



1. november 2018

Sagsnr.
2018-0237011

Dokumentnr.
2018-0237011-7

Sagsbehandler
CBY

Bilag 5 – Notat om arkitektoniske hensyn

Når en ejendom ikke er omfattet af byggelovens § 6D eller en lokalplan med bestemmelser, der regulerer tagets udseende og udformning, vil detailregulering af bygningens ydre fremtræden kun kunne varetages ved ny lokalplan.

Forvaltningen vurderer, at der er et behov for at skabe en retning ved ombygning af tagene i København. Retningen kan udtrykkes ved anbefalinger om hvilke hensyn, der bør tages for et givet projekt.

Forvaltningen foreslår, at det helt overordnede hensyn ved ombygning af tagene i København er, at en bygnings øverste etage skal fremstå som en tydelig afslutning på bygningen.

Ældre bygninger består typisk af en afsluttet facade med f.eks. hovedgesims og tagrende øverst, efterfulgt af en tagkonstruktion i et andet materiale og med en anden form. Nye bygninger – typisk efter 1930'erne – kan desuden bestå kun af en afsluttet facade uden tagvolumen dvs. fladt tag. Ved både ældre og nye bygninger vil man fra gadeniveau opfatte selve facaden som en del af byrummets skala, og taget som en afslutning på bygningen i det omfang, at det kan ses fra gadeniveau.



Ved at fastholde et sådant overordnet hensyn, hvor en ny øverste etage ikke blot bliver en forlængelse af eksisterende facade, selvom taget

Byggetilladelser Indre

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

transformeres/nybygges med et moderne udtryk, bevarer bygningen både hierarki og skala med en fortsat klar grænse mellem facade og tag.

Facaden bevarer således sit historiske (og eventuelt bevaringsværdige) udtryk, og taget/tagetagen kan således fremstå som det nye element samtidig med, at det kan være tilpasset omgivelserne.

For at få en bygnings øverste etage til at fremstå som en tydelig afslutning på bygningen vil der kunne anvendes flere virkemidler f.eks. tilbagetrukne facader f.eks. penthouse, skrå tagflader, materialer mv.

I indstillingen om rammer for etablering af tagboliger indstiller forvaltningen, at der opstilles konkrete anbefalinger for tagets udseende og udformning.

Anbefalingerne vil kunne synliggøre arkitektoniske hensyn og være en rettesnor ved anvendelse af byggelovens § 6D og ved æstetiske kompetencenormer¹ i lokalplaner.

Tagformerne kan indirekte blive påvirket af eventuelle hensyn i forhold til dagslys, hvis man vælger at arbejde med en ændret tagform, der medfører en øget volumen².

Anbefalingerne foreslås organiseret ud fra 2 tilgange ved etablering af tagboliger, herefter benævnt som følgende 2 metoder:

1. Bevaring af tagformen

Bevaring af tagformen er defineret som tagboliger, der etableres i eksisterende tage.

Metoden tager udgangspunkt i bevaring af den eksisterende tagform, hvor der kan tilføjes vinduer, kviste, tagterrasser³ mm., samt mindre taghævninger for etablering af tilstrækkelig loftshøjde.

¹ Kompetencenormer er lokalplanbestemmelser, der er formuleret på en sådan måde, at kommunalbestyrelsen i forskellige situationer og evt. under forskellige forudsætninger kan give tilladelse til at fravige lokalplanens bestemmelser. En sådan tilladelse er en dispensation, hvor procedurereglerne i planlovens § 20 skal iagttages.

² Se eventuelt notat om lysforhold (Indstillingens bilag 4)

³ Se retningslinjer for altaner og tagterrasser på kommunens hjemmeside:
<https://www.kk.dk/altan>



Eksempel på en ny tagbolig med tagterrasse set indefra, indrettet med loft til kip i et sadeltag.



Eksempel på tagboliger i et Københavner-tag med indeliggende tagaltaner, hvor tagformen er bevaret.

I forhold til metoden om bevaring af tagformen vil kommende retningslinjer formidle en række konkrete anbefalinger, idet der tages udgangspunkt i en transformation af en eksisterende tagform efter klassiske principper⁴.

2. Ny tagetage

Ny tagetage er i denne sammenhæng defineret som tagboliger, der etableres på bygninger med flade tage eller, hvor taget fjernes helt eller delvist.

Metoden om ny tagetage tager udgangspunkt i, at det eksisterende tag vælges nedrevet, hvis ikke bygningen allerede har fladt tag, hvorefter tagetagen opbygges som nybyggeri.



