



Retningslinjer for

Tagboliger



Indledning

Københavns Kommune ønsker at fremme mulighederne for at etablere tagboliger i og på eksisterende bygninger og dermed fortætte byen med udgangspunkt i den eksisterende bygningsmasse.

I tagboliger er der optimale muligheder for at opnå nogle boligmæssige kvaliteter, som ellers kan være svære at tilvejebringe, når man bygger nyt i en tæt bebygget by. For eksempel er mulighederne for adgang til dagslys og udsigt til himlen bedre øverst i en bygning, og er faktorer, der har en væsentlig betydning for menneskers trivsel.

'Retningslinjer for tagboliger' er udarbejdet af Københavns Kommune og omfatter både tagprojekter til beboelse og anden anvendelse som f.eks. erhverv.

Retningslinjerne er skrevet til alle med interesse for etablering af tagboliger. Det kan være andelsboligforeninger, ejerforeninger, almene boligselskaber, pensionskasser, private udlejere, rådgivere, entreprenører og håndværkere.

Retningslinjerne administreres af bygningsmyndigheden i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Retningslinjerne er et værktøj til at kvalificere grundlaget for etablering af tagboliger og til at sikre forudsigelig sagsbehandling.

I forbindelse med de fleste ansøgninger om etablering af tagboliger skal vi foretage en såkaldt helhedsvurdering ud fra nogle kriterier, som er fastlagt i bygningsreglementet.

Helhedsvurderingen skal sikre, at en ejendom indrettes hensigtsmæssigt til anvendelsen, og at bebyggelse opføres med en placering og et omfang, som tager hensyn til omgivelserne.

Kriterierne i helhedsvurderingen omfatter ikke kriterier for arkitektur. Det er dog også vores opgave at sikre, at der tages hensyn til Københavns historisk og arkitektonisk værdifulde bygninger og områder.

Retningslinjerne gennemgår, hvordan du kan etablere tagboliger ud fra 4 hensyn: arkitektur, dagslys, fri- og opholdsarealer og parkeringsforhold.

Kapitlet 'Arkitektoniske hensyn' indeholder anbefalinger for, hvordan om- og tilbygninger kan udføres med respekt for bygningen og området.

Kapitlerne 'Dagslys', 'Fri- og opholdsarealer' og 'Parkering' er retningsgivende for, hvad et acceptabelt niveau eller et tilstrækkeligt omfang er, når vi skal foretage en helhedsvurdering.

'Retningslinjer for tagboliger' er vejledende og er med til at danne grundlag for Københavns Kommunes myndighedsbehandling af ansøgninger om nye tagboliger.

Indhold

- 02 Indledning
- 04 Arkitektoniske hensyn
- 22 Dagslys
- 30 Fri- og opholdsarealer
- 36 Parkering
- 38 Regelgrundlag
- 40 Tjekliste til dig, der vil lave et tagboligprojekt
- 42 Særligt om almene boligorganisationer

Arkitektoniske hensyn

I forbindelse med etablering af tagboliger er det vigtigt, at du er opmærksom på de særlige hensyn, du skal tage til Københavns historisk og arkitektonisk værdifulde bygninger og områder.

I det følgende beskriver vi en række anbefalinger til tagets ydre udformning. Anbefalingerne er en vejledning til, hvordan du kan ombygge og nybygge et tag til tagboliger med udgangspunkt i arkitektoniske hensyn.

Anbefalingerne er samtidig en rettesnor for Københavns Kommunes myndighedsbehandling af byggeansøgninger i sager, hvor vi anvender byggelovens § 6D, og i forbindelse med lokalplaner, der indeholder generelle forbud mod ændringer af bygningers ydre fremtræden. Læs mere om § 6D og lokalplanbestemmelser i kapitlet Regelgrundlag.

Taget har foruden en byggeteknisk funktion også stor betydning for en bygnings udtryk.

Vores anbefalinger, i forhold til de arkitektoniske hensyn, er organiseret ud fra to tilgange:

1. Etablering af ny tagform.
2. Opretholdelse af tagformen.

Begge tilgange tager afsæt i, at du kan transformere den eksisterende bebyggelse og tilføje den nye lag med respekt for den lokale egenart.

Arkitekturpolitik København 2017-2025

- Arkitektur for mennesker

Arkitekturpolitikken indeholder principper og handlingspunkter, der giver retning for bl.a. lokalplaner og byggesager.

Et af principperne i Arkitekturpolitik København er, at der skal skabes arkitektur med afsæt i Københavns egenart. Arkitekturpolitik København peger på, at det bl.a. kan gøres ved:

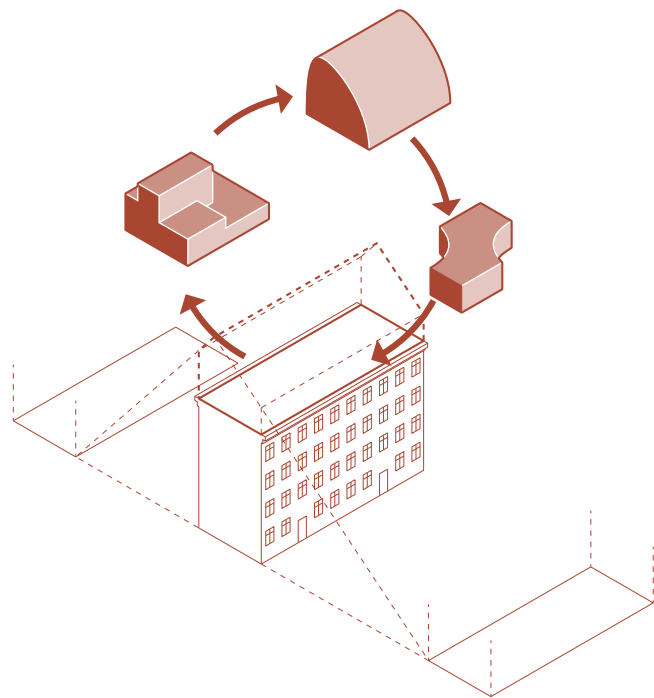
- *At tage afsæt i Københavns hovedtræk og eksisterende arkitektoniske værdier og omsætte det til nutidig arkitektur.*
 - *At omdanne bygninger med respekt for og bevaring af væsentlige arkitektoniske værdier, både i bymiljøet og for den enkelte ejendom, så nye tilføjelser og ændringer sker som nutidige fortolkninger af eksisterende arkitektoniske træk.*
-



Tilgang 1, etablering af ny tagform

Etablering af ny tagform betyder, at du etablerer tagboligerne med udgangspunkt i en ny tagform.

Ved Tilgang 1, etablering af ny tagform, laver du en helt ny tagetage, enten efter det gamle tag er fjernet eller på et fladt tag. Udformning af tagetagen skal tage udgangspunkt i en grundig analyse, der tager afsæt i eksisterende arkitektoniske værdier for bebyggelsen og området.

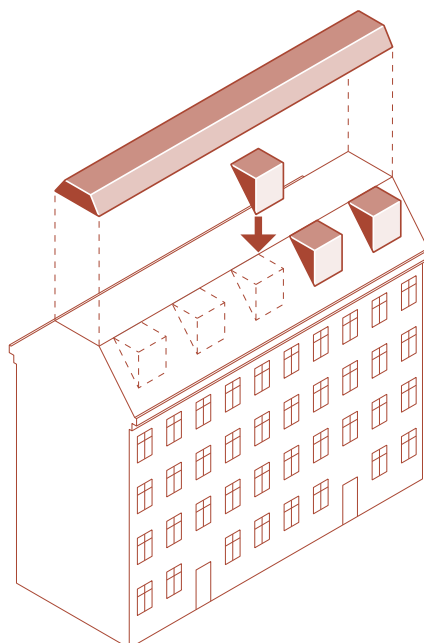


Tilgang 2, opretholdelse af tagformen

Opretholdelse af tagformen betyder, at du etablerer tagboligerne med udgangspunkt i den eksisterende tagform.

