**Klima og Byudvikling**
**Teknik- og Miljøforvaltningen**

# Bilag 12

## Notat om tagboliger tilføjelse af ekstra tagetage

**14. november 2023**

Sagsnummer
2022-0057271

Dokumentnummer
2022-0057271-15

**Begrundelse**
For at Tingbjerg opnår den lovbundne andel af almene familieboliger på max. 40% er det besluttet, at fokus er at fortætte den eksisterende boligmasse ved at bygge nyt.

**Byggeønsker**
Det er boligorganisationerne og bygherres ønske bl.a. at fortætte med private boliger ovenpå de eksisterende almene bygninger, ved at tilføje en ekstra etage på bebyggelserne langs Åkandevej, Ruten og Gavlhusvej. Idéen om tagboliger er opstået i SAB´s og fsb´s dialogforum med beboerne.
Det er bygherres vurdering, at de nye tagboligerne kan have potentiale til at blive særlige familieboliger med høj boligkvalitet og supplere de eksisterende og kommende boligtyper i Tingbjerg. Desuden vurderer bygherrerne, at påbygningerne kan tilføre området nye kvaliteter i form af, at

- Tagboliger langs Tingbjergs større veje forstærker den oprindelige struktur
- Det vil give større bymæssig kvalitet at placere tagboliger overfor nybyggeri i 4 etager
- Åkandevej, som er en monoton bebyggelse uden særlig detaljerigdom sammenlignet med det øvrige Tingbjerg, med de nye tagboliger allerede ved ankomsten til Tingbjerg vil vise ny byarkitektur. Ved at give Tingbjerg en markant bygning ud mod det brede vejrum og Utterslev Mose får Tingbjerg den ankomst bydelen fortjener.

**Startredegørelse**
Teknik- og Miljøudvalget godkendte den 3. oktober 2022 startredegørelsen for tillæg 1 til lokalplan 609, Tingbjerg, herunder anbefalinger for påbygning af nye tagboliger:
For påbygning af boliger på eksisterende bygninger skal der arbejdes videre med at tilpasse disse, så de underordner sig de forskellige eksisterende bygningers særlige udtryk, herunder facadeudformning, vinduesrytme, detaljering mv.

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
2300 København S

I startredegørelsen var foreslået tagboliger på Ruten og Gavlhusvej. Teknik- og Miljøudvalget besluttede, at der også kan tilføjes ny påbygning af 8-10 boliger oven på bygningen ved Åkandevej.

**Placering og udformning**

Påbygningen af en ekstra etage med tagboliger placeres på bygninger langs Åkandevej, del af Ruten og gaden Gavlhusvej.

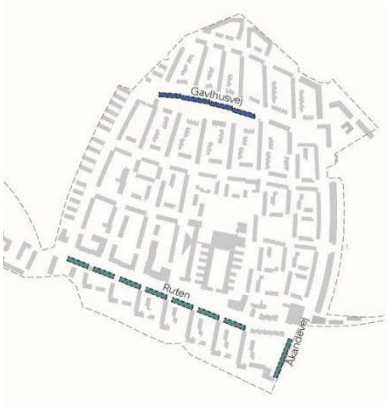



***Illustration 1:*** *Kort over foreslåede placeringer for nye tagetager. Illustration: Vandkunsten*

*Foto: Eksisterende boligbebyggelse der påbygges yderligere tagetage. Set fra Ruten mod syd.*

*Illustration: Eksempel på udseende af tagetage ifølge lokalplanen. Illustration Vandkunsten.*

*Foto: Eksisterende boligbebyggelse der påbygges yderligere tagetage. Set fra Terrasserne mod syd.*

*Illustration: Eksempel på udseende af tagetage ifølge lokalplanen. Illustration Vandkunsten.*

*Foto: Eksisterende boligbebyggelse der påbygges yderligere tagetage. Set fra haverum ved Åkandevej set mod nord.*