Eksempel på en eksisterende bygning opført med fladt tag, her Vimmelskaftet 45

I forhold til metoden om ny tagetage vil kommende retningslinjer formidle en række anbefalinger, der tager udgangspunkt i en række overordnede tilstræbte hensyn, da disse ved etablering af en ny tagetage kan imødekommes på flere måder.

⁴ Kommunens hjemmeside har nogle meget overordnede retningslinjer for bevaring og ombygning af bevaringsværdige bygninger, som forholder sig til metode 1 (Se link vedr. kviste og tagvinduer samt tag: <https://www.kk.dk/artikel/bevaring-og-ombygning>). Kommende retningslinjer vil til dels være mere lempelige og konkretisere nærmere omkring kvistes omfang og placering tagfladen, materialevalg mv. ved valg af metode 1.

Særlige hensyn for historisk og arkitektonisk værdifulde bygninger, bebyggelser og områder, der er udpeget i kommuneplanen

Københavns kulturhistorie findes både i form af helheder - kulturmiljøer - og af bevarede enkeltelementer.

Planloven fastlægger i § 11 a, stk. 15, at kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier.

Kommuneplanen udpeger kulturmiljøer, bevaringsværdige bebyggelser og bevaringsværdige bygninger.

Kulturmiljøer

Et kulturmiljø er en aflæselig sammenhæng, anlæg, bygninger m.m., der samlet knytter sig til og formidler en fælles historie.

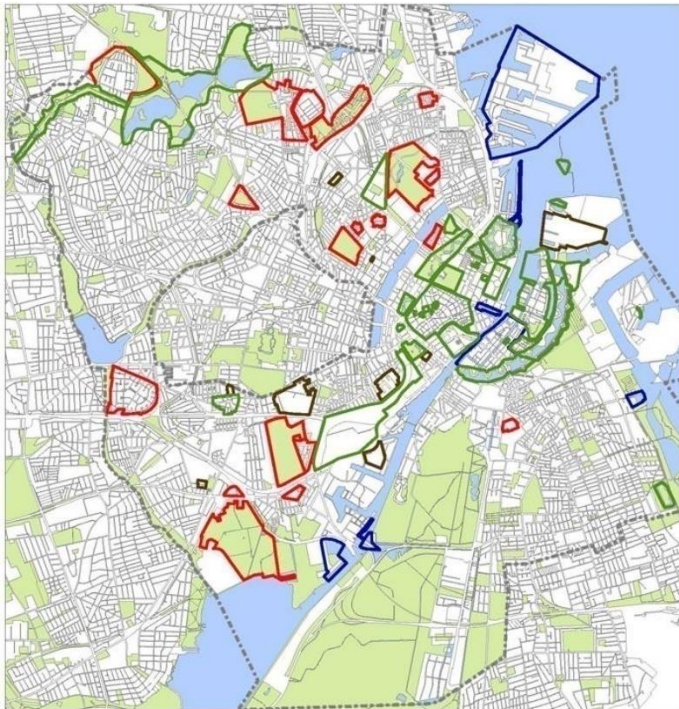
Kulturmiljøer er kortlagt inden for de fire fortællinger beskrevet med oplysning om afgrænsning, begrundelse, sårbarhed og potentiale mv.:

1. København som hovedstad (f.eks. Københavns middelalderby og Københavns befæstningen),
2. København som havneby (f.eks. Christianshavn),
3. Produktionens København (f.eks. Kødbyerne),
4. Københavnerens velfærd (f.eks. Kartoffelrækkerne og På Bjerget ved Grundtvigs Kirke).

Udpegningen af værdifulde kulturmiljøer er et bidrag til at inddrage vigtige historiske sammenhænge i byudviklingen. Men også vigtige enkeltstående spor af en ellers forvundet historisk sammenhæng kan bidrage med kontinuitet og identitet til nutidens og fremtidens by.

Af kommuneplanen fremgår det, at inden for de udpegede kulturmiljøer, skal afgørelser, der vedrører byggeri, nedrivning, anvendelsesændringer og lign., inddrage områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og/eller landskabelige værdier som beskrevet i kommuneplanens redegørelse for de enkelte udpegninger.

Kort over udpegede kulturmiljøer i kommuneplanen



-  1. København som hovedstad
-  2. København som havneby
-  3. Produktionens København
-  4. Københavnerens velfærd
-  Kommunegrænser



Christianshavn er et eksempel på et kulturmiljø (2. København som havneby)

Bevaringsværdige bebyggelser

I kommuneplanen er der udpeget områder med bebyggelser (dvs. flere bygninger samlet) af særlig kvalitet og med et bevaringsværdigt helhedspræg. I de udpegede områder skal nybyggeri, ombygninger og anvendelsesændringer ske under hensyntagen til at bevare kvaliteten og helhedspræget.

