



Tagboliger og tagterrasser

Mange tusind kvadratmeter tagrum ligger ubenyttet hen. Københavns tegnestue har masser af erfaring med at omdanne dem til tagboliger eller tagterrasser.

Der er i disse år sat fokus på udnyttelse af tagrum i etageejendommene. Regeringen og kommuner opfordrer ejer og lejere til at udnytte de tusindvis af m² som tilsyneladende ligger ubenyttede hen i tagetagerne. Byens Tegnestue har gennem flere år arbejdet med de mange muligheder der ligger oppe under tagene, og gennemgår her, hvilke overvejelser og erfaringer de har gjort sig i den forbindelse.

Der er mange interesserede, og der kommer mange henvendelser til tegnestuen, når det gælder udnyttelsen af tagarealerne.

Arkitekterne oplever som følge heraf en stor efterspørgsel, og der skitsers og beregnes priser. Det er imidlertid ikke altid at det fører til

konkrete resultater, da det i mange tilfælde kan vise sig at være meget dyrt. Som tommelfinger regel kan man inddele ejendommene i 2 grupper:

Ejendomme med tage der ikke skal skiftes:

Hvis den pågældende ejendom har et nyt tag som ikke skal udskiftes, kan der ikke regnes med besparelser ved stilladser byggeplads m.m. Desuden kan der i forbindelse med efterisolering blive problemer med at etablere undertag, udluftning, og isætninger af vinduer, der alt sammen er med til fordyrelser.

Ejendomme med tage der skal skiftes:

Hvis man derimod skal have nyt tag,

bør man overveje alle muligheder grundigt, før tagudskiftningen påbegyndes. Ved udnyttelse af tagrum til boliger, eller tagterrasser, kan der således spares penge på:

- etablering af byggeplads.
- stilladser.
- ved tagterrasser sparer man etablering af nyt tag på disse arealer som der ikke regnes med besparelser ved stilladser byggeplads m.m. Desuden kan der i forbindelse med efterisolering blive problemer med at etablere undertag, udluftning, og isætninger af vinduer, der alt sammen er med til fordyrelser.

Ved planer om indretning af boliger er der principielt 3 muligheder.

1. Helt nye boliger indrettes i tagetagen.
2. Eksisterende boliger udbygges op i tagetagen.

3. Hvor der allerede er boliger i tagetagen og et hanebåndsløft over, kan man udvide disse boliger med hems på loftet.

Ved model 1, udvides ejendommen med nye ejere eller lejere, og der ligger sjældent en stor fordel heri for en andelsboligforening. Men for en ejerskab kan der i visse tilfælde være en fordel, hvis man kan sælge den nye bolig langt dyrere end omkostningerne ved at etablere den. Det giver dog en skævvridning i mellem de gamle og de nye beboere.

Ved model 2 og 3 er det de beboere, der har mulighed for udviklingen op i tagetagen, der for glæde af projektet. Byens Tegnestue har dog gjort sig den erfaring, at det netop er

disse typer af boligudvidelser der realiseres flest af. Det er meget benyttet model, og samlet set, medfører det flere etagemeter til at dele fællesudgifter for hele ejendommen, og der ligger således også en fordel for de øvrige beboere.

Ved model 2 og 3 vil det som regel heller ikke være nødvendigt at etablere nye baderum og køkkener, som det er i model 1 hvor der bygges helt nye lejligheder. Dette er også med til at gøre disse modeller mere økonomiske.

Tagterrasser

Det er med tagterrasser som med nye boliger. Det er langt mere fordelagtigt at etablere sådanne, hvis der alligevel skal ske tagarbejde.



Tagterrasser kan opdeles i 2 hovedgrupper.

- Private tagterrasser med egen adgang.
- Fællestagterrasser med adgang for alle beboere.

Fælles tagterrasser:

Ved de fællestagterrasser er der skrappe krav til brandforhold, flugtveje, og højde på rækværk. Dette kan gøre disse temmelig dyre at etablere. Desuden er der ofte behov for vand, el og et fælles toilet i tilknytning til tagterrassen.

Fællestagterrassen vil meget ofte blive benyttet af de beboere der bor øverst oppe. Dette kan medføre at beboere der bor længere ned stemmer imod projektet, hvis de skal være med til at betale. Men omvendt benytter de beboere der bor nederst, gården mere og her er alle naturligvis med til at betale lige meget for indretning og vedligeholdelse.

Tagterrasserne kan etableres på mange forskellige måder, helt afhængigt af ejendommens forhold og beboernes ønsker.

Ved ejendomme med Københavnertag, et fladt tag på kvistetagen, bygges der i langt de fleste tilfælde, en let træterrasse ovenpå. Konstruktioner under skal dog brandsikres til BS60 og det kan være meget dyrt. Der skal desuden være adgang til to brandsikrede flugtveje. Det er endvidere besværligt at komme helt på taget, ofte gennem en lem eller en ombygget trappe kvist med en stejl trappe.

Alternativt kan man indbygge terrassen i tagrummene under. Denne

type løsning har Byens Tegnestue haft stor succes med. Denne løsning kan så udføres enten med et støbt dæk der ligger af på facademur og hovedskillevæg, eller en let trækonstruktion med pap på plader og terrasseriste ovenpå.

Private tagterrasser

Ved private tagterrasser er mulighederne stort set de samme. Dog er der ikke krav til flugtveje og de skærpede krav til brandsikring af konstruktioner.

De forskellige tagterrasser kan med stor fordel etableres sammen med tagboliger eller boligudvidelser, hvis der etableres sådanne. Dette gælder i alle de 3 modeller omtalt før.

Kvistaltaner

Som en sidste og billigere model kan vælges at etablere en kvistaltan. Hvis man allerede har en stor kvist kan denne ombygges ved fjernelse af brystning og vindue, etablering af altanplade i åbningen evt. udkravet som en lille altan, nyt rækværk, og en dobbelt altandør med glas som lukker ind ad.

Taghaver

Den sidste mulighed er at etablere egentlige taghaver med græs, mos, og andre planter. Dette er meget populært i Berlin hvor man ser det i meget udbredt omfang. Også i Sverige er man begyndt at etablere mange taghaver og man har udviklet helt nye blandinger af græs, lav og mos som trives ekstra godt på tagene.

På disse sider ses der billeder fra tegnestuens arbejde på Esben Snarresgade 20 og 22 i København, hvor der blev udført udbygning op i tagetagen, hems, samt privat tagterrasse med trædæk, pap og træriste og fra Vesterbrogade 131, 133 og 135, og Amerikavej 2, hvor der blev etableret fællestagterrasse med brandsikrede flugtveje, toilet, støbt dæk med klinker, der blev bygget ind i københavner tag. Desuden blev der skabt forbindelse fra de øvrige trapper over loftet med BD-60 døre.

Desuden ses også et billede fra Gl. Kongevej 143, Frederiksberg, hvor der blev foretaget en udbygning op i hanebåndloft og privat tagterrasse på muret hjørnetårn med let dæk og træriste.

Af tegnestuens seneste projekter kan nævnes:

- Thorsgade 53, 55 og 57, Dagmarsgade 2, på Nørrebro, hvor der blev lavet tagboligudvidelser og privat tagterrasse. Der blev bygget på trappetårns tag i træ.

- Badsmandstræde 12, Dronningensgade 79 i centrum, hvor der blev etableret fællestagterrasse med 2 brandsikrede flugtveje, og støbt dæk med klinker indbygget i sadeltag med tegl.

- Absalonsgade 24, kvistaltan.

