



Besvarelse vedrørende tagboliger

Medlem af Borgerrepræsentationen Astrid Aller (F) har den 4. september 2024 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

1. Hvilke barrierer er der for byggeri af tagboliger i den eksisterende boligmasse?
2. Har TMF viden om specifikke projekter, der er blevet droppet? Hvorfor er de blevet droppet?
3. Hvilke politiske beslutninger kan stå i vejen for byggeri af tagboliger?
4. Hvad er vores politiske handlerum, hvis vi ønsker at gøre det lettere at bygge tagboliger i eksisterende boligmasse?

Svar

Indledningsvist kan forvaltningen oplyse, at Teknik- og Miljøudvalget har bedt Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejde en indstilling mhp. at afklare muligheder for at fremme tagboliger i Københavns Kommune. Indstillingen forventes forelagt udvalget i 4. kvartal 2024.

Ad 1

På baggrund af evaluering af Retningslinjer for Tagboliger (TMU-orientering 08.04.2024) og erfaringen fra byggesagsbehandling af tagboligprojekter, har forvaltningen identificeret følgende fem forhold, som de største barrierer for etablering af tagboliger i eksisterende boligmasse:

1. Elevatorkrav

Elevatorkravet i Bygningsreglementet (BR 18), kan være en hindring for nogle tagboligprojekter. Kravet betyder, at hvis der etableres en ny tagetage, skal der etableres elevator, hvilket ofte ikke er økonomisk rentabelt for projektet.

2. Lokalplaner

Lokalplaner med bestemmelser om friarealkrav kan være en hindring for tagboligprojekter i ejendomme, hvor det ikke vil være muligt at kompensere med hævdede opholdsarealer i form af tagterrasser i tilknytning til boligerne.

3. Krav om pulterrum

BR18 stiller krav om pulterrum til etageboliger. Eksisterende pulterrum må ikke nedlægges, så hvis der fx etableres tagboliger i en ejendom,

12-09-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 17462

Dokumentnummer i F2
156432

Sagsnummer i eDoc
2024-0310204

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed

hvor der er eksisterende pulterrum i tagetagen, skal der etableres erstatningspulterrum andetsteds i bygningen eller på ejendommen.

4. Brand- og konstruktionsmæssige forhold

Ved etablering af en tagbolig i et eksisterende loftsrum i et etageboligbyggeri, sker der en væsentlig anvendelsesændring (fra f.eks. tørreloft til bolig). Projektet kræver derfor tilknytning af både en certificeret brandrådgiver og en certificeret statiker i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse. Tagboliger kan udføres enten inden for den eksisterende tagkonstruktion eller som en helt ny konstruktion. Fælles for begge modeller er, at det skal undersøges og eftervises om konstruktionen og de bærende bjælker i etageadskillelsen kan bære vægten af den nye anvendelse. Ved indplacering af et projekt i brand- og konstruktionsklasse i et ældre etageboligbyggeri, har bygningens højde stor indflydelse, bl.a. da krav til de bærende konstruktioners brandmodstandsevne skærpes, jo højere bygningen er.

5. Økonomisk incitament

Der er store økonomiske omkostninger forbundet med at inddrage loftareal til boliger. Det vil derfor typisk kun ske i forbindelse med større og i forvejen omkostningstunge renoveringer, f.eks. ved udskiftning af tag.

Ad 2

Forvaltningen har ikke specifik viden om konkrete projekter, der er blevet droppet, samt grunden herfor. Forvaltningen tilbyder forhåndsdialog, hvor ansøger har mulighed for at få afklaret væsentlige spørgsmål om deres konkrete projekt, inden de søger. I 2024 har der været afholdt ca. 25 forhåndsdialoger om tagboligprojekter og her drøftes primært udfordringerne nævnt ovenfor.

I forvaltningens evaluering af Retningslinjer for Tagboliger, nævnte 1/3 af respondenterne, at de har oplevet udfordringer. Flertallet (fem ud af ni) nævner udfordringer ift. udformning af facaden ud mod gade vs. mod gård bl.a. i forhold til størrelse og placering af kviste. To respondenter har oplevet udfordringer ift. facaden mod gården, to har oplevet udfordringer mod gaden. En enkelt oplevede udfordringer med udformning/placering af kviste, men specificerede ikke om det var mod gade eller gård.

Ad 3

Politisk vedtagne plangrundlag som lokalplaner og kommuneplaner kan have indflydelse på mulighederne for at udvide boligarealet i eksisterende byggeri. Som nævnt ovenfor kan dette være ift. krav om friareal i lokalplaner.

Ad 4

Forvaltningen vurderer, at lovgivningsmæssige krav, herunder kravene i det nationale bygningsreglement (BR18), er de største barrierer ift. realiseringen af flere tagboligprojekter. Lovændringer på nationalt plan er derfor en central forudsætning for at styrke incitamenterne og dermed

potentielt gøre det lettere at bygge tagboliger i eksisterende boligmasse.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoedvalget/politikerspørgsmaal-til-teknik-og-miljoeforvaltningen>

Lena Kongsbach
Vicedirektør