

Besvarelse vedrørende Frederiksborgvej 234

Medlem af Borgerrepræsentationen Andreas Keil (A) har den 20. juli 2022 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål 1

Vil TMF redegøre for Planklagenævnets praksis og Håndbog for Bygningsmyndigheders definition af, hvor meget kviste må fylde af tagfladen, for at et saddeltag kan betragtes som en udnyttet tagetage?

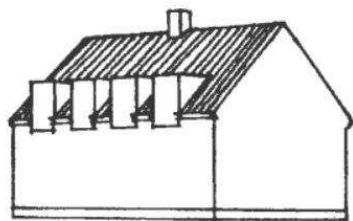
I den sammenhæng vil jeg bede om, at vurderingen kommer fra Lisbet Lorenzen, der er juridisk chefkonsulent i TMF. Hun er redaktør på 'Håndbog for Bygningsmyndigheder - anvendelse af bygge og planlovgivningen i praksis' og underviser i grundlæggende byggesagsbehandling. Så er vi sikre på, at det er den rette fagkundskab, der vurderer sagen.

Som en del af svaret skal inddrages, hvad der står i Håndbog for Bygningsmyndigheder, og I skal blandt andet forholde jer til denne definition:

Håndbog for bygningsmyndigheder
Emne: Etageantal

SB 056
Juni 2004
Side 18

Den samlede længde af kviste må, regnet i hver tagflade for sig, ikke være større end tagfladens halve længde



Kviste, hvis samlede længde udgår halvdelen af tagfladens længde. Det må anses for den øvre grænse for hvad der både konstruktivt og udseendemæssigt kan foretages af gennembrydninger til kvistformål i tagetagen.

Dernæst ønsker jeg at Lisbet Lorenzen forholder sig til nedenstående to billeder og svarer på følgende spørgsmål:

Følger den udnyttede tagetage på Frederiksborgvej 234 (hvid bygning)

16-08-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 10943

Dokumentnummer i F2
1670957

Sagsnummer i eDoc
2022-0236724

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Håndbog for Bygningsmyndigheders definition af en udnyttet tagetage og Planklagenævnets/Byggeklageenhedens praksis ift., hvad der karakteriserer en udnyttet tagetage (se gul ring)?



Er der tale om en fuld tagetage eller udnyttet tagetage?

Lisbet Lorenzen må gerne forholde sig til, at der i alle afgørelser fra Planklagenævnet/Byggeklageenheden vedrørende problemstillingen udnyttet tagetage versus fuld tagetage og kvistes omfang refereres til Håndbog for bygningsmyndigheders definition.

Se f.eks. Planklagenævnet sag NMK-33-00425 12 marts 2012, hvor der står:

"Det er de lodrette flader, der skaber karakteren af en fuld etage.....at en etage blot er den øverste etage i huset - med taget liggende lige ovenover - gør ikke etagen til en tagetage.... den samlede længde af kviste regnet i hver tagflade for sig skal ikke være større end tagfladens halve længde".

Er det korrekt, at ovenstående definition kendetegner byggesagsbehandlingen og afgørelserne fra ankeinstanser, og at en udnyttet tagetage er karakteriseret ved, at kvistene max. må fylde halvdelen af tagfladen?

Derudover vil jeg gerne bede Lisbet Lorenzen forholde sig til følgende: Hvad betyder de fire-fløjede terrassevinduer/døre og glasaltanen i det fjerde beboelseslag for udtrykket ift., om der er tale om en udnyttet tagetage eller fuld tagetage (se billedet længere nede)

Får det:

1. Det fjerde beboelseslag til at i højere grad at fremstå som en fuld tagetage?
2. Det fjerde beboelseslag til i højere grad at fremstå som en udnyttet tagetage?

Vælg en af mulighederne.

