



Bilag 6 Forvaltningens bemærkninger til indsigelserne

I forbindelse med byggeansøgning om etablering af tagterrasser på 10 rækkehuse på Luftmarinegade 34, 38, 40, 86, 94, 104, 108, 130, 162 og 168, 1432 København K, har der været afholdt naboorientering efter planloven. Der er samtidig afholdt partshøring af rækkehusbeboerne efter forvaltningsloven, da tagterrasserne skal danne præcedens for fremtidig bebyggelse for rækkehusene på Luftmarinegade 2 og 4-168.

Høringsbrevene omhandlede de forhold, der forudsætter dispensationer fra lokalplan nr. 331 "Holmen II" med tillæg nr. 2, bekendtgjort hhv. den 14. december 2000 og den 26. juni 2007.

Høringsbrevene er fremsendt til i alt 860 parter, og der er indkommet 68 høringssvar i perioden fra den 3. november 2017 – 24. november 2017 (bilag 2-5).

Høringssvarene kommer overvejende fra beboerne i nabobebyggelse "Udsigten", som er meget kritiske overfor projektet. Generelt går kritikken på forringelse af udsyn, indbliksgener, værditab og herlighedsværdi. Indsigerne er uforstående over for, at der skal gives dispensation til et byggeprojekt, som man mener ikke er i overensstemmelse med lokalplanen og i øvrigt kun tilgodeser et fåtal, mens en betragtelig del af beboerne får en forringelse af udsigt mv.

Christianshavns Lokaludvalg har ikke fremsendt bemærkninger til naboorienteringen.

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

Lokalplansforhold

1. Indblik- og skyggegener
2. Projektet er i strid med lokalplanen og kommuneplanen
3. Manglende tillid til lokalplanen, værditab og herlighedsværdi
4. Høringsprocedure og -materiale

Øvrige forhold

5. Reduceret udsigt og tagterrassernes udseende
6. Projektet påvirker naboskab og lokalmiljøet
7. Støj- og lugtgener
8. Statsarkitektens holdning
9. Byggeskader på nabobygninger

1. Indblik- og skyggegener

Mange indsigere er bekymrede for, at man fra tagterrasserne vil kunne se direkte ind på altanerne og i lejlighedernes opholdsrum, da lejlighederne har rumhøje vinduespartier, og da altanerne er forsynet med glasværn. Tagterrasserne vil efter indsigernes opfattelse forringe

NOTAT

Sagsnummer:
2018-0016073

Dokumentnr.:
2018-0016073-7

Sagsbehandler:
Eva Hübner

Byens Anvendelse Center for Bygninger Byggetilladelser Nord

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

naboernes mulighed for at anvende egne altaner som privat uderum og vil ligeledes medføre indbliksgener for beboerne i rækkehusene.

Side 2 af 12

Tagterrasserne vil efter indsigernes opfattelse også indebære forringede lysforhold og skyggegener for både rækkehusene og "Udsigten"s nederste etager. Indsigerne mener, at der burde have været vedlagt skyggediagrammer til naboorienteringen med angivelse af højden på skillevæggene/hegn, for de tagterrasser, der ligger nærmest "Udsigten". Der henvises til kommentarerne i lokalplanen om, at der skal tages særligt hensyn til byggeriet "Udsigten" med hensyn til skyggegener.

Sagsnummer:
2018-0016073

Dokumentnr:
2018-0016073-7

Sagsbehandler:
Eva Hübner

Det anføres af indsigerne, at rækkehusene ligger meget tæt, og at beboerne allerede i dag oplever lange slagskygger. Projektet vil medføre yderligere skygge, særligt når tagterrasserne opføres med "trådhegn", der beplantes, og dermed bliver en lukket skærm.

