringsforhold er blevet indskrænket kraftigt under opførelse af vores byggeri og har givet os store udfordringer. Disse indskrænkninger har ikke været et kendt vilkår, og vi føler os ikke fair behandlet."

"Det er helt åbent hvem hos kommunen, der kan komme med krav, som fx ikke er angivet i lokalplanen."

Kriterierne for godkendelse er ikke altid lige gennemskuelige

- Der er blandede opfattelser af, hvor gennemskuelige kriterierne for at opnå godkendelse er. Særligt i spørgeskemaundersøgelsen gives der udtryk for **oplevelse af en vis uigennemskuelighed**.
- Dog er der stadig en del, der er tilfredse – særligt dem med stor erfaring med ordningen eller dem med relativt uproblematisk forløb. De **oplever kriterierne som konsistente** igennem forløbet.

”Der er konsistens i deres krav, de går ikke pludselig i en anden retning.”

”Jeg har prøvet, at det er nye ting, de går op i på det næste møde end på det seneste. Hvor man troede, at vi var i mål, og så skal man lige forfra engang.”

”Det var uklart, hvem som var dommer - det virkede som om, at det var kommunen, som havde så godt som alle stemmer i dommerkomiteen.”

”Fint med krav til kvaliteten. Så kan man undre sig over nabobyggeriet, at det samme ikke gjaldt for dem.”

”[Ønske om] en klarere definition af arkitektonisk kvalitet. Vi ser med undren på nogle af de bygninger, der opføres, som tilsyneladende har en meget lav arkitektonisk kvalitet. Eksempelvis Nordstern/NREP i Corkgade. Hvad gik der galt her?”

”Kriterierne for godkendelse af projektet er jo subjektive, og dermed vil det helt naturligt være lidt uklart, hvad der skal til for at få projektet godkendt, men vi har ikke oplevet, at det har været urimeligt.

Ikke årsag til markante fordyrelser og forsinkelser

Der er generelt en opfattelse af, at ordningen primært forårsager fordyrelser, der er rimelige, fordi de handler om at sikre ordentlig kvalitet i projekterne. I langt de fleste tilfælde forårsager ordningen kun **mindre fordyrelser**.

"Kvalitet koster penge, og derved er det ok, at kravene har en økonomisk konsekvens. At vi skal lægge lidt på, svier måske i øjeblikket, men at vi så ved, at alle er under lup og må lægge til, hvis der ikke leveres den ønskede kvalitet, øger i sidste ende værdien."

Processen opleves generelt som relativt effektiv og dermed ikke som noget, der forårsager markante forsinkelser. På de fleste projekter har ordningen kun medført mindre tilpasninger og dermed heller **ikke markante forsinkelser** af den årsag.

"Jeg har prøvet i andre projekter, at der var store ændringer, fx i facaden, som forsinkede, men så er der altid så mange andre ting også, der forsinker projektet, så det er ikke nødvendigvis deres kommentarer, der er årsag til, at tingene trækker ud."

Generelt et positivt samarbejde

- Hovedparten af informanterne giver udtryk for, at de generelt har oplevet **god dialog, et godt samarbejde og en smertefri proces**.
- I spørgeskemaundersøgelsen er der **blandede opfattelser af, hvor stor forståelse** for bygherrernes forretningsmæssige hensyn og projekternes økonomi, der bliver udvist i processen. I de kvalitative interviews er der en overvejende positiv opfattelse af det.

"Jeg synes, der har været en god tone. De har altid været lydhøre overfor, når vi siger, at projektet bliver for dyrt og ikke hænger sammen længere. Hvis de nu havde sat sig imod hele tiden, havde det været en helt anden snak. Men de er lydhøre."

"Generelt agerer de professionelt, er rettidige, åbne for dialog og imødekommende. Men man skal ikke være bange for at gå lidt til dem. Nogle gange har de fremstået lidt enerådige."

"Vi møder en forståelse for, at projekter har en bundlinje, men også en relativ fast hånd på, at vi, der arbejder med en sag skal levere til en helhed - at vi skal levere oplevet kvalitet."