Ved Tilgang 2, opretholdelse af tagformen, transformerer du en eksisterende tagform ud fra de principper, som taget er opført efter. Den flade del af et københavner-tag kan typisk hæves, hvis det er nødvendigt for at opnå en tilstrækkelig loftshøjde.

Derudover kan du tilføje tagvinduer, kviste, tagterrasser og lignende for at tilføre boligmæssige kvaliteter.



Analyse

Du skal beslutte, om projektet skal tage udgangspunkt i Tilgang 1 eller Tilgang 2.

Valget bør bero på en objektiv analyse af bygningens og områdets fysiske og væsentlige karakteristika.

Du kan samtidig anvende analysen som grundlag for udformningen af det konkrete projekt.

I forhold til Tilgang 1, etablering af ny tagform, er en grundig analyse en forudsætning, fordi du på ny skal finde en form, der ud fra arkitektoniske hensyn kan afslutte bygningen.

Registrering

Analysen bør tage udgangspunkt i en registrering.

I den indledende registrering kan det være relevant at indhente baggrundsviden om bygningen og det område, som bygningen er placeret i. Selvom projektet måske ikke direkte berører bevaringsværdige bygninger eller ligger i et område med et bevaringsværdigt helhedspræg eller i et kulturmiljø, kan bygningen indgå i en sammenhæng med andre bygninger eller området, som du skal tage hensyn til.

Følgende betragtninger bør indgå i registreringen:

- Området som bygningen er placeret i.
- Bygningens placering i forhold til anden bebyggelse.
Er bygningen f.eks.:
 - En markør i byrummet, fx. med en central placering på en plads, i en sigtelinje eller som hjørnebygning mv.
 - En del af en karakteristisk bebyggelsesstruktur.
 - Solitært beliggende.
 - Forskudt (trukket frem eller tilbage) i forhold til de omkringliggende/tilstødende bygninger.
 - Betydeligt lavere eller højere end de omkringliggende/tilstødende bygninger.
 - En spejling af én eller flere identiske bygninger hen over en gade (tvillingebygning).
- Bygningens stilart og samlede udtryk f.eks. udtrykt igennem tidstypiske bygningselementer som tårne, spir, kupler, franske tårntage og frontispicer og andre detaljer, herunder det eksisterende tags betydning for bygningens udtryk og stilart
- Tagets betydning for bygningens proportioner.
- Tagets udformning i relation til de tilstødende bygninger. Har det konkrete tag f.eks. en arkitektonisk betydning for et sammenhængende forløb i en karré?



Helhedsplanlagt bebyggelse i et område med bevaringsværdigt helhedspræg i henhold til kommuneplanen.

Generelle anbefalinger i forhold til de arkitektoniske hensyn

De generelle anbefalinger omfatter både Tilgang 1 og 2.

Vi anbefaler :

- At hovedgesimsen, der afslutter facaden og danner overgang til tagetagen, skal bevares og ikke gennembrydes.
- At ingen dele af tagetagen krager ud over hovedgesimsen.
- At valget af materialer, farver og byggetekniske løsninger skal understøtte læsningen af tagetagen, som afslutning på bygningen.
- At der i bygningens konstruktioner tages højde for vækstlag til eventuelle grønne tagflader.

I forbindelse med materialevalg bør der tages stilling til, hvordan de valgte materialer patinerer i relation til den valgte formgivning. Det bør være et bevidst valg, om tagformens ydre fremtræden igennem materialets foranderlighed ændrer sig over tid.

I forbindelse med eventuelle grønne tagflader bør der tages stilling til den konkrete beplantning i forhold til årstidernes skiften.



Hovedgesimsen afslutter facaden og danner overgang mellem facade og tag.



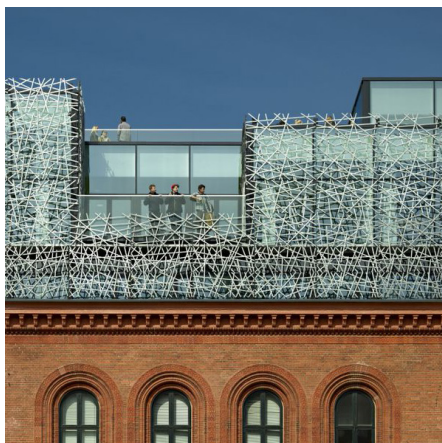
Ny tagetage udformet som penthouse. Huset er oprindeligt opført med rejst tag.

Anbefalinger for Tilgang 1, etablering af ny tagform

Vi anbefaler:

- At etablering af en ny tagform begrundes med afsæt i en grundig analyse, der med udgangspunkt i arkitektoniske hensyn kan understøtte et klart arkitektonisk greb.
- At valget af materialer, farver og byggetekniske løsninger understøtter udformningen af den nye tagform med udgangspunkt i analysen af den konkrete bygning, den omgivende bebyggelse og området.

Valg af få materialer kan ofte medvirke til et mere homogent helhedspræg.



Fritliggende bygning med ny tagetage.
Huset er opført med rejst tag, som er fjernet
over hovedgesimsen.



Ny tagetage på gymnastikbygning på Københavns Universitet.

Anbefalinger for Tilgang 2, opretholdelse af tagformen

Vi anbefaler:

- At valget af materialer, farver og byggetekniske løsninger tager udgangspunkt i den konkrete bygning, den omgivende bebyggelse og i området.
- At nye bygningselementer i form af kviste og lignende udføres tilbagetrukket fra tagfoden.
- At københavertage kun hæves inden for de skrå tagfladers forlængelse.
- At nye kviste, der skal supplere eksisterende kviste i samme niveau, udføres med samme udformning, materialer og farver som de eksisterende.
- At fronten på kviste, herunder spejlet, fremstår som malet.
- At tagterrasser inklusive værn og nødvendige trappetårne er ikke-synlige fra gadeplan.
- At værn på kvistaltaner og lignende ikke placeres længere fremme end facaden på de underliggende etager.
- At skorstene, der har betydning for bygningens karakter, som hovedregel istandsættes eller føres tilbage til deres oprindelige udformning.
- At etablering af solceller og lignende udføres som en integreret del af tagfladen.

Om mansardtage

- At hierarkiet mellem den nederste og den øverste del af et mansardtage opretholdes.
- At udnyttelse af den øverste del af mansardtage udføres som en udvidelse af den underliggende lejlighed.

Om tårne, spir, kupler, franske tårntage og frontispicer og lignende arkitektoniske elementer

- At hierarkiet mellem arkitektoniske elementer og tagfladerne bevares, f.eks. bør tag kun hæves (når det er nødvendigt) på en sådan måde, at de arkitektoniske elementer såsom tårne, spir mv. ikke forsvinder i taget.
- At tårne, spir, kupler, franske tårntage og frontispicer og lignende arkitektoniske elementer bevares eller genetableres med samme udformning, materialer og detaljering som oprindeligt.
- At nye bygningselementer i form af kviste og lignende ikke udføres højere end de eksisterende arkitektoniske elementer, og i det hele taget udformes og placeres med respekt for de eksisterende arkitektoniske elementer.

Om helhedsplanlagt bebyggelse

- At ombygning af en bygnings tagetage udføres efter en helhedsplan, som omfatter hele den helhedsplanlagte bebyggelse, som den konkrete bygning er en del af.



Nye kviste der med sine materialer og udformning er tilføjet som en nyfortolkning af et klassisk bygningselement.



Eksempel på ny og traditionel kvist med malet front.



Vellykket tagrenovering på hjørnebygning med tårn.



Mansardtag med kviste og mindre tagvinduer, der understreger hierarkiet mellem tagets øverste og nederste del.

