

ANSØGNINGER OG FORSPØRGSLE OM INDRETNING AF TAGETAGER TIL BEBOELSE

Står man over for den opgave at skulle indrette lejligheder i en ejendoms tagetage, vil der i første række være nogle hovedspørgsmål, der bør løses, før man går over til indretningen i detaljer.

Hovedspørgsmålene er sædvanligvis de samme som nævnt i en tidligere artikel om forespørgsler (nr 1 - 1970), udnyttelsesgradsberegning, bygningshøjder i forhold til gader og naboskel samt bygningsafstand, bygningens indretning, trappe- og adgangsforhold, konstruktioner, facadeudformning, dispensationer, evt. sikringsrum og parkeringsareal. Hertil må ved taglejligheder føjes oplysninger om hvor højt tagetagens gulv ligger over terræn, om rumhøjde og vinduesforhold. Selve indretningen kræver normalt ikke mange linier, udover oplysning i almindelighed om projektets omfang, men er der tale om mindre lejligheder evt. med kogeniche eller eensidige lejligheder, må dette nærmere præciseres. Normalt vil en tagetage være indrettet med forskellige slags udenomsrum, vaske- og tørrerum, og man må gøre sig klart, at disse ikke uden videre kan sløjfes, men må indrettes med de fornødne udvidelser andet steds i ejendommen efter de herom gældende regler, der er omtalt i et foregående nummer af dette blad (nr. 3-1970).

Det er tillige nødvendigt på et tidligt tidspunkt at undersøge servitutforholdene for at få konstateret, om indretning af beboelse i yderligere en etage kan tillades, om der er fastsat en begrænsning i antallet af lejligheder og bestemmelser for deres størrelse, evt. om det af ejendommens papirer fremgår, at den tidligere er solgt på sådanne vilkår, at der skal ydes en tillægsbetaling til købesummen ved en større udnyttelse.

Ved beregning af udnyttelsesgraden, jf. byggelovens § 49, i beboelsesbygninger må man erindre sig bestemmelserne i bygningsvedtægtens § 7, stk. 1, hvorefter der til bruttoetagearealet kun skal medtages de „etager, der har en sådan indvendig højde og en sådan beliggenhed i forhold til terræn, at de mindst fyldestgør de i så henseende i denne vedtægts § 45 for dagopholdsrum fastsatte bestemmelser.“

Såfremt loftshøjden i tagetagen er 2,50 m eller derover, og der allerede forefindes tagkviste til enkelte rum, og gulvhøjden over terræn er mindre end 15,7 m, eller under forudsætning af at den pågældende etage i henhold til lov af 12. april 1889 kunne have været indrettet til beboelse (forudsætter at

ejendommen er opført under denne lov), vil man ikke fra magistratens side stille krav om en beregning af udnyttelsesgraden. Er loftshøjden mindre end 2,50 m, kan etagen ikke tidligere have været medtaget i bruttoarealet, og der må da medsendes en specificeret opgørelse vedr. udregningen. Arealet af en tagetage beregnes i øvrigt som den nærmest underliggende etage.

Toleranceregler for overskridelse af udnyttelsesgraden findes ikke, og det må påregnes, at større overskridelser eller evt. dispensationer fra servitutbestemmelser kan forudsætte en tidsbegrænset tilladelse. I øvrigt må man være klar over, at en dispensation vedr. udnyttelsesgraden meddeles af boligministeriet, og at magistraten således ikke på dette punkt har den endelige afgørelse. Endvidere må opmærksomheden henledes på, at der i Københavns gamle bydel er områder med nedsat udnyttelsesgrad (1.75) og steder, hvor der er særlig byplanvedtægt.

Er det nødvendigt ved en nyindretning at foretage en ændring af tagværkets profil eller evt. at hæve taget, må dette belyses, såvel i forhold til tilstødende som til den overfor liggende bebyggelse, dels ved facadetegninger og dels ved indtegnede højdegrænseplaner, og dette må også medtages i en forespørgsel som f. eks. den i det følgende nævnte. Overskridelse af højdegrænserne forudsætter også dispensation fra boligministeriet, en dispensation der kun kan forventes meddelt, såfremt der fremføres en velmotiveret saglig begrundelse herfor.

Ved indretningen må man som allerede nævnt erindre, at en speciel lejlighedsudformning stiller visse krav. Eensidige lejligheder må ikke være nordvendte, og krav om ventilation kan stilles, jf. byggelovens § 55, stk. 2, og bygningsvedtægtens § 15, stk. 2. Lavere loftshøjde end 2,50 m kan tillades iflg. bestemmelserne i landsbygningsreglementets kap. 4.1.1, stk. 3 d. Mindre lejligheder med kogeniche vil i medfør af bestemmelserne i landsbygningsreglementets kap. 4.1.4, stk. 6, kun blive tilladt beboet af én person.