Forvaltningens bemærkninger

Der er forvaltningens vurdering, at tagterrasserne er udformet og orienteret på en sådan måde og i øvrigt placeret i en afstand fra anden bebyggelse og nabobebyggelse, så der er sikret mod væsentlige indbliksgener. Det er relevant at bemærke, at terrasserne etableres med hævet værn/afskærmning på 1,8 m mod nabo for at minimere indbliksgener. Forvaltningen bemærker, at indbliksgenerne fra tagterrasserne ikke overstiger, hvad der må forventes i et tæt bebygget område.

Tagterrassernes omfang og udformning vurderes endvidere at sikre tilfredsstillende dagslysforhold for ejendommenes bebyggelse og nabobebyggelse, da de placeres tilbagetrukket med minimum 0,8 m fra facader. Det er væsentlig for lysindfaldet, at terrasserne er relative små, og at værnet udføres transparent og placeres forskudt.

Forvaltningen bemærker i øvrigt, at placering af tagterrasserne er i overensstemmelse med kommunens retningslinier om afstand for altaner og terrasser.

Forvaltningen bemærker endelig, at lokalplanens bestemmelser om særlige hensyn til skyggegener vedrører den skygge, som det høje byggeri "Udsigten" kaster på de lavere rækkehuse.

2. Projektet er i strid med lokalplanen og kommuneplanen

Mange indsigere er af den opfattelse, at projektet er i strid med såvel lokalplanen og kommuneplanen. Generelt mener indsigerne, at projektet er i strid med lokalplanens formålsbestemmelser og principper, og at det således ikke er muligt for kommunen at meddele dispensation til det ansøgte projekt.

I denne sammenhæng anfører indsigerne, at projektet med placering af spredte tagterrasser ikke iagttager de arkitektoniske principper om

homogenitet i de enkelte bygningsmasser og ligeledes er imod tanken om dramatiske modsætninger mellem de forskelligt høje bygninger. Indsigerne henviser til lokalplanens kommentar om en ens tagkote inden for det enkelte bygningsafsnit. Man påpeger, at der ikke opnås et varieret byrum med ens tagkote ved at placere tilfældigt anlagte tagterrasser.

Indsigerne undrer sig over, at kommunen ønsker at dispensere fra en relativ ny lokalplan og kan ikke forstå, at kommunen ønsker at dispensere fra bestemmelser, der vedrører antal af etager og byggehøjder. En dispensation fra disse bestemmelser anses for at være så omfattende, at det bør ske ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Indsigerne mener ikke, at individuelle tagterrasser understøtter Margrethelholmen som et rekreativt område med liv på vejene og de grønne arealer.

Indsigerne anfører desuden, at lokalplanens formål om krav til friarealer, herunder stianlæg, beplantning og begrænset terrænparkering, der skal sikre samspil med voldanlægget og Margrethelholm Havn, ikke vil blive opfyldt, hvis beboerne får en tagterrasse, som medfører støjgener.

Endeligt er indsigerne af den opfattelse, at boliger med 3-6 etager ikke kan placeres i det aktuelle område i henhold til bestemmelserne i Københavns Kommuneplan.

Forvaltningens bemærkninger

Kommuneplanen har ikke direkte virkning over for borgere, og forbud efter kommuneplanen kan ikke nedlægges, når området er lokalplanlagt.

Lokalplanen blev bekendtgjort i 2007, og de ansøgte fravigelser fra lokalplanen har et begrænset omfang. Ansøgningen er modtaget før den 1. oktober 2017, hvor kommunens retningslinjer for dispensationer fra lokalplaner trådte i kraft.

Forvaltningen bemærker, at der kan dispenseres fra lokalplanens bestemmelser, da det ansøgte byggeprojekt ikke er i strid med lokalplanens principper.

Det ansøgte projekt er ikke af et omfang, der udløser krav om udarbejdelse af en ny lokalplan. Tagterrasserne overskrider den maksimale bygningshøjde med kun 0,4 m.

Det er forvaltningens vurdering, at tagterrasserne passer ind i områdets bebyggelse, præget af bygninger med store og ubrudte tagflader og endvidere lever op til lokalplanens intentioner om homogenitet og modsætning mellem de forskelligt høje bygninger.

