



4. april 2018

Sagsnr.
2018-0085224

Dokumentnr.
2018-0085224-6

Sagsbehandler
CBY

Bilag 4 - Notat om uudnyttede tagetager

I kommunens praksis sondres der mellem tagboliger der er indrettet inden for eksisterende volumen (hvor der ikke stilles krav om supplerende parkeringspladser) og tagboliger uden for eksisterende volumen (hvor der stilles krav om supplerende parkeringspladser).

Eksisterende volumen er i denne sammenhæng en såkaldt uudnyttet tagetage, der ikke tidligere har været indrettet til beboelse, men f.eks. har været indrettet til funktioner tilhørende en anvendelse til bolig, som pulterrum, tørreloft og lignende.

Det forhold, at en tagbolig etableres inden for eksisterende volumen i en uudnyttet tagetage, vil sige, at der sker en udnyttelse til beboelse af et allerede eksisterende etageareal.

Ved etablering af tagboliger, hvor der sker en forhøjelse af taghøjde ved forlængelse af tagprofilen i en højde op til ca. 1 m af hensyn til tilfredsstillende loftshøjde og mulighed for forskriftsmæssig varmeisolering, vurderes det at være inden for eksisterende volumen.

Ved etablering af tagboliger, hvor taget udvides med kviste i traditionelt omfang og med en samlet bredde på højst $1/3 - 1/2$ af tagets bredde, vurderes det ligeledes at være inden for eksisterende volumen.

Det er spørgsmål om hvad en kvist af *traditionelt omfang* er for en størrelse og hvordan man betragter tagets bredde, der bl.a. giver anledning til, at praksis om hvad der er inden for eksisterende volumen ikke har været entydig.

Tegning 1 og 2 er eksempler på tagboliger inden for eksisterende volumen i uudnyttede tagetager. Ved etablering af tagboliger inden for eksisterende volumen i uudnyttede tagetager har forvaltningen anlagt en lempeligere praksis i forhold til parkeringskrav.

Den lempeligere praksis ved tagboliger inden for eksisterende volumen skyldes et ønske om flere tagboliger i København og har været praksis fra omkring 2003, hvor fokus på tagboliger også var stor. Lempelsen er beskrevet i kommuneplanen¹.

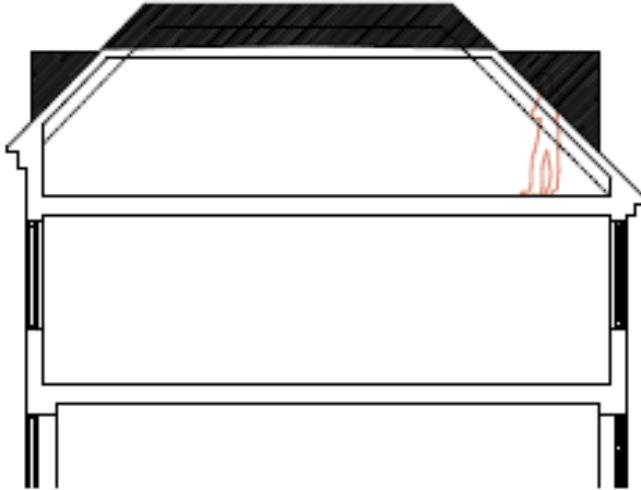
¹ Før 1940 blev der ikke stillet krav om parkering, og det er ræsonnementet bag den passus, der blev indført i kommuneplanen.

Byggetilladelser Indre

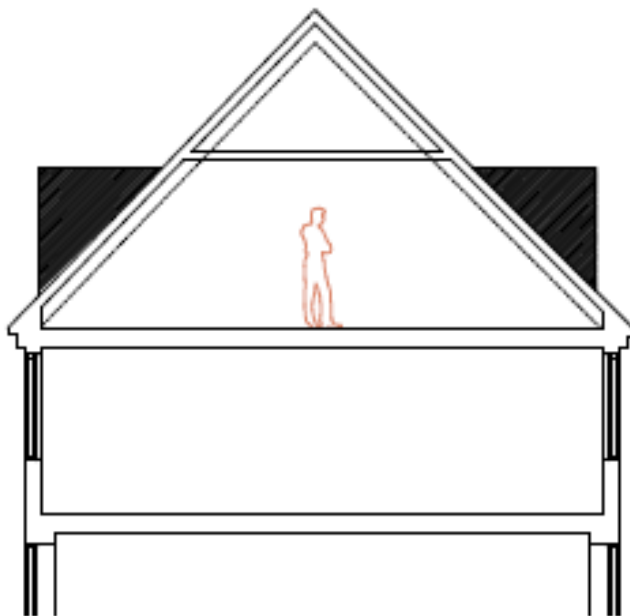
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

”Indretning af boliger i tagetager, der er indrettet med pulterrum, vaskerum, tørreloft eller tilsvarende og er opført før 1940, er undtaget fra krav om etablering af parkeringspladser.”