Fagligheden er personafhængig

Undersøgelsen viser, at ordningen **står og falder med fagligheden og sagligheden hos de personer**, der forestår godkendelsesprocessen. Besvarelserne i undersøgelsen fremhæver, at det i særlig høj grad er vigtigt, at fagpersonerne har deres meningers mod, men samtidig er konstruktive og imødekommende, at der udvises høj faglighed, men samtidig undgås smagsdommeri, og endelig at fagpersonerne har et stort kendskab til projekter, områder, grunde, arkitekter, bygherrer mv.

Der er i **overvejende grad tilfredshed med fagligheden og sagligheden** hos de personer, der forestår godkendelsesprocessen. Dette gælder særligt for By & Havns repræsentanter (men i fht. nyere godkendelsesforløb også for Københavns Kommunes repræsentanter).

”Det er personafhængigt – lad os sige, at der ikke sad én, vi kunne acceptere som fagligt dygtig, så var det bare skidt.”

”Der sidder udmærkede folk i By & Havn. De er dedikerede, fagligt er der ikke problemer, og der bliver ikke taget mærkelige beslutninger.”

”Det var meget en dialog, hvor man sparrede fornuftigt med hinanden. Vi er ikke blevet pålagt noget.”

Særlige vilkår for bygherrer i den almene sektor

Besvarelserne fra de **almene aktører tyder på, at der her er en særlig problematik** i forhold til, at de allerede er omfattet af krav fra kommunen, der rækker ud over lokalplanen (dvs. fra Center for Almene Boliger) og dermed **skal forholde sig til flere aktører** i kommunen foruden processen om arkitektonisk godkendelse.

”Som almen byggherre er vi allerede omfattet af krav og ønsker til arkitektur, der rækker ud over lokalplanen.”

”Der sidder også arkitektoniske smagsdommere i Center for Almene Boliger, og så er der myndighedsbehandling i Center for Byggeri. Så vi har tre andre parter end os selv, der skal tage stilling til vores byggeri. Det bliver problematisk, når der er mange lag, man skal tilfredsstille. Problemet er, at der er for mange kokke.”

Samtidig udtrykker en byggherre en opfattelse af **at blive nedprioriteret** i fht. private bygherrer, dog i faserne forud for den arkitektoniske godkendelse:

”Vi bliver nogle gange skubbet rundt i kvarteret, hvis der kommer en privat køber. Det koster tid og ressourcer. Vi bliver prioriteret lavere. Men når processen er i gang med et konkret projekt, så er dialogen fin, og kravene er til at regne med og forholde sig til.”

2.3 Hvordan opleves samspillet mellem By & Havn og TMF?

Blandet oplevelse af samarbejdet mellem By & Havn og TMF

Der er meget **blandede opfattelser af, hvordan samarbejdet mellem By & Havn og TMF har været i de konkrete processer**, og hvor klar rollefordelingen har været. Det gælder både i spørgeskemaundersøgelsen og i de to runder kvalitative interviews.

- Nogle har oplevet en fin dialog, god koordinering og samarbejde, også selvom parterne ikke altid var enige, og en nogenlunde klar fordeling af rollerne.

"Jeg synes, de har haft et fint samarbejde, og dialogen har været nem og åben."

"Det har været en fin proces, og med kommunens involvering får man samtidig lejlighed til at få en tidlig stillingtagen fra kommunens sagsbehandler, som kan drøftes og forhåbentligt på sigt medvirke til en mere smidig sagsbehandling i kommunen."

- Andre oplever, at der mangler koordinering, og at de to aktører kæmper lidt interne magtkampe. Dette opleves som usikkerhedsskabende for udviklere, rådgivere mv.

"Det giver en usikkerhed for udvikleren, at der er to instanser, der nogle gange snakker fint sammen, og andre gange ikke er helt enige."

"[Vedr. indbyrdes rollefordeling og samarbejde:] Det har i mange tilfælde været problematisk."

"Lidt dobbelt at de samme kommunefolk skal myndighedsbehandle, som dem, der sidder i Karrégruppen."

"Jeg ved sgu ikke om kommunen skulle være med fremadrettet. Det var et lidt underligt spændingsfelt. Jeg tror, det kunne være en sjovere diskussion, hvis By & Havn satte et hold selv, måske med nogle udefra, også i en faglig kontekst. Det kunne være et sjovt forum at være i."

Blandet oplevelse af Københavns Kommunes ageren

Nogle bygherrer har en **positiv oplevelse af Københavns Kommunes ageren**, både i fbm. arkitektonisk godkendelse og i fbm. myndighedsbehandling.

