

Tagboliger kan løse boligbehov – hvis kommunen gi'r lov.

De større byer vokser, og der skal skaffes boliger til titusinder af nye borgere. En god del af de boliger kan etableres ved at ombygge byens uudnyttede tage til nye boliger.

Nye tagboliger kan gøres meget attraktive, og dermed udlejes eller sælges til en pris, som kan være med til at finansiere en tiltrængt energirenovering af de underliggende boliger.

Kombinationen af energirenovering og tagboliger vil være "dobbelt" bæredygtig – der spares energi i eksisterende boliger, og de nye boliger kan betjenes af og forbedre underlaget for byens infrastruktur og servicetilbud.

Det lyder oplagt – men er ikke helt ligetil, for det er svært at få lov til at etablere attraktive tagboliger. Skrå tage med små kviste var dét, der var byggeteknisk muligt i 1800-tallet og i første halvdel af 1900-tallet – og de boliger, der kunne indrettes her, var trange og mørke. Men disse tagformer er stadig kommunernes reference, når de lægger rammer for nye tagboliger.

Hvis tagenes potentiale skal realiseres, forudsætter det at kommunerne skifter fokus fra fortidens begrænsninger til nutidens muligheder, dropper de gamle tagformer som norm, og i stedet åbner mulighed for og stiller krav til, at nye tagboliger får en høj kvalitet. Og samtidig lægger op til, at "tagboligbaseret byfortætning" og energirenovering kombineres, som foreslået af energiministerens "Netværk for Energirenovering".

Tagboliger til 22.000 nye københavnere

De typiske københavnske etageboliger fra 1850-1950 er fuldmurede og kan godt bære en etage eller to mere. DTU har beregnet, at der her er mulighed for at etablere nye tagboliger til 22.000 beboere. Det svarer til næsten en fjerdedel af de 100.000 nye borgere, der ventes de næste 10-15 år.

De nye tagboliger skal naturligvis bygges så de er energieffektive, og hvis de underliggende boliger samtidig opgraderes fra de nuværende energiklasser D, E eller F til klasse B, vil det give et væsentlig bidrag til kommunens mål om at være CO₂-neutral i 2025.

Københavns har i sin seneste kommuneplan åbnet forsigtigt op for andre tagboligtyper end de helt traditionelle. Men denne åbning har endnu ikke bredt sig til de lokalplaner og den sagsbehandling, der sætter rammerne for de konkrete projekter.

Hvis kommunen er interesseret i at udnytte potentialet for nye tagboliger, skal potentielle bygherrer ikke mødes med skepsis og restriktioner, men med invitation til dialog om, hvordan byens nye tage kan udformes så man både får gode boliger og god arkitektur.

København har med sine fine ældre etageejendomme en unik mulighed for også at vise omverdenen, at vi igennem innovativ udvikling af disse bygninger og karreer kan kombinere stærke kulturarvsværdier med godt indeklima, ambitiøse miljø- og energihensyn og attraktive bolig og bymiljøer for fremtidens borgere.

Ovenstående er sammendrag af vedlagte artikel som uddyber temaerne.

Flere nye attraktive tagboliger, tak.

Af: Søren Dyck-Madsen, Det Økologiske Råd, Leif Rønby, Rönby.dk, Niels Jakubiak Andersen, Krydsrum Arkitekter, Jørgen Lange, Ekolab og Jeff Risom, Gehl Architects

Flere nye attraktive tagboliger i landets største byer, herunder især København, vil give masser af fordele. Men i dag lægges der ofte væsentlige hindringer i vejen for ejendomsejere, som gerne vil energirenovere deres bygning og samtidig etablere nye boliger på taget. Disse barrierer skal der gøres noget ved.

Der forventes tilflytning på over hundrede tusind mennesker til København de kommende 10-15 år. Det betyder, at der skal bygges mange nye boliger. Samtidig er der stort behov for renowing af de eksisterende ældre etageejendomme i København både af hensyn til bedre komfort og for at reducere energiforbruget her, hvor der er store besparelser at hente.