Side 3 af 12

Sagsnummer:
2018-0016073

Dokumentnr:
2018-0016073-7

Sagsbehandler:
Eva Hübner

De ansøgte tagterrasser udføres med et moderne formsprog, med et homogent udtryk med ens materialer og dimensioner, udført med buede hjørner og bølgende værn, hvor terrassebeklædning udføres i træ og værn udføres i galvaniseret stål og strækmetal. Tagterrasserne placeres i et princip for hele bebyggelsen, hvor tagterrasserne placeres forskudt af hinanden, og suppleres dermed med en dynamisk variation indenfor et stramt afsæt.

Vedrørende ensartethed, vil dette blive sikret ved principplanen, hvor fremtidige tagterrasser skal udføres og placeres efter dette princip. At der ikke er tagterrasser på hvert eneste rækkehus vurderes ikke at være afgørende for ensartetheden, da lokalplanen også lægger op til variation i de enkelte bygningsvoluminer, på trods af, at dette her ikke udføres som udskæringer eller ændringer i vinduessætninger.

Beboernes anvendelse af områdets grønne arealer og personadfærd i øvrigt kan ikke reguleres af planloven eller anden lovgivning.

Lokalplanens bestemmelser med hensyn til støjvold vedrører støj, der opstår i forbindelse med forbrændingsanlægget mv. på den anden siden af bebyggelse.

3. Manglende tillid til lokalplanen, værditab og herlighedsværdi

Flere indsigere henviser til, at de har købt lejligheden i en forventning om, at der i henhold til lokalplanen ikke måtte etableres tagterrasser på rækkehusene på Luftmarinegade. Der påpeges, at man har haft tillid til, at lokalplanen vil blive overholdt og dermed vil beskytte investeringen for købere i "Udsigten". Der stilles spørgsmål til retssikkerheden og kommunens troværdighed.

Indsigerne er bekymrede for, at en dårligere udsigt vil medføre en forringelse af herlighedsværdien for lejlighederne og en værdiforringelse og økonomisk tab. Indsigerne mener, at tagterrasserne til gengæld vil give rækkehusene en økonomisk værdistigning på deres boliger.

Indsigerne mener, at de ansøgte dispensationer strider mod principperne i lokalplanen, og at der vil være et økonomisk ansvar for kommunen, hvis det ansøgte tillades.

Forvaltningens bemærkninger

Værditab og herlighedsværdi er ikke forhold, der reguleres af plan- eller byggelovgivningen. Således regulerer lokalplanen heller ikke ejendomsværdi eller beskyttelse af bebyggelsen med henblik på økonomiske fordele eller ulemper.

Planloven giver mulighed for at dispensere, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. De bestemmelser i lokalplanen, som mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang,

udformning og placering, hører normalt ikke til principperne i lokalplanen.

Side 5 af 12

De bebyggelsesregulerende bestemmelser i den gældende lokalplan om højde, etageantal, placeringen af tagterrasserne og ydre fremtræden er ikke en del af planens principper, og der kan dispenseres fra bestemmelserne.

Sagsnummer:
2018-0016073

Dokumentnr:
2018-0016073-7

Sagsbehandler:
Eva Hübner

Det er forvaltningens vurdering, at de ansøgte tagterrasser kun vil medføre en begrænset påvirkning af omgivelserne, hvorfor forvaltningen har vurderet, at der kan dispenseres fra lokalplanens bestemmelser.

Vedrørende indsigernes forventninger om, at lokalplanens bestemmelser skal overholdes bemærker forvaltningen, at lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Såvel som planloven giver mulighed for at vedtage og bekendtgøre lokalplaner, giver planloven også mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanbestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation fra lokalplaner er således et lovbestemt planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner mere levende og nutidige.

