



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Opfølgning på muligheder for fremme af etablering af tagboliger i eksisterende bygninger

Resume

Som opfølgning på sag om muligheder for fremme af tagboliger i Københavns Kommune (TMU 07.04.2025), orienteres udvalget om status på forvaltningens tiltag. Forvaltningen har konstateret, at der kun er begrænsede muligheder for at påvirke mængden af tagboliger, der bygges, da den største barriere kan findes i den nationale lovgivning. Fokus er derfor på at understøtte optimering af rammerne på nationalt plan.

Sagsfremstilling

I forbindelse med sag om muligheder for at fremme tagboliger, vurderer forvaltningen at barrieren ift. at få flere tagboliger primært findes i den nationale lovgivning. Det største potentiale vurderes derfor at ligge ifm. lanceringen af det kommende nye bygningsreglement, der bl.a. har fokus på bedre udnyttelse af eksisterende bygningsmasse. På den baggrund arbejder forvaltningen med følgende initiativer for at understøtte en optimering af rammerne for etablering af tagboliger på nationalt plan:

1. Forvaltningen er involveret i Social- og Boligstyrelsens (SBST) arbejde med udvikling af et nyt helhedsorienteret bygningsreglement på flere niveauer. Arbejdet har fokus på forenkling af de tekniske krav i bygningsreglementet, så den eksisterende bygningsmasse kan udnyttes bedre.
2. Forvaltningen er i dialog med bl.a. Århus Kommune om de erfaringer, de har gjort sig ift. sagsbehandling af tagboligprojekter med fokus på, at myndighedsopgaven løses bedst muligt.
3. Forvaltningen afholder løbende dialogmøder med forskellige aktører i byggebranchen for at få indsigt og viden ift. de udfordringer, de kan støde på. I løbet af 2026 planlægges et særskilt dialogmøde om tagboliger.
4. Forvaltningen har øget fokus på forhåndsdialoger om tagboligprojekter, herunder at hjælpe ansøgerne med de udfordringer, der ligger i tagboligsager, samt at kvalificere sagerne allerede inden ansøgning.
5. Hvis der er tagboligsager af principiel karakter, bliver disse løbende løftet til politisk behandling i Teknik- og Miljøudvalget
6. Forvaltningen har medio 2023 oprettet en særskilt kategori for tagboligsager. Dette giver mulighed for at følge udviklingen i antal tagboligsager over tid.
7. I forhold til lokalplaner kan etablering af nye tagboliger være vanskeligt særligt i forhold til gældende lokalplaner. Udfordringen opstår primært, når lokalplanens boligandel, dvs. den ønskede forde-

25-09-2025

Sagsnummer I F2
2025 - 9444

Dokumentnummer i F2
196244

Sagsnummer eDoc
2025-0130542

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

ling mellem boliger og andre anvendelser (som erhverv eller rekreative formål), er fuldt udnyttet for området og forholdet er en del af lokalplanens principper, som forvaltningen ikke har mulighed for at dispensere fra. Forvaltningen arbejder på at udvikle standardformuleringer for nye lokalplaner for at undgå udfordringer vedrørende etablering af tagboliger i nye byudviklingsområder. Dertil løses udfordringer som følge af gældende lokalplaner fra sag til sag med lokalplantillæg.

8. Forvaltningen har via Realdanias kampagne Bevar Mere modtaget støtte til to projekter. Det ene projekt består i at udvikle en trin-for-trin-guide for transformation af erhverv til boliger, så det bliver mere attraktivt at vælge bevaring frem for nedrivning og nybyg. Det andet projekt omhandler potentialet for etablering af tagboliger, hvor der skal regnes på klimagevinsten, undersøges juridiske og demografiske barrierer, samt kortlægges muligheder for finansiering. Bevar Mere er en filantropisk indsats støttet af Realdania, Grundejernes Investeringsfond, Landsbyggefonden og Dreyers Fond med et mål om at understøtte en holdnings- og praksisændring i Danmark, så transformation og ombygning af den eksisterende bygningsmasse bliver et reelt, attraktivt og kvalificeret alternativ til nybyggede boliger.
9. I Budget 2026 er der bevilliget 16,8 mio. kr. på service i 2026-2028, til klimahensyn i myndighedsbehandling (initiativ 1), transformation og optimeret udnyttelse af eksisterende bygninger (initiativ 2) og fællesarealer i planlægningen af nye arealer (initiativ 3) (TM128). Formålet med initiativ 2 er bl.a., at optimere anvendelsen af den eksisterende bygningsmasse og mindske behovet for at bygge nyt. Det sker bl.a. ved at undersøge potentialet for nye boliger via fortætning og transformation, fx i tagarealer, herunder om et projekt vil kunne opnå godkendelser iht. gældende regler og rammer i kommuneplan, lokalplaner og servitutter samt bygningsreglementet.

Politisk handlerum

Det politiske handlerum er begrænset. Det kan besluttes, at forvaltningen kontakter social- og boligministeren for at sætte yderligere fokus på problemstillingerne ved etablering af tagboliger i eksisterende byggeri mhp. at øge styrelsens fokus på udfordringerne, bl.a. i arbejdet med det nye bygningsreglement.

Videre proces

Når Teknik- og Miljøudvalget er orienteret, vil forvaltningen arbejde videre med de beskrevne initiativer.

Lena Kongsbach
Vicedirektør