De to hensyn kan forenes på en økonomisk positiv måde ved at skabe bedre muligheder for nye attraktive tagboliger, samtidigt med at der foretages renowing af de eksisterende bygninger, så energiforbruget falder markant. Hermed kan de samtidig bidrage til Københavns kommunes storstilede plan om at være CO2 neutrale i 2025. Og de kan være med til at profilere København som Europas miljøhovedstad i 2014.

BOKS:

Energirenowing af etageejendomme bør generelt bidrage til øget bæredygtighed ved forbedring af sociale, miljømæssige og økonomiske forhold. Kombination af nye tagboliger og renowing af eksisterende er et central greb som bør udnyttes i større grad. I sammenhæng med dette kan sundhed og komfort forbedres væsentligt, hvilket også har positive samfundsmæssige konsekvenser

Helhedstænkning i renowing

Større renowingsarbejder på ældre ejendomme foregår relativt sjældent. Udskiftning af tage, vinduer, ventilations- og varme anlæg mv. har store omkostninger og kræver en rimelig rentabilitet for at være attraktiv at igangsætte for en bygningsejer. Både økonomisk, miljømæssigt og socialt giver det derfor mening af lave færre, men større helhedsorienterede renowingsprojekter på en ejendom. Ethvert ombygningsprojekt er behæftet med gener for beboerne og et stillads er naturligvis billigere hvis det tjener flere formål end fx bare en vinduesudskiftning. Både energimæssigt og økonomisk og komfortmæssigt er visse tiltag "bedre" end andre, og det gælder derfor om at lave en "pakke" der samlet set er attraktiv på alle områderne. En helhedstilgang til renowing kan typisk opgradere en bygning i energiklasse D, E eller F til energiklasse B. Her kommer de attraktive tagboliger ind. For hvis det gøres nemmere for en bygningsejer at etablere disse vil den samlede "pakke" naturligvis kunne blive mere attraktiv og dermed øges sandsynligheden for at den gennemføres.

BOKS

Videre rammer for etablering af attraktive tagboliger kan skabe de nødvendige økonomiske incitamenter for bygningsejeren til at investere i en fremtidssikring af ejendommen samtidig med at det vil skabe liv og mangfoldighed i vore bymiljøer.

De ældre ejendomme har typisk fuldmurede vægge, som kan bære en ekstra etage eller to. En analyse fra DTU vurderer at der med nye tagboliger kan skabes plads til 22.000 personer i den Københavnske ældre ejendomsmasse fra før 1950.

Hvis dette skal gennemføres med samlede fordele for renovering af hensyn til kvalitet, indeklima og mindsket energiforbrug, så skal der tages beslutning om en omfattende økonomisk attraktiv renovering i stedet for spredt gennemførelse af en række nødvendige, men mindre ambitiøse renoveringer.

Utidssvarende lokalplaner giver uheldige tagboliger

Tagformen i de ældre etageejendomme blev i sin tid bestemt af de materialer, man anvendte. Skifter og tegl fungerer bedst med en taghældning på 45 grader. Og da der jo var rigtig langt ned til toilettet i gården, og da tagdækningen var utæt og uden isolering, blev tagrummet ikke opfattet som egnet til bolig.

Sådan er det ikke mere. I dag kan de Københavnske tage indrettes til de mest inspirerende og attraktive boliger i byen. Masser af lys og luft, og fornemme udsigter har vist sig at være meget efterspurgt blandt byens indbyggere.

Men det kræver at sådanne tagboliger får lov at være andet end klemte boliger med skrå tage og små kviste. Desværre er det i dag – på trods af en klar politisk positiv hensigt som bl.a. fremgår af forarbejderne til den københavnske kommuneplan fra 2011 – fortsat ganske vanskeligt at få tilladelse til at skabe sådanne nye attraktive tagboliger i Københavns Kommune.

Sagsbehandlingen er for ofte bundet af lokalplaners bestemmelser om skrå tage og kviste. Og praksis er at der kun dispenseres til etablering af boliger indenfor denne ramme. Dette bevirker desværre at attraktiviteten falder markant og bygningsejerne med rette revurderer, om det er investeringen værd at fortsætte projektet.

