

HAR DIN BOLIGFORENING GULD PÅ LOFTET?

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.

UDGAVE 2021



trio
ARKITEKTER

Skt. Knuds Vej 36 st.
1903 Frederiksberg C
www.trioarkitekter.dk



TAGBOLIG OG -TERRASSE / URBAN GARDENING

Af partner, arkitekt maa Ole Brockdorff

Fremtidens boligbyggeri i København skal ikke kun ske på tomme byggegrunde i nye bydele. Den tomme plads under tagene på byens eksisterende bygninger skal også inddrages.

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

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.

De fleste Københavnske etageejendomme er bygget i en periode, hvor tagkonstruktion ikke var tæt nok til at etablere en bolig direkte under. Derfor lavede man typisk tagkonstruktioner på 45°, der gjorde at regn og sne let løb af. Rummet under taget blev brugt til vaske- rum, tørlofter og rum til opbevaringen.

Ved at udnytte tagrummet til bolig, energioptimerer vi bygningen. Etablerer vi en

tagterrasse eller en tagaltan i tilknytning til boligen, gør vi det samtidig muligt at arbejde med en begrønning af taget.

Tagboliger er ikke nødvendigvis det eneste rigtige at bruge tagrummet til. Tagrummet kan også bruges til at opnå et forbedret foreningsliv ved at tænke andre anvendelser ind. Der kan f.eks. indrettes et fællesrum for boligforeningen med adgang til tagterrasse.

På flade tage kan der f.eks. bygges tagterrasser eller grønne tage. Det vil gøre boligforeningen mere attraktiv, når der inden for matriklen er adgang til uden-dørsarealer med ro og sol. Derudover skaber den begrønnede tagterrasse en sundere by da luften renses bedre, og er samtidig en energioptimering ved den rette opbygning.





På de flade tage kan der dog også etableres boliger, erhverv mm. Ofte giver det fladetag et afsæt til arkitektonisk dristige projekter. På Vesterbro i København er der indrettet en vuggestue på øverste etage i en bygning med fladt tag. Børnenes legeplads og friluftsarealer er indrettet på taget af bygningen, hvor der selvfølgelig også er arbejdet med en begrønning.

Energioptimering og begrønning af tage, tagterrasser og tagaltaner vil have en positiv effekt på vores mål om at reducere CO2 belastningen, og på den lange bane blive CO2-neutrale.

Etablering af tagboliger er en del af den bæredygtige renovering/modernisering af den eksisterende bygningsmasse som vi står overfor, og det skal ske uden at gå på kompromis med et sundt indeklima, æstetik, komfort, økonomi og arkitektur.

Etablering af tagterrasser og tagaltaner samt begrønning af disse, ligger i tråd med filosofien bag Urban Gardening som er, at bymennesker ved at dyrke frugt og grønt mellem husene, i byhaver, baggården og på tagterrasser og altaner både kan få smukkere byer, og samtidig løse nogle af de problemer med forurening og klimaforandringer, som den moderne livsstil og fødevareproduktion

har skabt.

Studier har påvist en direkte forbindelse mellem mere begrønning og reduceret brug af antidepressiver, en følelse af tryghed og sågar mindre hærværk og kriminalitet.

KAN BOLIGFORENINGEN FÅ LOV TIL AT ETABLERE TAGBOLIGER?

Ja, der er stor politisk vilje. Men politiske ambitioner og forvaltningernes grundlag/muligheder for at kunne føre ambitionerne ud i livet, går ikke altid hånd i hånd.

Når man vil bygge tagboliger i eksisterende etageejendomme, vil byggeretten i langt de fleste tilfælde blive overskredet, fordi der for etageejendomme ofte er en høj bebyggelsesprocent i forvejen. Hvis byggeretten overskrides, skal forvaltningen ifølge byggeloven foretage en helhedsvurdering af det ansøgte, for at der kan gives byggetilladelse.

Helhedsvurderinger efter byggeloven indebærer udøvelse af skøn med inddragelse af saglige kriterier. Retningslinjer for tagboliger berører fire emner af stor betydning for helhedsvurderingen af tagboligprojekter og for bygningers ydre

fremtræden ved etablering af tagboliger: Arkitektoniske hensyn, dagslys, friareal og parkering. Alle fire emner kan være begrænsende for muligheden for at bygge flere tagboliger.

Københavns Kommune offentliggjorde i maj 2019 nye retningslinjerne for etablering af tagboliger i den eksisterende bygningsmasse.