I nærværende sag er lokalplanen mere end 10 år og forvaltningen har vurderet, at der er tale om meget begrænsede overskridelser af lokalplanen, som vurderes at have en forholdsvis begrænset betydning for omgivelserne som oven for beskrevet. Ansøgningen er modtaget før de ændrede retningslinjer for dispensationer trådte i kraft den 1. oktober 2017.

4. Høringsprocedure og -materiale

Indsigerne mener, at det er en fejl, at naboorienteringen ikke er sendt til alle beboere i byggeriet "Udsigten", da de er af den opfattelse, at projektet vil danne præcedens også for de øvrige rækkehuse på Margretholmen, og at sagen derfor har stor betydning for samtlige beboere i "Udsigten" og ikke blot for de umiddelbare naboer i den konkrete sag.

Flere indsigere kommenterer et svar fra kommunen afsendt i marts 2017, hvor det af kommunen blev oplyst, at de anførte bemærkninger til de planlagte tagterrasser var af uvæsentlig karakter, fordi der var 60 m afstand imellem bygningerne. Indsigerne mener, at den vurdering ikke længere kan være gældende, og at kommunen derfor bør foretage en vurdering med baggrund i en helhedsplan for tagterrasserne, som gælder hele området, da enkelte terrasser kan ligge i en afstand på kun op til 15 m fra "Udsigten". Der spørges til, om der foreligger etapefaser, som sikrer det arkitektoniske udtryk og ensartetheden.

Flere indsigere beklager, at forvaltningen har været i dialog med ansøgeren i over et ½ år, uden at beboere i byggeriet "Udsigten" er

blevet inddraget i projektet. I betragtning af den lange sagsbehandlingstid oplever indsigerne en høringsfrist på kun 3 uger for meget kort. Denne proces vil bidrage til at skabe strid i grundejerforeningen.

Side 6 af 12

Sagsnummer:
2018-0016073

Dokumentnr:
2018-0016073-7

Sagsbehandler:
Eva Hübner

Indsigerne mener, at projektbeskrivelsen af tagterrasserne er så kortfattet og mangetydig, at den ikke bør kunne danne baggrund for en dispensation fra den gældende lokalplan.

Enkelte indsigere giver udtryk for, at kommunen forsøger at fremme projektet, idet man kun behandler tagterrasser længst væk fra nabobebyggelse.

Indsigerne mener ikke, at kommunen har oplyst om nødvendige dispensationer fra lokalplanen, og at kommunen ikke forholder sig til, at der skal dispenseres for en ekstra etage. Indsigerne opfordrer til ny naboorientering med alle nødvendige dispensationer.

Indsigerne mener, at kommunen bør forudsætte dispensation fra bestemmelserne i lokalplanens § 7, stk. 1, litra c, som fastlægger, at tagflader skal betragtes som den femte facade, og at tagmaterialet skal være ens for hele bebyggelsen. Kritikken går på, at bestemmelsen forudsætter en ensartethed for hele bebyggelsen, og at det vil blive brudt med etablering af spredte tagterrasser.

Indsigerne mener, at kommunen bør forudsætte dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, som bestemmer, at bebyggelsen skal holdes sammen af et gennemgående tag/tagflade. Taget skal udføres sammenhængende og med en belægning i zink eller sort tagpap, men ved etablering af tagterrasser bryder tagfladen, og tagmaterialet består ikke af zink eller sort tagpap.

Endeligt giver en del indsigelser udtryk for, at naboorienteringen var mangelfuld. Der efterlyses en beskrivelse af projektet i sin helhed og hvordan det vil fremstå fra forskellige vinkler og ikke mindst i relation til de kulturhistoriske rammer. Man savner en visualisering fra terrasserne set fra "Udsigten", beregninger for, hvordan den samlede højde på rækkehusene inklusiv tagterrasser, herunder skillevæg mellem husene, "kun" udgør 11,4 m og skyggediagrammer for de tagterrasser, der ligger nærmest bygning B og en beregning af bebyggelsesprocenten. Man mener ikke, at CBY forholder sig til, at der opføres en ekstra etage.