Selvstændig beboelse i den øverste del af mansardtaget: Det er her ofte ikke muligt at etablere åbninger, som kan anvendes til personredning, ligesom tilstrækkelig loftshøjde og rumvolumen også kan være en udfordring.



Skorstene, der ikke er i anvendelse, kan anvendes til tekniske foranstaltninger, som f.eks. ventilation og lignende.

Tagboligerne er tilføjet tagterrasser og penthouses. Materialevalget er tilpasset den eksisterende bygning, hvilket giver et sammenhængende udtryk.

Københavns tage i korte træk

I det følgende præsenterer vi bevæggrundene for udformningen af de arkitektoniske hensyn.

Cirka 80 pct. af Københavns etagebebyggelse er bygget før 1940. Mange af os bor derfor i bygninger, der er bygget i en anden tid og formet efter datidens byggeskik og lovgivning.

I Københavns første byggelov fra 1856, blev bestemmelser om tage for første gang samlet og præciseret med fokus på lys og luft.

Den maksimale bygningshøjde blev gjort afhængig af gadens bredde. Samtidig indførte man bestemmelser om en øvre grænse for en bygnings højde og en nedre grænse for en gades bredde. Før 1856 havde man indført en bestemmelse om, at taghældningen på forhuset maksimalt måtte være 45 grader. Bestemmelsen blev fastholdt i Københavns byggelov af 1856 og suppleret af en bestemmelse om en maksimal rygningshøjde på sidebygninger samt bestemmelser for kvistes omfang og placering. Fordi man tillagde det stor æstetisk vægt, at bygningers gadefacader blev afsluttet med en hovedgesims, blev byggeloven suppleret med en bestemmelse der gav mulighed for en forhøjelse af bygningshøjden ved en samtidig sænkning af tagryggen. Af bestemmelsen fremkom den særlige tagform, som vi i dag kender som københavertaget.

Andre tagformer og arkitektoniske bygningselementer

Da Københavns byggelov fra 1856 blev til, var det en udbredt opfattelse, at stejle tage var uskønne. Foruden hensynet til lysforhold, var bestemmelsen om en maksimal taghældning på 45 grader derfor også en æstetisk bestemmelse. Hen imod slutningen af 1800-tallet opstod der med inspiration fra udlandet et stigende ønske om mansardtage, som udfordrede den gængse opfattelse af, hvordan et tag skulle udformes. På baggrund af bl.a. udtalelser fra Kunstakademiet blev det tilladt at etablere mansardtage på etagebebyggelse i København. Dette førte til, at tagformer kunne udføres med en højere grad af kunstnerisk frihed – dog fortsat reguleret af de bestemmelser, som var indført af hensyn til lys og luft.

I den reviderede byggelov fra 1889 blev det muligt at etablere arkitektoniske bygningselementer som tårne, spir, kupler, franske tårntage, frontispicer og lignende udsmykning i og omkring taget.

De arkitektoniske bygningselementer har haft stor indflydelse på, hvordan Københavns byprofil har tegnet sig.

Saddeltaget har ofte en symmetrisk tagprofil med to ens tagflader, der fra rygningen har et ensartet fald ned mod facaden / hovedgesimsen. Saddeltaget er typisk opført med en hældning på 45 grader.

Mansardtaget er opbygget af to forskellige tagflader. Øverst samles tagfladerne henover en rygning med lav hældning, og nederst er tagfladerne stejle ned mod facaden / hovedgesimsen.

Københavertaget er fladt på toppen med en anelse fald ud mod kanterne, hvorfra der typisk er en 45 graders hældning ned mod facaden / hovedgesimsen.



Hjørnebygning med markante og arkitektoniske bygningselementer i taget.

Tagformen på helhedsplanlagte bebyggelse

Der findes i København mange eksempler på etagebebyggelse, som er helhedsplanlagte og opført af én bygherre.

Nogle steder er de helhedsplanlagte etagebebyggelser opført som én sammenhængende bygning omkring et gårdrum, mens de andre steder er opført som f.eks. identisk stokbebyggelse ud fra en samlet bebyggelsesplan.

Kendetegnende for de helhedsplanlagte etagebebyggelser er, at de er udført med en høj arkitektonisk standard og fremstår velproportionerede med systematisk og ofte stringent opbyggede facader med velovervejede og præcise bygningsdetaljer.

Det særlige ved helhedsplanlagte etagebebyggelser opført som én sammenhængende bebyggelse er, at også taget indgår. Derfor fremstår bebyggelsen med én sammenhængende tagform. Nogle steder kan man opleve, at tagformen er opbygget med detaljer, der skal understrege arkitektoniske bygnings-elementer i facaden, fx. tagflader udført med forskydninger symmetrisk placeret omkring arkitektoniske bygnings-elementer, som f.eks. frontispicer og lignende.

Historisk og arkitektonisk værdifulde bygninger, sammenhængende bebyggelser og kulturmiljøer

I kommuneplanen er en stor del af Københavns ældre etagebebyggelser, som enkeltbygninger, udpeget som bevaringsværdige, ligesom en del sammenhængende bebyggelser er udpeget med et bevaringsværdigt helhedspræg. Tilsammen udgør de en væsentlig fortælling om Københavns bygningsarv.

Derudover er der i kommuneplanen udpeget 17 kulturmiljøer.

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger vurderes og udpeges ud fra fem områder: Arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitet og tilstand. Som hovedregel vejer den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi tungt.

I vurderingen af den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår betragtninger, om bygningen er et godt eksempel på en periodes arkitektur eller en særlig byggeskik, om bygningstypen eller bygningsformen er sjælden, om bygningen har dannet forbillede for andre bygninger, om udskiftninger og ombygninger er tilpasset bygningens udtryk, og om bygningen er betydningsfuld i gadebilledet eller landskabet.

Vurderingen sammenfattes til en karakter fra 1-9. Karaktererne 1-3 regnes for høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Områder med et bevaringsværdigt helhedspræg

Områder, der i kommuneplanen er udpeget med et bevaringsværdigt helhedspræg, er karakteristiske ved, at de enkelte bygninger i sammenhængende forløb udgør en fælles og lokal fortælling, der rummer særlige arkitektoniske værdier og kvaliteter. Et udpeget område kan ofte genkendes på en tydelig og karakteristisk bebyggelsesstruktur.

De helhedsplanlagte og sammenhængende etagebebyggelser, som består af flere opgange, er ofte over tid blevet opdelt til mindre, selvstændige ejendomme, og ejerforholdene kan være mange og forskelligartede.

Det er ikke altid tilfældet, at opdelingen til mindre, selvstændige ejendomme er udført efter den arkitektoniske symmetri, som bebyggelsen er opført med.



Helhedsplanlagt bebyggelse.



Bebyggelse udpeget med høj bevaringsværdig beliggende i et område udpeget med et bevaringsværdigt helhedspræg.

Kulturmiljøer

København rummer med sin mangeårige historie en lang række betydningsfulde kulturmiljøer, hvoraf nogle har international og national betydning, mens andre alene er af regional eller lokal interesse.

Et kulturmiljø er en sammenhæng, der knytter sig til og formidler en fælles historie inden for et afgrænset område.

Udgangspunktet for udpegningen af Københavns kulturmiljøer er de overordnede fortællinger om Københavns udvikling og karakter: København som hovedstad, København som havneby, produktionens København og københavnernes velfærd.

Bevaringsværdige enkeltbygninger har fået vurderet deres bevaringsværdi efter den såkaldte SAVE-metode, som er en kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet. SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment"

Bevaringsværdien af en bygning er alene fastlagt ud fra bygningens ydre fremtræden.



Udpeget kulturmiljø, som indgår i fortællingen om København som havneby.

