

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

30. november 2018

**Vedr. TMU-møde den 3. december 2018**  
**Dagsordenspunkt 8. "Rammer for tagboliger" (2018-0237011)**

## Kommentar til Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling

Undertegnende parter har tidligere fremsendt breve til udvalget vedrørende ovennævnte dagsordensmøde, senest den 9. august 2018, og har på den baggrund efterfølgende været inviteret til en – om end begrænset – dialog med forvaltningen (TMF) herom. Vi vil gerne indledningsvist kvittere for initiativet, ligesom vi gerne kvitterer for forvaltningens grundige arbejde nedfældet i de til indstillingen hørende bilag 3-8. Vi må dog – inden for den meget korte frist, der har været til rådighed for at kunne vurdere forvaltningens indstilling med bilag – konstatere, at tilgangen heri overvejende fører til status quo i forhold til at gøre det mindre attraktivt for bygningssejere og bygherrer at etablere attraktive tagboliger i København og dermed bidrage til byens fysiske og arkitektoniske udvikling.

Udgangspunktet for vores tidligere henvendelser og dialogen med forvaltningen har været, at rammerne for og udarbejdelsen af kommende retningslinjer for etablering af tagboliger i København ikke generelt bør positivt særbehandle den af forvaltningen nævnte model 1 (etablering af tagboliger inden for eksisterende rammer med få justeringer), som efter vores opfattelse og i modsætning til forvaltningens omtale heraf ofte medfører boliger af mindre attraktiv karakter. Den heri indbyggede restriktivitet bør primært være rettet mod ejendomme i kvarterer/områder af byen, hvor der er behov for særlig beskyttelse og bevaring af bygningskultur og byens udviklingshistorie.

Det skal endnu engang understreges, at undertegnende parter ikke ønsker eller har til hensigt at medvirke til at ødelægge byens arkitektoniske eller bygningskulturelle egenart, men derimod at bidrage til at udvikle samme i de områder af byen, hvor de bevaringsmæssige kvaliteter i mindre grad er tilstede. I disse områder af byen bør rammerne og retningslinjerne for etablering af nye tagboliger efter vores opfattelse modsat tolkes positivt i behandling af ansøgninger, som omhandler projekter med nye tagformer, hvor der kan etableres boliger med høj kvalitet i rum, lys og udsigt – uanset om der er tale om ombyggede etager på eksisterende gulvareal eller helt nye etager på flade tage (af forvaltningen samlet og benævnt som model 2).

På den baggrund vil vi tillade os at henlede TMU's opmærksomhed på følgende konkrete forhold:

### Lysforhold (bilag 4)

I bilag 4 foreslås, at tagboliger generelt kan etableres, hvis man ikke overstiger en højde svarende til 0,8 x afstanden til nabobygning. Det nævnes, at dette kriterie giver "*mindre mulighed for optimering af volumen i tagetagen*".

I bilaget er analyseret og eksemplificeret forskellige typiske gadebredder, og så vidt vi kan se vil kriteriet forhindre etablering af nye tagboliger i de fleste af Københavns gader – med mindre den "*eksisterende tagform bevares eller ændres uvæsentligt, eksempelvis ved at etablere indeliggende tagaltaner, tilføje kviste i sædvanligt omfang, eller rejse (forstået som hæve) taget med op til 1 meter under hensyntagen til isoleringskrav og rumhøjde*". Denne formulering af oplægget til, hvad der kan tillades uanset gade- og/eller gårdbredde, svarer helt til de betingelser, som ansøgere om tagboligprojekter er blevet mødt med de seneste år.

Vi er ikke uenige i, at der naturligvis skal tages hensyn til naboernes lysforhold, men retningslinjerne må udformes, så de giver mulighed for en helhedsvurdering, der både omfatter en optimering af tagform og bokvalitet i tagboligerne og en minimering eller eliminering af gener for nabobebyggelser.