Forvaltningens bemærkninger

Den foreliggende principplan for placering ud udformning for tagterrasserne skal kun danne præcedens for rækkehusbebyggelsen på Luftmarinegade og vil ikke gælde for de øvrige rækkehuse på Margretheholm. Kommunen har ikke modtaget en ansøgning, der vedrører den øvrige bebyggelse. En eventuel ansøgning vil blive

behandlet som en ny ansøgning, og der vil blive foretaget de nødvendige høringer.

Forvaltningen bemærker, at alle de berørte parter er orienteret ifølge planlovens § 20, stk. 1, og at forvaltningen har foretaget partshøring efter forvaltningslovens § 19, stk. 1, af de parter, der vurderes at have en væsentlig og individuel interesse i sagen. En høringsfrist på 3 uger overholder forvaltningslovens krav om rimelig tid og planlovens lovbestemte høringsperiode på mindst 2 uger.

Forvaltningen bemærker i øvrigt, at ansøgningsmaterialet har været tilstrækkeligt fyldestgørende til at foretage en byggesagsbehandling. Det er forvaltningens vurdering, at byggeprojektet ikke er af en karakter, der udløser krav om en fornyet naboorientering eller udarbejdelse af en ny lokalplan.

Baggrunden for, at forvaltningen ikke inddrager omgivelserne tidligere end ved høringsprocessen, skyldes, at vi først kan behandle ansøgningen, når den er fyldestgørende. Inddragelse af omgivelserne tidligere i forløbet er op til bygherre at varetage.

Forvaltningen har kun modtaget ansøgninger til etablering af 10 tagterrasser. Det er forvaltningens vurdering, at selvom der eventuelt senere kommer ansøgninger vedrørende nye tagterrasser på rækkehusene nærmest "Udsigten", vil en afstand på ca. 15 m fortsat være inden for kommunens retningslinjer for altaner og tagterrasser og deres afstande til modstående bygninger. Enhver fremtidig ansøgning om tagterrasser vil skulle vurderes og behandles individuelt.

Forvaltningen bemærker, at der er foretaget høring af de forhold, der forudsætter dispensation fra lokalplanen. Der skal hverken dispenseres fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b eller litra c.

Lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, om etablering af en sammenhængende tagflade gælder alene for den høje etagebebyggelse, dvs. "Udsigten", og ikke for rækkehusene, hvor tagterrasserne skal etableres.

Det er forvaltningens vurdering, at etablering af tagterrasser oven på de flade tage ikke ændrer på tagenes udformning som flade tage og derfor ikke forudsætter en dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 1, litra c. Terrasserne placeres trukket tilbage og holdes der for inden for bygningskroppen, således at tagfladen stadig er gennemgående.

Terrasserne vil heller ikke ændre på tagfladens fremtræden som den "femte" facade, da almindelige lodrette facader også kan have f.eks. altaner, uden at man ikke længere opfatter det som facader. Det samme er gældende for tagmaterialet. Tagmaterialet er fortsat tagpap, selvom der etableres en tagterrasse på en del af tagets flade.

Side 7 af 12

Sagsnummer:
2018-0016073

Dokumentnr:
2018-0016073-7

Sagsbehandler:
Eva Hübner

Forvaltningen kan ikke lovligt inddrage kulturhistoriske aspekter, som ikke er del af lokalplanens bestemmelser, i sagsbehandlingen.

Forvaltningen bemærker, at man i naboorienteringen har oplyst, at tagterrasserne vil udgøre en ekstra etage. En tagterrasse tæller ikke med i bebyggelsesprocenten, selv om tagterrassen betragtes som en selvstændig etage.

Øvrige forhold

Indsigerne har i øvrigt en række bemærkninger, som ikke er en del af lokalplandispensationerne og som relaterer sig til anden lovgivning eller er forhold af privatretlig karakter.

5. Reduceret udsigt og tagterrassernes udseende

Indsigerne mener, at tagterrasserne vil forringe udsigten væsentligt for beboerne i byggeriet ”Udsigten” og især tage udsigten over København og Christianshavns Voldanlæg for de nederste lejligheder.

