



14. maj 2018

Sagsnr.
2018-0106872

Dokumentnr.
2018-0106872-4

Sagsbehandler
CBY

Bilag 3 - Konsekvensnotat vedr. de 4 temaer: parkering, friareal, dagslysforhold, kulturarv og familieboliger

Teknik- og Miljøforvaltningen har for 4 temaer opstillet retningsangivende rammer for etablering af tagboliger i eksisterende tagrum til Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse med henblik på udarbejdelse af kommende retningslinjer for tagboliger, der indrettes i eksisterende tage.

Der er alternativer til de rammer, som forvaltningen har opstillet.

Nærværende notat skal kortfattet belyse konsekvenserne af såvel de rammer, som forvaltningen har indstillet til godkendelse, som alternativer til det af forvaltningen indstillede.

Det skal præciseres, at udfordringen ikke er muligheden for at etablere tagboliger i uudnyttede tagetager¹, men derimod etablering af tagboliger, hvor den uudnyttede tagetage udvides, f.eks. ved rejsning af tagets skrå flader til facader.

Erfaringerne har vist, at der sædvanligvis kan etableres tagboliger i uudnyttede tagetager uden væsentlige udvidelser af det eksisterende volumen, som afgrænses af tagets form.

Herunder følger 4 temaer med beskrivelse af de konsekvenser som rammerne, herunder også alternative rammer, udløser for ansøgere og omverden:

1. *Kulturarv og arkitektur*

Indretning af tagboliger i uudnyttede tagetager² har indflydelse på en række forhold, som kan fastlægges i en lokalplan³.

¹ Dvs. etablering af tagbolig inden for eksisterende volumen. Se bilag 4 til nærværende indstilling.

² Uudnyttede tagetager er i denne sammenhæng tagetager, der har været anvendt til f.eks. tørreloft og lignende, men som uden væsentlige ombygninger kan udnyttes til beboelse.

³ En lokalplan kan indeholde både bebyggelsesregulerende bestemmelser og bestemmelser om en bygnings ydre fremtræden. Lokalplanbestemmelser om en bygnings ydre fremtræden kan sikre, at en bygning ved ombygning bevarer sit arkitektoniske særpræg og, at bevaringsværdige bygningsammenhænge opretholdes.

Byggetilladelser Indre

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at tagformerne på den ældre københavnske etagebebyggelse i bygningsmæssige sammenhænge er unik.

Hvis en ejendom ikke er omfattet af en lokalplan, herunder med præcise bestemmelser om ydre fremtræden, skal indretning af tagboliger i en uudnyttet tagetage reguleres af bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser efter en såkaldt helhedsvurdering. I kriterierne for helhedsvurderingen indgår ikke hensyn til ydre fremtræden. En konsekvens heraf kan være, at tagboliger etableres uden, at den bygningsmæssige kulturarv sikres, da der er begrænset mulighed for at regulere den ydre udformning.

Sikring af kulturarv forudsætter præcise lokalplanbestemmelser om bygningens ydre fremtræden.

Hvis en ejendom ikke er lokalplanlagt med præcise bestemmelser om ydre fremtræden, kan tagboliger med ændring af tagform kun lovligt hindres i følgende afgrænsede situationer:

- Hvis ændring af tagform indebærer en væsentlig forringelse af lysforhold for omgivelserne, der derfor indirekte kan have indflydelse på, hvordan en tagetage kan ombygges og udbygges ud over det eksisterende volumen.
- Hvis bygningen er placeret i et særligt område som f.eks. et i kommuneplanen udpeget kulturmiljø, hvor der tilstræbes en arkitektonisk eller æstetisk helhedsvirkning af området, kan byggelovens § 6D, stk. 1, hindre tagboliger med en ændret tagform.
- Hvis der er politisk vilje for at sikre tagbolig med uændret eller meget begrænset ændring af tagform, kan der nedlægges forbud efter planlovens § 14 med senere lokalplanlægning.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at der er et behov for at skabe forudsigelighed omkring hensynet til arkitektonisk kvalitet, kulturarv og lokal egenart. Det gælder særligt i de situationer, hvor en ansøgning om etablering af tagboliger i en uudnyttet tagetage samtidig indebærer udbygning af eksisterende volumen – og som følge heraf, en ændring af tagformen.