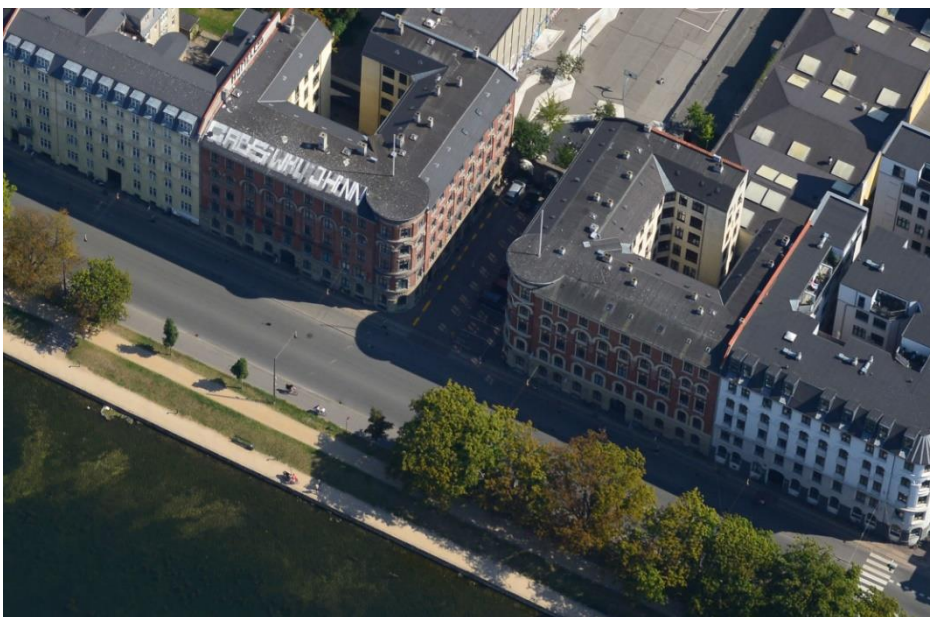


Eksempel på bevaringsværdig bebyggelse fra 1934 (Mesterstien, Nordvest)

Bevaringsværdige enkeltbygninger

Enkeltbygningerne er vurderet efter det såkaldte SAVE-system ud fra kriterier om arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi samt originalitet og tilstand. Resultatet er for hver bygning er sammenfattet i en vurdering inden for en skala fra 1 - 9, hvor trin 1 - 3 er høj bevaringsværdi, 4 - 6 middel bevaringsværdi og 7 - 9 lav bevaringsværdi.

Bygninger på trin 1 – 3, er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdige bygninger. Hvordan et tag eventuelt indgår i bygningens bevaringsværdi, kan variere fra bygning til bygning.



Eksempel på bygninger mod Nørre Søgade der er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdige enkeltbygninger (Fra venstre SAVE 3 – 2 – 2 - 3)

Det er bør tages særlige hensyn i forhold til historisk og arkitektonisk værdifulde bygninger, bebyggelser og områder, der er udpeget i kommuneplanen.

Etablering af tagboliger i eller på bevaringsværdige bygninger og i kulturmiljøer bør forudsætte en analyse, herunder en række overvejelser om bygningen og bygningens kontekst.

De særlige hensyn, der skal tages til f.eks. kulturmiljøer, kan i nogle tilfælde være styrende i forhold til udformningen af en ny tagetage på grund af de værdier og den sammenhæng, som bygningen befinder sig i.

Særlige hensyn i forhold til bygninger med tårne, spir, kupler og frontispicer og lignende udsmykning samt tvillingebygninger (dvs. bygninger, der spejler hinanden)

I København er flere ældre ejendomme udført med tårne, spir, kupler, franske tårntage, frontispicer og lignende udsmykning i og omkring taget.

I den københavnske byggelov var det før 1856 kun tilladt at udstyre taget med skorstene, brandkamme og kviste efter faste bestemmelser, men efter 1889 blev det muligt at søge om dispensation til etablering af andre arkitektoniske elementer som tårne og lignende. Dispensationsmuligheden blev benyttet i sådan et omfang, at det fik indflydelse på Københavns byprofil. Der blev i perioden 1850 – 1920 opført ca. 500 tårne i København og på Frederiksberg.