Indsigerne er bekymrede for, at en homogen ensartet udsigt over rækkehusenes tagflader mod byen vil blive kompromitteret af tilfældigt placerede tagterrasser på enkelte huse, som yderligere forventes at blive skæmmet af forskelligt inventar, herunder blive brugt til opbevaring, og at indretning af tagterrasserne afhængig af brug kan få en højde på op til 2 m og dermed overstige den ansøgte højde på 11,4 m.

Flere indsiger oplyser, at de udelukkende har købt lejligheden på grund af udsigten, og at lokalplanen giver en berettiget forventning om, at udsigten ikke ville blive forringet. Der gøres indsigelse mod, at beboere i rækkehusene vil få en bedre udsigt på bekostning af udsigten for beboerne i byggeriet ”Udsigten”.

Indsigerne har bemærkninger til det æstetiske udtryk af tagterrasserne og mener, at tagterrassernes materialevalg i form af et galvaniseret hegn vil påvirke byggeriet negativt, at tagterrasserne ikke passer ind i bebyggelsens udtryk, og at terrasserne ikke holder sig inden for bygningskroppen.

Indsigerne foreslår, at tagterrassernes værn får et visuelt pænere udtryk fx udført i glas, som ikke tager så meget af udsigten og i øvrigt vil være tilpasset arkitekturen i samtlige rækkehuse. Alternativt foreslår indsigerne, at der etableres en altan på rækkehusene, væk fra ”Udsigten”, og med aften- og eftermiddagssol.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at udsigt er et forhold, der hverken kan reguleres af plan- eller byggelovgivningen. Det er heller ikke muligt at regulere tagterrassernes anvendelse til f.eks. opbevaring eller lignende.

Side 8 af 12

Sagsnummer:
2018-0016073

Dokumentnr:
2018-0016073-7

Sagsbehandler:
Eva Hübner

Forvaltningen vurderer, at tagterrasserne, der er placeret minimum 0,8 m fra facader, har en højde på 1 m og op til 1,8 m mod nabo, med dybder på ca. 6,8 m, bredder på 4 m og størrelser på ca. 20 m², eksklusiv tagadgang, holder sig diskret tilbage på taget og kan opleves som en integreret del af bygningskroppene.

Forvaltningen vurderer, at tagterrasserne med den ansøgte højde kun vil have begrænset betydning for omgivelserne. Det er væsentlig at bemærke, at tagterrasserne kun overskrider den maksimale bygningshøjde på 11 m punktvis med en meget begrænset overskridelse på kun 0,4 m af maksimalhøjden, og at vænet vil blive udført i transparent strækmetal med åbninger. Det bemærkes, at terrasserne kun fylder en mindre del af tagarealet og bliver placeret forskudt af hinanden, og at tagterrasserne er tilbagetrukket fra facader og uden trappetårne eller anden højtragende bebyggelse. Tagterrasserne vil således ikke fremstå som en ekstra etage.

Tagterrassernes udformning og materialer, dvs. det æstetiske udtryk, reguleres af lokalplanens § 7, stk. 1, litra a, som fastlægger, at bebyggelsen skal udformes i et nutidigt formsprog og fremtræde med en høj arkitektonisk standard. Der tilstræbes et homogent udtryk, men med stor variation i de enkelte bygningsvoluminer, hvor indskæringer og små variationer i vinduessætningen skal sikre en levende og dynamisk motivverden inden for et relativt stramt afsæt.

Det er forvaltningens vurdering, at tagterrasserne udføres med et moderne formsprog med buede hjørner og bølgende værn, med ens materialer og dimensioner. Terrassebeklædningen udføres i træ, og værn udføres i galvaniseret stål og strækmetal, hvilket giver et homogent udtryk, men i et princip for hele bebyggelsen, hvor tagterrasserne placeres forskudt af hinanden, og suppleres dermed med en dynamisk variation indenfor et stramt afsæt. De bølgende værn vil med tiden flere steder blive begrønnet, hvilket vil bidrage til tagterrassernes stoflighed og opbløde et eksisterende fattigt og koldt udtryk.