Dagslys

Gode dagslysforhold i arbejds-, opholds- og beboelsesrum bidrager til god livskvalitet. Når byen udvikles og bygninger til- og ombygges, skal vi som myndighed sikre, at både nye og eksisterende boliger og erhvervslejemål, har gode dagslysforhold.

Når der indrettes nye tagboliger, sker der ofte en udvidelse af det eksisterende tag. Det kan være, at taget hæves, at taget får en stejlere hældning eller at en skrånende tagflade ændres til en lodret facade. I mange tilfælde sættes der nye kviste på taget.

Udvidelser af eksisterende tage i tætte byområder kan betyde, at dagslyset bliver reduceret i bygninger, som ligger på den modsatte side af gade- og gårdrummet. I mange boliger og erhvervslejemål i den ældre bygningsmasse er der allerede mindre dagslys end krævet i dag. Dagslysforholdene er dårligst i de nederste etager.

Dagslysforhold indgår i retningslinjerne for tagboliger, så vi kan sikre, at der ikke kommer flere boliger og erhvervslejemål med væsentligt forringet dagslys.

Der er to retningslinjer for dagslys, som benyttes i forskellige situationer:

Retningslinje 1 giver dig mulighed for at om- og tilbygge og udvide taget de steder, hvor der er så stor afstand til den omgivende bebyggelse, at udvidelse af tagetagen ikke medfører væsentligt forringede lysforhold for nabobebyggelsen. Det kan være, at bygningen ligger ud til en åben plads eller en bred gade, eller at bygningen vender mod et stort, åbent gårdrum. I nogle tilfælde kan tagetagen udvides på begge sider af bygningen, og i andre tilfælde, vil det kun være muligt på den ene side. Så kan du benytte Retningslinje 2 på modsatte side af taget.

Retningslinje 2 beskriver, hvordan du kan ombygge et eksisterende tag, når bygningen ligger ud til en smal gade og en lille gård, og afstanden til nabobygningerne er så lille, at du ikke kan udvide taget væsentligt. I de tilfælde kan du sætte kviste i taget, etablere indeliggende tagaltaner og hæve den midterste, flade del af taget, så der bliver tilstrækkelig loftshøjde.

Helhedsvurdering i Bygningsreglementet (BR18)

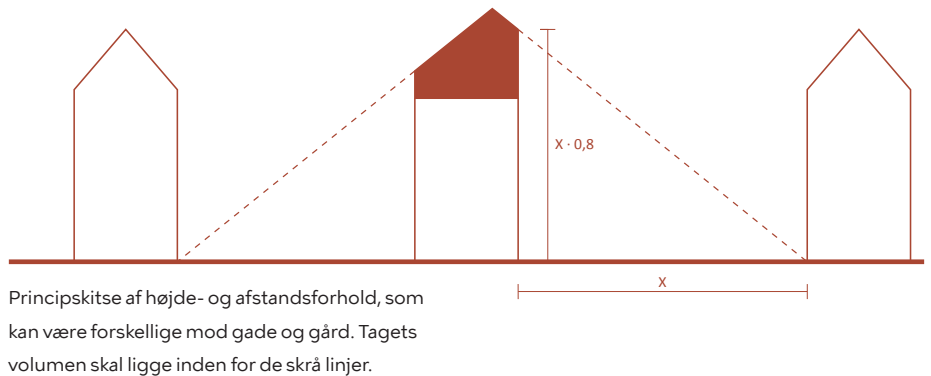
Ved opførelse af nye tagboliger, hvor tagets volumen forøges, skal vi ud fra en helhedsvurdering bl.a. fastlægge dagslysforholdene i den omgivende bebyggelse. Det sker efter bygningsreglementets § 188, stk. 1, nr. 2:



Retningslinje 1

Højden af den bygning, hvor der etableres tagboliger må ikke overstige $0,8 \times$ afstanden til modstående bygning eller bygningsdel.

Trappe- og elevatorårne er undtaget for bestemmelsen, idet de kan hæves i nødvendigt omfang for at give adgang til tagetagen.

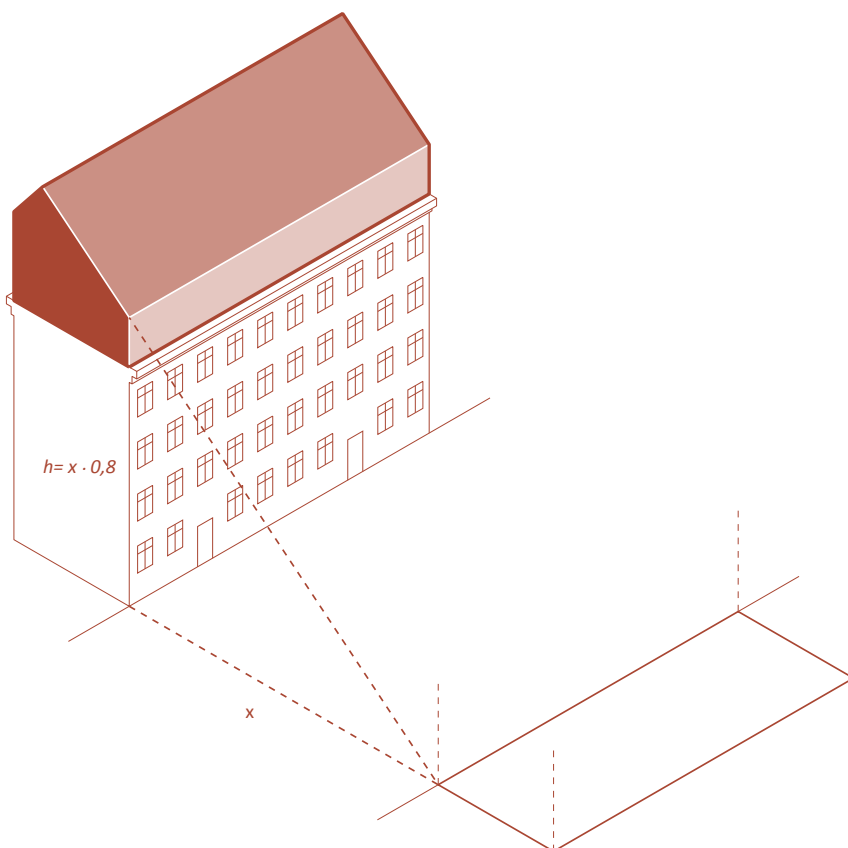


Dagslys i Bygningsreglementet

Bygningsreglementet (BR18) fastlægger følgende krav til dagslys for nybyggeri i § 379:

”Stk. 1. Arbejdsrum, opholdsrum i institutioner, undervisningslokaler, spiserum, i det følgende benævnt arbejdsrum mv., samt beboelsesrum og køkken skal have en sådan tilgang af dagslys, at rummene er tilstrækkeligt belyste.

Stk. 2. Tilstrækkelig tilgang af dagslys kan dokumenteres ved, at glasarealet uden skyggende forhold svarer til mindst 10 pct. af det relevante gulvareal. Det angivne glasareal skal korrigeres for evt. skyggende omgivelser, reduceret lystransmittans mv., som angivet i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om lys og udsyn. For beboelsesrum er det relevante gulvareal lig det indvendige gulvareal. For arbejdsrum mv. er det relevante gulvareal det areal, hvor der placeres arbejdspladser.”



Principskitse af højde og afstandsforhold, som viser det maksimale volumen af den nye tagetage



Den nye tagetage kan formes inden for det volumen højde- og afstandsforholdene muliggør.



Når der er tilstrækkelig afstand, kan tagetagen udformes med lodrette tagflader.

Retningslinje 2

I eksisterende tagetager med sadeltage eller københavertage med en hældning på mindre end 45° kan taghældningen øges med 10° , dog maksimalt til 45° .

I københavertage kan den midterste del af taget hæves, så der er tilstrækkelig loftshøjde til boliger. Herudover kan der etableres kviste og tilbagetrukne lodrette facadepartier i tagfladerne.