I svaret skal inddrages Byggeklageenhedens/Planklagenævnets praksis - se blandt andet sag 18/08810, Planklagenævnets afgørelse af 14. juni 2019, hvor der står, at tagterasser og kvarterets præg har betydning for definitionen af en udnyttet tagetage.

Ved vurderingen af, om en bygning i planlægningsmæssig forstand består af 1 etage og en udnyttet tagetage eller 2 etager, må der lægges vægt på, hvordan bygningen fremtræder for naboer og forbipasserende set i forhold til de hensyn, som planloven skal varetage. En tagterasse kan også efter omstændighederne have betydning.

Endelig kan det i nogle tilfælde have betydning, hvordan bygningen fremtræder i forhold til kvarterets præg.

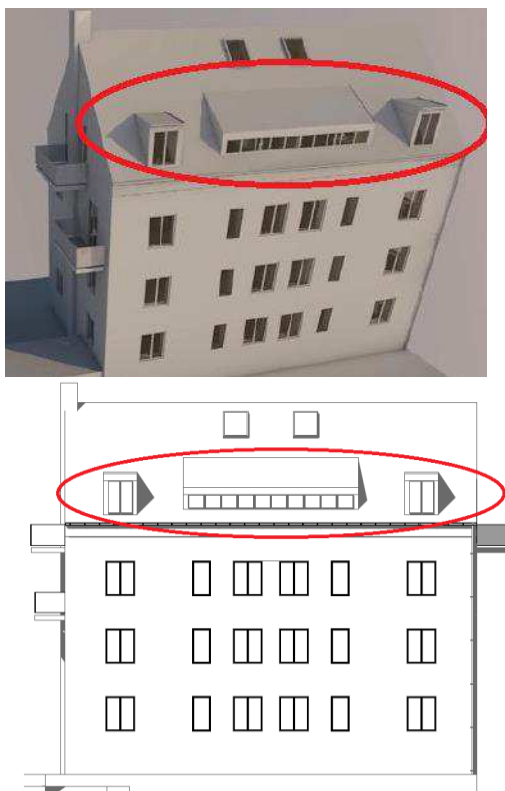
Helt konkret skal Lisbet Lorenzen forholde sig til, at de to andre bygninger i servitutområdet - som har fået tilladelse til at inddrage en tagetage til beboelse - blot har små gavlvinduer og små kviste (Frederiksborgvej 236 og Frederiksborgvej 220, de to røde bygninger).



Lisbet Lorenzen ønskes ligeledes at svare på flg.: Er det korrekt, når TMF betragter Frederiksborgvej 234 som værende en "udnyttet tagetage" identisk med nabobygningerne de store forskelle taget i betragtning? (Panoramavinduer/glasaltaner versus små gavlvinduer og store kvistpartier versus i små kviste).

Spørgsmål 2

Afslutningsvis ønsker jeg, at Lisbet Lorenzen og TMF forholder sig til, om bygherre har bygget i overensstemmelse med sin byggetilladelse. Kig på billederne her fra ansøgningsmaterialet:



Læg så mærke til, hvad der er bygget:



Bemærk de midterste kviste er langt mindre på tegningerne end i virkeligheden. Hvad betyder forskellen ift., om der er tale om en udnyttet eller en fuld tagetage?

Dette spørgsmål er til både TMF og Lisbet Lorenzen:
Har bygherre bygget i overensstemmelse med sin byggetilladelse?

Spørgsmål 3

Yderligere spørgsmål, som knytter sig til Stadsarkitektens to vurderinger, som jeg ønsker TMF skal svare på ved at henvende sig til Stadsarkitekten igen.

Det fremgår også af Stadsarkitektens vurdering af 21/4 2022:
"I gavlene på tredje sal er der indsat fire-fløjede terrassevinduer med udluftningspartier og et rundt vindue. Disse er ikke oprindelige for bygningen, men både terrassevinduer i glas samt runde vinduer er tidstypiske træk for den funktionelle traditionalisme og ses på mange ejendomme i København fra samme periode".