Men **en del retter også kritik** mod kommunens ageren. Denne går i nogle tilfælde på kommunens ageren i fbm. arkitektonisk godkendelse, men ofte går kritikken på, hvordan kommunen agerer i fbm. lokalplansudarbejdelse og myndighedsbehandling, hvilket altså ikke berører ordningen om arkitektonisk godkendelse.

"I kommunen er mange nye og virker uengagerede og udedikerede, og deres kolleger er for travle til at hjælpe. De forstår heller ikke projekterne så godt, områderne, grundene, arkitekterne. Kommunen har sgu ikke forståelse overfor os andre aktører. De er også iskolde overfor fordyrelser i projekterne, fx hvis vi bliver forsinkede pga. deres meget langsommelige proces."

"Er der problemer, skyldes de normalt kommunens, ikke Havnens ageren."

"TMF kan godt være lidt stejle."

Samarbejdet er blevet bedre med tiden

Undersøgelsen tyder på, at der i et vist omfang er sket **en forbedring af samarbejdet mellem By & Havn og Københavns Kommune** i forbindelse med ordningen om arkitektonisk godkendelse.

- Der er stadig blandede vurderinger af samarbejdet, men der er generelt flere positive vurderinger blandt bygherrer, som har erfaringer fra nyere områder end Ørestad. Desuden iagttager de bygherrer, der har **erfaring med ordningen over mange år** en forbedring af samarbejdet mellem By & Havn og kommunen.
- Til en vis grad tillægges forbedringen, at der er kommet en mere konstruktiv og imødekommende tilgang fra Københavns Kommunes side.

"Det er blevet bedre end tidligere. Kommunen kunne godt være lidt smagsdommeragtige. Men altså, hvis en død hund ligger begravet et sted, så er det dér. Det er helt tydeligt, at det er to myndigheder, der slås med hver deres dagsorden."

"Kommunen og By & Havn er blevet bedre til rollefordeling, hvem siger hvad, og de kommer med en samlet vurdering, hvis de har noget overlappende. De har haft et godt samarbejde."

2.4 Ordningen set fra Københavns Kommunes perspektiv

Ordningen er et vigtigt supplement til lokalplanen

Begge repræsentanter for Københavns Kommune **bakker stærkt op om ordningen**. De mener, den gør en forskel for den arkitektoniske kvalitet i byen, og at den tager hånd om særligt to opgaver, **som lokalplanerne ikke kan løfte**:

- **Fokus på at skabe helhed og sammenhæng** i et byområdes arkitektur. Den udfordrer bygherrerne til ikke kun at interessere sig for at optimere det enkelte byggefelt.
- **Fokus på detaljer i byggeriet**, fx materialevalg og facadebearbejdning, som har betydning for kvaliteten af det samlede byggeri. Dette har særlig stor betydning i områder, hvor lokalplanerne er store og derfor meget udetaljerede.

"Jeg kan helt ærligt godt se en forskel på byggerier, hvor der har været en arkitektonisk godkendelsesproces og dem, hvor der ikke har."

"Det er et godt led at have, fordi det giver en anden mulighed end lokalplanerne. Det giver mere kvalitet i byen."

"Måske får By & Havn også nogle andre købere, fordi udviklerne godt ved, at her er der dette ekstra krav. Men det er bare et gæt."

Kommunens rolle opfattes som rådgivende

- Rollefordelingen opleves klart sådan, at Københavns Kommune rådgiver By & Havn i ordningen om arkitektonisk godkendelse, mens **By & Havn formelt er beslutningstageren**.
- Begge oplever, at der er god dialog og godt samarbejde internt.
- Det er også klart for kommunens repræsentanter, at **deres bidrag især er at sikre kontinuitet** i forhold til lokalplanerne og eventuelt konkurrenceforslag, dvs. at sikre at det, der er blevet stillet borgere og politikere i udsigt også bliver realiseret.
- Der er blandede holdninger til, **om kommunen fortsat bør have repræsentanter med** i ordningen: *"Vi behøvede ikke at være med. De er jo dygtige. Jeg kan godt forstå, at de får noget ud af drøftelserne med os, og de sikrer sig jo også, at vi er med på den samme linje, men omvendt har vi ingen myndighed, så med den ekspertise de har, kunne de godt selv klare processen."*
- På den ene side gives der udtryk for en vis åbenhed overfor muligheden for at inddrage en **uvildig faglig tredjepart** i godkendelsen (på linje med en fagdommer udpeget af Arkitektforeningen i konkurrencer), men omvendt også bekymring for, om det rent praktisk vil kunne lade sig gøre, uden at interesser blandes sammen.