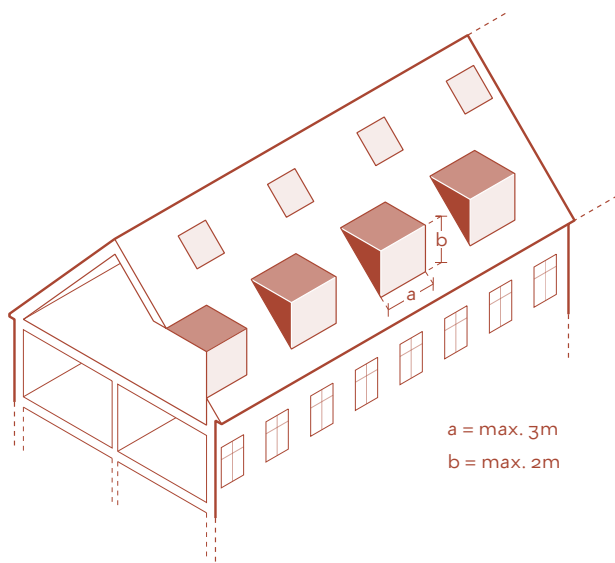
For kviste gælder følgende:

- Hver enkelt kvist må have en maksimal bredde på 3,0 m inklusiv flunker og tagudhæng.
- Kvistenes front må have en maksimal højde over tagfladen på 2,0 m. Ved kviste med skrå tagflader (saddeltage eller buet tag) beregnes højden som et gennemsnit
- Afstanden fra kvist til trappetårn, gavl, lodrette facadepartier, sidebygninger og lignende skal være mindst halvdelen af kvistens bredde.
- Afstanden mellem to kviste skal være mindst lige så stor, som bredden af kvistene. Hvis de to kviste har forskellig bredde, beregnes minimumsafstanden som et gennemsnit af de to kvistes bredde.

For tilbagetrukne, lodrette facadepartier gælder, at den nederste skrå del af tagfladen kan ændres til en lodret facade med en højde på maksimalt 3 m, når den nye og lodrette facade samtidig trækkes mindst 1,5 m tilbage i forhold til bygningens eksisterende underliggende facade. Højden af den lodrette facade måles fra gulv i tagboligen.

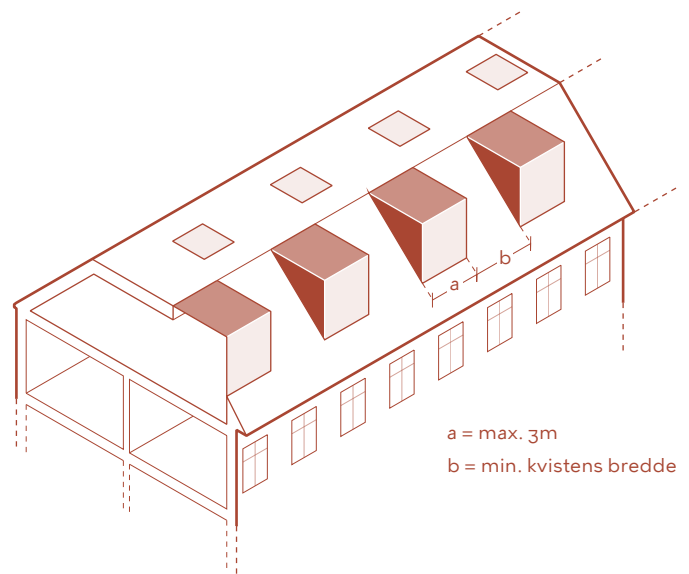
Hvis der ikke etableres kviste, kan taghældningen i københavertage alternativt øges til maksimalt 55° . Den midterste flade del af taget kan også her hæves så der er tilstrækkelig loftshøjde. I stedet for kviste kan der etableres tagvinduer i de skrå tagflader og der kan etableres lodrette vinduespartier og tagaltaner ved indskæring i taget.

Retningslinje 2 kan fraviges, hvis du ved en dagslysberegning kan påvise, at en anden løsning ikke vil medføre ringere dagslysforhold i modstående bygninger.



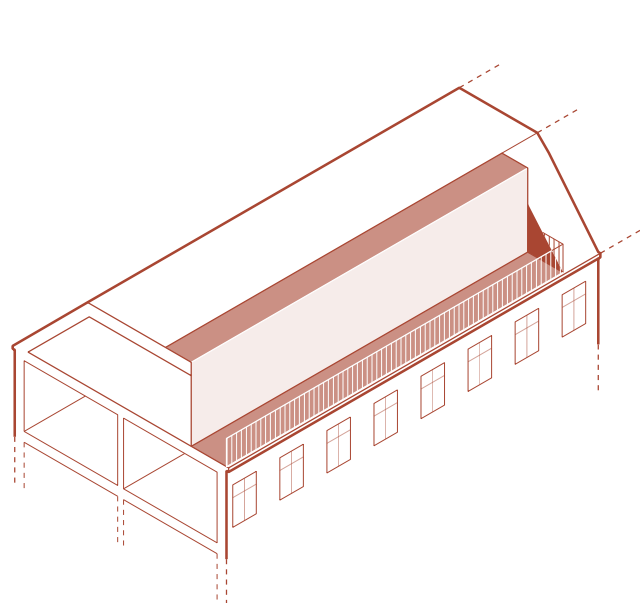
a = max. 3m
b = max. 2m

Principskitse af kviste i sadeltag.

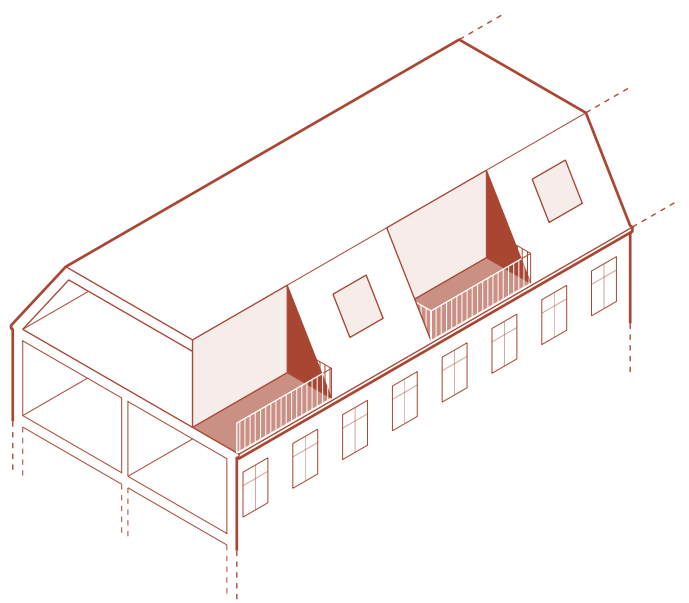


a = max. 3m
b = min. kvistens bredde

Principskitse af kviste i københavntag.

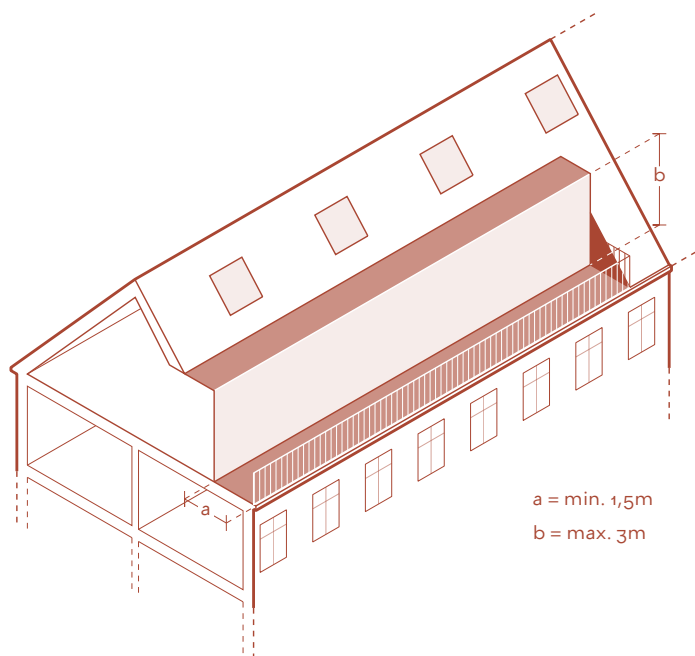


Principskitse af lodret facadeparti
i københavntag.



