



Til samtlige beboere  
i Grundejerforeningen Nøddeboparken

Bygge, Plan og Miljø  
Rådhuset  
Vallensbæk Stationstov 100  
2665 Vallensbæk Strand  
Telefon 47 97 40 00  
bpm@vallensbaek.dk  
Sikker e-mail:  
bs@vallensbaek.dk  
www.vallensbaek.dk  
J.nr.: 000028259  
16.07.2008

## Udnyttelse af 2. sal i rækkehusene i Nøddeboparken

Grundejerforeningen og flere beboere har forespurgt om muligheden for at indrette beboelse i loftrummet over den udnyttede tagetage og såfremt muligheden er til stede, er der stillet spørgsmål til hvilke krav der lovgivningsmæssigt skal opfyldes. På den baggrund har Bygge, Plan & Miljø udarbejdet følgende redegørelse.

Rækkehusbebyggelsen, der omfatter 441 rækkehuse, er opført som en samlet bebyggelse i sidste halvdel af 1970. Bygningerne er opført som traditionelt byggeri med en udnyttet tagetage udført med standard hanebåndsspær.

Bebyggelsen omfatter 2 hustyper, hvor den lille type har en bygningsdybde på 10,31 m og den store type en dybde på 10,91 m. De store husdybder bevirker, at rummet over hanebåndet får en pæn størrelse, der indbyder til en eller anden form for udnyttelse.

Et hanebåndsløft forudsættes kun anvendt til lettere oplag og hanebåndet i bebyggelsen er styrkemæssigt kun beregnet til at bære egenvægt, isolering og loftbeklædning. Bærende konstruktioner i stueetagen, dragere i facade, er ikke beregnet til at bære last fra hanebånd udover hanebåndets egenvægt. Bygningerne er samtidig opført efter brandmæssige bestemmelser for enfamiliehuse i højst 2 etager.

En eventuel udnyttelse af hanebåndsløftet til beboelse vil kræve, at der udstedes en byggetilladelse. Inden en byggetilladelse kan udstedes, skal Kommunalbestyrelsen undersøge om byggearbejdet er i strid med bestemmelser i bygge- og plangrundlag. I det aktuelle tilfælde skal en udnyttelse af hanebåndsløftet overholde gældende bestemmelser i Bygningsreglement for Småhuse 1998 (efter 1. august 2008 dog det nye bygningsreglement, BR08) og Byplanvedtægt nr. 11.

I det følgende er nævnt de væsentligste de bestemmelser, der skal overholdes.

### **Byplanvedtægt nr. 11**

§ 5 stk. 1.1 bestemmer, at bebyggelsen skal være 2-etagers rækkehuse. En udnyttelse af loftrummet til beboelse vil være i strid med byplanvedtægtens bestemmelse.

### **Bygningsreglement for Småhuse 1998**

- Afsnit 2.4.1, Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager, med bemærkning om, at en tagetage medregnes som en etage.
- Afsnit 3.4.1, Beboelsesrum skal være udformet på en sådan måde og de enkelte rum have en sådan størrelse og udformning, at boligen som helhed og det enkelte rum er hensigtsmæssig under hensyn til den tilsigtede brug.

- Afsnit 3.4.2, Højden i beboelsesrum skal være mindst 2,3 m. I beboelsesrum med skråvægge skal der være en rumhøjde på mindst 2,3 m over mindst 3,5 m<sup>2</sup> af gulvarealet.
- Afsnit 3.5.1, Beboelsesrum skal have redningsåbning direkte til det fri.
- Afsnit 4.2.1, Bærende konstruktioner skal dimensioneres og overholde normkrav.
- Afsnit 4.3.1, Brandmæssige krav gælder for enfamiliehuse i højst 2 etager. Reglementet har ikke specifikke krav til bygninger med mere end 2 etager. Der nævnes, at Kommunalbestyrelsen kan stille yderligere krav f.eks. i enfamiliehuse med mere end 2 etager. Bærende konstruktioner, etageadskillelse, skal med bygninger i 2 etager og kælder udføres som BD-bygningsdel 60.
- Afsnit 4.3.5. (9.7.2) Brandmæssig adskillelse til nabobygning. Ved bygninger med tagudhæng må branden ikke kunne sprede sig uden om den brandadskillende konstruktion via tagudhænget.
- Afsnit 4.3.10, Hver bolig skal udføres med røgalarm, som er tilsluttet strømforsyningen og med batteribackup.
- Afsnit 5.4.2, Indretning af beboelse i tagetagen betragtes som en tilbygning og skal overholde gældende regler til varmeisolering. U-værdi for skråvægge må ikke overstige 0,15 og vinduer/ovenlys skal have en u-værdi på max 1,8.
- Afsnit 6.1.1, enfamiliehuse skal opføres, så der under normal brug af bygningerne kan opretholdes et sundheds- og sikkerhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima.
- Afsnit 9.8.1 og 9.8.2, luftlydisolationen mellem boliger skal være mindst 55 dB og trinlydsniveauet må højst være 53 dB.

Bestemmelserne i bygningsreglementet er fastsat efter byggelovens § 6 hvorefter der bl.a. kan fastsættes regler til varetagelse af sikkerheds-, brand- og sundhedsmæssige hensyn.

Muligheden for godkendelse af et boligareal på hanebåndsloftet skal først vurderes i forhold til reglementets bestemmelser i afsnit 3.4.1 om hensigtsmæssig størrelse og udformning og afsnit 3.4.2 om rumhøjde på mindst 2,3 m over mindst 3,5 m<sup>2</sup> gulvareal. I de små huse skønnes det, at rumhøjden, på det højeste sted, efter udførelse af isolering, vil være mindre end 2,3 m og i de store huse skønnes det, at højden vil blive ca. 2,5 m. Kravet om mindste rumhøjde på 2,3 m over mindst 3,5 m<sup>2</sup> gulvareal kan ikke overholdes.

Skønnes det, at der kan indrettes et beboelsesrum der opfylder bestemmelserne i bygningsreglementets afsnit 6.1.1, og at der kan opnås dispensation fra lokalplanens og bygningsreglementets bestemmelser om byggeri i max. 2 etager samt fra bestemmelserne om rumhøjde og areal, skal der udarbejdes statiske beregninger der efterviser, at eksisterende konstruktioner kan bære den forøgede vægt, alternativt hvilke tiltag der skal udføres for at forstærke de bærende konstruktioner. Der skal sendes dokumentation for, at de resterende krav til udførelse og indretning kan overholdes.

Det kan oplyses, at der normalt ikke dispenseres fra bestemmelser der omhandler sikkerhed – herunder specielt brandmæssige bestemmelser - og varmeisolering.

Endvidere henledes opmærksomheden på, at det er den til enhver tid værende ejer, der er ansvarlig for og forpligtet til at sørge for, at byggeri på ejendommen er lovligt.

Ventig hilsen



Colette Josiassen  
afdelingsleder