Attraktive tagboliger giver bedre balance

Nye tagboliger skal naturligvis bygges efter det nyeste bygningsreglement, og er derfor i sig selv ganske energieffektive. Samtidigt vil nye tagboliger udgøre en særdeles effektiv isolering af tag og loft i de eksisterende boliger på øverste etage. Og ofte giver salg eller udleje af nye tagboliger et økonomisk overskud, som kan anvendes til renovering af den underliggende bygning, så den både løftes kvalitetsmæssigt og forbedres energimæssigt med mindre energiforbrug og færre omkostninger til følge.

Nye tagboliger vil efter en årrække med "udtynding" igen forøge antallet af beboere i byen, hvilket vil være en fordel for både et bæredygtigt valg af kollektiv transport og for muligheden for at have et aktivt lokalt forretningsliv. Og da lokalplanernes bebyggelsesprocenter typisk er fastlagt for år tilbage, hvor der boede flere pr. bolig, vil de nye tagboliger ikke føre til, at byen overbefolkes. Endvidere kan der i forbindelse med udnyttelse af "øverste etage" skabes attraktive friarealer, som også kan komme de underliggende etager til gode.

Nye tagboliger på eksisterende bygninger kan gøre disse bygninger højere, og dermed mindske solindfaldet. Nogle steder vil dette af geografiske grunde betyde, at der ikke bør gives tilladelse, men rigtig mange steder kan nye tagboliger udformes så de ikke skaber nævneværdig skygge. I øvrigt vil der i sådanne helhedsprojekter, hvor hele den øvrige ejendom istandsættes, oftest etableres franske altaner, efterisolering og ventilation, samt nye friarealer for alle. Lys, luft og frirum der giver store generelle forbedringer af boligkvaliteterne for alle beboere i ejendommen. Afhængig af bygningsorientering og skyggeforhold kan de forøgede glasarealer ofte indvirke positivt på energiforbruget

En progressiv københavnsk tagkultur

Paris og Berlin er kendt for deres levende tage, hvor forskellige og innovative boformer er dukket op over de seneste 20-30 år. København er kendt i hele verden for vores cykelkultur og dens kvaliteter i byens gadeniveau.

I de sidste 20 år er København vokset 'ud' med nye bæredygtige bygninger i Ørestaden og nu i Nordhavn. Men en ny bydel med flotte og bæredygtige bygninger og behov for ny infrastruktur skaber ikke nødvendigvis en bæredygtig metropol for mennesker, sådan som kommunen ønsker. Københavnsk tagkultur kan derimod skabe plads på eftertragtede steder i den velfungerende by ved at benytte sig af eksisterende infrastruktur og bygninger.

I København har vi således med vores fine ældre etageejendomme en unik mulighed for også at vise omverdenen, at vi igennem innovativ udvikling af disse bygninger og karreer kan kombinere stærke kulturarvsværdier med godt indeklima, ambitiøse miljø- og energihensyn og attraktive bolig og bymiljøer for fremtidens borgere. Vi kan 'udbygge' verdens mest bæredygtig by ved at genbruge byens mest dyrebare ressourcer – lad os bygge forsigtigt "op" – og bevare den menneskelige skala - i stedet for at bygge "ud". For faktisk er den mest bæredygtige bygning den, som man ikke er nødt til at bygge!

Initiativer for flere og mere attraktive tagboliger

Målene for energibesparelser, bæredygtig transport, CO₂ neutralitet og lys og luft kan hjælpes til opfyldelse ved at gøre det lettere at opnå tilladelse til en samhörrende nyopførelse af tagboliger og renovering af den underliggende bygning.

