



Bilag 6

Notat om påbygning af ekstra etage tagetager

01. juni 2022

Begrundelse

For at Tingbjerg opnår den lovbundne andel af almene familieboliger på max. 40% er det besluttet, at fokus er at fortætte den eksisterende boligmasse ved at bygge nyt.

Sagsnummer
2022-0057271

Dokumentnummer
2022-0057271-7

Byggeønsker

Det er boligorganisationerne og bygherres ønske bl.a. at fortætte med private boliger ovenpå de eksisterende almene bygninger, ved at tilføje en ekstra etage på bebyggelserne langs Åkandevej, Ruten og Gavlhusvej. Idéen om tagboliger er opstået i SAB's og fsb's dialogforum med beboerne.

Det er bygherres vurdering, at de nye tagboligerne kan have potentiale til at blive særlige familieboliger med høj boligkvalitet og supplere de eksisterende og kommende boligtyper i Tingbjerg. Desuden vurderer bygherrerne, at påbygningerne kan tilføre området nye kvaliteter i form af, at

- Tagboliger langs Tingbjergs større veje forstærker den oprindelige struktur
- Det vil give større bymæssig kvalitet, at placere tagboliger overfor nybyggeri i 4 etager
- Åkandevej, som er en monoton bebyggelse uden særlig detaljerigdom sammenlignet med det øvrige Tingbjerg, med de nye tagboliger allerede ved ankomsten til Tingbjerg vil vise ny byarkitektur. Ved at give Tingbjerg en markant bygning ud mod det brede vejrum og Utterslev Mose får Tingbjerg den ankomstbydelen fortjener.

Forvaltningens vurdering

Såfremt der skal etableres en ekstra etage på eksisterende boliger, er det forvaltningens anbefaling, at dette alene sker på hovedgaden Ruten og Gavlhusvej. Det er dog forvaltningens vurdering, at en påbygning med en ekstra etage med tagboliger kan risikere at sløre eller helt forringe de arkitektoniske kvaliteter de bevaringsværdige boliger har. Herudover vil påbygningen fremstå som en stor kontrast i forhold til de underliggende eksisterende bygninger.

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Syd
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Placering og udformning

Påbygningen af en ekstra etage foreslås placeret på bygninger langs hovedgaden Ruten og gaden Gavlhusvej. Herudover ønsker bygherre at placere tagboliger på Åkandevej. Bygherre/rådgiver vurderer, at det på disse placeringer kan ses som en kvalitet at gå op i mere end tre etager, og dermed være med til at understøtte de nærliggende byrums betydning. Forvaltningen vurderer, at tagboliger på eksisterende boliger mod Åkandevej vil stå arkitektonisk og skalamæssigt uden sammenhæng med Tingbjergs øvrige helhed.

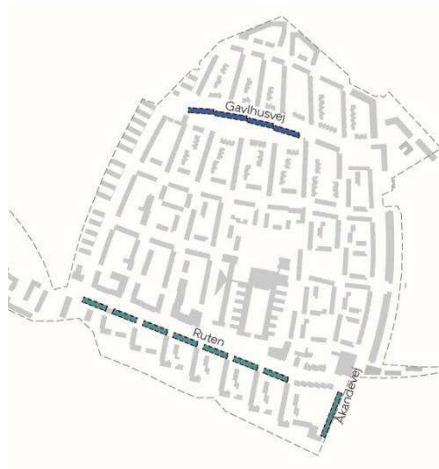


Illustration 1: Kort over foreslåede placeringer for nye tagetager. Illustration: Vandkunsten



Nuværende facade på Åkandevej, set mod syd/vest.



Facade med ny tagetage på Åkandevej, set mod syd/vest. Illustration: Vandkunsten



Nuværende facade på Åkandevej, set mod nord.



Facade med ny tagetage på Åkandevej, set mod nord. Illustration: Vandkunsten



Facade med ny tagetage på Ruten, set mod syd/øst.



Facade med ny tagetage på Ruten, set mod syd/øst. Illustration: Vandkunsten



Facade med ny tagetage på Ruten, set mod vest.



Facade med ny tagetage på Ruten, set mod vest. Illustration: Vandkunsten



Haveside på Ruten, set mod nord.



Haveside med ny tagetage og altaner på Ruten, set mod nord. Illustration: Vandkunsten

Bærende bevaringsværdier

Påbygning af nye etager oven på eksisterende bygninger skal forholde sig til følgende af de bærende arkitektoniske bevaringsværdier i Tingbjerg.

1. Bebyggelsen i Tingbjerg er en homogen lav bebyggelse alt overvejende opført i 3 etager i gule mursten med beton detaljer. Tage er overvejende symmetriske saddeltage i sort tagpap og med meget lav hældning.
2. Eksisterende bebyggelse er opført som enkle boligblokke, der er sammensat omkring de fælles gårdrum. De mange og markante gavle er et karakteristisk træk i Tingbjerg. Det fremhæves i form af, at flere gavle har fået en særlig udformning med vinduer, kunst, forskudte trappehuse og er placeret ud for mindre bydelspladser.
3. Facader består af vandrette, hvidmalede vinduesbånd og hvidmalede skodder, der medvirker til at give bebyggelsen et let og varieret udseende. Indbyggede altaner eller franskealtaner giver facaden liv og dybde.
4. Facadernes opdelinger, lodrette og vandrette linjer, individuelle variationer og bygningsdetaljer, giver tilsammen et byggeri med en menneskelig skala og variation.
5. Vinduesproportioner og betonoverligger ved gesims, døre, vinduer og altaner er bygningslementer, som er gennemgående i byggeriet og medvirker til, at byggeriet fremstår som en helhed.