Etablering af tagboliger i sådanne tage, forudsætter særlige hensyn i forhold til projektets udformning og materialevalg. Det vil oftest være hensigtsmæssigt at arbejde med udgangspunkt i metode 1, idet nye tagprofiler ofte vil betyde, at de væsentlige bygningsdetaljer ”forsvinder” i taget.

De kommende retningslinjer vil rumme en række anbefalinger og eksempler i forhold til denne type af tage.



Eksempel på to bygninger med tårne, spir og kupler i Frederiksborggade 43 og 54, hvor bygningerne på hver side af Frederiksborggade er "tvillingebygninger" for hinanden



Eksempel på ældre ejendom med tårne, spir mv. på Østerbrogade 74

Særlige hensyn i forhold til bygninger med mansardtage

Mansardtage er oftest etableret med ét boliglag allerede fra opførelsen, og etablering af et andet boliglag (på spidsloftet), vil derfor tage udgangspunkt i det eksisterende tag (metode 1).

Etablering af et andet boliglag medfører ofte udfordringer i forhold til etagedækkets stabilitet, da det er en del af spærkonstruktionen, og der kan være problemer i forhold til muligheden for personredning. Løsningen af udfordringerne kan få betydning for den æstetiske udformning.

De kommende retningslinjer vil rumme en række anbefalinger og eksempler i forhold til denne type af tage.



Eksempel på mansardtag med et beboelseslag (Tåsinge Plads)



Mansardtag med to beboelseslag

Særlige hensyn i forhold til bygninger i sammenhængende karrébebyggelse

Der findes i København mange eksempler på lukkede boligkarréer, som er helhedsplanlagte og udført af én bygherre, og derved fremstår som én sammenhængende bebyggelse med et tidstypisk præg.

Kendetegnende for disse eksempler er, at de er udført med en høj arkitektonisk standard, og fremstår homogene med velovervejede, præcise bygningsdetaljer, som f.eks. opskalket tagfod, symmetriske forskydninger af tagflader omkring frontispicer, trappetårne mv.

Transformation af de uudnyttede tagetager til beboelse på denne type karrébebyggelse bør udføres som et samlet og sammenhængende projekt for at bevare den klare arkitektoniske fortælling.

Karrébebyggelsen, som består af mange opgange, er ofte blevet opdelt til mindre matrikler, og ejerforholdene kan være mange og forskelligartede.

Det kan medføre udfordringer i forhold til at få gennemført et samlet og sammenhængende projekt, når de uudnyttede arealer i tagetagen løbende ønskes indrettet til beboelse.



Eksempel på sammenhængende karrébebyggelse i Tibirkegade



Eksempel på sammenhængende karrébebyggelse, hvor der er etableret tagboliger uden en overordnet plan, i Guldbergsgade

De kommende retningslinjer vil pege på, at projekter bør tage udgangspunkt i en helhedsplan. Retningslinjerne vil ligeledes pege på, at enkeltprojekter også bør underordne sig helheden, så de arkitektoniske helhedsværdier bevares.

Analyse af bygningen og områdets væsentlige karaktertræk

Ansøger skal træffe et bevidst valg om enten at bevare tagformen ved ombygning eller etablere en ny tagetage

Gennem en registrering kan en bygning og et områdes fysiske og væsentlige karakteristika fastlægges. En sådan registrering kan fungere som en objektiv analyse, som kan danne afsæt for et fremtidigt, ukendt projekt.

I sager, der tager udgangspunkt i en bearbejdning af et eksisterende tag for at indrette boliger, er en analyse mindre relevant, da transformationen tager udgangspunkt i den eksisterende tagform⁵.

Anderledes forholder det sig i sager, der tager udgangspunkt i, at der bygges nyt på eksisterende bygninger, fordi man på ny skal finde en form, der kan afslutte den bygning, man ønsker at etablere tagboliger på⁶.

Analysen er en afgørende forudsætning for arbejdet med bygningsændringer, særligt efter metode 2.

Registrering og analyse

I den indledende registrering kan det have relevans at indhente baggrundsviden for det pågældende område, hvor en given bygning er placeret⁷.

Registreringen bør foretages i forskellige skalaer, idet en bygning kan have forskellig betydning i og/eller for et område.

Nogle steder kan der være dominerende træk i og omkring et område, som bygningen understøtter. Eksempelvis kan bygningen indgå i et særegent bebyggelsesmønster, have en særlig placering i forhold til en plads, eller bygningen kan i sig selv være en byarkitektonisk fortælling⁸.

⁵ Dvs. sager, hvor metode 1 anvendes.