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at det ikke er tilstrækkeligt at sikre bevaring af de karakteristiske tagformer alene på de arkitektonisk mest betydningsfulde udpegede bygninger, idet de karakteristiske tagformer i sammenhæng udgør et bevaringsværdigt helhedspræg og vidner om en kulturhistorisk fortælling i byen – også selv om de enkelte bygninger kan være opført i forskellige stilarter og være registreret med forskellige bevaringsværdier.

Hvis hensyn til bygningsmæssig kulturarv, herunder bevaringsværdige sammenhænge, skal kunne løftes, er der brug for lokalplaner med

præcise bestemmelser om bygningers ydre fremtræden. Det gælder uanset intentionerne i kommuneplanens retningslinjer om bebyggelsesbevaring og kommunens arkitekturpolitik - og de fremtidige retningslinjer for tagboliger.

De nedenfor foreslåede scenarier i indstillingen til dette afsnit om kulturarv og arkitektur, vil overordnet være i overensstemmelse med både kommuneplanens retningslinjer⁴ og principperne i kommunens arkitekturpolitik⁵:

Forvaltningens indstilling – hensyn til kulturarv og arkitektur

Nedenfor er opstillet 3 scenarier:

- a. Ingen retningslinjer
- b. Fastlæggelse af retningslinjer til sikring af kulturarv og til at understøtte klare arkitektoniske greb.
- c. Udarbejdelse af lokalplaner til sikring af kulturarv i det konkrete område og til at understøtte klare arkitektoniske greb.

Forvaltninger indstiller, at der arbejdes videre med scenarie 1 b.

Konsekvens af scenarie 1a – ingen retningslinjer

Kulturarv mv. vil ikke kunne sikres uden retningslinjer.

Manglende retningslinjer indebærer uforudsigelighed omkring hensynet til arkitektonisk kvalitet, kulturarv og lokal egenart.

⁴ Af kommuneplanens retningslinjer om bebyggelsesbevaring fremgår det, at der skal værnes om Københavns bygningsarv, og at omdannelse og opførelse af byggeri i de eksisterende byområder skal ske med respekt for bymiljøets identitet og særpræg. I kommuneplanen er der udpeget bygninger og områder med bebyggelse af særlig kvalitet og med et bevaringsværdigt helhedspræg, hvor nybyggeri, ombygninger skal ske under hensyntagen til at bevare kvaliteten og helhedspræget. Ved bygningsmæssige ændringer, der skønnes nødvendige for at sikre en god brugsværdi, skal der tages særlige hensyn til en tilpasning til bebyggelsens arkitektoniske særpræg og helhedsvirkning.

⁵ Af kommunens arkitekturpolitik, *Arkitekturpolitik København 2017-2025*, fremgår det, at det er vigtigt for byen, at det enkelte projekt ud over at opfylde sin funktion, tager højde for stedets lokale arkitektoniske egenart, f.eks. byrumssammenhænge, bygningstyper, højder og facadeudtryk. Uddybende fremhæves her arkitekturpolitikens princip 02 (Nybyggeri) og 03 (Ombygning) under afsnittet *Arkitektur der fortæller*. Af princip 02 fremgår: *Byg videre på lokal egenart, så det styrker forskelligheden og det unikke*. Som følge af princippet fremgår bl.a. at dette bl.a. gøres ved at fremme arkitektonisk kvalitet i de enkelte projekter, så de i et nutidigt formsprog forholder sig æstetisk og funktionelt til kulturarven, landskabelige træk og viden om brugernes behov og trivsel. Af princip 03 fremgår: *Respekter eksisterende kulturværdier i bymiljøer, bygninger og byrum*. Som følge af princippet fremgår bl.a., at dette gøres ved at transformere eksisterende bydele, byrum og bygninger, så de bevarer de bærende bevaringsværdier og samtidig bygger nye lag på byens fortælling.

Konsekvens af scenarie 1b – retningslinjer

Som værktøj kan retningslinjer for tagboliger sikre en vis forudsigelighed for ansøgere og forenkle sagsbehandlingen med den forventningsafstemning, der skabes, ved at tydeliggøre, hvornår der er tale om en fravigelse, der vil indebære, at sagen forelægges politisk til en beslutning om tagboligerne kan udføres som ansøgt.

Konsekvens af scenarie 1c – lokalplaner

Lokalplaner giver en klar styring, men giver samtidig indskrænkninger.

