
Fra: Morten Andersen [mailto:ma@aruphvidt.dk]

Sendt: 9. august 2018 17:20

Til: Borgmesteren TMF <BORGMASTEREN@tmf.kk.dk>

Emne: Kommentar til Dagsordenens pkt. 8 Retningsangivende rammer for etablering af tagboliger (2018-0085224) for Møde i Teknik & Miljøudvalget mandag d. 13. august

Til Teknik & Miljøudvalget v/Borgmesteren

Da jeg desværre er afskåret fra personligt at give møde i udvalget mandag d. 13. august, vil jeg i stedet tillade mig at fremsende mine bemærkning til dagordenens punkt 8.

Jeg har vedhæftet side 61 i "Arkitekturpolitik København 2017-2025 – Arkitektur for mennesker" som denne d.d. er at finde på kommunens hjemmeside.

Ryesgade 30 – Der blev tildelt Renoverprisen ved sin færdiggørelse og som er udført med støtte fra Kommunens Byfornyelsespulje, er på side 61 i Arkitekturpolitikken beskrevet som:

"Helhedsrenoveringen af ejendommen fra 1896 har leveret nye boligkvaliteter, bedre indeklime, nye tagboliger og et markant lavere energiforbrug samtidig med, at den bevaringsværdige arkitektur er styrket."

Det fremgår imidlertid af bilaget af 22. juni fra forvaltningen side 3, sendt til Bygherreforeningen d. 28. juni (ligeledes vedhæftet denne mail), at:

"Ryesgade Projektet afviger fra nuværende sagsbehandlingspraksis, da projektet er udtryk for et tagboligprojekt der har fået en sydeuropæisk karakter mod gadesiden".

Som jeg læser notatet vil et lignende byggeri hverken nu eller under de af forvaltningen i pkt. 8 foreslåede regler kunne tillades i fremtiden, på trods af, at projektet er prisvindende, og specifikt nævnt i kommunens egen arkitektur politik som et eksempel hvor "den bevaringsværdige arkitektur er styrket".

Efter min opfattelse bør forvaltningens indstilling om tagboliger afspejle den gældende arkitekturpolitik.

Med venlig hilsen

Morten Juul Heding Andersen
Adm. direktør
Drost Fonden



Graves Simonsen

28. juni 2018

Sagsnr.
2018-0163117

Dokumentnr.
2018-0163117-4

Grundlaget for retningslinjer for tagboliger

Kære Graves Simonsen

Tak for jeres henvendelse fra 15. juni 2018 med en række forslag og kommentarer til retningslinjerne for tagboliger, forud for behandlingen punktet, der var på dagsorden til udvalgets møde den 18. juni, men blev udskudt til mødet den 13. august.

Mange tak for, at I giver jeres synspunkter tilkende, og at I giver os input til den beslutning, som vi skal træffe den 13. august 2018. Det vil vi helt klart tage med i vores overvejelser, når vi skal beslutte os for en politisk linje i udvalget.

Da I har henvendt jer til hele Teknik- og Miljøudvalget, svarer jeg her som formand for udvalget. Det betyder også, at jeres henvendelse og dette svar er sendt til resten af udvalget, som kan reagere på det af egen drift, hvis de ser det nødvendigt.

Er I mere interesserede i min personlige, politiske holdning til sagen, så er I velkomne til at vende tilbage.

- ./.
- Jeg har vedhæftet et notat fra forvaltningen, hvor de kommenterer på jeres konkrete forslag og kommentarer.

Med venlig hilsen

Ninna Hedeager Olsen

Rådhuset

1599 København V.

Direkte telefon
3366 2626

E-mail
borgmesteren@tmf.kk.dk

www.tmf.kk.dk



Til Teknik- og Miljøborgmesteren

22. juni 2018

Sagsnr.
2018-0163117

Dokumentnr.
2018-0163117-3

Sagsbehandler
Anders Jørgensen

Notat om henvendelse om tagboliger

Partnerskabet Renovering på Dagsordenen har den 15. juni 2018 henvendt sig til Teknik- og Miljøudvalget i anledning en sag på dagsordenen til mødet den 18. juni 2018 om Retningsgivende rammer for etablering af tagboliger. Sagen er blevet udsat til Teknik- og Miljøudvalgets møde den 13. august 2018.