Principskitse af københavntag med 55°
hældning og indskåret altan.

Principskitse af lodret facadeparti i saddeltag.



Tagbolig indrettet i eksisterende saddeltag med loft til kip.



Lodrette facadepartier i et saddeltag.



Tagbolig med loft til kip og lodret facadeparti med glas mod altan.

Fri- og opholdsarealer

Trivsel og tryghed i boligområder hænger tæt sammen med omgivelserne. Derfor er det vigtigt at du tænker disse aspekter ind i arbejdet med udearealerne, så også bynatur, byliv og fællesskaber styrkes.

Bynatur er ikke bare begrønning i byen, den er også en afgørende faktor for vores livskvalitet og sundhed.

Gennem godt planlagte udearealer kan du – også i mindre skala – forbedre ejendommens opholdsarealer. Det er således ikke udelukkende et spørgsmål om mængde, men i høj grad også om kvalitet.

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til nye boliger, skal du altid redegøre for fri- og opholdsarealer. Når du etablerer tagboliger på eksisterende ejendomme reducerer du ikke ejendommens ubebyggede arealer på terræn, men behovet for gode fri- og opholdsarealer øges som følge af ejendommens øgede udnyttelse.

Du skal udlægge opholdsarealer af en passende størrelse i overensstemmelse med bygningsreglementet. Vores vurdering af tilfredsstillende fri- og opholdsarealer tager udgangspunkt i de konkrete muligheder på ejendommen,

da de udendørs opholdsarealer i den eksisterende by ofte er begrænsede. En bebyggelse uden fri- og opholdsarealer vil som udgangspunkt ikke være tilfredsstillende. Er de ubebyggede arealer begrænsede, kan et kvalitetsløft af disse være et effektivt greb til at sikre tilfredsstillende opholdsarealer.

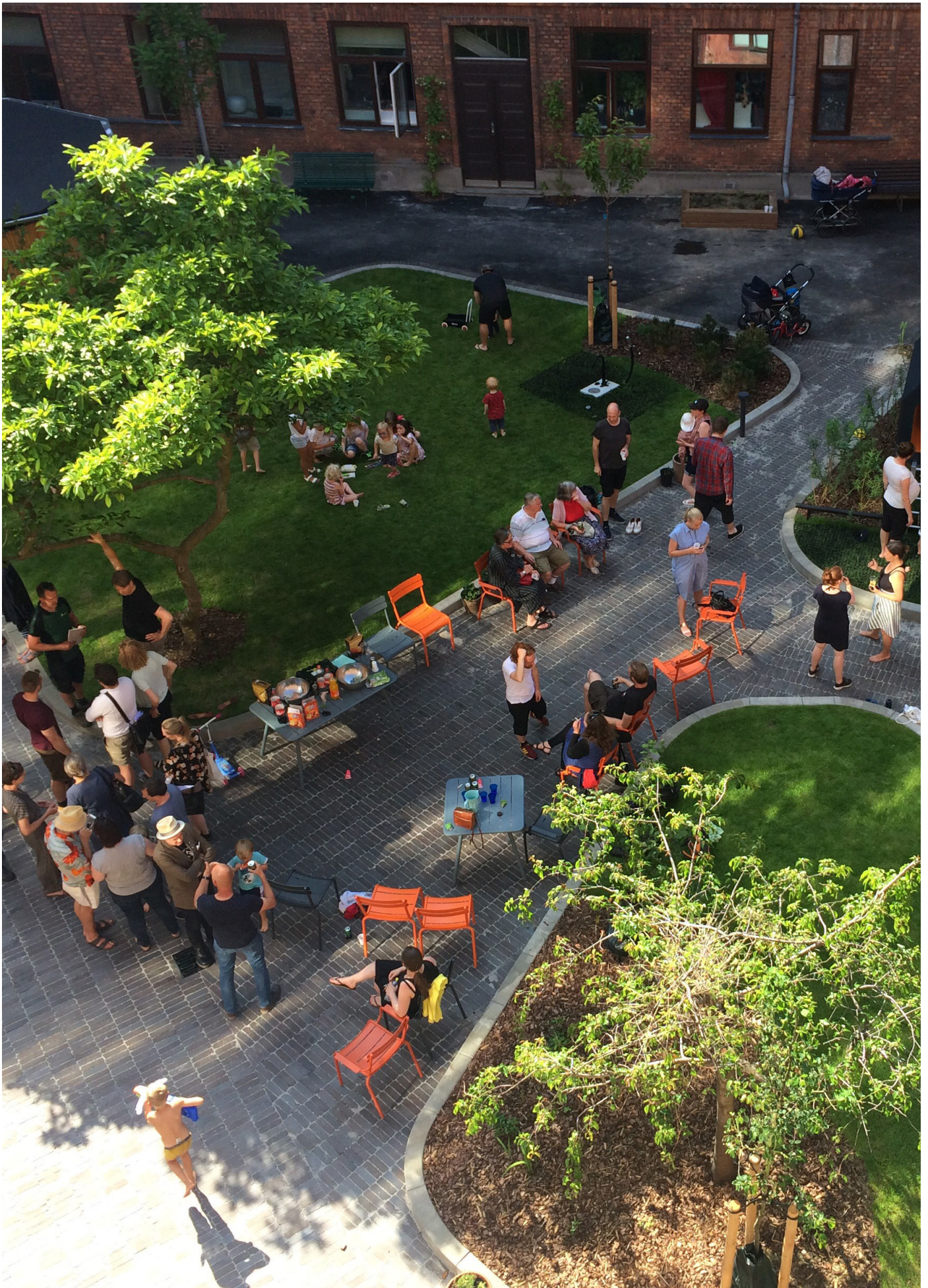
Vi kan også lade andre forhold indgå i vores vurdering, udover velplanlagte opholdsarealer på terræn af en god kvalitet, f.eks., at ejendommen indgår i en tinglyst fællesgård, at ejendommen har fælles velindrettede havede opholdsarealer og/eller, at du indretter tagboligerne med egne udendørs opholdsarealer, f.eks. kvistaltaner og lignende.

Mange ejendomme er omfattet af en lokalplan, som fastlægger et friareal på en vis procentdel af etagearealet. Kommuneplanen angiver, hvilke arealer der indgår i friarealet.

Hvis du udvider etagearealet i forbindelse med etablering af tagboliger, skal du etablere friareal til det nye etageareal i overensstemmelse med lokalplanen.

Der er en meget begrænset mulighed for at dispensere fra friareal-

kravet i lokalplaner, da fordelingen mellem friareal og bebyggede arealer er en del af planens principper. Vi kan i begrænset omfang dispensere til, at der som erstatning for friareal på terræn, etableres havede opholdsarealer.



Anbefalinger i forhold til fri- og opholdsarealer

Vi anbefaler:

- At der arbejdes med et kvalitetsløft af de fælles ubebyggede arealer, specielt hvis de allerede er begrænsede i omfang.

