



30. oktober 2018

Sagsnr.
2018-0237011Dokumentnr.
2018-0237011-8Sagsbehandler
CBY**Bilag 8 - Notat om andre byer**

Som en del af medlemsforslaget bliver der spurgt ind til, hvad andre byer gør, specifikt nævnes Berlin og Paris.

I nedenstående bilag belyses regler og praksis i Berlin og Paris og desuden for Frederiksberg og Aarhus kommune, der er sammenlignelige med Københavns Kommune, hvad angår det lovmæssige og administrative grundlag.

Frederiksberg kommune

Kommunen har ikke en aktiv politik for at fremme tagboliger, men har fokus på bevaring. Kommunen har en arkitekturpolitik, men ikke egentlige retningslinjer for etablering af tagboliger.

Kulturarv	Kommunen tilstræber, at tagformen bevares på historiske og bevaringsværdige bygninger. Dette er meget vigtigt for kommunen, og det forventes at praksis ”strammes” yderligere, så der udelukkende arbejdes med tagformer som de er, og kun tilføjes kviste.
Parkering	En tagbolig udløser altid krav om p-plads. Kommuneplanrammen er 1 p-plads pr. bolig. I en konkret sag fra 2016 hvor der blev dispenseret fra p-pladser mod indbetaling til kommunens p-fond, kostede det kr. 262.020 pr. p-plads.
Friareal	Der skal redegøres for opholdsarealer ved etablering af tagboliger. KP rammen er normalt 50 % for boliger / 30 % studieboliger. Hvis der ikke er friareal nok, stilles der krav en opgradering af det eksisterende friareal - tagterrasser og altaner kan indgå i vurderingen.
Dagslys	Der er primært givet tilladelse til tagboliger under eksisterende tag med minimale ændringer i skygge og indblik for omgivelserne.
Andet	Kommunen har haft praksis for altid at stille krav om elevatorer dette indtil BR18. Efter BR18 kan der ikke stilles krav, med kommunen efterstræber det stadig som en ekstra kvalitet.

Byggetilladelser IndreNjalsgade 13
Postboks 416
2300 København SEAN nummer
5798009809452

Proces	Alle sager der ikke iagttager de rammer eller lokalplanbestemmelser der gælder, behandles politisk.
--------	---

Aarhus Kommune

Kommunen er særligt positive overfor tagboliger i eksisterende tørrelofter, dog godkendes større projekter også. Kommunen prioriterer i nogen grad 2-værelses boliger.

Kommunen har ikke egentlige retningslinjer for etablering af tagboliger, men har en vejledning om kviste fra 2017¹, der særligt bruges i forbindelse med historiske og bevaringsværdige bygninger.

Kulturarv	Kommunen tilstræber, at tagformen bevares på historiske og bevaringsværdige bygninger (SAVE1-4). Kommunen, herunder stadsarkitekten, indgår ofte i dialog med ansøgere i sager for at påvirke byggeriet arkitektonisk. Vejledningen om kviste bruges her.
Parkering	Hvis en tagbolig etableres i et område med p-krav, skal p-kravet opfyldes. I Midtbyen er der også krav om parkering, men hvis det ikke kan lade sig gøre, ses der på, om man kan finde et kompromis. Kommunen har ikke en p-fond.
Friareal	Der skal redegøres for opholdsarealer ved etablering af tagboliger. Der stilles krav om 30% ift. etageareal i den indre del af byen og 40% udenfor Ringvejen. Få steder stilles der kun krav om 20%. En tagterrasse kan tælle med, men der skal være noget på terræn, evt. hævet. Et kvalitetsløft har også betydning
Dagslys	I Aarhus kommune arbejder man med byggeretten i lokalplanen, samt skyggeforhold ift. helhedsvurdering
Andet	Hvis der påføres nye etager, vurderes det, om der kan stilles krav om elevator.
Proces	Meget få sager behandles politisk.

¹ Vejledning om kviste (2017): <https://aarhus.dk/media/4127/naar-du-oensker-kviste-2017-06-12-17.pdf>

Berlin og Paris

Nedenstående findes korte beskrivelser af regler og praksis fra henholdsvis Berlin og Paris. I forvaltningen har vi vurderet, at man kan hente inspiration til spektakulære projekter, men i forhold til administrativt og forvaltningsmæssigt bygger det på helt andre rammer, som det er svært at bruge i en dansk kontekst.

Berlin

Delstaten Berlin har en fælles lov, men hver bydel har sin administration, der udarbejder lokalplaner for de forskellige bydele. Det er i høj grad disse lokalplaner, der styrer tagboliger.

I praksis bliver en del tagboliger stoppet af kravene til flugtruter, da der er indført en træpolitik, der forhindrer, at man fælder eller kraftigt beskærer træer, hvilket ofte gør det umuligt for brandvæsenet at nå en eventuel flugtrute gennem et vindue.

Andre regler:

- At man så vidt muligt bevarer tagformen og forbedrer gårdareal/vægbeplantning
- I nogle tilfælde stilles der krav til elevator og niveaufri adgang
- Omkring materialevalg og åbninger i taget
- Intet krav om parkering

Paris

Bebyggelsesprocenten er helt fjernet i Paris, og det muliggør bygningsforhøjelser i hele Paris.

Generelt:

- Kommunen foretrækker boliger over erhverv
- Socialt byggeri kan hæve bygningshøjde mere end andet byggeri

Udseende kan være varierende og adskille sig fra de oprindelige omgivelser, dog kan *Architecte des bâtiments de France* (ABF) i Paris², afhængigt af kvarter, omgivelserne, øvrige bygninger, tagformen og stil give afslag eller kræve, at terrassen eller lejlighedens udformning ændres eller vender mod gården og ikke mod gaden for at minimere gener.

Paris er inddelt i 7 zoner og i nogle zoner kan man praktisk talt ikke etablere tagboliger eller -terrasser.

² Regional myndighed under kulturministeriet