Lokalplaner kan skabe forudsigelighed omkring hensynet til arkitektonisk kvalitet, kulturarv og lokal egenart. Bestemmelser om arkitektonisk kvalitet, kulturarv og lokal egenart skal være præcise og fravigelser fra lokalplanen forudsætter dispensation.

2. Parkering

I kommuneplanens rammer for parkering er der indsat en lempelse for bygninger opført før 1940⁶ vedrørende indretning af boliger i tagetager, der i forvejen er indrettet med pulterrum, vaskerum, tørreloft eller tilsvarende således, at disse undtages fra krav om etablering af parkeringspladser for biler.

Ved indretning af tagboliger i en uudnyttet tagetage, hvor der tilføjes kviste i sædvanligt omfang eller på lignende måde sker udvidelse af eksisterende volumen af hensyn til tilfredsstillende loftshøjde og mulighed for forskriftsmæssig varmeisolering, stilles der heller ikke krav om etablering af parkeringspladser for biler.

Vurderingen af, hvad der er kviste i sædvanligt omfang og anden udvidelse af eksisterende volumen, har ikke været entydig, og derfor har det heller ikke været entydig, hvornår ansøger blev mødt med et krav om etablering af parkeringspladser for biler.

Ved indretning af tagboliger, der ved tilbygning udgør en ny etage, stilles der krav om parkering. Der er en entydig praksis om, hvornår der er tale om en ny etage og dermed krav om etablering af parkeringspladser for biler.

Der sondres således mellem ny etage og indretning af en eksisterende uudnyttet tagetage.

Det, der behandles i nærværende afsnit, er alene projekter i uudnyttede tagetager.

Det er en udfordring i de fleste ansøgninger om tagboliger at etablere parkeringspladser for biler, da tagboliger nødvendigvis etableres i eksisterende bygninger, hvor hensyn til friareal oftest hindrer muligheden for etablering af parkeringspladser på egen grund. Tilkøb

⁶ Bilparkering blev først reguleret omkring 1940

af parkeringspladser for biler på anden grund i området kan enten være omkostningstungt eller umuligt for ansøger.

Forvaltningens indstilling – ingen krav om parkeringspladser

Nedenfor er der opstillet 3 scenarier:

- a) Krav om etablering af parkeringspladser for biler i alle sager om indretning af nye tagboliger i uudnyttede tagetager.
- b) Ingen krav om etablering af parkeringspladser for biler ved indretning af ny tagbolig i bygninger med uudnyttet tagetage inden for eksisterende volumen, herunder med kviste i sædvanligt omfang og udvidelse af eksisterende volumen af hensyn til tilfredsstillende loftshøjde og mulighed for forskriftsmæssig varmeisolering - uanset årstal for bygningens opførelse.
- c) Ingen krav om etablering af parkeringspladser for biler ved indretning af ny tagbolig i bygninger med uudnyttet tagetage, også selvom indretning af tagbolig sker ved udvidelse af eksisterende volumen i videre omfang end ved tilføjelse af kviste i sædvanligt omfang og udvidelse af eksisterende volumen af hensyn til tilfredsstillende loftshøjde og mulighed for forskriftsmæssig varmeisolering - uanset årstal for bygningens opførelse.

Forvaltningen indstiller til beslutning scenarie 2c, hvorefter der ikke stilles krav om parkeringspladser for biler ved etablering af tagboliger i uudnyttede tagetager.

Tabel over cykelparkeringsnormer fremgår af kommuneplanens rammer under generelle bestemmelser:

<https://kp15.kk.dk/indhold/cykelparkeringsnormer-pladser-pr-m2-etageareal-hhv-brugere>.

Konsekvens af scenarie 2a – krav om parkeringspladser

Alternativet til forvaltningens indstilling er, at der som udgangspunkt altid stilles krav om parkeringspladser for biler ved etablering af tagboliger.

Konsekvensen af at stille krav om parkeringspladser for biler ved etablering af tagboliger er, at der er risiko for, at der ikke kan etableres tagboliger på grund af manglende plads og rentabilitet. Krav om parkeringspladser for biler kan betyde, at det bliver vanskeligere at etablere tagboliger i uudnyttede tagetager.

Konsekvens af scenarie 2b og 2c

Scenarie 2b er en fortsættelse af eksisterende praksis i henhold til kommuneplanens rammebestemmelse for parkering for biler, men med den lempelse, at årstallet for bygningens opførelse ikke tillægges vægt.