Der er billede af det her:



Stadsarkitekten hævder, at de forefindes på mange ejendomme i København fra samme periode med den slags vinduer.

Vil TMF/Stadsarkitekten komme med konkrete eksempler fra Bispebjerg eller København i øvrigt, hvor der er fire vinduer i "dørstørrelse" i en hel altans bredde i ejendomme fra samme periode?

Og vil Stadsarkitekten også komme med eksempler på, at så store vindues- og dørpartier med altaner specifikt forefindes i udnyttede tagetager i Bispebjerg og København i øvrigt?

Svar

Ad 1) Byggetilladelsens overensstemmelse med Håndbog for Bygningsmyndigheder

Forvaltningen kan oplyse, at skitserne i Håndbog for Bygningsmyndigheder ikke er en del af lovgivningen, men alene et fortolkningsbidrag til støtte for kommunernes fortolkning af lovgivningen. Det er op til den enkelte kommune som tilsynsmyndighed på bygge- og planlovgivningen at foretage denne fortolkning. I den konkrete sag har forvaltningens arkitektfaglige vurdering været, at der er tale om en udnyttet tagetage.

Ad 2) Byggeriets overensstemmelse med byggetilladelsen

Forvaltningen følger op på uoverensstemmelsen mellem den godkendte og den udførte udformning af kvisten. Forvaltningen har været på tilsyn på ejendommen den 8. august 2022 og er nu i dialog med ejer om det udførte. Det ser umiddelbart ud til, at kvisten ikke er udført i fuldstændig overensstemmelse med byggetilladelsen, men det kræver videre sagsbehandling i forvaltningen, før en konklusion kan nås. Såfremt udfaldet er, at kvisten ikke er udført i overensstemmelse med byggetilladelsen, skal der ske lovliggørelse. En lovliggørelse kan både ske administrativt og fysisk. Ved en administrativ lovliggørelse vurderer forvaltningen, om der efter det byggede er opført, kan udstedes byggetilladelse. Ved en fysisk lovliggørelse stiller forvaltningen krav om, at det opførte nedtages eller ombygges, så det bringes i overensstemmelse med den udstedte byggetilladelse. Et krav om fysisk lovliggørelse er en indgribende foranstaltning, som skal være sagligt begrundet og proportionalt.

Ad 3) Eksempler fra Stadsarkitekten på tilsvarende ejendommers udformning

Følgende er indhentet fra Københavns Kommunes Stadsarkitekt:

Ejendommen Frederiksborgvej 234 befinder sig arkitektonisk stilfæssigt mellem to perioder: Bedre Byggeskik og Funktionalismen. Den oprindelig teglfacade og vinduessætning bærer præg af betegnelsen "Bedre Byggeskik" anvendes om en stilperiode i dansk arkitektur fra ca. 1915-1940, der tog udgangspunkt i ældre dansk byggeskik med enkle huse karakteriseret ved simple materialer og håndværksmæssigt gode løsninger, klassiske muremester detaljer, gerne rød tegl, rejste tage og overvejende symmetri.

Ejendommens oprindelige flade tag læner sig nærmere ind mod den funktionalistiske tradition fra 1930-60, som var karakteriseret af mere forenklede og geometriske bygninger med altaner, større glaspartier og meget lave hvalmede tage eller flade tage.

Den nye ombygning af Frederiksborgvej 234 sigter mod at give ejendommen et palæagtigt udtryk i stilarten Historicisme, som var typisk fra 1850-1920 med hvidt puds og sorte glaserede tagsten. Dermed er det svært definitivt at kategorisere en arkitektonisk stilperiode frem for en anden som typisk for ejendommen, da den nuværende er en blanding og svært ombygget fra det oprindelige udtryk. Stilblandingerne er for sin vis typisk for kvarteret, som har mange huse opført i perioden 1930-40 i denne brydningstid mellem Bedre Byggeskik og Funktionalismen og på efterkant af Historicismen, men oftest vil det enkelte hus have et mere tidstypisk ensartet udtryk bevaret. Ejendommene Frederiksborgvej 218-222 er et eksempel på stilblandingen i kvarteret. Bemærk de 4-fløjede små sprodsede, traditionelle vinduer som korresponderes af naboejendommen Holbergskolens 4-fløjede (funktionalistiske) vinduer.