Vi opfordrer derfor til, at bilag 4 ikke vedtages i sin nuværende form, men at lysforholdene medtages i det videre arbejde med udarbejdelse af nye retningslinjer, parallelt med det der lægges op til vedr. de arkitektoniske hensyn, jf. bilag 5.

### Arkitektoniske hensyn (bilag 5)

Ifølge bilaget vil der blive udarbejdet retningslinjer for arkitektoniske hensyn ved etablering af nye tagetage.

*"Ny tagetage er i denne sammenhæng defineret som tagboliger, der etableres på bygninger med flade tage, eller hvor taget fjernes helt eller delvist." (bilag 5 s.4)*

Som vi ser det, er der stor forskel på, om der

- opføres en helt ny etage og dermed tilføjes en fuld etagehøjde og en helt nye etages gulvareal til den eksisterende bygning, eller
- udføres en om-/nybygning af en eksisterende tagetage, hvor eksisterende (og ofte nedslidte) bygningsdele erstattes af nye bygningsdele i en optimeret tagform over et eksisterende gulvareal

og de kommende retningslinjer må efter vores opfattelse afspejle denne forskel (altså en opdeling af model 2).

For dette taler også at bygninger med flade tage typisk vil være arkitektonisk, byggeteknisk og aldersmæssigt forskellige fra bygninger med københavner- og saddeltage.

### Friarealer (bilag 6) hhv. Parkering (bilag 7)

Det er undertegnede parters vurdering, at friarealer og parkering altid vil være en udfordring i den tætte by, og det forhold skærpes naturligt nok, når der etableres flere boliger inden for samme grundarealer. Dette må derfor også anses for baggrunden for, at bestemmelserne for begge forhold i relation til etablering af tagboliger indeholder et ikke ubetydeligt element af individuelle skøn og vurderinger.

Vi skal opfordre til, at rammer for og udformningen af de kommende retningslinjer antager en mindre restriktiv vurderingspraksis i betragtning af, at der dels ofte kompenseres med indbyggede altaner (eller åbne på taget) i forhold til udendørs ophold, dels foregår en betydelige udbygning af den kollektive trafik og øget brug af deleøkonomiske bilordninger.

For god ordens skyld skal det nævnes, at forvaltningen dags dato har bekræftet, *"at der ikke med hensyn til friareal og parkering sondres mellem tagboligprojekter, hvor tagformen bevares, og tagboligprojekter, hvor der i stedet etableres en ny tagetage – uanset om det er på flade tage eller hvor tagetagen fjernes og ny tilbygning på taget etableres."*

### Opfordring til politisk godkendelse af nye retningslinjer

Vi har modtaget en invitation til en drøftelse af forvaltningens kommende udkast til retningslinjer for tagboliger i det nye år, hvilket vi naturligvis har takket ja til. Men da muligheder og begrænsninger for etablering af attraktive tagboliger først kan vurderes, når de konkrete retningslinjer er formuleret, vil vi også opfordre til, at TMU tager politisk stilling til disse, når de foreligger.

På vegne af partnerskabet Renovering på Dagsordenen:

DANSK BYGGERI  
Michael H. Nielsen  
Direktør  
Tel: 72 16 01 75  
Mail: [mhn@danskbyggeri.dk](mailto:mhn@danskbyggeri.dk)

BYGHERREFORENINGEN  
Graves K. Simonsen  
Projektchef  
Tel: 20 30 27 50  
Mail: [gks@bygherreforeningen.dk](mailto:gks@bygherreforeningen.dk)

AKADEMISK ARKITEKTFORENING  
Annette Blegvad  
Vicedirektør  
Tel: 30 85 90 11  
Mail: [ab@akitektforeningen.dk](mailto:ab@akitektforeningen.dk)

/samt DET ØKOLOGISKE RÅD  
Søren Dyck-Madsen  
Energi- og bygningsekspert  
Tel: 33 18 19 39  
Mail: [soeren@ecocouncil.dk](mailto:soeren@ecocouncil.dk)