ARKITEKTONISKE HENSYN

I forbindelse med etablering af tagboliger er det vigtigt, at man er opmærksom på de særlige hensyn, der skal tages til Københavns historiske og arkitektoniske værdifulde bygninger og områder.



DAGSLYS

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

FRI- OG OPHOLDSAREALER

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

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.

HVAD GØR BOLIGFORENINGEN HVIS DEN ØNSKER AT ETABLERE TAGBOLIGER OG/ELLER TAGTERRASSE?

Det første boligforeningen skal gøre er at finde en arkitekt, der har erfaring med projekteringen af tagboliger, og som er bekendt med den krævede disciplin der skal til for at styre projektforløbet succesfuldt,, gennem en dialogorienteret proces med bygherre, bruger/beboer, myndighed, rådgiver og entreprenører.

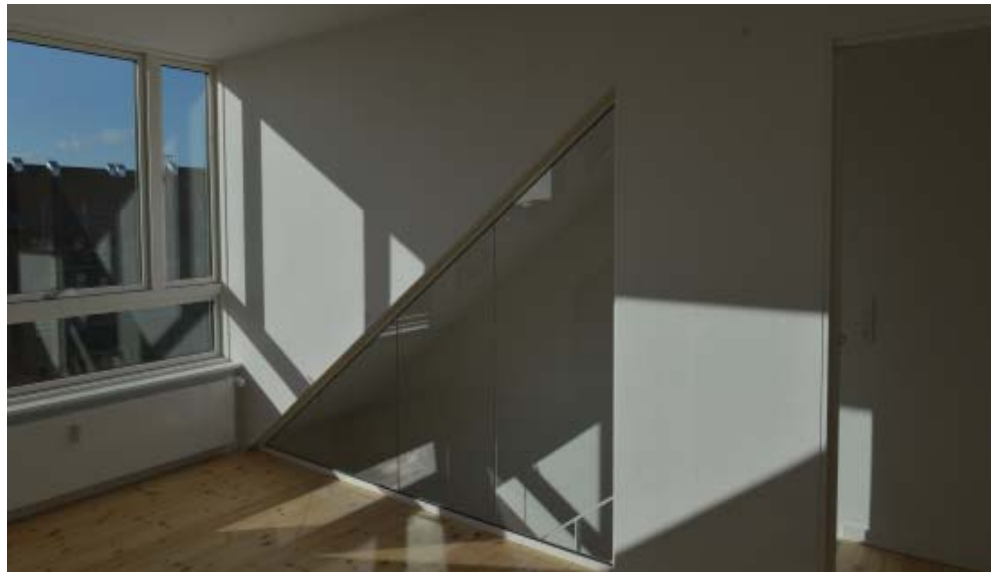
Én af kriterierne i helhedsvurderingen som forvaltningen vil forholde sig til ved indsendelse af et byggeandragende, er "arkitektoniske hensyn". Arkitektonisk hensyn/kvalitet kan være svært at definere. Det er den enkelte bygning og beliggenheden, som i hvert enkelt tilfælde bør være grundlaget for arkitektoniske overvejelser. I nogle tilfælde kan en

fuldstændig tilpasning til den eksisterende ejendom og dens omgivelser være den rigtige løsning, mens det i andre situationer vil være rigtigt at arbejde med kontraster i såvel materialer som udformning.

Rumhøjde og volumen i loftetagen er afgørende for indretningsmulighederne f.eks. i form af dobbelthøje rum eller indskudte etager. Rumligheden i tagboliger underbygges ofte af ovenlysplaceringer, ateliervinduer og kviste. En af de store attraktioner i tagboliger er muligheden for at indrette en tagterrasse, hvorfra der er udsyn over byens tage, og med mulighed for at etablere et grønt areal.

Et eksisterende loft giver både muligheder og begrænsninger i selve planløsningen. Ofte er man begrænset af tagkonstruktionen og placeringen af installationer. Omvendt kan begrænsningerne også give inspiration til at indrette en bolig utraditionel og individuel.

Udnyttelse af tagrummet til boligformål indebærer næsten altid, at der sker ændringer i forhold til installationer, konstruktioner, indretning og adgangsforhold. Det er en god idé på forhånd at overveje især adgangsforhold og indretning. Hvis der indrettes selvstændige boliger, vil det ofte være nødvendigt at for-





længe hovedtrappe og/eller bagtrappe. Ligger boligerne på 2. sal eller derover, vil indretning af selvstændige tagboliger i mange kommuner blive suppleret med krav om etablering af elevatorer.