Vi skal derfor opfordre Københavns kommune til at gennemføre en række tiltag, som vil gøre det betydeligt lettere og mere attraktivt at indfri dette mål:

1. Sikre en progressiv tilgang i sagsbehandlingen til anvendelsen af "øverste etage" baseret på tankerne bag kommuneplanen fra 2011 under hensyn til bygningens karakter og bevaringsværdi, behovet for energibesparelser og -renoveringer, opnåelsen af Københavns kommunes CO₂ mål og hensynet til minimering af transportbehov i København.
2. Supplere med en generel vejledning/instruks om, at der kan dispenseres fra bestemmelserne i de mange gamle lokalplaner om udnyttelse af eksisterende tagetager og i stedet sagsbehandles ud fra et samlet progressivt hensyn til helhedsorienterede renoveringer kombineret med nye, attraktive boliger i den øverste etage, som tænkt i den nye kommunalplan.
3. Sikre, at sådanne politiske mål bliver implementeret i det sagsbehandlende led og meldt ud til bygningsejere og byggeriets aktører, således at relevante bygningsejere ikke afskrækkes af tidligere erfaringer.
4. Invitere til dialog og samarbejde med bygningsejere af særligt egnede etagebygninger, hvor moderne tagboliger kan forventes at få en positiv og hurtig sagsbehandling i forhold til lokalplankrav, hvis dette sker i forbindelse med en samtidig renovering af den underliggende bygning.
5. Evaluere på erfaringerne med gennemførte projekter.
6. Skabe ramme for en københavnsk model for bæredygtig udvikling, hvor der i højere grad bygges 'op' og 'ind' frem for 'ud'.

Kontaktpersoner:

Leif Rønby, Arkitektfirmaet Rønby.dk, tlf.: 61600699, E-mail: Leif@ronby.dk

Søren Dyck-Madsen, Det Økologiske Råd, tlf.: 33181939, e-mail: Soeren@ecocouncil.dk

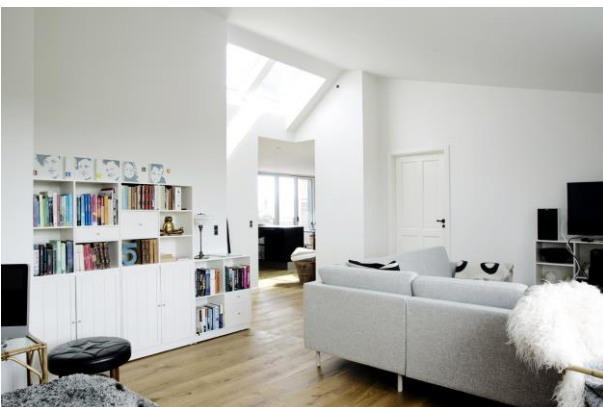
Illustrationer:



Før renovering (foto leif Rønby)



Efter renovering (fotos Carsten Ingemann)



Billedtekst: "I Ryesgade 30 er en omfattende byfornyelses- og energirenoveringsindsats kombineret med etablering af fire nye, attraktive tagboliger i et nyt "københavnertag" som har givet den bevaringsværdige bygning en ny karakter og kvalitet. "



Før reovering (foto: Leif Rønby)



Efter reovering (Foto: Leif Rønby)

Billedtekst: "På Jagtvej/Samsøgade er byfornyelse med en række "grønne" tiltag kombineret med etablering af ti nye, attraktive tagboliger, som har givet et arkitektonisk løft til den bevaringsværdige, men noget slidte bygning."



Før renovering

(Foto er i lav opløsning og hentet fra hjemmesiden)

<http://www.ijbyg.dk/index.asp?DocumentID=412&SubID=415>

Tilhørende:

Rådgivende Ingeniørfirma. JJ Byg A/S

Gl. Strandvej 20

2990 Nivå

Der er ikke taget henvendelse til JJ Byg A/S om rettigheder til foto



Efter renovering (Foto: Niels Jakubiak Andersen)

Billedtekst: "Fra en noget uglamourøs tilværelse som statslig kontorbygning blev A-huset på Islands Brygge konverteret til først kreativt fristed og siden et luksuriøst lejligheds- og hotelkompleks bl.a. med indretning af nye tagboliger for storbykosmopolitter og en landskabelig tagterrace for alle husets brugere. Ombygningen er foretaget af Holgaard Arkitekter."