*Illustration: Eksempel på udseende af tagetage ifølge lokalplanen. Illustration Vandkunsten.*

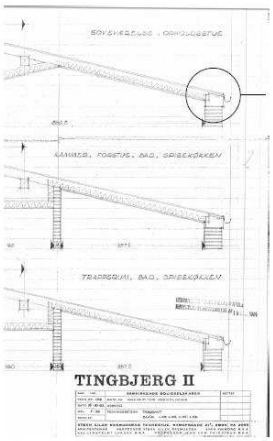
**Bærende bevaringsværdier**

Påbygning af nye etager oven på eksisterende bygninger skal forholde sig til følgende af de bærende arkitektoniske bevaringsværdier i Tingbjerg.

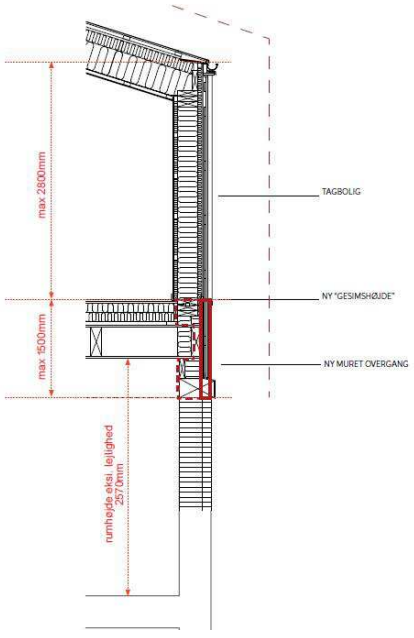
1. Bebyggelsen i Tingbjerg er en homogen lav bebyggelse alt overvejende opført i 3 etager i gule mursten med beton detaljer. Tage er overvejende symmetriske saddeltage i sort tagpap og med meget lav hældning.
2. Eksisterende bebyggelse er opført som enkle boligblokke, der er sammensat omkring de fælles gårdrum. De mange og markante gavle er et karakteristisk træk i Tingbjerg. Det fremhæves i form af, at flere gavle har fået en særlig udformning med vinduer, kunst, forskudte trappehuse og er placeret ud for mindre bydelspladser.
3. Facader består af vandrette, hvidmalede vinduesbånd og hvidmalede skodder, der medvirker til at give bebyggelsen et let og varieret udseende. Indbyggede altaner eller franskealtaner giver facaden liv og dybde.
4. Facadernes opdelinger, lodrette og vandrette linjer, individuelle variationer og bygningsdetaljer, giver tilsammen et byggeri med en menneskelig skala og variation.
5. Vinduesproportioner og betonoverliggere ved gesims, døre, vinduer og altaner er bygningselementer, som er gennemgående i byggeriet og medvirker til, at byggeriet fremstår som en helhed.

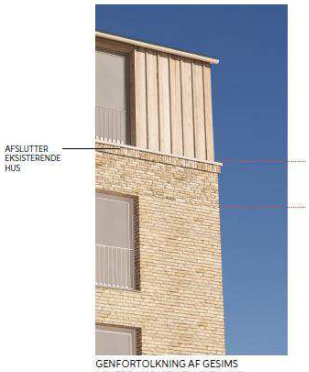
**Eksisterende taglejligheder**

Eksisterende lejligheder på 3. etage er udført med skrå lofter til kip – se snittegning**.** Det vil sige, at disse lejligheder i dag rummer særlige kvaliteter med ekstra højt til loftet, mere dagslys og større fornemmelse af rumlighed. Hvis der tilføjes en etage ovenpå bygningen ændres konstruktionen, så lofterne bliver vandrette og loftshøjden reduceres. Det er bygherres forventning, at de eksisterende boliger på 3. etage etableres med en ny loftshøjde på ca. 2,5 m. Dette kan dog ikke sikres i lokalplanen, da lokalplaner alene regulerer udvendige forhold. Den maksimale loftshøjde er i dag 2,9 m på højeste sted på 3. etage.