En tagbolig kan enten indrettes som en ny, selvstændig bolig eller som udvidelse af den eksisterende bolig, der ligger under tagrummet. Der er fordele og ulemper ved begge løsninger. En selvstændig bolig kan lejes ud til markedsprisen, men kravene til byggeriet er større, end hvis der blot er tale om en udvidelse. Der er f.eks. strengere krav til brandsikring og lydisolering, man skal føre trappe op, og man skal etablere køkken, bad og toilet.

VEJEN TIL SUCCES.

Etableringen af nye tagboliger er en proces, som heldigvis går godt rigtig mange gange. Men der er selvfølgelig også nogle udfordringer eller faldgruber, som man bliver nødt til at være opmærksom på, når man skal beslutte sig for at indrette et 'kig til stjernerne' under taget

God planlægning kan spare tid og penge i projekterings- og byggefasen. Derfor er det vigtigt at komme godt fra land og få udarbejdet et godt byggeprogram som grundlag for beslutningen om at etablere tagboliger. Man kommer et langt skridt hen ad vejen, såfremt man som

bygherre kan etablere en konstruktiv og tillidsfuld dialog med rådgivere og myndigheder, men der vil altid være både faldgruber og udfordringer forbundet med et tagboligprojekt. Det er vigtigt, at man i beslutningsprocessen interesserer sig for, at de eksisterende beboere ser fordelene i projektet og ikke kun fokuserer på ulemper.

Både før og under en byggesag er det en fordel at have en tæt dialog med de berørte parter, ikke mindst ejendommens beboere, men også ejerne og beboerne af de omkringliggende ejendomme. Beboerne i en ejendom, hvor man vil ændre anvendelse af tagetagen, berøres altid af byggesagen.

Byggeopgaver, der griber ind i ældre konstruktioner, kræver grundige forundersøgelser og omhyggelig tilstandsvurdering. De udførte løsninger må ikke medføre skader. På følgende områder skal man være særlig opmærksom:

- Tagkonstruktionens og tagdækningens udformning og alder.
- Detaljer f.eks. i forbindelse med kviste, vinduer, gennemføringer og skotrender.
- Varme- og lydisolering.
- Fugt- og brandsikringsforanstaltninger.
- Nye vådrum på eksisterende træbjælkelag.
- Statiske forhold ved ændret brug af tagrummet.
- Installationstekniske ændringer.
- De mange forskellige sammenbygninger af materialer med forskellig levetid.

HAR JERES BOLIGFORENING GULD PÅ LOFTET?

I mange boligforeninger er der stor sandsynlighed for at der ligger et stort potentiale for etablering af tagboliger gemt på ejendommens uudnyttede tagetage.

Udnyttelse af tagetagen kan nemlig, f.eks. i forbindelse med en forestående tagudskiftning, vise sig at være meget attraktiv økonomisk, med mulighed for at forbedre ejendommen, f.eks. ved at energieffektivere og isolere taget og/eller ved at benytte et evt. økonomisk overskud fra salget af tagetagen, til renovering af den underliggende ejendom.

Etablering af nye tagboliger bliver ofte tilbudt som en 'gratis' mulighed af en developer, som samtidig køber retten til at videresælge boligerne. Ejendommen får måske ved samme lejlighed nyt tag "gratis", eller der bliver udført andre

tiltrængte renoveringsarbejder. Det er et meget tillokkende tilbud for mange boligforeninger, men kan også give problemer i forhold til, hvem der bestemmer over hvad.

Men lige meget hvad man vælger så er det meget vigtigt at boligforeningens byggeprojekt er bæredygtigt.

Bæredygtighed. Hvad er det egentlig? En bæredygtig udvikling betyder, at de forandringsprocesser, der finder sted i vores samfund, skal have en kvalitet, der sikrer, at de er i stand til at opretholde et godt liv for os alle.

Bæredygtig udvikling betyder, at der er nogle elementer i vores samfund, som skal bevares eller bringes videre. Det kan for eksempel være det gode liv, naturressourcer, naturen, de økologiske kredsløb, den sociale organisering, kulturen eller økonomien.





For at en renovering, til-/ombygning af en bygning betragtes som bæredygtig, skal bæredygtigheden strække sig fra start til slut i en byggeproces. Fra råvareindvinding over brugsfasen til nedrivning, bortskaffelse og recirkulering. Bæredygtigt renovering, til-/ombygning handler om at mindske energiforbruget – men det skal ske uden at gå på kompromis med et sundt indeklima, æstetik, komfort, økonomi og arkitektur.