Frederiksborgvej 218



Holbergskolen

Runde vinduer er brugt i mange byggerier i København i den historicistiske byggestil mellem 1850-1920, de anvendes typisk for at pointere særlige rum, loftsværelser, indgange og trappeopgange.



Rysenstensgade 14



Frederikssundsvej 39

Også i den Funktionelle byggestil anvendes runde vinduer. To kendte københavner eksempler på runde vinduer i funktionalistiske huse er Champagnehuset på Grønningen 7-9 opført 1935-36 eller Vesterport, opført 1930-32.



Champagnehuset



Vesterport

Videnscenteret Bolius beskriver i denne artikel bungalowarkitekturen i 1920-30'erne. <https://www.bolius.dk/bungalowen-18824> Her nævnes runde vinder som et typisk træk som "gav et frisk pust til det lille sparsomme hus." Om end Frederiksborgvej 234, opført i 1934, ikke er

en bungalow, er de runde vinduer typiske også for etagebyggeriet i den periode. Der findes også eksempler på familieboliger med runde vinduer i kvarteret omkring Frederiksborgvej 234 fx Grønnemose Allé 18 og 20.



Grønnemose Allé 20 og 18.

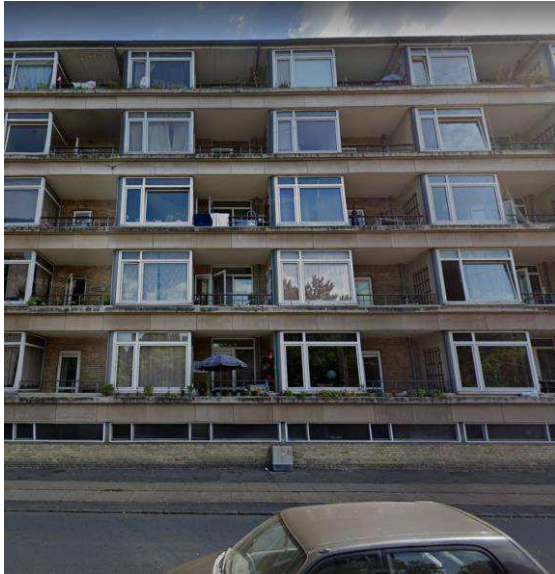
Ejendommen Frederiksborgvej 175 har ved en senere tilbygning fået tilføjet runde vinduer. Denne ejendom har i de oprindelige vinduespartier i stuen og på første sal desuden 4-fløjede vinduer, dog kun med en terrassedør.



Frederiksborgvej 175

4-fløjede glaspartier i fulde højder er ikke meget anvendte i funkisbyggeriet, da man typisk opførte ejendommene med en eller to terrassedøre i sammenhæng med et 1-4 fløjet vinduesparti som dette eksempel på Frederiksborgvej 114, opført 1940-41. I Funktionalismen er

asymmetri et ideal, i modsætning til den Bedre Byggeskik og Historicismen, hvor symmetri er idealet. Men der findes byggerier fra perioden som har store fler-fløjede glaspartier fx på Frederiksborgvej 84 eller Ejendommen Frederiksborgvej 180, der ligeledes har store 3-fløjede vinduespartier ifm. altanen.



Frederiksborgvej 114



Frederiksborgvej 84



Frederiksborgvej 180

Svaret er offentligt tilgængeligt på kk.dk/artikel/spørgsmål-til-teknik-og-miljøudvalget.

Lena Kongsbach
Vicedirektør