Kvaliteten af de ubebyggede arealer kan indgå i vores helhedsvurdering af, om der er tilfredsstillende fri- og opholdsarealer. Det er ikke kun omfanget af de ubebyggede arealer, der er afgørende for, om der er tilfredsstillende fri- og opholdsarealer i forhold til anvendelsen. Hvis der er begrænsede friarealer, kan et bevidst og velplanlagt kvalitetsløft af de ubebyggede arealer være væsentligt: Find frem til de bedste placeringer for anvendelige og velbelyste opholdsarealer, og find ud af, hvordan du kan fremme bynatur og fællesskaber. Vær kreativ og arbejd både med vandrette og lodrette grønne flader, hvor det er muligt, og med en variation i farver, lys og stemninger, der fremmer en sanselig dimension hele året.

- At der arbejdes med fælles hævede opholdsarealer, hvis de ubebyggede arealer allerede er begrænsede.

Hævede opholdsarealer kan indgå i vores helhedsvurdering af, om der er tilfredsstillende fri- og opholdsarealer. Hvis du etablerer større hævede opholdsarealer, skal du indtænke nogle af de kvaliteter og muligheder, der findes på terræn. Du bør indrette opholdsarealet med vækstlag for beplantning, adgang til vand, varierede opholdsmuligheder og eventuelt et udekøkken. Du skal sørge for, at det hævede opholdsareal er tilgængeligt for alle.

- At der tilstræbes udvendige opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, f.eks. tagterrasser og/eller kvistaltaner.

Udvendige opholdsarealer, som f.eks. tagterrasser og kvistaltaner, kan indgå i vores helhedsvurdering af, om der er tilfredsstillende fri- og opholdsarealer.

Ved at etablere udendørs opholdsarealer til tagboligen øger du boligkvaliteten væsentligt, og det kan være med til at forbinde livet i bygningen med livet i byrummet. Kommuneplanen tilskynder, at der i direkte tilknytning til boliger etableres udendørs opholdsarealer.

- At der indtænkes klimatilpasning ved anlæggelse af grønne arealer, hvor det er muligt. Det er en god ide at du indtænker klimaløsninger i projekteringen, f.eks. LAR (lokal afledning af regnvand), når tag og andre flader skal afvandes. Derudover kan du etablere grønne flader med plantetyper, der forsinker regnvandet og øger biodiversiteten i byen.



Mange gårde har et uudnyttet potentiale for et kvalitetsløft af de ubebyggede arealer.



Vellykket gårdrenoveringsprojekt. Gode fri- og opholdsarealer er afgørende for trivslen og fællesskabet.



Udvendige opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen øger boligkvaliteten.



Hvor opholdsarealer på terræn er begrænsede, kan der suppleres med hævede fælles opholdsarealer, indrettet med forskellige kvaliteter og anvendelser.

Kommuneplan 2015

Kommuneplanen har ingen selvstændig retsvirkning og kan ikke tilside-sætte bestemmelser om friareal i lokalplaner eller bygningsreglementet. Kommuneplanens rammer kan indgå i helhedsvurderingen som et udtryk for det tilstræbte i et område.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fastlægger følgende om friarealer:

“Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.”

“For eksisterende bebyggelse kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges ved nyindretning og udbygning af tagetager til beboelse.”

Bygningsreglementet (BR18)

For ejendomme, der ikke er omfattet af en lokalplan, der regulerer friareal, skal fri- og opholdsarealer fastlægges på baggrund af en helhedsvurdering efter bygningsreglementets kapitel 2.

Bestemmelser om helhedsvurdering fremgår af BR18, § 187 og § 188, stk. 3.

Bestemmelser om udendørs opholdsarealer fremgår af BR18 § 393 og § 394.

Parkering

I Københavns Kommunes planlægning er der taget stilling til hvor meget parkering, der skal etableres på en ejendom i forbindelse med nybyggeri samt om- og tilbygninger. Ejendommen er enten omfattet af en lokalplan med parkeringsbestemmelser eller af kommuneplanens rammebestemmelser, hvor antallet af parkeringspladser fastlægges med udgangspunkt i etagearealet.

Du skal derfor altid redegøre for parkering i forbindelse med et tagboligprojekt.

Er ejendommen omfattet af en lokalplan med parkeringsbestemmelser, forudsætter vi, at du opfylder parkeringskravet ved etablering af tagboliger. Vi kan dispensere fra lokalplanens parkeringskrav efter en konkret vurdering.

Er ejendommen ikke omfattet af en lokalplan med parkeringsbestemmelser, fastlægger vi parkeringskravet efter en helhedsvurdering. Den konkrete vurdering kan medføre, at vi ikke stiller krav om parkeringspladser.

Når vi fastlægger parkeringskravet, vil vi tage udgangspunkt i følgende hensyn:

- Bygningens anvendelse (bolig/ erhverv, herunder erhvervstyper).
- Beboersammensætningen (ungdoms- og ældreboliger har typisk mindre behov end familieboliger).
- Bygningens placering i forhold til offentlig transport (generelt har brokvartererne og Indre By god adgang til offentlig transport).
- Parkeringsdækningen i området, som er udtrykt procentvis ved optælling af optagede parkeringspladser på bestemte tidspunkter af døgnet (belægningsprocent).
- Udvidelse af eksisterende bolig eller ny bolig og omfanget heraf.
- Ejendommens faktiske fysiske forhold og muligheder for parkering på ejendommen.

I helhedsvurderingen foretager vi en samlet skønsmæssig vurdering af parkeringsbehovet i forhold til det ansøgte, hvorefter vi fastlægger parkeringskravet, ved inddragelse af ovenstående kriterier.

Hvis du søger om dispensation fra lokalplanens parkeringskrav, kan ovennævnte hensyn også inddrages ved vores vurdering af din ansøgning om dispensation.

Parkeringsbestemmelser i Bygningsreglementet (BR18)

Vi fastlægger parkeringsbehovet for ejendommen ud fra en helhedsvurdering efter bygningsreglementets § 188, stk. 1, nr. 5: "Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399-402"

Parkeringsbestemmelser i kommuneplanen

Vi inddrager kommuneplanens parkeringsnormer i skønsvurderingen som pejlemærke for, hvad vi anser for tilstrækkeligt parkeringsareal, og vi tager beregningsmæssigt udgangspunkt i størrelsen af tagboligprojektets etageareal.

Vi stiller krav om cykelparkeringspladser på ejendommen efter kommuneplanens bestemmelser om antal cykelparkeringspladser. Du kan placere cykelparkering på terræn eller i kælder.



Regelgrundlag

Ønsker du at etablere tagboliger kræver det byggetilladelse. Nedenfor beskriver vi kort regelgrundlaget for Københavns Kommunes myndighedsbehandling af ansøgninger om tagboliger.

Bygningsreglement

Bygningsreglementet (BR18) fastlægger krav til nybyggeri, herunder også til tagboliger. Når du ønsker at etablere en tagbolig, skal vi fastlægge bebyggelsens omfang efter en helhedsvurdering. Vi skal vurdere, hvilken påvirkning bebyggelsen har på omgivelserne, om bebyggelsen er hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen og området, og om der er tilfredsstillende lysforhold. Vi skal desuden vurdere, om der er tilstrækkelige fri- og opholdsarealer, og om der er tilstrækkelig parkering til ejendommens behov.

Lokalplaner og byplaner

Bestemmelserne i bygningsreglementet om helhedsvurdering gælder ikke, hvis en ejendom er omfattet af en lokalplan eller byplan, med bestemmelser om bebyggelsens omfang. Lokalplaner og byplaner har ofte bestemmelser om bebyggelsesprocent, bygningshøjde, friareal og parkering. Mange lokalplaner har desuden bestemmelser om bebyggelsens udseende, og om, at eksisterende bebyggelse ikke må ændres.

På Københavnerkortet under Byplanlægning kan du se, om din ejendom er omfattet af en lokalplan eller byplan.

Servitutter

En del ejendomme i København er omfattet af servitutter. Mange servitutter har bestemmelser om bygningers anvendelse, etageantal, bebyggelsens placering, bebyggelsens udseende, og hvor stor en del af grunden, du kan bebygge.