Der kan være yngre bygninger, som på lignende vis har uudnyttede tagetager som bygninger opført før 1940, hvorfor det vurderes ikke at være sagligt at lægge vægt på årstallet for bygningens opførelse, men derimod bygningens konstruktion.

Med scenarie 2c sker der en yderligere lempelse ved indretning af tagboliger i uudnyttede tagetager, da der ikke stilles krav om etablering af parkeringspladser for biler ved udvidelse af eksisterende volumen i videre omfang end ved tilføjelse af kviste i sædvanligt omfang og udvidelse af eksisterende volumen af hensyn til tilfredsstillende loftshøjde og mulighed for forskriftsmæssig varmeisolering. Eksempelvis ved rejsning af taghældning. Scenarie 2c vil skabe en større forudsigelighed for, hvornår der stilles krav om etablering af parkeringspladser for biler.

Der skal altid foretages en konkret vurdering af behovet for parkeringspladser for biler ved etablering af tagboliger. Forvaltningen kan konkret vurdere, at parkeringsbehovet ikke øges væsentligt ved etablering af tagboliger, hvis der etableres et mindre antal tagboliger i forhold til det antal af boliger/erhverv, der allerede er i den eksisterende ejendom.

Konsekvensen af, at der ved indretning af tagboliger i uudnyttede tagetager ikke stilles krav om etablering af parkeringspladser for biler, eller kun i sjældne tilfælde stilles krav om parkeringspladser, betyder – set fra ansøgers side – at der lettere kan etableres tagboliger uafhængig af tagform og opførelsesår, herunder at det ikke er så omkostningstungt for ansøger at etablere tagboliger i uudnyttede tagetager, fordi der ikke samtidig skal medregnes omkostninger til etablering af parkeringspladser for biler.

Konsekvensen af, at der ikke stilles krav om parkeringspladser for biler ved etablering af tagboliger, er – set fra omverdenens side – at der fortsat vil være et behov for yderligere parkeringspladser, når der etableres nye boliger. Etablering af tagboliger uden parkeringskrav forventes umiddelbart at føre til en øget belastning af allerede eksisterende parkeringsmuligheder i området. Særligt i Indre By, Christianshavn og andre tætte dele af byen. - Se i relation hertil bilag 2 til indstilling på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 7. maj 2018 om *Parkeringsredegørelse "Parkerings 2018"*, hvor der på side 9 i bilaget vises kortbilag med belægningsprocent:

<https://www.kk.dk/indhold/teknik-og-miljoudvalgets-modemateriale/07052018/edoc-agenda/ea6edf64-ad00-428e-bb6b-7e24dee1eacf/07ec48fd-f127-4da8-b60c-196326bf7097>.

3. *Friareal*

I henhold til lovgivningen og kommuneplanen skal der ved udvidelse af eksisterende bebyggelse sikres friarealer til beboere og brugere.

Det er en beregning af friarealprocent, der ligger til grund ved vurderingen af, om der på en given ejendom er tilstrækkeligt friareal.

Uanset friarealprocenten skal der til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed.

Friareal skal som udgangspunkt løses på terræn, men de faktiske forhold på ejendommen kan hindre etablering af friareal på terræn.

Krav til friareal kan som alternativ søges løst ved enten kvalitetsløft af eksisterende friareal på terræn, og/eller som hævede opholdsarealer til kompensation for manglende friareal på terræn.

Ved etablering af tagboliger i uudnyttede tagetager bliver friareal på terræn ikke reduceret. Med andre ord forbliver bygningens fodaftryk uændret ved indretning af tagboliger.

Forvaltningens indstilling – krav om friareal

Nedenfor er opstillet 4 scenarier, hvoraf scenarie 3a-c udgør en række løsningsmodeller ved krav om friareal med udgangspunkt i de faktiske forhold på ejendommen:

- a) Krav om etablering/kvalitetsløft af friareal på terræn ved indretning af tagboliger i uudnyttet tagetage.
- b) Krav om etablering af friareal på terræn løses ved etablering af hævede opholdsarealer f.eks. i form af privat tagterrasse eller fælles tagterrasse.
- c) Ingen krav om etablering af friareal på terræn ved indretning af tagboliger i uudnyttet tagetage, hvis der allerede er etableret fælles gårdhave på ejendommen, eller hvis forvaltningen vurderer, at der på ejendommen er tilstrækkeligt friareal, som er indrettet med fælles opholdsarealer i god kvalitet
- d) Ingen krav om friareal/opholdsareal/kvalitetsløft ved etablering af tagboliger i uudnyttede tagetager uanset de faktiske forhold på ejendommen.