Vedrørende indsigernes forventninger om, at lokalplanens bestemmelser skal overholdes bemærker forvaltningen, at lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Såvel som planloven giver mulighed for at vedtage og bekendtgøre lokalplaner, giver planloven også mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanbestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation fra lokalplaner er således et lovbestemt planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner mere levende og nutidige.

I nærværende sag er lokalplanen mere end 10 år og forvaltningen har vurderet, at der er tale om meget begrænsede overskridelser af lokalplanen, som vurderes at have en forholdsvis begrænset betydning for omgivelserne som ovenfor beskrevet. Ansøgningen er modtaget

Side 9 af 12

Sagsnummer:
2018-0016073

Dokumentnr:
2018-0016073-7

Sagsbehandler:
Eva Hübner

før de ændrede retningslinjer for dispensationer trådte i kraft den 1. oktober 2017.

Side 10 af 12

6. Projektet påvirker naboskab og lokalmiljøet

Indsigerne mener, at etablering af tagterrasser på rækkehusene er imod de grundlæggende arkitektoniske tanker bag hele områdets udformning. Indsigerne udtrykker bekymring for, at det fælles udendørs liv vil blive påvirket ved opførelse af endnu flere private terrasser, der kun gavner få, men som i en større grad udfordrer fællesskabsfølelsen. Indsigerne mener, at etablering af tagterrasserne vil skabe mindre kontakt mellem mennesker, mindre brug af de grønne områder og mere hensynsløs egoistisk adfærd.

Sagsnummer:
2018-0016073

Dokumentnr:
2018-0016073-7

Sagsbehandler:
Eva Hübner

Indsigerne anfører, at gader, veje og grønne arealer i området er tænkt som levende byrum, og med etablering af tagterrasserne er der risiko for, at bylivet flyttes op på tagene. Indsigerne mener, at rækkehusene er bygget tæt med åbne haver og grønne fællesområder for at fremme det lokale fællesskab, og at tagterrasserne alene bidrager til isolation.

Indsigerne har svært ved at forstå behovet for en tagterrasse, da der er god adgang til grønne arealer, og da rækkehusene i forvejen har adgang til to terrasser på terræn. I modsætning hertil er altanerne på bygningen "Udsigten" de eneste private udendørs opholdsrum for flere hundrede lejligheder, og indsigerne forventer, at dette rum vil blive væsentligt forringet med tagterrasser på byhusene.

Andre indsigerne mener, at tagterrasser på rækkehusene vil medføre øget tæthed ved at tilføre mere bygningsmasse og flere hårde materialer i et eksisterende fattigt byrum, der skriger på mere grønt og stoflighed.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at personadfærd ikke kan reguleres af hverken plan- eller byggelovgivningen. Forvaltningen kan derfor ikke regulere, hvor ofte eller hvornår altaner, tagterrasser eller andre opholdsområder anvendes. Det er forvaltningens vurdering, at de ansøgte tagterrasser ikke vil påvirke de rekreative arealer eller andre friarealer.

Kommunen er generelt positivt over for opholdsarealer af god kvalitet, både i form af havede opholdsarealer som altaner og tagterrasser og som opholdsarealer direkte på terræn.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke vil ske en væsentlig forøgelse af tætheden i bebyggelsen ved etablering af tagterrasser. Det begrundes i tagterrassernes størrelse, udformning og placering, som er tilbagetrukket fra facaderne og hovedsageligt kun hævet ca. 1,2 m over det nuværende tagniveau. Det bølgende værn vil med tiden flere steder blive begrønnet, hvilket vil bidrage til tagterrassernes stoflighed og opløde et eksisterende fattigt og koldt udtryk.