Partnerskabet ønsker generelt lempeligere og mere fleksible rammer, end der umiddelbart er lagt op til i forvaltningens indstilling.

Forvaltningens bemærkninger

Partnerskabet kommenterer i realiteten kun punktet om *Kulturarv og arkitektur*, og adresserer forvaltningens kommende arbejde med udarbejdelsen af de vejledende retningslinjer for tagboliger. Partnerskabets konstruktive bemærkninger vil derfor indgå i forvaltningens detaljerede arbejde med udformningen af de vejledende retningslinjer for etablering af tagboliger.

Overordnet deler forvaltningen mange af de samme betragtninger, som fremføres af partnerskabet Renovering på Dagsordenen, men vil dog fremhæve følgende:

- Forvaltningen har helt bevidst lagt op til, at tagform og sammenhængende tagformer bevares mod gadesiden, mens der lægges op til en lempelse mod gårdsiden. Det er forvaltningens opfattelse, at tagene i København har en særlig betydning. Det bemærkes i øvrigt, at det ikke vil være en mere restriktiv tilgang end nuværende praksis, men derimod en lempelse.
- Forvaltningen skal kort bemærke, at de københavnske etageejendomme er traditionelt opført med enkle tage med 45° taghældning, mens facaderne fremtræder med udsmykninger. Tag og facade fremtræder som en samlet komposition, hvor taget er den stilfærdige afslutning på bygningen. Når taget får en mere dominerende form, ændres den samlede komposition, som tag og facade udgør, og balancen mellem facade og tag forrykkes. Da Københavns Byggelov blev vedtaget, var holdningen, at tage med stejle tag-

Sekretariat MAB

Njalsgade 13
Postboks 380
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

hældning var uskønne. De mere stejle tage udspringer af en byggeskik, man traditionelt ser i f.eks. Belgien og Frankrig.

- I retningslinjerne vil der blive arbejdet med lempelse i forhold til solitære bygninger, som også vil blive nærmere defineret. Som udgangspunkt vil forvaltningen arbejde med en bevaring af tagformer på sammenhængende bygninger mod gaden.
- Praksis omkring dispensationer vil følge de retningslinjer for lokalplandispensationer, der allerede foreligger, og som trådte i kraft 1. oktober 2017. Der vil hver gang blive foretaget en konkret vurdering, herunder afklaring af, om der er en saglig begrundelse for at tillade en anden formgivning end den, der er forudsat i lokalplanen. Mange lokalplaner med sådanne bestemmelser hidrører fra bevaringshensyn, hvor der har været en konkret stillingtagen til formgivning, mens andre lokalplaner om f.eks. byfornyelseshensyn indeholder en standardformulering, hvor der kan være en større faglig begrundelse for fravigelser af tagform.
- I sagsbehandlingen sondres der mellem projekter i og uden for lokalplanlagte områder, herunder om der i en given lokalplan er bestemmelser om æstetik.
- De vejledende retningslinjer vil favne bredt med henblik på at kunne sikre en så klar forventningsafstemning som mulig i forhold til flertallet af sager, men retningslinjerne vil ikke hindre såkaldte spektakulære projekter, da der hver gang vil blive foretaget en konkret vurdering og afvejning af hensyn, herunder overvejelser om, hvorvidt det er projekt, der måtte forudsætte en politisk stillingtagen, herunder lokalplanpligtige projekter.
- Forvaltningen bemærker, at ”nye lag” kan forstås på flere måder, og at såkaldte transformationer mod gårdsiden også er et nyt lag.
- De vejledende retningslinjer forholder sig ikke til egentlige tilbygninger, herunder tilbygninger på flade tage. Retningslinjer for sådanne tilbygninger kan blive udarbejdet efterfølgende, hvis det vurderes relevant og nødvendigt.