En bæredygtig boligforening er karakteriseret ved, at den i renovering, til-/ombygnings-, bygge- og driftsfasen bruger miljøvenlige eller genanvendelige materialer. Derudover skal der arbejdes mod et reduceret energi- og ressourceforbrug. Og så skal den gøre brug af alternative opvarmningsmetoder. Kort sagt: En bygning, der består af materialer og tekniske systemer (afløb, vand og varme), der på alle tidspunkter i bygningens livscyklus påvirker miljøet minimalt.

Arkitekten er her den oplagte samarbejdspartner for boligforeningen. Når vi som arkitekter renoverer, bygger om eller til, kan vi vælge at gengive det eksisterende eller at forlænge den oprindelige tanke bag bygningsarkitektur i en nutidig udgave.

Vores løsninger udspringer af de specifikke bygningspotentialer, og æstetikken skal integreres, så det bidrager til et sundt og godt indeklima, hvor renoveringen er optimeret i forhold til brugernes behov. Vi arbejder derfor analytisk med at identificere ånden i en bygning og finde løsninger, der optimerer og gentænker det konkrete bygningsværk.

En bæredygtig renovering, til-/ombygning skal som al anden arkitektur være ansvarlig. For at vi når derhen, skal vi udfordre os selv og boligforeningen, og det er vigtigt at der ikke opstår en modsætning mellem æstetik og ansvarlighed, da vores projekter kun er en succes, hvis økonomiske, teknologiske og bæredygtige aspekter er fuldt integreret i det arkitektoniske koncept.

Når et bæredygtigt renoveringsprojekt, om- eller tilbygning virkelig lykkes, er det fordi, det på én gang overrasker med sine innovative løsninger og samtidig udnytter styrkerne i det eksisterende.

Det er jo ikke nok, at sikre CO₂-regnskabet. Vi skal også sikre, at huset får et sundt og behageligt indeklima, en æstetisk og holdbar levetidsforlængelse, at vi kan vedligeholde de nye forbedringer

og endelig at det også er økonomiske rentabelt.

ØKONOMI.

Der er flere muligheder for økonomisk tilskud til boligforeninger for gennemførelse af bæredygtige projekter. F.eks. er der i Københavns Kommune i øjeblikket tilskud gennem "Byfornyelsespuljen", "Støjrenoveringspuljen", samt forsynings-selskaber mm.

Bæredygtige renoveringer, om- og tilbygninger skal bl.a. fokusere på at skabe de bedste forudsætninger for at reducere bebyggelsens energiudgifter, og derved frembringe en løbende økonomisk besparelse for den enkelte beboer.

En ny moderne tagbolig vil ikke kun forbedre energitilstanden i bygningen. Det økonomiske overskud fra de nye tagboliger kan anvendes til en renovering af den underliggende ejendom med

fokus på mindsket energiforbrug og forbedret kvalitet og indeklima, hvilket giver mange fordele for resten af lejlighederne i ejendommen, og på sigt en reduceret boligafgift.

Der er udført projekter hvor beboere inden renoveringen tændte for varmen i september måned pga. træk og kuldegeener, og hvor de efter renoveringen først skruer op på termostaten i december.

Der kunne måles en helt konkret værdi for beboere, idet foreningens samlede energiforbrug blev reduceret med 93%. Heraf var over 75% af energiforbruget til opvarmning i boligerne reduceret. Ved at efterisolere bygningskroppen, udskifte vinduer og etablere effektive varmegenvindingsanlæg, sikres desuden både frisk luft i boligerne og genanvendelse af op til 85% af varmen i bebyggelsen.

Rådgivning om bæredygtighed i byggeriet handler om at skabe mest mulig værdi for bygherrer, brugere og samfund. Samtidigt skal man forvalte ressourcerne investeret i byggeriet således, at de miljømæssige, sociale og økonomiske omkostninger reduceres mest muligt i et livscyklus-perspektiv.

Danskerne opfatter grøn omstilling som en forudsætning for fremtidens vækst og velfærd. Samtidig er der stor opbakning til, at omstillingen gerne må koste noget på kort sigt, hvis den giver gevinst på langt sigt.

Held og lykke med etableringen af tagboliger, tagterasse mm., samt med at transformere jeres boligforening til en bæredygtig boligforening
Trio Arkitekter kan hjælpe jer!



VEDLIGEHOULDELSPLAN

I juridisk forstand er boligforeningen at betragte som en person, og derfor kan hver enkelt ejer/andelshaver pålægges ansvar for manglende vedligeholdelse af den fælles ejendom. Manglende vedligeholdelse kan reducere værdien af ejendommen/lejligheden, samt vanskeliggøre et salg, da den nye ejer/andelshaver må forvente fremtidige udgifter/boligafgiftstigninger, i forbindelse med efterfølgende mangelludbedringer af ejendommen.