Konsekvensen af krav til friareal ved etablering af tagboliger kan være en udmøntning af forskellige løsninger på ejendommen, hvorfor forvaltningen indstiller til en trinfølge af scenarie 3a-c i nævnte rækkefølge.

Konsekvens af scenarie 3a – Krav om etablering af friareal på terræn

Krav om friareal på terræn ved indretning af tagboliger er forudsigeligt for ansøgere, men mange ansøgninger om indretning af tagboliger er beregningsmæssigt udfordret ved krav om friareal på terræn.

Omfang af friareal er ikke nødvendigvis afgørende for, om der kan etableres tagboliger, hvis der i stedet kan ske forbedring af eksisterende fri- og opholdsarealer. Det kan f.eks. være beplantning på eller omkring opholdsarealer eller anden form for kvalitetsløft.

Hvis det ikke er fysisk muligt at etablere yderligere friareal på terræn, kan forvaltningen stille krav om, at det eksisterende friareal løftes kvalitativt med f.eks. beplantning og ved at skabe reel mulighed for ophold attraktive steder på arealet. Det bemærkes, at arkitekturpolitikken italesætter fremme af grønne opholdsarealer/bynatur.

Konsekvens af scenarie 3b – Krav løses ved hævede opholdsarealer
Scenarie 2 tager højde for, at de faktiske forhold på en ejendom kan hindre sikring af yderligere friareal på terræn.

Krav om friareal ved indretning af tagboliger lempes ved scenarie 3b, der lægger op til, at hævede opholdsarealer i form af en tagterrasse til tagboligen godkendes som kompensation for den manglende mulighed for sikring af yderligere friareal på terræn.

Krav om friareal kan enten løses ved, at tagboligerne får en tagterrasse, der enten anlægges som privat tagterrasse eller som fælles tagterrasse i tilknytning til ejendommen. Forvaltningen lægger op til, at tagterrasser til tagboliger primært kan anlægges som private.

En kombination med hævede opholdsarealer og kvalitetsløft af eksisterende friareal på terræn er desuden en mulig løsning af kravet om friareal ved indretning af tagboliger.

Hvis manglende friareal på terræn løses som foreslået i scenarie 3b, vil konsekvensen være større muligheder for indretning af tagboliger, der samtidig kan skabe bedre opholdsarealer og boligkvalitet.

Konsekvens af scenarie 3c – Krav er afhængig af faktiske forhold
Omfang af friareal på den enkelte ejendom er ikke nødvendigvis afgørende for, om der kan etableres tagboliger og ved scenarie 3c afhænger det af ejendommens faktiske forhold, hvorvidt der ved indretning af tagboliger stilles krav om friareal.

Fælles opholdsarealer i god kvalitet kan f.eks. være beplantning eller anden form for begrønning af gårdarealet og opholdsarealer udført med siddepladser og legepladser.

For ansøgere er scenarie 3c er overordnet i overensstemmelse med kommuneplanens generelle bestemmelser om friareal med udgangspunkt i de konkrete muligheder på ejendommen⁷. Ansøger vil skulle kunne påvise, at der overordnet er tilstrækkeligt friareal med kvalitative opholdsarealer for ejendommens beboere og brugere – enten på den enkelte ejendom for sig eller i fællesskab med tilgrænsende ejendomme.

Konsekvensen af, at der ved scenarie 3c ikke stilles krav om friareal ved etablering af tagboliger, har – set fra omverdenens side – en

⁷ <https://kp15.kk.dk/artikel/friarealer>

forholdsvis begrænset virkning på eksisterende friarealer/opholdsarealer.

Konsekvens af scenarie 3d – ingen krav om friareal

Alternativet til forvaltningens indstilling er, at der ikke stilles krav til friareal ved etablering af tagboliger.

Konsekvensen ved, at der ved etablering af tagboliger ikke stilles krav til friareal, er at der sker en fortætning og dermed en øget belastning af ejendommens friarealer.

Ansøger vil opleve manglende krav til friareal som positivt, da det vil betyde, at det vil blive nemmere at etablere større tagboliger i København, når denne kun skal forholde sig til boligens indretning i tagetagen.