Partnerskabet Renovering på Dagsordenen fremhæver tre projekter:

- *Ny Vestergade-projektet*: Projektet er ikke et projekt om tagboliger, men et renoveringsprojekt fra kælder til 4. sal, hvor eksisterende tag er blevet fjernet og erstattet af en egentlig tilbygning i to etager. Projektet vil ikke blive omfattet af retningslinjer for tagboliger, der er afgrænset til tagboligprojekter, hvor der sker udnyttelse af en eksisterende tagetage.

- *Ryesgade-projektet*: Projektet afviger fra nuværende sagsbehandlingspraksis, da projektet er udtryk for et tagboligprojekt, der har fået en sydeuropæisk karakter mod gadesiden.
- *Birkegade-projektet*: Forvaltningen bemærker, at projektet, der var 4-5 år undervejs, har været forelagt politisk, da projektet fraveg kommuneplanen. Forvaltningen fremhæver, at projektet var til fællesskabets glæde, da det primært omfatter en fælles taghave.

Endelig skal det bemærkes, at projekter ud over det sædvanlige – dvs. hvor der ikke har været en konkret stillingtagen i lokalplaner – som oftest vil indebære et andet og måske længere forløb, da et sådant projekt ikke vil være forventeligt for omgivelserne. En høringsproces, dialog og eventuel politisk stillingtagen skal derfor medtænkes.

Pia Lindgren

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: Kommentar til TMU-dagsordenspunkt om retningslinjer for tagboliger (18. juni 2018)
Vedhæftede filer: Brev_til_TMU (150618).pdf; Forslag_til_alternativ_indstilling_til_TMU_til_punkt_25 (180618).pdf; Tagboligeksempler fra Københavns arkitekturpolitik.pdf

Fra: Graves K. Simonsen

Sendt: 15. juni 2018 10:18

Til: Alex Vanopslagh, Fanny Broholm, Finn Rudaizky, Jakob Næsager, Klaus Mygind, Lars Weiss, Marcus Vesterager, Mette Annelie Rasmussen, Niels E. Bjerrum, Borgmesteren TMF, Ulrik Kohl

Cc: Torben Gleesborg; Pernille Svenstrup

Emne: Kommentar til TMU-dagsordenspunkt om retningslinjer for tagboliger (18. juni 2018)

Kære TMU-medlemmer

På vegne af branchepartnerskabet Renovering på Dagsordenen og Det Økologisk Råd fremsendes hermed en kommentar til indstilling fra TMF vedrørende grundlaget for udarbejdelse af nye retningslinjer for etablering af tagboliger i Københavns Kommune, samt forslag til alternativ til forvaltningens indstilling – forud for udvalgets behandling heraf den 18. juni 2018.

Kommentaren og forslaget ligger i forlængelse af vores tidligere henvendelse til udvalgsmedlemmerne og dialogen med forvaltningen, som vi håber at kunne fortsætte, når grundlaget for retningslinjerne er politisk vedtaget. Vi håber dog, at vedhæftede kommentar vil give anledning til overvejelser i udvalget i forhold til forvaltningens indstilling, som denne p.t. foreligger.

Såfremt materialet giver anledning til spørgsmål, er man velkommen til at kontakte undertegnede eller én af de øvrige underskrivende parter af kommentaren.

Bedste hilsner

Graves Simonsen
Projektchef, arkitekt MAA



Til Teknik- og Miljøudvalget (TMU) Københavns Kommune
c.c. Teknik- og Miljøforvaltningen

15. juni 2018

Vedr. TMU-møde den 18. juni 2018

Dagsordenspunkt 25. "Retningsangivende rammer for etablering af tagboliger" (2018-0085224).