Indretning af lejligheder på hanebjælkelag af træ eller på mansardbjælkelag, der hviler på trækonstruktion kan iflg. bestemmelserne i bygningsvedtægtens § 45, stk. 2, ikke tillades. I bygninger opført før 1940 og som højst har en fuld etage og mansardetage, og hvis forhold i brandmæssig, sundhedsmæssig og konstruktiv henseende er forsvarlige, er der dog anbefalet dispensation, når gulvet i beboelsesrummene har ligget højst 7,5 m eller underkant af vindue højst 8,5 m over det omgivende terræn, dog på en række vilkår, først og fremmest sikring af trappeadgangsforholdene. I beskrivelsen af adgangs- og trappesforhold (bygningsvedtægtens § 13 og 51) bør det nævnes, om der findes glaspartier i eller over

entrédøre, ligesom det må anføres, om en evt. hovedtrappe er adskilt fra kælderetagen ved en brandsikker etageadskillelse.

I konstruktiv hensende må det påvises, at bærevnen af etageadskillelsen under tagetagen samt af hovedskillerummet er til stede, samt at der er eller tilvejebringes en forsvarlig forankring af spærfoden.

Redegørelse for civilforsvarsforanstaltninger, herunder sikringsrumskapacitet, skal kun gives, såfremt den pågældende ejendom er opført efter den 1. juli 1950.

Har man et nogenlunde godt overblik over de allerede nævnte forhold men alligevel vil sikre sig mod ubehagelige overraskelser og større projekteringsudgifter, kan der fremsendes en forespørgsel med en ordlyd som f. eks. denne:

Til direktoratet for staden
Københavns bygningsvæsen
magistratens 4. afdeling, rådhuset
1599 København V.

Vedr. matr. nr. 102030 Udenbys Klædebo kv.,
Klædebovej nr. 47

Forespørgsel om taglejligheder.

Hermed tillader jeg mig på ejerens vegne (fuldmagt vedlægges) at forespørge, hvorvidt der kan forventes tilladelse til at lade indrette de på vedlagte tegning nr. 1 viste 3 lejligheder i ejendommens tagetage.

Det fremgår af tegning nr. 2, der viser forholdene i øjeblikket, at der midt i tagetagen er indrettet nogle enkelte værelser, der hidtil har været benyttet i forbindelse med de underliggende lejligheder. Tagetagens gulv ligger i en mindre højde end 15,7 m over terrænen (bygningslov af 12. april 1898 § 42) og loftshøjden i tagetagen er 2,51, hvorfor udnyttelsesgraden må anses for uændret.

Ved indretningen føres yderligere en hovedtrappe op i tagetagen, hvorved samtlige lejligheder får adgang til to trapper.

Hovedtrapperne er ikke ført i kælder, og dækket mellem trappe og kælder er betonstøbt (beton mellem jernbjælker). Der er gennemgang fra gade til gård i stueetagen.

De udenomsrum, der nu forefindes i tagetagen, vil blive erstattet med nye i kælderetagen, idet tilføjes, at man antagelig samtidig ønsker indrettet et maskinvaskeri, hvorom andragende vil følge samtidig med hovedandragendet.

De almindelige krav til lejlighedernes indretning og udstyr, herunder lysningsareal og vinduesstørrelser, vil blive opfyldt.

Med venlig hilsen

M. Casablanca

En sådan forespørgsel kan ledsages af et ret beskedent tegningsmateriale, f. eks. blot en tegning i mål 1:200 af tagetagen, der viser denne før og efter indretningen.

Samtidig med forespørgslens udarbejdelse bør det undersøges, om det øverste bjælkelag og hovedskillerummet kan tage den merbelastning som en ny indretning medfører, eller om der skal udføres et forstærkningsarbejde.

Mener man, at de allerede nævnte generelle problemer kan løses, og spørgsmålene om den mere detaljerede indretning, herunder beklædninger, isolation og vinduer, er afklarede, og ikke ønsker at søge etapevis, kan et udførligt andragende f. eks. se sådant ud:

Til direktoratet for staden
Københavns bygningsvæsen
magistratens 4. afdeling, rådhuset
1599 København V.

Vedr. matr. nr. 405060 Udenbys Klædebo kv.,
Klædebovej nr. 11

Ansøgning om indretning af taglejligheder.

Undertegnede arkitekt søger hermed på ejerens vegne (fuldmagt vedlægges) om tilladelse til at måtte indrette 6 lejligheder i ejendommens tagetage.

Udnyttelsesgrad.

Ejendommen er beliggende i 2. grundkreds med en tilladelig udnyttelsesgrad på 2,0. Ifølge den vedlagte beregning af udnyttelsesgraden bliver denne 2,3, hvilket svarer til en overskridelse på 15 %, jf. bestemmelserne i byggelovens § 49, stk. 3.

Den i gården værende garagebygning, der alene benyttes af ejendommens beboere, samt cykelskure er ikke medregnet i bruttoetagearealet, jf. bygningsvedtægtens § 7, stk. 3.

Stueplanen.

Adgang fra gade til gård fremgår af stueplanen. Porten har en størrelse (h×b) af 3,25×2,90 m. Den ene hovedtrappe udmunder i porten, men trappen er brandsikkert adskilt fra kælderetagen ved et støbt dæk. Den anden hovedtrappe er ført i kælder, men agtes adskilt fra denne ved en selvlukkende BD-dør 60 anbragt i det murede 1-stens tykke trappeskillerum.