Byggeloven

I nogle tilfælde kan vi efter bygge-lovens § 6D stille krav til den ydre udformning af en bygning for at sikre, at bygningen får en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne. Vi bruger § 6D, når området er karakteriseret ved en særlig arkitektonisk, landskabelig eller æstetisk helhedsvirkning. Læs mere i kapitlet Arkitektoniske hensyn.

Anden lovgivning

I forbindelse med byggesagsbehandlingen, skal vi sikre, at anden lovgivning er overholdt. I sager om tagboliger, er det f.eks. bygningsfredningsloven, almenboligloven og byfornyelsesloven.



Tjekliste til dig, der vil lave et tagboligprojekt

Nedenfor er en kort gennemgang af, hvad du særligt skal være opmærksom på ved ansøgning om tagboliger.

Som ejer har du ansvar for, at en ansøgning om byggetilladelse indeholder det nødvendige materiale. Det kan være nødvendigt at få en rådgiver til at udarbejde ansøgningsmaterialet.

Dagslys

Du skal undersøge, om der er mulighed for at udvide tagets volumen efter Retningslinje 1 i kapitlet Dagslys. Hvis der ikke er mulighed for at udvide og ændre tagets volumen, skal du benytte Retningslinje 2 i kapitlet Dagslys.

Arkitektoniske hensyn

Du kan både anvende Tilgang 1 (etablering af ny tagetage) og Tilgang 2 (opretholdelse af tagformen), når tagets volumen kan udvides efter Retningslinje 1 i kapitlet Dagslys.

Du kan udelukkende anvende Tilgang 2 (opretholdelse af tagformen), når det af hensyn til dagslys ikke er en mulighed at udvide tagets volumen, og du derfor må benytte Retningslinje 2 i kapitlet Dagslys.

Når du ombygger tagetagen efter Tilgang 1, skal du udarbejde en analyse. Analysen skal tage udgangspunkt i en registrering og danner grundlag for den konkrete udformning af tagboligprojektet.

Uanset om du anvender Tilgang 1 eller Tilgang 2 skal du redegøre for materialevalg og udformning.

Fri- og opholdsarealer

Du skal altid redegøre for fri- og opholdsarealer, og vise hvordan de indrettes. Dit ansøgningsmateriale skal derfor indeholde en redegørelse for, om ejendommens eksisterende fri- og opholdsarealer gives et kvalitetsløft, om der etableres hævede fælles opholdsarealer, og om der etableres private opholdsarealer til de nye boliger.

Hvis en lokalplan fastlægger et friareal på en vis procentdel af etagearealet, skal du redegøre for, hvordan du tilvejebringer det nye friareal, som er krævet efter lokalplanen. I særlige tilfælde, kan der dispenseres til, at manglende friareal etableres som hævede opholdsarealer.

Parkering

Du skal redegøre for etablering af ny cykelparkering.

Hvis du ønsker at opføre tagboliger uden at etablere nye bilparkeringspladser, skal du begrunde nedjusteringen konkret ud fra de hensyn, der fremgår af kapitlet Parkering.

Bygningsreglementet

Projektet skal opfylde de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet. Du skal indsende dokumentation for overholdelse af de tekniske bestemmelser, når byggeriet færdigmeldes. Hvis projektet ikke kan leve op til de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet, skal du indsende en begrundet ansøgning om dispensation, når du søger byggetilladelse.

Forhåndsdialog

Ved større projekter, og særligt ved projekter, hvor der etableres en ny tagetage efter Tilgang 1 i kapitlet Arkitektoniske hensyn, tilbyder vi et forhåndsdialogmøde. Ved forhåndsdialogmødet kan det desuden afklares, om projektet forudsætter dispensationer fra en lokalplan eller byplanvedtægt. Forhåndsdialogmødet afholdes inden du indsender en fyldestgørende byggeansøgning, da mødet bl.a. har til formål, at kvalificere ansøgningsmaterialet.

Eksisterende pulterrum i tagetagen kan flyttes til kælderen. Du må ikke nedlægge eller forringe eksisterende pulterrum i forbindelse med etablering af tagboliger.

Når du nedlægger eksisterende tørrelofter, skal du tilvejebringe mulighed for vask og tørring af tøj et andet sted på ejendommen, enten fælles eller i hver enkelt bolig.



Særligt om bygninger ejet af almene boligorganisationer

Ønsker du, at etablere tagboliger i en almen boligorganisation, er du underlagt samme regler som alle andre bygningsejere. Almene tagboligprojekter er derfor også omfattet af retningslinjerne for tagboliger. Herudover er du også underlagt de særlige regler i lov om almene boliger, der blandt andet gør det muligt for os at stille særlige krav til lejlighedsplaner og facadeudformning mv.

Københavns Kommune har på baggrund af en flerårig praksis udarbejdet to programmer for henholdsvis renovering af almene boligafdelinger og for etablering af støttet boligbyggeri. Disse retningslinjer gælder også for almene boligorganisationers tagboligprojekter. Ovenstående betyder, at du skal søge om de nødvendige godkendelser i henhold til lov om almene boliger inden ansøgning om byggetilladelse.

Ved etablering af tagboliger med kommunal grundkapital og statslig ydelsesstøtte, henviser vi til vores hjemmeside, herunder pjecen om "Grundkapital til almene boliger".

Ved støttede renoveringer skal du følge Landsbyggefondens proces samt vores "Program for renoveringer".

Ved ustøttede renoveringer henviser vi til renoveringsskemaet.



Kontakt

Københavns Kommunes
Teknik- og Miljøforvaltningen
Njalsgade 13, 2300 København S,
Tlf. 3366 5200

Dialogteam
Tlf. 3366 3710
www.kk.dk/byggeri

www.kk.dk/tagbolig

Links

**Københavns Kommunes
hjemmeside om byggeri**
<https://www.kk.dk/byggeri>

Kommuneplan 15
<https://www.kp15.kk.dk/>

Lokalplaner
<https://www.kk.dk/lokalplaner>

Københavnerkortet
<https://www.kbhkort.kk.dk>

**Arkitekturpolitik København
2017-2025**
[https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_ pub2/?mode=detalje&id=1646](https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/?mode=detalje&id=1646)

**Københavns Kommunes strategi
for Bynatur**
[https://www.kk.dk/artikel/byna- tur-i-koebenhavn-2015-2025](https://www.kk.dk/artikel/bynatur-i-koebenhavn-2015-2025)
Københavnerkortet:
<https://kbhkort.kk.dk/>

**Københavns Kommunes side om
almene boliger**
[https://www.kk.dk/artikel/alme- ne-boliger](https://www.kk.dk/artikel/almene-boliger)

Bygningsreglementet
www.bygningsreglementet.dk

Fotos og illustrationer

JAJA Architects
s. 6, s. 24, s. 27, s. 28 (øverst)

JDS Architects
s. 35 (Julien Lanoo)

Krydsrum Arkitekter
s. 25 (højre)

Københavns Kommune
s. 7, s. 8, s. 9, s. 14, s. 19, s. 21,
s. 25 (venstre), s. 33, s. 37,
s. 41 (Ursula Bach),
s. 43 (Ursula Bach)

Mikkelsen Arkitekter
s. 11 (Søren Aagaard)

Over Byen Arkitekter
s. 17, s. 39

Plan 1 Cobblestone Architects
s. 5, s. 34 (nederst)

Quattro Tagkviste
s. 13 (højre)

rönby.dk
s. 28 (venstre)

Rørbæk og Møller Arkitekter
s. 10 (Adam Mørk)

Steen Palsbøll Arkitekter
Forside, s. 13 (venstre), s. 15, s. 23,
s. 28 (højre), s. 29

VEGA Landskab
s. 31 (Christian Svennevig),
s. 34 (øverst)