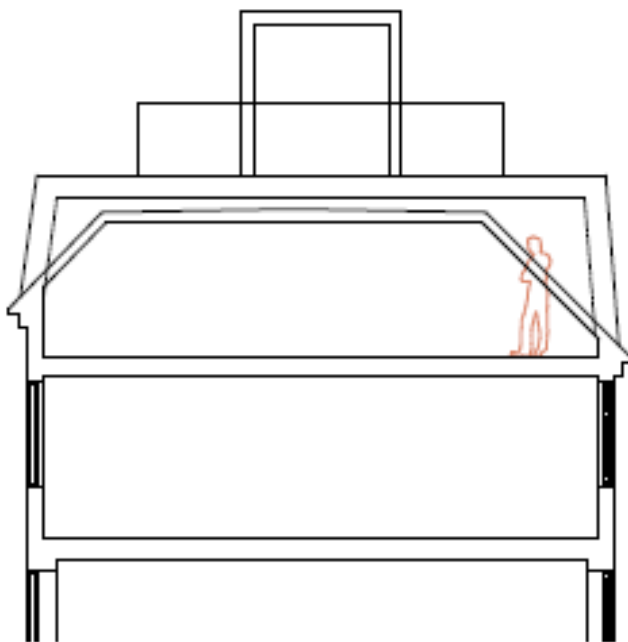


Tegning 1 illustrerer et typisk eksempel på et københavner-tag som en tagbolig inden for eksisterende volumen, hvor taghøjde øges for at skabe en tilstrækkelig loftshøjde. Volumenet er yderligere øget ved etablering af kviste i traditionelt omfang. Forhøjelse af taget sker bag den skrå højdeprofil.



Tegning 2 illustrerer et sadeltag som et typisk eksempel en tagbolig inden for eksisterende volumen. Volumenet er øget ved etablering af kviste i traditionelt omfang.

Teknik- og Miljøforvaltningen har hidtil stillet krav om etablering af parkeringspladser i det tilfælde, hvor det ikke har kunnet vurderes som en udnyttelse af det eksisterende volumen, men mere har karakter af en reel tilbygning som illustreret ved tegning 3.



Tegning 3 illustrerer et eksempel på, hvad der betragtes som uden for eksisterende volumen. Her er taget blevet rejst til lodret i hele husets bredde.

Baggrund

Den ældre bygningsmasse i København er primært karakteriseret ved tagformer med 45 graders taghældninger, enten som sadeltage eller københavnertage².

Et kort tilbageblik på oprindelsen af de tagformer, der karakteriserer den ældre etagebebyggelse i København, fører til tidligere lovgivning, herunder lovfortolkninger.

Tagformerne blev fra 1856 reguleret af Den Københavnske Byggeslov³, som er Københavns første egentlige byggeslov. Loven regulerede ud over tagformer bl.a. også bygningshøjder.

² Københavertage er sadeltage med afskæring af top.

³ Byggeslov for Staden København og dens forstæder med senere revisioner

En senere bestemmelse⁴, der tillod forøgelse af bygningshøjden ved en samtidig sænkning af tagryggen i forholdet 1 til 2, fik betydning for udformning af tagformer, idet bestemmelsen medførte, at etagebebyggelsen i den efterfølgende periode (ca. 1871-1900) blev opført med en ny tagform. Tagformen, som vi dag kender, som københavnertaget.

Det skyldes bl.a. en tolkning af bestemmelsen, der førte til københavnertaget og en senere bestemmelse, som blev kendt som gesimstillægget, at Københavns etagebebyggelse i så udpræget grad er opført med uudnyttede tagetager.

Det skal tilføjes, at etagebebyggelsen opført forud for *Den Københavnske Byggeskik af 1856* er bygget på næsten samme måde⁵ i de foregående århundreder. Præcisering og uddybning af konkrete bestemmelser om tagformer og bygningshøjder i *Den Københavnske Byggeskik af 1856* og senere lovgivning skyldes øget opmærksomhed på lysforhold.

Grundlæggende er formen på de københavnske tage fra anden halvdel af 1800-tallet et produkt af datidens byggeskik, herunder muligheder/traditioner inden for materialer, bygherreønsker, betragtninger om æstetik og ikke mindst den præciserede lovgivning, som følge af datidens problemstillinger og erfaringer, hvor hensynet til lysforhold på gader og i gårde var et væsentligt kriterium.

⁴ 1870

⁵ Dvs. med 45 graders hældning