7. Støj- og lugtgener

Indsigerne mener, at byggeriet ”Udsigten” er uhensigtsmæssigt konstrueret i forhold til lyd gengivelse på grund af materialer og udformning. Indsigerne oplyser, at byggeriet giver kraftig resonans, hvilket betyder, at bygningen fungerer som en forstærker og afleder lyden opad. Indsigerne oplyser, at de har oplevet at være plaget af blandt andet byggestøj og larm fra grønne arealer og legepladser.

Indsigerne er bekymret for larm fra tagterrasserne især i sommermånederne og om natten og oplyser, at byggeriet ”Udsigten” og rækkehusene ikke har fælles ordensregler.

Indsigerne er desuden bekymret for, at der vil komme os fra kulgrill på tagterrasserne.

Forvaltningens bemærkninger

Støj- og lugtgener fra kulgrill på udendørs arealer skyldes personadfærd og kan ikke reguleres med hverken plan- eller byggelovgivningen. Byggeloven regulerer alene luftkvalitet inde i bygninger.

Eventuelle manglende ordensregler for byggeriet ”Udsigten” og rækkehusene er et privatretsligt anliggende beboerne imellem.

8. Stadsarkitektens holdning

Flere indsigere efterspørger stadsarkitektens holdning til de ansøgte tagterrasser på rækkehusene. Indsigerne har en forventning om, at stadsarkitekten anser rækkehusenes tagterrasser for at være i strid med hele ideen bag Margretheløkken med liv på de grønne plæner og på vejene.

Forvaltningens bemærkninger

Stadsarkitekten har ikke været involveret i det konkrete byggeprojekt. Kommunen er generelt positiv indstillet over for opholdsarealer af god kvalitet, både i form af havede opholdsarealer som altaner og tagterrasser og som opholdsarealer direkte på terræn.

9. Byggeskader på nabobygninger

Enkelte indsigere er bekymrede for byggeskader i form af fugtproblemer i tagkonstruktionerne, hvis der etableres tagterrasser. Hvis dele af taget kommer til at være konstant i skygge, er indsigerne bekymrede for at det kan give anledning til fugtskader. Udskiftning med efterfølgende samling af tagpap kan endvidere påvirke den eksisterende tagmembran og øge risiko for utætheder. Endeligt påpeges det, at der ikke er etableret nedløbsrør til afløb af vand fra tagene på samtlige matrikler, at nedløbet vil blive stoppet af løvfald, og at nedløbet i forvejen er underdimensioneret.

Sagsnummer:
2018-0016073

Dokumentnr:
2018-0016073-7

Sagsbehandler:
Eva Hübner

Indsigerne efterspørger, hvordan man sikrer sig, at fugtskader i forbindelse med etablering af tagterrasser ikke negativt påvirker taggaranti og vil blive erstattet af byggeskadeforsikring?

Side 12 af 12

Sagsnummer:
2018-0016073

Forvaltningens bemærkninger

Krav til tagterrassens materialer og udførelse vil blive behandlet i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Bygningsreglementet 2015, kap. 4, finder anvendelse, hvorefter der bliver stillet krav til, at tagterrasserne udføres tilfredsstillende i funktions-, holdbarheds- og sundhedsmæssig henseende.

Dokumentnr:
2018-0016073-7

Sagsbehandler:
Eva Hübner

Ansøger oplyser, at terrasserne er konstrueret således, at der ikke vil opstå permanent skyggepåvirkning på hele tagfladen, som vil kunne give risiko for fugtskade. Ansøger oplyser desuden, at tagkonstruktionen allerede er udtørret.

Da tagterrasserne ligger inde på eget tag, vil eventuelle sammenføjninger også ligge inde på eget tag.

Eventuelt byggesjusk ved udførelse af byggeriet er et privatretlig anliggende mellem bygherre og kunde, og kunden må i givet fald rette et eventuelt krav mod bygherre. Anvendelse af byggeskadeforsikring bliver kun aktuelt, hvis den professionelle bygherre er gået konkurs.