Det er vigtigt at komme rigtigt i gang, hvis en boligforening overvejer at opstarte et byggeprojekt.

Derfor er prioriteringen for denne proces af afgørende betydning, hvis man vil undgå unødige fejltagelser, som kan have store tidsmæssige, og i værste fald også økonomiske omkostninger, for bestyrelsen.

Trio Arkitekters mangeårige erfaring viser, at man kan undgå en masse ærgrelser og mange spildte kræfter i boligforeningens bestyrelse, hvis man fra starten benytter sig af en uafhængige rådgiver, der arbejder i boligforeningens interesse.

Vedligeholdelsesplan

(byggeteknisk gennemgang af ejendommen inkl. økonomi på udbedringer)

Den mest fornuftige måde at planlægge ejendommens vedligeholdelse, udvikling mm. er, at få lavet en vedligeholdelsesplan, og efterfølgende gennemgå denne med Trio Arkitekter, som skal betragtes som foreningens uafhængige tillidsmand.

Dette giver bestyrelsen/boligforeningen følgende fordele:

- Bestyrelsen/boligforeningen får overblik over ejendommens tilstand set med professionelle øjne
- Bestyrelsen/boligforeningen får overblik over nødvendige reoveringer på kort sigt
- Bestyrelsen/boligforeningen får overblik over nødvendige reoveringer på lang sigt
- Bestyrelsen/boligforeningen får forslag til hensigtsmæssige udviklingsmuligheder
- Boligforeningen får en slagplan for vedligeholdelse af ejendommen, på tværs af skiftende bestyrelser

Vedligeholdelsesplanen er derfor en forudsætning og et uundværligt arbejdsredskab for bestyrelsen, for at træffe de rigtige beslutninger.

Efter udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen, bør bestyrelsen sammen med Trio Arkitekter og administrator, gennemgå vedligeholdelsesplanen, for at få besvaret alle tekniske og økonomiske spørgsmål, samt diskuteret en evt. byggeproces. Bestyrelsen vil også blive gjort bekendt med evt. tilskudsmuligheder.

<i>Priser er inkl. moms</i>	1-3 opgange	4-6 opgange	7-10 opgange
Bygninger med ens bygningskroppe	kr. 18.750	kr. 20.000	kr. 30.000
Bygninger med 2 forskellige bygningskroppe	kr. 25.000	kr. 30.000	kr. 40.000
Bygninger med 3 forskellige bygningskroppe	kr. 35.000	kr. 40.000	kr. 48.000

Trio Arkitekter tilbyder at gennemgå ejendommene hvert andet år og revidere vedligeholdelsesplanen for at sikre, at denne er opdateret i forhold til udførte vedligeholdelsesarbejder, der løbende bliver udført på ejendommen, samt nyopståede mangler/fejl.

Denne ydelse tilbydes for 30% af ovenstående priser.

Såfremt foreningen vælger at benytte Trio Arkitekter ApS som rådgiver i forbindelse med større vedligeholdelsesprojekter, vil det være muligt at få modregnet faktura for vedligeholdelsesplanen i honoraret.

EJENDOMS RENOVERING

Danskerne opfatter grøn omstilling som en forudsætning for fremtidens vækst og velfærd, og bestyrelsen bør gå i gang med at omstille boligforeningen til at tænke/agere bæredygtigt i driften og udviklingen af ejendommen.

Skal vi være boligforeningens fremtidige samarbejdspartner vedrørende driften, vedligeholdelsen og udviklingen af ejendommen, samt ved transformationen af jeres boligforening til en bæredygtig boligforening.

Kontakt os for et uforpligtende møde.

Trio Arkitekter ApS
Sankt Knuds Vej 36^{st.}
1903 Frederiksberg C

Telefon 33 15 15 20
mail@trioarkitekter.dk
www.trioarkitekter.dk



TAGRENOVERING FACADERRENOVERING TAGBOLIG BADEVÆRELSESRENOVERING ALTAN
TAGTERRASSE VINDUESUDSKIFTNING GÅRDRENOVERING TRAPPERRENOVERING ELEVATOR
ENERGIRENOVERING LAR VEDLIGEHOLDELSPLAN BYFORNYELSE ANDELSBOLIGVURDERING
FUGT- OG SKIMMELSVAMPUDBEDRING ENERGIMÆRKNING FALDSTAMMERRENOVERING VAND-
OG VARMEINSTALLATIONER GÅRDRENOVERING