

Bygbare tagboliger



Foto: Pålsøen Arkitekter



En tagbolig kan have store boligkvaliteter – lys, luft og udsyn. Men byggeteknikken skal være i orden.

Uanset om nye tagboliger indrettes under et eksisterende tag eller etableres ved påbygning af en ny tagkonstruktion, medfører det en række komplekse byggetekniske problemer, som skal løses, før byggeriet iværksættes. Ellers kan det medføre omfattende byggeskader. Byggeskadefondens dyreste skadesager har drejet sig om nye tagboliger.

Der kan være åbenlyse boligkvaliteter ved at bygge midt i byen og på toppen med udsigt over byens tage. Byernes eksisterende infrastruktur udnyttes. Både beboere og kommuner viser stigende interesse for at bygge tagboliger. Flere større kommuner har f.eks. som overordnet boligpolitisk mål at etablere attraktive familieboliger i byernes centre. Nogle kommuner støtter initiativer til at etablere tagboliger bl.a. med vejledninger, som inspirerer og giver overblik over muligheder og problemer, der knytter sig hertil.

Nye tagboliger er ikke en let genvej til flere boliger! Eventuelle svigt kan have alvorlige konsekvenser og føre til omfattende byggeskader. De vejræssige påvirkninger af en tagetage på en etageboligbebyggelse er væsentlig større, end hvis bygningen kun var i 1 etage, så derfor bør der projekteres løsninger, der er robuste og har lang levetid, og som tager hensyn til de fremtidige driftsmæssige konsekvenser.

Foretag byggetekniske forundersøgelser

Inden projektering bør der foretages forundersøgelser af de eksisterende bærende konstruktioner, tagkonstruktioner, installationsforhold, kloakker m.m. Kan den

eksisterende bygning bære indretning af nye tagboliger, og har de eksisterende tekniske installationer tilstrækkelig kapacitet? Restlevetiden på installationerne bør også vurderes.

Vælg enkle løsninger med minimal vedligeholdelse

Der er altid begrænsede ressourcer til rådighed både ved privat og støttet boligbyggeri. Det er derfor afgørende, at både den overordnede arkitektur og de byggetekniske løsninger er enkle og gennemprojekterede. Det begrænser både udgifterne til anlæg og vedligeholdelse samt den byggetekniske risiko. Det modsatte gælder ved en kompliceret tagopbygning med mange sammenskæringer mellem bygningsdele, mange gennembrydninger, kviste og ovenlys.

Sliddele såsom fuger, fugebånd og overfladebehandling skal fornyes med få års mellemrum, og omfanget bør derfor søges minimeret eller undgået i videst muligt omfang evt. ved konstruktiv beskyttelse af fuger og fugebånd. Stilladsudgifter vægter tungt i driftsregnskabet!

Gør de byggetekniske løsninger bygbare

I forbindelse med projektering herunder valg af materialer er det vigtigt at projektere bygbare løsninger og at vælge kendte og – under danske forhold – gennemprøvede produkter. Ikke mindst i forbindelse med den efterfølgende drift har det betydning, at levetiden på de enkelte bygningsdele er nøje overvejet, således at driften kan tilrettelægges hensigtsmæssigt.



At gøre løsningerne bygbare betyder at byggeprocessen, samlingsdetaljer, tildannelse og montering af bygningsdele er gennemtænkte og beskrevet fyldestgørende.

Bygbarheden vurderes under hensyn til, at bygningsdele og materialer kan håndteres praktisk, monteres og indbygges på byggepladsen, at entreprise- og faggrænsforhold er tænkt igennem, at materialernes egenskaber bl.a. under forskellige vejrsmæssige betingelser er overvejet, og at der er taget hensyn til toleranceforhold fagområderne imellem. Under udførelsen skal bygningsdelene kunne kontrolleres hensigtsmæssigt.

Tagudhæng og undertag

Erfaringsmæssigt bør der ofres meget opmærksomhed på den samlede tagkonstruktion. Tage med udhæng eller anden konstruktiv beskyttelse skåner underliggende bygningsdele og mindsker fugtbe-

Totalinddækning kan være fordyrende, men er nødvendig i forbindelse med etablering af tagboliger

fortsættes næste side

Tagboliger



Eksemplet på dette opslag viser nye tagboliger i Vejleåparken i Ishøj.

