

Tagterrasse - Hvordan gribes det an?

Af Philippe Gary medindehaver af FALKON A/S Rådgivende Ingeniører FRI

Det er populært at bo i byen og mulighed for udeophold giver boligen en ekstra kvalitet.

Manglende friarealer

For hundrede år siden strømmede folk til storbyerne af simpel nød. De måtte tage til takke med de ringeste boliger i overbebyggede og sundhedsfarlige kvarterer uden friarealer.

Mange småindustrier havde også hjemme i den tætte by og bidrog til overbebyggelsen og forureningen. Efter en periode med frie udfoldelsesmuligheder i fritliggende parcelhuse, blev det igen populært at bosætte sig i byerne.



Fælles tagterrasse, A/B Classensgade 47-49 og Livjærggade 25, 2100 Kbh. Ø, Ingeniør Falkon A/S

Den storstilede byfornyelse i 1980'erne og 90'erne opgraderede de gamle bykvarterer med nedrivning af utidssvarende bygninger og etablering af tidssvarende tekniske installationer i de bevarede huse, men mange af byernes ejendomme er fra sidst i 1800-tallet inden altaner blev almindelige og kunne bidrage til udluftning af de små, fugtige lejligheder.

For nogle år siden introduceredes begrebet "Den femte facade" som pegede på etablering af tagterrasser som en mulighed for at opfylde de nye beboeres ønske om at kunne nyde den friske luft selv om de bor i et tæt bymiljø.

Snublesten

Det er imidlertid ikke uden komplikationer at føre drømmen ud i virkelighed. Mange af



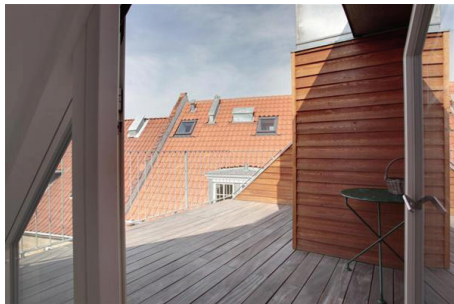
Individuel tagterrasse, A/B Lincoln, 2100 Kbh. Ø, Ingeniør Falkon A/S, Arkitekt Domus A/S

de eftertragtede byhuse har en høj bevaringsværdi som ikke bør forringes med utilpassede "velstandsknopper", det aktuelle hus kan være omfattet af flere love og forskellige kommuner har forskellige krav til sådanne ombygninger.

En lang række procedurer skal følges og byggetekniske forhold skal tilgodeses. Hvis man ikke selv har ressourcer til at overskue forløbet kan man med fordel involvere en byggerådgiver, som kan styre sagsforløbet gennem alle faserne.

Afklaring

Det er væsentligt om der er tale om en fælles tagterrasse for alle husets beboere eller den er tilknyttet en lejlighed i tagetagen og det er væsentligt at klarlægge hvem der har vedligeholdelsespligten. Projektet skal accepteres af ejendommen, hvis det er en



Individuel tagterrasse, A/B Lincoln, 2100 Kbh. Ø, Ingeniør Falkon A/S, Arkitekt Domus A/S

andelsboligforening eller en ejerforening, skal det normalt godkendes på en generalforsamling.

I en lejebolig skal ejeren give sit samtykke og vil formodentlig stille en række krav. Når projektet er accepteret i ejendommen er det klogt at tage kontakt til kommunens tekniske forvaltning og få afklaret om den foreslåede tagterrasse kan forventes godkendt.

Kommunen vil formodentlig forlange et skitseprojekt som grundlag for en efterfølgende forhåndsgodkendelse af projektet.



Individuel tagterrasse, A/B Lincoln, 2100 Kbh. Ø, Ingeniør Falkon A/S, Arkitekt Domus A/S

Myndighedsinvolvering

En tagterrasse tæller ikke med i bebyggelsesprocenten ej heller hvis den er af begrænset udstrækning og overdækkes, men i nogle tilfælde godkendes slet ikke skure eller læskærme på tagterrassen og en sådan konstruktion skal i givet fald beregnes for vindpresset.

Flere kommuner bl.a. København og Frederiksberg godkender normalt ikke tagterrasser som er synlige fra gadeplan og der stilles krav om at konstruktionen harmonerer med det øvrige hus.

Der kræves byggetilladelse og ved den endelige projektudformning skal en lang række tekniske forhold belyses, herunder udformningen i forhold til en eventuel lokalplan eller tinglyste servitutter og kravene i Bygningsreglement BR 08.

Kommunen vil, ved nabohøring, sikre sig at der ikke forekommer indsigtsgener.



Individuel tagterrasse, A/B Lincoln, 2100 Kbh. Ø, Ingeniør Falkon A/S, Arkitekt Domus A/S

Det skal selvfølgelig eftervises at husets konstruktion kan bære en ændret anvendelse.

Da terrassens gulv jo skal være vandret, skal nedbørsafledningen gennemtænkes ligesom overgangen til lejligheden nedenunder skal isoleres både mod kulde og lyd. Adgangsforholdene skal være i henhold til Bygningsreglementet og også tilgodeses brandredning og som regel forlanges det at adgang til terrassen foregår inde i huset. Det skal sikres at effekter ikke kan falde ned på en trafikeret gade.

Råd til gnidningsfri gennemførelse kan være :

- Kontakt en byggerådgiver
- Afklar mulighederne
- Få en forhåndsgodkendelse
- Gør rede for alle detaljer ved projekteringen
- Vær opmærksom på myndighedsbehandlingen
- Inddrag et velrenommeret håndværksfirma
- Sørg for professionel byggestyring

Konklusion

Etablering af en tagterrasse kan være en kompliceret byggeopgave der kræver et professionelt håndværkerfirma og en sagkyndig byggeleder som kan styre såvel økonomien som opfyldelsen af projektets intention, men når anstrengelserne er overvundet, kan man se frem til mange timers ophold på tagterrassen højt hævet over storbyens forurenede gader og med udsigt til byens "femte facade".