⁶ Dvs. sager, hvor metode 2 anvendes.

⁷ Se afsnit om *Kulturmiljøer og Bevaringsværdig bebyggelse*.

⁸ Se afsnit om *Særlig hensyn i forhold til bygninger i sammenhængende karrébebyggelse og Bevaringsværdige enkeltbygninger*.

Analysen skal være det værktøj, der begrunder den konkrete udformning af en ny tagetage, f.eks. når et eksisterende tag fjernes, og der i stedet etableres en ny tagetage med en nutidig fortolkning.

Følgende betragtninger bør altid indgå i registreringen til brug for analysen:

- Området, som bygningen er placeret i.
- Bygningens placering i forhold til anden bebyggelse.
Er bygningen f.eks. opført:
 - som markering af et hjørne
 - som markering af en plads
 - som afslutning på en karré
 - synlig i sin helhed (f.eks. i en sigtelinje på afstand)
 - som en solitært beliggende bygning
 - forskudt (trukket frem eller tilbage) i forhold til de omkringliggende/tilstødende bygninger
 - som en spejling af én eller flere identiske bygninger hen over en gade (tvillingebygning)
 - betydeligt lavere eller højere end de omkringliggende/tilstødende bygninger
- Bygningens samlede udtryk og stilart f.eks. udtrykt igennem tidstypiske bygningselementer og detaljer, herunder det eksisterende tags betydning for bygningens udtryk og stilart.

Følgende betragtninger bør særligt indgå i registreringen når analysen udarbejdes til brug for metode 2:

- Tagets betydning for bygningens proportioner (både med og uden forudgående nedrivning af en tagetage)
- Tagets udformning i relation til de tilstødende bygninger.
Har det konkrete tag f.eks.:
 - en arkitektonisk betydning for et sammenhængende forløb i en karré

Derudover bør følgende forhold altid overvejes uanset om der arbejdes ud fra metode 1 eller metode 2:

- Materiale- og farvevalg, og byggetekniske løsninger med udgangspunkt i den konkrete bygning og den omgivende bebyggelse.

Hvordan kan materiale- og farvevalg, og byggetekniske løsninger f.eks.:

- understøtte læsningen af en tagetage, som afslutning på en bygning?
- understøtte formgivningen?
- have indflydelse på bygningens samlede udtryk på sigt, hvis der vælges materialer, der patinerer anderledes end den øvrige del af den bestående bygning?
- understøtte et valg om en nutidig fortolkning af nye bygningselementer (f.eks. kviste med traditionel placering og omfang, men udført af glas)?

Sagsbehandlingsforløb

Der kan være forskel på processen for tagboligprojekter alt afhængig af, om ansøger arbejder med metode 1, om bevaring af tagform, eller metode 2, om ny tagetage.

Metode 1 vil ofte give en mere enkel proces, idet retningslinjernes for et tag der transformeres med udgangspunkt i det eksisterende tag, kan blive meget konkrete. Retningslinjerne kan i dette tilfælde næsten have karakter af standartløsninger. En analyse i forhold til dagslyspåvirkninger og bygningens kontekst, vil desuden være mindre relevant, fordi tagformen bevares og overordnet forbliver uændret.

Metode 2 sætter i princippet tagetagen fri til at arbejde med forskellige volumener, dog begrænset af kriterier i den byggelovmæssige helhedsvurdering, og af arkitektoniske hensyn. Ansøger vil således her i langt større grad end ved metode 1 skulle forholde sig til dagslysforhold i forhold til de omgivende bygninger, og en analyse af bygningen og den kontekst den indgår i.

Metode 2 stiller derfor større krav til rådgiver, både fagligt og til den tid der skal bruges til opgaven. Forhåndsdialogen med kommunen er mere relevant end med metode 1, idet retningslinjernes anbefalinger for nybyggeri vil være mindre konkrete, hvor ansøgers analysearbejde skal være det bærende redskab for at kunne begrunde blandt andet nyfortolkning og materialevalg ud fra arkitektoniske hensyn.

Der kan desuden være mere såkaldte spektakulære tagboligprojekter, der enten er omfattet af lokalplanpligt eller et ønske om politisk stillingtagen til tagboligprojektet i form af ny lokalplan.



Eksempel (før og efter) på et tagboligprojekt i Østergade 27, hvor der i forhold til det ønskede projekt har skulle udarbejdes en projektlokalplan. Status på eksemplet er, at lokalplan er vedtaget og bekendtgjort, men byggesagen er endnu ikke afsluttet.