Byg Erfablad (23) 07 12 29 om tagterasser

lastningen på facader, døre og vinduer. Der skal naturligvis tages arkitektoniske hensyn.

Ved anvendelse af undertag bør der vælges et DUKO klassificeret undertag. Der er hermed sikkerhed for, at de byggetekniske detaljer på taget – inddækninger, tagfodsdetaljer, gavle, skotrender, overgangsløsninger m.m. – principielt er løst i tegning, på fotos, i virkeligheden eller på mock-up i forbindelse med godkendelse af produktet. Den projekterende skal dermed ikke opfinde nye detaljeløsninger, men kan koncentrere sig om de allerede beskrevne.

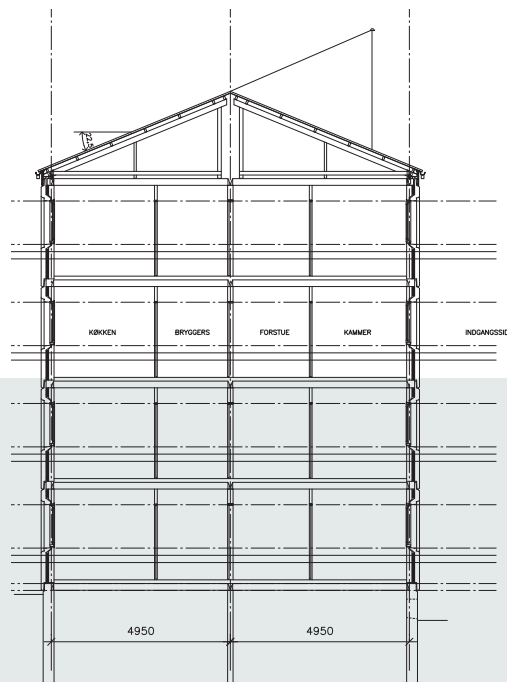
Tagterasser skal gennemprojekteres

Der er en stigende interesse for at etablere tagterasser i forbindelse med nye boligbebyggelser. Fonden har ved 1-års eftersynene desværre konstateret en del væsentlige svigt, som drejer sig om dårlig vandafledning og utætheder i membran og ved inddækninger. Derfor er det vigtigt at gennemprojektere tagterrassen og efterfølgende få projektet gransket. Der bør vælges robuste løsninger, som kan tilses og vedligeholdes med henblik på, at de kan forblive vandtætte.

Tilgængeligheden til boligen gælder også fra tagterrassen. Projektet skal vise, hvordan tilgængeligheden kan opfyldes og samtidig tilgodese, at fugt ikke finder vej ind ved sokkelopkanter og under dørbundstykker. Se Byg Erfablad (23) 07 12 29 om tagterasser.

Tunge bygningsdele omkring vådrum

Hvis der opereres med let byggeri – præfabrikeret eller opbygget på stedet - har fonden erfaring for, at der også anvendes



Før påbygning af tagboliger

lette baderum opbygget af organiske materialer. Ligesom med tagterasser er der tale om en risikobehæftet bygningsdel. Fonden anbefaler, at der projekteres med uorganiske, tunge bygningsdele i gulv og vægge. Dels vil de være nemmere at projektere og at udføre, og dels vil tunge bygningsdele være bedre til at modstå dynamiske påvirkninger samt fugtbelastninger.

Driftsplanen skal være realistisk

I henhold til bekendtgørelse om kvalitets sikring skal der altid foreligge en realistisk driftsplan i forbindelse med byggeriets ibrugtagning. Sammenhængen mellem anlægs- og driftsøkonomien skal vurderes totaløkonomisk - ikke mindst da driftsøkonomiske konsekvenser vægter tungt på toppen af en etagebebyggelse.

Projektgranskning

Konsekvenser af fejlprojektering eller mangler i projektet er ofte store og derfor bør der fokuseres på de risikobehæftede byggetekniske forhold. Ikke mindst tagboliger bør projektgranskning af ekstern specialist med kendskab til stabilitet, ligesom der bør sikres robuste og bygbare detaljeløsninger. Udgifterne til ekstern granskning er beskedne i forhold til udbedring af de byggeskader, der ellers kan komme.