Forståelse for kritik

- Kommunens repræsentanter har forståelse for den kritik, nogle bygherrer fremfører om, at **kriterierne for godkendelse indimellem kan opleves som uigennemsigtige**. Samtidig påpeges vigtigheden af at fastholde, at godkendelse af den arkitektoniske kvalitet ikke kan sættes på formel og skal bero på en konkret vurdering af de enkelte projekter.
- Der er ligeledes forståelse for, at **rollefordelingen** (og beslutningsgangene) mellem By & Havn og kommunens forskellige instanser indimellem kan forvirre og derfor med fordel kan **kommunikeres tydeligere og mere forståeligt**.

”Vi kunne godt være lidt tydeligere i, hvad er der lovet, hvad der bliver krævet i hvilke faser osv., altså lave en forventningsafstemning med bygherre. Men det er bare svært at gøre i praksis. Fx en mockup, hvor udtrykket bare ikke virker. Nogle ting opdager man ved at se dem. Men man kunne godt definere, hvad de bærende arkitektoniske værdier i projektet er og fastlægge dem. Der skal bare være plads til, at der opstår noget, når man står derude.”

”Hvis man lavede en lille vejledning, skulle man måske beskrive den lange proces forud for arkitektonisk godkendelse, og hvilke roller de forskellige organisationer har haft i denne, og at det sandsynligvis er andre personer, der er med nu end tidligere i processen. Og at dette gør, at vi har tidligere beslutninger, vi skal referere tilbage til – men vi skal selvfølgelig være åbne overfor, at ny viden kan opstå og skal tages i betragtning.”

3. Anbefalinger

Anbefaling I: Skærp konceptet og kommunikér

Analysen viser: Der er bred opbakning til ordningen og anerkendelse af dens betydning for byområdernes arkitektoniske kvalitet. Men en væsentlig andel af By & Havns kunder har vanskeligt ved at isolere processen for godkendelse af den arkitektoniske kvalitet fra andre og delvis parallelle processer. Kritiske forløb i andre processer kan derfor risikere at smitte af på kundernes oplevelse af godkendelsesprocessen. Endelig opleves rollefordelingen mellem By & Havn og TMF - og indimellem også processens formål og kriterier - som uklare.

Anbefaling:

- Giv ordningen **et nyt navn**, der retvisende og tydeligt definerer, afgrænser og indplacerer ordningen.
- Udarbejd en brugervenlig og let forståelig **vejledning til ordningen**. Den skal være kommunikativ og visuel, og den skal give et tydeligt overblik over:
 - Navn på ordningen
 - Helt kort forklaring af formålet med ordningen
 - Krav til godkendelse (leverancer, møder, men også opstilling af overordnede vurderingskriterier)
 - Medlemmer af godkendelsesudvalget (navn, organisation (By & Havn/ekstern), mandat i udvalget (rådgivende eller beslutningstagende, formål med medlemskab af udvalget)), dvs. en klar præsentation af rollefordelingen.
 - Afgrænsning i fht. andre aktører, ordninger og lovgivning (lokalplaner, kommunens byggetilladelsesbehandling, By & Havns afdelinger for x, y og z), herunder også hvilke bindinger/forpligtelser, der ikke er mandat til at rokke ved i regi af ordningen.
 - Vejledningen skal deles med bygherrer ad en tydelig kanal, så det er sikkert, at de ser den rettidigt.

Anbefaling 2: Tydeliggør kriterierne for godkendelse

Analysen viser: En del af deltagerne i undersøgelsen giver udtryk for, at de indimellem er **usikre på, hvilke kriterier de skal opfylde** for at opnå godkendelse. Usikkerheden går på projekternes arkitektur, ikke på hvilke konkrete leverancer og møder, der kræves i processen. Nogle få omtaler ordningen som et udtryk for **smagsdommeri** og anerkender dermed ikke fagligheden i vurderingerne. Mens undersøgelsen generelt viser, at ordningens faglige kvalitet er afhængig af, hvilke personer der forestår godkendelsesprocessen. Samtidig udtrykker enkelte af bygherrerne, at kriterierne virker uigennemsigtige, når de **sammenligner kvaliteten** af egne projekter med naboprojekterne. Udfordringen er, at arkitektonisk kvalitet ikke lader sig sætte på formel og altid vil være op til **en konkret vurdering** af det enkelte projekt.