Kommentar til Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling

Undertegnende parter henvendte sig til TMU i november 2017 – fulgt op henvendelse til de nye udvalgsmedlemmer i januar 2018 og en efterfølgende dialog med forvaltningen. Anledningen har været Københavns Kommunes hidtidige, restriktive praksis omkring etablering af tagboliger, der efter vores vurdering er og har været en for snæver en fortolkning af kommunens overordnede politikker på området, og samtidigt en væsentlig barriere for at kunne etablere attraktive tagboliger som et led i byens udvikling.

I forbindelse med offentliggørelsen af nævnte dagsordenspunkt – og forud for den politiske behandling heraf – skal vi hermed tillade os at fremsende følgende kommentar til forvaltningens indstilling i relation til de angivne fire temaer, samt forslag til konkret alternativ til indstillingen:

Ad. tema 1 - Kulturarv og arkitektur

1.a - Hensyntagen til kulturarv og arkitektur.

Vi foreslår, at indstillingens formulering om herom ændret jf. vedlagte forslag til alternativ indstilling.

Begrundelsen herfor er, at et krav om at bevare tagformernes hovedtræk efter vores opfattelse vil være en væsentlig hindring for etablering af gode nye tagboliger. Der er korrekt, som forvaltningen angiver i bilag 3, at "*Erfaringerne har vist, at der sædvanligvis kan etableres tagboliger i uudnyttede tagetager uden væsentlige udvidelser af det eksisterende volumen, som afgrænses af tagets form*". Men de samme erfaringer har også vist, at skrå vægge og små kviste i markant grad begrænser boligernes kvalitet, både hvad angår anvendelighed/indretningsmuligheder, dagslys og udsigt.

Det kan i denne sammenhæng nævnes, at ingen af de tre tagboligeksempler, der er beskrevet ARKITEKTURPOLITIK KØBENHAVN 2017-2025 kunne være realiseret med et krav om at bevare tagformernes hovedtræk. De tre eksempler er Ny Vestergade 3 og Birkegade 4-6, som begge er bygningspræmieret af Københavns Kommune, og Ryesgade 30 A-C som fik RenoverPrisen i 2013 (se vedlagte illustrationer af de tre eksempler).

Kommunens arkitekturpolitiske mål om bl.a. projekter, der "*i et nutidigt formsprog forholder sig æstetisk og funktionelt til kulturarven og viden om brugernes behov og trivsel*" og om at "*transformere eksisterende bygninger, så de bevarer de bærende bevaringsværdier og samtidig bygger nye lag på byens fortælling*" kan danne ideelle rammer for nye, attraktive tagboliger med høj kvalitet i både eksteriør og interiør, og princippet om at "*bygge nye lag på byens fortælling*" er som skabt til tagboliger som "*bygger et nyt lag*" på de bevaringsværdige facader.

1.b-c - Hensyntagen til boligkvalitet

Vi foreslår, at der i retningslinjerne lægges større vægt på kvaliteterne i de nye tagboliger, f.eks. ved

- *at nye tagboliger tillades optimalt at udnytte placeringen til at sikre rigtig godt dagslysfald og en optimal bokvalitet uden generelle krav om fastholdelse af taghældning, hvor dette ikke er strengt nødvendigt under hensyn til bygningens særlige arkitektoniske bevaringsværdi og/eller kontekst.*

På dette punkt har vi en anden vurdering og prioritering end den der fremgår af følgende afsnit i forvaltningens bilag 3: *"Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at tagformerne på den ældre københavnske etagebebyggelse i bygningsmæssige sammenhænge er unikke." "Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at det ikke er tilstrækkeligt at sikre bevaring af de karakteristiske tagformer alene på de arkitektonisk mest betydningsfulde udpegede bygninger, idet de karakteristiske tagformer i sammenhæng udgør et bevaringsværdigt helhedspræg og vidner om en kulturhistorisk fortælling i byen – også selv om de enkelte bygninger kan være opført i forskellige stilarter og være registreret med forskellige bevaringsværdier."*