Den ændrede opstilling af affaldsbeholdere er drøftet med magistratens 5. afdeling, der har stillet en tilladelse i udsigt.

Kælderplanen.

De pulterrum og tørrerum, der nu forefindes i tagetagen, indrettes i kælderetagen. Pulterrummernes antal forøges med 6. Tørrerummene får aftræk til ældre skorstene, der ikke benyttes til andet formål.

Cykel- og barnevognsrum indrettes som vist, antallet af cykler og barnevogne er angivet på tegningen. Ejendommen får efter ombygningen ialt 36 lejligheder.

Tagplan for ændring.

Pulterrummernes antal og de ældre tørrerum er angivet på tagplanen, der viser de nuværende forhold.

På samme tegning er vist nuværende skorstene, hvoraf enkelte ønskes fjernet i tagrummet (tilstøbes med en betonplade i etageadskillelsen, rensedøre fjernes og åbninger tilmures) samt de aftrækskanaler, der ændres.

Tagplan efter ændring.

Der indrettes som nævnt 6 nye lejligheder, hvoraf den ene dog bliver eensidig (mod sydvest) og vendende mod gård. Der er gennemluftningsmuligheder ved ovenlys samt tagkvist.

Skråvægge og lofter i almindelige rum forsynes med tæt forskalling og pudsplader i alle mindre rum, i opholdsstuerne med 22 mm tykke, høvlede og trykbrandimprægnerede brædder. Som isolation anvendes mindst 5 cm tykke stenuldsmåtter.

Loftshøjden bliver kun 2,20 m målt til underkant af de med pudsplader eller brædder beklædte hanebånd, hvorfor der søges om dispensation fra bestemmelserne i byggelovens § 55, stk. 4, det skal dog tilføjes, at der ikke bliver indrettet kamre eller almindelige køkkener, der får et rumindhold på mindre end 15 m³.

Køkkenerne forsynes med almindelige lodrette aftræksrør. Køkkennichen til den eensidige lejlighed forsynes med mekanisk ventilation, og der installeres her kun elektrisk kogeindretning. Jeg er indforstået med, at sidstnævnte lejlighed kun kan tillades beboet af een person.

Toilet- og baderum omgives af letbetonskille- rum eller tilsvarende godkendt materiale, og gulvene udføres som udstøbning på træbjælker i henhold til bestemmelserne i regulativ af 1. marts 1952 om badeværelser § 4, stk. 2. Baderummet til den eensidige lejlighed udføres dog med vinylbeklædning på træ, og gulvet i det særskilt beliggende toiletrum bibeholdes som trægulv, der spartles og males med oliefarve.

Facadetegningen.

De nye tagkviste er søgt indpasset efter facadens øvrige vinduer, og da kvistene vil være synlige fra den overfor liggende Tværgade, har forholdet været drøftet med stadsarkitektens direktorat. Vinduernes lysningsareal og oplukkelighed opfylder i øvrigt kravene i bygningsvedtæg- tens § 45, stk. 8.

Konstruktionsberegninger.

Ingeniørfirmaet Stok & Ferro vil fremsende stabilitetsberegninger vedrørende taglejligheder- nes etageadskillelse, ligesom der vil blive foretaget en efterregning af hovedskillerummets bæreevne. Tagværket vil blive forankret i henhold til bolig- ministeriets bekendtgørelse af 1. august 1963.

Varme- og sanitetsinstallationer.

Andragende vedr. varme- og afløbsinstallatio- nerne vil senere fremkomme fra det ovennævnte ingeniørfirma.

Sikringsrum.

Da ejendommen er opført før den 1. juli 1950 indrettes der ikke sikringsrum for beboerne af de nye lejligheder.

Såfremt yderligere oplysninger udbedes i an- ledning af dette andragende bedes evt. spørgsmål rettet til sagsarkitekt A. Nielsen.

Med venlig hilsen

S. Hammer, arkitekt m.m.b.

Vedlagt følger 3 kopier af dette andragende, 1 stk. fuldmagt samt 4 sæt tegninger.

En særlig type beboelsesrum udgør enkeltværel- ser, der enten kan udlejes i forbindelse med de ne- denunder værende lejligheder eller fra en udlej- ningsvirksomhed. Ved indretning af sidstnævnte må man være opmærksom på, at dertil hørende værel- ser beregnet til natophold skal være forsynet med mindst een kvist (ovenlysvinduer er ikke tilladt som eneste vinduesmulighed), der skal have forskrifts- mæssigt vinduesoplukke. De nærmere regler for væ- relsernes størrelse og indretning, adgang til fælles- køkken m.v. forefindes i øvrigt i magistratens be- stemmelser af 1. april 1963 vedr. den bygningsmæs- sige indretning af udlejningsvirksomheder såsom pensionater, hotel garnis og klublejligheder.

Indrettes der taglejligheder i en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, vil det i reglen medføre, at der skal søges om en ny opdeling af ejendommen.

R. Dahlmann Olsen.