Anbefaling:

- By & Havns godkendelser vil også fremover skulle basere sig på konkrete vurderinger af de enkelte projekter funderet i en saglig og faglig vurdering af projektets arkitektoniske kvaliteter. Selvom arkitektonisk kvalitet ikke lader sig entydigt definere, så er det muligt at **fremhæve, hvilke særlige forhold By & Havn ønsker at drøfte og lægge til grund** for godkendelsen. En mere tydelig kommunikation heraf vil muligvis kunne mindske kundernes usikkerhed og styrke ordningens legitimitet og gennemsigtighed.
- Formuleres disse udvalgte forhold som spørgsmål kan man yderligere signalere, at godkendelsesprocessen er dialogbaseret, og at det som udgangspunkt er op til bygherre og dennes rådgivere at argumentere for, hvordan deres projekt lever op til den ønskede arkitektoniske kvalitet. Eksempelvis:
 - Hvordan lever projektet op til de kvalitetskrav, som fremgår af lokalplan/konkurrenceprogram?
 - Hvordan er byggeriet set udefra en visuel og æstetisk oplevelse i sig selv?
 - Hvordan bidrager byggeriet i kraft af sin ydre formgivning, materialer og farver til sammenhængen i området?
 - Hvordan bidrager projektet til det ønskede byliv i området?
 - Hvordan bidrager projektet til et bedre klima?
 - Med flere...

Anbefaling 3: Gentænk organiseringen

Analysen viser: Kunderne har blandede oplevelser af **samarbejdet** mellem By & Havn og TMF, men finder også, at dette samarbejde er blevet bedre med tiden. Samtidig er kunderne **ikke altid klar over rollefordelingen** mellem de to aktører. Nogle anbefaler, at man overvejer muligheden for at supplere med en **uvildig arkitektfaglig tredjepart** – evt. i stedet for kommunen.

Anbefaling:

- **Tag en grundig drøftelse af, hvilke aktører der skal deltage** i ordningen fremadrettet, hvorfor, samt hvilken rolle de hver især skal spille.

Bør kommunen/TMF også fremadrettet være en del af processen?

- Med til argumenter imod hører, at det nuværende set-up opleves som forvirrende og kommunens deltagelse som et udtryk for 'dobbeltkonfekt'. Nogle kunder mener, at fordi det er By & Havn, som formelt beslutter og godkender vil det være mere enkelt kun at have kvalitetsdialogen med dem.
- Med til argumenterne for hører, at kvalitetsdrøftelserne giver kommunen mulighed for at rådgive bygherrer om, hvordan projektet bedst muligt lever op til intentionerne i lokalplanen (eller konkurrencen). Dermed bidrager processen til at skabe sammenhæng mellem det offentlige plangrundlag og udformningen af de konkrete byggeprojekter. Derudover peger de kommunale deltagere på, at der er stor faglig læring for dem i at drøfte, hvordan en lokalplans rammer fortolkes i praksis – en indsigt, kommunen kan bruge i udviklingen af nye lokalplaner.

Bør By & Havn inddrage en uvildig arkitektfaglig tredjepart?

- Et argument for at inddrage en ekstern part (fx med inspiration fra traditionen med fagdommere udpeget af Arkitektforeningen i konkurrencesammenhæng eller et panel med inspiration fra kommunale arkitekturråd) er, at dette potentielt vil øge kundernes oplevelse af uvildighed og faglighed i selve vurderingen. Yderligere et argument er, at det måske kan bidrage til at gøre ordningen mindre personafhængig internt i By & Havn og dermed også gøre ordningen mere robust og fremtidssikret.
- Omvendt peger nogle deltagere i undersøgelsen på, at det kan blive en udfordring at finde de rette personer til at udfylde denne rolle, fordi disse både skal være fagligt kompetente og reelt uvildige i fht. de konkrete projekter, der skal vurderes. I et relativt lille marked som det danske, kan dette være vanskeligt i praksis.