Forvaltningens vurdering indebærer, at både bygninger med høj (SAVE 1-3) og middel (SAVE 4-6) bevaringsværdi skal behandles som særligt bevaringsværdige, når det gælder etablering af tagboliger. Dette virker meget restriktivt og ikke rimeligt, især fordi tagene ofte er den mindst bearbejdede og bevaringsværdige del af bygningen, mens der er gjort rigtigt meget ud af især gadefacaden. Desuden ligger bygninger af middel bevaringsværdi – med en ønskede, håndhævede tagform - ofte solitært i kvarterer med gadeforløb af stor diversitet.

Det betyder, at nye tagboliger med et nyt udtryk i mange henseender kan bidrage til et bedre helhedsindtryk af bygningen og styrke den bevaringsværdige arkitektur, som det er formuleret vedr. Ryesgade 30 A-C i ARKITEKTURPOLITIK KØBENHAVN 2017-2025.

Derfor bør der foretages en vurdering af både bygningens bevaringsværdi, tagets andel i denne, og den arkitektoniske værdi, der kan opnås med et nyt tag, som ikke bare "mimer" det gamle, og som kan danne rammen om nye tagboliger med høj kvalitet – under hensyntagen til bygningens konkrete kontekst.

1.d - Dispensation fra lokalplaner

I en række lokalplaner er der under "Bebyggelsens ydre fremtræden" et standardkrav om at "tage skal udføres som saddeltage". Vi foreslår,

- *at de nye retningslinjer for etablering af tagboliger også bringes i anvendelse ved eventuelle dispensationsansøgninger fra lokalplanbestemmelser, med mindre særlige forhold taler for at fastholde disse.*

Ad. 2-4. Parkering, friareal og dagslys

Vedrørende temaerne 2 og 3, parkering og friarealer, har vi ingen kommentarer, og det har vi heller ikke umiddelbart til tema 4, lysforhold, men ser frem til en dialog med forvaltningen herom, når der ligger forslag til nye retningslinjer.

På vegne af partnerskabet Renovering på Dagsordenen:

DANSK BYGGERI
Michael H. Nielsen
Direktør

BYGHERREFORENINGEN
Graves K. Simonsen
Projektchef

AKADEMISK ARKITEKTFORENING
Annette Blegvad
Vicedirektør

/samt DET ØKOLOGISKE RÅD
Søren Dyck-Madsen
Energi- og bygningsekspert

Til Teknik- og Miljøudvalget (TMU) Københavns Kommune
c.c. Teknik- og Miljøforvaltningen

15. juni 2018

Vedr. TMU-møde den 18. juni 2018
Dagsordenspunkt 25. "Retningsangivende rammer for etablering af tagboliger" (2018-0085224).

Forslag til alternativ til Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling

Teknik- og Miljøudvalget vedtager på sit møde den 18.6.2018,

1. at de opstillede retningsgivende rammer for tema 2, Parkering, tema 3, Friareal og tema 4, Dagslys vedrørende etablering af tagboliger i gamle tørrelofter og lignende uudnyttede tagetager/øverste etager i København godkendes som beskrevet i forvaltningens indstillingsark under overskriften "løsning", men forvaltningens indstilling for tema 1, Kulturarv og arkitektur erstattes af følgende ordlyd:

De retningsgivende rammer for tema 1, Kulturarv og arkitektur skal i sin udarbejdelse tage behørigt hensyn til følgende principper:

- a. at det sikres, at nye tagboliger i øverste etage tillades optimalt at udnytte placeringen til at sikre rigtig godt dagslysfald og en optimal bokvalitet uden generelle krav om fastholdelse af taghældning, hvor dette ikke er strengt nødvendigt under hensyn til bygningens høje arkitektoniske og bærende bevaringsværdi
 - b. at det sikres, at retningslinjerne tillader etablering af nye tagboliger med en kvalitet, der tidligere er givet tilladelse til som f.eks. på adresserne: Ryesgade 30, Ryesgade 25, Ny Vestergade 3 og Birkegade 4-6, hvor dette under hensyn til arkitektoniske og bærende bevaringsværdier er muligt som f.eks. i brokvartererne og på Bryggen m.fl.
 - c. at der ved udarbejdelsen af retningslinjer for nye tagboliger lægges vægt på at opfylde ordlyden i "Arkitekturpolitik København 2017 – 2025", hvor der står: "at dette gøres ved at transformere eksisterende bydele, byrum og bygninger, så de bevarer de bærende bevaringsværdier og samtidig bygger nye lag på byens fortælling"
 - d. at de nye retningslinjer for etablering af tagboliger også bringes i anvendelse ved eventuelle dispensationsansøgninger fra bestemmelser i gamle lokalplaner, med mindre særlige forhold taler for at fastholde disse
 - e. at der i øvrigt henvises til Københavns kommunes arkitektoniske retningslinjer.
2. at der med denne vedtagelse af de principielle rammer for etablering af nye tagboliger i eksisterende øverste etager er gjort rede for medlemsforslaget fra Liberal Alliance, som blev vedtaget i Borgerrepræsentationen den 12. oktober 2017.

De 3 tagboligeksempler fra ARKITEKTURPOLITIK KØBENHAVN 2017-2025



Ny Vestergade 3

Tegnstuen B19 / Færdig 2013

Ny Vestergade 3 er et byhus fra 1848, der er renoveret og ombygget. Det oprindelige hus er bevaret, og der er tilføjet en ny tagetage. Det nye mødes direkte med det gamle som en nutidig fortolkning af de eksisterende arkitektoniske træk.



Ryesgade 30 A-C

Rönby.dk og Krydsrum arkitekter / Færdig 2012

Helhedsrenoveringen af ejendommen fra 1896 har leveret nye boligkvaliteter, bedre indeklima, nye tagboliger og et markant lavere energiforbrug samtidig med at den bevaringsværdige arkitektur er styrket.



Birkegade Rooftop Penthouses

JDS Architects / Færdig 2011

I et af de mest tæt bebyggede områder på Nørrebro er et utæt tag blevet udskiftet med tagboliger. Projektet udnytter både tagarealet til boliger, og har skabt en stor gårdhave på taget med en græsdækket bakke, en træterrasse og et aktivitetsområde.

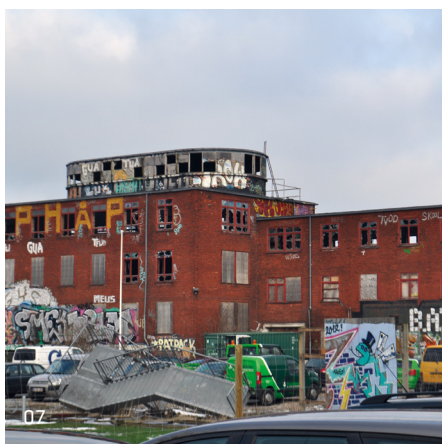


05 & 06

Ryegade 30 A-C

Krydsrum arkitekter og Rönby.dk / Færdig 2012

Helhedsrenoveringen af ejendommen fra 1896 har leveret nye boligkvaliteter, bedre indeklima, nye tagboliger og et markant lavere energiforbrug samtidig med, at den bevaringsværdige arkitektur er styrket.



07 (før) & 08 (nu)

Konstabelskolen før og nu

Vandkunsten / Færdig 2015

Renoveringen af forsvarets tidligere konstabelskole med bl.a. udvendig isolering har skabt nye, attraktive ungdomsboliger med stor respekt for den bevaringsværdige bygnings historie og arkitektur.