En fortætning uden kompensation for den øgede belastning af ejendommens friarealer, hvis der er ringe eller ingen friareal på ejendommen, kan være medvirkende årsag til konflikter mellem ejendommens beboere og til en mærkbar forringelse af boligkvalitet.

4. Lysforhold

Lysforhold, herunder dagslys i boliger og på friarealer er væsentlig for menneskers livskvalitet. Betydningen af dagslys underbygges af arkitekturpolitikens princip 04.

Af princip 04 fremgår: Udform bygninger og byrum med mennesket i centrum. Som følge af princippet fremgår bl.a., at dette kan gøres ved at bruge dagslys som udgangspunkt for at udforme og indrette gennemlyste bygninger og boliger med udsyn til omgivelserne og himmelrummet.

I bygningsreglementet, der er en bekendtgørelse til byggeloven, er der krav om, at beboelsesrum, opholdsrum og arbejdsrum skal have en sådan tilgang af dagslys, at rummene er velbelyste.

Der skal under hensyn til en ejendoms benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse. En vurdering af lysforholdene vil indgå i den helhedsvurdering, som kommunen skal foretage vedrørende bebyggelsens samlede indvirkning på omgivelserne.

Det kan ikke undgås i en tæt by, at en ændring af en given tagform med f.eks. øget taghøjde, kan have indflydelse på omgivelserne i form af forringede lysforhold, herunder dagslysforhold i boliger og skygger på friarealer og facader.

Retningslinjer vil kunne bidrage til at afklare, hvornår ændring af en tagform indebærer en så væsentlig påvirkning, at en tagbolig skal nægtes.

Forvaltningens indstilling – retningslinjer til sikring af dagslysforhold
Nedenfor er opstillet 2 scenarier:

- a. Fastlæggelse af retningslinjer til vurdering af lysforhold, herunder dagslysforhold,
- b. Konkret vurdering af lysforhold, dagslysforhold uden retningslinjer

Forvaltningen indstiller, at der arbejdes videre med scenarie 4a.

Konsekvens af 4a - retningslinjer til sikring af lysforhold

Med retningslinjer til vurdering af lysforhold vil sikre en vis forudsigelighed og ensartet praksis om, hvordan etablering af tagboliger med forøget taghøjde, stejl/lodret taghældning og etablering af kviste påvirker lysforhold.

For fastlæggelse af retningslinjerne vil der skulle udarbejdes en undersøgelse af, hvordan og hvor meget en ændret tagform påvirker lysforhold.

Retningslinjer vil være et redskab, hvor det enkelt kan udledes, hvordan en uudnyttet tagetage kan ombygges og samtidig sikre, at acceptable lysforhold opretholdes.

Konsekvens af 4b – ingen retningslinjer

Uden retningslinjer vil det være uforudsigeligt, hvornår et ændret lysforhold er acceptabelt. Som følge heraf vil det være uforudsigeligt, hvordan en uudnyttet tagetage kan ombygges, hvis det indebærer et ønske om en ændret tagform/volumen.

Anden lovgivning m.v.

Indstillingen om tagboliger og bilag vedrører ansøgninger om tagboligprojekter, der afgøres på grundlag af byggeloven og bygningsreglementet.

For en ordens skyld bemærkes, at der er andre regler, som også griber ind i muligheden for at etablere tagboliger, men som ikke berøres nærmere i indstillingen med bilag. Disse regler vil stadigvæk skulle respekteres ved fremtidige tagboligprojekter ved siden af de kommende retningslinjer. Det drejer sig f.eks. om bygningsfredningsloven, planloven, almenboligloven, byfornyelsesloven, gældende byplanvedtægter, bebyggelsesregulerende deklarerationer og selvfølgelig kommuneplan og lokalplaner.

Bygninger ejet af almene boligorganisationer

Almene boligorganisationers etablering af tagboliger er underlagt samme regler som alle andre bygningsejere. Almene tagboligprojekter vil derfor også være omfattet af de kommende tagboligretningslinjer.

Herudover er boligorganisationerne også underlagt de særlige regler i lov om almene boliger m.v., der blandt andet gør det muligt at stille særlige krav til facadeudformning og lejlighedsplaner.

Forvaltningen har på baggrund af en flerårig praksis udarbejdet to programmer for henholdsvis renovering af almene boligafdelinger og for etablering af støttet boligbyggeri. Disse retningslinjer vil fortsat gælde for almene boligorganisationer.