Eksisterende taglejligheder

Eksisterende lejligheder på 3. etage er udført med skrå lofter til kip – se snittegning. Det vil sige, at disse lejligheder i dag rummer særlige kvaliteter med ekstra højt til loftet, mere dagslys og større fornemmelse af rumlighed.

Hvis der tilføjes en etage oven på bygningen ændres konstruktionen, så lofterne bliver vandrette og loftshøjden reduceres. Det er bygherres forventning, at de eksisterende boliger på 3. etage etableres med en ny loftshøjde på ca. 2,5 m. Dette kan dog ikke sikres i lokalplanen, da lokalplaner alene regulerer udvendige forhold. Den maksimale loftshøjde er i dag 2,9 m på højeste sted på 3. etage.

Illustration



Snit ved Ruten. Eksisterende ejendom.
Illustration: Vandkunsten

Snit ved Ruten. Eksisterende ejendom med ny tagetage. Illustration: Vandkunsten

Konsekvenser for påbygning af en etage oven på eksisterende bygninger

Bygherre er af forvaltningen blevet bedt om at undersøge, hvorvidt de pågældende eksisterende blokke konstruktivt kan bære en tilføjelse af en ekstra etage. Bygherre har leveret et notat fra en ingeniør, der har undersøgt dette for en eksisterende bygning, Ruten 55. For denne bygning er det vurderet, at murværk og fundament kan bære merbelastningen af det forudsatte materialevalg. Dog tager ingeniøren forbehold for, hvis den eksisterende bygning er bygget på sand, i så fald vurderes det, at byggeriet ikke vil kunne bære.

Tingbjerg er i Kommuneplan 19 udpeget som værdifuldt kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse. En væsentlig grund til udpegningen er blandt andet bygningernes indbyrdes samspil og bebyggelsens helhed. For nybyggeri eller ombygninger i bevaringsværdige bebyggelse skriver KP19, at dette skal ske under hensyntagen til at bevare kvaliteten og helhedspræget. De udsete boligblokke til tagboliger er alle udpegede som bevaringsværdige i lokalplan 609 Tingbjerg. Se også bilag 8 bevaringsværdige bygninger, der nærmere beskriver Tingbjergs bevaringsværdier.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen er enig med Københavns Museum i, at der vil være en risiko for, at de bærende arkitektoniske bevaringsværdier sløres eller fjernes, når der bygges ovenpå de eksisterende boligblokke. Dette kan betyde, at de i så fald kan miste eller få reduceret deres bevaringsværdi og derfor ikke vil være at betragte som enkeltstående bevaringsværdige bygninger.

Tingbjergs boligstokke er generelt 3 etager og dette giver en homogen bydel i menneskelig skala. Med en påbygning af en 4. etage, vil de eksisterende boliger i Tingbjerg i fremtiden fremstå med en mere varieret bygningshøjde. Forvaltningens vurderer, at der er risiko for, at bygningernes indbyrdes samspil og bebyggelsens helhedspræg vil forsvinde, når ca. 1/6 del af boligstængerne får påbygget en 4. etage. Dette skal ses i sammenhæng med, at der placeres to-etagers bygninger i gårdrummene. Der bliver altså fremtidigt en mere varierende bygningshøjde, som før var ensartet og gav en enkel, sammenhængende helhed.

Ved tilføjelse af nye tagetager skal følgende opfyldes:

- Tagboliger kan kun placeres på udpegede blokke på Ruten og Gavlhussvej, se illustration 1.
- De eksisterende bygningers facadeopdelinger, lodrette og vandrette linjer og bygningsdetaljer skal gengives i tilføjede etage.
- Den tilføjede etage skal have samme enkle arkitektoniske udtryk og kvalitet som det eksisterende bevaringsværdige byggeri har.
- Gavlene skal fortsat fremstå som et væsentligt bygningselement i Tingbjerg og tagene skal have samme lave saddeltagshældning.

- Materialerne skal være ens eller spille sammen med de eksisterende og kommende bygningers materialer.
- Der skal sættes særligt fokus på, hvordan overgangen mellem de gule mursten og den tilføjede etages facademateriale skal bearbejdes og formidles.
- Elevatorer, der står udenfor bygningen, skal placeres mod gårdrum og fremstå som et bygningselement i gul mursten, der er enkel, slank og gerne med ornamentering.
- De nye beboere på 4. etage skal så vidt muligt benytte samme indgange som de øvrige beboere i bygningen.



Diagrammatisk visning af eksisterende og kommende bygningshøjder i Tingbjerg, dog er etageboliger mod nord muligvis i lokalplan 609 ikke vist. Illustration: Vandkunsten