EKSISTERENDE TAGDETALJE



GENFORTOLKNING AF GESIMS I OVERGANG MELLEM EKSI. HUS OG TILFØJET TAGBOLIG

EKSISTERENDE GESIMS

**Konsekvenser for påbygning af en etage med tagboliger oven på eksisterende bygninger**
Bygherre er af forvaltningen blevet bedt om at undersøge, hvorvidt de pågældende eksisterende blokke konstruktivt kan bære en tilføjelse af en ekstra etage. Bygherre har leveret et notat fra en ingeniør, der har undersøgt dette for en eksisterende bygning, Ruten 55. For denne bygning er det vurderet, at murværk og fundament kan bære merbelastningen af det forudsatte materialevalg. Dog tager ingeniøren forbehold for, hvis den eksisterende bygning er bygget på sand, i så fald vurderes det, at byggeriet ikke vil kunne bære.

Tingbjerg er i Kommuneplan 19 udpeget som værdifuldt kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse. En væsentlig grund til udpegningen er blandt andet bygningernes indbyrdes samspil og bebyggelsens helhed. For nybyggeri eller ombygninger i bevaringsværdige bebyggelse skriver KP19, at dette skal ske under hensyntagen til at bevare kvaliteten og helhedspræget. De udsete boligblokke til tagboliger er alle udpegede som bevaringsværdige i lokalplan 609 Tingbjerg. Se også bilag 11 bevaringsværdige bygninger, der nærmere beskriver Tingbjergs bevaringsværdier.

**Forvaltningens vurdering**
Forvaltningen er enig med Københavns Museum i, at der vil være en risiko for, at de bærende arkitektoniske bevaringsværdier sløres eller fjernes, når der bygges ovenpå de eksisterende bevaringsværdige boligblokke. Dette kan betyde, at de i så fald kan miste eller få reduceret deres bevaringsværdi.

Tingbjergs boligstokke er generelt 3 etager og dette giver en homogen bydel i menneskelig skala. Med en påbygning af en 4.etage, vil de eksisterende boliger i Tingbjerg i fremtiden fremstå med en mere varieret bygningshøjde. Dette skal ses i sammenhæng med, at der placeres toetagers bygninger i haverummene. Der bliver altså fremtidigt en mere varierende bygningshøjde, som før var ensartet og gav en enkel, sammenhængende helhed.

**Ved tilføjelse af nye tagetager skal følgende opfyldes:**

- Tagboliger kan kun placeres på udpegede blokke på Åkandevej, Ruten og Gavlhusvej, se illustration 1.
- De eksisterende bygningers facadeopdelinger, frem- og tilbageryk, lodrette og vandrette linjer og bygningsdetaljer skal gengives i tagboligernes facade.
- Den tilføjede etage skal fremstå i tegl i overgangen mellem den eksisterende facade og ny tagetage.
- Den tilføjede etage skal have samme enkle arkitektoniske udtryk og kvalitet som det eksisterende bevaringsværdige byggeri har.
- Den tilføjede etage skal mod gade fremtræde i træ og tegl og mod have med murede søjler som forlængelse af eksisterende facade. Facade på altangang skal overvejende være træ.
- Eksisterende gavle skal i videst muligt omfang bevares.

- Gavlene skal fortsat fremstå lukkede i tegl som et væsentligt bygningselement i Tingbjerg og tagene skal have samme lave saddeltagshældning.
- Elevatorer udenfor bygningen, skal placeres mod haverum og fremstå som et bygningselement i gul mursten, der er enkel og med ornamentering.
- De nye beboere på 4. etage skal så vidt muligt benytte samme indgange som de øvrige beboere i bygningen.

*Diagrammatisk visning af eksisterende og kommende bygningshøjder i Tingbjerg, dog er etageboliger mod nord muliggjort i lokalplan 609 ikke vist. Illustration: Vandkunsten*